PROJETO DE LEI Nº 110/2025

Dispõe sobre a instituição do procedimento de Habite-se Simplificado no Município de Formiga/MG, para edificações unifamiliares de pequeno porte, e dá outras providências.

O POVO DO MUNICÍPIO DE FORMIGA, POR SEUS REPRESENTANTES, APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º - Fica instituído, no âmbito do Município de Formiga/MG, o procedimento de Habite-se Simplificado, destinado à emissão do Certificado de Conclusão de Obra para edificações residenciais unifamiliares de baixo impacto e pequeno porte, com o objetivo de facilitar sua regularização junto à administração pública e ao cartório de registro de imóveis.

Art. 2º - O Habite-se Simplificado será concedido para edificações que atendam cumulativamente aos seguintes requisitos:

I – sejam residências unifamiliares, com área construída de até 190 m² e no máximo dois pavimentos;

II – estejam concluídas há mais de 5 (cinco) anos, conforme comprovação documental ou por laudo técnico;

III – estejam situadas em áreas urbanas consolidadas, com rede de água, energia elétrica e vias de acesso;

IV – não estejam localizadas em áreas de risco ou de preservação ambiental;

V – não tenham sido objeto de embargo, demolição ou autuação urbanística ou ambiental pendente de regularização;

VI – possuam uso exclusivamente residencial.

Art. 3º - Para requerer o Habite-se Simplificado, o interessado deverá apresentar ao setor competente da Prefeitura Municipal:

I – Requerimento padrão com identificação do imóvel e do proprietário;

II – Declaração de responsabilidade técnica (ART ou RRT) assinada por profissional habilitado, atestando a estabilidade, segurança e habitabilidade da edificação;

III – Croqui ou planta simplificada da edificação existente;

IV – Cópias dos documentos pessoais e da matrícula do imóvel, se houver;

V – Comprovação de tempo da edificação por meio de conta pública antiga, fotografias, escritura ou outro meio idôneo;

VI – Certidão negativa de débitos municipais do imóvel.

§1º. A vistoria poderá ser dispensada mediante apresentação de laudo técnico e fotografias da edificação.

§2º. A análise técnica seguirá rito sumário, devendo o Município emitir o Habite-se Simplificado em até 30 (trinta) dias úteis, salvo pendências formais.

Art. 4º - Nos termos do art. 247-A da Lei Federal nº 6.015/1973, introduzido pela Lei nº 13.865/2019, fica dispensada a exigência do Habite-se para a averbação da construção junto ao Cartório de Registro de Imóveis, quando se tratar de construção unifamiliar de um só pavimento, finalizada há mais de 5 (cinco) anos, em área predominantemente ocupada por população de baixa renda.

Parágrafo único. A dispensa de Habite-se para fins cartorários não exime o interessado de buscar a regularização municipal, quando exigida por norma urbanística local.

Art. 5º - Este procedimento não se aplica a edificações com fins comerciais, industriais, multifamiliares ou que estejam em zonas especiais de interesse ambiental ou cultural.

Art. 6º - O Município poderá editar regulamento por decreto, estabelecendo critérios complementares, modelos de requerimento, taxa específica, e fluxos administrativos para a efetiva implementação do Habite-se Simplificado.

Art. 7º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Formiga/MG, 29 de julho de 2025.

Thiago Leao Pinheiro:06726935692

Assinado de forma digital por Thiago Leao Pinheiro:06726935692
Dados: 2025.07.29 16:32:03 -03'00'

VEREADOR THIAGO PINHEIRO - THIAGO PINHEIRO

JUSTIFICATIVA

A simplificação do habite-se visa facilitar o processo de regularização especialmente em casos de imóveis em áreas de baixa renda ou de ocupações informais. Isso pode trazer benefícios como:

Redução da burocracia: Processos mais ágeis e menos complexos para obtenção do documento.

Regularização de imóveis:
Mais construções podem ser regularizadas, garantindo segurança jurídica e acesso a serviços públicos.

Incentivo ao desenvolvimento:
A simplificação pode atrair investimentos e promover o crescimento econômico. **Combate à informalidade:**
Regularizar imóveis ajuda a combater a ocupação irregular e a promover o acesso à moradia digna.

Insta destacar que, os benefícios da simplificação do HABITE-SE são tantos, que, têm sido objeto de discussões inclusive no âmbito do Poder Legislativo Federal, razão pela qual, com o advento da Lei Federal 13.865/2019, o Art. 247-A da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passou a vigorar com o seguinte dispositivo:

> Art. 247-A. É dispensado o habite-se expedido pela prefeitura municipal para a averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de 5 (cinco) anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda, inclusive para o fim de registro ou averbação decorrente de financiamento à moradia. (Redação dada pela Lei nº 13.865, de 2019)

No mesmo sentido de se buscar simplificar o processo de obtenção do HABITE-SE o **Projeto de Lei nº 209/2020**, de autoria do Deputado Federal Diego Andrade (PSD-MG), ainda em tramitação na Câmara dos Deputados, busca acrescentar o Art. 247-B à Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), com o seguinte teor:

> Art. 247-B. Será simplificado o processo de obtenção do habite-se no âmbito das prefeituras municipais e Distrito Federal para a averbação de construção residencial urbana unifamiliar com qualquer metragem e número de pavimentos, finalizada há mais de 5 (cinco) anos em área em processo de regularização;

§1º A simplificação do processo a que se refere o caput não dispensa a apresentação das plantas de arquitetura e de visita única de técnico da Prefeitura ao imóvel a ser regularizado;

§2º Será constituída taxa única de regularização contendo em seu cálculo todas as taxas e emolumentos que integram a regularização de imóveis para as construções residenciais urbanas unifamiliares citadas no Art. 247-B, vedada a taxação em função do tempo decorrido desde a construção.

Consigne-se que, embora o citado **Projeto de Lei nº 209/2020** ainda se encontre em tramitação na Câmara Federal, o citado projeto **já recebeu parecer favorável na Comissão de Desenvolvimento Urbano daquela Casa Legislativa**, o que demonstra, ao menos, a relevância nacional do tema ora em debate.

Por fim, registre-se que um dos principais benefícios advindos da regularização se refere à possibilidade de acesso a financiamentos bancários para sua reforma ou comercialização, que passa a ocorrer à luz da legislação vigente, o que certamente movimentará a economia, evitará conflitos, e, trará maior segurança jurídica.

Dados esses contornos e considerando a relevância da medida ora proposta para otimizar a regularização de imóveis neste Município, rogo aos Eminentes Pares, a sua aprovação.

Formiga/MG, 29 de julho de 2025.

Thiago Leao Pinheiro:06726935692

Assinado de forma digital por Thiago Leao Pinheiro:06726935692
Dados: 2025.07.29 16:32:33 -03'00'

Vereador Thiago Leão Pinheiro - Thiago Pinheiro