



# morada

REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS

CARTILHA DE REGULARIZAÇÃO DE  
IMÓVEIS EM BELO HORIZONTE



# POR QUE REGULARIZAR?



Imóveis regularizados podem ser vendidos até 30% acima do preço de um imóvel irregular. Regularizar é transformar patrimônio parado em lucro real.



Com o Habite-se, você evita disputas judiciais, problemas de herança ou questionamentos sobre a propriedade. A venda fica 100% segura.



Compradores podem financiar o imóvel e bancos aceitam a transação. Um imóvel regularizado vende mais rápido e sem complicações.



Regularizar o imóvel garante que o cadastro na Prefeitura esteja correto e evita cobranças retroativas ou multas futuras.



# ETAPAS DA REGULARIZAÇÃO



# PASSO A PASSO DA REGULARIZAÇÃO

**LEVANTAMENTO:** medição detalhada do imóvel, incluindo a representação de eventuais acréscimos a serem regularizados ou construídos. Material indispensável para o início do processo de regularização nos órgãos competentes.

1

**PROTOCOLO NA PBH:** nessa fase, ocorre a organização e entrega, junto à Prefeitura, de toda a documentação exigida, incluindo plantas, desenhos técnicos e memoriais, formalizando o início da tramitação oficial do processo de regularização.

2

**PAGAMENTO DE TAXAS:** a análise da documentação pela Prefeitura somente é iniciada após a quitação das taxas geradas automaticamente pelo sistema. Os valores são calculados com base na metragem quadrada do imóvel, respeitado o valor mínimo de R\$ 113,37.

3

**ACATAMENTO DA DOCUMENTAÇÃO:** após o protocolo, a Prefeitura verifica se toda a documentação foi entregue de forma completa e adequada. Somente após essa conferência é que a análise técnica do projeto tem início.

4



**ANÁLISE DO PROJETO:** nessa etapa, os técnicos da Prefeitura analisam o projeto, verificando sua conformidade com as normas urbanísticas vigentes.

5

**PENDÊNCIAS E 2º EXAME DE PROJETO:** após o comunicado de exame com apontamento de pendências, o projeto deverá ser corrigido e reenviado, com a quitação da taxa de 2º exame de projeto dentro do prazo estabelecido, sob pena de indeferimento. Os valores das taxas são calculados com base na metragem quadrada do imóvel, respeitado o valor mínimo de R\$ 113,37.

6

**PROJETO APROVADO:** após a confirmação de que a edificação atende integralmente à legislação vigente, o projeto é aprovado.

7

**ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO:** autorização oficial da Prefeitura, **emitida apenas nos casos em que há acréscimo a ser construído**, que permite o início da obra, sendo indispensável para a execução legal da construção e passível de embargo em caso de ausência.

8



**REFORMAS NECESSÁRIAS:** são executadas de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura. Em alguns casos, são exigidas pequenas adequações para a liberação do Habite-se, geralmente relacionadas a ajustes na edificação ou no entorno, como a adequação do passeio público (calçada), conforme os padrões de segurança e acessibilidade previstos na legislação.

9

**VISTORIA:** nessa etapa, um técnico da Prefeitura realiza uma visita ao imóvel, acompanhado por nossa equipe, para verificar a conformidade com o projeto aprovado e o atendimento às exigências estabelecidas, incluindo eventuais reformas solicitadas.

10

**PAGAMENTO DA MULTA:** etapa aplicável **apenas nos casos em que há irregularidades no imóvel**, na qual é quitado o valor estipulado pela Prefeitura. Somente após o pagamento da multa o processo de regularização pode prosseguir até a emissão do Habite-se.

11

**EMISSÃO DO HABITE-SE:** etapa final do processo de regularização, na qual a Prefeitura emite o documento de baixa de construção. O Habite-se garante segurança jurídica ao imóvel e possibilita sua utilização regular, valorização e negociação no mercado, incluindo venda financiada.

12



## ATENÇÃO!

Apesar da lei de anistia (Lei nº 11.783/24), ainda é preciso realizar adequações relacionadas ao espaço público, como ajustes no passeio público, calçadas, rampas de acessibilidade e outros elementos que garantam segurança e cumprimento das normas municipais.

Os prazos de análise, resposta e tramitação do processo dependem exclusivamente da Prefeitura de Belo Horizonte, podendo variar conforme a complexidade do imóvel, existência de pendências e a demanda do órgão.

A multa, quando aplicada, pode ser parcelada em até **60 vezes**, respeitado o valor mínimo de R\$ 50,00 por parcela. No parcelamento em até 12 parcelas, não há incidência de juros, apenas atualização pelo IPCA-E na virada do ano. Para parcelamentos acima de 12 parcelas, incidem juros de 1% ao mês, além da atualização pelo IPCA-E.

O pagamento ou parcelamento da multa deve ser feito em até **12 meses** a partir da aprovação do projeto. O não pagamento implica atualização monetária do valor e possibilidade de inscrição em dívida ativa.







# morada

REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS

[arq.moradaarquitetura@gmail.com](mailto:arq.moradaarquitetura@gmail.com)

Felipe Marcelino  
Diretor Comercial  
(31) 99151-1427