

PREFEITURA DE ITUIUTABA

PROJETO DE LEI N. _____, DE _____ DE _____ DE 2023

A COM. DE FIN. ORÇ., TOMADA DE
CONTAS E FISCALIZAÇÃO

S.S., em 26/06/2023


PRESIDENTE

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

Cm/82/2023

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

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

A COMISSÃO DE LEGISL. JUSTIÇA E REDAÇÃO
S.S., em 26/06/2023


PRESIDENTE

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.

A ordem do dia desta sessão

03/10/2023


Presidente

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;

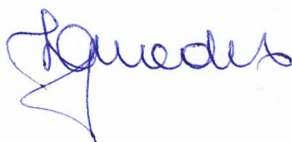
III – construção clandestina: aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença, o Alvará de Edificação.

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;

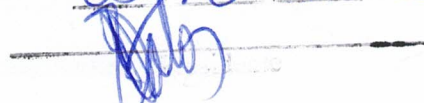
II – implementar o processo de regularização de edificações clandestinas e irregulares, expedir multa compensatória de regularização, e emitir o Alvará de Edificação e o Habite-se de Regularização nos casos aprovados;

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



Aprovado em 1ª votação por
16 votos a favor e 00 votos contra.

03/10/2023



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).

[Assinatura]

Vista Concedida ao Vereador
Alice Drummond
Pelo prazo de
09 / 10 / 2023
Pres

Aprovado em 2º votação por
13 favoráveis 03 contrários
17 / 10 / 2023
Presidente
[Assinatura]

Nico
Paulo
Fel

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

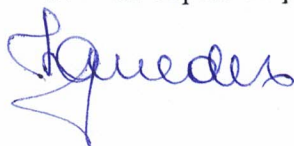
Art. 11. Para a emissão do Alvará de Edificação para regularização para fins cadastrais, a pessoa que irá requerê-lo deverá apresentar as seguintes documentações:

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;

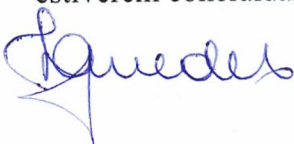
c) foto aérea (Google Earth ou software equivalente) que apresente data anterior à vigência desta Lei e a implantação da área a ser regularizada;

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/m² (metro quadrado) da área total construída sem licença;

II - construção com coeficiente de aproveitamento inadequado: 2,0 UFM/m² (metro quadrado) construído a mais do que o permitido;

III - construção com taxa de ocupação inadequada: 10,0 UFM/m² (metro quadrado) construído a mais do que o permitido;

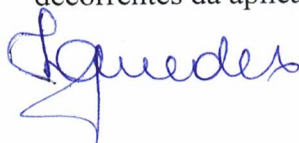
IV - construção com taxa de permeabilidade inadequada: 15,0 UFM/m² (metro quadrado) que deveria ser permeável.

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

Art. 21. 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. 22. Os processos de regularização de edificações em tramitação, ficarão sujeitos às disposições desta Lei, no que couber.


Art. 23. 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. 24. 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. 25. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 26. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura de Ituiutaba, em 21 de junho 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 2023/219

Ituiutaba, 21 de junho de 2023.

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

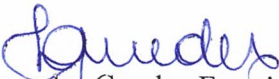
Assunto: **Encaminha Mensagem n.º 66.**

Senhor Presidente,

Tenho o prazer de passar às mãos de V. Exa. a inclusa Mensagem n.º 66/2023, desta data, acompanhada de projeto de Lei *Dispõe sobre o programa de regularização de edificações clandestinas e irregulares para fins cadastrais e dá outras providências.*

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

Atenciosamente,


Leandra Guedes Ferreira
- Prefeita de Ituiutaba -

PREFEITURA DE ITUIUTABA

MENSAGEM N. 66/2023

Ituiutaba, 21 de junho de 2023

Senhor presidente,
Senhores vereadores,

Tem a presente mensagem a finalidade de submeter a essa edilidade projeto de lei que dispõe sobre o programa de regularização de edificações clandestinas e irregulares para fins cadastrais e dá outras providências.

O presente projeto de lei pretende regularizar as construções que foram erguidas sem Alvará de Edificação, ou em desconformidade com o Alvará anteriormente expedido.

Em nosso município as lei que regulamentam a aprovação de projetos para edificação, os denominados Alvarás de Construções, é o código de edificações, lei nº 1262, de 30 de dezembro de 1968 e suas posteriores alterações, bem com a lei de uso e ocupação do solo, lei nº 4.695 de 4 de dezembro de 2019 e suas posteriores alterações.

Ao analisar as duas legislações observamos que as mesmas não preveem mecanismos para regularizar as construções clandestinas e irregulares, sendo que na atual sistemática de nosso arcabouço legal do município, é impossível ao administrado regularizar a sua construção.

Tendo em vista essa necessidade é que é apresentado o presente projeto de lei.

Necessário ressaltar que a proposta apresentada guarda consonância com as demais legislações, ou seja, não entra em conflito com o Código de Edificações e com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, pelo contrário, a mesma vem suplementar referidas legislações dando a solução para a regularização das construções.

Importante ainda mencionar, que o projeto apresentado prevê a aplicação de “multas compensatórias de regularização”, as quais serão aplicadas quando as construções forem erguidas em desconformidade com as normas previstas no Código de Edificações e na Lei de Uso e Ocupação do Solo, permitindo assim a regularização de todas as construções, sendo que na sistemática anterior prevista no Código de edificações a única alternativa para o problema era a demolição da construção, o que acarreta grande prejuízo financeiro ao proprietário do imóvel, e que impossibilita grande parte dos imóveis clandestinos e irregulares serem regularizados.



PREFEITURA DE ITUIUTABA

Com esses esclarecimentos de ordem técnica e legal, acha-se a matéria em condições de merecer o exame dessa Casa de Leis.

Assinalando os protestos de estima e consideração, renovamos as homenagens devidas aos nobres componentes desta augusta casa de leis.

Saudações,


Leandra Guedes Ferreira
-Prefeita Municipal-



Câmara

MUNICIPAL DE ITUIUTABA

**PARECER DA COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO, TOMADA DE CONTAS
E FISCALIZAÇÃO**

Relator: Ver. Francisco Tomaz de Oliveira Filho

PROJETO DE LEI CM/82/2023, subscrito pela Prefeita Municipal de Ituiutaba LEANDRA GUEDES FERREIRA, que dispõe sobre o programa de regularização de edificações clandestinas e irregulares para fins cadastrais e dá outras providências.

A proposta apresentada guarda consonância com as demais legislações, ou seja, não entra em conflito com o Código de Edificações e com a Lei de Uso e Ocupação do Solo. pelo contrário, a mesma vem suplementar referidas legislações dando a solução para a regularização das construções.

A matéria submetida ao nosso exame não contém imperfeição de maior monta que comprometa o seu aspecto técnico ou financeiro.

Quanto ao seu mérito, entretanto, que manifeste o Plenário.

Câmara Municipal de Ituiutaba, 03 de outubro de 2023.



Presidente: Aldorando Queiroz de Macedo



Relator: Francisco Tomaz de Oliveira Filho



Membro: Adeilton José da Silva



Câmara
MUNICIPAL DE ITUIUTABA

PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Relator: Ver. Renato Silva Moura

PROJETO DE LEI CM/82/2023, subscrito pela Prefeita Municipal de Ituiutaba LEANDRA GUEDES FERREIRA, que dispõe sobre o programa de regularização de edificações clandestinas e irregulares para fins cadastrais e dá outras providências.

A proposta apresentada guarda consonância com as demais legislações, ou seja, não entra em conflito com o Código de Edificações e com a Lei de Uso e Ocupação do Solo. pelo contrário, a mesma vem complementar referidas legislações dando a solução para a regularização das construções.

No aspecto legal a comissão entende não haver restrição a ser feita, seja ao aspecto jurídico-legal da matéria apreciada, seja à sua redação.

Quanto ao seu mérito, entretanto, que manifeste o Plenário.

Câmara Municipal de Ituiutaba, 03 de outubro de 2023.



Presidente: Bruno Silva Campos



Relator: Renato Silva Moura



Membro: Sinivaldo Ferreira Paiva



PARECER 069/2023

Relatório:

A prefeita de Ituiutaba, senhora Leandra Guedes, envia projeto de lei, CM/82/2023, que dispõe sobre o programa de regularização de edificações e irregulares para fins cadastrais e dá outras providências.

Fundamentação e Conclusão:

Estão presentes no projeto de lei:

1. Requerimento da SEPLAN, informando a necessidade de se criar o presente projeto de lei, assim como minuta.
2. Parecer nº 264/2023 emitido pela PROGERAL, sendo favorável ao presente projeto de lei, assim como parecer jurídico da assessoria especializada Moura & Siqueira.
3. Decisão da prefeita para envio do projeto de lei a esta Câmara.

O art. 30, inciso VIII de nossa constituição diz:

Art. 30. Compete aos Municípios:

(...)

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Em nosso estatuto da cidade, lei nº 10.257/2001, em seu art. 4º, inciso III:

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

(...)

III - planejamento municipal, em especial:

- a) plano diretor;*
- b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;*
- c) zoneamento ambiental;*
- d) plano plurianual;*
- e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;*
- f) gestão orçamentária participativa;*
- g) planos, programas e projetos setoriais;*
- h) planos de desenvolvimento econômico e social;*



O art. 16 de nossa lei orgânica permite ao município:

Art. 16. Compete ao Município:

(...)

XI - elaborar e executar política de desenvolvimento urbano, com o objetivo de ordenar as funções sociais das áreas habitadas do Município e garantir o bem-estar de seus habitantes;

XII - elaborar e executar o plano diretor, como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana;

XIII - exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova o seu adequado aproveitamento, na forma do plano diretor, sob pena, sucessivamente, de parcelamento ou edificação compulsória, imposto sobre a propriedade urbana, progressivo no tempo e desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública municipal, com prazo de resgate de até oito, anos em parcelas anuais e sucessivas, assegurado o valor da indenização e os juros legais;

Já o art. 46, disciplina os códigos municipais:

Art. 46. São objeto de leis complementares as matérias:

I - o Código Tributário Municipal;

II - o Código de Obras ou de Edificações;

III - o Código de Posturas;

IV - o Plano Diretor;

Parágrafo único. As Leis Complementares exigem para a sua aprovação o voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara.

Salvo melhor juízo, **entendo que o presente projeto de lei deverá tramitar em regime de lei complementar, uma vez que é apêndice do código de obras ou edificações, sendo que o "acessório" segue o "principal".**

Posto isto, esta assessoria especializada **OPINA** que o presente projeto de lei está de acordo com a proposição legislativa em vigor.

Enfatize-se, por fim, que as Comissões de mérito são competentes para verificar o projeto no que tange ao seu conteúdo, analisando a efetiva adequação da medida ao interesse público.



Por fim a lei deverá ser realizada mediante dois turnos de votação, caso seja acatada a opinião desta assessoria, o projeto de lei deverá ser aprovado por maioria absoluta de seus membros, e se aprovada pela Câmara será, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, enviado pelo seu Presidente a Prefeita Municipal que, concordando a sancionará no prazo de 15 (quinze) dias úteis, caso seja decorrido o prazo de 15 (quinze) dias, o silêncio da Prefeita importará na promulgação.

Ituiutaba, 15 de setembro de 2023.

**ALESSANDRO
MARTINS**

OLIVEIRA:99977796653

OAB/MG 108.801

Assessoria jurídica especializada

Assinado de forma digital por

ALESSANDRO MARTINS

OLIVEIRA:99977796653

Dados: 2023.09.15 16:04:10 -03'00'



MUNICIPIO DE ITUIUTABA
O FUTURO CHEGOU
Capa de Processo



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITUIUTABA

SPCP - SISTEMA DE PROTOCOLO E CONTROLE DE PROCESSOS

Número do Processo: 8392 / 2023

Data de Abertura: 26/04/2023 14:34:26

Contribuinte: MUNICIPIO DE ITUIUTABA

Órgão Solicitante: SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Endereço:

Telefone:

C.N.P.J ou C.P.F: 18.457.218/0001-35

Assunto do Processo: REQUER PROVIDÊNCIA

Complemento do Assunto: REQUER SOLICITAR MINUTA DE LEI PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES.

Órgão Responsável: SETOR DE PROTOCOLO

Atendido por: WILLIAM DIVINO DOS SANTOS

PREFEITURA DE ITUIUTABA - CONSTRUINDO UM FUTURO MELHOR

6/13

Ofício 111/2023/SEPLAN/PMI

Ituiutaba – MG, 24 de abril de 2023

À Senhora
Anna Neves Oliveira
Procuradora Geral
Procuradoria Geral do Município de Ituiutaba

Assunto: Minuta de Lei para Regularização de Edificações

Senhora Procuradora Geral,

Considerando que a competência do Município para legislar sobre a matéria urbanística local é expressa na Constituição Federal;

Considerando que atualmente a legislação Federal, Estadual e Municipal não apresenta regramentos específicos para aprovação de edificações clandestinas e irregulares;

Considerando que a regularização de edificações clandestinas e irregulares, na forma de lei específica, será permitida para construções executadas em desacordo com a legislação municipal vigente, desde que localizadas em loteamentos regularmente aprovados ou regularizados perante o Município e devidamente registrados;

Considerando que ao implementar o processo de regularização de edificações clandestinas e irregulares, a pessoa interessada deverá pagar as devidas taxas para regularização, e posteriormente, nos casos aprovados, serão emitidos o Alvará de Edificação e o Habite-se de Regularização;

Considerando que o programa de regularização de edificações visa auxiliar o processo de regularização territorial da cidade de Ituiutaba, a fim de estimular o desenvolvimento urbano;

Envio em anexo a minuta de lei que dispõe sobre o programa de regularização de edificações clandestinas e irregulares– “Fins Cadastrais”, para análise jurídica da viabilidade e providências, com o objetivo de garantir melhor adequação da legislação urbanística municipal com as demandas de Ituiutaba e, também, com a finalidade de obtenção de maior segurança jurídica para o Município.

Na oportunidade, renovo protestos da mais alta consideração e apreço.



Conrado Henrique Nascimento Alves Pereira
Secretário Municipal de Planejamento
Decreto 10.301/2022

MINUTA DE LEI

Dispõe sobre o programa de regularização de edificações clandestinas e irregulares – “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 irregular 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;

IV – uma obra será considerada iniciada quando suas fundações estiverem concluídas.

Art. 3º O Programa de Regularização de Edificações – 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 taxas 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.

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 taxa de regularização.

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).

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.

Seção I

Da Documentação necessária para regularização

Art. 9º 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;
- 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;

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.

Art. 10. 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. 11. 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. 12. 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.

Seção III

Das taxas para Regularização

Art. 13. Após a vistoria da construção irregular ou clandestina, o processo administrativo retornará ao órgão municipal competente, que será realizado o cálculo da taxa de regularização.

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

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

I - construção sem Alvará de Edificação:

1,5 UFM/m² (metro quadrado) da área total construída sem licença;

II - construção com coeficiente de aproveitamento inadequado:

2,0 UFM/m² (metro quadrado) construído a mais do que o permitido;

III - construção com taxa de ocupação inadequada:

10,0 UFM/m² (metro quadrado) construído a mais do que o permitido;

IV - construção com taxa de permeabilidade inadequada:

15,0 UFM/m² (metro quadrado) que deveria ser permeável.

Art. 14. Expedida a taxa de regularização, o requerente terá até 60 (sessenta) dias para efetuar seu pagamento, ultrapassado esse prazo o processo administrativo poderá ser arquivado.

Art. 15. A taxa 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. 16. 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.

Art. 17. O pagamento da taxa de regularização prevista nesta Lei não exclui eventual penalidade anteriormente já aplicada.

Art. 18. 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. 19. Os processos de regularização de edificações em tramitação, ficarão sujeitos às disposições desta Lei, no que couber.

Art. 20. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.



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

PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DE ITUIUTABA – MINAS GERAIS

PARECER Nº 264/ 2023

PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 8392/2023

REQUERENTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

1. RELATÓRIO

Trata-se de minuta de projeto de lei apresentada pela Secretaria Municipal de Planejamento, a qual dispõe sobre o programa de regularização de edificações clandestinas e irregulares para fins cadastrais e dá outras providências.

A minuta do projeto de lei foi enviado a esta procuradoria para analisar sobre a sua legalidade.

Este é o relatório.

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

Primeiramente cabe dizer que o tema sobre a regularização dos imóveis que foram construídos de maneira clandestina ou irregular está inserido na competência legislativa municipal em conformidade com o artigo 30, incisos I e VIII da Constituição Federal:

Art. 30. Compete aos Municípios:



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

PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DE ITUIUTABA – MINAS GERAIS

I - legislar sobre assuntos de interesse local

...

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Assim não há dúvidas que legislação que trata de regularização de construções clandestinas e irregulares se inserem na competência legislativa municipal.

Por outro lado, quanto ao mérito da matéria, o artigo 2º da minuta apresentada nos dá a definição de construções clandestinas e irregulares:

“Art. 2º para efeito 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 irregular parcial: aquela correspondente a 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;”

Ou seja, presente projeto de lei pretende regularizar as construções que foram erguidas sem Alvará de Edificação, ou em desconformidade com o Alvará anteriormente expedido.

Em nosso município as lei que regulamentam a aprovação de projetos para edificação, os denominados Alvarás de Construções, é o código de edificações, lei nº 1262, de 30 de dezembro de 1968 e suas posteriores alterações, bem com a lei de uso e ocupação do solo, lei nº 4.695 de 4 de dezembro de 2019 e suas posteriores alterações.



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

PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DE ITUIUTABA – MINAS GERAIS

Ao analisar as duas legislações observamos que as mesmas não preveem mecanismos para regularizar as construções clandestinas e irregulares, sendo que na atual sistemática de nosso arcabouço legal do município, é impossível ao administrado regularizar a sua construção.

Tendo em vista essa necessidade é que é apresentado o presente projeto de lei.

Necessário ressaltar que a proposta apresentada guarda consonância com as demais legislações, ou seja, não entra em conflito com o Código de Edificações e com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, pelo contrário, a mesma vem suplementar referidas legislações dando a solução para a regularização das construções.

Importante ainda mencionar, que o projeto apresentado prevê a aplicação de “taxas de regularização”, quando as construções forem erguidas em desconformidade com as normas previstas no Código de Edificações e na Lei de Uso e Ocupação do Solo, permitindo assim a regularização de todas as construções, sendo que na sistemática anterior prevista no Código de edificações a única alternativa para o problema era a demolição da construção, o que acarreta grande prejuízo financeiro ao proprietário do imóvel, e que impossibilita grande parte dos imóveis clandestinos e irregulares serem regularizados.

Assim concluímos que o projeto de lei apresentado está inserido na competência legislativa municipal, bem como não encontra antinomia na legislação municipal que rege a matéria, pelo contrário, o projeto vem a suprir uma lacuna legislativa para a regularização de diversos imóveis em nosso município.



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

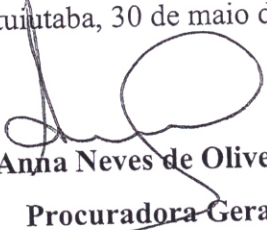
PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DE ITUIUTABA – MINAS GERAIS

3. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, esta Procuradoria Geral ENTENDE, possibilidade jurídica de envio do projeto de lei e egrégia câmara Municipal, porém a decisão cabe a chefe do poder executivo levando em conta a oportunidade de conveniência administrativas.

É o parecer. S.M.J

Prefeitura de Ituiutaba, 30 de maio de 2023.


Anna Neves de Oliveira
Procuradora Geral



DESPACHO

Processo nº 8392 / 2023


Tendo em vista o ofício nº 111/2023 da Secretaria de Planejamento, que apresentou considerações acerca da competência do Município para legislar sobre a matéria urbanística, expôs a necessidade da regularização de edificações clandestinas e irregulares, através da implantação de um programa de regularização de edificações, com o pagamento de taxas de regularização, visando auxiliar no processo de regularização territorial da cidade de Ituiutaba e estimula o desenvolvimento urbano.

Nesse sentido, o procedimento administrativo foi enviado a Procuradoria Geral para análise jurídica, que através do parecer nº 264/2023 entendeu pela possibilidade jurídica do envio do projeto de lei apresentado, conforme minuta às 3 a 9 do procedimento.

Assim, com vistas a possibilitar a regularização de edificações clandestinas e irregulares, autorizo o envio do Projeto de Lei à nossa Egrégia Casa Legislativa.

Remeta o processo à Procuradoria Geral para as devidas providências.

Ituiutaba, 30 de maio de 2023.


Leandra Guedes Ferreira
Prefeita de Ituiutaba

PARECER JURÍDICO

**MUNICÍPIO DE ITUIUTABA -
REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES -
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE
CONSTRUIR E OUTORGA ONEROSA DO USO E
OCUPAÇÃO DE SOLO.**

Belo Horizonte, 15 de junho de 2023.

À Prefeitura Municipal de Ituiutaba – MG.
Aos cuidados da Procuradoria Geral do Município.

Resumo: Parecer jurídico sobre as minutas de projetos de lei de regularização das edificações situadas no Município de Ituiutaba, e regulamentação do instituto da outorga onerosa e outorga onerosa de alteração de uso e ocupação do solo.

Ilma. Senhora Procuradora,

Em atendimento à honrosa consulta que nos foi solicitada, tecemos as seguintes considerações.

I – Da delimitação do caso em tela

A presente consulta visa o apontamento da nossa posição jurídica acerca das minutas dos projetos de lei que institui em Ituiutaba a possibilidade de regularização de construções e edificações, assim como do PL que regulamenta a outorga onerosa do direito de construir e da outorga onerosa de alteração de uso e ocupação do solo.

Para averiguação, serão consideradas as legislações nacionais e municipais atinentes ao tema.

Todavia, as análises apresentadas tratam tão somente de posicionamento jurídico, não havendo o que se falar em julgamento vinculativo, uma vez que a consulta apresenta apenas um parecer sobre o tema, inexistindo qualquer decisão, haja vista que esta deverá ocorrer exclusivamente a cargo da Administração Pública.

II – Da análise e fundamentação

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, dispõe da política urbana em seus artigos 182 e 183, disciplinando que:

Art. 182. 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. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016)

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Regulamento)

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Em nível federal, a discussão posta em análise, acerca da legalidade e apontamentos de dois projetos de lei a serem apresentados pelo poder executivo municipal, permeiam a área do Direito Urbanístico, que é disciplinada, de forma geral, pelo Estatuto das Cidades, Lei Federal nº 10.257/2001, que regulamenta os citados artigos da Constituição Federal.

O artigo 1º, parágrafo único, da citada lei, determina que: *“para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.”*. Já em seu artigo 2º, a citada legislação disciplina balizamentos e diretrizes gerais da política urbana que devem ser aplicadas e legisladas pelos municípios.

Neste sentido, o Direito Urbanístico é a área do Direito em que se objetiva a disciplina do crescimento urbano ordenado e do uso da propriedade urbana, pautado em pilares do equilíbrio ambiental, segurança e bem-estar dos cidadãos e bem-estar coletivo.

Assim, em nível municipal, é de se ressaltar que no plano constitucional, a competência material legislativa deste ente para disciplinar matérias deste jaez é expressa no artigo 30, inciso VIII. Já no plano da legislação infraconstitucional, nos termos do artigo 4º, inciso III, da Lei Federal nº 10.257/2001, em regra, o Direito Urbanístico é regulamentado nos Planos Diretores, Leis de Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo, Lei de Zoneamento Ambiental, Plano Plurianual, Diretrizes Orçamentárias e Orçamentos Anuais, dentre outros, também de competência dos municípios.

Neste sentido, os projetos de Lei em análise, de forma inconteste, no plano das competências legislativas, estão inseridos no âmbito municipal, sendo competência do Município de Ituiutaba dispor, em lei, sobre a regulamentação da outorga onerosa do direito de construir e da ocupação do solo, assim como da instituição de uma política de regularização de edificações e construções irregulares do Município de Ituiutaba/MG.

Ainda, no plano da competência legislativa de natureza formal, nos termos do artigo 39, da Lei Orgânica do Município de Ituiutaba, verifica-se a competência da Excelentíssima Prefeita Municipal para propositura dos projetos de Lei em análise.

Superada a análise acerca da inconteste constitucionalidade dos projetos de lei em análise, passa-se a realizar alguns apontamentos acerca do projeto de lei, com a finalidade de aprimorá-los.

II. 1 – Das Ponderações acerca do Projeto de Lei sobre regularização de edificações clandestinas e irregulares

Como se sabe, um real problema vivenciado pelos municípios brasileiros é o crescimento urbano desordenado, que impactam diretamente no cotidiano dos cidadãos e na necessidade de criação de políticas pública inovadoras que sanem este problema.

Neste sentido, diversos municípios tem publicado leis que objetivam sanar um destes problemas, qual seja, a regularização de construções e edificações clandestinas ou irregulares, concedendo alvarás de construção e habite-se, por exemplo, a imóveis que reúnam condições mínimas de habitabilidade e segurança.

Em análise ao citado projeto de lei, passamos a discorrer sobre o projeto, realizando alguns apontamentos que pensamos ser pertinentes à finalização da elaboração do projeto, objetivando a melhor compreensão dos envolvidos, instituição de prazos e momento de pagamentos das taxas.

Assim, orienta-se que se inclua um artigo no projeto de lei que crie uma comissão composta por um número ímpar de membros técnicos para avaliar e julgar os processos de regularização, em prol do princípio da moralidade, impessoalidade e imparcialidade, típicas da administração pública, objetivando extirpar discussões acerca de eventual parcialidade, pessoalidade, direcionamento ou privilégio de beneficiários das regularizações.

Neste sentido, sugere-se a presente redação: *“Fica instituída a comissão de acompanhamento e julgamento dos processos de regularização de edificações clandestinas e irregulares, formada por 03 (três) membros técnicos das áreas de engenharia, urbanismo e jurídica, a serem nomeados por decreto executivo, para exercerem as atividades de condução e julgamento dos processos dispostos nesta lei.”*

Por outro lado, recomenda-se a retirada do inciso IV, do artigo 2º, da minuta do projeto de lei, haja vista sua inadequação legislativa, primeiro em razão da técnica legislativa estar equivocada quanto a localização da disposição, e, em segundo plano, por utilizar como critério para início da obra a conclusão das fundações que vai de encontro aos requisitos dispostos no artigo 1º, notadamente em seu parágrafo único, no que se referem às exigências de habitabilidade, estabilidade e segurança das edificações tidas por irregulares ou clandestinas.

Ainda, *s.m.j.*, não foi encontrado no projeto de lei disposição específica sobre a necessidade de realização de eventuais adequações estruturais a serem determinadas

pela comissão, quando da avaliação do projeto, sendo necessária, ainda, a inclusão de prazo específico para realização destas eventuais obras.

Sugere-se a seguinte redação:

Art. X. 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 x meses, prorrogável por x meses, mediante justificativa aceita pela comissão, para conclusão das obras indicadas.”.

Por último, foi verificada potencial incongruência quanto ao momento da exigibilidade da denominada Taxa de Regularização, nos termos do artigo 13, do Projeto de Lei. Isto pois, neste artigo, encontra-se disciplinado que: *“Após a vistoria da construção irregular ou clandestina, o processo administrativo retornará ao órgão municipal competente, que será realizado o cálculo da taxa de regularização.”*. Concede-se, ainda, o prazo de 60 dias para pagamento.

Entretanto, o artigo 9º, inciso VII, exige a apresentação do comprovante de pagamento das taxas de expediente e emolumentos para emissão do alvará de edificação, ou seja, *s.m.j*, há uma incongruência no momento de pagamento da taxa, o que deve ser verificado pela administração, dentro do juízo de discricionariedade e oportunidade.

Por último, é de se ressaltar, apenas a título de opinião, que a municipalidade avalie a instituição de prazo específico de vigência para a lei, com a finalidade de incentivar a população a aderir ao programa de regularização, sob pena de

impossibilidade futura de o fazê-lo, pois, por óbvio, havendo prazo específico de vigência da lei, as regularizações apenas poderiam ser feitas neste interregno temporal, evitando-se, assim desvirtuamento futuro da finalidade da lei.

Quanto aos demais pontos, esta assessoria está de acordo com o projeto de lei, não havendo outros apontamentos a serem realizados.

II. 2 – Do Projeto de Lei da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso e ocupação do solo

Referente ao Projeto de Lei da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso e ocupação do solo, em razão de reunião presencial ocorrida entre representantes da administração pública de Ituiutaba/MG e desta assessoria, diante da necessidade de alterações no projeto, resta prejudicada a análise.

Oportunamente, o respectivo projeto será reencaminhado à assessoria jurídica para manifestação no projeto finalizado.

Sendo essas considerações, permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Cordialmente,

WEDERSON ADVINCULA Assinado de forma digital por
SIQUEIRA04526493660: WEDERSON ADVINCULA
04526493660 SIQUEIRA04526493660:04526493660
Dados: 2023.06.15 15:48:29 -03'00'

MOURA E SIQUEIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS
Wederson Advincula Siqueira – OAB/MG 102.533

PARECER JURÍDICO

**MUNICÍPIO DE ITUIUTABA -
REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES -
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE
CONSTRUIR E OUTORGA ONEROSA DO USO E
OCUPAÇÃO DE SOLO.**

Belo Horizonte, 15 de junho de 2023.

À Prefeitura Municipal de Ituiutaba – MG.
Aos cuidados da Procuradoria Geral do Município.

Resumo: Parecer jurídico sobre as minutas de projetos de lei de regularização das edificações situadas no Município de Ituiutaba, e regulamentação do instituto da outorga onerosa e outorga onerosa de alteração de uso e ocupação do solo.

Ilma. Senhora Procuradora,

Em atendimento à honrosa consulta que nos foi solicitada, tecemos as seguintes considerações.

I – Da delimitação do caso em tela

A presente consulta visa o apontamento da nossa posição jurídica acerca das minutas dos projetos de lei que institui em Ituiutaba a possibilidade de regularização de construções e edificações, assim como do PL que regulamenta a outorga onerosa do direito de construir e da outorga onerosa de alteração de uso e ocupação do solo.

Para averiguação, serão consideradas as legislações nacionais e municipais atinentes ao tema.

Todavia, as análises apresentadas tratam tão somente de posicionamento jurídico, não havendo o que se falar em julgamento vinculativo, uma vez que a consulta apresenta apenas um parecer sobre o tema, inexistindo qualquer decisão, haja vista que esta deverá ocorrer exclusivamente a cargo da Administração Pública.

II – Da análise e fundamentação

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, dispõe da política urbana em seus artigos 182 e 183, disciplinando que:

Art. 182. 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. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016)

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Regulamento)

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Em nível federal, a discussão posta em análise, acerca da legalidade e apontamentos de dois projetos de lei a serem apresentados pelo poder executivo municipal, permeiam a área do Direito Urbanístico, que é disciplinada, de forma geral, pelo Estatuto das Cidades, Lei Federal nº 10.257/2001, que regulamenta os citados artigos da Constituição Federal.

O artigo 1º, parágrafo único, da citada lei, determina que: *“para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.”*. Já em seu artigo 2º, a citada legislação disciplina balizamentos e diretrizes gerais da política urbana que devem ser aplicadas e legisladas pelos municípios.

Neste sentido, o Direito Urbanístico é a área do Direito em que se objetiva a disciplina do crescimento urbano ordenado e do uso da propriedade urbana, pautado em pilares do equilíbrio ambiental, segurança e bem-estar dos cidadãos e bem-estar coletivo.

Assim, em nível municipal, é de se ressaltar que no plano constitucional, a competência material legislativa deste ente para disciplinar matérias deste jaez é expressa no artigo 30, inciso VIII. Já no plano da legislação infraconstitucional, nos termos do artigo 4º, inciso III, da Lei Federal nº 10.257/2001, em regra, o Direito Urbanístico é regulamentado nos Planos Diretores, Leis de Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo, Lei de Zoneamento Ambiental, Plano Plurianual, Diretrizes Orçamentárias e Orçamentos Anuais, dentre outros, também de competência dos municípios.

Neste sentido, os projetos de Lei em análise, de forma inconteste, no plano das competências legislativas, estão inseridos no âmbito municipal, sendo competência do Município de Ituiutaba dispor, em lei, sobre a regulamentação da outorga onerosa do direito de construir e da ocupação do solo, assim como da instituição de uma política de regularização de edificações e construções irregulares do Município de Ituiutaba/MG.

Ainda, no plano da competência legislativa de natureza formal, nos termos do artigo 39, da Lei Orgânica do Município de Ituiutaba, verifica-se a competência da Excelentíssima Prefeita Municipal para propositura dos projetos de Lei em análise.

Superada a análise acerca da inconteste constitucionalidade dos projetos de lei em análise, passa-se a realizar alguns apontamentos acerca do projeto de lei, com a finalidade de aprimorá-los.

II. 1 – Das Ponderações acerca do Projeto de Lei sobre regularização de edificações clandestinas e irregulares

Como se sabe, um real problema vivenciado pelos municípios brasileiros é o crescimento urbano desordenado, que impactam diretamente no cotidiano dos cidadãos e na necessidade de criação de políticas pública inovadoras que sanem este problema.

Neste sentido, diversos municípios tem publicado leis que objetivam sanar um destes problemas, qual seja, a regularização de construções e edificações clandestinas ou irregulares, concedendo alvarás de construção e habite-se, por exemplo, a imóveis que reúnam condições mínimas de habitabilidade e segurança.

Em análise ao citado projeto de lei, passamos a discorrer sobre o projeto, realizando alguns apontamentos que pensamos ser pertinentes à finalização da elaboração do projeto, objetivando a melhor compreensão dos envolvidos, instituição de prazos e momento de pagamentos das taxas.

Assim, orienta-se que se inclua um artigo no projeto de lei que crie uma comissão composta por um número ímpar de membros técnicos para avaliar e julgar os processos de regularização, em prol do princípio da moralidade, impessoalidade e imparcialidade, típicas da administração pública, objetivando extirpar discussões acerca de eventual parcialidade, pessoalidade, direcionamento ou privilégio de beneficiários das regularizações.

Neste sentido, sugere-se a presente redação: *“Fica instituída a comissão de acompanhamento e julgamento dos processos de regularização de edificações clandestinas e irregulares, formada por 03 (três) membros técnicos das áreas de engenharia, urbanismo e jurídica, a serem nomeados por decreto executivo, para exercerem as atividades de condução e julgamento dos processos dispostos nesta lei.”*

Por outro lado, recomenda-se a retirada do inciso IV, do artigo 2º, da minuta do projeto de lei, haja vista sua inadequação legislativa, primeiro em razão da técnica legislativa estar equivocada quanto a localização da disposição, e, em segundo plano, por utilizar como critério para início da obra a conclusão das fundações que vai de encontro aos requisitos dispostos no artigo 1º, notadamente em seu parágrafo único, no que se referem às exigências de habitabilidade, estabilidade e segurança das edificações tidas por irregulares ou clandestinas.

Ainda, *s.m.j.*, não foi encontrado no projeto de lei disposição específica sobre a necessidade de realização de eventuais adequações estruturais a serem determinadas

pela comissão, quando da avaliação do projeto, sendo necessária, ainda, a inclusão de prazo específico para realização destas eventuais obras.

Sugere-se a seguinte redação:

Art. X. 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 x meses, prorrogável por x meses, mediante justificativa aceita pela comissão, para conclusão das obras indicadas.”.

Por último, foi verificada potencial incongruência quanto ao momento da exigibilidade da denominada Taxa de Regularização, nos termos do artigo 13, do Projeto de Lei. Isto pois, neste artigo, encontra-se disciplinado que: *“Após a vistoria da construção irregular ou clandestina, o processo administrativo retornará ao órgão municipal competente, que será realizado o cálculo da taxa de regularização.”*. Concede-se, ainda, o prazo de 60 dias para pagamento.

Entretanto, o artigo 9º, inciso VII, exige a apresentação do comprovante de pagamento das taxas de expediente e emolumentos para emissão do alvará de edificação, ou seja, *s.m.j*, há uma incongruência no momento de pagamento da taxa, o que deve ser verificado pela administração, dentro do juízo de discricionariedade e oportunidade.

Por último, é de se ressaltar, apenas a título de opinião, que a municipalidade avalie a instituição de prazo específico de vigência para a lei, com a finalidade de incentivar a população a aderir ao programa de regularização, sob pena de

impossibilidade futura de o fazê-lo, pois, por óbvio, havendo prazo específico de vigência da lei, as regularizações apenas poderiam ser feitas neste interregno temporal, evitando-se, assim desvirtuamento futuro da finalidade da lei.

Quanto aos demais pontos, esta assessoria está de acordo com o projeto de lei, não havendo outros apontamentos a serem realizados.

II. 2 – Do Projeto de Lei da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso e ocupação do solo

Referente ao Projeto de Lei da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso e ocupação do solo, em razão de reunião presencial ocorrida entre representantes da administração pública de Ituiutaba/MG e desta assessoria, diante da necessidade de alterações no projeto, resta prejudicada a análise.

Oportunamente, o respectivo projeto será reencaminhado à assessoria jurídica para manifestação no projeto finalizado.

Sendo essas considerações, permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Cordialmente,

WEDERSON ADVINCULA Assinado de forma digital por
SIQUEIRA04526493660: WEDERSON ADVINCULA
04526493660 SIQUEIRA04526493660:04526493660
Dados: 2023.06.15 15:48:29 -03'00'

MOURA E SIQUEIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS
Wederson Advincula Siqueira – OAB/MG 102.533