

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 10, DE 16 DE JUNHO DE 2025

(Redação Final)

Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências

A Câmara Municipal de Itaúna, Estado de Minas Gerais, aprovou e eu, Prefeito, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º As edificações com fins residenciais, comerciais, industriais, institucionais e de serviços, construídas em desconformidade com o disposto no Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 172, de 04 de janeiro de 2022), bem como na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Ordinária nº 1.967, de 28 de novembro de 1986), no Código de Obras (Lei Ordinária nº 2.197, de 22 de dezembro de 1988), serão passíveis de ter seus projetos aprovados, para fins de Habite-se e Cadastro Imobiliário, desde que atendam aos parâmetros desta Lei, obedecendo ao seguinte:

I - é considerada irregular toda edificação construída, reformada ou ampliada em desconformidade com o projeto aprovado, bem como a que foi edificada 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 Art. 2º.

Art. 2º O Município de Itaúna fica autorizado a regularizar as edificações e sua tipologia de uso, desde que atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:

I - Que tenham sua projeção identificada em imagem de satélite divulgada em plataforma pública, veiculada até a data de promulgação desta Lei ou, alternativamente, mediante laudo técnico emitido por profissional habilitado que ateste a existência da construção até a referida data, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), que será submetido à avaliação e deliberação da comissão instituída por esta Lei para fins de deferimento;

II - Que não causem prejuízo aos confrontantes na forma do disposto no Capítulo V - Dos Direitos de Vizinhança - da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro);

III - Que apresentem condições mínimas de salubridade, segurança, higiene e estética, conforme legislação municipal.

Art. 3º As edificações descritas no artigo 1º desta Lei Complementar, situadas em área de interesse ambiental ou tombadas, inventariadas, preservadas, ou contidas no perímetro de área de tombamento, poderão ser regularizadas, atendidos os parâmetros desta Lei Complementar 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;

II - estejam em áreas de proteção ambiental, salvo àquelas que obtiverem previamente as autorizações ambientais pertinentes;

III - que estejam localizadas nas faixas de domínio de linha de transmissão de energia de alta tensão, rodovias e ferrovias, gasodutos, bem como não respeitem suas faixas não edificáveis;

IV - em parcelamento de solo irregular não aprovado e/ou não recebido pelo Município;

V - que avancem sobre imóveis de terceiros.

Art. 5º O proprietário ou o profissional responsável deverá instruir o pedido de regularização através do serviço de Protocolo da Prefeitura Municipal de Itaúna, apresentando os documentos e projeto arquitetônico, conforme disposto no art. 5º da Lei Ordinária nº 2.197, de 22 de dezembro de 1988 (Código de Obras), assim como o Termo de Compromisso, conforme o art. 9º desta Lei.

Art. 6º - A análise de projeto para a regularização das edificações somente será possível quando estas forem apresentadas graficamente na sua totalidade, não podendo ocorrer apresentação parcial das edificações, atendendo ainda ao disposto no artigo 5º da Lei Ordinária nº 2.197, de 22 de dezembro de 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 será admitida qualquer alteração na construção durante o procedimento de aprovação da regularização.

Art. 8º Os imóveis cujas edificações foram regularizadas por alguma lei de anistia e que obtiveram Alvará de Regularização e Certidão de Habite-se poderão ser beneficiados pela presente Lei.

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.

Art. 10. A anistia onerosa que propõe esta Lei dar-se-á mediante a seguinte fórmula:

$$VR = (AI \times SINAPI-MG \text{ (Mês Vigente)} \times fr) + (dif \times n^\circ \text{ de infrações}), \text{ onde:}$$

- VR = Valor da Regularização;
- AI = Área Irregular (em m²);
- SINAPI-MG (Mês Vigente) = Custo Unitário Básico (CUB/m²) ou índice equivalente do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, referente ao Estado de Minas Gerais, divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), vigente no mês do cálculo;
- fr = Fator de Redução;

- dif = Valor da multa por infração específica não quantificável em m², conforme parágrafo único do art. 11;
- nº de infrações = Número de infrações específicas não quantificáveis em m², conforme parágrafo único do art. 11.

§ 1º Para o Fator de Redução (fr) do valor acima calculado, incidirão os seguintes índices aos respectivos zoneamentos, utilizando-se as seguintes bases para unidades que se configuram como:

I - Uso Urbano:

- a) Unifamiliar;
- b) Multifamiliar: Justapostas ou Sobrepostas, limitado a 2 (duas) unidades autônomas, com área inferior a 400 m²;
- c) Uso Comercial e Serviços: Limitado a 2 (duas) unidades autônomas, com área inferior a 500 m².

II - Para edificações situadas em Zonas de Interesse Social (ZISs): 0,06;

III - Para edificações situadas na Zona Mista (ZM): 0,10, excetuando-se os imóveis situados nas zonas e setores cadastrais que seguem abaixo, que por sua especificidade terão o fator de redução (fr) de 0,25:

Zona	Setor
00	Todas
02	12
04	02
04	03
05	02
05	04
05	06
06	02
09	07
10	01
10	12
10	16

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

V - Para edificações situadas em Zonas de Proteção Ambiental (ZPAs): 0,20;

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

VII - Para edificações situadas nas demais Zonas: 0,25.

§ 2º Para o Fator de Redução (fr) do valor acima calculado, incidirão os seguintes índices aos respectivos zoneamentos, utilizando-se as seguintes bases para unidades que se configuram como:

I - Uso Urbano:

- a) Multifamiliar: Acima de 2 (duas) unidades autônomas ou área superior a 400 m²;
- b) Comercial: Acima de 2 (duas) unidades autônomas ou área superior a 500 m²;
- c) Industrial;
- d) Serviços;
- e) Institucional.

II - Para edificações situadas em Zonas de Interesse Social (ZISs): 0,06;

III - Para edificações situadas na Zona Mista (ZM): 0,20, excetuando-se os imóveis situados nas zonas e setores cadastrais que seguem abaixo, assim como as quadras circundantes que margeiam a Avenida Jove Soares, que por suas especificidades terão o fator de redução (fr) de 0,50:

Zona	Setor
00	Todas
02	12
04	02
04	03
05	02
05	04
05	06
06	02
09	07
10	01
10	12
10	16

IV - Para edificações situadas em Zona Central Secundária (ZCS): 0,30;

V - Para edificações situadas em Zonas de Proteção Ambiental (ZPAs): 0,40;

VI - Para edificações situadas em Zona Central Adensada (ZCA): 0,50;

VII - Para edificações situadas nas demais Zonas: 0,50.

§ 3º As Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs) serão classificadas conforme a sobreposição de seu zoneamento.

§ 4º Fica acrescido em 0,15 o fator de redução (fr) para as edificações que extrapolarem em 30% (trinta por cento) ou mais o coeficiente de aproveitamento estabelecido pelo plano diretor vigente.

§ 5º Fica acrescido em 0,01 o fator de redução (fr) para as edificações que suprimiram 50% (cinquenta por cento) ou mais de área permeável estabelecida pelo plano diretor vigente, exceto as que se encontram na bacia do sumidouro, que terão acréscimo de 0,05 no fator de redução (fr).

Art. 11. A Área de Irregularidade (AI), ou seja, o quantitativo de área considerada irregular, deverá ser mensurada em metros quadrados (m²). Parágrafo único. Às irregularidades que, por sua especificidade, não for possível sua quantificação em metros quadrados (m²), será imposta multa pecuniária no valor de 5 (cinco) UFPM (Unidade Fiscal Padrão do Município de Itaúna), por infração.

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.

Art. 13. A anistia onerosa prevista nessa Lei Complementar não exime da responsabilidade de quitação das multas relativas às irregularidades da edificação, decorrentes de infração à Lei Ordinária nº 1967, de 28 de novembro de 1986 (Uso e Ocupação do Solo Municipal) e Lei Ordinária nº 2197, de 22 de dezembro (Código de Obras Municipal) e demais normas urbanísticas municipais.

Art. 14. Para as edificações regularizadas conforme disposições desta Lei Complementar será emitido o Certificado de Regularidade da edificação.

Parágrafo único - Para todos os efeitos, considera-se Certificado de Regularidade a Certidão de Habite-se ou o Projeto de Levantamento Arquitetônico aprovado e emitido pelo Executivo.

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

Art. 16. A proporções de 50% (cinquenta por cento) do valor arrecadado nos processos de anistia onerosa tratados nessa Lei Complementar deverá obrigatoriamente ser encaminhado ao Fundo Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

Art. 17. O montante a ser pago pela anistia onerosa tratada nessa Lei Complementar poderá ser parcelado em até 36 (trinta e seis) vezes, com parcela mínima de 1 (uma) UFPM (Unidade Fiscal Padrão do Município de Itaúna).

Art. 18. Será concedido aos proprietários desconto de forma gradual sobre os valores apurados para regularização via anistia onerosa tratada nesta Lei Complementar, até sua integral quitação, pelas seguintes faixas:

I - Regularizações protocoladas e com pagamento da primeira parcela ou cota única efetuado até 1º de Junho de 2026 farão jus ao desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor total devido;

II - Regularizações protocoladas e com pagamento da primeira parcela ou cota única efetuado até 1º de Junho de 2027 farão jus ao desconto de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor total devido;

III - Regularizações protocoladas e com pagamento da primeira parcela ou cota única efetuado até 1º de Junho de 2028 farão jus ao desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido.

Art. 19. A Certidão de Habite-se será concedida com a aprovação do projeto, mediante o pagamento da primeira parcela ou da cota única da taxa de regularização.

Art. 20. A documentação necessária à regularização da irregularidade somente poderá ser liberada após a assinatura do termo de confissão de dívida e o pagamento da primeira parcela ou cota única.

Parágrafo único - O contribuinte que optar pelo parcelamento e não o quitar integralmente terá o saldo devedor inscrito na dívida ativa do Município.

Art. 21. A Prefeitura deverá formar uma comissão, composta por, no mínimo, 3 (três) servidores do Município, encarregados pela deliberação e aprovação da regularização de Edificações nos termos dessa Lei Complementar.

§ 1º Compete à comissão de anistia, especificamente:

I - Analisar os laudos técnicos apresentados como alternativa à imagem de satélite, conforme previsto no artigo 2º, inciso I, deliberando pelo deferimento ou indeferimento da comprovação da existência da construção na data estabelecida;

II - Deliberar sobre casos complexos nos quais não houver clareza quanto à área a ser considerada irregular para cálculo da regularização ou quanto ao enquadramento da edificação nos critérios desta Lei.

§ 2º Para os casos previstos no inciso II, a comissão deverá analisar o laudo técnico apresentado pelo profissional responsável, a defesa e qualquer outro documento apresentado pelo interessado, e decidir por consenso de seus membros.

§ 3º A comissão poderá solicitar informações e documentos complementares aos interessados e aos setores da Prefeitura para auxiliar em suas deliberações.

Art. 22. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Itaúna-MG, 16 de junho de 2025.

Gustavo Marques Carvalho Mitre
Prefeito do Município de Itaúna

Hidelbrando Canabrava Rodrigues Neto
Secretário Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

Ofício PLC nº 10/2025 – Gabinete do Prefeito
Assunto: Projeto de Lei Complementar nº 10/2025

Itaúna-MG, 16 de junho de 2025.

Prezado Senhor **Presidente**,

Encaminho-lhe o Projeto de Lei Complementar nº 10/2025, que “*Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências*” para análise, deliberação e aprovação dessa i. Câmara.

Ao ensejo, renovo-lhe votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Gustavo Marques Carvalho Mitre
Prefeito do Município de Itaúna

EXMO. SR.
ANTÔNIO DE MIRANDA SILVA
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
ITAÚNA-MG

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 10/2025

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor **Presidente**, Excelentíssimos Senhores **Vereadores**, Excelentíssimas Senhoras **Vereadoras** da Câmara Municipal de Itaúna,

O presente Projeto de Lei Complementar tem por objetivo adequar a legislação municipal à dinâmica e realidade social urbana.

A alteração proposta atende ao preconizado no art. 182 da Constituição Federal na medida em que disciplina o ambiente urbano com o propósito de desenvolvimento urbano e ordenação das funções sociais da cidade.

Itaúna-MG, 16 de junho de 2025.

Gustavo Marques Carvalho Mitre
Prefeito do Município de Itaúna