



## PARECER E REDAÇÃO FINAL DO PROJETO DE LEI Nº 71/2017

De iniciativa do Executivo Municipal, o projeto epigrafoado “*Dispõe sobre a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes no Município de Ipatinga.*”

Submetido à deliberação do Plenário, foi o projeto aprovado nas discussões e votações regimentais, com emenda.

Assim sendo, opinamos por se dar à proposição a seguinte redação final, que está de acordo com o aprovado.

### 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 aprovou.

#### 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;

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
- 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 de identidade 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 a serem 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 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.

### **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 70,00m<sup>2</sup> (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 com 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 será definido na Planta de Valores Genéricos do Município de Ipatinga, do ano vigente.

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.



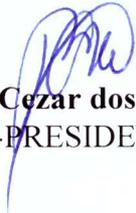
CÂMARA MUNICIPAL DE IPATINGA  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
Assessoria Técnica

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

Ipatinga, aos 10 de julho de 2017.

**COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO**

  
**Jadson Heleno Moreira**  
PRESIDENTE

  
**Paulo Cezar dos Reis**  
VICE-PRESIDENTE

  
**Antônio José Ferreira Neto**  
RELATOR