



PARECER E REDAÇÃO FINAL AO PROJETO DE LEI Nº 349/2023

De iniciativa do Chefe do Executivo Municipal, o projeto epigrafado “*Dispõe sobre a regularização de edificações irregulares no âmbito do Município de Ipatinga.*”

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

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

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 aprovou:

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.

Neu Roberto Ribeiro

Arletino C



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:

- 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,

Neza Rodrigues Pinheiro
11/05/10

Arletino C



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 licenciamento 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.

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.

Neu Roberto Ribeiro
11/05/10

Arletino C



§ 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;

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.

Neu Roberto Ribeiro
15/05/2010

Arletino C



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.

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

Neuza Pederson R. 1851100

Arletino C



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.

Neza Robinson R. 1851100

Arletino C



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 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.

Neu Roberto Pinheiro

Arletino C



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 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.

Neuza Pederson P. Ribeiro

Arletino C



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.

Plenário Elísio Felipe Reyder, 18 de dezembro de 2023.

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Nivaldo Antônio da Silva

PRESIDENTE

Ney Robson Ribeiro – Prof. Ney

VICE-PRESIDENTE

Avelino Ribeiro da Cruz

RELATOR

Página de assinaturas



Avelino Cruz
982.096.806-25
Signatário



Ney Ribeiro
566.114.806-25
Signatário

RECEBEMOS

Secretaria Geral - CMI

Secretaria Geral
034.247.546-09
Signatário

HISTÓRICO

- 18 dez 2023** 18:03:18  **Assessoria Técnica** criou este documento. (E-mail: assessoria.tecnica@camaraipatinga.mg.gov.br)
- 18 dez 2023** 19:18:06  **Ney Robson Ribeiro** (E-mail: ver.ney@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 566.114.806-25) visualizou este documento por meio do IP 152.255.121.56 localizado em Belo Horizonte - Minas Gerais - Brazil
- 18 dez 2023** 19:18:10  **Ney Robson Ribeiro** (E-mail: ver.ney@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 566.114.806-25) assinou este documento por meio do IP 152.255.121.56 localizado em Belo Horizonte - Minas Gerais - Brazil
- 18 dez 2023** 18:38:06  **Avelino Ribeiro da Cruz** (E-mail: ver.avelino@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 982.096.806-25) visualizou este documento por meio do IP 45.229.156.193 localizado em Ipatinga - Minas Gerais - Brazil
- 18 dez 2023** 18:38:17  **Avelino Ribeiro da Cruz** (E-mail: ver.avelino@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 982.096.806-25) assinou este documento por meio do IP 45.229.156.193 localizado em Ipatinga - Minas Gerais - Brazil
- 18 dez 2023** 18:32:14  **Secretaria Geral** (E-mail: secgeral@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 034.247.546-09) visualizou este documento por meio do IP 177.23.29.111 localizado em Ipatinga - Minas Gerais - Brazil
- 18 dez 2023** 19:37:26  **Secretaria Geral** (E-mail: secgeral@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 034.247.546-09) assinou este documento por meio do IP 177.23.29.111 localizado em Ipatinga - Minas Gerais - Brazil

