



**Projeto de Lei nº 040 de 09 de Dezembro de 2025**

**"Cria o Programa Regularize sua Obra e dá outras providências."**

O Prefeito Municipal de Itapeva (MG), Daniel Pereira do Couto, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte

**Lei:**

**Art. 1º.** Cria o Programa Municipal Denominado “Regularize sua Obra”, destinado a sanear irregularidades construtivas decorrentes de obras acabadas ou em andamento, cumulativamente em condições baixas de impacto na sociedade, tendo em consideração o estado irregular apurado até a publicação desta lei.

**Parágrafo Único –** Não poderão aderir ao programa, obras que venham a iniciar ou alterar seu projeto em data posterior à do vigor da presente Lei.

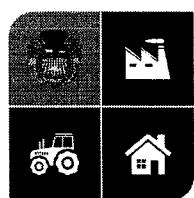
**Art. 2º.** Para efeito de regularização os interessados deverão apresentar requerimento e documentação complementar para instruir procedimento administrativo já iniciado, contendo exigências mínimas apresentadas pela Secretaria de Obras que determinou condições de adequação nos termos do artigo anterior e da legislação vigente.

**Art. 3º.** Poderão ser regularizadas as construções mediante pagamento de outorga onerosa de ocupação do solo, apurada da seguinte maneira, cumulativamente:

---

**TABELA DE MULTAS E TIPOS DE IRREGULARIDADES**

<b>Tipo de Irregularidade</b>	<b>Descrição</b>	<b>Valor da Multa (em UFM*)</b>
<b>Ambientes sem aberturas</b>	Áreas sem iluminação e ventilação em ambientes de longo prazo	40 UFM por metro quadrado de ambiente
<b>Desrespeito ao</b>	<b>Construção avançada sobre recuos</b>	15 UFM por metro



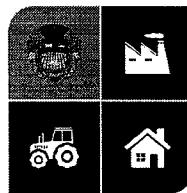
<b>Recuo Obrigatório</b>	frontal	quadrado de área irregular
<b>Altura Superior à Permitida</b>	Execução de áreas além da altura permitida sem os devidos recuos laterais e fundos.	25 UFM por metro quadrado de área de pavimento excedente
<b>Ausência de elevadores</b>	Prédios acima de 4 pavimentos sem elevador	1.000 UFM por pavimento excedente
<b>Ausência de vagas de garagem</b>	Construção com número de vagas de garagem abaixo do permitido	300 UFM por vaga de garagem
<b>Áreas para iluminação e ventilação menores que 3,00m<sup>2</sup></b>	Áreas para iluminação e ventilação abaixo do permitido	160 UFM por unidade de área de circulação
<b>Escada fora de norma</b>	Altura do espelho maior que o máximo, largura da pisada menor que o mínimo e largura da escada menor que o mínimo permitido.	160 UFM por unidade de escada
<b>Corredor fora de norma</b>	Largura de corredor coletivo menor que mínimo permitido.	160 UFM por unidade de corredor
<b>Vãos de aberturas insuficientes para garantir a iluminação e ventilação do ambiente</b>	Vãos de janelas e portas com larguras menores do que é exigido em relação a área do piso do compartimento.	50 UFM por metro quadrado de área de abertura insuficiente.

\*UFM = Unidade Fiscal do Município (valor atualizado anualmente).

---

§1º - Não poderão ser regularizadas sacadas, janelas e demais aberturas que distanciem menos de 1,5 metros (um metro e meio linear) sem que os respectivos vizinhos autorizem.

§2º – Eventuais sacadas, avanços ou situações análogas direcionadas para a área pública que não puderem ser inseridas nos excessos previstos neste artigo, ou ainda, não forem recomendadas tecnicamente que



sejam por motivos de segurança, mobilidade ou outro interesse público deverão ser demolidas.

Art. 4º. Construções que tiveram sua situação de regularidade questionada em processo judicial, mesmo com decisão transitada em julgado poderão ser alvo de adequação pelo Poder Executivo nos termos desta lei.

Parágrafo Único - Existindo processo judicial em trâmite, no qual o interessado em aderir ao programa discute a regularidade ou regularização da obra a ser objeto da regularização prevista nesta Lei, somente poderá ser deferido o pedido formulado, após o requerente interessado desistir da ação judicial em trâmite, a qual deve ser homologada judicialmente antes do prazo previsto no artigo anterior.

Art. 5º. A outorga onerosa de que trata o artigo 3º fica sujeita a um limite assim definido:

I – Construções de até 60m<sup>2</sup> o valor máximo de pagamento será de 350 UFM;

II - Construções acima de 60m<sup>2</sup> até 150m<sup>2</sup> o valor máximo de pagamento será de 700 UFM;

III - construções acima de 150m<sup>2</sup> o valor máximo de pagamento será de 7.000 UFM.

Art. 6º. Os valores decorrentes da aplicação desta lei poderão ser parcelados em até 04 (quatro) parcelas, porém, terão desconto de 5% (cinco por cento) para pagamento em parcela única.

Art. 7º. A adesão ao programa poderá ser realizada em até 01 (um) ano da data de vigência da presente lei, sendo vedada a adesão após esse período.

Art. 8º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

  
Daniel Pereira do Couto  
Prefeito Municipal



## JUSTIFICATIVA

A presente proposta tem por finalidade conceder a regularização de imóveis edificados em desconformidade com as normas do Código de Obras do Município, diante da constatação de que grande parte da população realizou construções, ampliações ou reformas sem a devida licença ou aprovação de projeto, seja por falta de recursos, desconhecimento técnico ou ausência de fiscalização efetiva.

Essa situação gerou um passivo urbanístico significativo, com imóveis impossibilitados de obter registro regular, acessar financiamentos ou realizar transferências legais, além de prejudicar a atualização cadastral e a arrecadação municipal.

A regularização visa integrar a realidade construída ao ordenamento jurídico, proporcionando segurança jurídica aos proprietários, valorização dos imóveis e fortalecimento da arrecadação tributária, especialmente do IPTU, ao inserir edificações regularizadas na base cadastral oficial.

Para evitar que a medida seja interpretada como incentivo à irregularidade, a concessão da anistia será condicionada ao pagamento de multas proporcionais à gravidade da infração e à adequação mínima das construções aos requisitos de segurança, salubridade e acessibilidade previstos em lei.

A adoção desta lei permitirá ao município organizar o espaço urbano, regularizar imóveis, aumentar a arrecadação e reduzir conflitos administrativos e judiciais relacionados a obras irregulares. Além disso, reforça o compromisso com a segurança das edificações e estabelece parâmetros claros para que novas construções obedeçam rigorosamente ao Código de Obras.

Posto isso, espera e aguarda que seja o projeto recebido, apreciado, discutido, votado e, por fim, aprovado por essa nobre Casa de Leis.

Itapeva/MG., 09 de dezembro de 2025

Daniel Pereira do Couto  
Prefeito Municipal

06  
1

## CHEFIA DE GABINETE

Ofício : 226/2025/GAB.

Assunto : Expediente =(Encaminha) – Projeto de Lei

Itapeva/MG., 09 de dezembro de 2025

Senhor Presidente,

Vimos à presença de Vossa Senhoria e dos Dignos Vereadores que compõem essa Egrégia Câmara Municipal, com o objetivo de encaminhar Projeto de Lei que:

***"Cria o Programa Regularize sua Obra e dá outras providências."***

Para melhor análise da proposta encaminhamos a justificativa necessária à sua apresentação, bem como documentação anexa, no sentido de que a mesma faça parte integrante do "Projeto de Lei" ora apresentado.

Na oportunidade, apresento meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Alexandre Ribeiro de Patto

Chefe de Gabinete

Ao Exmo Sr.  
Tony Sandro de Lima  
MD. Presidente da Câmara  
ITAPEVA / MG

Protocolado em <u>09/12/2025</u>	
Sob N°: <u>379 / 2025</u>	
CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA	
ESTADO DE MINAS GERAIS	
<i>[Signature]</i>	
ASSINATURA	