

# PREFEITURA DE ITUIUTABA

LEI N. 5.167, DE 18 DE OUTUBRO DE 2023

PUBLICADO EM

08 / 11 / 2023

*Dispõe sobre o programa de regularização de edificações clandestinas e irregulares para fins cadastrais e dá outras providências.*

A Câmara Municipal de Ituiutaba aprova e eu Prefeita Municipal sanciono a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º.** Fica o Município de Ituiutaba autorizado a regulamentar as edificações clandestinas e irregulares, edificadas até o início de vigência desta lei, desde que as edificações apresentem condições mínimas de higiene, segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade, e obedecidas as determinações desta Lei.

**Art. 2º** Para efeitos desta Lei consideram-se:

**I** – construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém a construção foi executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

**II** – construção clandestina parcial: aquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém sem licença do Município;

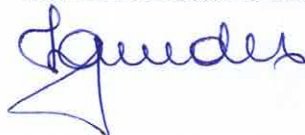
**III** – construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença, o Alvará de Edificação.

**Art. 3º** O Programa de Regularização de Edificações para Fins Cadastrais – tem como objetivos:

**I** – promover a regularização, na forma desta Lei, de edificações clandestinas ou irregulares públicas ou particulares, executadas em desacordo com a legislação municipal, desde que localizadas em loteamentos regularmente aprovados ou regularizados perante o Município e devidamente registrados;

**II** – implementar o processo de regularização de edificações clandestinas e irregulares, expedir multa compensatória de regularização, e emitir o Alvará de Edificação e o Habite-se de Regularização nos casos aprovados;

**III** – auxiliar o processo de regularização territorial da cidade, a fim de estimular o desenvolvimento urbano.



# PREFEITURA DE ITUIUTABA

## CAPÍTULO II DOS CRITÉRIOS PARA REGULARIZAÇÃO

**Art. 4º** As inconformidades das edificações construídas a partir de 04 de dezembro de 2019, data da publicação da Lei nº 4.695, a qual institui o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de Ituiutaba e suas alterações, serão passíveis de regularização mediante adequação dos índices urbanísticos determinados na referida lei ou sob o pagamento da multa compensatória de regularização.

**Parágrafo único.** As edificações construídas anteriormente a data mencionada no caput deste artigo estão dispensadas do cumprimento dos índices urbanísticos, não isentando do pagamento da multa compensatória de regularização pela construção sem Alvará de Edificação.

**Art. 5º** Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as edificações que:

**I** – estejam localizadas em logradouros e terrenos públicos;

**II** – estejam localizadas em faixa não edificáveis, como: faixas de domínio de rodovias estaduais e federais, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão, de acordo com a legislação vigente;

**III** – estejam localizadas em terrenos particulares de terceiros em processo de usucapião;

**IV** – causem danos ao meio ambiente e/ou ao patrimônio histórico ou cultural;

**V** – estejam localizadas em Áreas de Preservação Permanente (APP), salvo anuência dos órgãos ambientais estaduais ou municipal competentes, para os casos previstos em lei, e;

**VI** – possuam aberturas com recuo inferior a 1,50m em relação às linhas divisórias laterais e dos fundos do imóvel, salvo com autorização expressa assinada, com firma reconhecida, do proprietário confrontante.

**Art. 6º** A área mínima destinada à iluminação e à ventilação dos compartimentos habitáveis poderão sofrer uma tolerância de redução de até 50% (cinquenta por cento).



# PREFEITURA DE ITUIUTABA

**Art. 7º** A área mínima dos compartimentos habitáveis poderão sofrer uma tolerância de redução de até 20% (vinte por cento).

## CAPÍTULO III DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

**Art. 8º** A pessoa interessada em regularizar uma construção irregular ou clandestina deverá protocolar um processo administrativo no órgão municipal competente com as devidas documentações necessárias para a análise e aprovação da regularização.

**Parágrafo único.** O Alvará de Edificação e o correspondente Habite-se serão emitidos no mesmo processo administrativo para regularização.

**Art. 9º** Fica instituída a comissão de acompanhamento e julgamento dos processos de regularização de edificações clandestinas e irregulares, formada por 03 (três) membros, sendo um técnico da área de arquitetura e urbanismo ou engenharia civil, a serem nomeados por decreto executivo, para exercerem as atividades de condução e julgamento dos processos dispostos nesta lei.

**Art. 10.** A comissão poderá exigir obras de adequação para garantir as condições mínimas dispostas no artigo 1º desta lei, bem como acessibilidade e outros requisitos dispostos em lei e normativos próprios.

**Parágrafo único.** Na hipótese prevista no caput deste artigo, será concedido o prazo máximo de 03 (três) meses, prorrogável por 03 (três) meses, mediante justificativa aceita pela comissão, para conclusão das obras indicadas.

### Seção I

#### Da Documentação necessária para regularização

**Art. 11.** Para a emissão do Alvará de Edificação para regularização para fins cadastrais, a pessoa que irá requerê-lo deverá apresentar as seguintes documentações:

**I** – requerimento assinado pelo proprietário do imóvel com firma reconhecida ou pelo procurador com a devida procuração e reconhecimento de firma;

**II** – cópia do RG, do CPF/ CNPJ e comprovante de endereço do requerente;

**III** – cópia da matrícula do imóvel com emissão de até 90 dias da data de protocolo;

**IV** – 02 cópias do projeto arquitetônico e arquivo digital;



# PREFEITURA DE ITUIUTABA

V – anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT) do projeto arquitetônico para regularização, assinado pelo requerente e pelo profissional habilitado, devidamente pago;

VI – certidões negativas de débitos municipais atualizadas do proprietário do imóvel;

VII – cópia do comprovante de pagamento das taxas de expediente e emolumentos referentes ao protocolo do processo;

VIII – laudo técnico de vistoria da edificação acompanhado de ART ou RRT, demonstrando as irregularidades da edificação em relação à legislação de Uso e Ocupação do Solo, e comprovação da impossibilidade técnica de reversão total ou parcial;

IX– declaração sobre a data de início da obra, de inteira responsabilidade do declarante, para fins de comprovação da data de existência e/ou conclusão da edificação a ser regularizada, poderão ser aceitos:

a) fotografias datada(s) da edificação;

b) levantamento aerofotogramétrico realizado pelo Município ou por outro órgão oficial por ele reconhecido, no qual deverá constar referência à data do voo;

c) foto aérea (Google Earth ou software equivalente) que apresente data anterior à vigência desta Lei e a implantação da área a ser regularizada;

d) auto de infração, notificação, ou embargos administrativos relativos a construção, lançamento de tributos sobre a construção, dentre outros documentos oficiais.

§ 1º. Caso necessário, serão realizadas pelo órgão competente, as diligências indispensáveis a constatar a veracidade das informações e documentos apresentados pelo interessado na regularização de que trata esta Lei.

§ 2º. A comprovação da declaração sobre a data de início da obra será realizada por meio do cadastro técnico municipal, por meio do levantamento do *GeoSystem* ou por meio de processos administrativos e outras solicitações que comprovem a área construída.

§ 3º. Uma obra será considerada iniciada quando suas fundações estiverem concluídas.



# PREFEITURA DE ITUIUTABA

**Art. 12.** Em caso de pendências na documentação apresentada, a pessoa interessada será informada, a fim de satisfazer as exigências determinadas.

§ 1º. As exigências a que se refere o presente artigo serão feitas todas em um mesmo ato.

§ 2º. Fica estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias para a pessoa interessada sanar as pendências, contados a partir da data da informação, após esse período, o processo será arquivado e não terá mais validade.

## Seção II

### Da Análise do Projeto Arquitetônico e da Vistoria

**Art. 13.** Após a verificação documental será realizada análise do projeto arquitetônico, o qual deverá constar:

- I – planta de situação;
- II – planta de locação, contendo no mínimo as cotas da situação real da edificação sobre o lote e o dimensionamento da área permeável;
- III – planta baixa de todos os pavimentos da edificação;
- IV – dois (02) cortes, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;
- V – fachada frontal.

§1º. No selo de identificação de cada folha do projeto deverá constar: “PROJETO ARQUITETÔNICO DE REGULARIZAÇÃO PARA FINS CADASTRAIS”.

§2º. A representação gráfica das plantas baixas deverá ser realizada nos padrões das normas vigentes.

**Art. 14.** Após análise documental e do projeto arquitetônico de regularização para fins cadastrais, a edificação em questão passará por vistoria, para que o fiscal verifique a conformidade do projeto arquitetônico apresentado com a construção existente.

**Parágrafo único.** A responsabilidade da veracidade das documentações e informações contidas no projeto arquitetônico apresentado é do proprietário do imóvel e do responsável técnico.



# PREFEITURA DE ITUIUTABA

## Seção III

### Das Multas Compensatórias para Regularização

**Art. 15.** Após a vistoria da construção irregular ou clandestina, o processo administrativo retornará ao órgão municipal competente, que será realizado o cálculo da multa compensatória de regularização.

§ 1º. A multa será aplicada com referência ao valor da Unidade Fiscal Municipal (UFM) vigente.

§ 2º. A multa compensatória de regularização será aplicada de acordo com a somatória das irregularidades da construção, sendo:

**I** - construção sem Alvará de Edificação: 1,5 UFM/m<sup>2</sup> (metro quadrado) da área total construída sem licença;

**II** - construção com coeficiente de aproveitamento inadequado: 2,0 UFM/m<sup>2</sup> (metro quadrado) construído a mais do que o permitido;

**III** - construção com taxa de ocupação inadequada: 10,0 UFM/m<sup>2</sup> (metro quadrado) construído a mais do que o permitido;

**IV** - construção com taxa de permeabilidade inadequada: 15,0 UFM/m<sup>2</sup> (metro quadrado) que deveria ser permeável.

**Art. 16.** Expedida a multa compensatória de regularização, o requerente terá até 60 (sessenta) dias para efetuar seu pagamento, ultrapassado esse prazo o processo administrativo poderá ser arquivado.

**Art. 17.** A multa compensatória de regularização será destinada à obras de melhoria da infraestrutura urbana de Ituiutaba, sendo o dinheiro depositado em conta própria do Poder Público Municipal, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, gerenciado pelo Conselho da Cidade.

## CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 18.** A regularização de edificações que trata esta Lei não implica, por parte da Prefeitura, no reconhecimento do direito de propriedade, posse ou domínio útil, a qualquer título, das dimensões e da regularidade do lote, e nem exime os proprietários ou seus respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de uso e parcelamento do solo.



# PREFEITURA DE ITUIUTABA

**Art. 19.** O pagamento da multa compensatória de regularização prevista nesta Lei não exclui eventual penalidade anteriormente já aplicada.

**Art. 20.** A Administração municipal manterá permanentes campanhas em sua página na internet, de conscientização da população sobre a obrigatoriedade de construir, reformar ou ampliar edificações somente com prévia autorização do Município, informando inclusive as punições advindas do descumprimento da legislação vigente.

**Art. 21.** Os processos de regularização de edificações em tramitação, ficarão sujeitos às disposições desta Lei, no que couber.

**Art. 22.** Os processos de regularização de edificações protocolados até no prazo máximo de um ano após a data de publicação desta lei terão um desconto de 50% (cinquenta por cento) da multa compensatória para regularização.

**Art. 23.** A pessoa interessada deverá protocolar o processo de regularização de edificações no prazo máximo de 03 (três) anos após a data de publicação desta lei.

**Art. 24.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 25.** Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura de Ituiutaba, em 18 de outubro de 2023.

  
Leandra Guedes Ferreira  
- Prefeita de Ituiutaba -



# P R E F E I T U R A D E I T U I U T A B A

Ofício n.º 2023/422

Ituiutaba, 18 de outubro de 2023.

A Sua Excelência o Senhor  
Odeemes Braz dos Santos  
Presidente da Câmara Municipal de Ituiutaba  
Rua 24 n.º 950  
Ituiutaba - MG


**Assunto: Encaminha cópia da Lei n.º 5.167.**

Senhor Presidente,

Tenho o prazer de passar às mãos de V. Exa. cópia autenticada da Lei n.º 5.167/2023, desta data, em que se transformou a Proposição de Lei CM 5.465/2023, que nos foi enviada para sanção através do ofício n.º CM 753/2023, de 18 de outubro de 2023, recebido pela Secretaria Municipal de Governo.

Com expressões de apreço e distinta consideração, subscrevo-me.

Atenciosamente,

  
Leandra Guedes Ferreira  
- Prefeita de Ituiutaba -