



Câmara Municipal de Ouro Branco

Protocolo Geral

Nº 53 Data entrada 02/03/26

Horário 16:30 Data saída 1 1

Assinatura Adão

Pedro Henrique de Menezes
Assinatura Responsável

PROJETO DE LEI Nº 53/2026

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

O Povo do Município de Ouro Branco, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal, 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;





Câmara Municipal de Ouro Branco

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.

§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.

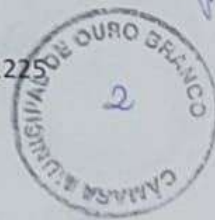
§3º. São consideradas área de risco geotécnico aquelas assim definidas pela Defesa Civil do Município.

§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 Consideram-se regularizadas as edificações concluídas até a data de publicação desta Lei cuja altura final corresponda, no máximo, ao somatório do gabarito altimétrico da respectiva zona com a altura máxima permitida para a construção do pavimento de cobertura.

Art. 3º. O processo de regularização somente poderá ser instaurado por iniciativa do proprietário do imóvel, assim considerado aquele que estiver devida-





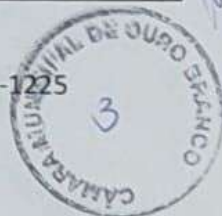
Câmara Municipal de Ouro Branco

mente 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;
- 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 sanadas 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;

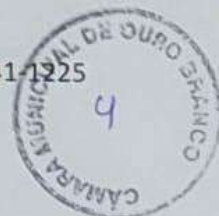




Câmara Municipal de Ouro Branco

- 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,





Câmara Municipal de Ouro Branco

inclusive procedimentos de apuração criminal e de fiscalização pelo respectivo conselho profissional.

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.

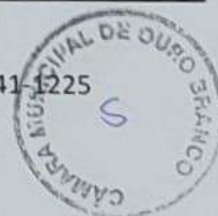
§2º. A Contraprestação Administrativa de Caráter Urbanístico total a ser paga a título de regularização do imóvel não poderá exceder a 10% (dez por cento) do valor do bem, considerado o respectivo valor de mercado imobiliário apurado pelo documento descrito no item XIV do art. 4º desta Lei.

§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);

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





Câmara Municipal de Ouro Branco

§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.

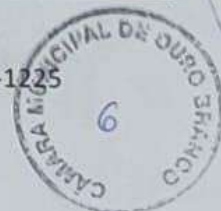
Art. 6º. A construção em desconformidade com os parâmetros do coeficiente máximo e mínimo de aproveitamento do lote será regularizada mediante o recolhimento do valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor do m² da área edificada multiplicado pela área irregular.

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 1,00m de excesso: 2% do CUB/m² sobre a área do pavimento;





Câmara Municipal de Ouro Branco

II - De 1,01m a 2,50m: 5% do CUB/m² sobre a área.

III - Acima de 2,50m: 10% do CUB/m² sobre a área.

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.

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.





Câmara Municipal de Ouro Branco

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.

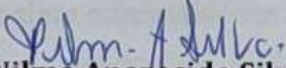
Art. 14. O Poder Executivo poderá regulamentar essa Lei no que concerne aos aspectos de fiscalização, competência dos órgãos municipais para sua implementação, formas de recolhimento das contraprestações, modelos de formulários e demais aspectos necessários à efetivação da legislação.

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

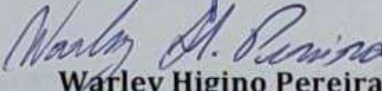
05 de março de 2026


Branca de Castilha Souza Cunha

Vereadora de Ouro Branco/MG


Nilma Aparecida Silva

Vereadora de Ouro Branco/MG


Warley Higino Pereira

Vereador de Ouro Branco/MG





Câmara Municipal de Ouro Branco

JUSTIFICATIVA

Sr. Presidente,

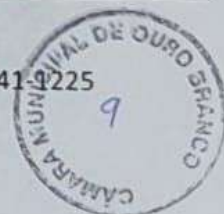
Nobres Vereadores e Vereadores,

Submeto à elevada apreciação desta Egrégia Casa Legislativa o presente Projeto de Lei, que dispõe sobre a regularização de edificações no município de Ouro Branco. A proposição visa solucionar um passivo urbanístico histórico, promovendo a segurança jurídica, o fomento à economia local e a justiça social, sem abrir mão da devida compensação ao Município pelo impacto urbano gerado.

A realidade fática das cidades brasileiras, da qual Ouro Branco não se exclui, revela a existência de um número expressivo de imóveis que, embora consolidados, seguros e dotados de plenas condições de habitabilidade, encontram-se na clandestinidade administrativa por divergências pontuais em relação aos parâmetros urbanísticos e edifícios vigentes à época de sua construção (tais como afastamentos, taxa de ocupação ou limites altimétricos).

A manutenção dessas edificações na irregularidade gera prejuízos em múltiplas frentes: impede o proprietário de averbar a construção na matrícula do imóvel, inviabilizando financiamentos, alienações formais e a própria circulação de riquezas; fomenta a desordem cadastral; e priva o Poder Público de arrecadar os tributos devidos sobre a área real construída. Por outro lado, a imposição drástica de demolição de áreas que excedem minimamente os limites legais, em edificações já concluídas e estruturalmente estabilizadas, revela-se medida desproporcional, antieconômica e contrária ao interesse público.

Diante desse cenário, o presente Projeto de Lei propõe a adoção de mecanismos de regularização onerosa, mediante o pagamento de uma Contraprestação





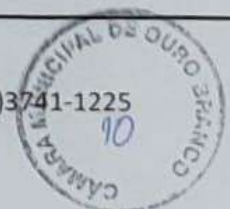
Câmara Municipal de Ouro Branco

Administrativa de Caráter Urbanístico. Trata-se de converter a infração administrativa em recursos para os cofres públicos, recompondo o ônus suportado pela cidade, com a estrita observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade — inclusive com a previsão de escalonamento para infrações altimétricas e o teto limitador de 10% do valor de mercado do imóvel, evitando qualquer caráter confiscatório.

Cumpre destacar que a arquitetura jurídica ora proposta não inaugura uma tese isolada, mas consagra no âmbito do Município de Ouro Branco uma engenharia legislativa já testada, amplamente validada e de notório sucesso. O texto toma por base experiências exitosas já em aplicação, a exemplo da sistemática introduzida pela Lei Municipal nº 9.074, de 18 de janeiro de 2005, do município de Belo Horizonte/MG, também de iniciativa parlamentar, que instituiu a cobrança de contrapartida para a regularização de edificações.

A solidez e a constitucionalidade desse modelo de regularização onerosa encontram-se pacificadas e referendadas pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJMG). A validade da cobrança compensatória foi atestada pelo Órgão Especial do TJMG em sede de Incidente de Arguição de Inconstitucionalidade, garantindo a lisura do mecanismo para a administração pública (TJMG - Arg Inconstitucionalidade 1.0024.13.336089-1/003, Relator(a): Des.(a) Evandro Lopes da Costa Teixeira, ÓRGÃO ESPECIAL, julgamento em 25/11/2015, publicação da súmula em 04/12/2015).

Além de constitucional, a aplicação da referida legislação paradigma é atual e tem sido reiteradamente chancelada em sede judicial para assegurar o direito do munícipe à regularização mediante a contrapartida, conforme recente julgado da 7ª Câmara Cível do TJMG (TJMG - Apelação Cível 1.0000.24.364850-8/001,





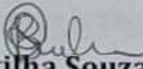
Câmara Municipal de Ouro Branco

Relator(a): Des.(a) Renato Dresch, 7ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 19/11/2024, publicação da súmula em 25/11/2024).

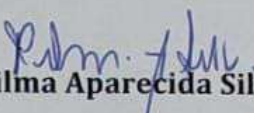
Por fim, o projeto não se afasta da sua função social. Ao prever isenções para famílias inscritas no CadÚnico e para imóveis residenciais de até 100 m² (art. 5º, §4º), a lei assegura que a população de baixa renda também tenha acesso à dignidade da moradia regularizada, sem que o peso financeiro da contraprestação inviabilize o direito de propriedade.

Diante da relevância da matéria — que alia a pacificação de conflitos urbanísticos ao incremento da arrecadação municipal (que poderá ser revertida em melhorias para a própria cidade) — e da sua inquestionável segurança jurídica amparada na jurisprudência do TJMG, conto com o apoio dos nobres Pares para a aprovação deste Projeto de Lei.

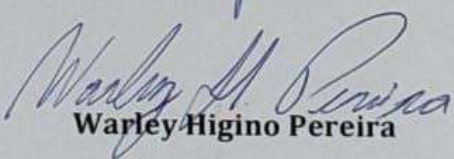
05 de março de 2026


Branca de Castilha Souza Cunha

Vereadora de Ouro Branco/MG


Nilma Aparecida Silva

Vereadora de Ouro Branco/MG


Warley Higino Pereira

Vereador de Ouro Branco/MG

