

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR SUBSTITUTIVO Nº 4.158/2025

Institui a Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel para fins de regularização de construções em substituição ao alvará de “habite-se”, institui a taxa destinada a remunerar a prestação do serviço e dá outras providências.

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

Art. 1º As edificações consolidadas comprovadamente concluídas e em uso até a publicação desta Lei poderão ser objeto de processo especial de regularização de edificação para fins de averbação de construção, mediante requerimento específico, observados os termos nela previstos.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I - edificação consolidada: as edificações residenciais, comerciais, industriais, de serviços ou mistas, que se encontram em uso e com suas obras de estrutura, vedação e cobertura concluídas;

II - regularização de edificação: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas e edículas 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”.

§ 2º A presente Lei se aplica exclusivamente aos requerimentos administrativos apresentados até o prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados da data de sua regulamentação.

Art. 2º 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 inundação não passíveis de obras de mitigação, 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, salvo quando, sendo possível a regularização da edificação, haja transação entre as partes envolvidas.

Art. 3º A regularização de que trata esta lei 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;

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. A exigência contida no inciso III deste artigo poderá ser dispensada mediante parecer fundamentado no laudo de vistoria previsto no art. 8º desta Lei.

Art. 4º 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 vigentes;

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 exigido no art. 5º desta Lei;

IV – cópia do comprovante de quitação da taxa de emissão de Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel ou da respectiva declaração de isenção, nos termos desta Lei.

Art. 5º O Laudo Técnico de Vistoria e Segurança deverá ser elaborado e assinado por profissional de engenharia ou arquitetura 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. 1º desta Lei, 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 de cada unidade da edificação, como lojas, apartamentos, garagens, áreas comuns, terraços, área total construída e área descoberta.

§ 2º 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. 6º Para atendimento do art. 5º, inciso I, e seu § 1º, a requerimento do interessado e mediante pagamento de taxa de vistoria para fins específicos, o Poder Público, no exercício de poder de polícia, poderá proceder ao levantamento e conferência de dados cadastrais de imóveis, envolvendo todas as unidades condominiais, apurando as áreas e informações exigidas nesta Lei, que serão anexadas, de ofício, ao processo de emissão da certidão.

Art. 7º A equipe técnica do poder público responsável por arquitetura e engenharia ou profissionais desses ramos terceirizados pela Prefeitura emitirão os documentos previstos no art. 5º 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.

Art. 8º 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.

Art. 9º 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 a vistoria exigida por esta Lei;

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 4º e 5º desta Lei;

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 aposto pelo técnico responsável pelo laudo técnico de vistoria e segurança.

Art. 10. 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.

§ 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 no 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. 11. 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 (CND de obra), bem como de regularidade fiscal do imóvel (IPTU e taxas conexas).

Parágrafo único. A regularização de que trata esta Lei não exime o proprietário do imóvel de suas obrigações tributárias perante a União, o Estado e o Município.

Art. 12. Ficam instituídas:

I - a taxa de emissão de Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel, que tem como fato gerador as atividades de levantamento, conferência e análise de dados cadastrais, assim como de análise de documentos e projetos apresentados e vistoria no imóvel para sua emissão, nos termos desta Lei;

II – a taxa de Vistoria de Imóvel para Fins Específicos, que tem como fato gerador as atividades de levantamento, conferência e apuração de dados para fins cadastrais e apuração de quadro de distribuição de áreas, com identificação e área de cada unidade da edificação, como lojas, apartamentos, garagens, áreas comuns, terraços, área total construída e área descoberta, e outras informações,

aplicável em processos de regularização de imóveis, na forma preconizada nesta Lei.

§ 1º Contribuinte das taxas referidas no *caput* deste artigo é o requerente da certidão, seja ou não titular da propriedade, posse ou domínio útil do imóvel.

§ 2º A taxa de emissão de Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel será recolhida quando do requerimento da emissão da Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel e será devida de acordo com a seguinte tabela:

I - construção de até 70 m² (setenta metros quadrados): taxa mínima de 15 (quinze) UFPN's;

II - construção acima de 70 m² (setenta metros quadrados) até 450 (quatrocentos e cinquenta metros quadrados): $[(\text{Área em m}^2 - 70 \text{ m}^2) \times 0,6 \text{ UFPN}] + 15 \text{ UFPN's}$;

III - construção acima de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados): $[(\text{Área em m}^2 - 450 \text{ m}^2) \times 0,1 \text{ UFPN}] + 243 \text{ UFPN's}$.

§ 3º A taxa de Vistoria para Fins Específicos será recolhida quando do requerimento da vistoria para conferência e apuração de dados para fins cadastrais e apuração de quadro de distribuição de áreas, e será devida de acordo com a área total construída, envolvendo todas as unidades, mediante a seguinte regra:

I –até 70 m² (setenta metros quadrados): taxa mínima de 15 (quinze) UFPN's;

II - acima de 70 m² (setenta metros quadrados) até 450 (quatrocentos e cinquenta metros quadrados): $[(\text{Área em m}^2 - 70 \text{ m}^2) \times 0,6 \text{ UFPN}] + 15 \text{ UFPN's}$;

III - construção acima de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados): $[(\text{Área em m}^2 - 450 \text{ m}^2) \times 0,20 \text{ UFPN}] + 243 \text{ UFPN's}$.

Art. 13. A emissão da Certidão de Histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel ocorrerá mediante requerimento da parte interessada, instruída com os documentos estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único. A taxa de Vistoria para Fins Específicos será exigida no processo de emissão de Certidão de histórico Cadastral e Habitabilidade de Imóvel, na forma estabelecida no art. 6º desta Lei.

Art. 14. Sem prejuízo de outras exigências estabelecidas em regulamento, ficam isentas das taxas de que tratam o art. 12 e 13 desta Lei, as famílias que sejam proprietárias de um único imóvel residencial e:

I – sejam inscritas no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal; ou

II – possuam renda de até 3 (três) salários mínimos e obtenham parecer favorável da secretaria responsável pelos serviços de atendimento social, mediante apreciação e avaliação das condições socioeconômicas da família.

§ 1º Os beneficiários definidos neste artigo poderão ter o custeio da elaboração do Laudo Técnico e da respectiva ART/RRT pelo Município, nos termos do art. 7º desta Lei, conforme se dispuser em regulamento.

§ 2º A isenção e os benefícios de que trata este artigo se limita a uma certidão em cada exercício.

Art. 15. O Município adotará medidas para fomentar, facilitar e promover a regularização de edificações urbanas, como a realização de campanhas públicas, programas educativos e ações informativas, inclusive jurídicas, destinadas a orientar proprietários, possuidores, profissionais e demais interessados sobre os procedimentos de regularização.

Parágrafo único. Para fins de atendimento do disposto no *caput*, o Município poderá ficar convênios, parcerias ou instrumentos congêneres.

Art. 16. 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. 17 Esta Lei Complementar será regulamentada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias de sua publicação.

Art. 18. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Milton Teodoro Irias Junior
Prefeito Municipal

Lazinier Serrano Gonçalves
Secretária Municipal de Assistência Social e Habitação

André Luís Nunes Santos
Secretário Municipal de Fazenda

Bruno José Quintão Silva
Secretário Municipal de Obras

Marcelo Henrique de Mello
Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e Urbanismo