



**CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

**PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL PARA ANÁLISE DO CÓDIGO DE POSTURAS, CÓDIGO DE OBRAS E LEI DE REGULARIZAÇÃO EDILÍCIA – PLCS 10, 11 E 12 DE 2025**

**REF:** O presente parecer tem por objeto o Projeto de Lei Complementar nº 011/2025 que “Dispõe sobre a regularização de edificações no Município de Contagem”, de autoria do Poder Executivo.

**PARECER**

O Projeto de Lei Complementar em epígrafe recebeu da Procuradoria desta Câmara análise técnico-jurídica pela **legalidade e admissibilidade** da matéria. Esta proposta tem como objetivo instituir a nova Lei de Regularização de Edificações no Município de Contagem, instrumento fundamental para a organização da vida urbana, uma vez que disciplina procedimentos e parâmetros para a Regularização de edificações já consolidadas no Município. A Lei de Regularização de Edificações representa, portanto, um marco regulatório indispensável à salubridade, seguranças e alavancagem do mercado imobiliário Municipal.

Nos termos da Portaria nº 020/2025, que instituiu este colegiado, foi realizado extenso trabalho de leitura, análise e proposição de modificações ao texto originário, encaminhado pelo Poder Executivo. Entre 04 de setembro de 2025 e 26 de setembro de 2025 esta comissão recebeu cerca de 20 contribuições individuais dos mandatos legislativos. Abrangendo atuação de 7 dos 25 mandatos parlamentares desta legislatura.

Tendo procedida análise do PLC 11/2025, esta comissão constatou tratar-se de matéria na qual o Poder Executivo Municipal possui competência privativa para deflagrar o processo legislativo. Conforme disposto na Constituição Federal, os Municípios possuem **competência legislativa crucial** sobre a ordenação do seu território e a autonomia para legislar sobre **assuntos de interesse local** (art. 30, I). No que diz respeito a **obras e edificações**, essa competência é exercida de forma plena e essencial.

Nos termos da lei orgânica do município:

Art. 12º – Compete ao Município, entre outras atribuições::

(...)

XIX - licenciar a construção de qualquer obra;

(...)

XXIII - interditar edificações em ruínas ou em condições de insalubridade e as que apresentem as irregularidades previstas na legislação específica, bem como fazer demolir construções que ameacem a segurança individual ou coletiva;

Art. 92 - Compete privativamente ao Prefeito:  
(...)

III – exercer, com o auxílio dos Secretários Municipais, a direção superior do Poder Executivo;

V – iniciar o processo legislativo na forma dos casos previstos nesta Lei Orgânica;

(...)

XII - dispor, na forma da lei, sobre a organização e a atividade do Poder Executivo;



**CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

Esta comissão constatou ainda que o PLC 11/2025 no que estabelece parâmetros e critérios para o desempenho das capacidades regulatórias, fiscalizatórias, processuais e punitivas, em matéria de obras e edificações, se alinha aos princípios dos direitos materiais estabelecidos pela legislação brasileira em seu código civil, penal e legislações pertinentes ao direito administrativo e urbanístico. Orientando-se pelos princípios da publicidade, impessoalidade, razoabilidade.


Desta feita, consideradas as características do texto originário, este colegiado, com auxílio de consultoria técnica especializada, procedeu entre 22 de setembro e 07 de outubro de 2025 a análise das contribuições encaminhadas pelos mandatos. Tendo identificado 9 propostas com potencial propositivo que corroboram e aprimoram aos objetivos e intenção legislativa do projeto de lei do poder executivo. As propostas de natureza modificativa, aditiva, supressiva e substitutiva são detalhadas no relatório anexo a este parecer, ordenadas em função da estrutura de artigos da proposta de lei.

Por fim esta comissão reitera seu papel essencial garantidor da coerência legislativa e qualificação técnica e jurídica das alterações propostas. Sendo seu relatório um marco indispensável para preservação do interesse público, conferindo legitimidade democrática ao processo legislativo e fortalecendo o protagonismo da Câmara Municipal de Contagem na construção da nova Lei de Regularização de Edificações do Município.

Esta Comissão, acompanhada orientação da consultoria técnica especializada, conclui **pela admissão e aprovação do presente Projeto de Lei Complementar nº 011/2025, de autoria do Poder Executivo condicionada a inclusão de suas emendas incorporadas ao relatório anexo a este parecer.**

É o nosso parecer.

Sala das Comissões, em 09 de outubro de 2025.

  
**DANIEL FLÁVIO DE MOURA CARVALHO - "DANIEL CARVALHO"**  
PRESIDENTE DA COMISSÃO ESPECIAL PARA ANÁLISE DOS PLCS 10, 11 E 12/ 2025

  
**JOSÉ GERALDO DE ALMEIDA - "GEGÊ MARRECO"**  
RELATOR DA COMISSÃO ESPECIAL PARA ANÁLISE DOS PLCS 10, 11 E 12/ 2025

  
**GLÓRIA DE FÁTIMA LOPES PENA - "GLÓRIA DA APOSENTADORIA"**  
MEMBRO DA COMISSÃO ESPECIAL PARA ANÁLISE DOS PLCS 10, 11 E 12/ 2025

  
**MOARA SABÓIA - "MOARA"**  
MEMBRO DA COMISSÃO ESPECIAL PARA ANÁLISE DOS PLCS 10, 11 E 12/ 2025

  
**PEDRO LUIZ DA SILVA - "PEDRO LUIZ"**  
MEMBRO DA COMISSÃO ESPECIAL PARA ANÁLISE DOS PLCS 10, 11 E 12/ 2025



**CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

**RELATÓRIO DA COMISSÃO PARA O PLC 11/2025**

<b>1 – Adiciona parágrafo único a redação do Art. 4º.....</b>	<b>5</b>
1.1 – Proposta de alteração .....	5
1.2 – Parecer técnico .....	5
1.3 - Parecer da comissão .....	5
<b>2 – Modifica a redação do Parágrafo único do Art. 14. ....</b>	<b>5</b>
2.1 – Proposta de alteração .....	5
2.2 – Parecer técnico .....	5
2.3 - Parecer da comissão .....	6
<b>3 - Substitui os Art. 22 e Art. 23, passando a vigorar com a seguinte redação:.....</b>	<b>6</b>
3.1 – Proposta de alteração .....	6
3.2 – Parecer técnico .....	7
3.3 - Parecer da comissão .....	8
<b>4 – Adiciona o §2º a redação do Art. 15: .....</b>	<b>8</b>
4.1 – Proposta de alteração .....	8
4.2 – Parecer técnico .....	8
4.3 - Parecer da comissão .....	9
<b>5 – Adiciona §2º ao artigo 17:.....</b>	<b>9</b>
5.1 – Proposta de alteração .....	9
5.2 – Parecer técnico .....	9
5.3 - Parecer da comissão .....	10
<b>6 – Modifica a redação do parágrafo II do Art. 24.....</b>	<b>10</b>
6.1 – Proposta de alteração .....	10
6.2 – Parecer técnico .....	10
6.3 - Parecer da comissão .....	11
<b>7 –Suprime a redação do o inciso II do §4º do Art. 28.....</b>	<b>11</b>
7.1 – Proposta de alteração .....	11
7.2 – Parecer técnico .....	11
7.3 - Parecer da comissão .....	12
<b>8 – Adiciona ao PLC 11novo art. 20-A. ....</b>	<b>12</b>



**CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

8.1 – Proposta de alteração .....	12
8.2 – Parecer técnico .....	12
8.3 - Parecer da comissão .....	13
9 – Modifica redação do§ 3º do art. 13.....	13
9.1 – Proposta de alteração .....	13
9.2 – Parecer técnico .....	14
9.3 - Parecer da comissão .....	14



**CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

**1 – Adiciona parágrafo único a redação do Art. 4º.**

*1.1 – Proposta de alteração*

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

*(...)*

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

*1.2 – Parecer técnico*

A inclusão do Parágrafo único amplia as possibilidades probatórias, porém apresenta fragilidades quanto à segurança jurídica e à objetividade da comprovação. Diferente dos incisos I a IV, que se baseiam em fontes documentais, técnicas e verificáveis, o novo inciso introduz meio subjetivo e de difícil verificação, suscetível a inconsistências e possíveis falsidades.

Recomenda-se, portanto, que sua aplicação seja restrita aos casos em que não haja possibilidade de comprovação por nenhum dos demais meios previstos. Tratando-se de meio de prova suplementar.

*1.3 - Parecer da comissão*

*A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.*

**2 – Modifica a redação do Parágrafo único do Art. 14.**

*2.1 – Proposta de alteração*

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

*2.2 – Parecer técnico*



## CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

### ESTADO DE MINAS GERAIS

A presente consultoria manifesta-se favoravelmente à aprovação da emenda proposta ao artigo 14 do Projeto de Lei Complementar nº 011.2025. A redução do teto da onerosidade urbanística de 10% (dez por cento) para 5% (cinco por cento) do valor venal do imóvel, destinado à regularização de edificações de uso residencial unifamiliar, revela-se uma medida constitucionalmente sólida e alinhada aos princípios fundamentais da política de desenvolvimento urbano. A alteração proposta potencializa a efetividade do direito social à moradia, consagrado no artigo 6º da Constituição da República, e concretiza a função social da propriedade, prevista no artigo 182 da Carta Magna e detalhada no Plano Diretor de Contagem (Lei Complementar nº 362/2023) como um de seus pilares estruturantes. Ao tornar o custo da regularização mais acessível, a emenda atua como um poderoso instrumento indutor da formalidade urbana, incentivando os cidadãos a regularizarem seus imóveis e, com isso, garantirem a segurança jurídica da posse e o pleno exercício do direito à cidade.

A medida proposta também se coaduna com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, que devem nortear a atuação do poder público, especialmente em matéria urbanística e tributária. A fixação de um percentual de 5% demonstra um equilíbrio entre o poder-dever do Município de exigir uma contrapartida pelo descumprimento pregresso das normas edilícias e a capacidade contributiva da população, em particular daqueles proprietários de uma única residência. Uma onerosidade excessiva poderia ter o efeito reverso, desestimulando a adesão ao programa de regularização e perpetuando a insegurança jurídica e as desconformidades urbanas. Portanto, a emenda não representa uma renúncia de receita, mas sim uma adequação da norma à realidade socioeconômica, o que tende a ampliar a base de adesão e, consequentemente, a efetividade da própria arrecadação, além de promover a justiça fiscal e social, objetivos estratégicos expressos no Plano Diretor do Município.

#### *2.3 - Parecer da comissão*

*A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.*

### **3 - Substitui os Art. 22 e Art. 23, passando a vigorar com a seguinte redação:**

#### *3.1 – Proposta de alteração*

*“Art. 22. O valor da onerosidade urbanística será multiplicado pelos seguintes fatores de redução, conforme o período de conclusão da edificação comprovada pelo requerente:*



**CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

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

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

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

*Art. 23. As edificações concluídas após a vigência desta Lei Complementar e há menos de 5 (cinco) anos, contados a partir data do requerimento de regularização, estarão sujeitas à incidência do dobro do valor da onerosidade urbanística.”*

### *3.2 – Parecer técnico*

A presente emenda tem por finalidade simplificar, atualizar e aprimorar os critérios de cálculo da onerosidade urbanística, tornando-os mais coerentes com o histórico normativo e urbanístico do Município de Contagem e mais eficazes para a implementação da política de regularização edilícia.

No texto original, o art. 22 diferencia os fatores de redução conforme a categoria de uso da edificação (residencial, mista ou não residencial), o que, embora tecnicamente possível, acarreta complexidade operacional e dificuldades de aplicação administrativa, além de gerar tratamentos distintos entre contribuintes em situações temporais equivalentes.

A emenda propõe a supressão dessa diferenciação, adotando como critério exclusivo a data de conclusão da edificação, o que assegura maior isonomia, transparência e simplicidade na execução da lei.

As faixas temporais também foram redefinidas de acordo com as datas de vigência dos Planos Diretores de Contagem, refletindo as fases de evolução do marco legal urbanístico do município. Essa adequação confere coerência normativa e justiça temporal, reconhecendo que construções erguidas sob regimes anteriores de planejamento urbano não podem ser tratadas com a mesma rigidez das edificações recentes.

O art. 23 foi igualmente revisado para harmonizar-se com o novo critério temporal, estabelecendo a majoração do valor da onerosidade urbanística para edificações construídas após a vigência desta Lei Complementar e com menos



## CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

### ESTADO DE MINAS GERAIS

de cinco anos de conclusão. Essa medida tem caráter dissuasório e educativo, desestimulando novas construções irregulares e reafirmando a importância do licenciamento prévio como instrumento essencial do ordenamento urbano.

#### 3.3 - Parecer da comissão

*A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.*

### 4 – Adiciona o §2º a redação do Art. 15:

#### 4.1 – Proposta de alteração

“Art. 15. [...]”

[...]

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

#### 4.2 – Parecer técnico

A presente emenda visa adequar a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) às finalidades urbanísticas da Área de Diretrizes Especiais (ADE) Centralidade, conforme estabelecido no Plano Diretor.

As ADE Centralidades têm como objetivo promover o adensamento construtivo e populacional, a diversificação de usos e a dinamização econômica em áreas dotadas de infraestrutura e acessibilidade qualificada. Para atingir esses objetivos, é essencial adotar instrumentos de incentivo que tornem viável a requalificação e a adaptação das edificações já existentes, integrando-as às novas diretrizes urbanísticas.

A aplicação direta e integral da fórmula da OODC sobre edificações concluídas antes da vigência da lei poderia resultar em encargos financeiros desproporcionais, desestimulando a regularização, a modernização e o reaproveitamento de imóveis consolidados. O fator de redução de 0,80 (oitenta centésimos) representa, portanto, um mecanismo de incentivo urbano, ajustando o custo da contrapartida de forma compatível com o princípio da equidade e com os objetivos de sustentabilidade econômica e social da política urbana.

Esse ajuste contribui para:



**CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

- Viabilizar o adensamento e o uso misto nas centralidades, ao reduzir barreiras econômicas à reocupação e à reforma de edificações existentes;
- Estimular a requalificação urbana, evitando a ociosidade e o subaproveitamento de imóveis;
- Fortalecer a atratividade econômica das áreas centrais, em consonância com a diretriz de dinamização prevista no Plano Diretor;
- Promover a justiça urbanística, reconhecendo a situação consolidada das edificações anteriores à nova legislação.

Assim, o fator de redução proposto apresenta-se como um instrumento de política urbana estratégica, destinado a garantir a efetividade dos princípios de adensamento, sustentabilidade e dinamização econômica que norteiam a ADE Centralidade.

*4.3 - Parecer da comissão*

*A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.*

**5 – Adiciona §2º ao artigo 17:**

*5.1 – Proposta de alteração*

*Art. 17 [...]*

*§1º[...]*

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

*5.2 – Parecer técnico*

A presente emenda tem por objetivo esclarecer e delimitar a aplicação da regra prevista no art. 17 do Projeto de Lei Complementar nº 11/2025, afastando a cobrança de valores relativos à onerosidade urbanística nos casos em que o afastamento ocorra entre edificações situadas no mesmo terreno.

A medida se justifica porque o afastamento interno não gera impacto direto sobre o espaço público urbano. Diferentemente dos afastamentos obrigatórios voltados para o logradouro ou para os terrenos vizinhos, que quando ausentes têm repercussão urbanística e afetam a coletividade.



**CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

Ao estabelecer essa diferenciação, a emenda promove segurança jurídica e justiça urbanística, assegurando que a onerosidade urbana seja aplicada apenas quando houver efetiva repercussão sobre o espaço público ou sobre a vizinhança.

Dessa forma, evita-se distorção na aplicação da lei, conferindo maior clareza normativa e reforçando a racionalidade dos instrumentos urbanísticos, em conformidade com os princípios da proporcionalidade e da função social da propriedade.

**5.3 - Parecer da comissão**

*A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.*

**6 – Modifica a redação do parágrafo II do Art. 24.**

**6.1 – Proposta de alteração**

*Art. 24. [...]*

*[...]*

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

**6.2 – Parecer técnico**

A presente consultoria emite parecer favorável à manutenção da redação do inciso II do artigo 24 do Projeto de Lei Complementar nº 011.2025, a qual estabelece o parcelamento do valor da onerosidade urbanística em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, com a ressalva de que se observe, no que couber, o disposto no Código Tributário Municipal (CTM) sobre o parcelamento de débitos com a Fazenda Municipal. A vinculação ao CTM (Lei nº 1.611/83) confere segurança jurídica e isonomia ao procedimento, ao remeter a regulamentação de juros, correções e demais formalidades a um diploma legal consolidado e de amplo conhecimento. Essa remissão garante que o parcelamento da onerosidade urbanística, embora com prazo específico, siga os mesmos princípios de justiça fiscal e tratamento equânime aplicados aos demais débitos municipais, o que se alinha perfeitamente aos princípios



## **CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM**

### **ESTADO DE MINAS GERAIS**

constitucionais da isonomia (art. 5º, caput, CF) e da legalidade (art. 37, caput, CF). A norma, portanto, cria um regime especial de parcelamento para a regularização edilícia, mas o ancora no sistema geral de parcelamento de débitos fiscais do município, garantindo coerência e previsibilidade administrativa.

Não obstante, esta consultoria pondera, a título de sugestão para o aprimoramento do texto, que a redação "observado, no que couber" seja interpretada de forma a garantir o tratamento mais benéfico ao contribuinte, em conformidade com o princípio da retroatividade benigna em matéria tributária, aplicável analogicamente. O Código Tributário Municipal, em seu artigo 38, autoriza o parcelamento de créditos em prazos consideravelmente mais extensos, chegando a 120 (cento e vinte) parcelas. Diante dessa disparidade, e em respeito ao princípio da isonomia, sugere-se que a regulamentação ou a própria lei assegure ao cidadão a faculdade de optar pelo regime de parcelamento do CTM, caso este se mostre mais vantajoso. Essa medida não apenas reforçaria a constitucionalidade da norma, afastando qualquer questionamento sobre tratamento desigual entre devedores do município, mas também ampliaria a eficácia social do programa de regularização, tornando-o mais acessível e, conseqüentemente, mais efetivo em seus objetivos de promover a regularização fundiária e o ordenamento urbano.

#### **6.3 - Parecer da comissão**

*A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.*

### **7 –Suprime a redação do o inciso II do §4º do Art. 28.**

#### **7.1 – Proposta de alteração**

*Fica suprimido o inciso II do §4º do Art. 28 do Projeto de Lei Complementar do Poder Executivo nº 11/2025.*

#### **7.2 – Parecer técnico**

A presente consultoria manifesta-se favoravelmente à emenda que propõe a supressão do inciso IV do §4º do artigo 28 do Projeto de Lei Complementar nº 011.2025. A redação original veda a conversão da onerosidade urbanística em medidas alternativas na hipótese de "reincidência específica nos últimos 24 (vinte e quatro) meses". Tal dispositivo padece de vício de inconstitucionalidade por violação aos princípios da legalidade estrita e da tipicidade, basilares do Direito Administrativo Sancionador e aplicáveis à matéria. Um conceito jurídico



## CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

### ESTADO DE MINAS GERAIS

que restringe direitos ou impõe sanções, como a "reincidência específica", deve ser claro, preciso e previamente definido em lei. O Projeto de Lei em análise, bem como o ordenamento jurídico municipal, incluindo o Código Tributário (Lei nº 1.611/83) e o Plano Diretor (LC nº 362/2023), não estabelecem o que se deve entender por "reincidência específica", deixando a critério subjetivo do administrador público a interpretação e aplicação da norma. Essa indeterminação cria um estado de insegurança jurídica, incompatível com o Estado de Direito.

A ausência de uma definição legal clara para o termo "reincidência específica" confere à Administração um poder discricionário excessivo, que pode levar a decisões arbitrárias e violar o princípio da isonomia entre os administrados. A supressão do referido inciso, portanto, é uma medida de aprimoramento legislativo que confere maior segurança jurídica e objetividade ao processo de regularização. Ao eliminar um conceito vago e aberto, a emenda assegura que as condições para a conversão da onerosidade sejam aplicadas de maneira uniforme e previsível, com base em critérios objetivos e preestabelecidos nos demais incisos do mesmo artigo. Por essa razão, a aprovação da emenda é recomendável, pois alinha o Projeto de Lei aos preceitos constitucionais que exigem clareza e precisão na formulação de normas restritivas de direitos, garantindo a proteção do cidadão contra a arbitrariedade e fortalecendo a legalidade dos atos administrativos.

#### *7.3 - Parecer da comissão*

*A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.*

## **8 – Adiciona ao PLC 11 novo art. 20-A.**

### *8.1 – Proposta de alteração*

*“Art. 20-A. A edificação concluída em data anterior à vigência desta Lei, localizada em faixa non aedificandi ao longo de rodovias e ferrovias, com largura mínima de 15 m (quinze metros), medida a partir do limite externo da faixa de domínio, poderá ser regularizada mediante o pagamento da onerosidade urbanística, calculada na forma do art. 17 desta Lei.*

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

### *8.2 – Parecer técnico*



## CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

### ESTADO DE MINAS GERAIS

A presente consultoria manifesta-se favoravelmente à aprovação da emenda que institui o artigo 20-A ao Projeto de Lei Complementar nº 011.2025. A proposição busca solucionar uma questão fática consolidada no território municipal: a existência de edificações concluídas em faixas non aedificandi adjacentes a rodovias e ferrovias. A medida demonstra notável pragmatismo e alinhamento com os princípios da razoabilidade e da função social da propriedade (art. 5º, XXIII, e art. 182, CF/88), ao oferecer uma via para a regularização precária dessas construções mediante o pagamento de onerosidade urbanística. Em vez de ignorar uma realidade urbana consolidada, cuja remoção em massa implicaria em custos sociais e econômicos exorbitantes para o Município e para os cidadãos, a emenda cria um instrumento jurídico que permite ao Poder Público gerenciar essa situação, trazendo os imóveis para a formalidade, ainda que com ressalvas, e garantindo uma contrapartida financeira para a coletividade.

A constitucionalidade e a juridicidade da medida são robustecidas pelo teor do parágrafo único, que atua como uma cláusula de salvaguarda do interesse público. Ao estabelecer expressamente que a regularização não afasta a restrição de non aedificandi, não constitui direito adquirido à permanência da edificação e não gera direito a indenizações futuras, a norma preserva a supremacia do interesse público sobre o particular. Isso significa que, caso o Poder Público necessite da área para futuras obras de ampliação do sistema viário ou por razões de segurança, a desocupação poderá ser exigida sem que o proprietário possa pleitear a permanência ou indenizações com base na regularização concedida. Trata-se, portanto, de um ato de regularização de natureza precária, que confere segurança jurídica temporária ao possuidor e permite ao Município o exercício de seu poder de polícia e de seu planejamento urbano a longo prazo, constituindo uma solução equilibrada e juridicamente segura para um complexo problema urbanístico.

#### 8.3 - Parecer da comissão

*A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.*

### **9 – Modifica redação do § 3º do art. 13.**

#### 9.1 – Proposta de alteração

*“Art. 13. [...].*

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



**CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

*9.2 – Parecer técnico*

Corrige erro material de remissão ao texto do próprio Art.13.

*9.3 - Parecer da comissão*

*A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.*