

LEI Nº 9.074, DE 18 DE JANEIRO DE 2005

Dispõe sobre a regularização de parcelamentos do solo e de edificações no Município de Belo Horizonte e dá outras providências.

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Esta Lei estabelece as normas e as condições para a regularização de parcelamentos do solo e de edificações comprovadamente existentes na data de publicação desta Lei, segundo critérios a serem definidos em regulamento, e que estejam em desconformidade com os parâmetros da legislação urbanística municipal.

Art. 2º - Para efeito da aplicação do disposto nesta Lei, as citações nela contidas, referentes a parâmetros de ocupação do solo e a zoneamento, correspondem ao definido na Lei nº 7.166, de 27 de agosto de 1996 - Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.

Parágrafo único - O disposto nesta Lei não se aplica aos imóveis situados em ZEIS-1 e ZEIS-3.

CAPÍTULO II DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS

Art. 3º - Não é passível de regularização parcelamento em área de risco ou naquela considerada non aedificandae, conforme análise do órgão competente.

Art. 4º - Na regularização de parcelamento poderão ser aceitos parâmetros diferenciados dos previstos na legislação urbanística, mediante avaliação do Executivo em relação à acessibilidade, disponibilidade de equipamento público e infra-estrutura da região e apreciação do Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR.

Art. 5º - Para efeito da regularização de que trata esta Lei, parcelamento do solo não se configura como empreendimento de impacto.

Art. 6º - Podem propor a regularização de parcelamento do solo:

I - o proprietário;

II - o portador de Compromisso de Compra e Venda, de Cessão, de Promessa de Cessão, ou outro documento equivalente que represente a compra de um lote deste parcelamento, ou associação ou cooperativa habitacional;

III - o Executivo, nos termos da legislação pertinente.

Parágrafo único - Independentemente da iniciativa de regularização do parcelamento, certidão emitida pelo Município indicará, como proprietário aquele com inscrição no registro imobiliário ou aquele que possuir outra prova inequívoca de propriedade, sem, com isto, caracterizar o reconhecimento do Município quanto ao domínio.

Art. 7º - O processo de regularização do parcelamento do solo será analisado pelo Executivo, que:

I - fixará as diretrizes e os parâmetros urbanísticos;

II - avaliará a possibilidade de transferência para o Município de áreas a serem destinadas a equipamentos públicos e a espaços livres de uso público, na área do parcelamento ou em outro local;

III - definirá as obras de infra-estrutura necessárias e as compensações, quando for o caso.

Parágrafo único - Em caso de realização de obras pelo Município, fica obrigado o loteador a reembolsar as despesas realizadas, sem prejuízo da aplicação das sanções legais cabíveis pelas irregularidades executadas no loteamento.

Art. 8º - A aprovação do parcelamento decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto à posse e ao domínio, quer em relação ao Município, quer entre as partes interessadas no contrato de aquisição de terreno ou de construções edilícias.

Art. 9º - O protocolo ou a aprovação de parcelamento do solo de glebas a serem regularizadas não eximem a responsabilidade do parcelador pelo cumprimento do disposto no artigo 50 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, devendo o Executivo tomar as medidas punitivas cabíveis, concomitantemente à regularização que se promove.

Art. 10 - A diferença de até 5% (cinco por cento) nos registros será tolerada, desde que não se sobreponha a áreas já aprovadas, nos termos do artigo 500, § 1º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que contém o Código Civil.

Art. 11 - É permitida a regularização, no todo ou em parte, dos loteamentos de que trata esta Lei.

Art. 12 - A aprovação dos parcelamentos de que trata esta Lei será efetuada por decreto.

CAPÍTULO III DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Seção I Das Disposições Gerais

~~Art. 13 - É passível de regularização a edificação que atenda a, pelo menos, uma das condições previstas nos incisos I e II do artigo 42 da Lei nº 7.166/96 e aos demais dispositivos estabelecidos nesta Lei.~~

Art. 13 - É passível de regularização a edificação situada em terreno que faça parte de parcelamento aprovado.

Caput com redação dada pela Lei nº 11.181, de 8/8/2019 (Art. 385)

§ 1º - Em caso de construção situada em lote não aprovado, a regularização da edificação poderá ser concomitante à regularização do parcelamento do solo.

§ 2º - A regularização de edificação destinada ao uso industrial ou ao comércio, ou a serviço de materiais perigosos não licenciados só será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

§ 3º - Dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente a regularização das edificações:

I - situadas em ZPAM e ZP-1;

II - tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área protegida;

III - destinadas a usos e a atividades regidas por legislação específica.

Art. 14 - Não é passível de regularização, para os efeitos da aplicação do disposto nesta Lei, edificação que:

~~I - esteja implantada em área de risco, em área considerada não edificável, em área pública, inclusive a destinada a implantação de sistema viário ou em área de projeto viário prioritário, nos termos da legislação urbanística;~~

I - esteja implantada em área de risco, em área considerada não edificável, em área pública, inclusive a destinada à implantação de sistema viário, ou em área de projeto básico definido pelo Executivo, a ser implantado em área de projeto viário prioritário, nos termos da legislação urbanística;

Inciso I com redação dada pela Lei nº 10.706, de 16/1/2014 (Art. 10)

II - esteja sub judice em decorrência de litígio entre particulares, relacionado à execução de obras irregulares.

Art. 15 - Para efeito da regularização de que trata esta Lei, edificação não se configura como empreendimento de impacto.

Art. 16 - A regularização de edificação será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade e a classificação da edificação, exceto para os casos previstos nesta Lei.

§ 1º - 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 nesta Lei.

§ 2º - Em caso de edificação residencial horizontal, o valor a ser pago pela regularização da edificação não poderá exceder a 10% (dez por cento) do valor venal do imóvel.

§ 3º - A avaliação do imóvel, edificação ou terreno será feita pela Gerência de Auditoria de Valores Imobiliários da Prefeitura, segundo os critérios de avaliação utilizados para cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU -, no ano em que o imóvel for vistoriado.

Seção II Da Regularização de Caráter Social e Pública

~~Art. 17 - Independentemente de solicitação ou de protocolação de requerimento, será considerada regular a edificação de uso exclusivamente residencial, construída em lote aprovado e inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal, cuja somatória do valor venal das unidades imobiliárias situadas no lote não ultrapasse R\$30.000,00 (trinta mil reais), localizadas em lotes com lançamento fiscal para o exercício de 2004, no qual conste esse valor, salvo se:~~

Art. 17 - Independentemente de solicitação ou de protocolo de requerimento, será considerada regular a edificação de uso exclusivamente residencial, construída em lote aprovado e inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal, cuja somatória do valor venal das unidades imobiliárias situadas no lote seja limitado a 2,5 (duas vírgula cinco) vezes o valor venal considerado para isenção de IPTU no ano da abertura do processo, salvo se:

Caput com redação dada pela Lei nº 11.181, de 8/8/2019 (Art. 386)

I - se enquadrem no § 3º do art. 13 desta Lei;

II - se enquadrem no Artigo 14 desta Lei;

III - apresentem área construída diferente daquela lançada no Cadastro Imobiliário Municipal;

IV - contrariem a legislação federal ou estadual vigente;

V - seja o proprietário do imóvel possuidor de mais de um lote no Município.

§ 1º - As edificações mencionadas nos incisos I, III e IV do *caput* poderão ser regularizadas nos termos do Artigo 18 e da Seção III desta Lei, e as edificações que se enquadrem no inciso V poderão ser regularizadas de acordo com o disposto no artigo 20 desta Lei.

§ 2º - Para as edificações de que trata o *caput* deste artigo, a comprovação de regularidade será enviada ao interessado, no endereço de entrega da notificação-recibo do IPTU.

§ 3º - Constatado o enquadramento da edificação em um dos casos previstos nos incisos do *caput* deste artigo, o Certificado de Regularidade, expedido automaticamente, será declarado nulo e serão aplicadas as sanções cabíveis.

§ 4º - Fica cancelada multa incidente sobre a edificação de que trata o *caput* deste artigo, decorrente da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo aplicada até a data da publicação desta Lei, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

§ 5º - O disposto no § 4º deste artigo aplica-se, inclusive, aos casos que estejam sub judice, desde que o interessado se manifeste expressamente no processo e se responsabilize pelo pagamento das custas e dos honorários.

§ 6º - Por opção do interessado, poderá ser requerido "visto em planta", conforme os procedimentos previstos na Seção III deste Capítulo.

§ 7º - Para as edificações de que trata o *caput* deste artigo não serão cobrados quaisquer tipos de taxa ou preço público referentes à regularização pretendida.

~~Art. 18 - Poderá ser requerida a regularização por meio de procedimento simplificado, a ser regulamentado, para a edificação cuja somatória do valor venal das unidades imobiliárias situadas no lote não ultrapasse R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), e desde que o proprietário do imóvel seja possuidor de um único lote no Município, nos seguintes casos:~~

Art. 18 - Poderá ser requerida a regularização por meio de procedimento simplificado, a ser regulamentado, para a edificação cuja somatória do valor venal das unidades imobiliárias situadas no lote não ultrapasse 4 (quatro) vezes o valor venal considerado para isenção de IPTU no ano da abertura do processo, e desde que o proprietário do imóvel seja possuidor de um único lote no Município, nos seguintes casos:

Caput com redação dada pela Lei nº 11.181, de 8/8/2019 (Art. 386)

I - destinada ao uso exclusivamente residencial, excluídos os casos enquadrados no artigo 17 desta Lei;

II - destinada ao uso misto que apresente o uso residencial referido no inciso I deste artigo e o uso não residencial permitido no local, exceto uso industrial, depósito ou comércio de produtos perigosos, que deverá atender ao disposto no § 2º do artigo 13 desta Lei;

III - destinada a uso não residencial permitido no local, exceto uso industrial, depósito ou comércio de produtos perigosos, que deverá atender ao disposto no § 2º do artigo 13 desta Lei.

§ 1º - Fica cancelada multa incidente sobre a edificação de que trata este artigo, decorrente da legislação edilícia e de uso e ocupação do solo aplicada até a data da publicação desta Lei, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

§ 2º - O disposto no § 1º deste artigo aplica-se, inclusive, aos casos que estejam sub judice, desde que o interessado se manifeste expressamente no processo e se responsabilize pelo pagamento das custas e dos honorários.

§ 3º - Para as edificações de que trata este artigo não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público, referente à regularização pretendida.

Art. 19 - Poderá ser requerida a regularização de imóvel de propriedade do Poder Público, independentemente de seu valor, por meio de procedimento simplificado, nos termos do regulamento.

Parágrafo único - Para as edificações de que trata este artigo não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público referente à regularização pretendida.

**Seção III
Das Demais Regularizações**

Art. 20 - A edificação passível de regularização, nos termos definidos por esta Lei e que não se enquadrem no disposto na Seção II deste Capítulo, poderão ser regularizadas por meio de procedimentos simplificados a serem definidos por Regulamento.

~~Art. 21 - A construção de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado da seguinte forma:~~

~~I - 11% (onze por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação situada na ZHIP ou na ZCBH;~~

~~I - 11% (onze por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação situada na ADE Avenida do Contorno, exceto no Setor Floresta;~~

Inciso I com redação dada pela Lei nº 11.181, de 8/8/2019 (Art. 387)

~~II - 25% (vinte e cinco por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação situada fora da ZHIP ou da ZCBH.~~

~~II - 25% (vinte e cinco por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação situada fora da ADE Avenida do Contorno ou no Setor Floresta.~~

Inciso II com redação dada pela Lei nº 11.181, de 8/8/2019 (Art. 387)

Art. 21 - A construção de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento será passível de regularização, mediante aquisição de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 21 com redação dada pela Lei nº 11.216, de 4/2/2020 (Art. 30)

Art. 22 - O não atendimento aos afastamentos frontal, laterais e de fundo mínimos será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado da seguinte forma:

~~I - 4,5% (quatro e meio por cento) do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, no caso de edificação situada na ZHIP ou na ZCBH;~~

I - 4,5% (quatro e meio por cento) do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, no caso de edificação situada na ADE Avenida do Contorno, exceto no Setor Floresta;

Inciso I com redação dada pela Lei nº 11.181, de 8/8/2019 (Art. 388)

~~II - 10% (dez por cento) do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, no caso de edificação situada fora da ZHIP ou da ZCBH.~~

II - 10% (dez por cento) do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, no caso de edificação situada fora da ADE Avenida do Contorno ou no Setor Floresta.

Inciso II com redação dada pela Lei nº 11.181, de 8/8/2019 (Art. 388)

Parágrafo único - Para a regularização de edificação com aberturas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos, será necessária anuência expressa do proprietário do terreno limítrofe.

Art. 23 - O não atendimento à altura máxima na divisa será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado da forma seguinte:

I - quando a infração à altura máxima na divisa resultar do avanço da edificação sobre os afastamentos laterais ou de fundos, o valor será calculado na forma do artigo 22 desta Lei;

~~II - quando se tratar de muro divisório acima da altura máxima permitida, o valor será calculado pela multiplicação da área do plano vertical excedente por:~~

~~a) 7,5% (sete e meio por cento) do valor do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada na ZHIP ou na ZCBH;~~

~~b) 15% (quinze por cento) do valor do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada fora da ZHIP ou da ZCBH.~~

II - quando se tratar de muro divisório acima da altura máxima permitida, o valor será calculado pela multiplicação da área do plano vertical excedente por:

a) 7,5% (sete e meio por cento) do valor do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada na ADE Avenida do Contorno, exceto no Setor Floresta;

b) 15% (quinze por cento) do valor do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada fora da ADE Avenida do Contorno ou no Setor Floresta.

Inciso II com redação dada pela Lei nº 11.181, de 8/8/2019 (Art. 389)

Parágrafo único - Na hipótese de infração aos incisos I e II deste artigo, o valor a ser recolhido equivalerá à somatória dos valores calculados para cada uma dessas infrações.

Art. 24 - Para a edificação construída após a vigência da Lei nº 7.166/96, o não atendimento à taxa de permeabilidade será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado da seguinte forma:

~~I - 11% (onze por cento) do resultado da multiplicação da área permeável não atendida pelo valor do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada na ZHIP ou na ZCBH;~~

I - 11% (onze por cento) do resultado da multiplicação da área permeável não atendida pelo valor do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada na ADE Avenida do Contorno, exceto no Setor Floresta;

Inciso I com redação dada pela Lei nº 11.181, de 8/8/2019 (Art. 390)

~~II - 25% (vinte e cinco por cento) do resultado da multiplicação da área permeável não atendida pelo valor do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada fora da ZHIP e da ZCBH.~~

II - 25% (vinte e cinco por cento) do resultado da multiplicação da área permeável não atendida pelo valor do metro quadrado do terreno, no caso de edificação situada fora da ADE Avenida do Contorno ou no Setor Floresta.

Inciso II com redação dada pela Lei nº 11.181, de 8/8/2019 (Art. 390)

Art. 25 - O não atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado pela multiplicação do número de vagas não atendidas por 2 (duas) vezes o valor do metro quadrado do terreno.

~~Art. 26 - O fechamento de varanda construída irregularmente em edificação vertical poderá, no que se refere ao Coeficiente de Aproveitamento, ser regularizado alternativamente, também por meio da aquisição de Unidades de Transferência do Direito de Construir - UTDC.~~

~~Parágrafo único - As UTDC utilizadas para a regularização, de que trata o caput, poderão ser oriundas de imóveis tombados, situados em qualquer zoneamento.~~

Art. 26 revogado pela Lei nº 11.181, de 8/8/2019 (Art. 408, X)

Art. 27 - Os demais parâmetros estabelecidos pela legislação em vigor serão considerados regularizáveis independentemente da cobrança de preço público.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28 - Fica o Executivo autorizado a viabilizar, sem ônus para os requerentes, o atendimento e a orientação técnica e jurídica, nos processos de que trata esta Lei, para os munícipes que, comprovadamente, não puderem fazê-lo às suas expensas e que cujo valor venal do imóvel não ultrapasse R\$30.000,00 (trinta mil reais).

Art. 29 - O contribuinte que, de sua livre e espontânea vontade, denunciar a irregularidade existente no seu imóvel, será beneficiado com o parcelamento do seu débito, na forma a ser definida na regulamentação desta Lei.

Art. 30 - A regularização de edificação decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto à regularização de uso irregular ou à permanência de uso desconforme porventura instalado no imóvel.

Art. 31 - A Conferência Municipal de Política Urbana, instituída pela Lei nº 7.165, de 27 de agosto de 1996, deverá analisar e propor modificações a esta Lei.

Art. 32 - Os casos omissos serão decididos pelo COMPUR.

Art. 33 - O Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 34 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Belo Horizonte, 18 de janeiro de 2005

Fernando Damata Pimentel
Prefeito de Belo Horizonte

(Originária do Projeto de Lei nº 1.734/04, de autoria do Executivo)