

Projeto de Lei nº _____ de ____ de _____ de 2025

"Cria o Programa Regularize sua Obra e dá outras providências."

O Prefeito Municipal de Itapeva (MG), Daniel Pereira do Couto, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte

Lei:

Art. 1º. Cria o Programa Municipal Denominado "Regularize sua Obra", destinado a sanear irregularidades construtivas decorrentes de obras acabadas ou em andamento, cumulativamente em condições baixas de impacto na sociedade, tendo em consideração o estado irregular apurado até a publicação desta lei.

Parágrafo Único – Não poderão aderir ao programa, obras que venham a iniciar ou alterar seu projeto em data posterior à do vigor da presente Lei.

Art. 2º. Para efeito de regularização os interessados deverão apresentar requerimento e documentação complementar para instruir procedimento administrativo já iniciado, contendo exigências mínimas apresentadas pela Secretaria de Obras que determinou condições de adequação nos termos do artigo anterior e da legislação vigente.

Art. 3º. Poderão ser regularizadas as construções mediante pagamento de outorga onerosa de ocupação do solo, apurada da seguinte maneira, cumulativamente:

TABELA DE MULTAS E TIPOS DE IRREGULARIDADES

Tipo de Irregularidade	Descrição	Valor da Multa (em UFM*)
Ambientes sem aberturas	Áreas sem iluminação e ventilação em ambientes de longo prazo	40 UFM por metro quadrado de ambiente
Desrespeito ao	Construção avançada sobre recuos	15 UFM por metro

Recuo Obrigatório	frontal	quadrado de área irregular
Altura Superior à Permitida	Execução de áreas além da altura permitida sem os devidos recuos laterais e fundos.	25 UFM por metro quadrado de área de pavimento excedente
Ausência de elevadores	Prédios acima de 4 pavimentos sem elevador	1.000 UFM por pavimento excedente
Ausência de vagas de garagem	Construção com número de vagas de garagem abaixo do permitido	300 UFM por vaga de garagem
Áreas para iluminação e ventilação menores que 3,00m²	Áreas para iluminação e ventilação abaixo do permitido	160 UFM por unidade de área de circulação
Escada fora de norma	Altura do espelho maior que o máximo, largura da pisada menor que o mínimo e largura da escada menor que o mínimo permitido.	160 UFM por unidade de escada
Corredor fora de norma	Largura de corredor coletivo menor que mínimo permitido.	160 UFM por unidade de corredor
Vãos de aberturas insuficientes para garantir a iluminação e ventilação do ambiente	Vãos de janelas e portas com larguras menores do que é exigido em relação a área do piso do compartimento.	50 UFM por metro quadrado de área de abertura insuficiente.

*UFM = Unidade Fiscal do Município (valor atualizado anualmente).

§1º - Não poderão ser regularizadas sacadas, janelas e demais aberturas que distanciem menos de 1,5 metros (um metro e meio linear) sem que os respectivos vizinhos autorizem.

§2º – Eventuais sacadas, avanços ou situações análogas direcionadas para a área pública que não puderem ser inseridas nos excessos previstos neste artigo, ou ainda, não forem recomendadas tecnicamente que

sejam por motivos de segurança, mobilidade ou outro interesse público deverão ser demolidas.

Art. 4º. Construções que tiveram sua situação de regularidade questionada em processo judicial, mesmo com decisão transitada em julgado poderão ser alvo de adequação pelo Poder Executivo nos termos desta lei.

Parágrafo Único - Existindo processo judicial em trâmite, no qual o interessado em aderir ao programa discute a regularidade ou regularização da obra a ser objeto da regularização prevista nesta Lei, somente poderá ser deferido o pedido formulado, após o requerente interessado desistir da ação judicial em trâmite, a qual deve ser homologada judicialmente antes do prazo previsto no artigo anterior.

Art. 5º. A outorga onerosa de que trata o artigo 3º fica sujeita a um limite assim definido:

I – Construções de até 60m² o valor máximo de pagamento será de 350 UFM;

II - Construções acima de 60m² até 150m² o valor máximo de pagamento será de 700 UFM;

III - construções acima de 150m² o valor máximo de pagamento será de 7.000 UFM.

Art. 6º. Os valores decorrentes da aplicação desta lei poderão ser parcelados em até 04 (quatro) parcelas, porém, terão desconto de 5% (cinco por cento) para pagamento em parcela única.

Art. 7º. A adesão ao programa poderá ser realizada em até 01 (um) ano da data de vigência da presente lei, sendo vedada a adesão após esse período.

Art. 8º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Daniel Pereira do Couto
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA

A presente proposta tem por finalidade conceder a regularização de imóveis edificados em desconformidade com as normas do Código de Obras do Município, diante da constatação de que grande parte da população realizou construções, ampliações ou reformas sem a devida licença ou aprovação de projeto, seja por falta de recursos, desconhecimento técnico ou ausência de fiscalização efetiva.

Essa situação gerou um passivo urbanístico significativo, com imóveis impossibilitados de obter registro regular, acessar financiamentos ou realizar transferências legais, além de prejudicar a atualização cadastral e a arrecadação municipal.

A regularização visa integrar a realidade construída ao ordenamento jurídico, proporcionando segurança jurídica aos proprietários, valorização dos imóveis e fortalecimento da arrecadação tributária, especialmente do IPTU, ao inserir edificações regularizadas na base cadastral oficial.

Para evitar que a medida seja interpretada como incentivo à irregularidade, a concessão da anistia será condicionada ao pagamento de multas proporcionais à gravidade da infração e à adequação mínima das construções aos requisitos de segurança, salubridade e acessibilidade previstos em lei.

A adoção desta lei permitirá ao município organizar o espaço urbano, regularizar imóveis, aumentar a arrecadação e reduzir conflitos administrativos e judiciais relacionados a obras irregulares. Além disso, reforça o compromisso com a segurança das edificações e estabelece parâmetros claros para que novas construções obedeçam rigorosamente ao Código de Obras.

Posto isso, espera e aguarda que seja o projeto recebido, apreciado, discutido, votado e, por fim, aprovado por essa nobre Casa de Leis.

Itapeva/MG., 09 de dezembro de 2025

Daniel Pereira do Couto
Prefeito Municipal