



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SÉRIE ESPECIAL
POLÍTICAS PÚBLICAS
EM LINGUAGEM CIDADÃ

POLÍTICA
URBANA

VOL. 1

ABR/2024

Regularização de parcelamento e de edificações

SPP 01.



Coordenação: Patrícia Garcia Gonçalves
Colaboradores: Adriana Oliveira Aguiar; Gabriela de
Andrade Pereira Arruda; Giovana de Souza
Rodrigues; Gisela Palmieri Torquato; Larissa Metzker;
Maria Luiza Gonçalves; Priscila Inês Muniz Amâncio.



DIRETORIA GERAL

Rafael Fonseca Dayrell Farinha

DIRETORIA DO PROCESSO LEGISLATIVO

Lucas Leal Esteves

DIVISÃO DE CONSULTORIA LEGISLATIVA

Marcelo Mendicino

SEÇÃO DE CONSULTORIA EM ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS PÚBLICAS

Evana Rezende Batista

CAPA

Larissa Metzker

Gustavo Ziviani

Yasmin Schiess

Seção de Criação Visual

Superintendência de Comunicação

Institucional

AUTORIA

Coordenação: Patrícia Garcia Gonçalves

Colaboradores: Adriana Oliveira Aguiar; Gabriela de Andrade Pereira Arruda; Giovana de Souza Rodrigues; Gisela Palmieri Torquato; Larissa Metzker; Maria Luiza Gonçalves; Priscila Inês Muniz Amâncio.

CONTATO: divcol@cmbh.mg.gov.br

URL: www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes

Conforme a Deliberação da Mesa Diretora nº 3, de 2011, compete à Divisão de Consultoria Legislativa, entre outras atividades, elaborar textos técnicos, artigos, relatórios e outras peças informativas, bem como prestar assessoramento técnico às comissões, à Mesa Diretora e aos vereadores. Todos os Estudos e Notas Técnicas são produzidos em atendimento a solicitação de vereadora, de vereador, de comissão ou da Mesa Diretora.

O conteúdo deste trabalho é de responsabilidade dos autores e não representa posicionamento oficial da Câmara Municipal de Belo Horizonte ou da sua Divisão de Consultoria Legislativa.

É permitida a reprodução deste texto e dos dados contidos, desde que citada a fonte. Reproduções para fins comerciais são proibidas.

Como citar este texto:

GONÇALVES, Patrícia Garcia *et al.* Regularização de parcelamento e de edificações. Belo Horizonte: Divisão de Consultoria Legislativa/Câmara Municipal de Belo Horizonte, abril de 2024. Série Políticas Públicas em Linguagem Cidadã, v.1. Disponível em: www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes. Acesso em: xx xx xx.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SÉRIE ESPECIAL
POLÍTICAS PÚBLICAS
EM LINGUAGEM CIDADÃ

POLÍTICA
URBANA

VOL. 1

ABR/2024

Regularização de parcelamento e de edificações

SPP 01.

Coordenação: Patrícia Garcia Gonçalves
Colaboradores: Adriana Oliveira Aguiar; Gabriela de
Andrade Pereira Arruda; Giovana de Souza
Rodrigues; Gisela Palmieri Torquato; Larissa Metzker;
Maria Luiza Gonçalves; Priscila Inês Muniz Amâncio

Câmara Municipal de Belo Horizonte

**REGULARIZAÇÃO DE
PARCELAMENTO E
DE EDIFICAÇÕES**

Setembro de 2021

APRESENTAÇÃO

O objetivo deste material é apresentar de maneira simples o tema da regularização de parcelamento e de edificações em Belo Horizonte.

O conteúdo baseia-se, principalmente, na Lei Municipal nº 9.074/05 e no Decreto Municipal nº 12.789/07.

Para maiores detalhes sobre os procedimentos, consulte a legislação de referência e o órgão municipal competente.



O QUE VOCÊ VAI ENCONTRAR AQUI

- Cidade Legal X Cidade Ilegal 4
- Parcelamento e edificação 6
- A ilegalidade no espaço urbano pode acontecer porque...8
- Regularização de parcelamento e de edificação10
 - Legislação municipal11
 - Regularização de parcelamento 12
 - Regularização de edificação15
- Regularizações com caráter social19
 - Regularização gratuita e independente de requerimento 20
 - Regularização gratuita e simplificada que depende de requerimento21
- Mais alguns pontos previstos na Lei nº 9.074/05 e no Decreto nº 12.789/07..... 23
- Para além das regras municipais: regularização fundiária urbana - Reurb 26
- Para saber mais... 27

CIDADE LEGAL X CIDADE ILEGAL

A legislação urbanística define dois tipos de espaço nas cidades: o legal e o ilegal.

Como ressalta Raquel Rolnik:

“

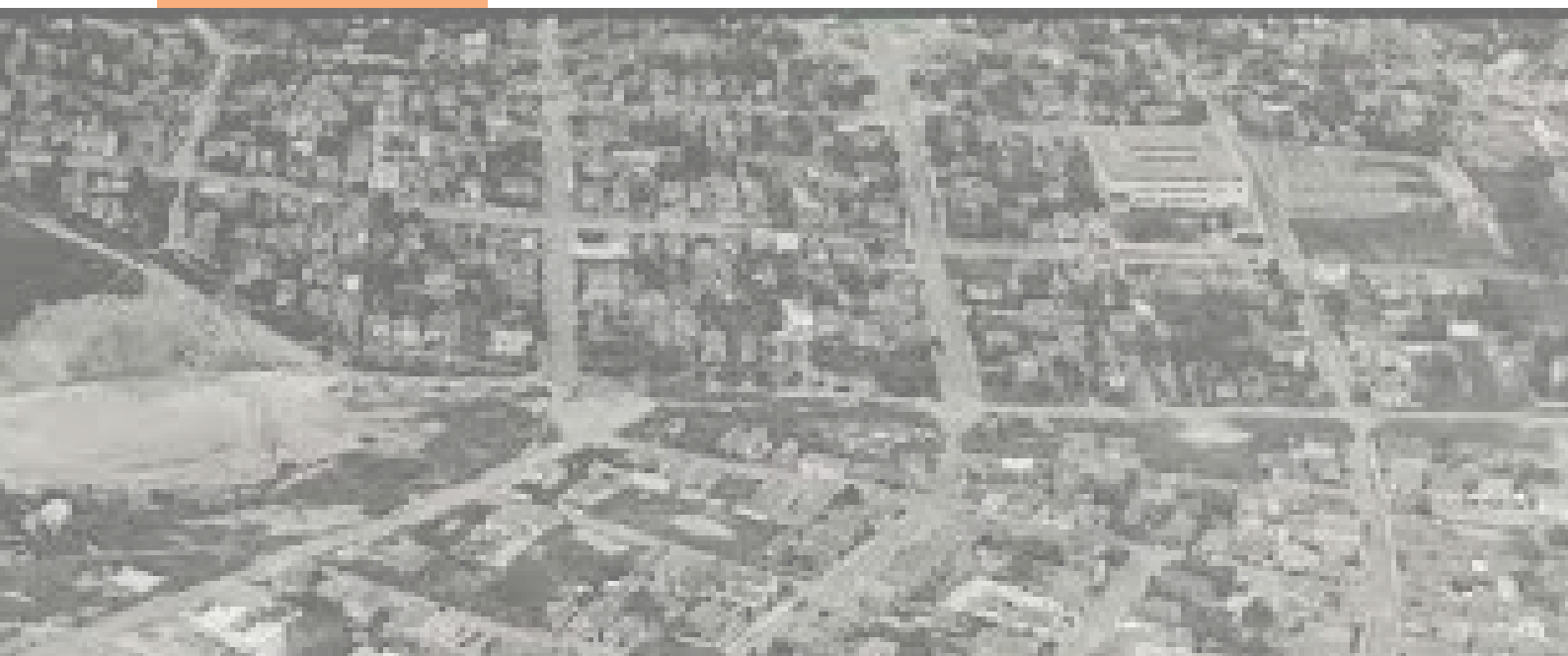
ao definir formas permitidas e proibidas de produção do espaço, a legislação define territórios dentro e fora da lei. Essa delimitação tem consequências políticas importantes, na medida em que pertencer a um território fora da lei pode significar uma posição de cidadania limitada*.

”

*Disponível em:

<https://raquelrolnik.files.wordpress.com/2009/08/paraalemdalei.pdf>

O parcelamento e a edificação são considerados irregulares quando não atendem às exigências legais.



PARCELAMENTO E EDIFICAÇÃO

PARCELAMENTO DO SOLO é a divisão do terreno em lotes. Pode ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observando-se a legislação e as diretrizes apresentadas pelo Executivo.

Loteamento ocorre quando há abertura de novas vias, novos logradouros públicos ou há modificação das vias existentes.

Desmembramento ocorre quando o sistema viário existente é aproveitado.

Dessa forma, não há abertura de novas vias e novos logradouros públicos, nem modificação dos já existentes.*

EDIFICAÇÃO é a execução de uma obra nova ou a modificação de uma edificação existente. Depende de licença do Executivo, da aprovação do projeto e do pagamento das taxas e preços públicos pertinentes.

* Conceitos previstos no art. 2º da Lei Federal nº 6.766/79, que 'Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.'

FIQUE LIGADO!

Efetuar parcelamento (loteamento ou desmembramento) sem autorização do órgão público ou em desacordo com a legislação e com as determinações previstas na licença, além de ser uma irregularidade, é crime!

A pena é de reclusão de 1 a 4 anos, além de multa de 5 a 50 vezes o valor do salário mínimo (art. 50 da Lei Federal nº 6.766/79).

A ILEGALIDADE NO ESPAÇO URBANO PODE ACONTECER PORQUE...

Não sabia das regras...

O cidadão não conhece ou não compreende as exigências legais e os procedimentos administrativos necessários para atendê-las.

Comprei achando que estava tudo regular...

O cidadão é vítima de má-fé na aquisição de um imóvel.

Não posso pagar um profissional...

O cidadão tem dificuldade de pagar um profissional responsável tecnicamente pelo projeto e pela execução de uma edificação que atenda às exigências legais.

Não vejo alternativa a não ser ocupar...

O cidadão não tem opção para moradia a não ser a ocupação de imóveis (terrenos ou edificações) que, muitas vezes, não estão cumprindo sua função social.

A ILEGALIDADE ACONTECE QUANDO O CIDADÃO...

- não possui documentação de propriedade;
- não cumpriu as regras urbanísticas, tais como:
 - não obedeceu aos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação vigente;
 - não passou por todas as etapas do licenciamento;
 - obteve licença, mas o parcelamento ou a edificação sofreram adequações que não foram aprovadas pelo poder público (divisão de lotes, ampliação e modificação de edificações)*.

Muitas vezes, essas irregularidades ocorrem ao mesmo tempo.

ESTAR LEGAL NA CIDADE SIGNIFICA...

- poder ser inserido em processos que exigem documentos de propriedade legalizados e com licenciamento aprovado (registro em cartório, linhas de crédito e de financiamento);
- ter um imóvel mais valorizado (um imóvel formalmente legalizado vale mais que um imóvel irregular ou ilegal).

*Disponível em:

<https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/RAAO->

[8MLK6Z/1/a_supera_o_da_ilegalidade_urbana_o_que_e_legal_no_espaco_u.pdf](https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/RAAO-8MLK6Z/1/a_supera_o_da_ilegalidade_urbana_o_que_e_legal_no_espaco_u.pdf)



REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO E DE EDIFICAÇÃO

LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

Lei nº 9.074/05 - Lei da Regularização de Parcelamentos e Edificações - e **Decreto nº 12.789/07**, que a regulamenta.

Lei nº 9.725/09 - Código de Edificações - (art. 21) e **Decreto nº 13.842/10** (arts. 57 a 61-A), que a regulamenta.

Lei nº 11.181/19 - Plano Diretor - (arts. 383 e 397).

REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO

CONDIÇÕES

- o parcelamento **não pode** estar situado em área de risco ou em área em que a construção é proibida, também chamada área *non aedificandi*;
- o parcelamento deverá ser comprovadamente existente até **9/8/19** (art. 383 da Lei nº 11.181/19).

Parcelamento existente, para fins de regularização, é o que já possui acesso, ainda que não urbanizado, aos lotes implantados. A regra vale para os acessos existentes até a data admitida (Decreto nº 12.789/07).

PODE INICIAR O PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO:

- o proprietário do loteamento;
- quem comprou um lote e pode comprovar essa compra;
- associação ou cooperativa habitacional;
- o Poder Executivo.

REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO

PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

- O Executivo deve:
 - definir as diretrizes a serem observadas e as obras de infraestrutura necessárias;
 - avaliar a transferência, para o Município, de áreas a serem destinadas a equipamentos públicos e a espaços livres de uso público.
- Parâmetros diferentes dos previstos na legislação urbanística podem ser aceitos, desde que o Executivo e o Conselho Municipal de Política Urbana - Compur - avaliem a situação.
- O processo de regularização é analisado pelo Executivo, que aprova o parcelamento, no todo ou em parte, mediante decreto.

FIQUE LIGADO!

A aprovação do parcelamento não implica o reconhecimento de direitos quanto à posse e à propriedade dos terrenos ou das construções nele situados!

A aprovação do parcelamento não retira do parcelador as responsabilidades, inclusive penais, previstas em lei. As medidas punitivas cabíveis devem ser tomadas pelo Executivo simultaneamente à regularização!

Caso seja necessária a realização de obra pelo Município, o loteador é obrigado a reembolsar as despesas ao poder público!

REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO

CONDIÇÕES

- a edificação precisa estar em terreno com parcelamento aprovado (edificação em terreno não aprovado poderá ser regularizada por iniciativa do Executivo, juntamente com a regularização do parcelamento);
- a regularização de edificação destinada a atividade, não licenciada, de indústria, comércio ou serviços que envolva materiais perigosos, será permitida mediante processo conjunto de licenciamento da atividade;
- a autorização de órgãos competentes específicos é necessária na regularização de edificação:
 - localizada em zonas de proteção ambiental;
 - tombada, preservada ou em área protegida;
 - destinada a atividades regidas por leis específicas;
- a edificação deve ser comprovadamente existente até **9/8/19** (art. 383 da Lei nº 11.181/19).

Edificação existente, para efeitos de regularização, é a que tenha as paredes erguidas e a cobertura executada na data admitida; ou cuja obra esteja paralisada, por notificação do Executivo, em data anterior à admitida, com recurso para enquadramento na Lei nº 9.074/05 (Decreto nº 12.789/07).

REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO

NÃO PODE SER REGULARIZADA:

- edificação implantada em área:
 - de risco;
 - considerada não edificável (*non aedificandi*);
 - pública (inclusive a destinada à implantação de sistema viário);
 - de projeto viário prioritário;
- edificação que estiver sendo avaliada em processo judicial em decorrência de litígio entre particulares, relacionado à execução de obras irregulares.

REGULARIZAÇÕES MEDIANTE RECOLHIMENTO DE VALORES:

- quando a irregularidade decorrer de construção acima do coeficiente de aproveitamento, a regularização ocorrerá mediante outorga onerosa do direito de construir;
- quando a irregularidade decorrer do descumprimento dos parâmetros de afastamento mínimo, altura máxima na divisa, taxa de permeabilidade vegetada, número mínimo de vagas na garagem, a regularização ocorrerá mediante o pagamento de valores calculados conforme definido na legislação (arts. 22 a 25 da Lei nº 9.074/05).

Outras irregularidades podem ser consideradas regularizáveis independentemente da cobrança de preço público.

REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO

PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

- o custo da regularização varia de acordo com a irregularidade e com a classificação da edificação. Seu cálculo será a soma dos custos referentes a cada irregularidade;
- o valor para regularização da edificação residencial horizontal não pode exceder a 10% do valor venal do imóvel (a avaliação do imóvel será baseada em critérios utilizados para o cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU - correspondente ao ano de vistoria do imóvel);
- os parâmetros urbanísticos considerados serão os que estiverem em vigor na data da solicitação;
- a concordância do proprietário do imóvel vizinho será exigida quando a edificação apresentar vãos abertos a menos de 1,50m das divisas do terreno vizinho ou a menos de 0,75m da perpendicular da divisa;
- a regularização poderá ocorrer por meio de procedimentos simplificados (conforme regulamento);
- as condições de acessibilidade previstas na legislação e em normas técnicas serão exigidas para regularizar edificações: *
 - destinadas a serviços de uso coletivo, como teatros, auditórios, cinemas e ginásios de esporte;
 - que tenham sido construídas após 8/11/00.

FIQUE LIGADO!

A regularização de edificação não garante o reconhecimento de direitos quanto à regularização de uso!

REGULARIZAÇÕES COM CARÁTER SOCIAL

REGULARIZAÇÃO GRATUITA E INDEPENDENTE DE REQUERIMENTO

EDIFICAÇÃO DE USO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL

- a edificação deve:
 - ser construída em lote aprovado;
 - estar inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal.
- a edificação não pode:
 - estar em área de proteção ambiental, ser tombada, preservada ou estar em área protegida;
 - ser destinada a usos e a atividades regidas por legislação específica;
 - estar em área de risco ou considerada não edificável (*non aedificandi*);
 - estar em área pública ou destinada a projeto viário;
 - estar sob apreciação judicial em decorrência de litígio entre particulares relacionado à execução de obras irregulares;
 - apresentar área construída diferente da lançada no Cadastro Imobiliário Municipal;
 - contrariar a legislação federal ou estadual vigente;
- o somatório do valor venal das unidades imobiliárias situadas no lote deve ser limitado a 2,5 vezes o valor venal considerado para isenção de IPTU no ano da abertura do processo;
- o proprietário do imóvel a ser regularizado não pode possuir outra edificação ou lote no Município.

REGULARIZAÇÃO GRATUITA E SIMPLIFICADA QUE DEPENDE DE REQUERIMENTO

CONDIÇÕES GERAIS

- o somatório do valor venal das unidades imobiliárias situadas no lote deve ser limitado a 4 vezes o valor venal considerado para isenção de IPTU no ano da abertura do processo;
- o proprietário do imóvel a ser regularizado não pode possuir outra edificação ou lote no Município.

CONDIÇÕES ESPECÍFICAS

EDIFICAÇÃO DE USO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL

- a edificação não pode:
 - estar em áreas de proteção ambiental, tombada ou protegida;
 - estar em área de risco ou considerada não edificável (*non aedificandi*);
 - estar em área pública ou destinada a projeto viário;
 - estar sob apreciação judicial em decorrência de litígio entre particulares relacionado à execução de obras irregulares;
 - apresentar área construída diferente da lançada no Cadastro Imobiliário Municipal;
 - contrariar a legislação federal ou estadual vigente.

REGULARIZAÇÃO GRATUITA E SIMPLIFICADA QUE DEPENDE DE REQUERIMENTO

EDIFICAÇÃO DE USO MISTO

Edificação de uso misto é aquela usada simultaneamente para uso residencial e não residencial.

- o uso não residencial deve ser permitido no local, exceto os usos que envolvam produtos perigosos (industrial, depósito ou comércio), cuja regularização deverá acontecer juntamente com o licenciamento da atividade.

EDIFICAÇÃO DE USO NÃO RESIDENCIAL

- o uso não residencial deve ser permitido no local, exceto os usos que envolvam produtos perigosos (industrial, depósito ou comércio), cuja regularização deverá acontecer juntamente com o licenciamento da atividade.

**MAIS ALGUNS PONTOS
PREVISTOS NA
LEI N° 9.074/05 E NO
DECRETO N° 12.789/07**

Atendimento e orientação técnica e jurídica gratuita

O Executivo é autorizado a viabilizar atendimento e orientação técnica e jurídica gratuita nos processos de regularização.

Tem direito ao benefício o cidadão que:

- comprovadamente não tiver condição de pagar pelo serviço;
- e
- cujo imóvel não ultrapasse o valor venal de R\$30 mil reais.

Denúncia espontânea

O cidadão que, de sua livre e espontânea vontade, denuncia irregularidade existente em seu imóvel é beneficiado com o parcelamento do débito gerado pelos custos e encargos decorrentes da regularização.

Casos omissos

Cabe ao Compur - decidir sobre os casos omissos.

Possibilidade de recurso

Cabe recurso ao Compur contra os atos do Executivo previstos e relacionados aos casos omissos ou à interpretação da Lei nº 9.074/05.

PARA ALÉM DAS REGRAS MUNICIPAIS: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

A regularização fundiária urbana - Reurb - está prevista na Lei Federal nº 13.465/17 e objetiva retirar ocupações urbanas da informalidade.

A Reurb é um instrumento de política urbana previsto no Estatuto da Cidade.

Além da preocupação com a documentação de imóveis, a Reurb visa realizar melhorias urbanísticas, sociais e ambientais, garantindo ao cidadão o direito à moradia digna.

**A Reurb vai muito além da
regularização registral!**

PARA SABER MAIS

Sobre a regularização de edificações em BH, consulte o *site* da PBH em: <https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/aprovacao-e-regularizacao-de-edificacoes> (acesso em agosto de 2021).

Sobre a ilegalidade em Belo Horizonte:

TIBO, Geruza Lustosa de Andrade. *A superação da ilegalidade urbana: o que é legal no espaço urbano?* Dissertação de mestrado, Escola de Arquitetura da UFMG, Belo Horizonte, 2011.

Disponível em:

https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/RAAO-8MLK6Z/1/a_supera_o_da_ilegalidade_urbana_o_que_e_legal_no_espaco_u.pdf (acesso em agosto de 2021).

Sobre o novo marco legal da Reurb, consulte:

<https://www.indexlaw.org/index.php/revistaDireitoUrbano/article/view/5554> (acesso em agosto de 2021).

GRUPO DE TRABALHO POLÍTICA URBANA NO PORTAL

Coordenação:

Patrícia Garcia Gonçalves

Divisão de Consultoria Legislativa - Divcol:

Patrícia Garcia Gonçalves - arquiteta

Seção de Redação Legislativa - Secred:

Adriana de Oliveira Aguiar

Gabriela de Andrade Pereira Arruda

Priscila Inês Muniz Amâncio

Divisão de Instrução e Pesquisa - Divinp:

Rafael Guimarães Abras Oliveira

Divisão de Assessoramento ao Plenário e às Comissões - Divapc:

Gisela Palmieri Torquato

Escola do Legislativo - Escleg:

Giovana de Souza Rodrigues

Procuradoria - Proleg:

Maria Luiza Gonçalves

Seção de Comunicação Visual - Secvis:

Larissa Metzker



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE
Avenida dos Andradas 3100 . Santa Efigênia . BH . MG
www.cmbh.mg.gov.br
31 3555.1100