

# **INFORMATIVO LEGISLAÇÃO URBANA PARA EDIFICAÇÕES ITUIUTABA (MG)**

Prefeitura Municipal de Ituiutaba  
Secretaria Municipal de Planejamento  
Junho 2024

# SUMÁRIO

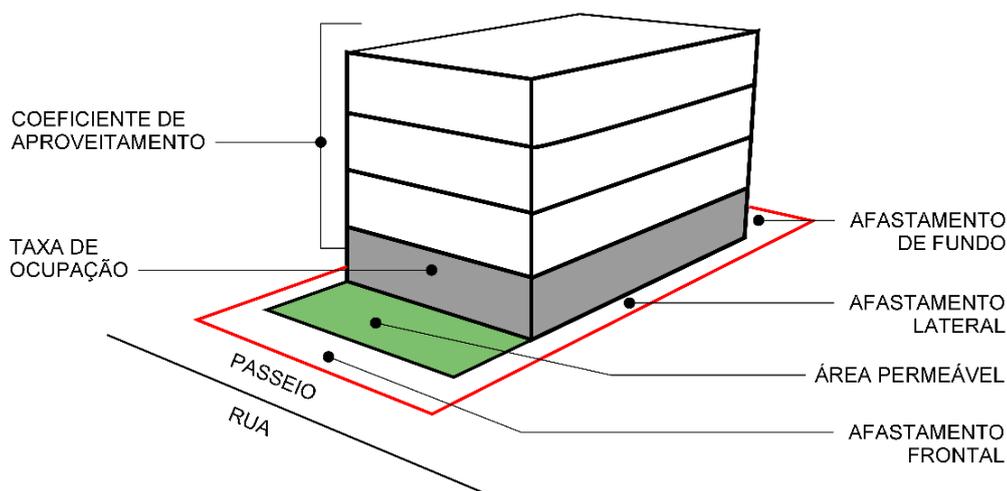
ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	3
Anexo I – Mapa de Zoneamento.....	4
Anexo II – Descrição das Zonas .....	4
Anexo III – Classificação dos Usos .....	4
Anexo IV – Quadro de adequação dos usos às Zonas.....	5
Anexo V – Tabela de Índices Urbanísticos .....	6
PROJETO ARQUITETÔNICO.....	7
Aprovação do Projeto Arquitetônico .....	8
Lista de Documentos para Alvará De Edificação .....	8
Dimensionamentos mínimos de compartimentos e elementos.....	10
Orientações para construção de edificações .....	12
FINS CADASTRAIS - Regularização de edificações clandestinas e irregulares .....	13
PROJETO ARQUITETÔNICO DE REGULARIZAÇÃO PARA FINS CADASTRAIS.....	14
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR OU ALTERAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	15
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR.....	16
OUTORGA ONEROSA DA ALTERAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....	16
DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA A OUTORGA ONEROSA.....	18
INFORMAÇÕES ADICIONAIS .....	18

## ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



A **Lei nº 4.695/2019** institui o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de Ituiutaba, em conformidade com o Plano Diretor Integrado do Município de Ituiutaba (Lei complementar nº 153/2018). A Lei nº 4.914/2022, Lei nº 5.022/2023 e Lei nº 5.237/2024 alteraram alguns índices urbanísticos, visando proporcionar a cada tipo de zoneamento uma melhor utilização em função das suas características, com o objetivo de incentivar o adensamento preferencial urbano e a diversificação de atividades ao longo da Zona de Corredores Mistos.

### Alguns conceitos importantes!



**TAXA DE OCUPAÇÃO:** Fator numérico pelo qual se multiplica a área do lote para obter-se a área máxima da projeção horizontal da edificação.

**Para calcular:**  $(\text{Área do lote}) \times (\text{Taxa de Ocupação}) =$   
Área total máxima de projeção horizontal da edificação

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:** Fator numérico pelo qual se multiplica a área do lote para obtenção da área total básica permitida de construção, quando for o máximo é necessário a outorga onerosa do direito de construir ou de transferência de potencial construtivo.

**Para calcular:**  $(\text{Área do lote}) \times (\text{Coeficiente de Aproveitamento}) =$   
Área total máxima permitida de construção no lote

## ANEXOS:

### Anexo I – Mapa de Zoneamento

Alterado pela Lei Nº 4.914/2022.

Clique para acessar:  
[Mapa de Zoneamento](#)

### Anexo II – Descrição das Zonas

Alterado pela Lei Nº 4.914/2022.

- |   |  |
|---|--|
| I. Zona Central – ZC;                         | V. Zona de Conservação Ambiental – ZCA;  |
| II. Zona Mista – ZM;                          | VI. Zona de Proteção do Aeroporto – ZPA; |
| III. Zona Industrial – ZI;                    | VII. Zona de Baixo Adensamento – ZBA;    |
| IV. Zona Rural – ZR;                          | VIII. Zona Urbanização Restrita – ZUR;   |
| IV. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS; | IX. Zona de Corredores Mistos – ZCM.     |

### Anexo III – Classificação dos Usos

Ver descrição na lei completa.

#### I. HABITAÇÃO (H):

- a) Habitação Unifamiliar (H1);
- b) Habitação Multifamiliar (H2);
- c) Habitação de Interesse Social (H3).

#### II. COMÉRCIO (C):

- a) Comércio Varejista Local (C1)
- b) Comércio Varejista Diversificado (C2);
- c) Comércio Especial (C3).

#### III. SERVIÇOS (S):

- a) Serviço Local (S1);
- b) Serviço Diversificado (S2);
- c) Serviço Especial (S3).

#### IV. EQUIPAMENTOS SOCIAIS E COMUNITÁRIOS (E):

- a) Equipamento Social e Comunitário – Local I (E1);
- b) Equipamento Social e Comunitário – Geral (E2);
- c) Equipamento Social e Comunitário – Especial (E3).

#### V. INDÚSTRIA (I):

- a) Indústria de Pequeno Porte (I1);
- b) Indústria de Médio Porte (I2);
- c) Indústria de Grande Porte (I3).

#### VI. MISTO (M).

## Anexo IV – Quadro de adequação dos usos às Zonas

Alterado pela Lei Nº 4.914/2022, Lei nº 5.022/2023 e Lei nº 5.237/2024

Usos / Zona	ZC	ZM	ZI	ZEIS	ZCA	ZPA	ZBA	ZUR	ZCM	ZR
H1 - Habitação Unifamiliar	A	A	P	A	P	A(2)	A	A	A	A(4)
H2 - Habitação Multifamiliar	A	A	P	A	P	A(2)	A	A	A	P
H3 - Habitação de Interesse Social	A	A	P	A	P	A(2)	A	A(5)	A	P
C1 - Comércio Varejista Local	A	A	A	A	P	A(2)	A	A	A	P
C2- Comércio Varejista Diversificado	A	A	A	A	P	A(2)	P	P	A	P
C3 - Comércio Especial*	A	P	A	P	P	P	P	P	A	P
S1 - Serviço Local	A	A	A	A	P	A(2)	A	A	A	P
S2- Serviço Diversificado	A	A	A	A	P	A(2)	P	P	A	P
S3 - Serviço Especial*	P	P	A	P	P	A(2)	P	P	A	P
E1 - Equipamento Social e Comunitário – Local	A	A	A	A	A(1)	A(2)	A	A	A	P
E2 - Equipamento Social e Comunitário – Geral*	A	A	A	A	A(1)	A(2)	A	A	A	P
E3 - Equipamento Social e Comunitário – Especial*	A(3)	A(3)	A	P	A(1)	A(2)	P	P	A(3)	P
I1 – Indústria de Pequeno Porte	A	A	A	A	P	A(2)	A	A	A	A
I2 – Indústria de Médio Porte	P	P	A	P	P	P	P	P	P	A
I3 - Indústria de Grande Porte	P	P	A	P	P	P	P	P	P	A
M – Misto**	A	A	A	A	P	A(2)	A	A	A	A

A – Adequado

P – Proibido

\* Exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme definido no Plano Diretor Integrado, a ser analisado e aprovado pelo órgão competente pelo planejamento e pelo Conselho da Cidade de Ituiutaba.

\*\* Permitido para os usos adequados para as respectivas Zonas

(1) A edificação e a ocupação nesta Zona são proibidas, exceto quando utilizadas para recreação e sua estrutura de apoio, mediante projetos aprovados pelos órgãos responsáveis pelo planejamento urbano e pela preservação do meio ambiente.

(2) Altura máxima de 8,00 (oito) metros.

(3) Exceto estádios, clubes, parques de diversões, presídios, cadeias, cemitérios e depósitos de resíduos sólidos de grande porte (aterro sanitário).

(4) Permitido somente para loteamentos de sítios de recreio, sendo permitida somente 1 (uma) habitação por lote mais uma casa de caseiro.

(5) O índice urbanístico adotado deverá ser o da ZUR.

## Anexo V – Tabela de Índices Urbanísticos

Alterado pela Lei Nº 4.914/2022 e Lei nº 5.237/2024

Zona	Taxa de ocupação máxima (%)	Coefficiente de aproveitamento básico	Coefficiente de aproveitamento máximo	Afastamento Frontal Mínimo (m)	Afastamento Lateral e Fundos Mínimo (m)	Taxa de permeabilidade (% do lote)
Zona Central	90% (9)	5,0	7,0	2,00 (5)(8)	1,50 (1)(6)(8)	10%
Zona Mista	70%	2,0	3,0	2,00 (8)	1,50 (1)(6)(8)	15%
Zona Industrial	60%	2,0	3,0	5,00 (8)	1,50 (1)(8)	20%
Zona Especial de Interesse Social	75%	3,0	3,0	2,00 (8)	1,50 (1)(6)(8)	15%
Zona de Conservação Ambiental	20%	0,5	0,5	2,00 (8)	1,50 (6)(8)	80%
Zona de Proteção do Aeroporto	(2)	(2)(3)	(2)(3)	2,00 (8)	(2)	20%
Zona de Baixo Adensamento	60%	1,0	2,0	2,00 (8)	1,50 (6)(8)	30%
Zona de Urbanização Restrita	50%	1,0	2,0	2,00 (8)	1,50 (1)(6)(8)	40%
Zona de Corredores Mistos	80%	3,0	4,0	2,00 (5)(8)	1,50 (1)(6)(8)	10%
Zona Rural	20%(7)	0,3(4)	0,5(4)	5,00 (8)	3,00 (8)	60%

(1) Permitida a construção na divisa do lote desde que não haja aberturas para os lotes e vias públicas confrontantes e desde que garantida a iluminação e ventilação natural, até o limite máximo de 8,00 (oito) metros de altura.

(2) Definido para a Zona em que estiver inserido.

(3) Permitida a construção com altura máxima de 8,0 (oito) metros.

(4) Gabarito máximo de 12 (doze) metros de altura.

(5) Afastamento frontal de 2,00 (dois) metros para uso residencial e permitido construções sem afastamento frontal para outros usos.

(6) Para edificações com mais de 8,0 (oito) metros de altura, os afastamentos laterais e de fundo deverão ser de 1,5 m + 1/10 da altura a partir do logradouro até a laje do último pavimento.

(7) No caso de aplicação do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso poderá chegar a 40%.

(8) Permitida a projeção de beiral ou marquise de 0,5 (meio) metro, sobre o afastamento.

(9) Para edificações residenciais, taxa de ocupação máxima 80%.

Zona	Testada Mínima (m)	Área Mínima do Lote (m <sup>2</sup> ) para novos loteamentos	Área Mínima do Lote (m <sup>2</sup> ) com Outorga Onerosa	Área Mínima do Lote (m <sup>2</sup> ) para desmembramento
Zona Central	8,00	200,00	-	160,00
Zona Mista	8,00	200,00	-	160,00
Zona Industrial	12,00	500,00	-	160,00
Zona Especial de Interesse Social	8,00	200,00	-	160,00
Zona de Conservação Ambiental	8,00	200,00	-	160,00
Zona de Proteção do Aeroporto	*	200,00	-	160,00
Zona de Baixo Adensamento	10,00	400,00	200,00	200,00
Zona de Urbanização Restrita	12,00	600,00	360,00	-
Zona de Corredores Mistos	8,00	*	*	160,00
Zona Rural	25,00	5.000,00	1.000,00	-

\* Definido para a Zona em que estiver inserido.

## PROJETO ARQUITETÔNICO



De acordo com a Lei nº 1.262/1968 - Código de edificações do Município de Ituiutaba o projeto arquitetônico a ser apresentado para solicitação de licença para construir, deverá constar, obrigatoriamente:

Elementos	Especificações
<b>Planta de situação</b>	Desenhada no quadro de legenda – com lotes da quadra
	Orientação Norte-Sul
	Cotas do lote e do lote até a esquina mais próxima
<b>Planta de localização / Implantação</b>	Escala 1:100
	Orientação Norte-Sul
	Desenho do terreno, da área construída e da área permeável, com indicação numérica da área e devidamente cotada. Observar a % taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e área permeável na Lei Nº 4.695/19. Este desenho será utilizado para fins cadastrais do Município.
<b>Planta de cobertura</b>	Escala 1:100
	Orientação Norte-Sul
	Indicação do sentido e inclinação do telhado e cotas
<b>Planta baixa térreo e demais pavimentos</b>	Escala 1:50
	Orientação Norte-Sul
	Cotas: dos ambientes, espessuras das paredes, afastamentos, cotas do perímetro geral e do terreno.
	Indicar nome, área, pé direito e nível de cada ambiente. Observar dimensionamento mínimo para cada ambiente, Lei Nº 1.262/1968 - Código de Edificações.
	Linhas de cortes e indicação de fachadas
<b>Cortes longitudinais e transversais</b>	No passeio: indicar inclinação transversal, material da calçada, faixa de circulação, de serviço e de acesso, indicar árvore e lixeira, rampa de acesso.
	Escala 1:50
	Cotas do pé direito e níveis de cada ambiente
<b>Fachada e elevações</b>	Indicação da altura total da edificação
	Escala 1:50
<b>Quadro de esquadrias</b>	Elementos arquitetônicos e decorativos
	Identificação e dimensionamento das esquadrias. Áreas de ventilação e iluminação: ambientes de uso prolongado: 1/6 da área do piso, ambientes de uso transitório: 1/8 da área do piso.
<b>Selo</b>	Deve conter: Título do desenho; número da folha; escala; identificação da edificação, sua natureza, e seu destino, além do número de pavimentos; local da edificação, contendo nome do logradouro e numeração do imóvel, além da identificação cadastral; planta de situação do terreno na quadra; área do terreno, área do terreno a ser ocupada pela edificação, separada a da edificação principal e as das dependências, bem como área total a edificar; % da taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e área total permeável; nome e endereço do proprietário da edificação ou de seu representante legal devidamente comprovado e local para a respectiva assinatura; nome do responsável pelo projeto com número do CAU ou CREA e local para sua assinatura; nome do responsável pela execução, com número do CAU ou CREA e local para a respectiva assinatura; local para aprovação do projeto e local para reconhecimento de firmas.

## Aprovação do Projeto Arquitetônico

O projeto arquitetônico para construir, acrescer ou reformar edificações deverá ser examinado pelo órgão competente nos seus elementos geométricos essenciais, em **concordância com as legislações vigentes**.

Para aprovação de projeto arquitetônico, a documentação necessária (listada abaixo) deverá ser protocolada na Secretaria Municipal de Planejamento pela pessoa interessada ou com procuração.

O **alvará de edificação** será válido para dar início à construção, pelo **prazo de 6 (seis) meses**.

Qualquer **demolição** a ser realizada, excetuados os muros de fechamento até 3,00 m (três metros) de altura, deverá ter licença, bem como pagar a taxa devida.

Antes do início da execução da edificação ou durante a sua execução, **será admissível modificar-se projeto arquitetônico aprovado** ou alterar-se o destino de compartimentos ou as linhas e detalhes das fachadas. O projeto modificado deve ser apresentado juntamente com o projeto aprovado e o alvará de edificações na Secretaria Municipal de Planejamento.

## Lista de Documentos para Alvará De Edificação

<b>Requerimento</b>	<p>Assinado pelo requerente com <b>reconhecimento de firma</b> em cartório ou presencialmente na Secretaria Municipal de Planejamento ou no Setor de Protocolo da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos.</p> <p><i>Caso o requerente seja o procurador:</i> apresentar procuração pública, registrada em cartório de notas, que conste autorização específica para o ato. Será aceita procuração por instrumento particular desde que assinada com reconhecimento de firma em cartório. Além da procuração, apresentar também cópia do RG ou CNH do proprietário do imóvel.</p> <p><i>Caso o requerente seja o inventariante:</i> apresentar documentação que comprove a qualidade de inventariante. Se o inventário está aberto: apresentar cópia do termo de compromisso de inventariante; ou escritura pública de inventário e partilha; e da certidão de óbito. Se não há inventário aberto: apresentar cópia da declaração de inventariante provisório, da certidão de óbito e do RG ou CNH do inventariante.</p>
<b>Cópia de documento oficial de identificação do requerente</b>	<p>São aceitos: RG; ou CNH; ou CTPS; ou Carteira de Identidade expedida por órgão fiscalizador do exercício de profissão regulamentada por lei (OAB, CRM, CRBio, CREA etc); ou Carteira funcional expedida por órgão público, desde que reconhecida por Lei Federal como documento de identidade válido em todo território nacional.</p>
<b>Cópia do CPF do requerente</b>	<p>Dispensada se constar o número do CPF no documento de identificação.</p>

<b>Para pessoa jurídica: cópia de documento de representação</b>	Poderá ser apresentado contrato social, procuração, substabelecimento, o que for o caso. A cópia deverá ser autenticada.
<b>Comprovante de endereço do requerente atualizado</b>	Expedido no máximo a 90 (noventa) dias da data de abertura do processo
<b>Cópia da Matrícula do imóvel atualizada</b>	Emitida no <b>máximo a 90 (noventa) dias da data de abertura do processo</b> pelo Cartório de Registro de Imóveis. Se o nome do interessado não consta na matrícula anexar junto a ela escritura pública de compra e venda, ou contrato de compra e venda e declaração de anuência do vendedor com firma reconhecida em cartório.
<b>Cópia da Certidão Negativa de Débitos Municipais</b>	A certidão deve estar válida na data de abertura do processo. <a href="#">Emitir online.</a>
<b>Cópia da Certidão Negativa de Débitos com SAE</b>	A certidão deve válida na data de abertura do processo. <a href="#">Solicitar online.</a>
<b>Cópia da guia de recolhimento das taxas de expediente e emolumentos e do comprovante de pagamento.</b>	Solicitar a guia de recolhimento na Secretaria Municipal de Planejamento.
<b>Declaração da SAE</b>	Assinada pelo requerente com reconhecimento de firma em cartório ou presencialmente na Secretaria Municipal de Planejamento ou no Setor de Protocolo da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos.
<b>03 Cópias do projeto arquitetônico</b>	O selo do projeto deve ser e assinado pelo proprietário/a e pelo/a profissional responsável técnico/a pelo projeto e pela execução da obra, com o número do registro do CAU ou CREA, e <b>firmas reconhecidas</b> . As folhas do projeto devem estar devidamente dobradas para perfuração, conforme <a href="#">ABNT – NBR 13142</a> .
<b>Cópia da Anotação de responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RRT</b>	Do projeto arquitetônico, dos projetos complementares (hidro sanitário, estrutural e elétrico) e da execução da obra, assinados pelo proprietário e pelo profissional habilitado.
<b>Cópia do contrato de prestação de Serviços com firma reconhecida</b>	Em caso de haver empresa contratante para executar a obra.

Caso o processo administrativo tenha **pendências**, a pessoa pode [acessar pela internet](#), ou procurar a Secretaria Municipal de Planejamento, o processo fica parado até a solução das pendências, após, é analisado outra vez antes de emitir o documento.

## Dimensionamentos mínimos de compartimentos e elementos

Compartimentos e elementos		Área mínima	Pé direito mínimo	Largura mínima
<b>Vestíbulos e as salas de entrada ou de espera</b>		6,00 m <sup>2</sup>	2,50 m	-
<b>Corredores</b>	Internos em edifícios de uma residência	-	2,30 m	0,80 m
	De acesso a edifícios residenciais e comerciais até 3 pavimentos; internos em edifícios de apartamentos	-	2,30 m	1,20 m
	Edifícios com mais de 3 pavimentos; frente das portas de elevadores; internos em edifícios de apartamentos com mais de 10,00 m de comprimento	-	2,30 m	1,50 m
<b>Caixas de Elevadores, Poços e Casas de Máquinas</b>	Portas da cabina e dos pavimentos corrediços horizontais de duas folhas, com abertura lateral	-	-	1,50 m
	Porta da cabina corrediça horizontal de duas folhas e portas dos pavimentos eixo vertical	-	-	1,70 m
	Portas de cabina e dos pavimentos corrediços horizontais de duas folhas, com abertura central	-	-	1,85 m
	Porta da cabina corrediça horizontal de uma folha e portas dos pavimentos eixo vertical ou no de portas da cabina e dos pavimentos corrediços horizontais de uma folha	-	-	1,95 m
	Casa de máquinas – espaço livre entre a parte mais alta das máquinas e o teto deverá ser de 1,00 m	-	2,00 m	-
<b>Salas</b>	Permitir inscrição, no plano do piso, de círculo de diâmetro mínimo de 2,50 m	12,00 m <sup>2</sup>	2,50 m	3,00 m
<b>Dormitórios</b>	Permitir inscrição, no plano do piso, de círculo de diâmetro mínimo de 2,50 m	10,00 m <sup>2</sup> Demais: 8,00 m <sup>2</sup>	2,50 m	2,50 m
<b>Cozinhas e copas</b>	Permitir inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 2,00 m	6,00 m <sup>2</sup>	2,50 m	2,00 m
	Nas residências constituídas de sala, dormitório, banheiro e cozinha - em cujo piso seja traçado um círculo de diâmetro igual a 1,60 m	4,00 m <sup>2</sup>	2,50 m	1,60 m
<b>Despensas</b>	Permitir inscrição, no plano do piso, de círculo de diâmetro mínimo de 1,50 m	2,25 m <sup>2</sup>	2,50 m	1,50 m
<b>Banheiros e Sanitários</b>	Quando em compartimento conjunto	2,40 m <sup>2</sup>	2,50 m	1,50 m
	Banheira – dispor de área livre, em um dos seus maiores onde possa ser traçado um círculo de 0,60 m	-	-	-
	Box	0,80 m <sup>2</sup>	2,50 m	0,80 m <sup>2</sup>

	O compartimento para um chuveiro e um sanitário	2,50 m <sup>2</sup>	2,50 m	1,20 m
	Destinado exclusivamente a banheiro ou a sanitário	2,00 m <sup>2</sup>	2,50 m	1,10 m
	Subcompartimentos – divisórias de no máximo 2,10 m de altura	1,20 m <sup>2</sup>	2,50 m	1,00 m
<b>Área de serviço</b>	Em edifícios de apartamentos	4,00 m <sup>2</sup>	-	1,20 m
<b>Garagens</b>	Domiciliares	12,00 m <sup>2</sup>	2,30 m	2,50 m
<b>Câmaras para Instalação de Transformador</b>	Tiver seis ou mais pavimentos, incluindo o térreo; tiver demanda igual ou superior a 50 KVA; tiver área construída igual ou superior a 1.000,00 m <sup>2</sup> .	15,00 m <sup>2</sup> (3m X 5m)	3,00 m	3,00 m
<b>Porões e Subterrâneos</b>	Os porões de pé direito inferior a 2,00m deverão ser completamente vedados, garantida a ventilação permanente	-	2,30 m	2,00 m
<b>Sótãos</b>	Poderá ser destinado a compartimentos de utilização prolongada, transitória ou especial que lhe sejam compatíveis e que nele tenham garantia a plena funcionalidade.	10,00 m <sup>2</sup>	2,50 m	-
<b>Escadas e Rampas</b>	Em edifícios uni-habitacionais, observado o raio mínimo de 0,60 m, em relação ao eixo, quando forem circulares;	-	-	0,80 m
	Em edifícios residenciais ou comerciais até 3 pavimentos ou destinadas a locais de reunião com capacidade até 150 pessoas.	-	-	1,20 m
	Considerar dimensionamento especificado na <a href="#">ABNT NBR 9050</a> .	-	-	-
<b>Fachadas</b>	Permitidos balanços acima do pavimento térreo de 1,50 m quando o recuo for de 7,00 m no mínimo.	-	-	-
	Permitidos balanços acima do pavimento térreo de 1,00 m quando o recuo for de 3,00 m no mínimo.	-	-	-
<b>Muros</b>	Os muros que constituírem divisas laterais e de fundo dos terrenos edificados deverão ter altura máxima de 2,20 m, em relação ao nível do terreno mais baixo.	-	-	-
<b>Marquises</b>	Nas fachadas, não excederão à largura do passeio nem terem, seja qual for o caso, balanço superior a 3,00 m e altura máxima de 4,00 m.	-	-	-

Fonte: Capítulo III e IV, Código de Edificações, Lei nº 1.262 / 1968.

## Orientações para construção de edificações



### ***A obra deve seguir exatamente o projeto arquitetônico aprovado!***

Uma via do Alvará de Edificações e do projeto arquitetônico aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento deve ficar na obra, conforme [Código de Edificações – Lei Nº 1.262/1968](#).



### ***Não deixe materiais e equipamentos de construção na via pública!***

É proibido depositar materiais e equipamentos de construção nas calçadas e nas vias públicas, segundo o [Código de Posturas – Lei Nº 1.363/1970](#). É dever da população cooperar com a Prefeitura na conservação e limpeza da cidade, assim coloque os materiais e equipamentos de construção dentro do lote ou em caçamba.



### ***Plante uma árvore na sua calçada!***

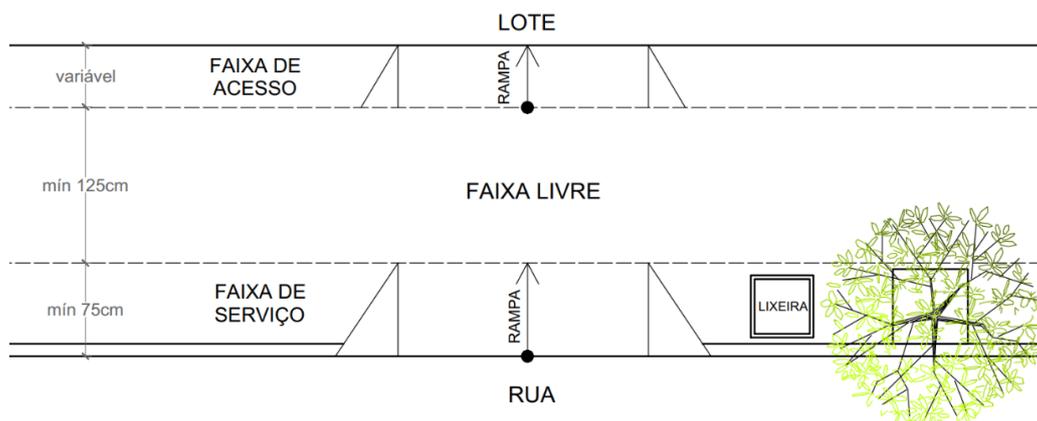
É obrigatório o plantio de uma árvore, conforme o [Plano Diretor Físico – Lei Nº 1.362/1970](#). As árvores contribuem para melhorar as condições climáticas, devem ser plantadas na faixa de serviço, com um espaço de diâmetro de 60cm sem pavimentação. Escolha uma espécie adequada para não danificar a calçada. Procure a Secretaria Municipal de Meio Ambiente para verificar a disponibilidade de mudas.

### **Construa a calçada conforme a [Lei Nº4.507/2017](#)**

### **Plano de Mobilidade Urbana e a [NBR 9050](#)!**

O dimensionamento das calçadas, deve ser dividido em:

Faixa	Largura mínima	Destinação
Faixa de serviço	75 cm	Instalação de mobiliário, como poste, lixeira e sinalização, arborização e rampa de acesso de veículos e pedestres ao lote.
Faixa livre	125 cm	Deslocamento dos pedestres, com piso regular antiderrapante e antitrepidante, sem obstáculos e sem inclinações.
Faixa de acesso	Variável	Destinada para rampas de acesso ao lote, caso necessário, jardineiras.



## **FINS CADASTRAIS - Regularização de edificações clandestinas e irregulares**



**Lei nº 5.167/2023** - Dispõe sobre o programa de regularização de edificações clandestinas e irregulares para fins cadastrais e dá outras providências.

I – **Construção irregular**: aquela cuja licença foi expedida pelo Município, porém a construção foi executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

II – **Construção clandestina parcial**: aquela correspondente à ampliação de construção legalmente autorizada, porém sem licença do Município;

III – **Construção clandestina**: aquela executada sem prévia autorização do Município, ou seja, sem projetos aprovados e sem a correspondente licença, o Alvará de Edificação.

As inconformidades das edificações construídas após 04 de dezembro de 2019, data da publicação da Lei nº 4.695 (Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de Ituiutaba), serão passíveis de regularização mediante adequação dos índices urbanísticos exigidos ou sob o pagamento da multa compensatória de regularização.

A pessoa interessada em regularizar uma construção irregular ou clandestina deverá **protocolar um processo administrativo** no órgão municipal competente com as documentações a seguir:

- I – requerimento assinado pelo proprietário do imóvel com firma reconhecida ou pelo procurador com a devida procuração e reconhecimento de firma;
- II – cópia do RG, do CPF/ CNPJ e comprovante de endereço do requerente;
- III – cópia da matrícula do imóvel com emissão de até 90 dias da data de protocolo;
- IV – 02 cópias do projeto arquitetônico e arquivo digital;
- V – anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT) do projeto arquitetônico para regularização, assinado pelo requerente e pelo profissional habilitado, devidamente pago;
- VI – certidões negativas de débitos municipais atualizadas do proprietário do imóvel;
- VII – cópia do comprovante de pagamento das taxas de expediente e emolumentos referentes ao protocolo do processo;
- VIII – laudo técnico de vistoria da edificação acompanhado de ART ou RRT, demonstrando as irregularidades da edificação em relação à legislação de Uso e Ocupação do Solo, e comprovação da impossibilidade técnica de reversão total ou parcial;
- IX – declaração sobre a data de início da obra, de inteira responsabilidade do declarante, para fins de comprovação da data de existência e/ou conclusão da edificação a ser regularizada, poderão ser aceitos:
  - a) fotografias datada(s) da edificação;
  - b) levantamento aerofotogramétrico realizado pelo Município ou por outro órgão oficial por ele reconhecido, no qual deverá constar referência à data do voo;
  - c) foto aérea (Google Earth ou software equivalente) que apresente data anterior à vigência desta Lei e a implantação da área a ser regularizada;
  - d) auto de infração, notificação, ou embargos administrativos relativos a construção, lançamento de tributos sobre a construção, dentre outros documentos oficiais.

## PROJETO ARQUITETÔNICO DE REGULARIZAÇÃO PARA FINS CADASTRAIS

- I – planta de situação;
- II – planta de locação, contendo no mínimo as cotas da situação real da edificação sobre o lote e o dimensionamento da área permeável;
- III – planta baixa de todos os pavimentos da edificação;
- IV – dois (02) cortes, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;
- V – fachada frontal.

Após análise documental e do projeto arquitetônico de regularização para fins cadastrais, a edificação em questão passará por **vistoria**, para que o fiscal verifique a conformidade do projeto arquitetônico apresentado com a construção existente.

A **multa compensatória de regularização** será aplicada de acordo com a somatória das irregularidades da construção, sendo:

- I - construção sem Alvará de Edificação:  
1,5 UFM/m<sup>2</sup> (metro quadrado) da área total construída sem licença;
- II - construção com coeficiente de aproveitamento inadequado:  
2,0 UFM/m<sup>2</sup> (metro quadrado) construído a mais do que o permitido;
- III - construção com taxa de ocupação inadequada:  
10,0 UFM/m<sup>2</sup> (metro quadrado) construído a mais do que o permitido;
- IV - construção com taxa de permeabilidade inadequada:  
15,0 UFM/m<sup>2</sup> (metro quadrado) que deveria ser permeável.

A multa compensatória de regularização será destinada às obras de melhoria da infraestrutura urbana de Ituiutaba, sendo o dinheiro depositado em conta própria do Poder Público Municipal, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, gerenciado pelo Conselho da Cidade.

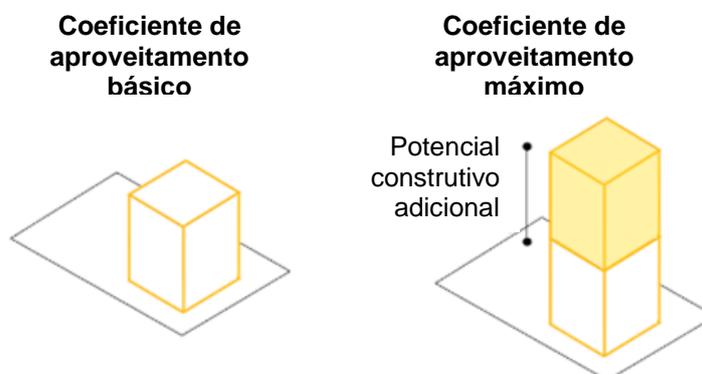
Edificações que possuam aberturas com recuo inferior a 1,50m em relação às linhas divisórias laterais e dos fundos do imóvel, deverá apresentar autorização expressa assinada, com firma reconhecida, do proprietário confrontante.

A regularização de edificações que trata esta Lei não implica, por parte da Prefeitura, no reconhecimento do direito de propriedade, posse ou domínio útil, a qualquer título, das dimensões e da regularidade do lote, e nem exime os proprietários ou seus respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de uso e parcelamento do solo.

Art. 20. O pagamento da multa compensatória de regularização prevista nesta Lei não exclui eventual penalidade anteriormente já aplicada.

## OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR OU ALTERAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Lei nº 5.238/2024



I – OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR: permissão dada pelo Poder Público Municipal para que o proprietário do imóvel construa acima do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido na legislação mediante o pagamento de uma contrapartida financeira.

II – OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO: possibilidade de flexibilização dos índices de uso e ocupação do solo, mediante pagamento de contrapartida financeira;

III – COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO: fator numérico pelo qual se multiplica a área do lote para obtenção da área total básica permitida de construção, sem necessidade de outorga onerosa do direito de construir ou de transferência de potencial construtivo, conforme previsto no Plano Diretor Integrado;

IV – COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO: fator numérico pelo qual se multiplica a área do lote para obtenção da área total máxima permitida de construção, após a concessão de outorga onerosa do direito de construir ou de transferência de potencial construtivo, conforme previsto no Plano Diretor Integrado.

A contrapartida financeira da Outorga Onerosa ser depositada em conta própria do Poder Público Municipal, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, gerenciado pelo Conselho da Cidade, e será aplicada com as finalidades de:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

## OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Zona Central – ZC, na Zona Industrial – ZI e na Zona de Corredores Mistos – ZCM, conforme determinações na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de Ituiutaba.

$$BE = AT \times VM \times CP \times IP$$

BE: Benefício financeiro.

AT: Área do terreno.

VM: Valor venal do metro quadrado do terreno.

CP: Diferença entre o coeficiente de aproveitamento pretendido e o coeficiente de aproveitamento básico permitido.

IP: Índice de Planejamento, variando de 0,3 a 0,5.

O índice de planejamento (IP) definido para todo o perímetro urbano é de 0,3, exceto na Zona Central - ZC, que é de 0,5.

## OUTORGA ONEROSA DA ALTERAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Permitida a alteração de uso do solo do município de Ituiutaba, somente para fins de implantação de loteamentos convencionais, empresariais e sítios de recreio, nos termos da Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e do Plano Diretor Integrado do Município de Ituiutaba.

Mediante Lei específica poderá ser criada **zona de urbanização específica**, a ser denominada “ZUE – nome do empreendimento” a qual passará a fazer parte integrante do zoneamento urbano.

Criação de **zona de urbanização em zona rural**, será calculada segundo a seguinte equação:

$$BE = AG \times 0,3 \text{ UFM}$$

BE: Benefício financeiro.

AG: Área da gleba.

UFM: Unidade Fiscal Municipal.

A outorga onerosa de alteração de ocupação do solo enquadrará nas seguintes situações:

I – para aprovação de **novos loteamentos**, com a flexibilização da área mínima dos lotes, da área do lote básico, definida na legislação vigente, para a área mínima do lote após aplicação da outorga onerosa;

II – para aprovação de novas construções de **uso não residencial**.

A outorga onerosa de alteração de ocupação do solo será permitida para flexibilização dos índices urbanísticos referentes à:

- I – área mínima do lote;
- II – taxa de ocupação;
- III – taxa de permeabilidade.

A contrapartida financeira da outorga onerosa de alteração de ocupação do solo para **flexibilização da área mínima do lote** será calculada conforme seguinte equação:

$$BE = VM \times DA \times DL \times IP$$

BE: Benefício financeiro.

VM: Valor venal do metro quadrado do terreno.

DA: Diferença entre a área mínima do lote permitida e a área média pretendida dos lotes abaixo da área mínima do lote permitida.

DL: Diferença do número de lotes com a área mínima pretendida e a permitida.

IP: Índice de Planejamento, variando de 0,3 a 0,5.

Para cálculo da diferença do número de lotes, deverá considerar:

$$DL = NL - (AL \div AM)$$

NL: Número total de lotes pretendidos.

AL: Área destinada aos lotes, a qual é a área total da gleba exceto as áreas públicas do sistema viário, áreas institucionais, áreas verdes, e áreas de preservação.

AM: Área mínima do lote permitida.

IP: Índice de Planejamento, variando de 0,3 a 0,5.

A contrapartida financeira da outorga onerosa de alteração e ocupação do solo para **flexibilização da taxa de ocupação e da taxa de permeabilidade** será calculada conforme seguinte equação:

$$BE = VM \times (TO + 10 \times TP) \times IP$$

BE: Benefício financeiro.

VM: Valor venal do metro quadrado do terreno.

TO: Diferença entre a área da taxa de ocupação máxima permitida e a área pretendida.

TP: Diferença entre a área da taxa de permeabilidade mínima permitida e a área pretendida.

IP: Índice de Planejamento, variando de 0,3 a 0,5.

## DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA A OUTORGA ONEROSA

Para análise e aprovação da Outorga Onerosa, a pessoa que irá requerê-la deverá apresentar as seguintes documentações:

- I – requerimento assinado pelo proprietário do imóvel com firma reconhecida ou pelo procurador com a devida procuração e reconhecimento de firma;
- II – cópia do RG, do CPF/ CNPJ e comprovante de endereço da pessoa interessada;
- III – cópia da matrícula do imóvel com emissão de até 90 dias da data de protocolo;
- IV – certidões negativas de débitos municipais atualizadas do proprietário do imóvel;
- V – cópia do comprovante de pagamento das taxas de expediente e emolumentos;
- VI – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) com apresentação do tipo de outorga e do estudo dos itens conforme disposto no Plano Diretor Integrado do Município de Ituiutaba.

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

- As especificações para cada tipo de edificação podem ser consultadas no capítulo VI (Art. 163 ao Art. 324) do Código de Edificações (Lei nº 1.262/1968).
- **É obrigatória a execução das edificações em absoluta conformidade com o projeto arquitetônico aprovado.**
- Em qualquer obra de edificação, é obrigatório afixar no tapume placa identificando os responsáveis pelo projeto e pela execução da obra, contendo todas as indicações exigidas pelo CAU e CREA.
- **Não será permitida a preparação de reboco ou argamassa nos passeios e logradouros.**
- A intimação terá lugar sempre que for necessário promover o cumprimento de qualquer das disposições do Código de Edificações e das demais legislações vigentes.
- **Após a conclusão da obra, solicitar a Carta de Habite-se.**