



PROJETO DE LEI Nº 69 , de 01 de junho de 2020.

Dispõe sobre o Programa Municipal de Regularização de Obras em Andamento e de Obras Prontas e dá outras providências.

## **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - Ficam instituídas as diretrizes do Programa Municipal de Regularização de Obras em Andamento e de Obras Prontas, nas formas e condições descritas na presente Lei.

Art. 2º - As multas previstas no Capítulo II da Lei Municipal nº 2459/05, poderão ser cumuladas com as penalidades e/ou compensação urbanística, ambas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente.

## **CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS**

Art. 3º - São princípios da regularização de obras:

- I - respeito ao interesse coletivo em detrimento do interesse particular;
- II - justa indenização ao Município pelo não atendimento dos dispositivos legais, que tratam dos índices e dos parâmetros urbanísticos;
- III - manutenção da qualidade do espaço urbano construído, minimizando a ociosidade e a obsolescência de edificações construídas irregularmente e restabelecendo o cumprimento da função social da propriedade urbana;
- IV - adequação da capacidade instalada de infraestrutura urbana;
- V - recuperação da qualidade do meio ambiente construído;
- VI - coibição da prática da construção irregular no Município;
- VII - garantia da segurança jurídica do processo de licenciamento de obras e edificações, desde que atendidas às condições estabelecidas nesta Lei.

## **CAPÍTULO III DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA**

Art. 4º - A compensação urbanística é o instrumento que possibilita a regularização e o licenciamento de empreendimentos edificados em desacordo com os índices e os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação correlata.

Parágrafo Único - A aplicação da compensação urbanística seguirá as normas gerais, os princípios, os critérios e os procedimentos definidos nesta Lei.

Art. 5º - As obras irregulares, iniciadas até 08 de Julho de 2019 e que estão inadequadas à legislação municipal em vigor (Leis 3323/2019, 3325/2019 e 2.459/2005), serão regularizadas mediante pagamento integral das multas previstas no Capítulo II, da Lei 2.459/05 (Código de Obras de Itabirito) e/ou Compensação Urbanística.



Art. 6º - Compete à Secretaria Municipal de Urbanismo conduzir, instruir e supervisionar o processo de aplicação da compensação urbanística, bem como encaminhá-lo ao COMPURB, quando for o caso.

Art. 7º - A imposição da compensação urbanística acontece após a análise do projeto arquitetônico, quando constatadas infrações, que desrespeitem os parâmetros urbanísticos, conforme descrito nesta Lei.

§ 1º - A Secretaria Municipal de Urbanismo aprovará o projeto arquitetônico da obra e expedirá o consequente Alvará de Construção.

§ 2º - O proprietário terá a liberação da documentação após o pagamento da multa, da 1ª parcela da Compensação Urbanística e demais taxas de aprovação.

§ 3º - O alvará de construção e demais documentações pertinentes à regularização da obra, somente poderá ser retirado após assinatura do Termo de Compensação Urbanística e o pagamento da compensação urbanística em única parcela ou, se parcelado, após a assinatura do Termo de Compensação Urbanística e pagamento da 1ª (primeira) parcela, além das demais taxas de aprovação.

Art. 8º - Para efeitos do cálculo da compensação urbanística, são considerados os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - valor da compensação (VC);
- II - área em desacordo com a legislação (A);
- III - valor venal (VV);
- IV - Fator multiplicador (FM), conforme determinado no § 1º do art. 9º desta lei (1,2 ou 1,3 ou 1,5).

Art. 9º - A compensação urbanística dá-se através do fator multiplicador (FM), calculada em razão da proporção da irregularidade cometida, pela aplicação da seguinte fórmula:  $VC = A \times VR \times FM$ .

§ 1º - Sobre a base de cálculo definida no presente artigo, incidirão os fatores multiplicadores de 1,2 ou 1,3 ou 1,5, conforme a área construída/reformada irregularmente ou que clandestinamente possua, respectivamente, área inferior a 15,00m², superior a 15,00m² e inferior a 100,00m², ou superior a 100,00m².

§ 2º - Quando houver mais de um item em desacordo com a legislação urbanística, estes deverão ser somados, de forma que a compensação urbanística seja calculada pela soma destas áreas.

§ 3º - O valor auferido como compensação urbanística poderá ser pago em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais, devendo o valor mínimo da parcela não ser inferior a 0,1 UFPI (Unidade Fiscal Padrão de Itabirito).

#### **CAPÍTULO IV DAS PENALIDADES**

Art. 10 - As penalidades são um instrumento punitivo previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo – 3325/2019, conforme infrações citadas no art. 226 da mesma lei, baseadas na Unidade Padrão Fiscal de Itabirito - UPFI.





Art. 11 - As obras irregulares que tenham sido iniciadas após 08 de Julho de 2019 e que estejam inadequadas à legislação municipal em vigor, poderão ser regularizadas mediante pagamento integral das multas previstas no Capítulo II da Lei 2459/05 (Código de Obras de Itabirito), Compensação Urbanística e demais penalidades previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente.

## **CAPÍTULO V DAS INFRAÇÕES**

Art. 12 - Caracterizam infrações leves:

- I - desrespeito à espessura mínima fixada para as paredes da edificação;
  - II - desrespeito às larguras mínimas fixadas para as portas da residência;
  - III - violação às disposições referentes à circulação horizontal na residência (dimensões dos corredores internos das edificações e dos corredores internos das edificações e dos corredores de acesso a edifícios);
  - IV - violação às normas referentes às rampas para entrada de veículos (inclinação, largura, etc.);
  - V - ocupação do afastamento lateral com pergolado descoberto e escada descoberta.
- Parágrafo único - Havendo apenas infrações leves, a própria Secretaria Municipal de Urbanismo analisará o projeto arquitetônico da obra e poderá desconsiderar tecnicamente as referidas infrações.

Art. 13 - Caracterizam infrações médias:

- I - dimensão dos compartimentos (cômodos da residência) inferior à exigida legalmente (desrespeito às áreas mínimas fixadas nos arts. 125 a 130 da Lei 2459/2005);
- II - desrespeito às disposições referentes à iluminação e ventilação dos compartimentos da edificação;
- III - desrespeito ao valor mínimo fixado para o pé-direito, que é a distância vertical entre o piso e o teto/forro de um compartimento;
- IV - inexistência de garagem ou contrariedade aos parâmetros estipulados para sua edificação;
- V - taxa de ocupação superior ao percentual legal;
- VI - desrespeito aos afastamentos frontais, laterais e fundos exigidos pela legislação em vigor;
- VII - construção de piscinas fora do afastamento.

§ 1º - No que se refere aos incisos I, II e III, a base de cálculo da compensação urbanística e da penalidade levará em consideração a metragem quadrada total do cômodo irregular.

§ 2º - No que se refere ao inciso IV, a base de cálculo da compensação urbanística e da penalidade levará em consideração a metragem quadrada mínima de cada vaga (2,30m x 4,50m).

§ 3º - No que se refere ao inciso V, a base de cálculo da compensação urbanística e da penalidade levará em consideração a metragem quadrada da diferença da taxa de ocupação.

§ 4º - No que se refere aos incisos VI e VII, a base de cálculo da compensação urbanística e da penalidade levará em consideração a metragem quadrada de todos os afastamentos ocupados irregularmente.



§ 5º - No caso de serem constatadas irregularidades de médio porte, o projeto arquitetônico da obra será submetido à análise da Secretaria Municipal de Urbanismo, a qual determinará as providências necessárias à sua aprovação.

Art. 14 - Caracterizam infrações graves:

- I - desrespeito ao gabarito (número máximo de pavimentos) fixado pela legislação em vigor;
- II - taxa do coeficiente de aproveitamento superior ao percentual legal;
- III - fechamento irregular de pilotis.

Parágrafo Único - As infrações graves deverão ser submetidas à análise do COMPURB para deliberação, Outorga Onerosa do direito de construir e aplicação de quaisquer outros instrumentos urbanísticos, que a SEMURB julgar necessário, dentro dos parâmetros legais.

Art. 15 - Caberá, ainda, a imposição da compensação urbanística e penalidade, nos casos de obras constantes de intervenções, como reparação, restauração, demolição ou destruição, dentre outras, em bens tombados ou inseridos em Zona Especial de Interesse Histórico - ZEIH, realizadas sem a prévia e expressa autorização do Executivo Municipal, mediante parecer do CONPATRI e do COMPURB.

Parágrafo Único - As compensações urbanísticas referidas neste artigo serão definidas e calculadas pelo CONPATRI e homologadas pelo COMPURB.

Art. 16 - Nos casos que exigirem a apreciação do COMPURB, a Secretaria Municipal de Urbanismo terá o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir do aceite do requerimento administrativo pela SEMURB para aprovar ou não os projetos arquitetônicos das obras.

Parágrafo Único - Não sendo necessária a deliberação do COMPURB, o prazo máximo para aprovação dos projetos arquitetônicos será de 90 (noventa) dias, contados a partir do aceite do requerimento administrativo pela SEMURB.

Art. 17 - Não caberá a compensação urbanística nos seguintes casos:

- I - desrespeito à taxa de permeabilidade mínima exigida pela Legislação Urbanística Municipal em vigor;
- II - desrespeito à anterior decisão do Conselho Municipal de Política Urbana - COMPURB, em regular processo administrativo, a respeito de obra irregular ou clandestina, em execução ou acabada;
- III - desrespeito à anterior decisão do Conselho Consultivo e Deliberativo do Patrimônio Cultural e Natural de Itabirito - CONPATRI e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente - CODEMA, em regular processo administrativo, a respeito de obra irregular ou clandestina, em execução ou acabada;
- IV - desrespeito a embargos da obra impostos em regular processo administrativo;
- V - parcelamento do solo irregular e/ou clandestino;
- VI - aspectos relativos a trânsito, preservação do patrimônio cultural e natural e/ou condições ambientais específicas, cujo parecer técnico dos órgãos a que competem tais questões seja negativo.



§ 1º - A situação prevista no inciso I não é passível de compensação urbanística e deverá ser adequada conforme legislação vigente e/ou apresentação de soluções técnicas, tais como cobertura verde, captação de água pluvial, etc.

§ 2º - A situação prevista no inciso II ensejará a apreciação do COMPURB, além das punições previstas no Código de Obras.

§ 3º - Quanto à situação prevista no inciso III, caberá ao conselho competente a análise e deliberação, além da aplicação das punições estipuladas pelos mesmos e das previstas no Código de Obras.

§ 4º - Quanto à situação prevista no inciso IV, caberá aplicação das punições previstas no Código de Obras.

§ 5º - Quanto à situação prevista no inciso V, caberá aplicação das punições previstas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 18 - Ficam isentas da Compensação Urbanística:**

I – os projetos desenvolvidos através de programas municipais de doação de projetos arquitetônicos;

II - habitação de Interesse Social (Zona Especial de Interesse Social - ZEIS), através de parecer socioeconômico, ressalvados os casos citados no § 2º do Art. 239 da lei 3325/2019.

## **CAPÍTULO VI DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

**Art. 19 - O proprietário do imóvel ou o titular do direito de construir poderá solicitar análise da Secretaria Municipal de Urbanismo sobre edificação construída e/ou a construir (obra nova), que estejam em desacordo com a legislação urbanística, mediante requerimento protocolizado e direcionado à referida Secretaria que, se for o caso, poderá encaminhá-lo para a análise do COMPURB.**

**Art. 20 - O requerimento de que trata o Art. 19 deve ser apresentado em formulário próprio acompanhado da seguinte documentação:**

I - documento de responsabilidade técnica (ART ou RRT) emitido por profissional legalmente habilitado;

II - projetos da edificação com a descrição das irregularidades existentes e a sua respectiva metragem (quadro de áreas);

III - justificativa técnica das infrações assinada pelo RT e proprietário.

IV – cópia do IPTU e endereço da solicitação, registro de posse do imóvel, CPF e identidade do proprietário;

V – cópia da informação básica (caso tenha sido expedida);

VI – alvará de construção e projeto aprovado das edificações existentes no lote (caso possua);

VII – no caso das obras construídas antes de 08 de Julho de 2019, deverão ser apresentados documentos comprobatórios de que a edificação, objeto da regularização, foi construída antes da referida data, podendo ser apresentado:



**PREFEITURA DE  
ITABIRITO**

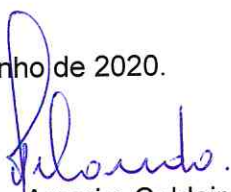
- a) histórico de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano;
- b) plantas aerofotogramétricas;
- c) imagens de satélite;
- d) fotos ou outros documentos, que vinculem a edificação à data de registro da imagem.

Art. 21 - A imposição da penalidade constante do art. 2º da presente Lei será precedida de processo administrativo regularmente instaurado, garantindo-se ao autuado o contraditório e a ampla defesa.

Parágrafo Único - No caso do proprietário do imóvel sanar as irregularidades previstas nesta Lei, ficará isento da imposição da compensação urbanística.

Art. 22 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as Leis Municipais nº 2522, de 23 de agosto de 2006, a de nº 2699, de 05 de dezembro de 2008, bem como as demais disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 01 de junho de 2020.

  
Orlando Amorim Caldeira  
PREFEITO MUNICIPAL



## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Exmo. Sr. Presidente,  
Exmos. Srs. Vereadores,

Pelo presente, encaminho à análise de V. Exa. e dos nobres Edis, a fim de ser submetido à deliberação dessa Augusta Câmara Municipal, o Projeto de Lei anexo, que *“dispõe sobre a regularização de obras em execução ou acabadas e dá outras providências”*.

Com efeito, o presente projeto tem por finalidade trazer disposições fundamentais acerca da regularização de obras em execução ou acabadas, de maneira a instrumentalizar as ações da Secretaria Municipal de Urbanismo e do Conselho Municipal de Política Urbana.

Considerando, portanto, a função social da propriedade, e correlacionando-a com o instituto da compensação urbanística, do princípio do usuário pagador e das externalidades negativas, verifica-se que o direito de propriedade deverá ser exercido em função do direito de toda a coletividade a um meio ambiente ecologicamente equilibrado.

A compensação urbanística, assim como a compensação ambiental, não decorre da contrariedade absoluta à norma jurídica, quando então se pode falar em ato ilícito *stricto sensu* e responsabilidade civil, mas sim da desconformidade para com o fim econômico-social para o qual o direito de propriedade foi instituído.

Como os direitos têm custos, como esses custos fazem parte do conteúdo do direito, e como a propriedade tem uma função social, correlacionada e funcionalizada ao direito difuso de todos à qualidade de vida equitativa na cidade, deve-se valorar o custo desse direito difuso, atingido pelo uso desmesurado de um em detrimento dos outros, e compensá-lo devidamente.

Consoante essa específica compreensão da compensação urbanística e do princípio do usuário pagador, de acordo com as externalidades negativas a eles correlatas, o utilizador do recurso ou promotor do impacto deve suportar o conjunto dos custos destinados a tornar possível a utilização do recurso.

A compensação urbanística tem por objetivo fazer com que esses custos não sejam suportados nem pelo Poder Público, nem por terceiros, mas pelo utilizador. E o custo real do impacto urbanístico deve ser apurado consoante os estudos de impacto a serem analisados pelo Município, conforme exigido pelo Estatuto da Cidade, em seu artigo 4º, Inciso VI.

Da mesma forma que a compensação ambiental, a compensação urbanística engendra uma obrigação, que pode ser cumprida sem que





recursos do empreendedor sejam recolhidos diretamente ao erário. Após quantificada em dinheiro essa obrigação, ela pode ser cumprida diretamente pelo empreendedor, pois a contrapartida ao Poder Público pode ser paga em valor monetário ou de outra forma, que dispuser a lei municipal específica, como a doação de áreas para parques e escolas, numa tentativa de equilíbrio entre as áreas públicas e privadas.

A compensação deve ser fixada proporcionalmente ao impacto para a sociedade tanto com a usurpação de um bem coletivo, quanto para compensação de áreas públicas e privadas e suporte de infraestrutura. Compete ao órgão licenciador fixar o *quantum* da compensação, que pode ser fixado de acordo com o Relatório de Impacto de vizinhança e Impacto Ambiental previstos no artigo 4º, Inciso VI, do Estatuto da Cidade.

Assim, o próprio Município é que fixará o valor da contraprestação. Conforme o Art. 30 do Estatuto da Cidade, o Município é que determina a fórmula de cálculo e a contrapartida, e a fórmula de cálculo deve ser baseada no relatório de impacto de vizinhança.

Desta forma, a configuração aqui proposta está de acordo com os Arts. 2º e 4º do Estatuto da Cidade, ao determinar que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Por todas estas razões, chega-se à conclusão neste trabalho de que a natureza da contrapartida da outorga onerosa é a de uma contraprestação compensatória urbanística.

Com efeito, ultrapassadas a definição teórica dos institutos, que ora se busca regulamentar, é importante também que se analise as implicações práticas dessas mudanças, que se busca implementar.

Há que se ter em conta que, atualmente, as reuniões do Conselho de Política Urbana estão prejudicadas em razão da inexistência de regulamentação do instituto da compensação urbanística; assim sendo, diversos protocolos se encontram paralisados, aguardando deliberação do Conselho. Portanto, é absolutamente necessário que se proceda à regulamentação da compensação urbanística e das demais formas de regularização de obras.

Ademais, há que se mencionar que o Artigo 239 da Lei Municipal nº 3325/2019 aduziu que a referida lei deveria ser regulamentada em 60 (sessenta) dias. No entanto, referida lei foi sancionada em 08/07/2019 e até o presente momento não foi regulamentada. Isto tem trazido à Secretaria Municipal de Urbanismo um entrave na aprovação dos projetos, portanto, estão paralisados há meses, aguardando a regulamentação da referida lei.

Os cidadãos itabiritenses não podem e nem podem ficar aguardando tanto tempo, para se obter uma regularização de uma obra, tão somente, por inércia do poder público. Por isso, há a necessidade de que o referido projeto de lei seja analisado e aprovado por esta douta Câmara, **em caráter de urgência.**



PREFEITURA DE  
**ITABIRITO**

Com tais considerações, Senhor Presidente, sobretudo em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, espero que essa Egrégia Câmara conceda o seu apoio ao presente projeto de lei, apreciando-o em regime de urgência e aprovando-o com a maior brevidade possível.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

Orlando Amorim Caldeira  
PREFEITO MUNICIPAL

**PROTOCOLO**

DATA 01/06/2020

Orlando  
RECEBIDO POR

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| <b>CÂMARA MUNICIPAL DE ITABIRITO</b> |                |
| A Comissão de                        | _____          |
| Em                                   | ____/____/____ |
| Presidente                           | _____          |
| Aprovação em 1ª Discussão em         | ____/____/____ |
| Presidente                           | _____          |
| Aprovação em 2ª Discussão em         | ____/____/____ |
| Presidente                           | _____          |
| A Comissão de Redação em             | ____/____/____ |
| Presidente                           | _____          |
| Aprovação em Redação Final em        | ____/____/____ |
| Presidente                           | _____          |
| A Sanção em                          | ____/____/____ |
| Promulgação em                       | ____/____/____ |
| Presidente                           | _____          |



PREFEITURA DE  
**ITABIRITO**

Av. Queiroz Júnior, 635 ► cep 35450-000 | Itabirito ► Minas Gerais



PREFEITURA DE  
**ITABIRITO**

Itabirito, 01 de junho de 2020.

Ofício nº 241/2020-GP

Assunto: Projeto de Lei - Encaminha

Senhor Presidente,

Pelo presente, encaminhamos à análise de V. Exa. e dos nobres Edis, a fim de ser submetido à deliberação dessa Augusta Câmara Municipal, o Projeto de Lei anexo, que *"dispõe sobre a regularização de obras em execução ou acabadas e dá outras providências"*.

Senhor Presidente, em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, esperamos que essa Egrégia Câmara conceda o seu apoio ao presente Projeto de Lei, apreciando-o **em regime de urgência** e aprovando-o com a maior brevidade possível.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

Orlando Amorim Caldeira  
PREFEITO MUNICIPAL

A Sua Excelência o Senhor  
RENÊ AMÉRICO DA SILVA  
Presidente da Câmara Municipal  
ITABIRITO – MG.



PREFEITURA DE  
**ITABIRITO**

Av. Queiroz Júnior, 635 ► cep 35450-000 | Itabirito ► Minas Gerais