



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

Lei nº 3107

RODRIGO IMAR MARTINEZ RIERA, Prefeito do Município de Itajubá, Estado de Minas Gerais, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Dispõe sobre regularização de edificação em desconformidade com a Lei Complementar Municipal nº. 08, de 30 de dezembro de 2003, e com a Lei nº 1.755, de 02 de julho de 1990, e suas modificações posteriores, nos casos que menciona e dá outras providências.

CAPÍTULO I **Das Disposições Gerais**

Art. 1º São passíveis de regularização, nos termos desta Lei, edificações localizadas no perímetro urbano municipal e que estejam desconformes com a Lei Complementar Municipal nº. 08, de 30 de dezembro de 2003, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento, e com a Lei nº. 1.755, que institui o Código de Edificações do Município de Itajubá, e suas respectivas alterações posteriores.

§1º. Para que seja regularizada a edificação de que trata o caput deste artigo deverá estar concluída na data de publicação desta Lei, ou o projeto já ter sido protocolado até 31 de outubro de 2012, e em ambos os casos situar-se em lote registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

§2º. Para fins do disposto nesta Lei, considera-se concluída a edificação, ou a parte de edificação objeto de regularização, aquela que se apresente com cobertura executada ou a estrutura concluída ou em fase final de conclusão conforme avaliação a ser realizada pelo setor responsável pela aprovação de projeto da Secretaria Municipal de Planejamento.

§3º. A regularização pela presente Lei refere-se somente à edificação e não ao uso que nela se exerce.

Art. 2º. Para se utilizar desta Lei, para efeito de regularização de edificação, o interessado deverá manifestar seu interesse mediante protocolização de processo no prazo máximo



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

de 90 (noventa) dias, contados da publicação desta Lei, de acordo com procedimento definido em seu Capítulo III.

Art. 3º. Não é passível de regularização por esta Lei edificação:

I – Que esteja em desacordo com a legislação federal ou estadual;

II – que esteja em desacordo com o a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil;

III – localizada ou com projeção de parte da edificação em área pública, logradouro público, área declarada de utilidade pública para fins de desapropriação ou área *non aedificandi* definida em lei;

IV – situada em área de risco geológico;

V – que apresente risco à segurança de seus usuários ou da população.

Art. 4º. Fica sujeito a parecer favorável do órgão municipal competente a regularização de edificação:

I – localizada em Área de Interesse Ambiental (AIA);

II – tombada, de interesse de preservação histórico-cultural ou inserida em perímetro de tombamento ou área de proteção histórico-cultural;

III – localizada em Áreas de Interesse Urbanístico I (AIU I);

IV – localizada em Áreas de Interesse Urbanístico II (AIU II).

Art. 5º. Unidade autônoma integrante de um condomínio edilício, em uma mesma edificação ou não, poderá ser regularizada separadamente, desde que o interessado apresente ata de reunião de condomínio, contendo a concordância da regularização pelos condôminos conforme previsto na convenção do respectivo condomínio, devidamente assinada e registrada em cartório.

§1º. A regularização em separado de unidade autônoma de edificação de uso residencial multifamiliar só será possível se:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

I - A edificação como um todo estiver aprovada e possuir "habite-se";

II - a irregularidade cometida pelo titular da unidade autônoma não envolver qualquer área de uso comum.

§2º. Na hipótese de não estar a edificação aprovada ou se houver interferência da irregularidade em área de uso comum, a regularização somente será admitida considerando a edificação como um todo e será realizada sob responsabilidade de todos os condôminos.

Art. 6º. A regularização de edificação destinada a uso não residencial não licenciado, que implique manuseio, produção, armazenamento, comercialização e transporte de materiais perigosos, somente será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

Parágrafo único – Consideram-se materiais perigosos aqueles facilmente combustíveis ou explosivos.

Art. 7º. Para efeito do disposto nesta Lei, aplicam-se os conceitos utilizados na Complementar Municipal nº. 08/2003 referentes a:

I – coeficiente de aproveitamento;

II – taxa de ocupação;

III – afastamento frontal mínimo ou recuo frontal;

IV – afastamento lateral ou recuo lateral e de fundos mínimos;

V – altura máxima na divisa;

VI – vaga de estacionamento;

VII – permeabilidade.

CAPÍTULO II DA REGULARIZAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

Art. 8º. A regularização de edificação será realizada de forma onerosa, mediante contrapartida a ser recolhida pelo interessado, de acordo com os critérios estabelecidos neste Capítulo.

Art. 9º. O valor a ser pago pela regularização da edificação corresponderá à soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, de acordo com os critérios definidos neste Capítulo.

§1º. No caso de edificação residencial unifamiliar com área total construída de até 70 m² (setenta metros quadrados), o valor em reais a ser pago pela regularização da edificação será obtido pela multiplicação da área total da edificação pela Unidade de Valor Fiscal do Município de Itajubá (UFI).

§2º. Para edificação residencial unifamiliar com área total construída maior que 70 m² (setenta metros quadrados) serão adotados os critérios definidos neste Capítulo para cálculo do valor a ser pago pela regularização.

§3º. O valor da contrapartida poderá ser convertido em obras de valor equivalente realizadas para o Município, a critério e sob aprovação da Administração.

§4º. As obras referidas no parágrafo anterior terão seus projetos elaborados pela Secretaria Municipal de Planejamento, cujos custos serão estimados através da tabela SETOP, preferencialmente, ou outra tabela oficial.

§5º. O valor a ser convertido é o constante do orçamento da Secretaria Municipal de Planejamento, podendo o interessado, se for o caso, oferecer a contrapartida parte por meio da conversão em obras, parte em espécie.

Art. 10. A construção de área acima da permitida no lote, calculada pelo Coeficiente de Aproveitamento, qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante o recolhimento de valor em reais equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do metro quadrado do terreno multiplicado pela área construída irregularmente, assim expresso em fórmula:

$$C = 0,2 Vt \times [At \times (CAp - CA)]$$

onde:

I – C = valor da contrapartida em reais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

II – V_t = valor em reais do m^2 (metro quadrado) do terreno;

III – A_t = área total do terreno em m^2 (metros quadrados);

IV – CA_p = Coeficiente de Aproveitamento efetivamente praticado na edificação, definido pela divisão da área líquida da edificação, calculada de acordo com o disposto no art. 65 da Lei Complementar nº 008/2003, pela área de terreno;

V – CA = Coeficiente de Aproveitamento definido pela Lei Complementar nº. 08/2003 para a zona ou área em que a edificação se localiza.

Art. 11. O não atendimento à Taxa de Ocupação máxima permitida, qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante o recolhimento de valor em reais equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do metro quadrado do terreno multiplicado pelo volume da ocupação irregular, em metros cúbicos, dado pela área de projeção horizontal excedida, calculada pela Taxa de Ocupação, multiplicado pela altura da edificação em metros, assim expresso em fórmula:

$$C = 0,2 V_t \times \{ [A_t \times (T_{Op} - T_O)] \times H \}$$

onde:

I – C = valor da contrapartida em reais;

II – V_t = valor em reais do m^2 (metro quadrado) do terreno;

III – A_t = área do terreno em m^2 (metros quadrados);

IV – T_{Op} = Taxa de Ocupação efetivamente praticada na edificação, definida pela divisão da área da projeção horizontal da edificação pela área de terreno;

V – T_O = Taxa de Ocupação definida pela Lei Complementar nº. 08/2003 para a zona ou área em que a edificação se localiza;

VI – H = altura total da edificação

Art. 12. O não atendimento à altura máxima, dada em número de pavimentos, será passível de regularização, mediante o recolhimento de valor em reais equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do metro quadrado do terreno multiplicado pela área construída



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

irregularmente nos pavimentos que excedem à limitação permitida, assim expresso em fórmula:

$$C = 0,2 Vt \times Apav$$

onde:

I – C = valor da contrapartida em reais;

II – Vt = valor em reais do m² (metro quadrado) do terreno;

III – Apav = soma das áreas, em m² (metros quadrados), de todos pavimentos que excedem à limitação permitida;

Art. 13. O não atendimento ao afastamento frontal e aos recuos laterais e de fundos mínimos será passível de regularização mediante o recolhimento de valor em reais equivalente a 10% (dez por cento) do valor do metro quadrado do terreno multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos, a partir da limitação permitida, assim expresso em fórmula:

$$C = 0,1 \times Vt \times Vi$$

onde:

I – C = valor da contrapartida em reais;

II – Vt = valor em reais do m² (metro quadrado) do terreno;

III – Vi = volume ocupado irregularmente em m³ (metros cúbicos).

Art. 14. O não atendimento à altura máxima na divisa será passível de regularização, mediante o recolhimento de valor em reais equivalente 20% (vinte por cento) do valor do metro quadrado do terreno multiplicado pela área do plano vertical excedente, assim expresso em fórmula:

$$C = 0,2 \times Vt \times Ae$$

onde:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

I – C = valor da contrapartida em reais;

II – Vt = valor em reais do m² (metro quadrado) do terreno;

III – Ae = área do plano vertical excedente em m² (metros quadrados).

Parágrafo único – Ocorrendo irregularidades simultâneas relativas a afastamento e altura na divisa, somam-se os valores das respectivas irregularidades.

Art. 15. O não atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais equivalente 10% (dez por cento) do valor do metro quadrado do terreno multiplicado pela área de 12,5m² (doze metros quadrados e cinco decímetros quadrados) e pela quantidade de vagas não atendidas.

§1º. A contrapartida relativa a vagas de estacionamento pode ser dispensada na hipótese de elas serem disponibilizadas em terreno próximo, distante no máximo 200m da edificação a ser regularizada.

§2º. O terreno de que trata o § 1º deste artigo deverá ser de propriedade do requerente da regularização, devendo estar vinculado à edificação regularizada, conforme registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis e gravado no Certificado de Regularidade definido nesta Lei.

Art. 16. O não atendimento à permeabilidade mínima exigida será passível de regularização, mediante a adoção das seguintes medidas, cumulativamente:

I – Construção de caixa de captação e drenagem que retarde o lançamento das águas pluviais provenientes da área irregularmente impermeabilizada;

II – Estabelecimento de compromisso pelo interessado junto à Administração Municipal, para prestação de serviços de manutenção de parques e áreas verdes ou doação de mudas de espécies arbóreas nativas com, no mínimo, 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de altura, a critério do órgão municipal competente.

§1º. O disposto no inciso I do caput deste artigo deverá ser comprovado pelo requerente da regularização.

§2º. No caso da impossibilidade de atendimento ao disposto nos incisos I e/ou II do caput deste artigo, as medidas neles definidas serão substituídas pelo recolhimento de valor em



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

reais equivalente do metro quadrado do terreno multiplicado área permeável não implantada no empreendimento, assim expresso em fórmula:

$$C = Vt \times [At \times (TP - TPp)]$$

onde:

I – C = valor da contrapartida em reais;

II - Vt = valor em reais do m² (metro quadrado) do terreno;

III – At = área do terreno em m² (metros quadrados);

IV – TPp = Taxa de Permeabilidade efetivamente praticada na edificação, definida pela divisão da área permeável da edificação pela área de terreno;

V – TP = Taxa de Permeabilidade definida pela Lei Complementar n° 008/2003 para a zona ou área em que a edificação se localiza;

§3º. A contrapartida a ser prestada pelo requerente conforme dispõe o inciso II do *caput* deste artigo deverá constar de Termo de Compromisso a ser firmado pelo interessado, com a concordância do órgão competente da Administração.

§4º. A correlação entre a área a ser regularizada e a contrapartida a ser prestada conforme dispõe o inciso II do *caput* deste artigo será definida em regulamento pela Administração Municipal.

§5º. No caso de doação de mudas de espécies arbóreas nativas, as mesmas deverão ser entregues ao órgão responsável da Administração Municipal para o plantio.

Art. 17. O valor em reais do m² (metro quadrado) do terreno será aquele definido na planta de valores de IPTU do município vigente no ano do pagamento da contrapartida multiplicado pelo fator de atualização de 4,65 (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos).

Parágrafo único - O fator de atualização previsto no *caput* deste artigo, não se aplicará caso o projeto da obra a ser regularizada, tenha sido protocolado até a data da publicação da Portaria 620/2012 de 31/10/2012.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

Art. 18. O valor total da contrapartida prevista no art. 8º desta lei não poderá exceder a 10% (dez por cento) do preço de mercado do respectivo imóvel devidamente acabado.

Parágrafo único - A avaliação do preço de mercado previsto no *caput* deste artigo será realizada por comissão designada pelo chefe do Poder Executivo.

Art. 19. Os demais parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação em vigor, não previstos neste Capítulo, são considerados regularizados independentemente da cobrança de preço público.

CAPÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS

Art. 20. Para dar início ao processo de regularização, o proprietário do imóvel protocolizará requerimento no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da publicação desta Lei, juntando os documentos exigidos no Anexo I desta Lei.

Parágrafo único - O proprietário poderá solicitar dilatação do prazo previsto neste artigo, desde que devidamente justificado, cuja concessão ficará a critério do titular do setor competente da Administração e não ultrapasse 60 (sessenta) dias.

Art. 21. Durante o exame da documentação apresentada, o setor competente poderá solicitar ao interessado esclarecimentos e documentos ou desenhos adicionais para dirimir dúvidas ou esclarecer situações especiais, bem como poderá promover vistoria do imóvel que se pretende regularizar.

Art. 22. Caso a edificação se enquadre em uma das condições definidas no art. 4º. da presente Lei, o setor responsável pela análise solicitará parecer ao respectivo órgão da Administração Municipal.

Art. 23. Ao final do processo, para edificação regularizada conforme disposições dessa Lei será emitido o Habite-se.

Art. 24. Concluída a regularização, qualquer alteração posterior na edificação deverá se enquadrar nos critérios e normas da legislação municipal vigente, inexistindo qualquer prerrogativa que venha beneficiar o proprietário.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

Art. 25. Estão isentos de pagamento de contrapartida para regularização:

I - edificação de propriedade pública;

II – irregularidade relativa ao Código de Edificações, sem prejuízo daquelas contidas na Lei Complementar nº 08, de 30 de dezembro de 2003.

Art. 26. A Administração Municipal poderá dispor sobre simplificação da forma de apresentação e análise da planta da edificação para sua regularização.

Art. 27. A regularização de edificação que não esteja irregular quanto ao Coeficiente de Aproveitamento, ao número mínimo de vagas de estacionamento e acomodação de veículos e/ou à Taxa de Permeabilidade poderá ser concomitante à aprovação de acréscimo na edificação, sem necessidade de abertura de novo processo, atendidos os parâmetros de ocupação do solo, sem prejuízo do atendimento a quaisquer parâmetros de ocupação do solo na edificação resultante.

Art. 28. O Poder Executivo poderá regulamentar procedimentos complementares que se fizerem necessários à aplicação desta Lei.

Art. 29. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 30. Revogam-se as disposições em contrário.

Itajubá, 17 de junho de 2015.

RODRIGO IMAR MARTINEZ RIERA
Prefeito Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

ALFREDO VANSNI HONÓRIO
Secretário Municipal de Governo



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

ANEXO 1 - Documentos Necessários ao Processo de Regularização de Edificação

1. Documentos Necessários à Abertura do Processo para Regularização de Edificação

O requerente deverá apresentar os documentos relacionados abaixo para abertura do Processo para Regularização de Edificação.

1.1. Para regularização de edificação que não se encontra em condomínio edilício

I – Requerimento de Regularização;

II - cópia de documento de identidade do requerente;

III – registro do imóvel em que se situa a edificação a ser regularizada, não sendo necessário que esse registro esteja em nome do requerente;

IV – levantamento da edificação existente em uma via e em arquivo digital (DWG), constituído das seguintes peças gráficas assinadas pelo proprietário, ou seu representante legal, e pelo responsável técnico do levantamento:

a) planta de situação;

b) planta baixa de todos os pavimentos;

c) dois cortes da edificação, no mínimo;

d) diagrama da cobertura e fachada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

e) perfis do terreno;

f) gradil;

g) identificação das partes da edificação a serem regularizadas e as existentes regulares, se for o caso;

V – laudo técnico, assinado por profissional legalmente habilitado, atestando as condições de segurança da edificação, se for o caso; esse laudo pode ainda ser solicitado durante a análise.

1.2 Documentos necessários à abertura do processo para regularização em separado de unidade autônoma

Para Regularização em separado de Unidade Autônoma, além dos documentos relacionados no item 1.1 deste Anexo, o requerente deverá apresentar os documentos abaixo:

I – Ata de Reunião de Condomínio, assinada e registrada em Cartório, contendo a aprovação da regularização, no caso de irregularidade que não afete área de uso comum do condomínio, mas tenha interferido no aspecto externo da edificação ou tenha alterado parâmetro da Lei Complementar nº 008, de 30 de dezembro de 2003;

II – projeto aprovado da edificação como um todo, no caso de irregularidade que não afete área de uso comum do condomínio.

1.3. Documentação exigida para regularização de edificação multifamiliar requerida pelo condomínio



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Estiva
CEP 37500-279 - Itajubá - Minas Gerais

Para Regularização Edificação Multifamiliar requerida pelo Condomínio, além dos documentos relacionados no item 1.1 deste Anexo, o requerente deverá apresentar os documentos abaixo:

I – Ata de Reunião de Condomínio, assinada e registrada em Cartório, contendo a aprovação da regularização, no caso de irregularidade que tenha alterado parâmetro da Lei Complementar nº 008, de 30 de dezembro de 2003;

II – projeto aprovado da edificação como um todo, acrescido da irregularidade a ser submetida à regularização.

2. Documentos Complementares

Quando pertinentes e solicitados durante o processo de regularização, serão apresentados pelo interessado outros documentos, tais como:

I – Laudo técnico, emitido por profissional legalmente habilitado, que ateste a eficiência do sistema de prevenção e combate a incêndio e pânico e respectiva ART (exceto edificações residenciais unifamiliares e residências multifamiliares com acesso independente e que não apresentem área de uso comum);

II – memória de cálculo das áreas construídas e das áreas permeáveis;

III – projeto da caixa de captação e drenagem, acompanhado da ART do profissional responsável pelo projeto;

IV – Termo de Compromisso referente à prestação dos serviços, firmado junto ao órgão responsável pelas áreas verdes públicas no município.