



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º Fica o Poder Executivo autorizado a conceder desconto para o contribuinte que optar pelo pagamento integral e antecipado da TRSD, junto com a guia de arrecadação do IPTU, conforme definido em regulamento.

(...);”

Art. 9º O inciso I do art. 184-I da Lei n.º 819, de 1983, com redação dada pela Lei n.º 3.738, de 2017, passa a vigor com a seguinte redação:

Art. 184-I. Ficam isentos do pagamento da TRSD:

I – os imóveis de propriedade, cedidos em comodato ou locados, ou em posse a qualquer dos órgãos e pessoas jurídicas da Administração Direta e Indireta da União, do Estado e do Município, incluindo os órgãos do Legislativo, Judiciário e Ministério Público, desde que utilizados para suas finalidades essenciais, ou delas decorrentes;

II – os imóveis de propriedade, cedidos em comodato ou locados, ou em posse de instituição de assistência social, entidades religiosas e os templos religiosos.

(...).”

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Ipatinga, aos 8 de dezembro de 2023.


GUSTAVO MORAIS NUNES
Prefeito de Ipatinga



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

Ofício n.º 502/2023 – G PE.

Ipatinga, 8 de dezembro de 2023.

Excelentíssimo Senhor
Vereador Werley Glicério Furbino de Araújo
DD. Presidente da Câmara Municipal de
IPATINGA – MG

CÂMARA MUN. DE IPATINGA
RECEBIDO 307
Protocolo n.º _____
Data 11/12/23
Horário 17:25
SECRETARIA GERAL

Prezado Presidente,

Encaminhamos para apreciação de Vossa Excelência e de seus Ilustres Pares o Projeto de Lei que “*Dispõe sobre a regularização de edificações irregulares no âmbito do Município de Ipatinga.*”.

A presente iniciativa tem por objetivo aperfeiçoar os critérios para regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações irregulares, comprovadamente existentes até a entrada em vigor desta Lei, executadas sem o devido licenciamento do Poder Executivo e em desacordo com o previsto nas legislações urbanísticas vigentes.

Segundo o art. 5º, XXIII, da CF/88, “a propriedade atenderá a sua função social”. Prevê, ainda, que “a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: (...) função social da propriedade”, a teor do seu art. 170, III.

Registre-se também que “a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”, consoante o art. 182 da Constituição da República.

O espírito da referida norma constitucional foi reproduzido na Constituição do Estado de Minas Gerais, donde se extai que “a autonomia do Município se configura no exercício de competência privativa, especialmente: (...) V – promoção do ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, ficando dispensada a exigência de alvará ou de qualquer outro tipo de licenciamento para o funcionamento de templo religioso (...)”.

Em adequada simetria, a Lei Orgânica de Ipatinga estabeleceu o seguinte: “a autonomia do Município configura-se no exercício de sua competência privativa, especialmente, pelo seguinte: (...) V - promoção do ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano” (art. 13, V).

Desse modo, outra não poderia ser a conclusão, senão a de que a função social – presente, inclusive, na CF/88 – é o princípio norteador do direito de propriedade no Brasil – e, conseqüentemente, em Ipatinga – segundo a qual, todo bem, seja móvel ou imóvel, rural ou urbano, deve ser utilizado em prol dos interesses da sociedade, e não apenas dos proprietários.

A propriedade urbana, especificamente, cumpre sua função social quando

Legislação, Urbanismo
Com 11/12
18/12



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

seu uso é compatível com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis e, simultaneamente, colabora para o bem estar da população.


Para garantir o cumprimento da função social dos imóveis não edificados, edificados irregularmente, subutilizados ou não utilizados, a municipalidade pode fazer uso de alguns instrumentos urbanísticos de aplicação sucessiva.

Ademais, um desenvolvimento urbano autêntico não se confunde com uma simples expansão do tecido urbano, na esteira do crescimento econômico e da modernização tecnológica. Não se trata, meramente, de aumento da área urbanizada, tampouco de sofisticação ou modernização do espaço urbano, mas, antes e, acima de tudo, de adequado e regular desenvolvimento sócio-espacial da cidade, vale dizer, a conquista de melhor qualidade de vida para um número crescente de pessoas, o impulsionamento do mercado imobiliário e a realização de justiça social.

E a própria CF/88 impõe, ainda que de forma implícita, quais são os objetivos a serem alcançados por meio da política urbana: coibir a especulação imobiliária; reduzir o nível de disparidade socioeconômico-espacial na cidade; reduzir a segregação socioespacial; democratizar o planejamento e a gestão do espaço urbano; garantir segurança jurídica para as populações residentes em espaços carentes de regularização fundiária e, por último, mas não menos importante, regularizar as construções, reformas, modificações ou ampliações irregulares do Município de Ipatinga.

Por fim, solicitamos que a tramitação da matéria se dê em **regime de urgência**, haja vista o flagrante interesse social envolvido e, renovamos à Vossa Excelência e a seus ilustres Pares manifestações de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


GUSTAVO MORAIS NUNES
Prefeito de Ipatinga



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI N.º

349

/2023

“Dispõe sobre a regularização de edificações irregulares no âmbito do Município de Ipatinga.”

A CÂMARA MUNICIPAL DE IPATINGA aprova:

CAPITULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece normas e condições para a regularização de edificações irregulares, comprovadamente executadas até a data da publicação desta Lei, edificadas em desacordo com os parâmetros urbanísticos exigidos pelas legislações municipais vigentes à época da edificação e/ou sem o devido licenciamento do Poder Executivo Municipal, desde que apresentem condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade.

Parágrafo único. Na análise da regularização de edificações de que trata o *caput*, obedecidas as competências e atividades administrativas de cada órgão, poderão ser exigidas a execução de obras de adequação e/ou demolição, para regularizar as edificações ou parte delas, para dar condições de estabilidade, permeabilidade, acessibilidade, segurança, higiene e salubridade da edificação.

CAPITULO II
DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 2º São passíveis de regularização de que trata esta Lei, as seguintes edificações irregulares:

I – concluídas sem projeto arquitetônico previamente aprovado;

II – concluídas em desacordo com o projeto arquitetônico previamente aprovado;

III – com áreas ampliadas ou modificadas sem projeto arquitetônico previamente aprovado;

IV – com estrutura concluída.

§ 1º Entende-se por edificação concluída, aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas, a cobertura concluída, o piso impermeabilizado, as instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento e os devidos acabamentos executados.

§ 2º Para os fins do disposto no inciso IV deste artigo, entende-se por edificação com estrutura concluída aquela com pilares, vigas, paredes e coberturas executadas, com ou sem acabamento.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

I – situadas, total ou parcialmente, em área pública, exceto se comprovada a aquisição da área ocupada;

II – sem comprovação da propriedade do imóvel;

III – em situação de risco comprovado ou em área considerada não edificante, conforme análise do órgão competente;

IV – com abertura de vãos de iluminação e ventilação paralelos às divisas com recuos inferiores a 1,50 m (um vírgula cinquenta metros), bem como aos vãos perpendiculares às divisas com recuos inferiores a 75 cm (setenta e cinco centímetros), exceto com a anuência expressa dos proprietários dos terrenos limítrofes, conforme termo constante no Anexo I desta Lei, devidamente acompanhada de cópia do respectivo documento de identidade, e comprovante de propriedade dos imóveis, e assinatura com firma reconhecida.

V – 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;

VI – que perturbem a paz e o sossego públicos;

VII – que não ofereçam condições de segurança aos usuários, disponibilidade de acesso, prevenção contra incêndio e outros fatores objetos de análise do órgão técnico responsável.

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

§ 2º As edificações executadas sem licencimento prévio 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 de edificações dar-se-á 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 – certidão negativa de tributos municipais;

III – cópia do comprovante de propriedade do imóvel, por meio de um dos seguintes documentos:

a) Certidão de Inteiro Teor atualizada dos últimos 06 (seis) meses;

b) escritura pública de compra e venda, com cópia do registro e escritura do antigo proprietário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

IV – cópia dos seguintes documentos pessoais do proprietário/requerente:

- a) Carteira de Identidade e CPF, se pessoa física; e
- b) CNPJ, contrato social e última alteração contratual, se pessoa jurídica.

V – 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, com fotos internas e externas.

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

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

VIII – cópia da carteira profissional do responsável técnico; e

IX – 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 com poderes específicos com firma reconhecida.

Art. 5º O Poder Executivo, por meio do órgão competente, solicitará do proprietário, durante a tramitação do processo, a comprovação da existência da edificação e a apresentação do comprovante de pagamento integral, ou da primeira parcela, da guia de 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.

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

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

Art. 6º A comprovação da existência da edificação, dar-se-á por meio de um dos seguintes documentos:

I – certidão ou outro documento oficial expedido pelo órgão competente, comprovando a área total da edificação existente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

II – declaração de, no mínimo, 02 (dois) vizinhos confrontantes atestando, sob as penas da lei, a existência da edificação no local e o número de pavimentos, conforme declaração constante no Anexo II desta Lei;

III – imagem de satélite; ou

IV – cópia de certidão de inteiro teor ou escritura pública do imóvel, constando a área construída com data da lavratura anterior com o período informado em processo administrativo.

§ 1º A declaração de que trata o inciso II deste artigo será acompanhada de cópia do documento de identidade ou assinatura reconhecida em cartório 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 do entorno da edificação.

Art. 7º 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. 8º 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 respectivo projeto arquitetônico, constando, inclusive, o número do projeto aprovado.

Art. 9º A regularização de edificação destinada ao uso industrial, comercial ou serviços não licenciados somente será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da respectiva atividade.

Seção I
Da Regularização de Caráter Social

Art. 10. Poderá ser requerida regularização não onerosa para edificação destinada ao uso exclusivamente residencial, com área total construída igual ou inferior a 70,00 m² (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;

III – não se enquadre no disposto no art. 3º desta Lei.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

Seção II
Das Demais Regularizações

Art. 11. A regularização de edificações existentes em desacordo com os parâmetros estabelecidos nas legislações urbanísticas vigentes, que não se enquadrar no disposto no art. 10 desta Lei, será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade, condicionada à análise e vistoria prévia do órgão competente.

§ 1º O órgão competente exigirá do proprietário, caso necessário, adequações na edificação, como condição para o prosseguimento do pedido de regularização.

§ 2º Caso não seja possível fazer a modificação solicitada, o responsável técnico deverá apresentar laudo, com respectiva ART, atestando a inviabilidade da adequação.

Art. 12. As edificações de que trata esta Lei serão regularizadas mediante pagamento de contrapartida financeira, calculada conforme as seguintes irregularidades:

I – edificação com área acima do permitido pelo coeficiente de aproveitamento: 10% (dez 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: 15% (quinze por cento) do resultado da multiplicação da área total construída irregular pelo valor do metro quadrado do terreno;

III – edificação que não atender à altura máxima na divisa: 10% (dez por cento) do resultado da multiplicação da área do plano vertical excedente pelo valor do metro quadrado do terreno;

IV – edificação que não atender a 20% (vinte por cento) de área permeável: resultado da multiplicação da área permeável que não estiver executada pelo valor do metro quadrado do terreno, sendo:

a) 20% (vinte por cento) para edificação de até 500,00 m²;

b) 30% (trinta por cento) para edificação de 500,01 a 1.000,00 m²; e

c) 40% (quarenta por cento) para edificação acima de 1.000,01 m².

V – edificação que não atender ao número de vagas de garagem: 50% (cinquenta por cento) do resultado da multiplicação da área de vagas necessárias pelo valor do metro quadrado do terreno;

VI – edificação que não atender o número de pavimentos máximo permitido: 30% do resultado da multiplicação da área do pavimento irregular pelo valor do metro quadrado do terreno.

VII – edificação que esteja acima do permitido pela taxa de ocupação



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

máxima: 10% (dez por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno;

Parágrafo único. O valor do metro quadrado do terreno será definido de acordo com a Planta de Valores Genéricos do Município de Ipatinga do ano vigente.

Art. 13. No caso de edificações com passeios executados em desacordo com os parâmetros vigentes, o proprietário deverá apresentar projeto de sua adequação para análise do órgão competente.

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

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

§ 3º No caso de inviabilidade de adequação do passeio, a edificação somente será passível de regularização mediante pagamento de contrapartida financeira, calculada no valor de 20% (vinte por cento) do resultado da multiplicação da área de passeio pelo valor do metro quadrado do terreno.

Art. 14. Na hipótese de mais de uma das irregularidades previstas no art. 12 desta Lei, o pagamento da contrapartida equivalerá ao somatório dos valores calculados para cada uma das irregularidades.

CAPITULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15. Fica vedada qualquer alteração ou mudança na edificação durante o processo de aprovação da regularização de que trata esta Lei, ressalvado o disposto no § 1º do art. 11 desta Lei.

Art. 16. Os processos de regularização de edificação que estejam em tramitação na data de publicação desta Lei não poderão ser analisados de acordo com as normas e condições estabelecidas nesta norma.

Parágrafo único. O interessado poderá requerer novo processo de regularização de edificação nos termos desta Lei, mediante solicitação formal de arquivamento do processo em andamento de que trata o *caput*.

Art. 17. Poderá ser requerida a regularização de imóvel de propriedade do Poder Público Federal, Estadual ou Municipal, por meio de procedimento simplificado, a ser definido em regulamento.

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

Art. 18. Concluída a regularização, qualquer alteração na edificação deverá



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

enquadrar-se nos critérios e normas estabelecidos nas legislações vigentes.

Art. 19. O Poder Executivo, por meio de seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, inclusive após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e declarações prestadas, dos valores recolhidos e as condições de estabilidade, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade, e de segurança de uso das edificações.

Parágrafo único. Constatada qualquer irregularidade, o interessado será notificado a saná-las sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

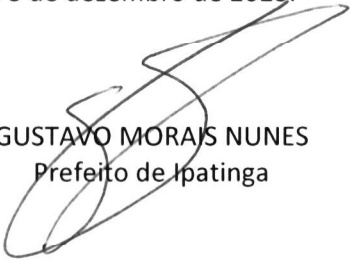
Art. 20. O proprietário, ou seu representante legal, terá até 31 de dezembro de 2024, prorrogável por 1 (um) ano, por meio de Decreto do Chefe do Poder Executivo, contado da publicação desta Lei, para requerer a regularização de sua edificação.

Art. 21. O Poder Executivo poderá regulamentar, no que couber, as disposições contidas nesta Lei.

Art. 22. Fica revogada a Lei Municipal n.º 4.185, de 17 de junho de 2021.

Art. 23. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Ipatinga, aos 8 de dezembro de 2023.


GUSTAVO MORAIS NUNES
Prefeito de Ipatinga



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO I
TERMO DE ANUÊNCIA DE VIZINHOS CONFRONTANTES

Eu, _____ nacionalidade: _____,
estado civil: _____, profissão: _____, portador do RG n.º
_____ inscrito no CPF sob o n.º _____,
proprietário do imóvel localizado na Rua/Av.:
_____, do
bairro _____, lote n.º _____, integrante da quadra n.º
_____, neste Município de Ipatinga/MG, concordo que meu vizinho mantenha
abertura de vãos de iluminação e ventilação paralelos às divisas de minha propriedade, com recuos
inferiores a 1,50 m (um vírgula cinquenta metros), bem como aos vãos perpendiculares às divisas com
recuos inferiores a 75 cm (setenta e cinco centímetros), de acordo com a situação da edificação
existente.

DECLARO, na oportunidade, que este Termo não gera direitos para a realização de construções futuras
com abertura de vãos de iluminação e ventilação com recuos das divisas inferiores a 1,50 m (um vírgula
cinquenta metros), conforme disposto na legislação urbanística municipal vigente.

Ipatinga, aos _____ de _____ de _____.

Assinatura do Proprietário do Imóvel Confrontante

*Anexar os seguintes documentos:

- 1) cópia do documento de identidade;
- 2) cópia do comprovante de propriedade do imóvel, por meio de um dos documentos de que trata inciso IV do art. 3º desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO II
DECLARAÇÃO EXISTÊNCIA DA EDIFICAÇÃO
(a que se refere o inciso I do art. 7º desta Lei)

Eu, _____ nacionalidade: _____,
estado civil: _____, profissão: _____, portador do
RG n.º _____, inscrito no CPF sob o n.º _____,
proprietário do imóvel localizado na Rua/Av.: _____
do bairro _____, neste Município de Ipatinga/MG.

DECLARO, sob as penas da lei e para os devidos fins, a existência da edificação situada no lote de
terreno n.º _____, integrante da quadra n.º
_____, neste Município de Ipatinga/MG, com
_____ pavimentos, até a data da publicação desta Lei.

Assinatura do Declarante

*Anexar os seguintes documentos:

- 1) cópia do documento de identidade;
- 2) cópia do comprovante de propriedade do imóvel, por meio de um dos documentos de que trata o inciso II do art. 6º desta Lei.