



LEI COMPLEMENTAR Nº 393, DE 17 DE NOVEMBRO DE 2025

Dispõe sobre a regularização de edificações no Município de Contagem.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º É passível de regularização, nos termos desta Lei Complementar, a edificação concluída sem o devido licenciamento, desde que se enquadre em ao menos uma das seguintes hipóteses:

I – seja objeto de regularização edilícia, vinculada à Regularização Fundiária Urbana - REURB;

II – tenha sido concluída e esteja em desconformidade com os parâmetros e normas urbanísticas vigentes;

III – tenha sido edificada sem a devida licença, mas esteja em conformidade com os parâmetros e normas urbanísticas vigentes.

§1º Para os fins desta Lei Complementar, considera-se regularização edilícia vinculada à REURB aquela realizada de forma concomitante ao processo de regularização fundiária urbana ou, posteriormente, à titulação dele decorrente.

§2º Para os fins dessa Lei Complementar, considera-se edificação concluída aquela com laje ou telhado de cobertura acabado e que apresente estrutura e alvenaria ou similar finalizadas.

Art. 2º Não é passível de regularização nos termos desta Lei Complementar a edificação:

I – situada em área não edificável, exceto nos casos de regularização edilícia vinculada à REURB;

II – situada em logradouro público, exceto nos casos de regularização edilícia vinculada à REURB;

III – situada em área pública, exceto nos casos de regularização edilícia vinculada à REURB;

IV – situada em área de risco geológico ou que apresente risco construtivo, até que a situação de risco existente seja erradicada;

V – situada em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

VI – situada em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

VII – situada em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;



VIII – situada em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

IX – que não disponha de solução adequada para o esgotamento sanitário, conforme as normas técnicas e ambientais vigentes, até que seja comprovada sua regularização ou prevista solução compatível com os princípios da sustentabilidade e da salubridade, nos termos da legislação aplicável.

Art. 3º A regularização de edificação dependerá de prévia autorização do órgão competente, ressalvadas as hipóteses de regularização edilícia vinculada à REURB, quando se tratar de edificação:

I – situada em Área de Preservação Permanente - APP ou em área de relevante interesse ambiental;

II – tombada, de interesse de preservação histórico-cultural ou inserida em perímetro de tombamento ou área de proteção histórico-cultural.

Art. 4º A comprovação da existência da edificação far-se-á por meio de, ao menos, um dos seguintes instrumentos:

I – imagem de satélite oficial, com referência à data;

II – levantamento aerofotogramétrico produzido pelo Município ou por órgão oficial por este reconhecido, com referência à data;

III – imagem de satélite do *Google Earth* ou plataforma similar, com referência à data;

IV – lançamento no Cadastro Tributário Imobiliário Municipal ou documento emitido por órgão oficial conforme disposto em regulamento.

Parágrafo único. Nas situações em que não for possível a comprovação pelos meios previstos nos incisos I a IV, será admitida a declaração, por escrito, de vizinhos devidamente identificados, que ateste a existência e o tempo de conclusão da edificação.

Art. 5º A regularização prevista nesta Lei Complementar refere-se à edificação, não abrangendo o uso ou a atividade nela exercidos.

Parágrafo único. O requerente deverá declarar, no momento do protocolo do pedido de regularização, a categoria de uso a que se destina a edificação, especificando se é de uso residencial unifamiliar, multifamiliar, misto ou não residencial.

Art. 6º A unidade autônoma integrante de condomínio edilício, esteja ou não situada em uma mesma edificação, poderá ser regularizada individualmente.

§1º A regularização da unidade autônoma é de responsabilidade de seu proprietário.

§2º A regularização individual de unidade autônoma em edificação de uso residencial multifamiliar somente será admitida quando cumulativamente atendidas as seguintes condições:

I – a edificação como um todo estiver aprovada;

II – a unidade autônoma possuir registro individualizado no Cartório de Registro de Imóveis;

III – a irregularidade da unidade autônoma não afetar as áreas de uso comum.



§3º Caso a irregularidade interfira em área de uso comum, a regularização somente poderá ser realizada considerando a totalidade da edificação, sendo de responsabilidade de todos os condôminos.

§4º A regularização das áreas de uso comum será de responsabilidade do condomínio.

Art. 7º A regularização edilícia apresenta duas modalidades:

I – regularização edilícia de interesse social;

II – regularização edilícia de interesse específico.

CAPÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO EDILÍCIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 8º São passíveis de regularização edilícia de interesse social as edificações:

I – situadas em Zona de Especial Interesse Social – ZEIS;

II – situadas em núcleos urbanos já regularizados ou em processo de regularização por meio de REURB-S, ainda que não localizadas em ZEIS;

III – ocupadas por famílias, devidamente declaradas como hipossuficientes.

Art. 9º A regularização edilícia de interesse social será isenta do pagamento de taxa ou preço público referente à análise de projeto e vistoria, bem como da onerosidade urbanística decorrente do descumprimento de parâmetros urbanísticos.

Art. 10. A regularização edilícia de interesse social será realizada por meio de procedimento simplificado, condicionado ao atendimento dos seguintes requisitos:

I – emissão de laudo assinado por responsável técnico habilitado, atestando a viabilidade técnica de regularização da edificação;

II – elaboração de Cadastro de Edificação.

Parágrafo único. O Cadastro de Edificação consistirá em um levantamento simplificado da edificação, contendo no mínimo, os seguintes elementos necessários ao cálculo da área construída bruta e da projeção da edificação sobre o lote ou terreno:

I – croquis de situação;

II – número de pavimentos e área bruta de cada um;

III – registro fotográfico de todas as fachadas.

CAPÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO EDILÍCIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Seção I

Disposições Gerais



Art. 11. Para fins desta Lei Complementar, considera-se de interesse específico a regularização edilícia que não se enquadre como de interesse social.

Art. 12. A regularização edilícia de interesse específico poderá ser onerosa ou não onerosa, sendo:

I – regularização edilícia de interesse específico onerosa: aquela em que a edificação a ser regularizada descumpre os parâmetros urbanísticos vigentes, exigindo o pagamento da onerosidade urbanística;

II – regularização edilícia de interesse específico não onerosa: aquela em que a edificação a ser regularizada atende os parâmetros urbanísticos vigentes, dispensando o pagamento da onerosidade urbanística.

Parágrafo único. Considera-se onerosidade urbanística a compensação pecuniária devida em razão do descumprimento de parâmetros urbanísticos, no âmbito de processo de regularização edilícia onerosa de interesse específico.

Seção II

Da isenção da onerosidade urbanística

Art. 13. Estão isentas do pagamento da onerosidade urbanística as seguintes hipóteses de regularização edilícia:

I – edificação tombada, inventariada ou declarada de interesse cultural;

II – o imóvel de propriedade do Poder Público destinado a equipamentos comunitários;

III – templos religiosos;

IV – a edificação situada em imóvel cujo proprietário não possua outro imóvel no Município, desde que:

a) seja destinada ao uso exclusivamente residencial unifamiliar, com área bruta de até 70m² (setenta metros quadrados), ou;

b) seja destinada a uso misto, com área bruta total de até 200m² (duzentos metros quadrados), composta por uma unidade residencial unifamiliar de até 70m² (setenta metros quadrados) de área bruta e uma unidade não residencial;

V – a regularização edilícia de interesse específico vinculada à REURB-E, desde que requerida no prazo de até 5 (cinco) anos a contar da primeira titulação do imóvel;

VI – a edificação concluída anteriormente à vigência do primeiro Plano Diretor do Município de Contagem, Lei nº 2.760, de 1995;

§1º A regularização das edificações previstas nos incisos I, II, III e IV deste artigo também ficam isentas de taxas e/ou preços públicos relativos à análise de projeto, vistoria, licenças e documentos complementares ao licenciamento.

§2º A regularização prevista no inciso II deste artigo, poderá ser requerida por meio de procedimento simplificado, conforme regulamento.



§3º Para fins de comprovação dos requisitos exigidos pelos incisos V e VI deste artigo, serão admitidos, além dos instrumentos previstos no art. 4º desta Lei Complementar, outros documentos emitidos por órgão público ou por concessionária de serviços públicos que atestem a data de conclusão da edificação.

Seção III

Da Onerosidade Urbanística

Art. 14. O valor da onerosidade urbanística devida pela regularização da edificação corresponderá à soma dos valores atribuídos a cada tipo de irregularidade, calculados segundo os critérios definidos nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. No caso de edificação destinada a uso residencial unifamiliar, o valor total da onerosidade urbanística não poderá exceder 5% (cinco por cento) do valor venal do imóvel, conforme apurado com base nos critérios utilizados pelo Município para fins de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano- IPUR, no exercício em que for realizado o cálculo final.

Art. 15. A regularização da área líquida construída correspondente à diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico – CAB e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo – CAM, está condicionada ao pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, nos termos do Plano Diretor.

§1º Na hipótese de a edificação possuir projeto anteriormente aprovado, a OODC incidirá sobre a diferença entre o coeficiente praticado e o CAM da legislação vigente, nos casos em que o coeficiente de aproveitamento praticado for maior que o CAB vigente.

§2º Para as edificações situadas na Área de Diretrizes Especiais (ADE) Centralidade, concluídas antes da vigência desta Lei Complementar, a fórmula da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) será acrescida do fator de redução de 0,80 (oitenta centésimos), como forma de incentivar a requalificação, o uso misto e a integração dessas edificações às dinâmicas urbanas e econômicas previstas para as centralidades.

Art. 16. A regularização de área líquida acima do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) será condicionada ao pagamento de onerosidade urbanística, a ser calculada pela fórmula de OODC prevista no Plano Diretor, multiplicado pelo fator 1,2.

§1º Quando não houver CAM definido na legislação vigente, as disposições deste artigo se aplicam a todo coeficiente praticado acima do CAB.

§2º Quando a edificação existente já tiver sido objeto de regularização anterior, o cálculo para a regularização do coeficiente, atualmente, praticado será realizado mediante a dedução do coeficiente já regularizado.

Art. 17. A edificação que não atenda aos afastamentos mínimos frontal, laterais ou de fundos poderá ser regularizada mediante o pagamento de onerosidade urbanística calculada sobre o volume edificado irregularmente, conforme a fórmula $OU = VI \times 0,20 \times V \times FAd$, e observado o disposto no art. 23 desta Lei Complementar.

§1º Para os fins desta Lei Complementar, aplicam-se os seguintes conceitos à fórmula prevista no caput:



I – OU, o valor da onerosidade urbanística a ser paga;

II – VI, o volume da irregularidade;

III – V, o valor do metro quadrado do terreno, tendo como referência a planta de valores genéricos utilizada para cálculo do IPTU.

IV – FAd, o fator de adensamento, equivalente a:

a) 0,2 (dois décimos) na ZUD-3, ZUD-4 e ZAE;

b) 0,4 (quatro décimos) nas demais zonas.

§2º O disposto no caput deste artigo não se aplica aos afastamentos entre edificações localizadas no mesmo terreno.

Art. 18. A edificação que exceder a altura máxima permitida na divisa poderá ser regularizada mediante o pagamento de onerosidade urbanística calculada sobre a área excedente do plano vertical, conforme a fórmula $OU = AI \times V \times FAd$, e observado o disposto no art. 23 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei Complementar, aplicam-se os seguintes conceitos à fórmula prevista no caput:

I – OU, o valor da onerosidade urbanística a ser paga;

II – AI, a área irregular;

III – V, valor do metro quadrado do terreno, tendo como referência a planta de valores utilizada para cálculo do IPTU;

IV – FAd, o fator de adensamento, equivalente a:

a) 0,2 (dois décimos) na ZUD-3, ZUD-4 e ZAE;

b) 0,4 (quatro décimos) nas demais zonas.

Art. 19. O não atendimento aos limites do terreno na testada não é passível de regularização.

§1º As marquises, beirais, sacadas, varandas e quaisquer outras estruturas edificadas em balanço a esses sobrepostos, que ultrapassem o limite da testada do imóvel, serão passíveis de regularização, desde que atendidos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I – possuam altura mínima de 3,0 (três) metros em relação a qualquer ponto da calçada;

II – sua projeção horizontal não ultrapasse a metade da menor largura transversal da calçada;

III – não comprometam a acessibilidade, a circulação de pedestres, a arborização urbana, a sinalização viária ou o mobiliário urbano;

§2º As áreas correspondentes aos elementos construtivos referidos no §1º deste artigo, que ultrapassem o limite da testada do imóvel, não será computada como área construída da edificação.

§3º A regularização de marquises e beirais a que se refere o §1º deste artigo será realizada mediante o pagamento da onerosidade urbanística correspondente à área projetada além do limite do terreno, conforme a fórmula $OU = AI \times V$, observado o disposto no art. 23 desta Lei Complementar, sendo:

I – OU, o valor da onerosidade urbanística a ser paga;



II – AI, a área da irregularidade;

III – V, valor do metro quadrado do terreno, tendo como referência a planta de valores genéricos utilizada para cálculo do IPTU.

§4º A regularização de sacadas, varandas e quaisquer outras estruturas edificadas em balanço, inclusive elementos construtivos ou arquitetônicos sobrepostos a essas de que trata o §1º deste artigo, ocorrerá mediante o pagamento da onerosidade urbanística conforme a fórmula disposta no art. 17 desta Lei Complementar.

Art. 20. O não atendimento ao número máximo de unidades residenciais permitido, calculado pela quota de terreno por unidade residencial, será passível de regularização mediante o pagamento da onerosidade urbanística referente ao número de unidades habitacionais excedentes, conforme a fórmula $OU = 10 \times UE \times V$ e observado o disposto no art. 23 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei Complementar, aplicam-se os seguintes conceitos à fórmula prevista no caput:

I – OU, o valor da onerosidade urbanística a ser paga;

II – UE, o número de unidades habitacionais excedentes;

III – V, valor do metro quadrado do terreno, tendo como referência a planta de valores genéricos utilizada para cálculo do IPTU.

Art. 21. A edificação concluída em data anterior à vigência desta Lei, localizada em *faixa non aedificandi* ao longo de rodovias e ferrovias, com largura mínima de 15 m (quinze metros), medida a partir do limite externo da faixa de domínio, poderá ser regularizada mediante o pagamento da onerosidade urbanística, calculada na forma do art. 17 desta Lei.

Parágrafo único. A regularização de que trata este artigo não afasta a incidência da restrição de *non aedificandi*, não constitui direito adquirido à permanência da edificação e não gera direito a indenização ou compensação adicional em razão da autorização concedida.

Art. 22. O não atendimento dos requisitos para ocupação de gleba previstos nos incisos I, III e IV do art. 122, da Lei Complementar nº 362, de 2023, será passível de regularização mediante o pagamento da onerosidade urbanística calculada conforme a fórmula $OU = AI \times (V \times 0,025)$.

§1º Para os fins desta Lei Complementar, aplicam-se os seguintes conceitos à fórmula prevista no caput:

I – OU, o valor da onerosidade urbanística a ser paga;

II – AI, área da irregularidade, compreendida pela diferença entre a área total da gleba e a área máxima prevista no inciso I, do art. 122, da Lei Complementar nº 362, de 2023;

III – V, valor do metro quadrado do terreno, tendo como referência a planta de valores utilizada para cálculo do IPTU.

§2º A transferência obrigatória de área ao Município deverá observar o disposto no inciso V, do art. 122, da Lei Complementar nº 362, de 2023.

§3º A Regularização edilícia em gleba ocupada anteriormente à vigência da Lei Complementar nº 362, de 28 de setembro de 2023, devidamente comprovada por meio dos instrumentos previstos no art. 4º desta Lei Complementar, fica isenta da onerosidade disposta neste artigo.



Art. 23. O valor da onerosidade urbanística será multiplicado pelos seguintes fatores de redução, conforme o período de conclusão da edificação comprovada pelo requerente:

I – 0,50 (cinquenta centésimos), para edificações concluídas entre agosto de 1995 e dezembro de 2006;

II – 0,70 (setenta centésimos), para edificações concluídas entre janeiro de 2007 e setembro de 2023.

Parágrafo único. Para comprovação do requisito temporal previsto nos incisos I e II serão admitidos, além dos instrumentos previstos no art. 4º desta Lei Complementar, outros documentos emitidos por órgão público ou por concessionária de serviços públicos que atestem a data de conclusão da edificação.

Art. 24. As edificações concluídas após a vigência desta Lei Complementar e há menos de 5 (cinco) anos, contados a partir data do requerimento de regularização, estarão sujeitas à incidência do dobro do valor da onerosidade urbanística.

Art. 25. A onerosidade urbanística poderá ser parcelada da seguinte forma:

I – pagamento à vista de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, antes da emissão da Certidão de Regularidade;

II – parcelamento do valor restante em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, observado, no que couber, o disposto no Código Tributário Municipal - CTM, com relação a parcelamento de débito de qualquer natureza para com a Fazenda Municipal

Seção IV

Dos demais parâmetros urbanísticos

Art. 26. O não atendimento à taxa de permeabilidade mínima será passível de regularização, mediante a adoção das seguintes medidas:

I – construção de caixa(s) de retenção das águas pluviais;

II – construção de caixa(s) de reuso das águas pluviais;

III – doação de mudas de espécies arbóreas nativas;

IV – manutenção de parques e/ou áreas verdes;

V – recuperação de Áreas de Preservação Permanentes – APP - em área de influência direta da edificação a ser regularizada;

VI – adoção de medidas de gentileza urbana com caráter de política ambiental.

§1º Os órgãos responsáveis pela política ambiental e de desenvolvimento urbano municipal poderão regulamentar outras medidas complementares às previstas nesse artigo.

§2º As medidas previstas nos incisos I a VI deste artigo serão propostas pelo requerente e definidas pela Administração Municipal, considerando a bacia hidrográfica e o passivo ambiental causado pela impermeabilização excessiva do solo.



Art. 27. Poderá ser exigida, adicionalmente ao pagamento da onerosidade urbanística, a execução de obras de adequação relativas ao imóvel objeto da regularização.

§1º As obras referidas no caput poderão compreender, entre outras, intervenções destinadas à adequação:

- I – de calçadas, conforme normas vigentes;
- II – para atendimento a exigências sanitárias;
- III – para garantia de condições de acessibilidade.

§2º Nos casos em que houver comprovada impossibilidade técnica de adequação da calçada nos termos da legislação vigente, será admitida solução projetual alternativa, desde que assegurada faixa mínima para pedestres e condições básicas de acessibilidade.

§3º Para fins de atendimento aos requisitos de acessibilidade da edificação, será permitida a utilização do afastamento frontal para a instalação de elevador, sem cobrança da onerosidade urbanística prevista no art. 17 desta Lei Complementar.

Art. 28. Os demais parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor do Município e pelo Código de Obras, não previstos neste Capítulo, serão considerados regularizados independentemente da cobrança da onerosidade urbanística.

Parágrafo único. Para os casos em que houver inviabilidade técnica de atendimento integral às normas de acessibilidade, será admitida a regularização da edificação mediante a apresentação de laudo técnico comprobatório, elaborado por profissional habilitado, bem como a respectiva ART ou equivalente.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29. A onerosidade urbanística aplicada nos termos desta Lei Complementar poderá, a critério da Administração Municipal, ser convertida, total ou parcialmente, em:

- I – doação de bens móveis ou imóveis de utilidade pública;
- II – execução de projetos, obras ou serviços vinculados à política urbana, à sustentabilidade, à mobilidade ou à promoção da inclusão produtiva;
- III – implementação de programas municipais voltados à valorização, manutenção ou requalificação do espaço público.

§1º A conversão dependerá de prévia aprovação da Administração Municipal, precedida de análise de viabilidade, equivalência econômica entre o valor da onerosidade urbanística e o objeto da conversão, bem como utilidade pública, oportunidade e conveniência, observados os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, eficiência e proporcionalidade.

§2º A proposta de conversão será formalizada em processo administrativo próprio, que deverá ser instruído, no mínimo com:

- I – estimativa do valor da onerosidade urbanística aplicada;



- II – descrição detalhada do bem, projeto, obra ou serviço a ser ofertado em substituição;
- III – manifestação técnica quanto à viabilidade e equivalência econômica entre o valor da onerosidade urbanística e o objeto da conversão;
- IV – declaração de existência de utilidade pública, oportunidade e conveniência;
- V – termo de compromisso com cronograma e forma de comprovação da entrega ou execução, indicando os responsáveis técnicos, se for o caso.

§3º O valor estimado do bem, projeto, obra ou serviço ofertado deverá, preferencialmente, ser equivalente ao valor integral da onerosidade urbanística, admitida a conversão parcial mediante decisão motivada que demonstre o atendimento do interesse público.

§4º A conversão não será admitida nas seguintes hipóteses:

- I – infração com grave dano à coletividade, ao meio ambiente ou ao patrimônio público;
- II – inadimplemento anterior de obrigação assumida em conversão semelhante;
- III – situações em que a conversão comprometa o caráter pedagógico e dissuasório da onerosidade urbanística imposta;
- IV – quando a onerosidade urbanística estiver definitivamente constituída e se tornar exigível, nos termos do artigo 2º da Lei Complementar 290/2019;

§5º A conversão não exime o infrator da obrigação de:

- I – cessar a irregularidade ou situação desconforme;
- II – preparar integralmente eventuais danos causados ao ordenamento urbano, ao meio ambiente ou ao erário;
- III – arcar com custos administrativos incorridos no processo de apuração da infração e fiscalização, quando devidos.

§6º Decreto disporá sobre:

- I – os tipos de bens, projetos, obras e serviços admitidos para fins de conversão;
- II – os critérios de avaliação técnica e econômica;
- III – os procedimentos administrativos e prazos aplicáveis;
- IV – as formas de controle e fiscalização da execução;
- V – os mecanismos de transparência e publicidade das conversões efetivadas.

Art. 30. Concluído o processo de regularização edilícia nos termos desta Lei, será emitido um dos seguintes documentos, conforme o caso:

- I – Certidão de Regularidade, quando houver pendências ou providências a serem cumpridas pelo requerente;
- II – Certidão de Baixa de Construção, quando atendidos integralmente os requisitos legais.

Parágrafo único. A Certidão de Baixa de Construção somente será emitida após a comprovação da observância das obrigações previstas nos art. 106 do CTMC.

Art. 31. Os procedimentos e a documentação necessários para a regularização de edificação serão previstos em regulamento.



Art. 32. Os processos administrativos de regularização de edificação protocolados via Sistema de Licenciamento Online – SILO ou Sistema de Protocolo – SISPROT, até a data de entrada em vigor desta Lei Complementar, serão analisados com base na legislação urbanística vigente à época do protocolo, salvo manifestação formal do interessado, optando pela análise integral nos termos desta Lei Complementar.

Art. 33. Ficam revogadas:

I – a Lei nº 4.180, de 15 de julho de 2008;

II – a Lei nº 4.438, 14 de abril de 2011;

III – a Lei nº 4.573, de 21 de dezembro de 2012; e

IV – a Lei nº 4.757, de 4 de setembro de 2015.

Art. 34. Esta Lei Complementar entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a sua publicação.

Palácio do Registro, em Contagem, aos 17 de novembro de 2025.

MARÍLIA APARECIDA CAMPOS
Prefeita de Contagem