



# Prefeitura Municipal de Itaúna

ESTADO DE MINAS GERAIS

Projeto de Lei nº 07, de 27 fevereiro de 2015.

## **Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providencias.**

O Povo do Município de Itaúna, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

### **DAS DEFINIÇÕES**

Art. 1º- As edificações com fins residenciais, comerciais, industriais, institucionais e de serviços, construídas em desconformidade com o disposto na Lei nº 49/2008, Plano Diretor bem como, Lei de Uso e Ocupação do Solo, e Código de Obras e Decretos Municipais, serão passíveis de ter seus projetos aprovados, para fins de habite-se e cadastro imobiliário, desde que atendam aos parâmetros desta lei.

I – É considerada irregular toda edificação, construída, reformada ou ampliada em desconformidade com o projeto aprovado, bem como a que foi construída sem projeto aprovado ou em desacordo com a legislação vigente.

II – Para fins de enquadramento nesta lei considera-se construída a edificação que possua cobertura de laje ou de telhado evidenciada conforme o inciso I, do artigo 2º.

Art. 2º O Município de Itaúna, por meio da Secretaria Municipal de Regulação Urbana, fica autorizado a regularizar as edificações e sua tipologia de uso, desde que atendidas as seguintes condições cumulativamente:

I – que tenham sua projeção identificada em imagem satélite do município, veiculada até dia 31/12/2014.

II – que não causem prejuízo aos confrontantes na forma do disposto no Capítulo V da Lei 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro).

III – que tenham sido concluídas ou em fase de cobertura, com laje ou telhado, identificado em imagem satélite do município, veiculada até dia 31/12/2014.

IV – que apresentem condições mínimas de salubridade, segurança, higiene e estética, conforme legislação municipal.

Art. 3º As edificações descritas no artigo 1º situadas em área de interesse ambiental ou tombadas, inventariadas, preservadas, contidas no perímetro de área de tombamento, poderão ser regularizadas, atendidos os parâmetros desta lei e ouvidos os órgãos consultivos pertinentes.

Art. 4º Não serão passíveis de regularização para efeito desta lei as edificações que se enquadrem em um ou mais dos seguintes itens:

I – estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos, em condição de invasão ou que avancem sobre eles;

II – estejam em áreas de interesse ambiental, salvo as edificações que obtiverem parecer ambiental favorável do CODEMA;



# Prefeitura Municipal de Itaúna

ESTADO DE MINAS GERAIS

- III – em loteamento irregular não aprovado e/ou não recebido pelo município;
- IV – que avançarem sobre imóveis de terceiros;
- V – que extrapolarem o C.A. máximo permitido pelo zoneamento em mais de 50%;
- VI – que possuam menos de 20% da área legalmente exigida de área permeável;
- VII – que possua pelo menos 50% das vagas de garagem e/ou estacionamento legalmente exigidas.

## DOS PROCEDIMENTOS

Art. 5º O proprietário ou o profissional responsável deverá instruir o pedido de regularização junto ao protocolo da Prefeitura Municipal de Itaúna com os seguintes documentos:

- I – requerimento padrão, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário, ou profissional ou seu procurador;
- II – procuração com firma reconhecida do proprietário ou do responsável técnico caso seja representado por terceiros;
- III – cópia do registro do imóvel atualizado, com até 30 trinta dias.
- IV – escritura pública em caso de divergência de propriedades entre terreno e construção.
- V – Certidão negativa de Débitos Municipais;
- VII – Documento de Arrecadação Pago;
- VIII – 02 (duas) vias do Projeto Arquitetônico da construção, elaborado por profissional técnico habilitado e devidamente cadastrado neste município;
- IX – Registro de Responsabilidade Técnica ou Anotação de Responsabilidade Técnica, devidamente quitado;
- X – Termo de Compromisso conforme o artigo 9º desta lei.

Art. 6º A análise de projeto para a regularização das edificações somente será possível quando apresentadas graficamente na sua totalidade, não podendo ocorrer apresentação parcial das edificações, atendendo ainda ao art. 5º da Lei Municipal 2.197/1988..

Parágrafo único: Para os casos em que o imóvel possua construção parcial regular, esta deve ser evidenciada no Projeto Arquitetônico, inclusive com o número do Alvará de construção correspondente.

Art. 7º Não poderá haver alteração da construção durante o procedimento de aprovação da regularização.

Art. 8º Os imóveis, cujas edificações forem regularizadas pela presente lei e obtiverem Alvará de Regularização e Certidão de Habite-se de regularização, não poderão ser beneficiadas por qualquer outra lei ou ato do poder executivo que dispor sobre construção irregular, regularização fundiária e Alvarás de Construção e habite-se em caráter excepcional.

Art. 9º O interessado em regularizar o imóvel ou atividade, com base no disposto nesta Lei, firmará termo de compromisso específico com o Poder público, no qual estará consubstanciado e comprometido quanto à estrita observância do que dispõe o respectivo alvará e o cumprimento da medida onerosa de regularização.



## DA REGULARIZAÇÃO

Art. 10º A anistia onerosa que propõe esta lei dar-se-á mediante o recolhimento do valor em reais a ser calculado pela multiplicação da Área de Irregularidade, obtida conforme artigo 11 desta lei, vezes o valor informado pelo quadro de Custos Unitários Básicos de Construção – Desonerado (CUB/m<sup>2</sup>-Desonerado) do SINDUSCON-MG (Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais), vigente no mês da formalização do protocolo do pedido, tendo em vista os projetos-padrão relacionados pelo próprio SINDUSCON-MG, conforme NBR 12.721/2006 e fórmula abaixo:

$$V = AI \times CUB/m^2\text{-Desonerado} \times FR$$

Onde:

V = valor a ser pago;

AI = Área de Irregularidade;

CUB/m<sup>2</sup>-Desonerado = é um valor específico em reais informado pelo SINDUSCON-MG que considera o projeto-padrão e o nível de acabamento de cada tipo de edificação;

FR = é um índice de redução que visa equilibrar de forma equânime a punibilidade, considerando fatores territoriais e sociais.

§ 1º Como fator de redução (FR) do valor acima calculado incidirá os seguintes índices aos respectivos zoneamentos:

I – Para edificações situadas em Zonas de Interesse Social (ZIS's): 0,02;

II – Para edificações situadas em Zona Mista (ZM): 0,10;

IV – Para edificações situadas em Zona Central Secundária (ZCS): 0,15;

V – Para edificações situadas em Zonas de Proteção Ambiental (ZPA's): 0,20;

VI – Para edificações situadas em Zona Central Adensada (ZCA): 0,25;

§ 2º As áreas de Diretrizes Especiais (ADE's) serão classificadas conforme sobreposição de seu zoneamento.

Art. 11. Para se chegar à Área de Irregularidade, ou seja, ao quantitativo de área considerado irregular é necessário a realização de cálculo conforme a seguinte fórmula:

$$AI = ATC - AR$$

Onde:

AI= Área de Irregularidade

ATC= Área Total Construída

AR= Área Regular

Parágrafo único. Para fins de cálculo de irregularidade, a área permeável não atendida pelos parâmetros mínimos legais será somada à Área de Irregularidade (AI) em metros quadrados.



# Prefeitura Municipal de Itaúna

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art.12. A reconsideração dos valores e enquadramentos realizados somente será aceita mediante apresentação de laudo técnico assinado por profissional habilitado, no qual deverá ser evidenciado o ponto controverso e as justificativas para a reconsideração.

## **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 13. Procedida a regularização, todas as multas não pagas relativas às irregularidades da edificação, decorrentes de infração à legislação de uso e Ocupação do Solo e ao Código de Obras e demais normas urbanísticas municipais, deverão ser quitadas integralmente, sendo vedada a restituição de valores.

Art. 14. Para as edificações regularizadas conforme disposições dessa lei será emitido o Certificado de Regularidade da edificação.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, considera-se Certificado de Regularidade a Certidão de Habite-se emitida pelo Executivo.

Art. 15. Concluída a regularização, qualquer alteração na edificação deverá enquadrar-se nos critérios e normas da legislação municipal vigente.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e tem validade de 18 (dezoito) meses.

Art. 17. Revogam-se as disposições em contrário.

Itaúna, 27 de fevereiro de 2015.

*Osmando Pereira da Silva  
Prefeito Municipal*

*Helena Carla Brito Pimentel  
Secretaria Municipal de Regulação Urbana*

*Otacília de Cássia Barbosa Parreiras  
Procuradora Geral do Município*



## Prefeitura Municipal de Itaúna

ESTADO DE MINAS GERAIS

Itaúna, 27 de fevereiro de 2015.

### **Ofício nº 033/2015 -Gabinete do Prefeito**

**Assunto:** Encaminha Projeto de Lei nº 07/2015

Exmo. Sr. Presidente,

Encaminhamos a V. Exa. o Projeto de Lei 07/2015 que “*Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providencias*”, para análise, deliberação e aprovação dessa Casa.

Solicitamos que seja o projeto analisado e aprovado pelos motivos expostos na justificativa que o acompanha.

Na oportunidade, reiteramos nossos protestos de elevado apreço e distinta consideração.

***OSMANDO PEREIRA DA SILVA***  
***Prefeito Municipal***

**EXMO. SR.**  
**FRANCIS SALDANHA FRANCO**  
**DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL ITAÚNA – MG**



# Prefeitura Municipal de Itaúna

ESTADO DE MINAS GERAIS

## **PROJETO DE LEI Nº 07/2015**

### **JUSTIFICATIVA**

Exmos. Srs. Presidente e Vereadores da Câmara Municipal de Itaúna,

O projeto de lei que ora apresentamos a essa Casa visa regularizar as edificações que se encontra em desconformidade com a Lei Complementar 49/2008 (Plano Diretor), Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras do Município, de obras iniciadas ou concluídas com imagens registradas em satélites ou em fotos até 31/12/2014.

Devido ao grande número de construções (obras) irregulares, sem projeto técnico aprovado, e/ou em desacordo com os projetos quando estes aprovados, pretende-se com esta Lei, dar oportunidade a todos os cidadãos que possuem edificações em construção, ou já acabadas e habitadas, para que possam regularizá-las, obtendo autorização das obras e habite-se do Município, adequando as mesmas às normas exigidas.

Com isso, o projeto de lei trará maior segurança às construções e edificações existentes no Município, uma vez que se exigirá uma série de requisitos para essas obras, tais quais: projeto técnico de responsabilidade de engenheiro e/ou arquiteto; termo de compromisso de regularização firmado pelo proprietário do imóvel ou responsável pela construção; afastamento frontal obrigatório, área permeável mínima. Assim, teremos uma padronização nas construções do Município, trazendo benefícios de segurança, visuais, ambientais e sociais.

Por fim, ressalta-se que a sugestão do cancelamento das multas, pelo Conselho da Cidade, não foi acatada pelo Poder Executivo, tendo em vista que tal ato implica renúncia de receita, o que é vetado pela Lei Complementar 101/00 (Lei de Responsabilidade Fiscal). Portanto, as multas aplicadas deverão ser recolhidas na forma da legislação vigente.

Ressaltamos, inclusive, que o presente foi apresentado, analisado e aprovado pelo Conselho da Cidade, conforme Ata de Reunião que segue anexa.

Com essa justificativa, e por se tratar de interesse social, aguardamos seja o presente projeto votado e aprovado, oportunidade em que renovamos a V. Exas. nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente.

*Osmando Pereira da Silva  
Prefeito Municipal*