
**DA EXTENSÃO DA ANISTIA CONCEDIDA PELA PREFEITURA DE BELO HORIZONTE
PARA REGULARIZAÇÃO DOS IMÓVEIS CONSTRUÍDOS DE FORMA IRREGULAR
ATÉ JANEIRO DE 2014**

Júlia Goulart Swerts

Sócia do Homero Costa Advogados

Em 17.01.2014 foi publicada a Lei nº 10.706/2014 que, entre outras providências, estendeu a possibilidade de regularização de edificações executadas sem prévia licença ou em desacordo com o projeto aprovado, para os imóveis construídos até 16 de janeiro 2014, *verbis*:

Lei nº 10.706/2014

Art. 12. Fica estendido o disposto no § 1º do art. 21 da Lei nº 9.725, de 15 de julho de 2009, às edificações comprovadamente existentes até a data de publicação desta lei.

Lei nº 9.725/2009

Art. 21. Para fins de regularização de edificação executada sem prévia licença ou em desacordo com o projeto aprovado, a análise do projeto será feita conforme critérios da legislação vigente.

§ 1º - Para as edificações comprovadamente existentes até a data de publicação desta Lei, ficam válidas as disposições da Lei nº 9.074, de 18 de janeiro de 2005, e de seu regulamento.

(...)

Até então, somente edificações existentes até julho de 2009 poderiam solicitar regularização junto à Prefeitura de Belo Horizonte, para obter a Certidão de Baixa da Construção, mediante pagamento do preço público devido.

Tal regularização é importante na medida em que a Certidão de Baixa e Construção, conhecida também como “Habite-se”:

(i) atesta que edificação foi construída de acordo com o projeto aprovado e atendendo a legislação vigente;

(ii) após averbada em cartório, promove a regularidade patrimonial e possessória do imóvel, uma vez que a referida certidão é um dos documentos exigidos pelo Cartório de Registro de Imóveis para averbação de uma edificação;

(iii) é imprescindível para a habitação, ocupação ou utilização da edificação.¹

Além disso, nos termos do art. 21, §3º, da Lei Municipal nº 9.725/2009, as edificações não regularizadas estão sujeitas às penalidades que incluem, além da notificação para correção da irregularidade, embargo e multa que varia de R\$ 657,48 a R\$ 10.519,79, de acordo com a infração.

Em Belo Horizonte a regulação urbana é norteadas pelas normas previstas no Código de Edificações (Lei 9.725/2009 e Decreto 13.842/2010) e na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei 7.166/96), entre outras.

A legislação urbanística visa estabelecer limites às ações humanas que interferem no espaço urbano e na qualidade de vida na cidade e estão relacionadas com as necessidades próprias de uma vida em um grande centro urbano, como moradia, trabalho, educação, saúde, locomoção, alimentação e lazer.

Tal legislação tem como fundamento o art. 182 da Constituição Federal que estabelece:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º - As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

¹ Art. 31 da Lei nº 9.725/2009: "A edificação somente poderá ser habitada, ocupada ou utilizada após a concessão da Certidão de Baixa de Construção."

§ 4º - É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Dessa forma, em respeito à legislação urbanística e, tendo em vista que o benefício concedido pela Prefeitura de Belo Horizonte é muito interessante para os proprietários de imóveis irregulares do município, é importante que os mesmos providenciem a regularização de suas edificações, sob pena de incorrerem nas sanções previstas em lei.