



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS – MG

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

PARECER SOBRE PROJETO COMPLEMENTAR DE LEI Nº 10/2024

AUTOR: Executivo Municipal

Matéria: Dispõe sobre concessão de direito real de uso, regularização de edificações, alteração da Lei n.º 3.745, de 05 de junho de 2007, da Lei Municipal n.º 4.198, de 23 de dezembro de 2009 e da Lei Complementar n.º 98, de 22 de dezembro de 2022 e dá outras providências.

I – RELATÓRIO

A proposição foi distribuída à Comissão de Legislação, Justiça e Redação em 18/06/2024 com entrada na Sala das Comissões no dia 18/06/2024.

Compete a esta Comissão, nos termos regimentais, emitir parecer sobre a legalidade, constitucionalidade e forma técnica de redação do projeto.

II – FUNDAMENTAÇÃO

A presente proposição dispõe sobre concessão de direito real de uso, regularização de edificações, alteração da Lei n.º 3.745, de 05 de junho de 2007, da Lei Municipal n.º 4.198, de 23 de dezembro de 2009 e da Lei Complementar n.º 98, de 22 de dezembro de 2022 e dá outras providências.

A proposição inicia-se tratando sobre a Concessão de Direito Real de Uso.

Segundo o art. 1º, o Executivo Municipal fica autorizado a regularizar os imóveis urbanos que tenham sobrepostos áreas do sistema viário público, mediante a concessão de direito real de uso, desde que atendidas as seguintes condições:

- I – os muros de vedação estejam em desconformidade com os limites aprovados em parcelamento do solo registrado, no que se refere ao alinhamento implantado das quadras e às larguras aprovadas para o sistema viário do município;
- II – o alinhamento das vias públicas que limitam com o imóvel, comprovadamente, tenha sido estreitado quando da sua implantação, com urbanização coletiva consolidada até 22 de dezembro de 2016, e que esteja dentro dos limites de tolerância razoavelmente aceitáveis para obras de infraestrutura desta natureza;
- III – não existam edificações, além do muro de vedação, localizadas na área identificada como sobreposição da via pública;
- IV – o imóvel não se trate de lote vago até a data de publicação da presente Lei.

Ressalta-se que somente será objeto de concessão de direito real de uso a área identificada como sobreposição do sistema viário público, por ocupação particular e estará condicionada a contrapartida financeira, que será calculada conforme o valor do metro quadrado, referente ao



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS – MG
COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

bairro em que o terreno está localizado, dado pela “Planta Genérica de Valores do Metro Quadrado de Terreno” do Município, vigente na data do cálculo, aplicando-se, ao valor indicado na tabela, o fator multiplicador igual a 2,0 (dois).

A proposição destaca que as eventuais autorizações emitidas serão a título precário e temporário, podendo ser revogadas a qualquer tempo pelo Município, atendendo o disposto no art. 5º, da presente lei.

A concessão de direito real de uso fica condicionada à regularização das edificações existentes no terreno, já construídas ou em fase de cobertura, até a data de publicação da presente Lei, mediante aprovação de levantamento arquitetônico, nos termos da legislação municipal vigente.

O art. 4º apresenta o procedimento que o interessado deverá adotar para conseguir pleitear a concessão de direito real de uso.

Segundo a redação do artigo, “a concessão de direito real de uso sobre a área que está em sobreposição ao sistema viário público será conferida ao requerente mediante termo administrativo elaborado pelo Município, através da Secretaria de Infraestrutura e Planejamento Urbano e firmado entre as partes, de acordo com os seguintes procedimentos, sequencialmente: I – apresentação de requerimento pelo proprietário do imóvel, possuidor ou pessoa por eles autorizada; II – análise técnica e pré-aprovação de levantamento arquitetônico e, nos casos que se fizer necessário, pré-aprovação de projeto urbanístico; III – cálculo e recolhimento da contrapartida financeira, nos termos do art. 2º, desta Lei; IV – assinatura de Termo Administrativo pela Secretaria de Infraestrutura e Planejamento Urbano e pelo proprietário do imóvel, possuidor ou pessoa por eles autorizada.

Após a concessão do direito real de uso sobre a área objeto de sobreposição do sistema viário público, o Município expedirá aprovação de projeto urbanístico, levantamento arquitetônico e respectiva concessão de baixa de construção e habite-se.

De acordo com o Projeto de Lei Complementar, em toda e qualquer alteração no terreno e/ou edificação compreendendo construção, reforma com demolição no alinhamento, reforma e acréscimo no alinhamento, substituição de muro por gradil ou substituição de gradil por muro, será obrigatória a execução de recuo frontal do alinhamento e/ou a adoção de todas as providências necessárias para regularização do imóvel, através de Regularização Fundiária Urbana – REURB,



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS – MG
COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

por meio de instauração do processo administrativo competente, nos termos do art. 46, da Lei Complementar Municipal nº 98, de 2022.

As obrigações e a concessão de direito real de uso, previstas nesta Lei, serão transferidas entre os proprietários e/ou possuidores do imóvel, com a transmissão imobiliária.

A concessão de direito real de uso sobre a área em sobreposição ao sistema viário não implica o reconhecimento, pelo Município, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou dos respectivos responsáveis das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

Nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 2021, fica desde já concedida a autorização legislativa para concessão do direito real de uso, pelo Poder Executivo Municipal, aos requerentes das áreas a serem regularizadas conforme as disposições da presente Lei, desde que certificadas, e atestadas, pelo Município, através da Secretaria de Infraestrutura e Planejamento Urbano.

A proposição trata também da Regularização de Edificações, Ocupação e Uso do Solo.

Segundo o art. 9º, para edificações concluídas até a data de publicação da presente Lei, não serão computadas para efeito de Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento as seguintes áreas: I – simples cobertas, ainda que executadas sobre recuos obrigatórios, destinadas às áreas de serviço, lazer, estacionamento e áreas não destinadas a habitação humana, como casas de máquinas, abrigos de animais, de equipamentos de gás, dentre outros; II – áreas cobertas destinadas à Circulação externa horizontal que promovem a comunicação entre blocos independentes de uma mesma edificação ou comunicação da edificação com o muro frontal.

Para efeitos desta Lei, consideram-se como simples cobertas, as coberturas precárias, com ausência de forro, que sejam consideradas de fácil remoção e que não constituam laje.

De igual modo, não serão computadas para efeito de Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, as coberturas sobre espaços destinados à prática de atividades físicas obrigatórias da grade curricular escolar, de educação coletiva pública ou privada, em edificações de uso institucional.

O projeto de lei também objetiva promover alterações na Lei Municipal nº 3.745, de 2007 e das disposições sobre passeios públicos.

Além da proposição apresentar regras para a construção do passeio público, como tamanho, uso do piso tátil de alerta e proibição de rampas na faixa exclusiva de circulação de pedestre, o



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS – MG
COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Anexo II do Projeto apresenta a Planta Modelo Calçada, que deverá ser adotada no momento da construção do passeio.

O Projeto de Lei Complementar em análise também altera a Lei Complementar Municipal nº 98/2022.

De acordo com o art. 19, a nova redação do art. 7º da Lei Complementar nº 98, de 22 de dezembro de 2022, passa a prever que “os imóveis das quadras lindeiras às vias coletoras e arteriais serão classificados como Zona Residencial-3 (ZR-3), para os loteamentos aprovados e/ou sobre os quais o Município tenha feito termo aditivo ou alteração a partir de 1º de janeiro de 2016”.

O §2º do art. 7º trata dos imóveis das quadras lindeiras às vias constantes do Anexo I, que serão considerados Zonas Residenciais-3 (ZR-3), apenas para efeito de uso do solo, sendo permitido o uso nas categorias: comercial, serviços, industrial de baixo impacto e institucional, conforme disposto na Lei Municipal nº 4.198, de 2009.

O art. 19, §1º, da Lei Complementar nº 98/2022 também sofreu alterações, passando a constar que a “a contrapartida financeira relativa à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada conforme o valor do metro quadrado, referente ao bairro em que o terreno está localizado, dado pela ‘Planta Genérica de Valores do Metro Quadrado de Terreno’ do Município, vigente na data do cálculo” e não mais pelo valor do metro quadrado do terreno avaliado pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Montes Claros, conforme era previsto na redação originária do artigo.

O projeto de lei complementar apresenta ainda novas regras para a regularização de atividade empresarial de uso não permitido, conforme zoneamento da legislação do uso e ocupação do solo.

A primeira regra é a fixação de marco temporal, já que para haver a regularização, a atividade empresarial deve estar comprovadamente estabelecida no local até 22/12/2022.

Os demais requisitos são a observância da legislação para concessão do alvará; pagamento de outorga onerosa, no importe de 4,0% (quatro por cento) do valor venal territorial; a atividade empresarial não produzir impactos não compatíveis com a vizinhança e expedição de Decreto do Poder Executivo autorizando o uso especial fora do zoneamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS – MG
COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Por fim, a proposição autoriza o Município solicitar aos Cartórios de Registro de Imóveis competente a abertura de matrícula das vias públicas consolidadas, com infraestrutura mínima de pavimento e meio-fio, nos termos do art. 195-A, da Lei Federal n.º 6.015, de 1973.

Importante mencionar que projeto de lei complementar, com matéria semelhante foi encaminhado a esta Casa Legislativa (PLC nº 08/2024), entretanto, foi retirado de tramitação para adequação da matéria.

Analisando a presente propositura, verifica-se tratar de matéria de interesse local, de competência exclusiva do Executivo, portanto, não incide em vício de iniciativa e atende os requisitos legais e constitucionais.

III – CONCLUSÃO

Pelo exposto, esta Comissão conclui pela legalidade e constitucionalidade do referido Projeto de Lei Complementar e que o mesmo atende a forma técnica de redação.

Sala das Comissões, 20 de junho de 2024

Presidente: Ver. Aldair Fagundes Brito

Vice_Presidente: Ver. Igor Gustavo Dias

Relator: Ver. Cláudio Rodrigues de Jesus