



CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

Confere com o original

Data: 14 / 09 / 2026

LEI Nº3.034, DE 03 DE SETEMBRO DE 2026.

PRESIDENTE

VICE-PRESIDENTE

SECRETÁRIO

"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE OURO BRANCO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

A Câmara Municipal de Ouro Branco Estado de Minas Gerais, por seus representantes legais, aprovou e eu, Prefeito Municipal sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º. Esta Lei estabelece as normas e as condições para a regularização de edificações já construídas na data de publicação desta Lei, que estejam em desconformidade com os parâmetros urbanísticos e edifícios municipais, visando à segurança das edificações, à função social da propriedade e à melhoria da ordenação territorial urbana.

Art. 2º. Poderão ser objeto de regularização as edificações que atendam, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

- I - Estejam completamente concluídas até a data de publicação desta Lei;
- II - Localizem-se em áreas classificadas como urbanas ou de expansão urbana pelo Plano Diretor Municipal ou Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- III - Apresentem condições de segurança estrutural, estabilidade e salubridade;
- IV - Não estejam situadas em áreas de risco geotécnico, de preservação permanente, de proteção de mananciais ou em faixas de domínio público;
- V - Não sejam objeto de procedimento apuratório ativo do Ministério Público ou de outros órgãos de controle;
- VI - Não sejam objeto de embargo judicial ou administrativo definitivo;
- VII - Tenham acesso à via pública;
- VIII - Tenham acesso independente e condições mínimas de higiene e habitabilidade;
- IX - Não invadam área pública;
- X - Não estejam construídas além dos limites do lote.

§1º. Na hipótese do inciso V, a regularização poderá ocorrer caso esteja prevista em termo de compromisso positivo ou outro instrumento jurídico semelhante, com a participação da Promotoria.

Publicado no quadro de aviso.

Período: 14 / 09 / 26 a 21 / 09 / 26

Esta Lei é originária do Poder Legislativo, resultante do Projeto de Lei nº 053/2026 de autoria dos Vereadores Nilma Aparecida Silva, Branca de Castilha Souza Cunha e Warley Higino Pereira". EMENDAS - (VOTO PARCIAL - ART. 2º, §6º. E §7º.).



§2º. Para comprovação do atendimento do inciso I, a análise dar-se-á por meio de imagens do Google Street View ou cadastro imobiliário do Município de Ouro Branco, com data anterior à publicação desta Lei.

§3º. São consideradas área de risco geotécnico aquelas assim definidas pela Defesa Civil do Município.

§4º. Não serão passíveis de regularização as conclusões de obras parciais.

§5º. As restrições constantes nos incisos IX e X não se aplicarão às marquises, desde que verificadas condições de segurança e salubridade ao interessado, aos serviços públicos e à população.

§6º. (VETADO).

§7º. (VETADO).

Art. 3º. O processo de regularização somente poderá ser instaurado por iniciativa do proprietário do imóvel, assim considerado aquele que estiver devidamente registrado como tal perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, cujo título deverá ser comprovado no momento da abertura do procedimento.

Parágrafo único. Excepcionalmente, o processo poderá ser requerido por aquele que for autor de ação de usucapião já transitada em julgado, desde que esteja munido de sentença judicial declaratória, mandado de transcrição expedido pelo juízo, apto ao registro perante o Cartório de Registro de Imóveis, hipótese em que será admitida a regularização da construção independentemente do prévio registro na matrícula, devendo o mandado judicial ser juntado ao procedimento administrativo para comprovação da titulação reconhecida judicialmente.

Art. 4º. O processo de regularização será iniciado por protocolo direcionado à Secretaria Municipal de Obras e Gestão Urbana, Gerência de Regulação Urbana, devendo ser instruído com:

I – Projeto “as built” (como construído), elaborado por profissional habilitado;

Esta Lei é originária do Poder Legislativo, resultante do Projeto de Lei nº 053/2026 de autoria dos Vereadores Nilma Aparecida Silva, Branca de Castilha Souza Cunha e Warley Higino Pereira”. **EMENDAS - (VETO PARCIAL - ART. 2º, §6º. E §7º.).**

- II** – Relatório Técnico do qual conste: a localização, a natureza do imóvel, a caracterização do imóvel, a área do terreno, a área construída, o número de unidades imobiliárias, as condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade, informações sobre os serviços essenciais, croqui e data de conclusão da obra;
- III** – Relatório assinado por responsável técnico que indique as irregularidades a serem saneadas no procedimento e a discriminação da área ou estrutura que ultrapassem as delimitações legais, para fins de cálculo das taxas, emolumentos e preços públicos previstos nessa Lei;
- IV** – Comprovante de propriedade do imóvel, através de seu registro imobiliário ou sentença judicial declaratória de Usucapião;
- V** – Instituição de condomínio, contendo a distribuição de áreas e fração ideal, inclusive dos anexos da ABNT, conforme o caso;
- VI** – Alvará de construção, habite-se, CND do INSS, se houver;
- VII** – Certidão de lançamento tributário que contenha o histórico do IPTU, se houver;
- VIII** – Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT);
- IX** – Documentos pessoais do Requerente pessoa física: carteira de identidade, CPF e comprovante de residência;
- X** – Documentos pessoa jurídica: Carteira Identidade, CPF e comprovante de residência do diretor, sócio e, conforme o caso, do procurador, CNPJ, contrato ou estatuto social com a última alteração;
- XI** – Comprovante de recolhimento das taxas, preços públicos e emolumentos de regularização, quando for caso;
- XII**- Anuências de confrontantes, se necessário;
- XIII**- Auto de vistoria do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais – AVCB, quando necessário.
- XIV**- Avaliação de mercado do imóvel a ser regularizado, emitida por profissional habilitado;
- XV**- Anuência do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), quando o imóvel estiver localizado na área de influência de bem acobertado por tombamento federal.

Parágrafo único. Todas as informações constantes no procedimento de regularização são de inteira responsabilidade do profissional que o subscreve, facultando-se à Administração a realização de auditoria para verificação de sua veracidade. Constatadas inconsistências decorrentes de má-fé, o caso poderá ser encaminhado aos órgãos competentes para a



adoção das medidas cabíveis, inclusive procedimentos de apuração criminal e de fiscalização pelo respectivo conselho profissional.

Art. 4ºA - O requerimento de regularização de que trata esta Lei deverá ser protocolado no prazo de 60 (sessenta) meses, contado da data de publicação desta Lei.

§ 1º O prazo previsto no caput poderá ser prorrogado por uma única vez, por até 6 (seis) meses, mediante ato do Poder Executivo, devidamente motivado e publicado.

§ 2º Findo o prazo previsto no caput (e eventual prorrogação), ficam vedados novos protocolos com fundamento nesta Lei, sem prejuízo da regularização pelos meios ordinários previstos na legislação urbanística municipal aplicável.

Art. 5º. A regularização de edificação será onerosa, mediante o recolhimento de Contraprestação Administrativa de Caráter Urbanístico calculada de acordo com o tipo de irregularidade e a classificação da edificação, nos termos desta Lei.

§1º. A Contraprestação Administrativa de Caráter Urbanístico a ser paga pela regularização da edificação corresponderá à soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, de acordo com os critérios definidos nesta Lei.

§2º. A Contraprestação Administrativa de Caráter Urbanístico total a ser paga a título de regularização do imóvel não poderá exceder a 10% (dez por cento) do valor do bem, considerado o respectivo valor de mercado imobiliário apurado pelo documento descrito no item XIV do art. 4º desta Lei.

§3º. Os valores arrecadados com a apuração das Contraprestações Administrativas de Caráter Urbanístico fixadas nesta Lei poderão ser destinados às políticas públicas de ordenamento e direcionamento da expansão urbana.

§4º. Ficam isentas do pagamento Contraprestações Administrativas de Caráter Urbanístico fixadas nesta Lei:

I - As pessoas físicas inscritas no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico);

Esta Lei é originária do Poder Legislativo, resultante do Projeto de Lei nº 053/2026 de autoria dos Vereadores Nilma Aparecida Silva, Branca de Castilha Souza Cunha e Warley Higino Pereira".EMENDAS - (VETO PARCIAL - ART. 2º, §6º. E §7º.).



II - Imóveis residenciais horizontais de até 100,00 m² (cem metros quadrados).

§5º. O valor das Contraprestações Administrativas de Caráter Urbanístico será calculado tendo como base o valor do metro quadrado do imóvel a ser regularizado, adotando-se como referência a tabela vigente (padrão normal) de Custos Unitários Básicos de Construção – CUB/m², divulgada pelo SINDUSCON/MG, considerando-se o valor correspondente ao mês de aprovação do projeto.

Art. 6º. A construção em desconformidade com os parâmetros do coeficiente máximo e mínimo de aproveitamento do lote será regularizada mediante o recolhimento do valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor do m² da área edificada multiplicado pela área irregular.

Art. 7º. A construção em desconformidade com os parâmetros de taxa máxima de ocupação e da taxa mínima de permeabilidade será regularizada mediante o recolhimento do valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor do m² da área edificada multiplicado pela área irregular ou, no caso da taxa de permeabilidade, da área permeável não atendida.

Art. 8º. A construção em desconformidade com os parâmetros mínimos de afastamento frontal, lateral e de fundo será regularizada mediante o recolhimento de 10% (dez por cento) do valor do m² da área edificada multiplicada pela área irregular que ultrapassar os limites fixados em Lei.

Art. 9º. A construção em desconformidade com os limites máximos de altura da edificação e das divisas poderão ser regularizadas mediante o recolhimento de contrapartida nos seguintes patamares:

I – Até 1,00 m de excesso: 2% do CUB/m² multiplicado pela área do pavimento;

II – De 1,01 m a 2,50 m: 5% do CUB/m² multiplicado pela área do pavimento;

III – Acima de 2,50 m: 10% do CUB/m² multiplicado pela área do pavimento.

Art. 10. O não atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos será passível de regularização, mediante o recolhimento de 40% (quarenta por cento) do valor do m² da área edificada multiplicado pelo número de vagas não atendidas.

Esta Lei é originária do Poder Legislativo, resultante do Projeto de Lei nº 053/2026 de autoria dos Vereadores Nilma Aparecida Silva, Branca de Castilha Souza Cunha e Warley Higino Pereira".EMENDAS: (VE-TO PARCIAL - ART. 2º, §6º. E §7º.).

Art. 11. As Contraprestações Administrativas de Caráter Urbanístico estabelecidas nessa Lei poderão ser pagas à vista ou em parcelas.

§1º. Fica o Poder Executivo autorizado a estabelecer o parcelamento dos preços públicos em até 12 (doze) prestações mensais, observado o valor mínimo de R\$200,00 por parcela, hipótese em que o habite-se somente será emitido após a quitação integral do parcelamento, sem prejuízo da necessidade de realização de vistoria pelo órgão público competente para a obtenção do referido documento.

§2º. Com o parcelamento vigente do valor do preço público fixado e pagamento em dia, o requerente poderá requerer o Alvará de Construção junto aos Órgãos Municipais.

§3º. Fica o Poder Executivo autorizado a estabelecer um desconto de até 10% (dez por cento) sobre o preço público calculado, para o pagamento à vista.

§4º. O atraso no pagamento de qualquer parcela por período superior a 60 (sessenta) dias implicará o cancelamento sumário do procedimento de regularização, sem direito à restituição dos valores já quitados.

Art. 12. Ao final do processo de regularização, o Poder Executivo expedirá, mediante vistoria do imóvel e confirmação das informações declaradas no procedimento, o respectivo habite-se, documento que permitirá o registro do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como a ligação ou regularização dos serviços públicos de energia elétrica, água e esgoto, além da obtenção das licenças correlatas junto aos órgãos municipais.

Art. 13. Caso as informações constantes do procedimento administrativo não sejam confirmadas durante a vistoria "*in loco*", realizada para fins de emissão do Habite-se, o processo será submetido à reanálise, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas no parágrafo único do art. 5º.

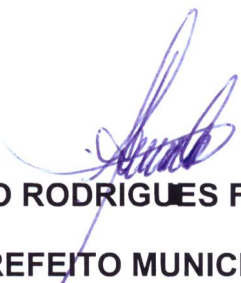
Art. 14. O Poder Executivo poderá regulamentar essa Lei no que concerne aos aspectos de fiscalização, competência dos órgãos municipais para sua implementação, formas de Esta Lei é originária do Poder Legislativo, resultante do Projeto de Lei nº 053/2026 de autoria dos Vereadores Nilma Aparecida Silva, Branca de Castilha Souza Cunha e Warley Higino Pereira". EMENDAS - (VETO PARCIAL - ART. 2º, §6º. E §7º.).



recolhimento das contraprestações, modelos de formulários e demais aspectos necessários à efetivação da legislação.

Art. 15. Essa lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em sentido contrário.

Ouro Branco, 03 de setembro de 2026.



SÁVIO RODRIGUES FONTES
PREFEITO MUNICIPAL