



PROJETO DE LEI N° 085, 24 DE NOVEMBRO DE 2022.

**DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA DOS
IMÓVEIS SITUADOS NO TERRITÓRIO NO MUNICÍPIO DE
HORIZONTE.**

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE HORIZONTE, faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta lei estabelece e regulamenta as condições, critérios, prazos e procedimentos para a regularização urbanística dos imóveis situados no território do Município Horizonte quanto ao parcelamento do solo, da sua edificação e do acesso a serviços básicos, em conformidade com as diretrizes da Lei nº 308, de 21 de dezembro de 2000, que instituiu o Plano Diretor do Município de Horizonte.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo aplica-se aos parcelamentos do solo e as edificações de fato realizadas até o dia 31 de outubro de 2022.

CAPÍTULO II – DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 2º Na regularização de parcelamento do solo poderão ser aceitos parâmetros diferenciados dos previstos na legislação urbanística do Município, mediante avaliação da Comissão Especial de Regularização de Parcelamento do Solo e das Edificações, definida nesta Lei, em relação à acessibilidade, disponibilidade de equipamento público e infraestrutura da região, observando os limites dos objetivos previstos no art. 10, da Lei nº 306, de 21 de dezembro de 2000, e os estabelecidos no art. 3º desta Lei.

Art. 3º Não será passível de regularização do parcelamento do solo de imóveis localizados em vilas e favelas, em áreas de risco geológico, natural ou ambiental, em áreas de proteção ambiental e em áreas que, de acordo com a legislação urbanística, não pode haver edificação.

Art. 4º A regularização de parcelamento do solo será proposta pelo proprietário terreno, mediante requerimento, acompanhado da prova de propriedade, das plantas correspondentes do loteamento ou do desmembramento e de outros documentos estabelecidas em regulamento.

Art. 5º O processo de regularização do parcelamento do solo será analisado pela Secretaria de Infraestrutura, Urbanismo, Agropecuária e Recursos Hídricos deste Município, que:



- I – verificará a possibilidade de flexibilizar os parâmetros definidos 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, em outro local;
- III – definirá as adequações e as obras de infraestrutura necessárias e as compensações, quando for o caso.

§ 1º Em caso de realização de obras de infraestrutura pelo Município, fica o loteador obrigado a reembolsar as despesas realizadas, sem prejuízo da aplicação das sanções legais e compensação financeira cabíveis pelas irregularidades executadas no loteamento.

§ 2º Na hipótese de doação de área ao Poder Público em local diverso do parcelamento, conforme previsto no inciso II do caput deste artigo, a proposta dependerá da aceitação pela Secretaria de Infraestrutura, Urbanismo, Agropecuária e Recursos Hídricos deste Município e de o valor do imóvel ser equivalente ao do local do parcelamento objeto de licenciamento.

§ 3º O Município poderá aceitar contrapartida financeira em valor equivalente ao preço da área a ser doada ao Poder Público.

Art. 6º O protocolo do pedido de regularização, bem como a aprovação de parcelamento do solo sujeito à regularização não eximem o responsável pelo parcelamento das sanções previstas no art. 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 Poder Executivo tomar as medidas punitivas cabíveis, concomitantemente à regularização do parcelamento.

Art. 7º Nos termos do art. 500, § 1º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, a diferença de área até 5% (cinco por cento) nos registros será tolerada, desde que não se sobreponha a áreas já aprovadas.

Art. 8º A regularização do parcelamento do solo, de que trata esta Lei, poderá ser total ou parcial.

Art. 9º A aprovação dos parcelamentos de que trata esta Lei será efetuada por meio de certidão expedida pela Secretaria de Infraestrutura, Urbanismo, Agropecuária e Recursos Hídricos deste Município.

Parágrafo único. A certidão de regularização, emitida pela Secretaria de Infraestrutura, Urbanismo, Agropecuária e Recursos Hídricos deste Município indicará, como proprietário aquele com inscrição no registro imobiliário ou aquele que possuir outra prova inequívoca de propriedade.

CAPÍTULO III - REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 10. As edificações que tenha frente para logradouro público constante da planta cadastral da cidade e em se tratando de lote, que conste de parcelamento do solo aprovado pela Município, construídas em desacordo com as normas urbanísticas deste Município, poderão ser regularizadas, desde que:

I – não ponha em risco à ordem pública e o interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos; e

II – atenda aos demais condições estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo único. A regularização de edificação ocupadas por atividades industriais, comerciais ou de prestação de serviços não licenciadas pelo Município só será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

Art. 11. Na hipótese de as edificações realizadas e ocupadas sem licença do Município não atender os limites construtivos previstos na legislação urbanística, poderão ser aceitos limites construtivos diversos dos previstos na referida legislação, mediante avaliação da comissão prevista nesta Lei, observando os objetivos previstos no art. 3º da Lei nº 304, de 21 de dezembro de 2000 e as limitações previstas no art. 12 deste Lei.

Art. 12. Para regularização das edificações, nos termos desta Lei, proprietário, o titular do domínio útil, o superficiário ou possuir com *animus domini* deverão atender os seguintes requisitos:

I – comprovar a propriedade, o domínio, o direito de uso de superfície ou o título de possuidor com o ânimo de tornar-se proprietário; e

II – atender as demais condições estabelecidas nesta Lei e na legislação urbanística do Município.

Art. 13. Para a regularização das edificações, o proprietário deverá requerê-la à Secretaria de Infraestrutura, Urbanismo, Agropecuária e Recursos Hídricos deste Município, munido, dentre outros documentos estabelecidos em regulamento, da matrícula do imóvel, expedida a no máximo 3 (três) meses, ou de documento que comprove a posse ou domínio do imóvel, e da planta do imóvel elaborado por engenheiro ou arquiteto, com registro, respectivamente, no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

§ 1º Não será necessário apresentar a planta do imóvel para os imóveis de interesse social.

§ 2º A planta prevista no *caput* deste artigo, na hipótese prevista no § 1º deste artigo, será elaborada pela equipe técnica da Secretaria de Infraestrutura, Urbanismo, Agropecuária e Recursos Hídricos deste Município, após o levantamento físico da edificação existente no imóvel.

Art. 14. A regularização das edificações com construção acima dos limites básicos permitidos para o local ou com uso diverso do permitido será realizada mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, calculada nos termos disposto no art. 35 desta lei.

Parágrafo único. A contrapartida financeira disposta neste artigo não se aplica aos empreendimentos habitacionais de interesse social.

Art. 15. Nos casos em que não seja possível realizar a regularização, o responsável pela edificação será notificado para promover a adequação à legislação urbanística, em até 3 (meses) antes do prazo final de regularização previsto nesta lei.

Art. 16. O disposto neste Capítulo aplica-se também as edificações em andamento ou paralisadas.

CAPÍTULO IV – DA RESTITUIÇÃO AO PODER PÚBLICO PELO PARCELAMENTO DO SOLO OU EDIFICAÇÃO IRREGULAR

Art. 17. A regularização do parcelamento do solo e da sua edificação irregular, observados os limites previstos nesta lei, é condicionado ao ressarcimento ao Poder Público pelo uso do solo urbanos fora dos limites estabelecidos na legislação urbanística municipal, mediante o pagamento de contrapartida financeira pelo beneficiário, calculada por meio da seguinte fórmula:

$$CF = \left\{ \frac{IAu - IAb}{(IAb/4)} \right\} \times VVm^2 \times AT \div 3$$

Onde:

CF - Contrapartida financeira (em R\$);

IAU - Índice da Aproveitamento Utilizado;

IAB - Índice de Aproveitamento Básico;

VVm² - Valor Venal do Terreno (em R\$) por m²;

AT – Área total do terreno (m²)

§ 1º Na hipótese de construção irregular que não seja possível aplicar a fórmula prevista neste artigo, a contrapartida financeira obtida pela área do terreno necessária para atender a todos os indicadores urbanos multiplicada por 25% (cinquenta por cento) do valor do m² (metro quadrado).

§ 2º O valor venal do m² (metro quadrado) terreno para fins de cálculo da contrapartida financeira prevista no *caput* e § 1º deste artigo será determinado por avaliador designado para este fim.

§ 3º Os empreendimentos habitacionais de interesse social são isentos da contrapartida financeira definido neste artigo.

§ 4º A contrapartida financeira prevista neste artigo tem a natureza de preço público.

Art. 18. Os recursos auferidos com a contrapartida financeira prevista neste capítulo serão destinados ao Fundo Especial de Desenvolvimento Urbanístico (FDU), destinado a atender as seguintes finalidades:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo único. A gestão, a aplicação das receitas, o controle e as prestações de contas do FDU serão regulados por Decreto do Chefe do Poder Executivo, observando as normas de Direito Financeiro aplicáveis.

CAPÍTULO V – DA COMISSÃO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO E DE EDIFICAÇÕES

Art. 19. As limitações dispostas nesta Lei e nas normas urbanísticas deste Município que impeçam o alcance dos objetivos propostos nesta Lei serão analisadas pela Comissão Especial de Regularização Urbanística, vinculada à Secretaria de Infraestrutura, Urbanismo, Agropecuária e Recursos Hídricos deste Município.

§ 1º A comissão prevista no *caput* deste artigo será composta por 03 (três) membros titulares e 02 (dois) suplentes, presidida por um arquiteto e urbanista, possuidores de notório conhecimento das questões urbanísticas e da realidade do Município, nomeados por ato do Chefe do Poder Executivo.

§ 2º Os membros da comissão prevista neste artigo não poderão apreciar pleitos de regularização de parcelamento do solo ou de edificações de seus cônjuges ou companheiro(a)s ou por qualquer parente em linha reta ou colateral, até o segundo grau.

§ 3º A comissão poderá atenuar as limitações do uso e ocupação do solo, das edificações e das posturas, previstas nas normas urbanísticas deste Município, desde que a atenuação não seja contrária ao disposto nos art. 3º e 12 desta Lei.

§ 4º A Comissão, durante a vigência do programa estabelecido nesta lei, se reunirá pelo menos uma vez por mês, conforme as demandas, para apreciar os pleitos apresentados.

Art. 20. As questões postas à análise da Comissão serão decididas pela maioria dos votos de seus membros e serão documentadas em atas da reunião.

Art. 21. A Secretaria de Infraestrutura, Urbanismo, Agropecuária e Recursos Hídricos deste Município proverá a Comissão de instalações e dos equipamentos necessários ao seu funcionamento, bem como do material de expediente, necessários para a realização de seu trabalho.

Art. 22. Os integrantes da Comissão terão direito a uma gratificação individual de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por processo, na forma que dispuser o regulamento.

Art. 23. Os integrantes da comissão, quando servidores do Município, participação das reuniões, sem prejuízo das atividades dos seus cargos ou funções de origem.



CAPÍTULO VI – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 24. A regularização de parcelamentos do solo e das edificações, nos termos dos capítulos III e IV desta Lei, deverá ser realizada até do dia 31 de dezembro de 2024.

Art. 25. Na regularização fundiária serão utilizadas subsidiariamente as normas correlatas da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 26. A Lei nº 306, de 21 de dezembro de 2000, passa a vigorar acrescida do art. 92-A, com a seguinte redação:

“Art 92-A. O terreno de área total de até 10.000 m² (dez mil metros quadrados), delimitado por logradouros públicos em todas as faces, poderão ser desmembrados com abertura de rua, sem a necessidade de doação de área destinada ao Poder Público.

§ 1º Os terrenos com área superior ao disposto no *caput* deste artigo não poderão objeto de parcelamento sem a doação de área do Poder Público.

§ 2º Na hipótese prevista no *caput* deste artigo, o proprietário do imóvel deverá implantar, as suas expensas, o sistema viário e a seguinte infraestrutura básica:

- I - sistema de viário pavimentado com: no mínimo, pedra tosca; meio-fio pré-moldado de concreto, com dimensões 1mx0,15mx0,35m; e sarjeta de concreto com dimensões mínimas de 0,35mx0,10m.
- II - drenagem de águas pluviais;
- III - rede para o abastecimento de água potável;
- IV - soluções para o esgotamento sanitário;
- V - rede elétrica com iluminação pública no padrão aprovado pela concessionária e pelo Poder Público Municipal.

§ 3º O logradouro ou via aberta deverá observar o prolongamento de outro logradouro existente no local, quando aplicável, e não poderá possuir largura inferior a 6 (seis) metros.”

Art. 27. O Chefe do Poder Executivo regulamentará esta lei e determinará as providências necessárias para o alcance dos seus objetivos.

Art. 28. Ficam revogadas as disposições normativas contrárias a esta Lei.

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

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE HORIZONTE, em 24 de novembro de 2022.



Manoel Gomes de Farias Neto
PREFEITO DE HORIZONTE