



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SÉRIE ESPECIAL  
POLÍTICAS PÚBLICAS  
EM LINGUAGEM CIDADÃ

POLÍTICA  
URBANA

VOL. 1

ABR/2024

# Regularização de parcelamento e de edificações

# SPP 01.



Coordenação: Patrícia Garcia Gonçalves  
Colaboradores: Adriana Oliveira Aguiar; Gabriela de  
Andrade Pereira Arruda; Giovana de Souza  
Rodrigues; Gisela Palmieri Torquato; Larissa Metzker;  
Maria Luiza Gonçalves; Priscila Inês Muniz Amâncio.



#### **DIRETORIA GERAL**

Rafael Fonseca Dayrell Farinha

#### **DIRETORIA DO PROCESSO LEGISLATIVO**

Lucas Leal Esteves

#### **DIVISÃO DE CONSULTORIA LEGISLATIVA**

Marcelo Mendicino

#### **SEÇÃO DE CONSULTORIA EM ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS PÚBLICAS**

Evana Rezende Batista

#### **CAPA**

Larissa Metzker

Gustavo Ziviani

Yasmin Schiess

*Seção de Criação Visual*

*Superintendência de Comunicação*

*Institucional*

#### **AUTORIA**

Coordenação: Patrícia Garcia Gonçalves

Colaboradores: Adriana Oliveira Aguiar; Gabriela de Andrade Pereira Arruda; Giovana de Souza Rodrigues; Gisela Palmieri Torquato; Larissa Metzker; Maria Luiza Gonçalves; Priscila Inês Muniz Amâncio.

CONTATO: [divcol@cmbh.mg.gov.br](mailto:divcol@cmbh.mg.gov.br)

URL: [www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes](http://www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes)

Conforme a Deliberação da Mesa Diretora nº 3, de 2011, compete à Divisão de Consultoria Legislativa, entre outras atividades, elaborar textos técnicos, artigos, relatórios e outras peças informativas, bem como prestar assessoramento técnico às comissões, à Mesa Diretora e aos vereadores. Todos os Estudos e Notas Técnicas são produzidos em atendimento a solicitação de vereadora, de vereador, de comissão ou da Mesa Diretora.

O conteúdo deste trabalho é de responsabilidade dos autores e não representa posicionamento oficial da Câmara Municipal de Belo Horizonte ou da sua Divisão de Consultoria Legislativa.

É permitida a reprodução deste texto e dos dados contidos, desde que citada a fonte. Reproduções para fins comerciais são proibidas.

Como citar este texto:

GONÇALVES, Patrícia Garcia *et al.* Regularização de parcelamento e de edificações. Belo Horizonte: Divisão de Consultoria Legislativa/Câmara Municipal de Belo Horizonte, abril de 2024. Série Políticas Públicas em Linguagem Cidadã, v.1. Disponível em: [www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes](http://www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes). Acesso em: xx xx xx.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SÉRIE ESPECIAL  
POLÍTICAS PÚBLICAS  
EM LINGUAGEM CIDADÃ

POLÍTICA  
URBANA

VOL. 1

ABR/2024

# Regularização de parcelamento e de edificações

# SPP 01.

Coordenação: Patrícia Garcia Gonçalves

Colaboradores: Adriana Oliveira Aguiar; Gabriela de  
Andrade Pereira Arruda; Giovana de Souza  
Rodrigues; Gisela Palmieri Torquato; Larissa Metzker;  
Maria Luiza Gonçalves; Priscila Inês Muniz Amâncio

**Câmara Municipal de Belo Horizonte**

**REGULARIZAÇÃO DE  
PARCELAMENTO E  
DE EDIFICAÇÕES**

Setembro de 2021

# APRESENTAÇÃO

O objetivo deste material é apresentar de maneira simples o tema da regularização de parcelamento e de edificações em Belo Horizonte.

O conteúdo baseia-se, principalmente, na Lei Municipal nº 9.074/05 e no Decreto Municipal nº 12.789/07.

Para maiores detalhes sobre os procedimentos, consulte a legislação de referência e o órgão municipal competente.



# O QUE VOCÊ VAI ENCONTRAR AQUI

- Cidade Legal X Cidade Ilegal ..... 4
- Parcelamento e edificação ..... 6
- A ilegalidade no espaço urbano pode acontecer porque...8
- Regularização de parcelamento e de edificação .....10
  - Legislação municipal .....11
  - Regularização de parcelamento ..... 12
  - Regularização de edificação .....15
- Regularizações com caráter social .....19
  - Regularização gratuita e independente de requerimento ..... 20
  - Regularização gratuita e simplificada que depende de requerimento .....21
- Mais alguns pontos previstos na Lei nº 9.074/05 e no Decreto nº 12.789/07..... 23
- Para além das regras municipais: regularização fundiária urbana - Reurb ..... 26
- Para saber mais... ..... 27

# CIDADE LEGAL X CIDADE ILEGAL

A legislação urbanística define dois tipos de espaço nas cidades: o legal e o ilegal.

Como ressalta Raquel Rolnik:

“

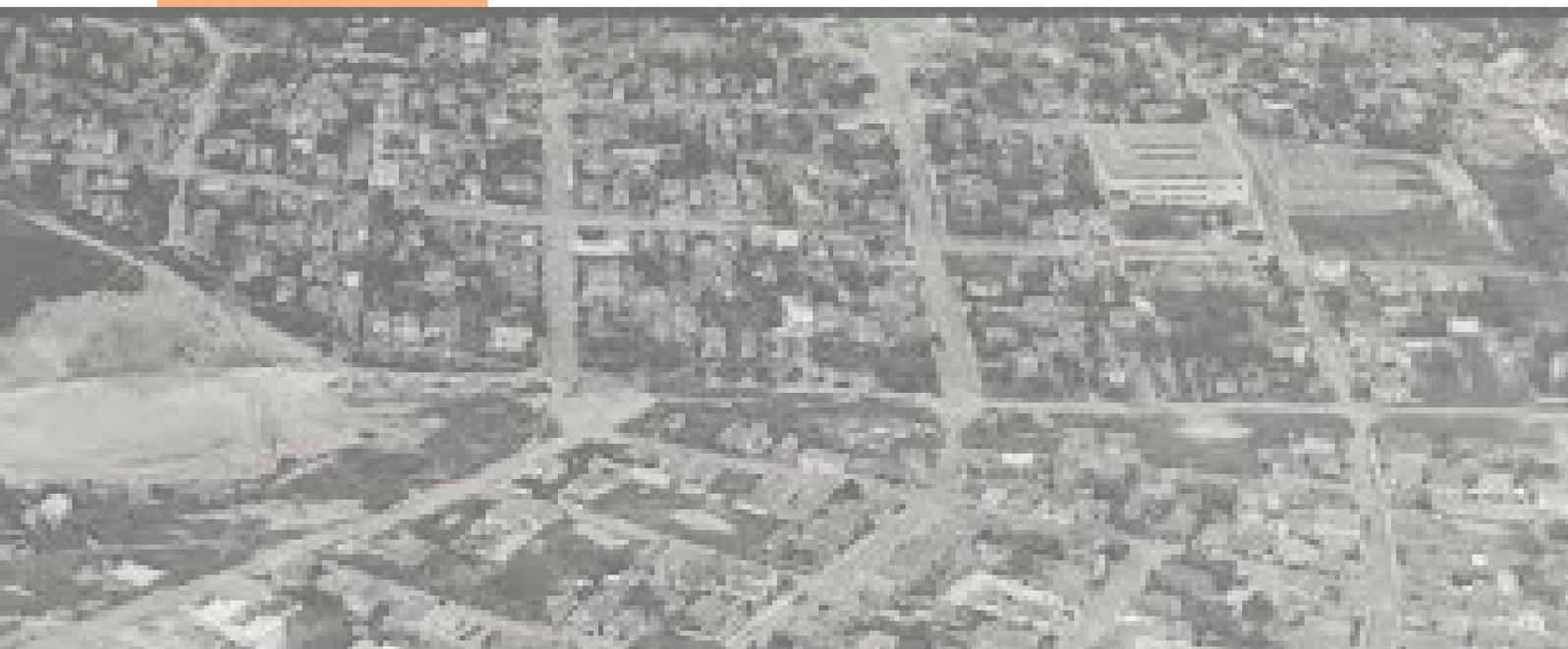
ao definir formas permitidas e proibidas de produção do espaço, a legislação define territórios dentro e fora da lei. Essa delimitação tem consequências políticas importantes, na medida em que pertencer a um território fora da lei pode significar uma posição de cidadania limitada\*.

”

\*Disponível em:

<https://raquelrolnik.files.wordpress.com/2009/08/paraalemdalei.pdf>

**O parcelamento e a edificação são considerados irregulares quando não atendem às exigências legais.**



# PARCELAMENTO E EDIFICAÇÃO

**PARCELAMENTO DO SOLO** é a divisão do terreno em lotes. Pode ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observando-se a legislação e as diretrizes apresentadas pelo Executivo.

Loteamento ocorre quando há abertura de novas vias, novos logradouros públicos ou há modificação das vias existentes.

Desmembramento ocorre quando o sistema viário existente é aproveitado.

Dessa forma, não há abertura de novas vias e novos logradouros públicos, nem modificação dos já existentes.\*

**EDIFICAÇÃO** é a execução de uma obra nova ou a modificação de uma edificação existente. Depende de licença do Executivo, da aprovação do projeto e do pagamento das taxas e preços públicos pertinentes.

\* Conceitos previstos no art. 2º da Lei Federal nº 6.766/79, que 'Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.'

# **FIQUE LIGADO!**

**Efetuar parcelamento (loteamento ou desmembramento) sem autorização do órgão público ou em desacordo com a legislação e com as determinações previstas na licença, além de ser uma irregularidade, é crime!**

**A pena é de reclusão de 1 a 4 anos, além de multa de 5 a 50 vezes o valor do salário mínimo (art. 50 da Lei Federal nº 6.766/79).**

# A ILEGALIDADE NO ESPAÇO URBANO PODE ACONTECER PORQUE...

## Não sabia das regras...

O cidadão não conhece ou não compreende as exigências legais e os procedimentos administrativos necessários para atendê-las.

## Comprei achando que estava tudo regular...

O cidadão é vítima de má-fé na aquisição de um imóvel.

## Não posso pagar um profissional...

O cidadão tem dificuldade de pagar um profissional responsável tecnicamente pelo projeto e pela execução de uma edificação que atenda às exigências legais.

## Não vejo alternativa a não ser ocupar...

O cidadão não tem opção para moradia a não ser a ocupação de imóveis (terrenos ou edificações) que, muitas vezes, não estão cumprindo sua função social.

## A ILEGALIDADE ACONTECE QUANDO O CIDADÃO...

- não possui documentação de propriedade;
- não cumpriu as regras urbanísticas, tais como:
  - não obedeceu aos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação vigente;
  - não passou por todas as etapas do licenciamento;
  - obteve licença, mas o parcelamento ou a edificação sofreram adequações que não foram aprovadas pelo poder público (divisão de lotes, ampliação e modificação de edificações)\*.

Muitas vezes, essas irregularidades ocorrem ao mesmo tempo.

## ESTAR LEGAL NA CIDADE SIGNIFICA...

- poder ser inserido em processos que exigem documentos de propriedade legalizados e com licenciamento aprovado (registro em cartório, linhas de crédito e de financiamento);
- ter um imóvel mais valorizado (um imóvel formalmente legalizado vale mais que um imóvel irregular ou ilegal).

\*Disponível em:

[https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/RAAO-](https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/RAAO-8MLK6Z/1/a_supera_o_da_ilegalidade_urbana_o_que_e_legal_no_espaco_u.pdf)

[8MLK6Z/1/a\\_supera\\_o\\_da\\_ilegalidade\\_urbana\\_o\\_que\\_e\\_legal\\_no\\_espaco\\_u.pdf](https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/RAAO-8MLK6Z/1/a_supera_o_da_ilegalidade_urbana_o_que_e_legal_no_espaco_u.pdf)



# **REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO E DE EDIFICAÇÃO**

# LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

**Lei nº 9.074/05** - Lei da Regularização de Parcelamentos e Edificações - e **Decreto nº 12.789/07**, que a regulamenta.

**Lei nº 9.725/09** - Código de Edificações - (art. 21) e **Decreto nº 13.842/10** (arts. 57 a 61-A), que a regulamenta.

**Lei nº 11.181/19** - Plano Diretor - (arts. 383 e 397).

# REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO

## CONDIÇÕES

- o parcelamento **não pode** estar situado em área de risco ou em área em que a construção é proibida, também chamada área *non aedificandi*;
- o parcelamento deverá ser comprovadamente existente até **9/8/19** (art. 383 da Lei nº 11.181/19).

**Parcelamento existente**, para fins de regularização, é o que já possui acesso, ainda que não urbanizado, aos lotes implantados. A regra vale para os acessos existentes até a data admitida (Decreto nº 12.789/07).

## PODE INICIAR O PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO:

- o proprietário do loteamento;
- quem comprou um lote e pode comprovar essa compra;
- associação ou cooperativa habitacional;
- o Poder Executivo.

# REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO

## PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

- O Executivo deve:
  - definir as diretrizes a serem observadas e as obras de infraestrutura necessárias;
  - avaliar a transferência, para o Município, de áreas a serem destinadas a equipamentos públicos e a espaços livres de uso público.
- Parâmetros diferentes dos previstos na legislação urbanística podem ser aceitos, desde que o Executivo e o Conselho Municipal de Política Urbana - Compur - avaliem a situação.
- O processo de regularização é analisado pelo Executivo, que aprova o parcelamento, no todo ou em parte, mediante decreto.

# **FIQUE LIGADO!**

**A aprovação do parcelamento não implica o reconhecimento de direitos quanto à posse e à propriedade dos terrenos ou das construções nele situados!**

**A aprovação do parcelamento não retira do parcelador as responsabilidades, inclusive penais, previstas em lei. As medidas punitivas cabíveis devem ser tomadas pelo Executivo simultaneamente à regularização!**

**Caso seja necessária a realização de obra pelo Município, o loteador é obrigado a reembolsar as despesas ao poder público!**

# REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO

## CONDIÇÕES

- a edificação precisa estar em terreno com parcelamento aprovado (edificação em terreno não aprovado poderá ser regularizada por iniciativa do Executivo, juntamente com a regularização do parcelamento);
- a regularização de edificação destinada a atividade, não licenciada, de indústria, comércio ou serviços que envolva materiais perigosos, será permitida mediante processo conjunto de licenciamento da atividade;
- a autorização de órgãos competentes específicos é necessária na regularização de edificação:
  - localizada em zonas de proteção ambiental;
  - tombada, preservada ou em área protegida;
  - destinada a atividades regidas por leis específicas;
- a edificação deve ser comprovadamente existente até **9/8/19** (art. 383 da Lei nº 11.181/19).

**Edificação existente**, para efeitos de regularização, é a que tenha as paredes erguidas e a cobertura executada na data admitida; ou cuja obra esteja paralisada, por notificação do Executivo, em data anterior à admitida, com recurso para enquadramento na Lei nº 9.074/05 (Decreto nº 12.789/07).

# REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO

## NÃO PODE SER REGULARIZADA:

- edificação implantada em área:
  - de risco;
  - considerada não edificável (*non aedificandi*);
  - pública (inclusive a destinada à implantação de sistema viário);
  - de projeto viário prioritário;
- edificação que estiver sendo avaliada em processo judicial em decorrência de litígio entre particulares, relacionado à execução de obras irregulares.

## REGULARIZAÇÕES MEDIANTE RECOLHIMENTO DE VALORES:

- quando a irregularidade decorrer de construção acima do coeficiente de aproveitamento, a regularização ocorrerá mediante outorga onerosa do direito de construir;
- quando a irregularidade decorrer do descumprimento dos parâmetros de afastamento mínimo, altura máxima na divisa, taxa de permeabilidade vegetada, número mínimo de vagas na garagem, a regularização ocorrerá mediante o pagamento de valores calculados conforme definido na legislação (arts. 22 a 25 da Lei nº 9.074/05).

Outras irregularidades podem ser consideradas regularizáveis independentemente da cobrança de preço público.

# REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO

## PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

- o custo da regularização varia de acordo com a irregularidade e com a classificação da edificação. Seu cálculo será a soma dos custos referentes a cada irregularidade;
- o valor para regularização da edificação residencial horizontal não pode exceder a 10% do valor venal do imóvel (a avaliação do imóvel será baseada em critérios utilizados para o cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU - correspondente ao ano de vistoria do imóvel);
- os parâmetros urbanísticos considerados serão os que estiverem em vigor na data da solicitação;
- a concordância do proprietário do imóvel vizinho será exigida quando a edificação apresentar vãos abertos a menos de 1,50m das divisas do terreno vizinho ou a menos de 0,75m da perpendicular da divisa;
- a regularização poderá ocorrer por meio de procedimentos simplificados (conforme regulamento);
- as condições de acessibilidade previstas na legislação e em normas técnicas serão exigidas para regularizar edificações: \*
  - destinadas a serviços de uso coletivo, como teatros, auditórios, cinemas e ginásios de esporte;
  - que tenham sido construídas após 8/11/00.

## **FIQUE LIGADO!**

**A regularização de edificação não garante o reconhecimento de direitos quanto à regularização de uso!**

# REGULARIZAÇÕES COM CARÁTER SOCIAL

# REGULARIZAÇÃO GRATUITA E INDEPENDENTE DE REQUERIMENTO

## EDIFICAÇÃO DE USO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL

- a edificação deve:
  - ser construída em lote aprovado;
  - estar inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal.
- a edificação não pode:
  - estar em área de proteção ambiental, ser tombada, preservada ou estar em área protegida;
  - ser destinada a usos e a atividades regidas por legislação específica;
  - estar em área de risco ou considerada não edificável (*non aedificandi*);
  - estar em área pública ou destinada a projeto viário;
  - estar sob apreciação judicial em decorrência de litígio entre particulares relacionado à execução de obras irregulares;
  - apresentar área construída diferente da lançada no Cadastro Imobiliário Municipal;
  - contrariar a legislação federal ou estadual vigente;
- o somatório do valor venal das unidades imobiliárias situadas no lote deve ser limitado a 2,5 vezes o valor venal considerado para isenção de IPTU no ano da abertura do processo;
- o proprietário do imóvel a ser regularizado não pode possuir outra edificação ou lote no Município.

# REGULARIZAÇÃO GRATUITA E SIMPLIFICADA QUE DEPENDE DE REQUERIMENTO

## CONDIÇÕES GERAIS

- o somatório do valor venal das unidades imobiliárias situadas no lote deve ser limitado a 4 vezes o valor venal considerado para isenção de IPTU no ano da abertura do processo;
- o proprietário do imóvel a ser regularizado não pode possuir outra edificação ou lote no Município.

## CONDIÇÕES ESPECÍFICAS

### EDIFICAÇÃO DE USO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL

- a edificação não pode:
  - estar em áreas de proteção ambiental, tombada ou protegida;
  - estar em área de risco ou considerada não edificável (*non aedificandi*);
  - estar em área pública ou destinada a projeto viário;
  - estar sob apreciação judicial em decorrência de litígio entre particulares relacionado à execução de obras irregulares;
  - apresentar área construída diferente da lançada no Cadastro Imobiliário Municipal;
  - contrariar a legislação federal ou estadual vigente.

# REGULARIZAÇÃO GRATUITA E SIMPLIFICADA QUE DEPENDE DE REQUERIMENTO

## EDIFICAÇÃO DE USO MISTO

**Edificação de uso misto** é aquela usada simultaneamente para uso residencial e não residencial.

- o uso não residencial deve ser permitido no local, exceto os usos que envolvam produtos perigosos (industrial, depósito ou comércio), cuja regularização deverá acontecer juntamente com o licenciamento da atividade.

## EDIFICAÇÃO DE USO NÃO RESIDENCIAL

- o uso não residencial deve ser permitido no local, exceto os usos que envolvam produtos perigosos (industrial, depósito ou comércio), cuja regularização deverá acontecer juntamente com o licenciamento da atividade.

**MAIS ALGUNS PONTOS  
PREVISTOS NA  
LEI N° 9.074/05 E NO  
DECRETO N° 12.789/07**

## **Atendimento e orientação técnica e jurídica gratuita**

O Executivo é autorizado a viabilizar atendimento e orientação técnica e jurídica gratuita nos processos de regularização.

Tem direito ao benefício o cidadão que:

- comprovadamente não tiver condição de pagar pelo serviço;
- e
- cujo imóvel não ultrapasse o valor venal de R\$30 mil reais.

## **Denúncia espontânea**

O cidadão que, de sua livre e espontânea vontade, denuncia irregularidade existente em seu imóvel é beneficiado com o parcelamento do débito gerado pelos custos e encargos decorrentes da regularização.

## **Casos omissos**

Cabe ao Compur - decidir sobre os casos omissos.

## **Possibilidade de recurso**

Cabe recurso ao Compur contra os atos do Executivo previstos e relacionados aos casos omissos ou à interpretação da Lei nº 9.074/05.

# PARA ALÉM DAS REGRAS MUNICIPAIS: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

A regularização fundiária urbana - Reurb - está prevista na Lei Federal nº 13.465/17 e objetiva retirar ocupações urbanas da informalidade.

A Reurb é um instrumento de política urbana previsto no Estatuto da Cidade.

Além da preocupação com a documentação de imóveis, a Reurb visa realizar melhorias urbanísticas, sociais e ambientais, garantindo ao cidadão o direito à moradia digna.

**A Reurb vai muito além da  
regularização registral!**

## PARA SABER MAIS

**Sobre a regularização de edificações em BH,** consulte o *site* da PBH em: <https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/aprovacao-e-regularizacao-de-edificacoes> (acesso em agosto de 2021).

### **Sobre a ilegalidade em Belo Horizonte:**

TIBO, Geruza Lustosa de Andrade. *A superação da ilegalidade urbana: o que é legal no espaço urbano?* Dissertação de mestrado, Escola de Arquitetura da UFMG, Belo Horizonte, 2011.

Disponível em:

[https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/RAAO-8MLK6Z/1/a\\_supera\\_o\\_da\\_ilegalidade\\_urbana\\_o\\_que\\_e\\_legal\\_no\\_espaco\\_u.pdf](https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/RAAO-8MLK6Z/1/a_supera_o_da_ilegalidade_urbana_o_que_e_legal_no_espaco_u.pdf) (acesso em agosto de 2021).

### **Sobre o novo marco legal da Reurb,** consulte:

<https://www.indexlaw.org/index.php/revistaDireitoUrbano/article/view/5554> (acesso em agosto de 2021).

## **GRUPO DE TRABALHO POLÍTICA URBANA NO PORTAL**

### **Coordenação:**

Patrícia Garcia Gonçalves

### **Divisão de Consultoria Legislativa - Divcol:**

Patrícia Garcia Gonçalves - arquiteta

### **Seção de Redação Legislativa - Secred:**

Adriana de Oliveira Aguiar

Gabriela de Andrade Pereira Arruda

Priscila Inês Muniz Amâncio

### **Divisão de Instrução e Pesquisa - Divinp:**

Rafael Guimarães Abras Oliveira

### **Divisão de Assessoramento ao Plenário e às Comissões - Divapc:**

Gisela Palmieri Torquato

### **Escola do Legislativo - Escleg:**

Giovana de Souza Rodrigues

### **Procuradoria - Proleg:**

Maria Luiza Gonçalves

### **Seção de Comunicação Visual - Secvis:**

Larissa Metzker



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE  
Avenida dos Andradas 3100 . Santa Efigênia . BH . MG  
[www.cmbh.mg.gov.br](http://www.cmbh.mg.gov.br)  
31 3555.1100