**PROJETO DE LEI EM Nº 027/2025**

Define parâmetros para regularização de edificações no município de Divinópolis.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Diante do advento das leis n° 9.330, de 03 de janeiro de 2024, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo, e n° 9.350, de 19 de março de 2024, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Divinópolis, e considerando que o sistema de georreferenciamento viabilizou os processos de atualização, reestrutura e modernização da base de dados imobiliários, voltados à gestão fiscal, territorial e tributária, no município de Divinópolis, fica o Poder Executivo autorizado a proceder à regularização de edificações concluídas e que se encontrem em situação irregular, ao tempo da entrada em vigência desta Lei, conforme parâmetros ora estabelecidos.

CAPÍTULO II
DOS ENQUADRAMENTOS À APLICAÇÃO DESTA LEI

**Seção I**
**Definição de edificação em situação irregular**

**Art. 2º** Para fins de aplicação desta Lei, considera-se edificação em situação irregular aquela já concluída ou com suas estruturas portantes implementadas, quaisquer sejam os tipos de destinação, porém, em desconformidade com as normas urbanísticas previstas no Código Municipal de Obras e Edificações do Município de Divinópolis (Lei 9.350/24) e/ou na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo (Lei 9.330/24).

Parágrafo único. As desconformidades de que trata o *caput* são classificadas em:

I - parâmetros construtivos;

II - licenças urbanísticas.

**Art. 3º** As irregularidades referentes aos parâmetros construtivos serão calculadas de acordo com Anexo I desta Lei.

**Art. 4º** No caso de residência unifamiliar com área construída de até 100 m² (cem metros quadrados), as irregularidades constantes no item 6 e 10 do Anexo I desta Lei não serão computadas para efeito de multa, devendo, contudo, serem apresentadas no quantitativo de que trata o Anexo IV, cujo documento terá natureza de termo de ciência, para efeito de regularização.

**Seção II**
**Definição de edificação concluída e edificação com estrutura portante implementada**

Documento assinado digitalmente - K49-0JY-O5X-30L
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

**Art. 5º** Para fins desta Lei considera-se:

I - edificação concluída: aquela que contar com estrutura portante integralizada, com paredes erguidas, cobertura executada e que ostente plenas condições de habitabilidade, se de uso residencial, ou de funcionamento, se de uso não residencial, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias instaladas;

II - edificação com estrutura portante implementada: refere-se ao estágio da obra em que todos os elementos estruturais principais, responsáveis por suportar cargas e garantir a estabilidade da construção, foram finalizados, incluindo:

a) fundações (sapatas, blocos, estacas, radier etc.);

b) pilares e vigas;

c) lajes e pisos estruturais;

d) paredes estruturais (se aplicável);

e) cobertura estrutural (se faz parte da estrutura principal).

**Seção III**
**Requisito temporal**

**Art. 6º** Esta lei se aplica apenas a edificações em situação irregular que ostentem a condição de concluída ou com estrutura portante implementada, nos termos do art. 5º, na data da publicação desta Lei, devidamente comprovado, em conformidade com o Anexo V.

**Seção IV**
**Hipóteses de inaplicabilidade desta Lei**

**Art. 7º** Não serão passíveis de regularização, nos termos estabelecidos nesta Lei, as seguintes edificações:

I - localizadas em terrenos sem classificação de zoneamento, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo;

II - situadas em Zonas de Ocupação Específica (ZOE), assim definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo;

III - situadas em Áreas Especiais, assim definidas na Lei Complementar n° 169/14 – Plano Diretor;

IV - situadas total ou parcialmente em áreas públicas, assim definidas pela Lei n° 2.429/88;

V - em situação de risco, devidamente demonstrada por autoridade competente ou por laudo técnico emitido por profissional legalmente habilitado, com relação a habitabilidade e às edificações próximas ou vizinhas;

VI - situadas em área declarada como de utilidade pública, faixas de domínio e/ou não edificável;

VII - em desacordo com normas estaduais e/ou federais, como acessibilidade e outras;

VIII - com uso não permitido no zoneamento definido para o imóvel;

IX - construídas:

Documento assinado digitalmente - K49-0JY-O5X-30L
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

a) sem respeitar a cota máxima de 3 (três) edificações unifamiliares em um mesmo lote, a não ser que respeite a cota mínima de 135 metros quadrados de terreno para cada unidade, conforme previsto no Plano Diretor - LC 169/14;

b) com abertura de vãos de ventilação e/ou iluminação a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa, a não ser com a apresentação de termo de consentimento assinado pelos proprietários vizinhos envolvidos, ou de ordem judicial neste sentido;

c) com balanços, beirais e/ou marquises que estejam construídos com altura inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), em relação ao passeio público;

§ 1º Nenhuma regularização será efetuada parcialmente dentro de uma mesma unidade imobiliária.

§ 2º Por unidade imobiliária, entende-se cada unidade autônoma identificada por instrumento de instituição do condomínio.

## CAPÍTULO III
## DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

### Seção I
### Do requerimento e tramitação do processo

**Art. 8º** O processo para regularização de edificação irregular, nos termos desta Lei, dependerá da formulação de requerimento pelo interessado ao Poder Público Municipal, no prazo de vigência dessa Lei, acompanhado da documentação exigida em regulamento do Código de Obras e Edificações do Município de Divinópolis.

§ 1º São documentos necessários:

I - documento oficial de identificação pessoal, com foto e CPF, para pessoa física; CNPJ, contrato social consolidado e documento de identidade do sócio administrador, se pessoa jurídica; do responsável proprietário ou possuidor da obra;

II - projeto arquitetônico;

III – levantamento topográfico do terreno, conforme regulamentado pelo Código de Obras;

IV - ART, TRT ou RRT original devidamente assinada referente a:

a) levantamento topográfico do terreno;

b) autoria do projeto arquitetônico;

c) laudo de estabilidade ou execução da obra;

d) execução da obra;

e) execução de muro de arrimo caso exista;

V - certidão de registro imobiliário emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, referente ao respectivo terreno, atualizada em até 90 dias;

Documento assinado digitalmente - K49-0JY-O5X-30L
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

VI - documento idôneo que comprove o direito real de posse, caso não detenha o título de propriedade do terreno;

VII - relatório fotográfico do imóvel;

VIII - termo de responsabilidade do proprietário ou possuidor.

§ 2º Para imóveis que compõem condomínio edilício, a regularização dependerá da apresentação da respectiva convenção de condomínio, devidamente registrada em Cartório de Registro de Imóveis, da ata da assembleia que autorizou a execução ou a regularização da edificação, bem como da ata da assembleia que elegeu o síndico e demais documentos pertinentes.

**Art. 9º** A análise de procedimento relativo a edificações enquadradas nas situações descritas abaixo, dependerá de prévia anuência ou autorização por parte do respectivo órgão competente:

I - classificadas como Polo Gerador de Viagens (PGV);

II - estabelecimentos de interesse sanitário;

III - situadas em área de proteção dos mananciais, ambientais ou de preservação permanente, para as quais será exigido anuência do CODEMA;

IV - estabelecimentos que demandem de licenças ambientais, para os quais será exigida a apresentação das licenças;

V - estabelecimentos que demandem de licenciamento junto ao Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais (CBMMG), para os quais será exigido a apresentação do comprovante de aprovação do Projeto de Segurança e Combate a Incêndio e Pânico (PSCIP);

VI - imóveis tombados, contidos em perímetro de área tombada ou localizados no raio envoltório do bem tombado.

**Subseção I**
**Do Polo Gerador de Viagem (PGV)**

**Art. 10** Os empreendimentos ou atividades classificadas como Polos Geradores de Viagens (PGVs) serão analisados pelas autoridades competentes, conforme as diretrizes viárias estabelecidas pela Secretaria Municipal de Trânsito, Segurança Pública e Mobilidade Urbana – SETTRANS, facultando-se ao interessado, para a regularização, optar por:

I - executar as medidas de mitigação e/ou compensação dos impactos no sistema viário, conforme projeto aprovado pela SETTRANS, seguindo os critérios e valores estabelecidos nesta Lei;

II - efetuar o pagamento do valor correspondente às medidas de mitigação e/ou compensação, por meio de guia de arrecadação, para o Fundo Municipal de Trânsito.

§ 1º A análise técnica do PGV deverá considerar o impacto do empreendimento no sistema viário, incluindo a necessidade de implantação de medidas mitigadoras e/ou compensatórias, tanto no interior quanto no exterior do limite da propriedade.

Documento assinado digitalmente - K49-0JY-O5X-30L
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

§ 2º As medidas mitigadoras e/ou compensatórias deverão ser proporcionais ao impacto gerado, visando garantir a fluidez do trânsito, a segurança dos pedestres e a acessibilidade universal.

§ 3º O empreendedor será responsável pelos custos de elaboração e execução do projeto de medidas mitigadoras e/ou compensatórias.

§ 4º A aprovação do projeto arquitetônico do PGV condiciona-se à apresentação do Termo de Compromisso firmado entre o empreendedor e a SETTRANS, que detalhará as medidas mitigadoras e/ou compensatórias a serem implementadas.

§ 5º O Termo de Compromisso deverá incluir cronograma de execução das medidas mitigadoras e/ou compensatórias, o qual será acompanhado e fiscalizado pela SETTRANS.

§ 6º Eventual descumprimento do Termo de Compromisso poderá acarretar sanções administrativas, como multas e interdição do empreendimento, além das sanções previstas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e impedimento à licença para funcionamento.

§ 7º Para casos em que caracterizar Polo Gerador de Viagens já existentes na data de publicação desta Lei, que não possuam o Termo de Compromisso, este deverá ser formalizado junto à SETTRANS, no prazo de cento e oitenta dias, contados regulamentação desta Lei.

§ 8º O valor das compensações será calculado com base na área total do empreendimento, conforme o Custo Unitário Básico (CUB/m²) vigente no Estado de Minas Gerais, aplicando-se percentuais definidos para cada tipo de vaga não atendida, conforme fórmula a seguir:

<table>
<tr><td colspan="3">CÁLCULO DAS IRREGULARIDADES REFERENTES AOS PARÂMETROS CONSTRUTIVOS,<br>para definição dos valores das medidas compensatórias quanto<br>ao não atendimento da Legislação.</td></tr>
<tr><td>Vagas para veículos leves</td><td>Vagas de carga e descarga</td><td>Área de embarque e desembarque</td></tr>
<tr><td>0,3% sobre o custo total da construção, a cada vaga faltante</td><td>2% sobre o custo total da construção, a cada vaga faltante</td><td>6% sobre o custo total da construção a cada vaga faltante</td></tr>
<tr><td colspan="3">* Essas informações deverão constar no projeto arquitetônico apresentado para o termo de compromisso</td></tr>
<tr><td colspan="3">** O cálculo da compensação é acumulativo, para cada requisito não atendido o empreendimento deverá compensar conforme a tabela.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Vmc = Aet x Cub/m2 x %Ct x Nvf<br>Vmc = Valor da Medida Compensatória em Reais<br>Aet = Área Total do empreendimento sem descontos<br>%Ct = Porcetagem sobre o custo total da obra conforme tabela<br>Nvf = Número de vagas Faltantes</td></tr>
</table>

Documento assinado digitalmente - K49-0JY-O5X-30L
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

§ 9º O cálculo do valor da construção do empreendimento deverá seguir os seguintes critérios:

a) para edificações residenciais e/ou de uso misto**,** será considerado o Custo Unitário Básico (CUB/m²) estadual, padrão Normal (R-8), conforme medição do Sinduscon/MG**;**

b) para edificações comerciais, será considerado o CUB/m² estadual, padrão Normal - Comercial Salas e Lojas (CSL-8**)**, conforme medição do Sinduscon/MG;

c) para edificações industriais, será considerado o CUB/m² estadual**,** padrão Galpão Industrial (GI), conforme medição do Sinduscon/MG**.**

**Art. 11** Poderá ser admitida proposta de adequação para garantir o atendimento dos parâmetros previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras, leis estaduais e federais e a outras leis específicas, simultaneamente ao enquadramento a esta Lei.

§ 1º As adequações, na forma do *caput,* deverão estar indicadas seguindo os parâmetros de representação estabelecidos pelo Código de Obra e Edificações do Município de Divinópolis, para demolições e alvenarias a serem executadas.

§ 2º Havendo demolição que resulte diferença na área edificada do imóvel, para a execução das obras de adequação, será exigido para a aprovação de projetos a apresentação da Alvará de Demolição.

**Subseção II**
**Da multa**

**Art. 12** A regularização de edificações nos termos desta Lei condiciona-se o recolhimento de multa referente aos parâmetros construtivos, a ser apurada na forma do Anexo I dessa Lei, levando-se em conta os seguintes fatores de correção relativos à edificação, conforme os Anexos II e III:

I – natureza da ocupação;
II – área construída;
III – estado de conservação;
IV – idade aparente;
V – padrão de acabamento de edificação.

**Art. 13** O valor básico da multa será calculado em conformidade com Planilha de Cálculo disponibilizada no endereço eletrônico da Prefeitura Municipal de Divinópolis, na rede mundial de computadores.

§ 1º A planilha de cálculo referida no *caput* será preenchida por profissional devidamente habilitado e as informações apresentadas serão verificadas pelo órgão municipal competente.

§ 2º Para cada irregularidade haverá um campo a ser preenchido, onde serão automaticamente aplicados os valores, conforme o Anexo I e aplicados os fatores de correção previstos nos Anexos II e III.

**Art. 14** A multa poderá ser parcelada em até 6 (seis) vezes, quando o valor for superior a 5 (cinco) UPFMD.

Documento assinado digitalmente - K49-0JY-O5X-30L
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

**Subseção III**
**Da inspeção técnica local**

**Art. 15** Para fins de licenciamento, o interessado deverá promover, por intermédio de profissional técnico habilitado, inspeção técnica na edificação objeto de regularização, sob exclusiva responsabilidade do respectivo profissional, não cabendo vistoria *in loco* por parte do corpo técnico da Administração Pública Municipal.

**Art. 16** A edificação poderá, em decorrência de diligências, amostragens ou denúncias, ser objeto de auditoria e/ou de ações fiscalizatórias, para constatação de possíveis alterações ou inconsistências na documentação apresentada, bem como omissões técnicas que, caso constatadas, serão notificadas aos órgãos interessados, inclusive, para aplicação das sanções cabíveis.

**Seção II**
**Da regularização do imóvel**

**Art. 17** A edificação será considerada regularizada somente após a emissão do termo de habite-se ou certificado de conclusão de obras (CCO).

Parágrafo único: O habite-se/certificado de conclusão de obras (CCO) deverá ser requerido pelo interessado, conforme art. 93 da Lei n° 9.350/24, após a conclusão de toda e qualquer obra proposta no projeto arquitetônico aprovado, inclusive para as edificações enquadradas no aprazamento constante na Lei 8.770/20.

**Art. 18** Para os casos enquadrados nesta Lei em que a solicitação de termo de habite-se/CCO ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da emissão do alvará de licença para a execução de obras, haverá redução na taxa de emissão do termo de habite-se/CCO, conforme segue:

I - 50 % (cinquenta por cento) para imóveis construídos de acordo com a Lei n° 1.071/88 - Código Municipal de Obras - e com a Lei n° 2.418/88 - Lei de Uso e Ocupação do Solo (ambas já revogadas), porém sem aprovação do projeto;

II - 75% (setenta e cinco por cento) para imóveis construídos de acordo com a Lei n° 1.071/88 - Código Municipal de Obras - e com a Lei n° 2.418/88 - Lei de Uso e Ocupação do Solo (ambas já revogadas), porém em desacordo com o projeto aprovado.

**Art. 19** Haverá redução de 50% sobre a taxa prevista no artigo 155 da Lei Complementar n° 7/91 – Código Tributário e Fiscal do Município de Divinópolis, referente a punição por habitação, ocupação e utilização de imóveis antes da emissão do termo de habite-se.

Parágrafo único. Para fazer jus à redução prevista no *caput,* o proprietário da edificação terá prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar do final do prazo de vigência desta Lei, para solicitar o termo de habite-se.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Documento assinado digitalmente - K49-0JY-O5X-30L
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

**Art. 20** A existência de notificação, autuação ou multa anteriores, desde que cumpridas as obrigações geradas, não impede o interessado quanto ao gozo dos benefícios concedidos nesta Lei.

**Art. 21** Para efeitos desta Lei, somente profissionais habilitados e devidamente inscritos perante a Administração Pública Municipal, por meio do sistema digital e em situação regular junto aos respectivos conselhos profissionais, poderão assinar, como autores e/ou responsáveis técnicos, quaisquer peças referentes aos imóveis que serão submetidas à análise de enquadramento para as benesses concedidas nesta Lei.

**Art. 22** Para edificação concluída, de uso residencial unifamiliar de até um pavimento, com área construída cuja soma toda das áreas edificadas em cada fração do lote não exceda a 69,99 m², e edificação cujo proprietário, devidamente inscrito no CadÚnico, ostente condição de vulnerabilidade social, assim tecnicamente atestado, bem como seja beneficiário de programa de transferência de renda, fica dispensado de:

I - análise e aprovação de projeto arquitetônico;

II - pagamento de multa decorrente de ocupação de imóvel residencial antes da emissão de habite-se ou irregularidades diante de normas contidas na Lei 1.071/73 ou Lei 2.418/88;

III - emissão de CCO ou habite-se.

Parágrafo único. As edificações de que trata o *caput* serão considerados regulares se, no período de vigência desta lei, solicitarem o lançamento da construção ou sua atualização no sistema de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Divinópolis, devendo o Município emitir a certidão correspondente, para fins de averbação da construção junto aos cartórios de registro, devendo-se apresentar os seguintes documentos:

I - croqui de demarcação contendo:

a) planta situação;

b) planta de implantação da edificação;

c) levantamento topográfico do terreno, conforme regulamentado pelo Código de Obras;

II - ART, TRT ou RRT original devidamente assinada referente a:

a) levantamento topográfico do terreno;

b) autoria do projeto arquitetônico;

c) laudo de estabilidade ou execução da obra;

d) execução de muro de arrimo caso exista;

III - certidão de registro imobiliário emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, referente ao respectivo terreno, atualizada em até 90 dias, no ato do protocolo;

IV - documento idôneo que comprove o direito real de posse, caso não detenha o título de propriedade do terreno;

V - relatório fotográfico do imóvel;

VI - Termo de Responsabilidade do Proprietário ou Possuidor.

Documento assinado digitalmente - K49-0JY-O5X-30L
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

**Art. 23** Quanto a edificações residenciais unifamiliares de até um pavimento, com área máxima de 150,00 m², haverá dispensa dos procedimentos de análise e aprovação de projetos arquitetônicos, e isenção de pagamento de multas por ocupação de imóvel residencial antes da emissão do termo de habite-se.

§ 1º Para fins do previsto no *caput,* o interessado deverá apresentar a documentação descrita no § 1º do art. 8º, cuja análise competirá à Gerência de Aprovação de Projetos.

§ 2º À Gerência de Cadastro competirá a emissão de certidão que possibilite a averbação da construção junto aos cartórios de registro competentes.

**Art. 24** Eventuais casos omissos deverão ser analisados pela Comissão de Uso e Ocupação do Solo, a qual deverá deliberar, de forma fundamentada.

**Art. 25** Esta lei poderá ser regulamentada por decreto executivo, no que couber.

**Art. 26** Na hipótese de paralisação do processo de regularização por prazo superior a 30 (trinta) dias, por culpa do interessado, o processo será encaminhado aos setores competentes de cadastro imobiliário, para que se proceda o cadastramento da construção e a cobrança das multas devidas, em sua integralidade.

**Art. 27** As taxas incidentes, referentes aos trâmites de aprovação de projetos, serão lançadas conforme Lei nº 9.350/24 e Lei Complementar nº 007/91.

**Art. 28** Aprovado o projeto, o certificado de conclusão de obras deverá ser requerido nos termos da lei 9.350/24.

**Art. 29** Para ser contemplado com os benefícios regulados nesta Lei, o interessado deverá requerer a regularização da edificação no prazo de até 36 (trinta e seis) meses, a contar da publicação desta Lei, por meio de processo administrativo junto ao setor de planejamento urbano, da Prefeitura Municipal de Divinópolis.

**Art. 30** Os prazos para análise e aprovação de projetos a que se refere esta Lei serão estabelecidos em regulamento executivo.

**Art. 31** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Divinópolis, 24 de março de 2025.

*(assinado eletronicamente)*
Gleidson Gontijo de Azevedo
**Prefeito Municipal**

*(assinado eletronicamente)*
Leandro Luiz Mendes
Procurador-geral do Município

Documento assinado digitalmente - K49-0JY-O5X-30L
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

## ANEXO I CÁLCULO DAS IRREGULARIDADES REFERENTES AOS PARÂMETROS CONSTRUTIVOS

| **1.2. Parâmetros construtivos** | | **Critério de Aplicação** |
|---|---|---|
| 1. Gabarito: | Excesso de altura (em andares) | 0,34 UPFMD por metro quadrado de área dos andares em excesso |
| | Excesso de altura (em metros) | 3,4 UPFMD por metro de excesso |
| | Excesso de altura na divisa quando existirem gabaritos lateral..... | 25% (vinte e cinco por cento) de acréscimo sobre o excesso de altura em andares e/ou em metros |
| 2. Coeficiente de aproveitamento do terreno | | 0,34 UPFMD por metro quadrado de excesso |
| 3. Taxa de ocupação | | 0,34 UPFMD por metro quadrado de excesso |
| 4. Taxa de permeabilidade do terreno | | 0,34 UPFMD por metro quadrado de excesso |
| 5. Afastamentos | Frontal (a partir do alinhamento do terreno) | 01 (uma) UPFMD por metro quadrado de afastamento não respeitado |
| | Lateral (a partir das divisas laterais do terreno) …….. | 01 (uma) UPFMD por metro quadrado de afastamento não respeitado |
| | Fundo (a partir da divisa de fundo do terreno) | 01 (uma) UPFMD por metro quadrado de afastamento não respeitado |
| 6. Estacionamento[1] | Vaga de estacionamento veículos leves | 2 UPFMD por vaga reduzidos do mínimo necessário |
| | Vaga de estacionamento para motos para PGVs | Verificar artigo 10 desta lei. |
| | Vaga de estacionamento | |

[1] Não incidente em residências unifamiliares até 100 m² (cem metros quadrados) de área construída.

Documento assinado digitalmente - K49-0JY-O5X-30L
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

| | | |
|---|---|---|
| | Vaga de estacionamento para bicicletas | |
| | Dimensionamento de área de manobra | |
| | Carga e descarga | |
| | Embarque e desembarque | |
| 7. Vão aberto a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa | | 0,5 UPFMD por vão |
| 8. Substituição da área de pilotis (área de uso comum), por unidades residenciais (área privada) | | 0,34 UPFMD por metro quadrado de substituição |
| 9. Insuficiência em áreas de iluminação e ventilação, não incidente em residências unifamiliares (fossos) | | 2,5 UPFMD por metro quadrado dos ambientes voltados para a área |
| 10. Outras irregularidades[2]: | Concordância de alinhamentos nos cruzamentos de logradouros (chanfro) | O,1 UPFMD para cada metro quadrado de área construída onde ocorrer a irregularidade |
| | Altura de pés direitos | |
| | Vãos de iluminação e ventilação | |
| | Área mínima de iluminação menor que 6m² (seis metros quadrados) | |
| | Vergas | |
| | Escadas | |
| | Corredores | |
| | Configuração mínima de cômodos | |
| | Área mínima de cômodos | |
| | Intercomunicação de cômodos | |
| | Balanço | |
| | Marquises | |
| | Outros assemelhados | |

[2] Não incidente em residências unifamiliares até 100 m² (cem metros quadrados) de área construída.

Documento assinado digitalmente - K49-0JY-O5X-30L
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

# ANEXO II – FATORES DE CORREÇÃO

**2.1. Fatores de correção - índices**

**2.1.1. Natureza da ocupação**

Residência Unifamiliar .....0,8
Residência Multifamiliar .....1,0
Comércio .....1,2
Serviço .....1,2
Centro de Compras e Serviços .....1,2
Serviço de Uso Coletivo .....0,8
Indústria .....1,2
Atividades Especiais .....1,2

**2.1.2. Área construída**

Menor ou igual a 60m² .....0,5
Maior que 60m² e menor ou igual a 100m² .....0,8
Maior que 100m² e menor ou igual a 500 m² .....1,0
Maior que 500m² e menor ou igual a 1.000 m² .....1,1
Maior que 1.000 m² .....1,3

**2.1.3. Estado de conservação**

Muito boa .....1,0
Boa .....0,9
Regular .....0,8
Má .....0,6
Muito má .....0,4

**2.1.4. Idade aparente**

0 a 10 anos .....1,0
11 a 20 anos .....0,9
21 a 30 anos .....0,8
31 a 40 anos .....0,7
mais de 40 anos .....0,6

**2.1.5. Padrão de acabamento,** deverá ser definido em conformidade com o Anexo III desta Lei.

Alto .....1,3
Médio .....1,1
Econômico .....1,0
Popular .....0,8
Sub-Habitação .....0,5

**2.2. - Fator de correção,** determinado a partir do produto dos índices constantes no item "2.1."

Documento assinado digitalmente - K49-0JY-O5X-30L
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

## ANEXO III - CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO DE ACABAMENTO DOS IMÓVEIS

**3.1. Padrão de acabamento - índices**

3.1.1. Localização no terreno

Frente .....15 pontos
Fundo .....05 pontos

3.1.2. Estrutura

Concreto .....30 pontos
Mista .....20 pontos
Tijolo .....15 pontos
Madeira .....10 pontos
Adobe .....05 pontos

3.1.3. Fachada

Parede emassada e revestimentos especiais .....30 pontos
Parede emassada .....20 pontos
Argamassa pintada .....15 pontos
Massa grossa sem pintura .....10 pontos
Sem reboco .....05 pontos

3.1.4. Paredes internas

Argamassa e revestimentos especiais .....35 pontos
Emassada .....25 pontos
Argamassa pintada .....15 pontos
Reboco caiado .....10 pontos
Sem reboco .....05 pontos

3.1.5. Piso Interno

Sintético, mármore, cerâmica .....30 pontos
Tacos encerados, ladrilhos .....25 pontos
Cimento .....15 pontos
Tijolo .....10 pontos
Chão batido .....05 pontos

3.1.6. Forro

Laje .....30 pontos
Friso de madeira .....10 pontos
Vão livre .....05 pontos

**3.2. Padrão de acabamento - classificação,** a partir do somatório dos índices constantes no item "3.1."

140 a 160 pontos.....Alto)
120 a 140 pontos..... Médio
70 a 120 pontos..... Econômico
40 a 70 pontos..... Popular
0 a 40 pontos.....Sub-habitação

Documento assinado digitalmente - K49-0JY-O5X-30L
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

## ANEXO IV

| ANISTIA A EDIFICAÇÕES IRREGULARES (LEI Nº ) | | |
|---|---|---|
| PLANILHA DE CÁLCULO DOS CUSTOS | | |
| 1. Caracterização do Imóvel: | | |
| 1.1. Dados Gerais: | | |
| Proprietário/possuidor: | | |
| Zona: Quadra: Lote: | | |
| 1.2. Classificação ( art. 2º ) | | |
| ☐ em desacordo c/ Leis 1.071/73 e 2.418/88 ( I ) | | |
| ☐ de acordo c/ Leis, em desacordo c/ projeto aprovado ( II ) | | |
| ☐ de acordo c/ Leis, sem projeto aprovado ( III ) | | |
| 1.3. Natureza da(s) irregularidade(s) verificada (s): ( Tabela A ) | | |
| Natureza | Unidade | Quantitativo |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| 1.4. Área Construída Total: ( Tabela B ): | | |
| 1.5. Padrão de Acabamento da edificação: ( Anexo II e Tabela C ): | | |
| 1.6. Natureza da Ocupação: ( Tabela D): | | |
| 1.7. Outras Observações: | | |
| | | |
| 2. Descontos, Valores e Coeficientes Apurados: | | |
| 2.2. ☐ sem desconto ( I ) | | |
| ☐ desconto 50% ( II ) | | |

Documento assinado digitalmente - K49-0JY-O5X-30L
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ☐ desconto 25% ( III ) | | | | | | |
| 2.3. Irregularidades | | | | | | |
| I | I | I | I | I | I | ∑ I |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 2.4. × | | | | | | |
| 2.5. × | | | | | | |
| 2.6. × | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 3. Cálculos das Multas Devidas: | | | | | | |
| * Valor Final da Multa = ∑ I × F.I.4 × F.I.5 × F.I.6 ( Ufir ) | | | | | | |
| ∑ I = Somatório das Irregularidades Apuradas no Item 2 | | | | | | |
| F = Fatores Apurados no Item 2 | | | | | | |
| Cálculo = V.A.3 = | | | | | | |
| | | | | | | |
| 4. Cálculo das Taxas de Aprovação * Valor Final da Taxa de Aprovação = | | | | | | |
| ( Valor Vigente p/ m² × Área Construída ) - ( Desconto Item 1.2) | | | | | | |
| Cálculo = V.A.4 = | | | | | | |
| | | | | | | |
| 5. Cálculo Final dos Custos: * Custo Final = V.A.3 + V.A.4 = | | | | | | |
| V.A.3 = Valor Apurado no Item 3 | | | | | | |
| V.A.4 = Valor Apurado no Item 4 | | | | | | |
| Cálculo | | | | | | |
| | | | | | | |

Documento assinado digitalmente - K49-0JY-O5X-30L
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

**ANEXO V**

| PREFEITURA DE DIVINÓPOLIS | **Declaração de Comprovação de Existência/Construção** |
|---|---|

EU,_____,CPFNº_____,RG Nº_____, PROPRIETÁRIO DA CONSTRUÇÃO EDIFICADA NO LOTE _____ DA QUADRA _____, NA ZONA _____, SITUADA À_____BAIRRO_____, DIVINÓPOLIS/MG, CONJUNTAMENTE COM O RESPONSÁVEL TÉCNICO ABAIXO IDENTIFICADO, DECLARAMOS PARA FINS DE COMPROVAÇÃO JUNTO À PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS, QUE A EDIFICAÇÃO ACIMA DESCRITA ENCONTRA-SE NA SEGUINTE FASE:

☐ CONCLUÍDA

☐ ESTRUTURA PORTANTE

DESTA FORMA, VALEMO-NOS DESTE INSTRUMENTO PARA DECLARAR A CONCLUSÃO DA OBRA E/OU ESTRUTURA PORTANTE EM DATA ANTERIOR À PUBLICAÇÃO DA LEI Nº X.XXX/2025

DECLARAMOS ESTAR CIENTES DA RESPONSABILIDADE PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, SOB PENA DE INCORRER NO ARTIGO 299[1] DO CÓDIGO PENAL BRASILEIRO.

RESPONSÁVEL TECNICO PELA EDIFICAÇÃO: _____

NÚMERO CREA/CAU/CFT: _____

NÚMERO DA ART/RRT/TRT: _____

DIVINÓPOLIS, ___ DE _____ DE 20_____

_____

PROPRIETÁRIO DA EDIFICAÇÃO

_____

Documento assinado digitalmente - K49-0JY-O5X-30L
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

- A ESTE DOCUMENTO DEVERÁ SER ANEXADO RELATÓRIO FOTOGRÁFICO, QUE COMPROVEM AS CONDIÇÕES QUE SE ENCONTRA A EDIFICAÇÃO.

_____

[1]Falsidade ideológica

**Art. 299**– Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante:

**Pena** – reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de um a três anos, e multa, se o documento é particular**.**

**Parágrafo único**– Se o agente é funcionário público, e comete o crime prevalecendo-se do cargo, ou se a falsificação ou alteração é de assentamento de registro civil, aumenta-se a pena de sexta parte.

Documento assinado digitalmente - K49-0JY-O5X-30L
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

**Ofício EM nº. 038/2025**

Divinópolis, março de 2025

Excelentíssimo Senhor
Vereador Israel da Farmácia
DD Presidente da Câmara Municipal
Divinópolis-MG

Senhor Presidente:

A Proposição de Lei que ora temos a elevada honra de encaminhar a V. Exa., a fim que seja submetida à apreciação e soberana deliberação dessa Colenda Casa Legislativa, "*define parâmetros para regularização de edificações no município de Divinópolis*".

**JUSTIFICATIVA**

Nobres Vereadores, a finalidade desta proposição é viabilizar o procedimento administrativo para oportunizar aos administrados que assim pretenderem, buscar a regularização de edificações na zona urbana do município.

Objetiva-se estabelecer parâmetros capazes de equalizar os impactos, prestigiando-se a possibilidade de regularização, sobremaneira, mediante regular averbação no cartório de registro imobiliário, para a devida segurança jurídica de edificações que, eventualmente, tenham sido erguidas sem observância, a bom tempo e modo, das exigências legais incidentes.

A proposição decorre, precipuamente, dos adventos das leis urbanísticas que passaram a cuidar das regras construtivas e do uso e ocupação do solo, conforme Lei n° 9.330, de 03 de janeiro de 2024, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo e a da Lei n° 9.350, de 19 de março de 2024, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Divinópolis.

Vale consignar que foi dada ciência da proposição à zelosa Comissão de Uso e Ocupação do Solo.

Assim sendo, acreditando na sábia apreciação por esse Poder Legislativo e consequente aprovação, submetemos esta proposição, para que seja regularmente impulsionada em seu trâmite legislativo, na forma regulamentar, a bem da coletividade e do interesse público.

Cordialmente,

Gleidson Gontijo de Azevedo
**Prefeito Municipal**

NoPaper | Documento assinado digitalmente - K49-0JY-O5X-30L
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

B | NoPaper

Data de criação do documento: 24/03/2025 às 17:31:44

## Assinantes

✓ Leandro Luiz Mendes

Assinou em 24/03/2025 às 17:49:15 com o certificado avançado da Betha Sistemas e possui a identidade verificada com o CPF ***.214.256-**

Eu, Leandro Luiz Mendes, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

✓ GLEIDSON GONTIJO DE AZEVEDO

Assinou em 26/03/2025 às 13:20:19 com Certificado Digital Qualificado, emitido em nome de GLEIDSON GONTIJO DE AZEVEDO com o CPF ***.302.986-**, nos termos do § 1º do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Eu, GLEIDSON GONTIJO DE AZEVEDO, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

---

## Veracidade do documento

Documento assinado digitalmente.
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

**K49** **0JY** **O5X** **30L**