



## CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS

Arquivo Público Vereador Ivan José Lopes

### ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA DE MONTES CLAROS

# FLASH

# 10.600

**Presidente da Mesa Diretora:** Martins Lima Filho

**Espécie:** Projeto de lei

**Categoria:** Diversos

**Autoria:** Executivo Municipal

**Data:** 18/06/2024

**Descrição Sumária:** PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 10/2024. (VETADO PARCIALMENTE). Dispõe sobre Concessão de Direito Real de Uso, Regularização de Edificações, alteração da Lei nº 3.745, de 05/06/2007, da Lei nº 4.198, de 23/12/2009 e da Lei Complementar nº 98, de 22/12/2022; revoga o artigo 36 da Lei nº 3.032, de 16/07/2002, e dá outras providências. (Recebeu veto parcial do Poder Executivo - ver flash 10.730). (Referente à Lei Complementar nº 126, de 28/06/2024).

**Controle Interno – Caixa:** 9.8      **Posição:** 18      **Número de folhas:** 29



Nº 70/2024

25.06.2024

# Câmara Municipal de Montes Claros

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 10/2024

*lei complementar nº 126, de 28/06/2024*

AUTOR:

Executivo Municipal.

ASSUNTO:

Dispõe sobre Concessão de Direito Real de Uso, Regularização de Edificações, Alteração da Lei nº 3.745, de 05 de junho de 2007, da Lei Municipal nº 4.198, de 23 de dezembro de 2009 e da Lei Complementar nº 98, de 22 de dezembro de 2022 e dá Outras Providências.

### MOVIMENTO

- 1 -
- 2 - Entrada dia - 18/06/2024
- 3 - Comissão Legislação e Justiça.
- 4 - *APROVADO EM ÚNICA EM 25.06.2024*
- 5 - *SALVO EMEN. DS.*
- 6 -
- 7 -
- 8 -
- 9 -
- 10 -



**Município de Montes Claros – MG**  
**Procuradoria-Geral**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 10, DE 17 DE JUNHO DE 2024.**



**DISPÕE SOBRE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, ALTERAÇÃO DA LEI N.º 3.745, DE 05 DE JUNHO DE 2.007, 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**

Os cidadãos de Montes Claros – MG, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e o Prefeito Municipal, em seu nome e no uso de suas atribuições, sanciona a seguinte Lei:

**TÍTULO I**

**Da Concessão de Direito Real de Uso**

**Art. 1º** – Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar os imóveis urbanos que tenham sobreposto 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.

**§1º.** O objeto da concessão do direito real de uso será apenas a área identificada como sobreposição do sistema viário público, por ocupação particular.

**§2º.** Para fins de aprovação de projeto, os imóveis que se enquadrem no presente artigo deverão ser demonstrados em planta seguindo-se o alinhamento correto do sistema viário público, a fim de preservar as dimensões regularmente aprovadas e adequar as medidas do terreno, por meio de



procedimento de retificação de área, se necessário for.

**§3º.** Os cálculos com relação aos índices urbanísticos, representados pela taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e parâmetros de implantação, como recuos frontais, laterais e dos fundos, serão realizados considerando a área do terreno, conforme as disposições do parágrafo anterior.

**Art. 2º** – A regularização das áreas de que trata o artigo anterior será precedida do recolhimento de contrapartida financeira, a ser calculada a partir da área identificada como sobreposição do sistema viário público, pela ocupação particular.

**§1º.** Será dispensada a licitação para a concessão de direito real de uso, para os casos de que trata a presente Lei Complementar, nos termos da Lei Orgânica Municipal e da Lei Federal nº. 14.133, de 2021.

**§2º.** A contrapartida financeira relativa à área de concessão de direito real de uso 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, aplicando-se, ao valor indicado na tabela, o fator multiplicador igual a 2,0 (dois).

**§3º.** 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.

**Art. 3º** – 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.

**Art. 4º** – 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.

**§1º.** A concessão do direito real de uso sobre a área objeto de sobreposição do sistema viário público será válida até que sejam finalizadas as providências para regularização definitiva da situação do imóvel.

**§2º.** 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.

**Art. 5º** – 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, por meio de instauração do processo administrativo competente, nos termos do art. 46, da Lei Complementar Municipal nº 98, de 2022.

**Art. 6º** – 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.

**Art. 7º** – 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.

**Art. 8º** – 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.

## **TÍTULO II**

### **Da Regularização de Edificações, ocupação e uso do solo**

**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.

**§1º.** As áreas citadas no *caput*, do presente artigo, deverão ainda ser consideradas no cálculo da área construída total da edificação.

**§2º.** 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.

**Art. 10** – 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.

**Parágrafo Único.** As áreas citadas no *caput*, do presente artigo, deverão ainda ser consideradas no cálculo da área construída total da edificação.

## **TÍTULO III**

### **Das alterações na Lei Municipal n.º 3745, de 2007 e das disposições sobre passeios públicos**

**Art. 11** – O art. 4º, da Lei Municipal n.º 3745, de 05 de junho de 2007, passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 4º - ...**



...

**III** – faixa exclusiva de circulação de pedestres – faixa que destina-se exclusivamente à circulação de pedestres, deve ser livre de qualquer obstáculo, degraus e rampas, ter inclinação transversal até 3 %, ser contínua entre lotes, ter largura mínima de 1,30 metro, em calçadas com largura igual ou superior a 2,40 metros; e de 1,00 metro, em calçadas com largura inferior a 2,40 metros.

**IV** – faixa de serviço – faixa de passeio que serve para acomodar mobiliários urbanos, jardins, árvores e postes de iluminação ou sinalização, contendo largura de 0,80 metro a partir do início do meio-fio.

...

**X** – faixa de acesso – faixa que consiste no espaço de passagem da área pública para o lote, sendo possível apenas em calçadas com largura igual ou superior a 2,00 metros.

**§1º.** Em calçadas que possuam largura igual ou superior a 2,00 metros e inferior a 2,40 metros, deverão ser adotadas faixas de acesso com largura de 0,20 metro.

**§2º.** Em calçadas que possuam largura igual ou superior a 2,40 metros, deverão ser adotadas faixas de acesso com largura de 0,40 metro.”

**Art. 12** – O art. 8º, da Lei Municipal n.º 3745, de 05 de junho de 2007, passa a vigorar com seguinte redação:

**“Art. 8º** - O piso tátil de alerta deverá ser utilizado para sinalizar situações que envolvam risco de segurança e ser antiderrapante, cromo diferenciado, ou associado à faixa de cor contrastante com o piso adjacente.

**§1º.** A largura mínima para a faixa de alerta, em locais onde há trânsito de veículos ou em mudança de direção, deve ser de, no mínimo, 60 (sessenta) centímetros, observando o disposto na NBR 9050 e suas alterações.

**§2º.** A faixa de alerta deverá anteceder e suceder a área de passagem de veículos em, no mínimo, 60 (sessenta) centímetros, devendo estar dentro dos limites da testada do terreno, observando o disposto na NBR 9050 e suas alterações.”

**Art. 13** – O art. 9º, da Lei Municipal n.º 3745, de 05 de junho de 2007, passa a vigorar com seguinte redação:

**“Art. 9º** - O piso tátil direcional deve ser utilizado como guia de encaminhamento em ambientes internos ou externos, ou quando houver caminhos preferenciais de circulação, quando da ausência ou descontinuidade de linha guia identificável.

**§1º.** O piso tátil direcional deverá ser antiderrapante, cromo diferenciado, ou associado à faixa de cor contrastante com o piso adjacente.

**§2º.** A largura mínima para o piso tátil direcional deverá ser de 20 (vinte) centímetros, sendo instalado na faixa exclusiva de circulação de pedestres, observando o disposto na NBR 9050 e suas alterações.

**§3º.** A sinalização tátil direcional deve manter sua continuidade e linearidade ao longo de toda a calçada, inclusive entre as calçadas de terrenos vizinhos, devendo ser adotadas soluções integradas que evitem desvios desnecessários da sinalização tátil direcional

*ao longo da faixa exclusiva de circulação de pedestres.”*

**Art. 14** – O art. 10, da Lei Municipal n.º 3745, de 05 de junho de 2007, passa a vigorar com seguinte redação:

*“Art. 10 – As rampas destinadas à entrada de veículos não poderão ocupar a faixa exclusiva de circulação de pedestre.  
...”*

**Art. 15** – No encontro entre calçadas de terrenos vizinhos, os níveis de piso deverão concordar entre si, preferencialmente.

**Art. 16** – É expressamente proibida qualquer construção sobre os passeios públicos.

**§1º.** Nas faixas de serviço poderão ser acomodados mobiliários urbanos, jardins, árvores e postes de iluminação ou sinalização.

**§2º.** Nas faixas de acesso poderão ser acomodados jardins, rampas de acesso aos lotes e elementos decorativos junto ao muro.

**§3º.** Para efeitos do parágrafo anterior, são considerados elementos decorativos junto ao muro: pórticos, beirais, marquises, dentre outros, os quais não poderão exceder, transversalmente, 30 (trinta) centímetros sobre a faixa de acesso.

**§4º.** Não se inclui na proibição do presente artigo a disposição constante do art. 33, da Lei Municipal Complementar 98, de 2022.

**Art. 17** – As árvores nos passeios públicos deverão ser plantadas na faixa de serviço, a uma distância lateral mínima de 6,00 (seis) metros dos postes de iluminação pública e a 5,00 (cinco) metros das bocas de lobo, no sentido do eixo de orientação do fluxo da carga móvel sobre a via pública.

**Art. 18** – As disposições previstas neste Título III estão exemplificadas no Anexo II, da presente Lei.

#### **TÍTULO IV**

##### **Das alterações na Lei Complementar n.º 98/2022**

**Art. 19** – O art. 7º, da Lei Complementar n.º 98, de 22 de dezembro de 2022, passa a vigorar com seguinte redação:

*“Art. 7º. 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.*

**§1º.** A classificação das vias públicas como coletoras ou arteriais observará o disposto no art. 25, da Lei Municipal n.º 3.720, de 2007, com redação dada pela Lei Municipal n.º 5.145, de 2019.

**§2º.** Os imóveis das quadras lindeiras às vias constantes do Anexo I, da presente Lei, e que não se enquadrem nas disposições do caput, do presente artigo, 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 n.º 4.198, de 2009.

**§3º.** Cada loteamento aprovado pelo Município terá pelo menos uma via classificada como Zona Residencial-3 (ZR-3), apenas para efeito de uso do solo, nos termos do parágrafo anterior, podendo



*ter mais vias dependendo de suas características.*

**§4º.** *A classificação das vias, nos termos do parágrafo anterior, dar-se-á mediante Decreto, após a prévia deliberação e aprovação pela Comissão de Uso e Ocupação do Solo.”*

**Art. 20** – O art. 19, da Lei Complementar n.º 98, de 22 de dezembro de 2022, passa a vigorar com seguinte redação:

**“Art. 19 - ...**

**§1º.** *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.”*

**§2º.** *A título de compensação urbanística, será aplicado o fator de regularização igual a 2,0 (dois), que multiplicará o valor calculado, conforme disposto no parágrafo anterior.*

**...”**

**Art. 21** – O art. 20, da Lei Complementar n.º 98, de 22 de dezembro de 2022, passa a vigorar com seguinte redação:

**“Art. 20.** *Nos casos em que haja atividade empresarial de uso não permitido, conforme zoneamento da legislação do uso e ocupação do solo, poderá haver regularização das atividades comprovadamente estabelecidas no local até 22/12/2022, com a emissão do alvará de funcionamento, desde que atendida a legislação para concessão do alvará, e:*

*I – haja o pagamento da respectiva outorga onerosa, nos termos do artigo 9º, desta Lei, no importe de 4,0% (quatro por cento) do valor venal territorial;*

*II – a atividade empresarial não produza impactos não compatíveis com a vizinhança;*

*III – seja expedido Decreto pelo Chefe do Poder Executivo, autorizando o uso especial fora do zoneamento.”*

**Art. 22** – O art. 30, da Lei Complementar n.º 98, de 22 de dezembro de 2022, passa a vigorar com seguinte redação:

**“Art. 30. ...**

**§1º.** *O valor da contraprestação será calculado no importe de 6,0% (seis por cento) do valor venal territorial.*

**§2º.** *O pagamento da contrapartida poderá ser parcelado em até 12 (doze) vezes, sendo o valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por parcela.*

**§3º.** *Poderá ser concedido alvará provisório de funcionamento na forma da Lei Complementar n.º 78, de 2019.”*

**Art. 23** – O Anexo I, da Lei Complementar n.º 98, de 22 de dezembro de 2022, passa a vigorar nos termos do Anexo I, da presente Lei.

## **TÍTULO V**

### **Das disposições gerais**

**Art. 24** – Fica o Município autorizado a 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.

**§1º.** Após definição da poligonal da via pública a ser regularizada, pelo setor competente, fica autorizado o prosseguimento dos trâmites de aprovação de processos administrativos na respectiva via.

**§2º.** Em todo e qualquer projeto compreendendo construção no alinhamento, reforma com demolição no alinhamento, reforma e acréscimo no alinhamento, substituição de muro por gradil ou substituição de gradil por muro, que forem executados nas vias de que trata o *caput*, do presente artigo, o passeio deverá ter obrigatoriamente uma largura mínima de 2,00 m (dois metros), a partir do meio-fio existente ou atender as disposições da legislação específica.

**Art. 25** – O art. 21, da Lei Municipal n.º 4198, de 23 de dezembro de 2009, passa a vigorar com seguinte redação:

**“Art. 21. ...**

**...**

*d) não tenha havido invasão de área pública, exceto nos casos que se enquadrem como concessão de direito real de uso, conforme previsto em legislação municipal específica.*

**...”**

**Art. 26** – Revogam-se as disposições em contrário, em especial o art. 36, da Lei Municipal n.º 3.032, de 2002.

**Art. 27** – Esta lei complementar entra em vigor na data da sua publicação.

Montes Claros (MG), 17 de junho de 2024

Assinado digitalmente por HUMBERTO  
GUIMARAES SOUTO:06589235600  
Data: 2024.06.17 19:21:01-03'00'

**Humberto Guimarães Souto**  
***Prefeito de Montes Claros***

CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS  
A COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO  
E JUSTIÇA  
EM 18 DE MARÇO DE 2024  
PRESIDENTE *[assinatura]*





**Município de Montes Claros-MG**  
**PROCURADORIA-GERAL**

**Anexo I – Lista das Vias Públicas com Alteração de Uso do Solo**

<b>COD.</b>	<b>Logradouro</b>	<b>Bairro / Loteamento</b>
01	Alameda A	Acácias
02	Rua Lago Tucuruí	Acácias
03	Avenida Josefina Rabelo	Alcides Rabelo
04	Rua Professora Augusta Vale	Alice Maia
05	Rua Plínio Ribeiro	Amazonas
06	Avenida Genoveva da Conceição Mota Prates	Augusta Mota
07	Avenida Ruy Duarte Pinto	Belvedere
08	Avenida Antônio Ferreira de Oliveira	Carmelo
09	Rua Peru	Dr. João Alves
10	Rua Coronel Coelho	Esplanada
11	Avenida Doutor José Nunes Mourão	Ibituruna
12	Avenida Alcebiades Santos	Ibituruna
13	Avenida Fernando Caldeira Brant	Ibituruna
14	Avenida Herlindo Silveira	Ibituruna
15	Avenida João de Paula *	Ibituruna
16	Avenida Norival Guilherme Vieira	Ibituruna
17	Avenida Osvaldo Souto	Ibituruna
18	Avenida Padre Janjão	Ibituruna
19	Avenida Professor Waldir Rameta **	Ibituruna
20	Avenida Reinaldo Rocha Brito	Ibituruna
21	Avenida S	Ibituruna
22	Avenida T	Ibituruna
23	Avenida Valdomiro Marcondes de Oliveira	Ibituruna
24	Rua Alterosa	Ibituruna
25	Rua Dr. Walter Ferreira Barreto	Ibituruna
26	Rua José Luiz Xavier	Ibituruna
27	Rua Valdemar de Oliveira Santos	Ibituruna
28	Alameda das Américas	Independência
29	Avenida Agenor José de Moraes	Jaraguá

30	Avenida Américo Martins	Jaraguá
31	Avenida Dr. Luiz de Paula Ferreira	Jaraguá
32	Rua Trinta e Nove	Jardim Olímpico
33	Avenida Laudete Dias	Jardim Olímpico
34	Rua Flávio Maurício	Jardim Panorama
35	Alameda Beija Flor	Jardim Primavera
36	Avenida A	Jardim Primavera
37	Rua Benedita Ribeiro Xavier	Jardim São Geraldo
38	Rua Daniel Costa	Jardim São Luiz
39	Rua Deputado Antônio Pimenta	Jardim São Luiz
40	Rua Euzébio Alves Sarmento	Jardim São Luiz
41	Rua Geraldina Sarmento Mourão	Jardim São Luiz
42	Rua Olímpio Dias de Abreu	Jardim São Luiz
43	Avenida Doutor João Chaves	Jardim São Luiz / São Norberto
44	Avenida Crisantino de Almeida Borém	Major Prates
45	Rua do Sete de Setembro	Maracanã
46	Rua Benjamin dos Anjos	Melo
47	Rua Lírio Brant	Melo
48	Rua Tapajós	Melo
49	Rua Tupinambás	Melo
50	Rua Tupiniquins	Melo
51	Rua Tupis	Melo
52	Avenida Projetada	Monte Belo
53	Rua Catorze	Monte Sião
54	Rua Olímpio Guedes	Morada do Sol
55	Rua Cônego Chaves	Morrinhos
56	Avenida A	Nova América
57	Rua Manoel Bandeira	Planalto
58	Rua B	Reserva Real
59	Rua N	Reserva Real
60	Rua das Bromélias	Residencial Vitória
61	Rua Eremita Dias	Residencial Vitória
62	Avenida Juca Malveira	Santo Amaro
63	Avenida A	São Geraldo II
64	Rua Germano Gonçalves	São José
65	Avenida Um	Sul Ipês / Sul Jacarandás
66	Rua Iguaçu ***	Sumaré
67	Avenida Francisco Ribeiro	Tancredo Neves



68	Rua São Paulo	Todos os Santos
69	Avenida Antônio Manoel Dias	Vila Anália
70	Rua Quincas Souto	Vila Atlântida
71	Rua João Figueiredo	Vila Exposição
72	Rua Maria Carmelita Amorim	Vila Mauricéia
73	Avenida Sol Nascente	Vila Sion
74	Rua Paulino Silva Maia	Vila Telma

\* Somente no trecho entre a Avenida Fernando Caldeira Brant e Rua Paris  
 \*\* Somente a partir da Avenida Alcebíades Santos  
 \*\*\* Somente até a Avenida Deputado Plínio Ribeiro







## **Município de Montes Claros-MG**

### **PROCURADORIA-GERAL**

Montes Claros (MG), 17 de junho de 2024

**Exmo. Sr.**

**Vereador Martins Lima Filho**

**DD. Presidente da Câmara Municipal de Montes Claros**

**Ofício nº GP-\_\_\_\_\_/2024**

**Assunto: Encaminhamento de projeto de lei complementar**

Senhor Presidente,

Com o presente, encaminhamos a Vossa Excelência, para apreciação da douta Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei Complementar, que **"DISPÕE SOBRE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, ALTERAÇÃO DA LEI N.º 3.745, DE 05 DE JUNHO DE 2.007, 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"**.

O presente projeto de lei tem o objetivo de alterar alguns dispositivos constantes da legislação municipal que trata de infraestrutura urbana, visando um maior aprimoramento das respectivas normas, com o objetivo de melhorar a aplicabilidade da legislação municipal referida.

Na certeza de que os benefícios que advirão das medidas contidas no projeto de lei em referência justificam, plenamente, a sua aprovação e em face da urgência de sua implementação, solicitamos que referida proposição seja submetida ao REGIME DE URGÊNCIA, nos termos do art. 53, da LOM.

Contando com a compreensão e o elevado espírito público de Vossa Excelência e dos demais Excelentíssimos integrantes dessa Casa Legislativa, reiteramos os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Assinado digitalmente por HUMBERTO

GUIMARAES SOUTO:06589235600

Data: 2024.06.17 19:21:41-03'00'

**HUMBERTO GUIMARÃES SOUTO**

*Prefeito de Montes Claros*



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS**

### **ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA**

**PARECER SOBRE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 10/2024 QUE “Dispõe sobre a concessão de direito real de uso, regularização de edificações, alteração da Lei nº 3.745, de 05 de junho de 2007, da Lei Municipal nº 4.198, de 23 de dezembro de 2009 e da Lei Complementar nº 98, de 22 de dezembro e dá Outras Providências.”, de autoria do Prefeito Municipal.**

Projeto de Lei enviado à Assessoria Técnica Legislativa da Câmara Municipal de Montes Claros –MG, para análise de sua constitucionalidade, legalidade e forma técnica de redação.

O projeto de lei em comento tem a finalidade de autorização legislativa para a concessão de direito real de uso de áreas até então invadidas e pertencentes ao Município, desde que cumpridas os requisitos legais, assim como, alteração em legislação municipal.

Quanto à concessão do direito real de uso, nota-se que o que se pretende é consolidar o que já está ocorrendo de fato, ou seja, a legislação não autoriza a realização de nenhum ato novo, mas apenas convalidar os existentes.

Já as alterações legislativas, não se vislumbra nenhum vício de iniciativa ou ilegalidade.

Em face ao exposto, somos de parecer que o Projeto de Lei Complementar é legal, constitucional e atende à forma técnica de redação.

É o parecer, sob censura.

Montes Claros/MG, 18 de junho de 2024.

Luciano Barbosa Braga  
Assessor Legislativo  
OAB/MG 78605

ASSINADO DIGITALMENTE  
LUCIANO BARBOSA BRAGA  
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:  
<http://serpro.gov.br/assessor-digital>







**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



## CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS – MG



**Emenda 13, ao Projeto de Lei Complementar 10/2024**, que “Dispõe Sobre Concessão de Direito Real De Uso, Regularização de Edificações, Alteração da Lei N.º 3.745, de 05 de Junho de 2.007, 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”.



### EMENDA ADITIVA

Altera o Anexo I – Lista das Vias Públicas com Alteração de Uso do Solo de referido Projeto de Lei Complementar, para incluir a RUA PADRE GANGANA, no Bairro Santos Reis, onde convier.

Montes Claros, 21 de junho de 2024

  
Vereador Aldenir Pagundes Brito



Comissão de Legislação, Justiça e Redação

A presente emenda é Legal e Constitucional,  
Pontos Claros, 25 de Junho de 2024.



Queiroz





## CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS – MG



**Emenda 14 ao Projeto de Lei Complementar 10/2024**, que “Dispõe Sobre Concessão de Direito Real De Uso, Regularização de Edificações, Alteração da Lei N.º 3.745, de 05 de Junho de 2.007, 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”.

EMENDA ADITIVA

Altera o Anexo I – Lista das Vias Públicas com Alteração de Uso do Solo do referido Projeto de Lei Complementar, para incluir a RUA MARIA ELIZENA, no Bairro Vila Greice, onde convier.

Montes Claros, 21 de junho de 2024

  
Vereador Wilton Afonso Dias Soares



Comissão de Legislação, Justiça e Redação

A presente emenda é Legal e Constitucional.

Pontos Claros, 25 de Junho de 2024,



Almeida



Paulo



## CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS- MG



**Emenda 15 ao Projeto de Lei Complementar 10/2024**, que "Dispõe Sobre Concessão de Direito Real De Uso, Regularização de Edificações, Alteração da Lei N.º 3.745, de 05 de Junho de 2.007, 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".

### EMENDA ADITIVA

Altera o Anexo I – Lista das Vias Públicas com Alteração de Uso do Solo do referido Projeto de Lei Complementar, para incluir a RUA DOMICIANO PIMENTA, no Bairro Jardim São Luiz, onde convier.

Montes Claros, 24 de Junho de 2024

Vereador Aldair Fagundes Brito





Comissão de Legislação, Justiça e Redação

A presente emenda é legal e constitucional.

Pontos Claros, 25 de Junho de 2024.

Amib



Presidente

14



## CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS – MG

### EMENDA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 10/2024



Emenda Aditiva

Art. 1º – A Ementa, ao Projeto de Lei Complementar nº 10/2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

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, DA LEI COMPLEMENTAR N.º 98, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2022 E DA LEI MUNICIPAL Nº 3.720, DE 09 DE MAIO DE 2007 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 2º – O Art. 26, do Projeto de Lei Complementar 10/2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 26 – O *Caput* do art. 35, da Lei Municipal nº 3.720, de 09 de maio de 2007, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 35 – Para garantia das obrigações assumidas, o loteador, antes da liberação final da aprovação pelo Município, deverá prestar caução, que poderá ser feita nas seguintes modalidades:

- a) Mínimo de 1/3 (um terço) dos lotes do projeto;
- b) Carta de fiança bancária;
- c) Títulos da dívida pública;
- d) Seguro garantia.

Art. 3º – O Art. 27, do Projeto de Lei Complementar 10/2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 27 – Ficam acrescentados os artigos 35-A e 35-B a Lei Municipal nº 3.720, de 09 de maio de 2007.

Art. 35 A – As garantias em forma de carta fiança bancária, títulos de dívida pública e seguro serão prestados sempre em valor igual ao orçamento para as obras de urbanização de parcelamento.



## CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES CLAROS – MG

Art. 35 B – As garantias previstas no art. 35 serão aplicadas aos processos de loteamento em curso, aprovados ou não, com possibilidade de aditivo aos termos de compromisso já firmados e ainda pendentes do instrumento de garantia.

Art. 4º – O Projeto de Lei Complementar nº 10/2024 passa a vigorar acrescido dos artigos 28 e 29, com a seguinte redação:

Art. 28 – Revogam-se as disposições em contrário, em especial o art. 36, da Lei Municipal n.º 3.032, de 2002.

Art. 29 – Esta lei complementar entra em vigor na data da sua publicação.

Montes Claros, 24 de junho de 2024

Vereador Aldair Fagundes Brito





Comissão de Legislação, Justiça e Redação.

A reforma emenda é legal e constitucional.

Pontos Claros, 25 de Junho de 2024.

  
  
Deves 2.