



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 012/2025 que “Dispõe sobre o Código de Obras do 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 um novo Código de Obras para o Município de Contagem, instrumento fundamental para a organização da vida urbana, uma vez que disciplina procedimentos e parâmetros para a construção de novos edifícios no Município. O Código Obras representa, portanto, um marco regulatório indispensável à salubridade, seguranças e padronização das edificações.

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 12/2025, esta comissão constatou que esta é 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 12/2025 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 16 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.

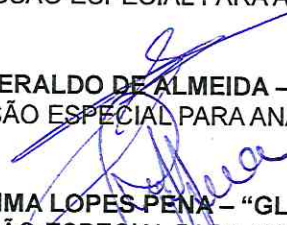
Por fim esta comissão reitera seu papel essencial garantidor da coerência legislativa e qualificação técnica e jurídica das alterações propostas. Sendo seu relatório um marco indispensável para preservação do interesse público, conferindo legitimidade democrática ao processo legislativo e fortalecendo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

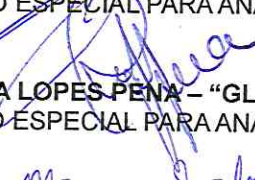
Esta Comissão, acompanhada orientação da consultoria técnica especializada, conclui **pela** **admissão e aprovação do presente Projeto de Lei Complementar nº 012/2025, de autoria do Poder Executivo condicionada a inclusão de suas emendas incorporadas ao relatório anexo a este parecer.**

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 SABOIA - "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 12/2025

1 –Adiciona a redação do inciso VIII ao Art.4º.....	6
1.1 – Proposta de alteração	6
1.2 – Parecer técnico	6
1.3 - Parecer da comissão	7
2 – Modifica redação do Art.9º.....	7
2.1 – Proposta de alteração	7
2.2 – Parecer técnico	8
2.3 - Parecer da comissão	8
3 –Adiciona a redação do §3º no Art.26.	8
3.1 – Proposta de alteração	8
3.2 – Parecer técnico	8
3.3 - Parecer da comissão	9
4 – Suprime o § 4º e altera o §3º do art. 33.	9
4.1 – Proposta de alteração	9
4.2 – Parecer técnico	9
4.3 - Parecer da comissão	10
5 – Modifica a redação do <i>caput do Art. 36 e acresce o §5º</i>	10
5.1 – Proposta de alteração	10
5.2 – Parecer técnico	10
5.3 - Parecer da comissão	11
6 – Modifica a redação do <i>caput do Art.37</i>	11
6.1 – Proposta de alteração	11
6.2 – Parecer técnico	11
6.3 - Parecer da comissão	12
7 – Modifica a redação do §1º do art. 44.....	12
7.1 – Proposta de alteração	12
7.2 – Parecer técnico	12
7.3 - Parecer da comissão	12
8 – Modifica a redação do <i>caput do Art. 45</i>	12



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
ESTADO DE MINAS GERAIS

8.1 – Proposta de alteração	13
8.2 – Parecer técnico	13
8.3 - Parecer da comissão	13
9 – Modifica a redação do caput do Art.63, modifica a redação §1º e dos incisos IV e V deste parágrafo, modifica a redação do §4º e suprime o §5º.	13
9.1 – Proposta de alteração	13
9.2 – Parecer técnico	14
9.3 - Parecer da comissão	15
10 –Adiciona a redação do § 7º do Art.63.	15
10.1 – Proposta de alteração.....	15
10.2 – Parecer técnico	15
10.3 - Parecer da comissão	16
11 – Modifica a redação do § 3º do Art.76.....	16
11.1 – Proposta de alteração	16
11.2 – Parecer técnico	16
11.3 - Parecer da comissão.....	17
12 – Adiciona parágrafo único ao Art. 83 e Modifica a redação do Art.84º.....	17
12.1 – Proposta de alteração.....	17
12.2 – Parecer técnico	18
12.3 - Parecer da comissão	19
13 –Adiciona a redação do Art.2-A.....	19
13.1 – Proposta de alteração.....	19
13.2 – Parecer técnico	20
13.3 - Parecer da comissão	21
14 – Adiciona a redação do Art.83-A.....	21
14.1 – Proposta de alteração.....	21
14.2 – Parecer técnico	21
14.3 - Parecer da comissão	21
15 –Adiciona a definição de mezanino ao ANEXO I – GLOSSÁRIO.....	22
15.1 – Proposta de alteração.....	22



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
ESTADO DE MINAS GERAIS

15.2 – Parecer técnico	22
15.3 - Parecer da comissão	22
16 –Adiciona parâmetros ao Quadro 2 do Anexo II.	23
16.1 – Proposta de alteração.....	23
16.2 – Parecer técnico	23
16.3 - Parecer da comissão	23



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
ESTADO DE MINAS GERAIS

1 –Adiciona a redação do inciso VIII ao Art.4º.

1.1 – Proposta de alteração

Art. 4º São deveres do proprietário ou responsável pelo imóvel:

(...)

VIII - fixar e manter, em local visível, a numeração oficial da edificação, em condições adequadas de conservação e legibilidade, na forma da lei;

1.2 – Parecer técnico

Submetida à análise desta Consultoria a proposta de emenda aditiva para inclusão do inciso VIII ao Art. 4º do Projeto de Lei Complementar em epígrafe, que institui o novo Código de Obras do Município, a consultoria entende pela sua plena compatibilidade com o ordenamento jurídico vigente. A obrigação imposta ao proprietário ou responsável pelo imóvel de "fixar e manter, em local visível, a numeração oficial da edificação, em condições adequadas de conservação e legibilidade, na forma da lei" materializa o exercício da competência municipal para legislar sobre assuntos de interesse local (Art. 30, I, da Constituição Federal) e para promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (Art. 182, CF). Tal dever instrumentaliza a função social da propriedade, uma vez que a correta identificação dos imóveis é pressuposto fundamental para a efetividade de inúmeros serviços públicos essenciais, como a prestação de socorro por serviços de emergência, a entrega de correspondências e a própria fiscalização urbanística e tributária. Trata-se de uma legítima manifestação do poder de polícia administrativo do Município, que, de forma proporcional e razoável, impõe uma obrigação mínima ao particular em prol da segurança, da ordem e do bem-estar coletivo, complementando, de maneira sistêmica, o Capítulo VIII do mesmo Projeto de Lei, que estabelece a competência do Poder Executivo em designar a numeração oficial.

Ademais, a medida proposta revela-se de notável pertinência prática e em harmonia com os demais instrumentos normativos que regem a vida urbana em Contagem. A efetiva identificação predial é condição indispensável para a eficiência da Administração Fiscal, conforme delineado no Código Tributário do Município (Lei Complementar nº 1.611/1983), que depende de um Cadastro Técnico Municipal (Art. 96) preciso para o correto lançamento de tributos como o IPTU. A ausência ou a ilegibilidade da numeração oficial representam



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
ESTADO DE MINAS GERAIS

entraves não apenas para a atuação fiscalizatória, mas também para a prestação de serviços essenciais de saúde (SAMU), segurança (Polícia Militar, Guarda Civil) e infraestrutura (concessionárias de água e energia). A emenda, portanto, alinha-se diretamente aos objetivos do Plano Diretor (Lei Complementar nº 362/2023), que visa ao ordenamento da cidade e à garantia das funções sociais (Art. 1º e 2º), sendo a identificação inequívoca dos imóveis um elemento basilar para a gestão do território. Deste modo, a inserção do dispositivo não apenas se mostra constitucional, mas também necessária e oportuna para a coesão do sistema normativo municipal e para a promoção de uma cidade mais organizada e funcional.

1.3 - Parecer da comissão

A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.

2 – Modifica redação do Art.9º.

2.1 – Proposta de alteração

“Art. 9º Em casos devidamente comprovados de inviabilidade técnica para o cumprimento integral de parâmetros legais exigidos para aprovação de projeto arquitetônico, poderá ser concedida dispensa parcial ou total do parâmetro específico, observadas as seguintes condições:

I – a inviabilidade técnica deverá ser comprovada por laudo ou parecer técnico circunstanciado, elaborado por profissional legalmente habilitado e acompanhado da respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT);

II – a dispensa somente poderá ser concedida quando demonstrado que o atendimento integral ao parâmetro comprometeria:

- a) a estabilidade estrutural da edificação;
- b) a preservação de bens tombados, protegidos ou de valor histórico, cultural ou paisagístico;
- c) a segurança, a acessibilidade universal ou as condições mínimas de salubridade; ou
- d) a viabilidade técnica de obras de requalificação ou regularização de edificações;

III – a dispensa de que trata este artigo será precedida de análise técnica e de manifestação formal do órgão competente, que deverá estabelecer condições compensatórias ou mitigadoras, quando cabíveis.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo único. A dispensa prevista neste artigo não poderá resultar em aumento de potencial construtivo, uso não permitido ou prejuízo ao interesse público.”

2.2 – Parecer técnico

2.3 - Parecer da comissão

A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.

3 –Adiciona a redação do §3º no Art.26.

3.1 – Proposta de alteração

§3º Nos terrenos em que não houver fechamento no alinhamento, é facultativo o fechamento das laterais na porção correspondente ao afastamento frontal.

3.2 – Parecer técnico

A presente emenda tem como finalidade incluir regra específica quanto ao fechamento lateral no afastamento frontal, em casos nos quais não exista fechamento no alinhamento do terreno.

A medida busca incentivar a continuidade do passeio público, permitindo que o espaço frontal dos imóveis contribua para a fluidez da circulação de pedestres, a permeabilidade visual e a integração com o logradouro. Essa solução urbanística favorece a criação de uma ambiência mais agradável, segura e convidativa para a convivência social, além de contribuir para a humanização da paisagem urbana.

Ao tornar facultativo o fechamento das laterais na área correspondente ao afastamento frontal, preserva-se a autonomia do proprietário, ao mesmo tempo em que se cria condição propícia para maior integração entre o espaço privado e o espaço público, em consonância com os princípios do Plano Diretor e da política de desenvolvimento urbano sustentável.

Trata-se, portanto, de dispositivo que promove a compatibilização entre a função social da propriedade e os interesses coletivos do espaço urbano, valorizando a qualidade ambiental, a estética urbana e o conforto do pedestre.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
ESTADO DE MINAS GERAIS

3.3 - Parecer da comissão

A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.

4 – Suprime o § 4º e altera o §3º do art. 33.

4.1 – Proposta de alteração

“Art. 33 [...]

[...]”

§ 3º Na conjugação de ambientes que ocorrer de forma distinta da prevista no § 2º deste artigo, a área total mínima do ambiente conjugado corresponderá ao leiaute mínimo de cada compartimento, observados os critérios constantes do Anexo II desta Lei Complementar.”

Fica suprimido o §4º do caput.

4.2 – Parecer técnico

A presente emenda tem por finalidade compatibilizar o texto do Projeto de Lei Complementar nº 12, de 4 de agosto de 2025, com as alterações propostas no Anexo II, que trata do leiaute dos compartimentos em edificações de uso multifamiliar, bem como promover ajustes redacionais e conceituais nos dispositivos correlatos.

As modificações sugeridas visam harmonizar as disposições do Código de Obras com as normas técnicas vigentes e com o Plano Diretor Municipal, assegurando coerência entre os parâmetros de dimensionamento, iluminação e ventilação natural, além de aprimorar os critérios de habitabilidade das edificações.

A supressão do § 4º e a alteração do § 3º do art. 33 têm como objetivo uniformizar a metodologia de cálculo da área mínima de ambientes conjugados, alinhando-a às diretrizes estabelecidas no Anexo II. Já as alterações nos arts. 36, 37 e 44 introduzem ajustes técnicos e terminológicos, que reforçam a necessidade de observância das normas de desempenho aplicáveis às edificações, conforme os princípios da segurança, salubridade e conforto ambiental.

As atualizações propostas não alteram a essência do projeto, mas aperfeiçoam a redação normativa, eliminando redundâncias, corrigindo remissões e



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
ESTADO DE MINAS GERAIS

garantindo maior clareza, coerência e aplicabilidade prática da legislação urbanística municipal.

4.3 - Parecer da comissão

A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.

5 – Modifica a redação do caput do Art. 36 e acresce o §5º.

5.1 – Proposta de alteração

“Art. 36. Todo compartimento, independentemente da destinação, deverá dispor de, no mínimo, um vão aberto diretamente para o logradouro público, para áreas destinadas ao afastamento das edificações, nos termos do Plano Diretor, ou para uma área de iluminação e ventilação, ressalvados os casos previstos nos Anexos III e IV desta Lei Complementar.”

(...)

§ 5º As edificações residenciais multifamiliares deverão dispor de aberturas para fins de iluminação e ventilação que atendam integralmente as regras previstas nas normas de desempenho vigentes.”

5.2 – Parecer técnico

A presente emenda tem por finalidade compatibilizar o texto do Projeto de Lei Complementar nº 12, de 4 de agosto de 2025, com as alterações propostas no Anexo II, que trata do leiaute dos compartimentos em edificações de uso multifamiliar, bem como promover ajustes redacionais e conceituais nos dispositivos correlatos.

As modificações sugeridas visam harmonizar as disposições do Código de Obras com as normas técnicas vigentes e com o Plano Diretor Municipal, assegurando coerência entre os parâmetros de dimensionamento, iluminação e ventilação natural, além de aprimorar os critérios de habitabilidade das edificações.

A supressão do § 4º e a alteração do § 3º do art. 33 têm como objetivo uniformizar a metodologia de cálculo da área mínima de ambientes conjugados, alinhando-a às diretrizes estabelecidas no Anexo II. Já as alterações nos arts. 36, 37 e 44 introduzem ajustes técnicos e terminológicos, que reforçam a necessidade de observância das normas de desempenho aplicáveis às edificações, conforme os princípios da segurança, salubridade e conforto ambiental.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
ESTADO DE MINAS GERAIS

As atualizações propostas não alteram a essência do projeto, mas aperfeiçoam a redação normativa, eliminando redundâncias, corrigindo remissões e garantindo maior clareza, coerência e aplicabilidade prática da legislação urbanística municipal.

5.3 - Parecer da comissão

A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.

6 – Modifica a redação do caput do Art.37.

6.1 – Proposta de alteração

“Art. 37. Para o uso não residencial o total das áreas dos vãos abertos voltados para o exterior será expresso pela fração da superfície do compartimento em projeção horizontal, de acordo com o disposto nos Anexos III e IV desta Lei Complementar.”

6.2 – Parecer técnico

A presente emenda tem por finalidade compatibilizar o texto do Projeto de Lei Complementar nº 12, de 4 de agosto de 2025, com as alterações propostas no Anexo II, que trata do leiaute dos compartimentos em edificações de uso multifamiliar, bem como promover ajustes redacionais e conceituais nos dispositivos correlatos.

As modificações sugeridas visam harmonizar as disposições do Código de Obras com as normas técnicas vigentes e com o Plano Diretor Municipal, assegurando coerência entre os parâmetros de dimensionamento, iluminação e ventilação natural, além de aprimorar os critérios de habitabilidade das edificações.

A supressão do § 4º e a alteração do § 3º do art. 33 têm como objetivo uniformizar a metodologia de cálculo da área mínima de ambientes conjugados, alinhando-a às diretrizes estabelecidas no Anexo II. Já as alterações nos arts. 36, 37 e 44 introduzem ajustes técnicos e terminológicos, que reforçam a necessidade de observância das normas de desempenho aplicáveis às edificações, conforme os princípios da segurança, salubridade e conforto ambiental.

As atualizações propostas não alteram a essência do projeto, mas aperfeiçoam a redação normativa, eliminando redundâncias, corrigindo remissões e garantindo maior clareza, coerência e aplicabilidade prática da legislação urbanística municipal.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
ESTADO DE MINAS GERAIS

6.3 - Parecer da comissão

A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.

7 – Modifica a redação do §1º do art. 44.

7.1 – Proposta de alteração

“Art.44 [...]

§ 1º Os parâmetros mínimos de dimensionamento das áreas de circulação coletivas referidas no caput estão fixados nos Anexos, III, IV e V, desta Lei Complementar.”

7.2 – Parecer técnico

A presente emenda tem por finalidade compatibilizar o texto do Projeto de Lei Complementar nº 12, de 4 de agosto de 2025, com as alterações propostas no Anexo II, que trata do leiaute dos compartimentos em edificações de uso multifamiliar, bem como promover ajustes redacionais e conceituais nos dispositivos correlatos.

As modificações sugeridas visam harmonizar as disposições do Código de Obras com as normas técnicas vigentes e com o Plano Diretor Municipal, assegurando coerência entre os parâmetros de dimensionamento, iluminação e ventilação natural, além de aprimorar os critérios de habitabilidade das edificações.

A supressão do § 4º e a alteração do § 3º do art. 33 têm como objetivo uniformizar a metodologia de cálculo da área mínima de ambientes conjugados, alinhando-a às diretrizes estabelecidas no Anexo II. Já as alterações nos arts. 36, 37 e 44 introduzem ajustes técnicos e terminológicos, que reforçam a necessidade de observância das normas de desempenho aplicáveis às edificações, conforme os princípios da segurança, salubridade e conforto ambiental.

As atualizações propostas não alteram a essência do projeto, mas aperfeiçoam a redação normativa, eliminando redundâncias, corrigindo remissões e garantindo maior clareza, coerência e aplicabilidade prática da legislação urbanística municipal.

7.3 - Parecer da comissão

A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.

8 – Modifica a redação do caput do Art. 45.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
ESTADO DE MINAS GERAIS

8.1 – Proposta de alteração

“Art. 45. As escadas e rampas deverão observar as exigências dispostas nos Anexos III, IV e V desta Lei Complementar, bem como as demais normas aplicáveis, em especial aquelas referentes à acessibilidade e as disposições específicas, relativas à segurança, prevenção e combate a incêndio e pânico, emitidas pelo Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais”

8.2 – Parecer técnico

A presente emenda tem por finalidade compatibilizar o texto do Projeto de Lei Complementar nº 12, de 4 de agosto de 2025, com as alterações propostas no Anexo II, que trata do leiaute dos compartimentos em edificações de uso multifamiliar, bem como promover ajustes redacionais e conceituais nos dispositivos correlatos.

As modificações sugeridas visam harmonizar as disposições do Código de Obras com as normas técnicas vigentes e com o Plano Diretor Municipal, assegurando coerência entre os parâmetros de dimensionamento, iluminação e ventilação natural, além de aprimorar os critérios de habitabilidade das edificações.

A supressão do § 4º e a alteração do § 3º do art. 33 têm como objetivo uniformizar a metodologia de cálculo da área mínima de ambientes conjugados, alinhando-a às diretrizes estabelecidas no Anexo II. Já as alterações nos arts. 36, 37 e 44 introduzem ajustes técnicos e terminológicos, que reforçam a necessidade de observância das normas de desempenho aplicáveis às edificações, conforme os princípios da segurança, salubridade e conforto ambiental.

As atualizações propostas não alteram a essência do projeto, mas aperfeiçoam a redação normativa, eliminando redundâncias, corrigindo remissões e garantindo maior clareza, coerência e aplicabilidade prática da legislação urbanística municipal.

8.3 - Parecer da comissão

A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.

9 – Modifica a redação do caput do Art.63, modifica a redação §1º e dos incisos IV e V deste parágrafo, modifica a redação do §4º e suprime o §5º.

9.1 – Proposta de alteração



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
ESTADO DE MINAS GERAIS

“Art. 63. Considera-se infratora, para os fins desta Lei Complementar, a pessoa física ou jurídica que, isoladamente ou em concurso com outrem, agir ou se omitir em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, de seu regulamento ou de norma técnica complementar, ou que determinar, constranger, induzir, coagir ou auxiliar alguém a assim proceder, sujeitando-se às penalidades previstas.

§ 1º Respondem, na medida de sua culpabilidade:

[...]

IV – a pessoa física ou jurídica contratada para a elaboração do projeto ou para a execução total ou parcial da obra ou serviço, incluindo construtoras, empreiteiras e incorporadoras;

V – o incorporador, empreendedor, agente promotor do empreendimento ou outro responsável pela comercialização e divulgação, ainda que não execute diretamente a obra, quando promover, organizar ou comercializar empreendimento irregular;

[...]

§ 4º Sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis, o Poder Executivo Municipal comunicará ao respectivo conselho de fiscalização profissional a conduta do profissional que demonstre incapacidade técnica, imperícia, negligência, imprudência ou inidoneidade moral no exercício de suas atividades.

Fica suprimido o § 5º deste artigo”.

9.2 – Parecer técnico

Examina-se, neste parecer, a proposta de emenda aditiva do § 7º ao Art. 63 do Projeto de Lei Complementar, que visa a eximir de responsabilidade por infrações o nu-proprietário e o antigo proprietário que perdeu o bem por usucapião, direcionando a responsabilidade ao usufrutuário ou ao novo titular. A consultoria manifesta-se favoravelmente à sua aprovação, por considerar que o dispositivo promove maior segurança jurídica e justiça na imputação de responsabilidade por infrações edilícias. A norma alinha o poder de polícia administrativo do Município aos institutos de direito real previstos no Código Civil, ao corretamente distinguir as obrigações de quem detém a propriedade plena daquele que exerce apenas a posse, o uso e a fruição do bem (usufrutuário) ou daquele que adquiriu a propriedade por modo originário (usucapião). Ao atribuir a responsabilidade a quem de fato detém o poder de ingerência sobre o imóvel e que, portanto, deu causa à irregularidade, a emenda evita a responsabilização objetiva de quem, embora conste no registro



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
ESTADO DE MINAS GERAIS

imobiliário como proprietário, não possui o controle fático para impedir ou sanar a infração.

Adicionalmente, a norma proposta alinha-se a preceitos fundamentais do Direito Administrativo Sancionador, como o da pessoalidade e da culpabilidade, segundo os quais a sanção deve recair sobre aquele que efetivamente concorreu para a prática do ilícito. Isentar o nu-proprietário que não participou da infração ou o antigo titular de um direito já extinto pela usucapião é medida que se coaduna com o princípio constitucional do devido processo legal em sua dimensão substantiva. Na prática, a emenda otimiza a atuação fiscalizatória, direcionando-a ao agente correto e evitando a instauração de processos administrativos fadados à anulação por ilegitimidade passiva. Desta forma, a medida não apenas confere maior precisão técnica ao Código de Obras, mas também aumenta a eficácia de sua aplicação e a celeridade na resolução de irregularidades urbanísticas, razão pela qual a consultoria recomenda a sua aprovação.

9.3 - Parecer da comissão

A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.

10 –Adiciona a redação do § 7º do Art.63.

10.1 – Proposta de alteração

§ 7º Não responderá pela infração o nu-proprietário que não tenha concorrido para a sua prática, nem aquele que já tenha perdido a propriedade por usucapião, recaindo a responsabilidade, conforme o caso, sobre o usufrutuário ou sobre o novo titular do direito.

10.2 – Parecer técnico

Examina-se, neste parecer, a proposta de emenda aditiva do § 7º ao Art. 63 do Projeto de Lei Complementar, que visa a eximir de responsabilidade por infrações o nu-proprietário e o antigo proprietário que perdeu o bem por usucapião, direcionando a responsabilidade ao usufrutuário ou ao novo titular. A consultoria manifesta-se favoravelmente à sua aprovação, por considerar que o dispositivo promove maior segurança jurídica e justiça na imputação de responsabilidade por infrações edilícias. A norma alinha o poder de polícia administrativo do Município aos institutos de direito real previstos no Código Civil, ao corretamente distinguir as obrigações de quem detém a propriedade plena daquele que exerce apenas a posse, o uso e a fruição do bem (usufrutuário) ou daquele que adquiriu a propriedade por modo originário



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
ESTADO DE MINAS GERAIS

(usucapião). Ao atribuir a responsabilidade a quem de fato detém o poder de ingerência sobre o imóvel e que, portanto, deu causa à irregularidade, a emenda evita a responsabilização objetiva de quem, embora conste no registro imobiliário como proprietário, não possui o controle fático para impedir ou sanar a infração.

Adicionalmente, a norma proposta alinha-se a preceitos fundamentais do Direito Administrativo Sancionador, como o da pessoalidade e da culpabilidade, segundo os quais a sanção deve recair sobre aquele que efetivamente concorreu para a prática do ilícito. Isentar o nu-proprietário que não participou da infração ou o antigo titular de um direito já extinto pela usucapião é medida que se coaduna com o princípio constitucional do devido processo legal em sua dimensão substantiva. Na prática, a emenda otimiza a atuação fiscalizatória, direcionando-a ao agente correto e evitando a instauração de processos administrativos fadados à anulação por ilegitimidade passiva. Desta forma, a medida não apenas confere maior precisão técnica ao Código de Obras, mas também aumenta a eficácia de sua aplicação e a celeridade na resolução de irregularidades urbanísticas, razão pela qual a consultoria recomenda a sua aprovação.

10.3 - Parecer da comissão

A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.

11 – Modifica a redação do § 3º do Art.76.

11.1 – Proposta de alteração

Art. 76. (...)

§3º Esgotado o prazo fixado sem a execução da demolição, o Poder executivo Municipal, por meio da autoridade competente, procederá à demolição, cobrando do proprietário ou possuidor as despesas dela decorrentes.

11.2 – Parecer técnico

A presente análise recai sobre a proposta de emenda ao § 3º do Art. 76 do Projeto de Lei Complementar, que autoriza o Poder Executivo Municipal a proceder à demolição de obra irregular após o esgotamento do prazo concedido ao infrator, cobrando deste as despesas decorrentes. A consultoria manifesta-se favoravelmente à sua aprovação, por entender que o dispositivo é um instrumento fundamental para a eficácia do poder de polícia administrativo em matéria urbanística. A prerrogativa de a Administração Pública executar



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
ESTADO DE MINAS GERAIS

diretamente seus atos, conhecida no Direito Administrativo como autoexecutoriedade, é essencial para garantir o cumprimento das ordens de demolição, sobretudo quando a inércia do particular representa risco à segurança, à salubridade ou à ordem urbana. A medida se justifica pela supremacia do interesse público sobre o privado e é exercida de forma legítima, uma vez que, conforme o rito processual estabelecido no caput e parágrafos do mesmo artigo, a ação municipal é subsidiária, ocorrendo apenas após a concessão de prazo para defesa e para o cumprimento voluntário da obrigação pelo proprietário ou possuidor, respeitando, assim, o devido processo legal.

No que tange à previsão de cobrança das despesas decorrentes da demolição, a consultoria também a considera plenamente válida e necessária. Tal medida possui natureza de ressarcimento ao erário, em conformidade com o princípio que veda o enriquecimento sem causa, e assegura que o ônus financeiro para a restauração da legalidade urbanística recaia sobre o infrator que deu causa à irregularidade, e não sobre a coletividade. Ao imputar os custos da operação ao proprietário ou possuidor, a norma assume também um caráter sancionatório e pedagógico, desestimulando o descumprimento das ordens administrativas. A redação proposta concentra-se estritamente no ressarcimento dos custos diretos da operação, o que confere ao dispositivo uma natureza eminentemente indenizatória, fortalecendo sua segurança jurídica. Portanto, a emenda é um mecanismo indispensável para assegurar a efetividade das decisões administrativas e a integridade do ordenamento territorial, estando em plena consonância com os princípios constitucionais e administrativos que regem a matéria.

11.3 - Parecer da comissão

A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.

12 – Adiciona parágrafo único ao Art. 83 e Modifica a redação do Art.84º.

12.1 – Proposta de alteração

“Art.83. [...]

Parágrafo único. Nos casos que demandem a regularização de procedimentos técnicos de competência do órgão responsável pela política urbana do Município, poderá ser firmado Termo de Compromisso entre as partes.”

“Art. 84. Nos licenciamentos de desmembramento e de ocupação de gleba, nos casos em que a transferência obrigatória de terreno destinado a equipamentos



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
ESTADO DE MINAS GERAIS

urbanos comunitários - EUC, espaços livres de uso público - ELUP, ou habitação de interesse social - HIS for consubstanciada no pagamento em espécie, nos termos dos art. 315 da Lei Complementar nº 362, de 2023, esse pagamento poderá ser convertido, a critério da Administração Municipal, em bens, projetos, obras ou serviços de interesse público.

§ 1º A conversão de que trata o caput dependerá de prévia aprovação da Administração Municipal, precedida de análise quanto a oportunidade e conveniência, observados os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, eficiência e proporcionalidade.

§2º No caso de loteamento, a transferência obrigatória para HIS, quando consubstanciada no pagamento em espécie, poderá ser convertida na forma prevista neste artigo.

§ 3º As disposições deste artigo aplicam-se, também, às transferências obrigatórias de área vinculadas a processos de desmembramento ou de regularização de gleba protocolados antes da vigência da Lei Complementar nº 362, de 2023, desde que cumpridos os requisitos da legislação aplicável.”

12.2 – Parecer técnico

A presente emenda tem por finalidade acrescentar o parágrafo único ao art. 83 ao Projeto de Lei Complementar nº 12, de 4 de agosto de 2025, com o objetivo de autorizar o órgão responsável pela política urbana do Município a firmar Termo de Compromisso nos casos que demandem a regularização de procedimentos técnicos de sua competência.

A proposta visa conferir maior flexibilidade e eficiência administrativa aos processos de regularização de obras, edificações e demais situações que, embora apresentem pendências técnicas ou documentais, possam ser adequadamente corrigidas mediante ajustes supervisionados pelo poder público.

O Termo de Compromisso é instrumento jurídico legítimo e amplamente utilizado na Administração Pública, permitindo a resolução consensual de irregularidades, sem prejuízo da observância das normas urbanísticas e edículas. Sua adoção contribui para a celeridade processual, a redução da litigiosidade e a promoção da segurança jurídica nas relações entre o cidadão e o Município.

Ao possibilitar a celebração desse instrumento, o Município fortalece seu papel de agente regulador e orientador, priorizando a adequação técnica e a



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
ESTADO DE MINAS GERAIS

regularização voluntária em detrimento de medidas punitivas ou restritivas que, muitas vezes, não atendem ao interesse público.

Portanto, a aprovação desta emenda é necessária e oportuna, pois promove a modernização do Código de Obras, alinhando-o aos princípios da eficiência, razoabilidade, proporcionalidade e economicidade, previstos no art. 37 da Constituição Federal.

A presente emenda tem por finalidade aprimorar o art. 84 do Projeto de Lei Complementar nº 12/2025, garantindo maior clareza e segurança jurídica.

A proposta simplifica a redação do § 1º, mantendo a exigência de aprovação pela Administração Municipal, e acrescenta regra específica para os casos de loteamento, permitindo que a transferência obrigatória para Habitação de Interesse Social, quando realizada em espécie, também possa ser convertida em bens, projetos, obras ou serviços de interesse público.

Além disso, ajusta o antigo § 2º, assegurando a aplicação das disposições também a processos protocolados antes da vigência da Lei Complementar nº 362/2023, reforçando a segurança jurídica e a efetividade das políticas urbanísticas e habitacionais.

12.3 - Parecer da comissão

A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.

13 –Adiciona a redação do Art.2-A.

13.1 – Proposta de alteração

“Art. 2-A. O Código de Obras do Município de Contagem reger-se-á pelos seguintes princípios:

I – a convivência equilibrada entre os cidadãos e a realização das obras;

II – a função social da cidade e da propriedade;

III – o desenvolvimento urbano e econômico planejado e sustentável;

IV – o controle sobre obras que causem ou possam causar prejuízos à convivência social, inclusive de natureza sonora ou visual;

V – a razoabilidade e a proporcionalidade na execução das obras;

VI – a preservação do patrimônio histórico, cultural, ambiental e paisagístico;



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
ESTADO DE MINAS GERAIS

VII – a sintonia com o Plano Diretor vigente, a legislação urbanística e ambiental e as normas técnicas aplicáveis;

VIII – a desburocratização, simplificação e eficiência dos atos administrativos;

IX – a transparência e a publicidade dos procedimentos;

X – o direito à informação adequada e acessível aos cidadãos diretamente afetados;

XI – a promoção da geração de emprego e renda”.

13.2 – Parecer técnico

Submetida à análise desta Consultoria a proposta de emenda que introduz o Art. 2-A ao Projeto de Lei Complementar, estabelecendo um rol de princípios norteadores para o Código de Obras, a consultoria manifesta-se pela sua integral aprovação. A positivação de princípios em um diploma legal desta natureza não constitui mera retórica, mas sim a criação de vetores normativos de observância obrigatória, que conferem densidade jurídica e servem como guia para a interpretação e aplicação de todas as suas disposições. Os princípios elencados, como a função social da cidade e da propriedade (II), o desenvolvimento sustentável (III) e a preservação do patrimônio (VI), são emanações diretas de mandamentos da Constituição Federal (Arts. 182 e 225). De igual modo, os princípios da razoabilidade e proporcionalidade (V), da eficiência (VIII) e da publicidade (IX) refletem os preceitos fundamentais que regem a Administração Pública (Art. 37, CF), garantindo que a atuação municipal no licenciamento e fiscalização de obras seja pautada pela legalidade, impessoalidade e busca pelo interesse público, conferindo maior robustez e qualidade técnico-jurídica à nova legislação.

No âmbito do sistema de planejamento urbano municipal, a emenda proposta é de fundamental importância para a coesão normativa. O princípio da "sintonia com o Plano Diretor vigente, a legislação urbanística e ambiental" (VII) estabelece uma cláusula expressa de subordinação hierárquica e de coerência sistêmica, assegurando que o Código de Obras seja efetivamente um instrumento de execução das macro diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor (Lei Complementar nº 362/2023). Ademais, ao incorporar princípios como a desburocratização (VIII), a transparência (IX) e o direito à informação (X), a norma fomenta um ambiente de maior clareza e previsibilidade na relação entre o poder público e os cidadãos, potencializando o desenvolvimento econômico e a geração de emprego e renda (XI), em consonância com os objetivos estratégicos do Município. Por conferir uma base principiológica sólida,



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
ESTADO DE MINAS GERAIS

moderna e alinhada às melhores práticas do Direito Urbanístico e Administrativo, a consultoria entende que a inclusão do Art. 2-A é medida que qualifica o projeto de lei, recomendando, portanto, a sua aprovação.

13.3 - Parecer da comissão

A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.

14 – Adiciona a redação do Art.83-A.

14.1 – Proposta de alteração

Art. 83-A. Nos loteamentos aprovados antes da vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não se aplica a faixa non aedificandi ao longo das rodovias e ferrovias.

14.2 – Parecer técnico

É fato notório que o Município de Contagem possui diversos parcelamentos aprovados em período anterior à vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a qual passou a exigir a instituição de faixa non aedificandi ao longo das rodovias e ferrovias.

A ausência dessa faixa nos loteamentos implantados antes da referida lei não pode ser considerada irregularidade ou ilegalidade, mas sim reflexo da legislação vigente à época. Ressalte-se que a aplicação retroativa dessa exigência acarretaria graves prejuízos urbanísticos, sociais e econômicos, uma vez que afetaria direitos já consolidados de ocupação e edificação em áreas reconhecidas, registradas e habitadas há décadas.

Dessa forma, a presente emenda tem por finalidade compatibilizar o texto do Projeto de Lei Complementar nº 12/2025 com a realidade urbana consolidada do Município, assegurando a segurança jurídica e a observância ao princípio da irretroatividade da lei, previsto no art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal.

Trata-se, portanto, de medida necessária para preservar a regularidade dos parcelamentos antigos, evitar conflitos interpretativos e resguardar a estabilidade social e urbanística da cidade.

14.3 - Parecer da comissão

A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
ESTADO DE MINAS GERAIS

15 –Adiciona a definição de mezanino ao ANEXO I – GLOSSÁRIO.

15.1 – Proposta de alteração

Acrescenta-se a definição de mezanino ao ANEXO I – GLOSSÁRIO do Projeto de Lei Complementar nº 12, de 4 de agosto de 2025, com a seguinte redação:

Mezanino: piso intermediário de um pavimento, com acesso exclusivo a partir deste e do qual é parte integrante, destinado a uso residencial ou não residencial. Quando destinado a uso não residencial, para efeitos de aplicação da legislação urbanística, equipara-se à sobreloja.

15.2 – Parecer técnico

A presente emenda tem por finalidade incluir no glossário do Projeto de Lei Complementar nº 12/2025 a definição de “mezanino”, de modo a compatibilizar os conceitos urbanísticos do projeto com aqueles já utilizados pelo Plano Diretor e pela legislação urbanística correlata.

A ausência de definição expressa para o termo “mezanino” poderia gerar dúvidas interpretativas e insegurança jurídica na aplicação das normas, sobretudo em processos de licenciamento e fiscalização de edificações.

Ao dispor que o mezanino, quando destinado a uso não residencial, se equipara à sobreloja para fins urbanísticos, a proposta elimina ambiguidades e padroniza critérios de cálculo e enquadramento em relação aos parâmetros de uso e ocupação do solo, evitando conflitos de interpretação entre proprietários, projetistas, fiscais e órgãos licenciadores.

Trata-se, portanto, de medida de aperfeiçoamento legislativo, que assegura maior clareza, transparência e eficiência na aplicação da legislação urbanística municipal, em plena consonância com os objetivos de ordenamento territorial e gestão urbana previstos no Plano Diretor.

15.3 - Parecer da comissão

A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM
ESTADO DE MINAS GERAIS

16 –Adiciona parâmetros ao Quadro 2 do Anexo II.

16.1 – Proposta de alteração

O Quadro 2 do Anexo II- Parâmetros Relativos aos Compartimentos das Unidades Residenciais em Edificações Multifamiliares do Projeto de Lei Complementar nº 12, de 4 de agosto de 2025, passa a vigorar conforme o anexo único desta Emenda.

16.2 – Parecer técnico

A presente emenda substitutiva tem como objetivo promover a compatibilização da legislação municipal com a norma de desempenho NBR 15.575-1:2024, que estabelece critérios técnicos e parâmetros mínimos para edificações habitacionais.

A alteração do Quadro 2 do Anexo II – relativo às dimensões mínimas de mobiliários e circulação dos dormitórios em unidades residenciais multifamiliares – garante maior clareza e objetividade na aplicação da legislação.

Com a modificação proposta, o ambiente do dormitório passa a admitir três possibilidades de leiaute, de acordo com sua função: dormitório de casal (principal), dormitório para duas pessoas e dormitório para uma pessoa.

Essa diferenciação possibilita maior flexibilidade no projeto das unidades habitacionais, assegurando que, independentemente da tipologia, sejam garantidas as condições mínimas de mobiliário, circulação e funcionalidade do espaço, em consonância com os padrões nacionais de desempenho habitacional.

Além de modernizar a legislação, a medida contribui para a segurança jurídica de empreendedores e profissionais de arquitetura e engenharia, bem como para a padronização técnica na análise de projetos pela Administração Municipal.

16.3 - Parecer da comissão

A comissão conclui pela admissibilidade desta proposição.