

**Ofício 1.550/2025**

De: Patrícia N. - GAP
Para: Câmara Municipal de Ponte Nova
Data: 10/11/2025 às 10:40:05

Câmara Municipal de Ponte Nova (MG)



PROTOCOLO GERAL 1309/2025
Data: 10/11/2025 - Horário: 15:32
Legislativo

Setores envolvidos:

GAP

Projeto de Lei Complementar 4.158/2025

Ponte Nova, 10 de novembro de 2025.

À Sua Excelência o Senhor
Wellington Sabino de Oliveira
Presidente da Câmara Municipal de Ponte Nova
Ponte Nova – MG

Assunto: Projeto de Lei Complementar 4.158/2025

Senhor Presidente,

Estamos encaminhando, para apreciação dessa Casa, o PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 4.158/2025, que Altera a Lei Complementar nº 1.398/87, que dispõe sobre o Código de Obras , para instituir a Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel , e dá outras providências.”

Atenciosamente,



Milton Teodoro Irias Junior

Prefeito Municipal





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 0581-F7FB-62FB-694D

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

MILTON TEODORO IRIAS JUNIOR (CPF [REDACTED].XXX.XXX-[REDACTED] em 10/11/2025 11:31:24 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://pontenova.1doc.com.br/verificacao/0581-F7FB-62FB-694D>



Ato oficial 4.158/2025

De: Patrícia N. - GAP

Para: GAP - Gabinete do Prefeito

Data: 10/11/2025 às 10:24:13

Setores envolvidos:

GAP, SEGOV, SEDEURB

Altera a Lei Complementar 1398/87

Anexos:

proj4158_Declaracao_de_historico_cadastral.pdf



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA

ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°4.158/2025

Altera a Lei Complementar nº 1.398/87, que dispõe sobre o Código de Obras, para instituir a Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel, e dá outras providências.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Submetemos à apreciação dessa Casa este Projeto de Lei Complementar, que tem por finalidade permitir a regularização de edificações ocupadas sem o devido "Habite-se", por meio da atualização legal, com novas condicionantes, do instrumento denominado Declaração de Histórico Cadastral de Imóvel, previsto no Código Tributário Municipal, conforme Lei Complementar nº 3.997, de 01/10/2015, que nesse PL se denomina Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel.

A iniciativa visa enfrentar um problema histórico e recorrente: a existência de inúmeras construções consolidadas, utilizadas como moradia, comércio ou serviço, que não possuem o "Habite-se", por diferentes razões, incluindo ausência de legislação adequada à época, desconhecimento técnico dos proprietários, ou mesmo questões socioeconômicas.

Com a instituição em novas bases da Declaração de Histórico Cadastral de Imóvel, que na forma atual não tem sido aceita pelo Cartório de Registro de Imóveis local nos últimos meses, essas edificações poderão ser reconhecidas formalmente pela municipalidade como construídas, seguras, ocupadas e habitáveis, permitindo que proprietários realizem registro e averbação em cartório, regularizem sua situação tributária e acessem direitos como financiamento, inventário, partilha e outros que exigem a plena regularização do imóvel.

Assim, este projeto de lei propõe a alteração do Código de Obras para inserir um novo capítulo dedicado à **Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel**, transformando-a em um instrumento legal robusto, seguro e eficaz para a regularização das edificações contempladas.

A proposta está em consonância com os princípios da função social da propriedade e da cidade, previstos na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), buscando integrar esses imóveis à ordem urbana e jurídica.

Um dos pilares desta proposta é seu alinhamento com recente e transformadora alteração nas normas da Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais (Provimento Conjunto nº 93/2020, alterado pelo Provimento nº 142/2025). Tal normativa dispensou a exigência da Certidão Negativa de Débitos (CND) de obra para a averbação de construções no Cartório de Registro de Imóveis.

O artigo 22-I proposto positiva a dispensa da CND já garantida pela norma estadual do TJMG, conferindo máxima clareza ao cidadão e ao registrador. O parágrafo único orienta sobre a questão fiscal federal, esclarecendo que a obrigação subsiste, mas que para obras antigas o direito de cobrança pode ter decaído:

<https://www.conjur.com.br/2025-set-14/exigencia-de-certidoes-negativas-para-registro-de-imoveis-inconstitucionalidade-e-entendimento-atual-do-cnj>

Ao definir a Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel como "documento equivalente" ao Habite-se, este projeto de lei permite que o Município e seus cidadãos se beneficiem diretamente dessa desburocratização, removendo o que tem sido um entrave à regularização.





MUNICÍPIO DE PONTE NOVA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Para garantir a segurança e a responsabilidade no processo, o projeto estabelece critérios técnicos rigorosos, exigindo um laudo assinado por profissional habilitado que ateste as condições de estabilidade, segurança e habitabilidade da edificação. Ao mesmo tempo, define vedações claras, impedindo a regularização de imóveis em áreas de risco ou de preservação ambiental.

Além disso, o projeto:

- Estabelece critérios técnicos mínimos para a emissão da certidão, garantindo que a regularização não comprometa a segurança, salubridade e o ordenamento urbano;
- Prevê mecanismos de fiscalização e sanção, coibindo fraudes e garantindo a seriedade do instrumento;
- Assegura a harmonização com a legislação federal e estadual, especialmente no tocante ao registro de imóveis e ao Estatuto da Cidade.

Também se destaca a inclusão de mecanismo de assistência técnica gratuita para famílias de baixa renda, garantindo a equidade no acesso à regularização e evitando a exclusão de moradores que não têm condições de arcar com custos técnicos especializados.

Essa proposta está em consonância com os princípios constitucionais da função social da propriedade, do direito à moradia, da dignidade da pessoa humana e da eficiência administrativa, bem como com as diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

Ademais, a medida poderá resultar em incremento de receita municipal por meio da atualização cadastral, aumento de base do IPTU, ITBI e outras receitas vinculadas à formalização imobiliária.

Por fim, trata-se de um instrumento realista, responsável e socialmente justo, que promove a regularização fundiária urbana de forma segura e legal, sem abrir mão dos requisitos mínimos de qualidade urbanística.

Diante do exposto, solicitamos o apoio das Vereadoras e Vereadores para a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar, bem como suas eventuais contribuições para aprimoramento.

Ponte Nova, de 2025.

Milton Teodoro Irias Junior
Prefeito Municipal

Marcelo Henrique de Mello
Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico Urbanismo

Fernanda de Magalhães Ribeiro
Secretária Municipal de Governo



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA

ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 4.158 /2025

Altera a Lei Complementar nº 1.398/87, que dispõe sobre o Código de Obras, para instituir a Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Ponte Nova aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º A “Primeira Parte” (“Título I”) da Lei Complementar nº 1.398, de 23/11/1987, passa a vigorar com a adição do “Capítulo VI”, com suas respectivas seções e artigos, na seguinte forma:

CAPÍTULO VI DA CERTIDÃO DE HISTÓRICO CADASTRAL E HABITABILIDADE DE IMÓVEL

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 22-A. Este Capítulo estabelece normas e procedimentos especiais para a regularização de edificações consolidadas no território do Município, por meio da emissão da Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel como instrumento alternativo ao Alvará de Habite-se para fins registrais.

Art. 22-B. Poderão ser regularizadas, nos termos deste Capítulo, as edificações residenciais, comerciais, industriais, de serviços ou mistas, comprovadamente concluídas e em uso até a data de publicação desta Lei.

Art. 22-C. Para os efeitos deste Capítulo, considera-se:

I - edificação consolidada: aquela que se encontra em uso e com suas obras de estrutura, vedação e cobertura concluídas na data estabelecida no artigo 22-B.

II - regularização de edificação: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas e edilícias destinadas a integrar a construção informal ao ordenamento territorial urbano e à titulação registral.

III - Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel: o ato administrativo que reconhece e certifica a existência de uma edificação consolidada no tempo, atestando suas características dimensionais, de uso e as condições mínimas de segurança e habitabilidade para fins de regularização registral, constituindo-se em documento equivalente à “certidão de baixa de construção e habite-se”.

Seção II

Das Condições e Vedações para a Regularização

Art. 22-D. A regularização de que trata este Capítulo somente será concedida a edificações que atendam às seguintes condições mínimas, a serem atestadas por profissional legalmente habilitado:

I - estabilidade estrutural e segurança;

II - salubridade e habitabilidade;





MUNICÍPIO DE PONTE NOVA

ESTADO DE MINAS GERAIS

III - acessibilidade, conforme a legislação aplicável, admitidas soluções mitigatórias para edificações existentes;

IV - não causar prejuízo a imóveis vizinhos ou a logradouros públicos.

Parágrafo único. Não serão passíveis de regularização por meio da Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel as edificações que:

I - estejam situadas em áreas de risco geotécnico ou de inundaçāo não passíveis de obras de mitigāo, conforme parecer da Defesa Civil;

II - ocupem Áreas de Preservação Permanente (APPs) ou unidades de conservação, em desacordo com a legislação ambiental;

III - ocupem logradouros, praças, jardins ou outras áreas de uso público;

IV - possuam ordem judicial de demolição ou desocupação transitada em julgado.

Seção III

Do Procedimento para Emissão da Certidão

Art. 22-E. O pedido de emissão da Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel será protocolado pelo proprietário ou possuidor do imóvel, ou por seu representante legal, conforme requerimento padrão fornecido pela Prefeitura, instruído com os seguintes documentos:

I - cópia dos documentos de identificação pessoal do requerente (RG e CPF) ou, no caso de pessoa jurídica, do CNPJ e dos atos constitutivos;

II - cópia atualizada da matrícula do imóvel, com expedição de até 90 dias ou, na sua falta, de documento que comprove a posse ou propriedade;

III - laudo técnico de vistoria e segurança, conforme detalhado no artigo 22-F;

IV - cópia do comprovante de quitação do documento de arrecadação municipal previsto no artigo 116-A do Código Tributário Municipal (taxa de emissão de Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel) ou da respectiva declaração de isenção prevista no art. 116-B do Código Tributário Municipal.

Art. 22-F. O Laudo Técnico de Vistoria e Segurança deverá ser elaborado e assinado por engenheiro civil ou arquiteto legalmente habilitado, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), e deverá conter, no mínimo:

I – levantamento de dados técnicos do imóvel com planta de situação, implantação, planta baixa, corte transversal e longitudinal, planta de cobertura, fachada e, quando for o caso, quadro de distribuição de áreas conforme previsto no § 1º;

II - declaração, sob as penas da lei, de que a edificação foi concluída até a data estipulada no art. 22-B, fundamentada em evidências como imagens de satélite, contas de consumo de água ou energia, cadastro de IPTU etc.;

III - atestado de que a edificação apresenta condições satisfatórias de estabilidade estrutural, segurança, salubridade e habitabilidade.

§ 1º Sempre que houver mais de uma unidade construída no terreno, o quadro de distribuição de áreas será apresentado no projeto com identificação e área



MUNICÍPIO DE PONTE NOVA

ESTADO DE MINAS GERAIS

de cada unidade da edificação, como lojas, apartamentos, garagens, áreas comuns, terraços, área total construída e área descoberta.

§ 2º A equipe técnica da Prefeitura responsável por arquitetura e engenharia ou profissionais desses ramos terceirizados pela Prefeitura emitirão os documentos previstos no *caput* para pessoas de baixa renda referendadas por parecer técnico da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação ou inscritas no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal, nos termos da Seção IV deste Capítulo.

§ 3º O profissional que subscrever o Laudo Técnico de Vistoria e Segurança será responsável pela veracidade das informações e declarações prestadas, sujeitando-se às sanções previstas na legislação e nos códigos de ética profissional.

Art. 22-G. A Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel:

I - será emitida pelo Departamento de Cadastro Imobiliário, após a análise e aprovação da documentação apresentada, observando-se ainda o disposto no artigo 22-J;

II - terá validade por 12 (doze) meses a partir de sua emissão;

III - terá como referência os dados de lançamento do imóvel no cadastro imobiliário municipal para fins tributários nos últimos 10 (dez) anos e os documentos estipulados nos artigos 22-E e 22-F;

IV - conterá a descrição da edificação, sua área e seu endereço.

V - certificará que o imóvel se encontra construído conforme documentos apresentados, e em condições de habitabilidade ou de ocupação por meio de anotação ou carimbo apostado pelo técnico responsável pelo laudo técnico de vistoria e segurança.

Art. 22-H. A Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel emitida pelo Município constitui documento hábil e equivalente à “certidão de baixa de construção e habite-se”, para fins de:

I - registro ou averbação no Cartório de Registro de Imóveis;

II - outras finalidades urbanísticas, arquitetônicas, tributárias e jurídicas que dependam de comprovação da edificação consolidada e de sua regularidade.

§ 1º A Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel somente será emitida se a edificação atender aos critérios mínimos de salubridade, ventilação, segurança estrutural, acesso e estabilidade, conforme disposto neste Código de Obras e demais normas técnicas municipais.

§ 2º A emissão da Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel e a consequente averbação da construção não implicam o reconhecimento da regularidade da edificação para quaisquer outros fins nem eximem o proprietário da necessidade de obter alvarás de funcionamento para atividades econômicas ou de realizar adequações futuras exigidas por lei.

Art. 22-I. A emissão da Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel e sua utilização para fins de averbação registral independem da comprovação de regularidade fiscal da obra perante a Receita Federal do Brasil





MUNICÍPIO DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

(CND de obra), bem como de regularidade fiscal do imóvel (IPTU e taxas conexas).

Parágrafo único. A regularização de que trata este Capítulo não exime o proprietário do imóvel de suas obrigações tributárias perante a União, o Estado e o Município, ressalvada a possibilidade de alegação de decadência do crédito tributário previdenciário para obras concluídas há mais de 5 (cinco) anos.

Art. 22-J. A Prefeitura realizará vistoria na edificação objeto da Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel para verificar a veracidade das informações prestadas e o cumprimento das condições legais e técnicas, podendo exigir alterações e complementações para fins de emissão do documento.

Seção IV

Da Assistência Técnica e da Isenção para População de Baixa Renda

Art. 22-K. Fica instituído o Programa Municipal de Assistência Técnica para Regularização Edilícia, com o objetivo de viabilizar o acesso da população de baixa renda aos procedimentos previstos neste Capítulo.

§ 1º Serão beneficiárias do Programa as famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos ou inscritas no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal que sejam proprietárias ou possuidoras de um único imóvel residencial.

§ 2º Os beneficiários definidos neste artigo terão isenção da taxa municipal prevista no inciso IV do art. 22-E e poderão ter o custeio da elaboração do Laudo Técnico e da respectiva ART/RRT pelo Município, na forma de regulamento do Poder Executivo.

Art. 2º Esta Lei Complementar será aplicada de forma suplementar à legislação federal e estadual, especialmente à Lei Federal nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), à Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e ao Código Civil, devendo eventuais conflitos serem resolvidos em conformidade com os princípios da hierarquia normativa.

Art. 3º Esta Lei Complementar será regulamentada no prazo de 60 (sessenta) dias de sua publicação.

Art. 4º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Ponte Nova, de .

Milton Teodoro Irias Junior
Prefeito Municipal

Marcelo Henrique de Mello
Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e Urbanismo

Fernanda de Magalhães Ribeiro
Secretária Municipal de Governo



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: E65F-4C00-1070-2E2F

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ MARCELO HENRIQUE DE MELLO (CPF [REDACTED].XXX.XXX[REDACTED]) em 10/11/2025 10:28:05 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ FERNANDA DE MAGALHÃES RIBEIRO (CPF [REDACTED].XXX.XXX-[REDACTED]) em 10/11/2025 11:08:40 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ MILTON TEODORO IRIAS JUNIOR (CPF [REDACTED].XXX.XXX[REDACTED]) em 10/11/2025 11:33:01 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://pontenova.1doc.com.br/verificacao/E65F-4C00-1070-2E2F>