



Decreto nº 48.891, de 10/09/2024

Texto Original

Dispõe sobre a fiscalização de parcelamento do solo na região metropolitana de Belo Horizonte e o exercício do poder de polícia pela Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE MINAS GERAIS, no uso de atribuição que lhe confere o inciso VII do art. 90 da **Constituição do Estado** e tendo em vista o disposto na **Lei Complementar nº 107, de 12 de janeiro de 2009**,

DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º – Este decreto dispõe sobre a fiscalização de parcelamento do solo na região metropolitana de Belo Horizonte e o exercício do poder de polícia pela Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte – Agência RMBH.

Parágrafo único – A fiscalização será exercida pela Agência RMBH, de ofício ou mediante denúncia motivada e devidamente instruída, e visa à garantia de cumprimento de normas e diretrizes de planejamento e execução das funções públicas de interesse comum, em especial quanto à ordenação dos parcelamentos de solo metropolitano para fins urbanos na Região Metropolitana de Belo Horizonte – RMBH e em áreas de interesse especial ou limítrofes a municípios do Colar Metropolitano de Belo Horizonte, sem prejuízo das competências municipais.

Art. 2º – Para fins deste decreto, considera-se:

I – agente fiscalizador: servidor público designado para realizar a fiscalização, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais – CREA-MG, ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais – CAU-MG;

II – anuência metropolitana: atestado de conformidade dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos com a legislação em vigor e com as diretrizes para o desenvolvimento urbano metropolitano, emitido pela Agência RMBH, na forma de certidão de anuência e de selo de anuência, previamente à aprovação dos projetos pelos municípios, nas seguintes modalidades:

a) anuência prévia: atestado para os casos de novos parcelamentos;

b) anuência corretiva: atestado para regularização de parcelamento preexistente executado em desconformidade com a legislação em vigor, observado o uso antrópico consolidado e as normas referentes à regularização fundiária urbana e rural;

c) anuência integrada: atestado para projetos de parcelamento do solo para fins urbanos que abrangem mais de um município;

III – vistoria: ação fiscalizatória executada no local pelos agentes fiscalizadores, com vistas a apurar a regularidade urbanística de parcelamento do solo de empreendimento situado na RMBH ou no Colar Metropolitano;

IV – auto de fiscalização: documento lavrado pelos agentes fiscalizadores, após a realização de vistoria nos parcelamentos do solo, para descrever a situação fática observada;

V – auto de infração: documento lavrado pelos agentes fiscalizadores em face da constatação de infração apurada por meio do auto de fiscalização;

VI – Comissão de Apreciação de Recursos – CAR: instância administrativa interna da Agência RMBH encarregada de apreciar defesa administrativa interposta contra os procedimentos de fiscalização realizados pela autarquia;

VII – Compromisso de Anuência Corretiva – CAC: acordo administrativo previsto na **Lei Complementar nº 107, de 12 de janeiro de 2009**, de natureza assemelhada ao Termo de Ajustamento de Conduta – TAC previsto na Lei Federal nº 7.347, de 24 de julho de 1985, que poderá ser firmado entre a Agência RMBH e o atuado, a qualquer momento do processo administrativo de fiscalização em trâmite na autarquia, aplicável nos casos em que a irregularidade urbanística é passível de regularização nos moldes da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

VIII – Termo de Ajustamento de Conduta – TAC: acordo administrativo previsto na Lei Federal nº 7.347, de 1985, que poderá ser firmado entre a Agência RMBH e o atuado, a qualquer momento do processo administrativo de fiscalização em trâmite na autarquia, aplicável nos casos em que a irregularidade urbanística não é passível de regularização por meio de anuência corretiva, podendo as obrigações pactuadas por meio deste instrumento consistirem, alternativamente, em chacreamento rural, Regularização Fundiária Urbana nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, desfazimento, entre outras;

IX – parcelamento do solo urbano: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, nas modalidades de loteamento ou desmembramento;

X – loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, e pode ser:

a) loteamento de acesso controlado: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;

b) alteração de loteamento: a modificação de parte ou de todo o parcelamento que implique mudança do sistema de circulação, observado o disposto no art. 28 da Lei Federal nº 6.766, de 1979;

XI – desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e novos logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos já existentes;

XII – parcelamento de solo irregular: empreendimento em que os procedimentos legais necessários à aprovação de seu projeto foram iniciados ou concluídos, obtendo-se anuência prévia da Agência RMBH e aprovação do município, mas que foi implantado em desconformidade com os atos autorizativos;

XIII – parcelamento de solo clandestino: empreendimento implantado à revelia dos órgãos e entidades licenciadores;

XIV – empreendimento: área objeto de implantação de parcelamento do solo para fins urbanos;

XV – infrator: pessoa física ou jurídica de direito privado, responsável pela implantação de parcelamento do solo para fins urbanos, que incorra em quaisquer das infrações previstas neste decreto;

XVI – empreendedor: o responsável pela implantação de parcelamento do solo para fins urbanos, que pode ser:

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado;

b) o compromissário comprador, o cessionário ou o promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, do cessionário ou do promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

c) o ente da Administração Pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação, com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;

d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, com contrato averbado na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;

e) a cooperativa habitacional ou a associação de moradores, quando autorizada pelo titular do domínio, ou a associação de proprietários ou compradores que assuma a responsabilidade pela implantação do parcelamento;

XVII – processo administrativo de fiscalização: procedimento composto por uma sequência de diligências administrativas, utilizado pela Agência RMBH para apurar a regularidade urbanística dos parcelamentos de solo localizados na Região Metropolitana de Belo Horizonte e no Colar Metropolitano;

XVIII – nota técnica: documento emitido pela Agência RMBH, destinado a elucidar informações descritivas e probatórias no processo administrativo de fiscalização.

Art. 3º – Compete à Agência RMBH, no exercício do seu poder de polícia administrativa:

I – vistoriar parcelamentos de solo para fins urbanos na RMBH e em seu Colar, sem prejuízo das competências municipais e de demais órgãos ou entidades, para que sejam apuradas irregularidades urbanísticas;

II – instaurar o processo administrativo de fiscalização e realizar diligências necessárias à instrução e ao andamento processual, inclusive mediante solicitação de documentos para instrução da atividade de fiscalização, sem os quais a vistoria ou o andamento processual restarão prejudicados;

III – lavrar auto de fiscalização, quando for realizada vistoria, auto de infração, quando o local vistoriado apresentar irregularidades urbanísticas, e nota técnica, se necessário;

IV – aplicar as sanções cabíveis às infrações administrativas previstas neste decreto, sem prejuízo daquelas previstas na legislação federal ou estadual;

V – realizar diligências voltadas à celebração de acordos administrativos, como o CAC, autonomamente ou mediante ação conjunta com demais órgãos da gestão metropolitana, nos termos da legislação vigente;

VI – oficiar aos órgãos ou entidades competentes para a adoção de medidas administrativas e judiciais cabíveis, relacionadas ao fato verificado em processo administrativo de fiscalização ou ato de vistoria;

VII – determinar, em caso de grave e iminente risco para vidas humanas ou para o planejamento metropolitano, medidas emergenciais, suspensão ou embargo do parcelamento durante o período necessário

para a supressão do risco.

Art. 4º – O agente fiscalizador poderá requisitar apoio da Polícia Militar de Minas Gerais – PMMG para a realização das atividades de fiscalização.

Parágrafo único – Os boletins de ocorrência lavrados pela PMMG, no exercício regular de suas atribuições, nos quais haja notícia de descumprimento do disposto na legislação urbanística, poderão embasar a abertura de procedimento administrativo de fiscalização pela Agência RMBH.

Art. 5º – Instaurado o processo administrativo de fiscalização, a Gerência de Fiscalização, vinculada à Diretoria de Regulação Metropolitana, aplicará as sanções administrativas previstas neste decreto às pessoas físicas e jurídicas de direito privado.

CAPÍTULO II

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE FISCALIZAÇÃO

Seção I

Da Denúncia

Art. 6º – A fiscalização poderá ser solicitada mediante denúncia formulada pelos órgãos dos Poderes Legislativo, Executivo ou Judiciário, pelo Ministério Público ou pelos cidadãos ou demais órgãos ou entidades competentes.

§ 1º – A denúncia será formulada por escrito, preferencialmente via sistemas oficiais de tramitação processual ou via correio eletrônico institucional, conforme orientações disponíveis no sítio eletrônico da Agência RMBH.

§ 2º – No caso de impossibilidade de encaminhamento eletrônico, o protocolo da denúncia poderá ser feito por via postal, endereçado à Agência RMBH, no endereço de sua sede.

Art. 7º – Os denunciantes deverão apresentar à Agência RMBH documentos e informações que viabilizem a atividade de fiscalização.

Parágrafo único – Consideram-se documentos e informações indispensáveis à realização da vistoria, sem os quais restará prejudicada a atividade fiscalizatória:

I – nomes, prenomes, número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, endereço eletrônico, comprovante de endereço, contratos sociais e procurações, nos casos em que haja representantes legalmente constituídos;

II – documentos capazes de comprovar a existência da suposta irregularidade, tais como contratos de compra e venda de lotes na gleba, caso tenham sido lavrados, ou registro fotográfico de publicidade de compra e venda ou de empreendimento;

III – imagem via satélite com coordenadas geográficas, que delimite a área a ser vistoriada;

IV – endereço do empreendimento com ponto de referência ou demais informações que permitam a localização precisa da área a ser vistoriada.

Art. 8º – A denúncia será analisada tecnicamente, podendo a Gerência de Fiscalização notificar o denunciante para que, no prazo de 30 dias, complemente ou retifique as informações ou os documentos apresentados.

Parágrafo único – Na ausência de apresentação das informações ou documentos no prazo previsto no *caput*, a denúncia será arquivada e a Gerência de Fiscalização emitirá termo atestando a impossibilidade de cumprimento da vistoria.

Art. 9º – A denúncia devidamente instruída será inserida na listagem de fiscalizações a serem realizadas, devendo a Agência RMBH comunicar ao interessado a data prevista para a vistoria.

Seção II

Do Auto de Fiscalização

Art. 10 – O processo administrativo de fiscalização será iniciado a partir da lavratura do auto de fiscalização, que conterá, no mínimo:

- I – identificação do fiscalizado;
- II – localização do parcelamento do solo;
- III – modalidade do parcelamento do solo;
- IV – situação fática encontrada no momento da vistoria;
- V – assinatura do agente fiscalizador, contendo local e data;
- VI – local e data de lavratura dos autos.

§ 1º – O agente fiscalizador deverá, no momento da vistoria, identificar-se por meio de credencial.

§ 2º – O auto de fiscalização será lavrado pelo agente fiscalizador em até 30 dias após a realização da vistoria.

§ 3º – A cópia do auto de fiscalização será remetida para os órgãos públicos competentes e para o endereço do fiscalizado, preferencialmente por correios com Aviso de Recebimento – AR ou, alternativamente, para o endereço eletrônico cadastrado e válido no sistema oficial de tramitação estadual, caso seja conhecido no momento de instrução processual.

Seção III

Do Auto de Infração

Art. 11 – Verificada a ocorrência de infração à legislação ou o não recebimento, quando solicitado, de documentação complementar que ateste a regularidade do parcelamento de solo, será lavrado o auto de infração, que será encaminhado ao autuado e aos demais órgãos competentes, para ciência ou instrução processual, devendo o instrumento conter:

- I – nome e qualificação do autuado, com o respectivo endereço;
- II – descrição detalhada do fato constitutivo da infração;
- III – disposição legal ou regulamentar em que se fundamenta a autuação, bem como suas possíveis consequências infracionais e sancionatórias e, ainda, as medidas corretivas a serem adotadas;
- IV – descrição detalhada das circunstâncias que, na forma da **Lei Complementar nº 107, de 2009**, agravem ou atenuem a sanção;
- V – existência de reincidência;

VI – prazo e procedimentos para apresentação de defesa;

VII – local, data e hora da autuação;

VIII – identificação e assinatura do agente fiscalizador responsável pela lavratura do auto.

Art. 12 – Lavrado o auto de infração, o autuado será intimado no processo administrativo de fiscalização, devendo a intimação conter:

I – identificação do processo administrativo de fiscalização;

II – identificação do autuado e do empreendimento;

III – prazo e os meios para a apresentação de defesa contra a aplicação da penalidade descrita no auto de infração, em sede recursal, à Comissão de Apreciação de Recursos – CAR;

IV – informações quanto à possibilidade de celebração de acordo administrativo visando à regularização urbanística, mediante celebração de CAC ou TAC;

V – cópia dos autos de fiscalização e de infração.

§ 1º – A intimação a que se refere o *caput* será realizada no endereço do autuado, de seu representante legal ou preposto, por via postal com aviso de recebimento – AR juntado ao processo ou, alternativamente, por meio de notificação eletrônica via sistema oficial de tramitação processual, por publicação no Diário Oficial Eletrônico Minas Gerais – DOMG-e, ou mediante quaisquer outros meios idôneos que assegurem a ciência da intimação, a fim de preservar o direito à ampla defesa e ao contraditório.

§ 2º – Para produzir efeitos, a intimação por via postal independe do recebimento pessoal do autuado, bastando que a correspondência seja entregue no endereço constante do auto de infração ou indicado pelo autuado e que o aviso de recebimento retorne à Agência RMBH, assinado.

Art. 13 – A Gerência de Fiscalização poderá emitir nota técnica quando houver necessidade de prestar informações complementares relativas aos autos de fiscalização e de infração ou, excepcionalmente, quando não restar comprovada a existência de parcelamento do solo após a fiscalização.

Art. 14 – Os Autos de Fiscalização e de Infração instruirão a celebração de CAC ou TAC entre a Agência RMBH e o autuado.

Seção IV

Da Defesa Administrativa e do Recurso Administrativo

Art. 15 – O autuado poderá apresentar defesa administrativa direcionada à CAR, contra o Auto de Infração, em até 30 dias, improrrogáveis, contados da intimação, sendo-lhe facultado a juntada dos documentos que julgar necessário à sua defesa.

Art. 16 – A defesa administrativa deverá conter:

I – identificação da autoridade administrativa a que se dirige, bem como a identificação numérica do processo administrativo de fiscalização;

II – identificação completa do autuado, com a apresentação do documento de inscrição na Receita Federal – CPF ou CNPJ, quando for o caso, contrato social e última alteração;

III – identificação do representante legal do autuado, quando houver, e a respectiva procuração;

IV – nome do empreendimento e do município em que está localizado;

V – número do auto de infração correspondente;

VI – endereço do autuado ou indicação do local para o recebimento de notificações, intimações e comunicações, inclusive endereço eletrônico para contato;

VII – formulação do pedido, com exposição dos fatos e seus fundamentos;

VIII – apresentação de provas e demais documentos de interesse do autuado;

IX – data e assinatura do autuado ou de seu procurador.

§ 1º – Caberá ao autuado a prova dos fatos que tenha alegado, sem prejuízo do dever atribuído à autoridade julgadora para instrução do processo.

§ 2º – O autuado poderá requerer a juntada de novos documentos até que o processo seja remetido à conclusão da autoridade julgadora.

§ 3º – A prova considerada ilícita, impertinente, desnecessária ou protelatória será recusada, mediante decisão fundamentada da autoridade julgadora competente.

§ 4º – A defesa administrativa não será conhecida quando intempestiva ou se carente de legitimidade.

§ 5º – A CAR poderá requerer diligências que julgar necessárias com a finalidade de saneamento processual.

Art. 17 – A decisão da CAR será fundamentada e o extrato publicado no DOMG-e.

§ 1º – O autuado será intimado quanto à decisão nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 12.

§ 2º – A intimação da decisão deverá conter:

I – a identificação numérica do processo administrativo de fiscalização e referência do auto de infração;

II – a identificação completa dos autuados;

III – a conclusão da decisão da CAR;

IV – a informação quanto à possibilidade e o prazo para recurso;

V – a data e a assinatura do presidente da CAR.

Art. 18 – Da decisão da CAR caberá recurso endereçado à comissão, que poderá reconsiderar a decisão no prazo de 10 dias.

§ 1º – Não reconsiderada a decisão, o recurso será encaminhado ao Diretor-Geral da Agência RMBH, que o julgará no prazo de 30 dias contados a partir da intimação.

§ 2º – O Diretor-Geral poderá valer-se de parecer jurídico, ao qual não ficará necessariamente vinculado, ficando o prazo do § 1º suspenso até a elaboração do parecer.

§ 3º – De decisão proferida pelo Diretor-Geral, não caberá novo recurso administrativo.

Art. 19 – O extrato da decisão do Diretor-Geral da Agência RMBH será publicado no DOMG-e e o autuado será intimado nos termos dos §§ 1 e 2º do art. 12.

Parágrafo único – A intimação da decisão de que trata o *caput* deverá conter:

I – a identificação numérica do processo administrativo de fiscalização e referência do auto de infração;

II – a identificação completa dos autuados;

III – a cópia da decisão em grau de recurso;

IV – a data e a assinatura do Diretor-Geral da Agência RMBH.

CAPÍTULO III

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 20 – As infrações às normas relativas às funções públicas de interesse comum, em especial aquelas relacionadas ao parcelamento do solo na RMBH, estão sujeitas a sanções administrativas, conforme estabelecido neste decreto e observado o disposto na **Lei Complementar nº 107, de 2009**.

Parágrafo único – As infrações previstas na **Lei Complementar nº 107, de 2009**, não excluem aquelas estabelecidas no âmbito da competência dos demais entes federativos nem aquelas inerentes às normas da administração pública.

Art. 21 – Constituem infrações administrativas, além das previstas na legislação federal ou estadual, nos termos da **Lei Complementar nº 107, de 2009**:

I – promover, por quaisquer meios, loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos na RMBH sem amparo de ato administrativo de anuência prévia emanado da autoridade metropolitana competente ou em desacordo com as disposições da **Lei Complementar nº 107, de 2009**, e das Leis Complementares nº 88 e nº 89, ambas de 12 de janeiro de 2006, ou, ainda, das normas e diretrizes metropolitanas pertinentes;

II – promover, por quaisquer meios, loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos na RMBH sem observância das determinações constantes no ato administrativo de anuência prévia emitido pela autoridade competente;

III – descumprir ordem administrativa, inclusive embargo ou suspensão de parcelamento do solo urbano, emitida pela autoridade competente contra loteamento ou desmembramento do solo que caracterize irregularidade em face da legislação metropolitana pertinente;

IV – divulgar, ou veicular em proposta, contrato, peça publicitária ou comunicação ao público ou interessados, afirmação falsa sobre a regularidade, perante a autoridade metropolitana competente, de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a eles relativo;

V – descumprir normas e diretrizes específicas relacionadas com a ordem urbanístico-metropolitana e com outras funções públicas de interesse comum, emitidas pelos órgãos públicos competentes, nos termos da legislação pertinente;

VI – descumprir o disposto no § 4º do art. 4º da **Lei Complementar nº 107, de 2009**.

Art. 22 – As infrações previstas no artigo anterior acarretarão as seguintes sanções, sem prejuízo das competências de órgãos e entidades setoriais envolvidos:

I – advertência escrita;

II – multa simples, calculada com base nos critérios estabelecidos na **Lei Complementar nº 107, de 2009**;

III – multa diária;

IV – apreensão dos instrumentos, máquinas, equipamentos ou veículos de qualquer natureza utilizados no ato infrator, ainda que de propriedade de terceiro e não do infrator;

V – embargo de obra ou atividade;

VI – demolição de obra;

VII – suspensão parcial ou total de empreendimento ou atividade;

VIII – medida administrativa, representada pela suspensão do ato administrativo de anuência prévia emitido pela autoridade competente.

§ 1º – As sanções a que se refere o *caput* serão aplicadas observando-se:

I – o processo administrativo cabível, observada, no que couber, a **Lei nº 14.184, de 31 de janeiro de 2002**;

II – a gravidade do fato, tendo em vista os impactos regionais e suas consequências para o planejamento e o equilíbrio das funções públicas de interesse comum na RMBH;

III – os antecedentes do infrator e a natureza do serviço ou do empreendimento relacionados à infração, tendo em vista o descumprimento da legislação metropolitana pertinente;

IV – a situação econômica do infrator, no caso de multa;

V – a efetividade das medidas adotadas pelo infrator para afastamento do perigo gerado e para correção do dano causado ao território metropolitano;

VI – a colaboração do infrator com os órgãos estaduais para solução dos problemas advindos de sua conduta.

§ 2º – Se o infrator cometer, simultaneamente, duas ou mais infrações, ser-lhe-ão aplicadas, cumulativamente, as sanções a elas cominadas.

§ 3º – A multa simples será aplicada à pessoa física ou jurídica de direito privado que obstar ou dificultar ação fiscalizadora.

§ 4º – A multa diária será aplicada sempre que o cometimento da infração se prolongar no tempo e será computada até que o infrator comprove a regularização da situação à autoridade competente.

§ 5º – O valor da multa diária será de até 5% (cinco por cento) do valor da multa simples aplicada ao infrator.

§ 6º – Sujeita-se à multa de 100% (cem por cento) do valor estabelecido para a penalidade a pessoa física ou jurídica que utilizar ou propiciar a utilização de documento relativo a seu recolhimento com autenticação falsa, sem prejuízo das demais sanções penais cabíveis.

§ 7º – Na reincidência na mesma infração punida com multa, a pena será aplicada em dobro e, a partir da segunda reincidência na mesma infração, a critério da autoridade competente, poderá ser aplicada a pena de suspensão de atividades.

§ 8º – Os débitos resultantes de multas aplicadas em decorrência deste decreto serão corrigidos monetariamente, poderão ser pagos em até vinte e quatro parcelas mensais e, em caso de inadimplência, o parcelamento concedido dará lugar ao vencimento antecipado.

§ 9º – Será concedido desconto de 20% (vinte por cento) para o pagamento à vista de débito resultante de multa.

§ 10 – O valor da multa simples será corrigido anualmente com base na variação da Unidade Fiscal do Estado de Minas Gerais – Ufemg.

Art. 23 – Verificada a infração urbanística, o Auto de Infração correspondente será lavrado e os valores relativos à sanção serão corrigidos e atualizados, tendo como base a Ufemg do ano da lavratura do auto.

§ 1º – O valor da multa a ser aplicado será calculado sobre a área total do parcelamento em questão, em virtude da gravidade do fato, tendo em vista os impactos regionais e suas consequências para o planejamento e o equilíbrio das funções públicas de interesse comum na RMBH, ou sobre a área afetada pela infração, tendo como unidade de medida o metro quadrado.

§ 2º – O valor base da multa simples será calculado com base nos valores mínimos e máximos estabelecidos nos §§ 1º a 6º do art. 5º da **Lei Complementar nº 107, de 2009**, levando em consideração:

I – a área do empreendimento, conforme § 1º do art. 23;

II – a atualização dos valores, conforme § 10 do art. 22;

III – os critérios para a aplicação das sanções previstas neste decreto observarão o disposto no Anexo I.

§ 3º – A fórmula de cálculo, tendo como base a metragem quadrada do empreendimento, encontra-se no Anexo I e não deverá superar os limites máximos e mínimos estabelecidos pela **Lei Complementar nº 107, de 2009**.

Art. 24 – Na reincidência na mesma infração punida com multa, a pena será aplicada em dobro e, a partir da segunda reincidência na mesma infração, a critério da autoridade competente, poderá ser aplicada a pena de suspensão de atividades.

§ 1º – Para os fins deste decreto, considera-se reincidência a ocorrência de nova infração de ordem urbanística, na RMBH ou no Colar Metropolitano de Belo Horizonte, após a prática de infração urbanística anterior, cuja aplicação da penalidade tenha se tornado definitiva há menos de 3 anos da data da nova autuação, sendo:

I – genérica a reincidência pela prática de nova infração de tipificação diversa daquela anteriormente cometida;

II – específica a reincidência pela prática de nova infração de mesma tipificação daquela previamente cometida.

§ 2º – Constatada a reincidência genérica ou específica, o valor base da multa será aplicado em dobro.

Art. 25 – O parcelamento a que se refere o § 8º do art. 22 implica o reconhecimento de crédito não tributário, ficando a sua aceitação condicionada à desistência de eventuais recursos ou embargos à execução fiscal com renúncia ao direito sobre o qual se fundam.

Parágrafo único – O valor de cada parcela do débito não poderá ser menor que o montante de R\$200,00 (duzentos reais), atualizados com base na Ufemg do respectivo ano.

Art. 26 – O valor das multas de que trata a **Lei Complementar nº 107, de 2009**, poderá ser reduzido em até 50% (cinquenta por cento), mediante assinatura de CAC entre o infrator e a Agência RMBH para fins de saneamento e compensação dos impactos da infração e o desconto será concedido no ato da assinatura do documento, momento em que será expedido o Documento de Arrecadação Estadual – DAE correspondente.

§ 1º – O desconto e o parcelamento da multa poderão ser revogados, mediante notificação fundamentada da autoridade concedente, caso o infrator deixe de satisfazer as condições ou deixe de cumprir os requisitos para a concessão do desconto ou do parcelamento.

§ 2º – O infrator será notificado para pagamento do débito residual e para cumprimento das obrigações pactuadas no instrumento de ajuste e, permanecendo a irregularidade, o processo administrativo será remetido à Advocacia-Geral do Estado – AGE.

§ 3º – O desconto de até 50% (cinquenta por cento) previsto no *caput* só poderá ser concedido até momento anterior ao ajuizamento de ação pela AGE.

Art. 27 – As penalidades aplicadas no Auto de Infração se tornarão definitivas, constituindo-se o crédito nas seguintes hipóteses:

I – no primeiro dia útil após o transcurso dos prazos previstos para apresentação de defesa administrativa ou recurso;

II – no primeiro dia útil após decisão administrativa da Diretoria-Geral, caso a sanção aplicada em Auto de Infração seja mantida.

§ 1º – A constituição definitiva do crédito ensejará a emissão do DAE, com o valor devido e atualizado com base na Ufemg do respectivo ano.

§ 2º – O infrator será notificado e receberá o DAE e a decisão administrativa proferida, no caso do inciso II, para pagamento da multa ou manifestação de interesse em celebrar o CAC ou TAC, no prazo de 30 dias.

§ 3º – Não sendo recolhido o montante devido e não sendo efetuadas as obrigações de regularização urbanísticas mediante a assinatura de CAC ou TAC, o processo será remetido à autoridade competente para a judicialização.

Art. 28 – O processo administrativo de fiscalização será encaminhado para a AGE nos casos em que:

I – não houver a regularização do empreendimento;

II – não houver a quitação da multa devida;

III – não houver a celebração de CAC ou TAC com vistas à regularização urbanística;

IV – não houver o cumprimento do acordo celebrado em sede de CAC ou TAC, seja com a manutenção da irregularidade urbanística ou com o inadimplemento da multa devida.

CAPÍTULO IV

DOS ACORDOS ADMINISTRATIVOS

Art. 29 – Compete à Agência RMBH a celebração de acordos administrativos, sendo Compromisso de Anuência Corretiva – CAC ou Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, para regularização do parcelamento do solo irregular ou clandestino e devidamente atuado.

Parágrafo único – Os acordos administrativos de que trata o *caput* são instrumentos voluntários e têm eficácia de título executivo extrajudicial, podendo ser firmados a qualquer momento do processo.

Art. 30 – Para celebração dos acordos administrativos, o atuado deverá manifestar formalmente o seu interesse, mediante comunicação endereçada à Agência RMBH.

§ 1º – Manifestado o interesse, o atuado será notificado e deverá responder em até 30 dias para celebrar o instrumento.

§ 2º – A Agência RMBH deverá, em até 30 dias da resposta do atuado à notificação, elaborar minuta de instrumento e disponibilizar aos atuados e interessados.

§ 3º – O atuado deverá, em até 30 dias, manifestar a sua concordância ou divergência em relação aos termos estabelecidos na minuta a que se refere o § 2º.

§ 4º – A lista de documentos indispensáveis para a celebração do CAC encontra-se no Anexo II.

Art. 31 – É condição para a celebração de acordo administrativo a consulta prévia ao Município competente, nos termos do inciso VIII do art. 30 da Constituição da República.

Art. 32 – Os procedimentos de celebração de acordo administrativo, bem como seus critérios, prazos e regramentos, serão disciplinados em portaria da Agência RMBH.

Art. 33 – No acordo administrativo deverá constar:

I – identificação numérica do processo administrativo de fiscalização e do respectivo auto de infração;

II – qualificação dos responsáveis pela irregularidade do parcelamento do solo;

III – justificativa de aplicação do instrumento;

IV – medida corretiva a ser adotada, observadas as disposições legais cabíveis, bem como as obrigações para a regularização do parcelamento de acordo com o determinado pela Agência RMBH e pelos demais órgãos intervenientes, quando houver;

V – os descontos previstos, considerando a proporcionalidade das obrigações e das medidas corretivas ou compensatórias executadas, bem como o valor da multa;

VI – os prazos previstos e determinados em cronograma acordado entre as partes, para a execução das obrigações e das medidas corretivas e compensatórias;

VII – penalidades pelo descumprimento.

Art. 34 – É facultado ao atuado a contratação de responsável técnico para acompanhamento da elaboração da minuta do acordo administrativo, que deverá ser formalmente indicado, inclusive quando houver alterações em sua constituição.

Art. 35 – O desconto da multa imposta ao empreendedor, previsto no § 11 do art. 7º da **Lei Complementar nº 107, de 2009**, será concedido no ato de assinatura do CAC.

Art. 36 – Expirado o prazo de vigência do acordo administrativo, será realizada vistoria para verificar se houve o cumprimento do instrumento.

§ 1º – No caso de descumprimento do instrumento, a Agência RMBH adotará as seguintes medidas:

I – aplicação das sanções previstas no instrumento;

II – adoção de medidas cabíveis para se buscar o cumprimento integral das obrigações assumidas pelo Compromissário;

III – encaminhamento, quando for o caso, de cópia dos autos às autoridades competentes, para a adoção de medidas judiciais cabíveis.

§ 2º – Caso a sanção aplicada seja multa e o instrumento seja descumprido, será expedido DAE para a quitação do valor residual concedido em virtude do art. 35.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 37 – Os prazos de análise mencionados neste decreto serão suspensos quando for necessária a realização de diligências para esclarecimentos ou complementação dos documentos apresentados ou quando houver necessidade de esclarecimentos junto ao empreendedor ou atuado, mediante comunicação formal da Agência RMBH no processo administrativo de fiscalização.

§ 1º – Os prazos serão computados excluindo o dia do começo e incluindo o do vencimento.

§ 2º – Considera-se prorrogado o prazo até o primeiro dia útil se o vencimento cair em feriado ou em dia de recesso no âmbito da Agência RMBH.

Art. 38 – O Diretor-Geral da Agência RMBH disporá, por meio de portaria, sobre a atuação da CAR.

Art. 39 – Os casos omissos serão dirimidos pela Agência RMBH.

Art. 40 – Ficam revogados os arts. 33 a 65 do [Decreto nº 47.930, de 29 de abril de 2020](#).

Art. 41 – Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Belo Horizonte, aos 10 de setembro de 2024; 236º da Inconfidência Mineira e 203º da Independência do Brasil.

ROMEU ZEMA NETO

ANEXO I

(a que se referem o inciso III do § 2º e o § 3º do art. 23 do Decreto nº 48.891, de 10 de setembro de 2024)

Memória de Cálculo da Multa

A multa base a que se refere o art. 23 será calculada conforme a seguinte equação:

$$\text{Multa base} = a + (y-x) * [(b-a)/(u-x)], \text{ considere-se:}$$

a: valor mínimo estipulado pela [Lei Complementar nº 107, de 2009](#), correspondente à infração praticada;

b: valor máximo estipulado pela [Lei Complementar nº 107, de 2009](#), correspondente à infração praticada;

x: a área mínima, considerada para fins de cálculo, igual ou superior a 250m².

u: a área máxima, considerada para fins de cálculo, igual ou superior a 400.000m².

y: a área total do empreendimento atuado;

Sobre o valor será aplicada a correção via Ufemg.

• Para cálculo e dosimetria da pena, deverão ser observadas as estipulações contidas no art. 21 do presente decreto e na [Lei Complementar nº 107, de 2009](#), especialmente em suas estipulações de valores mínimos e máximos contidas nos § 1º ao 6º do art. 5º.

ANEXO II

(a que se refere o § 4º do art. 30 do Decreto nº 48.891, de 10 de setembro de 2024)

Lista de Documentos para a Celebração de CAC

Registro do Imóvel emitido até 30 (trinta) dias antes da data da solicitação da Diretoria de Regulação Metropolitana;

Certidão de Ônus do Imóvel emitida até 30 (trinta) dias antes da data da solicitação da Diretoria de Regulação Metropolitana;

Certidão de Tributos Municipais;

Cópia do documento de identidade e CPF do proprietário do imóvel, se Pessoa Física;

Cópia do Contrato Social e do CNPJ, se Pessoa Jurídica;

Cópia do documento de identidade e CPF do representante legal da Pessoa Jurídica;

Procuração por instrumento público e fotocópia do documento de identidade e CPF do procurador, se houver;

Projeto Urbanístico anuído e aprovado (com o carimbo de anuência e aprovação e o decreto de aprovação), para os casos em que o parcelamento em questão tenha sido objeto de aprovação/registro.

Levantamento Planialtimétrico e Urbanístico representando a situação atual do empreendimento objeto de CAC, contendo:

Delimitação exata da gleba e confrontantes, conforme registro do imóvel;

Curvas de nível de metro em metro, e indicação das áreas com declividade entre 30% e 47% de inclinação e das áreas acima de 47%;

Indicação do norte e sistema de coordenadas UTM; Delimitação e indicação dos recursos hídricos existentes, nascentes, cursos d'água, lagoas, áreas brejosas e suas respectivas faixas de domínio (APP's);

Indicação das construções existentes;

Indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro da gleba;

Delimitação das áreas verdes, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local, com todas as dimensões cotadas e o percentual de tais áreas;

Indicação e demarcação das áreas não-edificáveis e das faixas de domínio;

Tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

Numeração das quadras e dos lotes praticados no empreendimento, com todas as dimensões cotadas;

Preenchimento do Selo de Anuência Prévia conforme modelo do anexo do **Decreto nº 48.253, de 18 de agosto de 2021**;

Indicação dos lotes do empreendimento comercializados;

Indicação da área de Reserva Legal se o empreendimento estiver em imóvel rural;

Indicação de Unidade de Conservação, se presente na área do empreendimento ou entorno;

Anotação de Responsabilidade Técnica referente aos levantamentos e projetos apresentados;

Documentação comprobatória da comercialização de lotes do empreendimento caso tenha ocorrido.