



morada

REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS

MEU IMÓVEL PODE SER REGULARIZADO?

ESTA CARTILHA TEM COMO OBJETIVO EXPLICAR, DE FORMA CLARA E ACESSÍVEL, QUANDO UM IMÓVEL PODE SER REGULARIZADO EM BELO HORIZONTE, QUAIS SÃO OS CRITÉRIOS LEGAIS, AS ETAPAS DO PROCESSO E OS LIMITES DA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

1 O QUE É A REGULARIZAÇÃO DE UM IMÓVEL?

A regularização é o procedimento administrativo realizado junto à Prefeitura de Belo Horizonte (PBH) para adequar uma edificação às normas urbanísticas do município, possibilitando a emissão da Baixa de Construção (Habite-se), documento que comprova a legalidade da construção.

A regularização do imóvel proporciona, entre outros benefícios:



Valorização patrimonial: imóveis regularizados tendem a alcançar valores de mercado superiores aos imóveis irregulares, ampliando seu potencial de venda e negociação.



Segurança jurídica: o Habite-se reduz riscos de disputas judiciais, problemas em inventários e questionamentos sobre a legalidade da edificação.



Facilidade de venda e financiamento: imóveis regularizados podem ser financiados por instituições bancárias, tornando a venda mais rápida e segura.



Regularidade cadastral: garante que o cadastro do imóvel junto à Prefeitura esteja atualizado, evitando cobranças retroativas, autuações e penalidades futuras.



2 TODO IMÓVEL PODE SER REGULARIZADO?



NÃO

A possibilidade de regularização depende de análise técnica e legal, realizada a partir da visita técnica inicial ao imóvel, da avaliação da documentação disponível e da verificação do atendimento às normas urbanísticas, edilícias, ambientais e de segurança.

Esses itens listados acima definem:



Se o imóvel é passível de regularização;



Quais ajustes ou adequações serão necessários;



Se haverá exigência de obras, aplicação de multa ou necessidade de aprovação junto a órgãos adicionais, quando aplicável.



3

DATA DE CORTE PARA ENQUADRAMENTO NA REGULARIZAÇÃO

A Lei nº 11.792/2024 estabeleceu o dia **18 de dezembro de 2024** como a nova data de corte para enquadramento na **Lei nº 9.074/2005**.



ISSO SIGNIFICA QUE:

Edificações, acréscimos ou irregularidades existentes e implantados até **18 de dezembro de 2024** podem ser analisados para regularização nos termos da Lei nº 9.074/2005, mediante avaliação técnica da Prefeitura.

Construções ou acréscimos realizados após essa data devem atender integralmente à legislação vigente para novas edificações, especialmente ao Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e demais normas aplicáveis.



4

SITUAÇÕES QUE PODEM IMPEDIR A REGULARIZAÇÃO

Algumas situações podem impedir ou dificultar o processo, tais como:

-  Construções em áreas não edificáveis;
-  Construções implantadas em lotes não aprovados;
-  Ocupação de áreas públicas;
-  Interferência em áreas ambientalmente protegidas;
-  Risco à segurança da edificação ou do entorno;
-  Descumprimento grave de parâmetros urbanísticos, entre outros;

Nessas situações, o pedido de regularização pode ser indeferido, mesmo que a edificação seja antiga ou tenha sido construída anteriormente a 18 de dezembro de 2024.



ATENÇÃO!

A regularização não é automática e depende de análise técnica da Prefeitura;

Mesmo imóveis antigos podem exigir reformas e adequações;

O pagamento de taxas e multas é condição para o andamento do processo;

Os prazos de análise e tramitação dependem exclusivamente da PBH;

O não cumprimento de exigências ou prazos pode resultar em indeferimento do pedido;





morada

REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS

arq.moradaarquitetura@gmail.com

Felipe Marcelino
Diretor Comercial
(31) 99151-1427