



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

Ofício nº 194/2017/GP.

PL 71/2017

Ipatinga, 22 de junho de 2017.

A(s) Comissão (ões)
Legislação e Urbanismo
Para Fins de Parecer
em: 26/06/17
Prazo para Parecer
Até: 03/07/17

Senhor Presidente,

Com nossos cumprimentos, encaminhamos para apreciação de Vossa Excelência e de seus Ilustres Pares, Projeto de Lei que *“Dispõe sobre a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes no Município de Ipatinga.”*.

A presente iniciativa visa estabelecer normas e critérios para a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes até a data da publicação desta Lei, executadas sem o devido licenciamento do Poder Executivo e que estejam em desacordo com os parâmetros exigidos pela legislação Municipal.

A Proposição em tela é de suma importância social, ao possibilitar que aquelas edificações, de alguma forma, erguidas em desacordo com a legislação urbanística municipal vigente – tais como construção sem o respectivo projeto de obra aprovado, edificações em desacordo com o respectivo projeto, ou sem o licenciamento do Poder Executivo - poderão ser regularizadas por seus proprietários.

O fato de atualmente não existir, no Município, legislação específica para regularização de edificações, além de impedir que os proprietários de imóveis irregularmente edificados cumpram suas obrigações legais, impede que estes obtenham o necessário “Habite-se”, bem como de averbarem as construções junto à matrícula imobiliária correspondente. Tais óbices ocasionam inúmeros transtornos de ordem jurídica e social, como dificuldade na venda do imóvel, além de inviabilizar a obtenção de financiamentos por parte do proprietário para melhoria de sua habitação.

A Proposição permite, ainda, a regularização não onerosa para a edificação destinada ao uso exclusivamente residencial, com área total construída igual ou inferior a 70,00 m² (setenta metros quadrados), visando favorecer a população de baixa renda. Ainda, promove a regularização das demais edificações, desde que passíveis de regularização, de forma onerosa, mediante o recolhimento de contrapartida financeira a ser calculada conforme o tipo de irregularidade que a edificação apresentar.

Insta destacar a grande expectativa dos munícipes em relação à presente iniciativa, o que ressalta o inegável interesse público do projeto de lei que ora submetemos à aprovação dos nobres representantes do povo de Ipatinga.

CÂMARA MUN. DE IPATINGA
RECEBIDO
Protocolo nº 346
Data 23/06/17
Horário 16:20
SECRETARIA GERAL

Legislação
Urbanismo
23/06



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

Na oportunidade, solicitando que a tramitação da matéria se dê em **regime de urgência**, renovamos a Vossa Excelência e a seus Ilustres Pares, manifestações de nossa elevada estima e consideração.

Atenciosamente.

Sebastião de Barros Quintão
PREFEITO MUNICIPAL

Excelentíssimo Senhor
Vereador Nardyello Rocha de Oliveira
DD. Presidente da Câmara Municipal de
IPATINGA – MG



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI Nº 71 /2017.

“Dispõe sobre a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes no Município de Ipatinga.”

A CÂMARA MUNICIPAL DE IPATINGA aprova.

CAPITULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas e as condições para a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes até a data da publicação desta Lei, executadas sem o devido licenciamento do Poder Executivo e que estejam em desacordo com os parâmetros estabelecidos na Lei Municipal n.º 3.408, de 27 de novembro de 2014 e demais legislações vigentes.

Parágrafo único. Entende-se por edificação existente aquela com as paredes erguidas e a cobertura totalmente executada até a data de sua publicação.

CAPITULO II DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 2º Para efeito da regularização de que trata esta Lei, consideram-se edificações irregulares aquelas:

- I – executadas sem projeto arquitetônico aprovado;
- II – executadas em desacordo com o projeto arquitetônico previamente aprovado;
- III – acrescidas ou alteradas sem aprovação prévia do projeto arquitetônico.

Art. 3º Não serão passíveis de regularização as seguintes edificações:

- I – situadas, total ou parcialmente, em área pública, exceto se comprovada a aquisição da área ocupada;
- II – sem comprovação da propriedade do imóvel;
- III – situadas em loteamentos não regularizados;
- IV – em situação de risco, comprovado ou em área considerada não edificante, conforme análise do setor competente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito ESTADO DE MINAS GERAIS

V – com abertura de vãos de iluminação e ventilação com recuos das divisas inferiores a 1,50 m (um vírgula cinquenta metros), exceto com a anuência expressa dos proprietários dos terrenos limítrofes, nos termos do Anexo II desta Lei, devidamente acompanhada de cópia do respectivo documento de identidade e documentos atestando sua propriedade;

VI – edificadas em terrenos considerados necessários ao desenvolvimento do Município, à defesa das reservas naturais, à preservação de interesse ambiental, cultural e histórico e à manutenção dos aspectos paisagísticos, conforme legislação específica;

VII – que perturbem a paz e o sossego públicos;

VIII – que não ofereçam condições de segurança aos usuários, disponibilidade de acesso, prevenção contra incêndio e outros fatores objetos de análise da equipe técnica responsável.

§ 1º Sanadas as irregularidades previstas neste artigo, poderá a edificação ser regularizada nos termos desta Lei.

§ 2º As edificações executadas sem prévia licença do Poder Executivo, que estejam de acordo com os parâmetros da legislação urbanística Municipal, serão regularizadas mediante o pagamento de Taxa de Expediente, observado o disposto no art. 4º desta Lei.

Art. 4º A abertura de processo de regularização das edificações dar-se-á exclusivamente por requerimento do proprietário, ou seu representante legal devidamente identificado, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I – projeto ou levantamento arquitetônico da edificação, nos termos e padrões exigidos pelo Poder Executivo, elaborado por profissional habilitado e devidamente registrado no Órgão de Classe correspondente;

II – comprovante de pagamento ou de negociação da dívida do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e outros Tributos Municipais;

III – comprovante do pagamento de multas aplicadas sobre o imóvel ou ao proprietário, quando for o caso;

IV – cópia do comprovante de propriedade do imóvel, através de um dos seguintes documentos:

a) escritura pública;

b) carta de liberação expedida pela imobiliária ou equivalente; ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

c) contrato de compra e venda, registrado em Cartório, com cópia da escritura do antigo proprietário.

V – cópia dos seguintes documentos pessoais do Proprietário/Requerente:

a) Carteira de Identidade e CPF para pessoa física; e

b) CNPJ, contrato social e última alteração contratual para pessoa jurídica.

VI – apresentação de laudo técnico, assinado por profissional habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, garantindo a estabilidade estrutural da edificação, atestando as condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene para o uso requerido, inclusive com levantamento fotográfico;

VII – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do responsável técnico pelo levantamento arquitetônico e pelo laudo técnico;

VIII – comprovante de pagamento das taxas de requerimento de regularização;

IX – cópia da carteira profissional do responsável técnico; e

X – ART ou RRT de Prevenção e Combate a Incêndio, quando necessário.

§ 1º Poderão ser exigidos outros documentos que se fizerem necessários à comprovação de informações relativas à regularização.

§ 2º Caso o requerente seja o representante legal do proprietário da edificação, deverá apresentar procuração específica com firma reconhecida.

Art. 5º O proprietário, ou seu representante legal, terá o prazo máximo de 01 (um) ano, contado da publicação desta Lei, para requerer a regularização de sua edificação, sob pena de pagamento de multa equivalente a duas vezes o valor da contrapartida financeira que seria paga para a regularização de sua edificação, observados os critérios definidos em regulamento.

Parágrafo único. No caso de edificação em loteamento não regularizado, o prazo de que trata o *caput* deste artigo dar-se-á a partir da data de sua regularização.

Art. 6º O Poder Executivo, através do setor competente, exigirá do proprietário, durante a tramitação do processo, a comprovação da existência da edificação e a



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

apresentação do comprovante de pagamento integral ou primeira parcela da guia do recolhimento da contrapartida financeira para regularização de edificação.

§ 1º Considera-se contrapartida financeira de que trata o *caput* deste artigo o valor a ser pago pela regularização da edificação, calculada de acordo com o tipo de irregularidade cometida.

§ 2º O pagamento da contrapartida financeira não isenta o requerente de pagamento dos demais impostos, taxas ou preços públicos devidos.

§ 3º Na hipótese da opção pelo pagamento parcelado da contrapartida financeira o documento de regularização somente será emitido após a quitação total do parcelamento.

Art. 7º A comprovação da existência da edificação até a data da publicação desta Lei, dar-se-á através dos seguintes documentos:

I – certidão ou outro documento oficial expedido pelo setor competente, comprovando a área total da edificação existente e declaração de, no mínimo, 02 (dois) vizinhos confrontantes atestando, sob as penas da lei, a época da existência da edificação no local, bem como o número de pavimentos, conforme modelo constante do Anexo I desta Lei; ou

II – cópia da escritura pública do imóvel, constando a área construída com data da lavratura anterior à data da publicação desta Lei.

§ 1º A declaração de que trata o inciso I deste artigo deverá ser acompanhada de cópia do documento de identidade do proprietário do imóvel e documento que comprove sua propriedade.

§ 2º O Poder Executivo poderá, em caso de impossibilidade de apresentação da declaração dos vizinhos confrontantes, solicitar declaração, de mesmo teor, de outros vizinhos.

Art. 8º A regularização de edificações pertencentes a condomínios, de qualquer natureza, dependerá da anuência, por escrito, de todos os condôminos proprietários, mediante a apresentação dos documentos de que trata o art. 4º desta Lei.

Art. 9º Os projetos de acréscimos e reformas das edificações, posteriores à obtenção da regularização nos termos desta Lei, deverão se enquadrar nos critérios e normas da legislação vigente.

Art. 10. Caso o imóvel possua edificação com projeto aprovado e tenha sofrido, posteriormente, modificação e/ou acréscimo sem licenciamento, deverá a modificação e/ou acréscimo serem incluídas no Projeto Arquitetônico, constando, inclusive, o número do projeto aprovado.

Art. 11. A regularização de edificação destinada ao uso industrial, comércio ou serviços não licenciados somente será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

Seção I

Da Regularização de Caráter Social

Art. 12. Poderá ser requerida regularização não onerosa para edificação destinada ao uso exclusivamente residencial, com área total construída igual ou inferior a 70,00m² (setenta metros quadrados), desde que atenda às seguintes condições, cumulativamente:

- I – o proprietário não seja possuidor de outro imóvel no Município;
- II – tenha sido edificada anteriormente à data da publicação desta Lei; e
- III – não se enquadre no disposto no art. 3º desta Lei.

Parágrafo único. A regularização de que trata este artigo dar-se-á através de procedimento simplificado, a ser definido em regulamento.

Seção II

Das Demais Regularizações

Art. 13. A regularização de edificações existentes em desacordo com os parâmetros vigentes que não atender ao disposto na Seção I desta Lei será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade, condicionada à análise prévia do setor competente.

Parágrafo único. O setor competente exigirá do proprietário, caso necessário, adequações na edificação, como condição para o prosseguimento do pedido de regularização.

Art. 14. Serão passíveis de regularização, mediante o pagamento de contrapartida financeira, calculada da seguinte forma:

I – edificação de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento: 15% (quinze por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno;

II – edificação que não atender aos afastamentos mínimos frontal, lateral e de fundo: 20% (vinte por cento) do resultado da multiplicação do número de pavimentos pela área construída irregular pelo valor do metro quadrado do terreno;

III – edificação que não atender à altura máxima na divisa: 15% (quinze por cento) do resultado da multiplicação da área do plano vertical excedente pelo valor do metro quadrado do terreno.

Parágrafo único. O valor do metro quadrado do terreno corresponderá ao percentual em Unidade Fiscal Padrão de Ipatinga – UFPI, definido pela Seção constante na Planta de Valores Genéricos do Município de Ipatinga do ano vigente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 15. No caso de edificações com passeios executados em desacordo com os parâmetros vigentes, deverá o proprietário apresentar projeto de sua adequação para análise do setor competente.

§ 1º Após aprovação do projeto de que trata o *caput* deste artigo será emitida licença para sua execução.

§ 2º Constatada a adequação do passeio, após vistoria *in loco*, será dada continuidade ao processo de regularização.

§ 3º No caso de inviabilidade de adequação do passeio, a edificação será passível de regularização, mediante o pagamento de contrapartida financeira, calculada no valor de 25% (vinte e cinco por cento) do resultado da multiplicação da área de passeio pelo valor do metro quadrado do terreno.

Art. 16. Na hipótese de mais de uma das irregularidades previstas nos arts. 13 e 14 desta Lei, o valor a ser recolhido equivalerá à somatória dos valores calculados para cada uma das irregularidades.

CAPITULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. Fica vedada qualquer alteração ou mudança na edificação durante o processo de aprovação da regularização.

Art. 18. Poderá ser requerida a regularização de imóvel de propriedade do Poder Público Federal, Estadual ou Municipal, através de procedimento simplificado, a ser definido em Regulamento.

Parágrafo único. Para as edificações de que trata o *caput* deste artigo não será recolhido qualquer tipo de taxa referente à regularização pretendida.

Art. 19. Esta Lei será regulamentada no prazo de 90 (noventa) dias, contados de sua publicação.

Art. 20. Revoga-se a Lei n.º 3.390, de 13 de outubro de 2014 e a Lei n.º 3.504, de 23 de outubro de 2015.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Ipatinga, aos 22 de junho de 2017.

Sebastião de Barros Quintão
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

**ANEXO I
DECLARAÇÃO**

Eu, _____ portador do documento de identidade nº _____, estado civil _____, proprietário (a) do lote nº _____ integrante da quadra nº _____, no bairro _____ na Rua/Av. _____, **DECLARO**, sob as penas da Lei que, na data ___/___/___ a edificação situada no lote nº _____, integrante da quadra nº _____, no bairro _____, era existente com _____ pavimentos.

Ipatinga, _____ de _____ de _____.

Proprietário





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO II
AUTORIZAÇÃO

Eu, _____ portador do documento de identidade nº _____, estado civil _____, proprietário (a) do Lote nº _____ da Quadra nº _____ do Bairro _____ situado à Rua / Av. _____ autorizo (a) _____ proprietário (a) do Lote nº _____ da Quadra nº _____ do mesmo Bairro, a permanecer com abertura com distância inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de nossa divisa.

Qualquer mudança posterior deverá ser novamente autorizada.

Comprometo-me, ainda, a transferir a meus sucessores, o encargo acima mencionado, devendo no caso de venda, comunicar ao comprador a existência dessa Autorização.

Ipatinga, _____ de _____ de _____.

Firmo o presente,

Modelo
22/6/17
JBU

Assinatura do proprietário