



LEI COMPLEMENTAR Nº 199, DE 07 DE MAIO DE 2025.

Dispõe sobre a regularização de edificações e dá outras providências.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE ITATIAIUÇU**, Estado de Minas Gerais, aprovou, e eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º As edificações com fins residenciais, comerciais, industriais, institucionais e de serviços, construídas em desconformidade com o disposto na Lei Complementar nº 146/2020 (Plano Diretor), bem como com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Decretos Municipais, serão passíveis de ter seus projetos aprovados, para fins de “Habite-se” e cadastro imobiliário, desde que atendam as condições estabelecidas nesta Lei.

§1º É considerada irregular toda edificação construída, reformada ou ampliada em desconformidade com projeto aprovado, bem como a que foi construída sem projeto aprovado ou em desacordo com a legislação vigente.

§ 2º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada até a data de 31 de dezembro de 2020.

§ 3º A Administração Pública Municipal poderá aceitar propostas de obras de adequação para garantir o atendimento às condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade, salubridade, permeabilidade e enquadramento na legislação específica aplicável, por meio de pedido formalizado junto ao Protocolo da Prefeitura Municipal de Itatiaiuçu.

Art. 2º O Município de Itatiaiuçu, por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo, 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 do Município veiculada até o dia 31-12-2020;



II - que não causem prejuízo aos confrontantes na forma do disposto no Título III, do Capítulo V, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro);

III - que tenham sido concluídas ou estejam em fase de cobertura, laje ou telhado, identificado em imagem satélite do Município, veiculada até dia 31 de dezembro de 2020;

IV - que tenham condições de higiene, segurança de uso, estabilidade, habitabilidade e salubridade, conforme legislação municipal.

CAPÍTULO II **DOS IMPEDIMENTOS À REGULARIZAÇÃO**

Art. 3º Não serão passíveis de regularização, nos termos desta Lei, as edificações que:

I - estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos sem permissão ou que avancem sobre eles;

II - estejam situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão;

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

IV - em loteamento irregular não aprovado e/ou não recebido pelo Município;

V - que avancem sobre imóveis de terceiros;

VI - que extrapolem o C.A. máximo permitido pelo zoneamento em mais de 50%.

CAPÍTULO III **DAS ANUÊNCIAS**

Art. 4º As edificações descritas no artigo 1º desta Lei, 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.

CAPÍTULO IV **DOS PROCEDIMENTOS**



Art. 5º O proprietário deverá instruir o pedido de regularização, junto ao Protocolo da Prefeitura Municipal de Itatiaiuçu, com os seguintes documentos:

- I - requerimento individual, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário ou seu procurador;
- II - Procuração com firma reconhecida do proprietário, caso este seja representado por terceiros;
- III - cópia de documento de identificação com foto (CPF, RG, CNH ou Carteira de Trabalho);
- IV - documentos que comprovem o justo título do proprietário;
- V- cópia do registro do imóvel atualizado, com até 180 (cento e oitenta) dias;
- VI - escritura pública em caso de divergência de propriedades entre terreno e construção;
- VII - Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- VIII - taxa de análise de Projeto no valor de 05 (cinco) UFMI (Unidade Fiscal do Município);
- IX - apresentar Projeto Arquitetônico da construção conforme Carta de Serviços (aprovação de Levantamento Arquitetônico), elaborado por profissional técnico devidamente habilitado;
- X - Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), devidamente quitado;
- XI - termo de compromisso assinado, conforme 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.

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

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

Art. 8º Atendidas todas as exigências e normas presentes nesta Lei será emitido e devidamente pago o documento de arrecadação municipal.

Art. 9º Os imóveis cujas edificações forem regularizadas pela presente Lei e obtiverem alvará de regularização e certidão de "Habite-se" conjunta a Averbação, não poderão ser beneficiados por qualquer



outra Lei ou ato do Poder Executivo que dispôr sobre construção irregular, regularização fundiária e alvarás de construção e “Habite-se” em caráter excepcional.

Art. 10. O interessado em regularizar o imóvel, com base no disposto nesta Lei, firmará Termo de Compromisso Específico com o Município, no qual estará consubstanciado e comprometido quanto à estrita observância do que dispõe o respectivo alvará e o cumprimento da medida onerosa de regularização.

CAPÍTULO V **DA REGULARIZAÇÃO**

Art. 11. 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 12 desta Lei, vezes o valor informado pelo quadro de Custos Unitários Básicos de Construção – Desonerado (CUB/m2-Desonerado) do SINDUSCON-MG, conforme NBR 12.721/2006 e fórmula abaixo:

$V = AI \times CUB/m2-Desonerado \times FR$, onde:

V = valor a ser pago;

AI = área de Irregularidade;

CUB/m2-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, tendo-se em vista as seguintes bases para unidades que se configuram unifamiliar (uma única edificação por unidades de lote):

I – para as edificações situadas em Zona de Proteção 1 (ZP-1):0,02;

II – para as edificações situadas em Zona de Proteção 2 (ZP-2): 0,10;

III – para as edificações situadas em Zona de Proteção 3 (ZP-3):0,15 ;

IV – para as edificações situadas em Zona de Atividades Complementares (ZAC-1):0,20;

V – para as edificações situadas em Zona de Atividades Complementares (ZAC-2):0,25.



§2º Como fator de redução (FR) do valor acima calculado incidirá os seguintes índices aos respectivos zoneamentos, tendo-se em vista as seguintes bases para unidades que se configuram multifamiliar (mais de uma edificação por unidade de lote, tais como prédios, residências geminadas e etc):

- I – para as edificações situadas em Zona de Proteção 1 (ZP-1):0,04;
- II – para as edificações situadas em Zona de Proteção 2 (ZP-2):0,20;
- III – para as edificações situadas em Zona de Proteção 3 (ZP-3): 0,30 ;
- IV – para as edificações situadas em Zona de Atividades Complementares (ZAC-1):0,40;
- V – para as edificações situadas em Zona de Atividades Complementares (ZAC-2):0,50.

§3º As áreas de Diretrizes Especiais (ZDE) serão classificadas conforme sobreposição de seu zoneamento.

§4º O valor do pagamento da outorga onerosa poderá ser parcelado, observando-se o máximo de 24 (vinte e quatro) parcelas fixas mensais, na forma a ser regulamentada por Decreto Municipal.

§5º A regularização de que trata esta Lei dependerá inexoravelmente da comprovação do recolhimento total do valor correspondente à outorga onerosa.

Art. 12. Para se chegar à Área de Irregularidade, ou seja, ao quantitativo de área considerado irregular é necessária a realização de cálculo conforme a seguinte fórmula:

$AI = ATC - AR$

Onde:

AI= Área de Irregularidade

ATC= Área Total Construída

AR= Área de Regular

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

Art. 13. 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.



CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14. Os processos de regularização de edificação em andamento na data de publicação desta Lei não poderão ser analisados com base nela.

Parágrafo único. O interessado poderá abrir novo processo de regularização nos parâmetros desta Lei e, mediante apresentação de Protocolo, optar pelo arquivamento do processo em andamento.

Art. 15. A Administração Pública, por meio de seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e declarações, valores recolhidos e as condições de estabilidade, de higiene, de salubridade, de permeabilidade, de acessibilidade, de segurança de uso das edificações e de respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo único. Constatada, a qualquer tempo, a não veracidade das situações mencionadas no *caput* deste artigo, o interessado será notificado a saná-las, sob pena de anulação do Certificado de Regularização.

Art. 16. A regularização de que cuida esta Lei não implica no reconhecimento, pelo Município de Itatiaiuçu, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Art. 17. 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. 18. Para as edificações regularizadas conforme disposições desta 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. 19. Concluída a regularização, qualquer alteração na edificação deverá enquadrar-se nos critérios e normas da legislação municipal vigente.



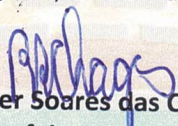
ITATIAIUÇU

PREFEITURA MUNICIPAL

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e terá validade de 24(vinte e quatro) meses, com efeitos retroativos à 28 de março de 2025.

Art. 21. Revogam-se as disposições em contrário.

Itatiaiuçu/MG, 07 de maio de 2025.


Romer Soares das Chagas
Prefeito Municipal

