



PROJETO DE LEI Nº **134**, de 15 de julho de 2024.

Altera a Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho 2019, que dispõe sobre o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano do Município de Itabirito/MG e dá outras providências.

Art. 1º - Fica alterado o art. 82 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, com redação dada pela Lei Municipal nº 4036, de 19 de março de 2024, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 82 - Poderão avançar sobre a área do afastamento frontal obrigatório:

- I. Beiral com até 0,75m (setenta e cinco centímetros) o avanço máximo;*
(...)
- III. Saliências, ressaltos de vigas, pilares e jardineiras desde que não ultrapassem 0,75m (setenta e cinco centímetros);*
(...)
- IV. Varandas e sacadas balanceadas, vedadas apenas por guarda-corpo ou peitoril, desde que avancem até 1,00m (um metro).*

Art. 2º - Fica alterado o §5º do art. 84 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, com redação dada pela Lei Municipal nº 4036, de 19 de março de 2024, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 84 – (...)

§ 5º - Nos casos de que tratam os §§1º a 4º deste Artigo, a altura máxima a ser construída dentro do afastamento mínimo obrigatório não poderá exceder 6,00m (seis metros)".

Art. 3º - Fica alterada a "observação 1" dos anexos IV e V da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, com redação dada pela Lei Municipal nº 4036, de 19 de março de 2024, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"1 Os afastamentos laterais das edificações com altura superior a 6,5m (seis metros e cinquenta centímetros), contando-se de piso a piso de uso, terão acréscimo de 40 cm (quarenta centímetros) por pavimento, a cada 3,0m (três metros) de altura, admitindo-se o escalonamento".

Art. 4º - Fica alterado o §1º do Art. 120 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 120 - (...)



PREFEITURA
ITABIRITO

§ 1º - Não serão admitidos parcelamentos do solo em módulo urbano, ou seja, inferior a 2ha (dois hectares), em glebas localizadas na Zona Rural do município, conforme descrição perimétrica e determinações da Lei de Perímetros Urbanos”.

Art. 5º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 15 de julho de 2024.


Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Exmo. Sr. Presidente,
Senhores Vereadores,

Pelo presente, encaminho à análise de V. Exa. e dos nobres Edis, a fim de ser submetido à deliberação dessa respeitável Câmara Municipal, o Projeto de Lei anexo, que *"Altera a Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho 2019, que dispõe sobre o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano do Município de Itabirito/MG e dá outras providências"*.

Nesse sentido, o que se busca é trazer novas possibilidades ao ordenamento do solo municipal, adequando-se a legislação à realidade urbanística do Município de Itabirito.

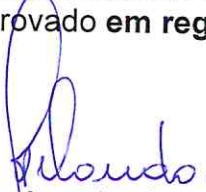
No que diz respeito à competência municipal para dispor sobre o tema, o próprio Guia do Parcelamento do Solo Urbano para Municípios, publicado através da Revista do Ministério Público do Estado de Minas Gerais, ressalta que:

"No exercício de sua competência constitucional, a União editou a Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, norma geral em direito urbanístico, cabendo aos demais entes da federação suplementar o diploma legal citado, editando normas legais para atender suas peculiaridades locais, sem, contudo, contrariar as normas gerais federais."

Assim, verifica-se que a competência municipal em matéria urbanística pode ser exercida de forma bastante ampla, disciplinando tudo quanto for de interesse local, bem ainda instituir sua política de desenvolvimento urbano, mercê da edição de leis diversas, a exemplo do Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Posturas e Obras, Lei de Regularização Fundiária, Lei da Política de Habitação, de Saneamento, dentre outras que reputar necessárias ao adequado planejamento e ordenamento das ocupações e as atividades urbanas".

Além do mais, importante ressaltar que se pretende, também, uma melhora na redação legislativa, de maneira a tornar o texto legal mais claro à população.

Dessa forma, em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, solicitamos que o projeto de lei seja apreciado e aprovado **em regime de urgência**.


Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL

MYSSIOR & VALADARES – SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Parecer sobre questões pertinentes à necessidade de realização de audiência pública para revisões pontuais a serem realizadas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

À Secretaria de Política Urbana e Habitação do Município de Itabirito.
A/C Amanda Silva Santos.

**Referência: SOLICITAÇÃO DE PARECER JURÍDICO.
SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA E HABITAÇÃO.
LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO
SOLO URBANO. LEI MUNICIPAL Nº 3325/2019.
ALTERAÇÕES PONTUAIS. VIABILIDADE. NÃO
OBRIGATORIEDADE DE AUDIÊNCIA PÚBLICA.
IMPOSSIBILIDADE DE ALTERAR PLANO DIRETOR.**

Excelentíssima Senhora Secretária Municipal,

Em atendimento à honrosa consulta que nos foi dirigida, temos as seguintes considerações.

I – DELIMITAÇÃO DO OBJETO

- 1- Cuida-se o presente documento de parecer requerido pela ilustre Secretária de Política Urbana e Habitação do Município de Itabirito para que seja analisada a viabilidade jurídica de se realizar revisões pontuais na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.
- 2- Para auxílio na análise e elaboração deste estudo, a Secretaria de Política Urbana e Habitação nos enviou um esboço do projeto de lei que irá alterar a referida Lei municipal nº 3325/2019.
- 3- O presente parecer trata, exclusivamente, do posicionamento jurídico do escritório Myssior & Valadares – Sociedade de Advogados em relação ao tema proposto. Desta forma, é de se ressaltar que sua adoção é de responsabilidade absoluta da consulente. Além disso, o parecer se atém às questões jurídicas que guardam relação com o caso, não se incumbindo esta assessoria de analisar questões que envolvem a conveniência e oportunidade da gestão na matéria apresentada.
- 4- Passemos, pois, à análise.

II – DOS FUNDAMENTOS:

Rua Alagoas, nº 1.049 | 6º andar | Savassi | Belo Horizonte | MG | CEP 30.130-167
+55 31 3347-1291 | www.myssiorevaladares.com.br

Da viabilidade jurídica de se realizar as alterações na Lei municipal nº 3325/2019 e do procedimento necessário.

5- O objeto do presente estudo é analisar o procedimento necessário para colocar em vigência a Lei que fará revisões pontuais na Lei de uso e Parcelamento do solo urbano do Município de Itabirito/MG.

6- Inicialmente, cumpre destacar que o plano diretor, nos termos do art. 182, §1º¹ da Constituição Federal, é o instrumento básico de planejamento da política urbana e para sua elaboração e implementação são necessários requisitos básicos, tais como, **a realização de audiência pública, a publicidade dos documentos e informações produzidas**, conforme disciplina o art. 40 da Lei nº 10.257/2001. Vejam:

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

[...]

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

7- Observamos que o dispositivo legal acima é categórico quanto aos requisitos necessários para aprovação do plano e sua interpretação, dentre os quais destacamos a necessidade de participação popular de modo ativo em todo o procedimento.

8- Nesse sentido, a doutrina² define a audiência pública como uma sessão aberta a todos os interessados, na qual podem solicitar esclarecimentos, fazer críticas ou dar

¹ Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

² Direito municipal e urbanístico / Daniele Regina Pontes, José Ricardo Vargas de Faria. - ed. rev. - Curitiba, PR: IESDE, 2012, p. 179.

Rua Alagoas, nº 1.049 | 6º andar | Savassi | Belo Horizonte | MG | CEP 30.130-167
+55 31 3347-1291 | www.myssiorevaladares.com.br

sugestões, além de ressaltar a sua obrigatoriedade na aprovação da lei que dispõe a respeito do plano diretor. Veja-se:

A audiência pública trata da realização pela Administração Pública, em determinada fase do processo de decisão, de uma sessão aberta a todos os interessados, na qual estes exercem seu direito de requerer esclarecimentos, fazer críticas ou dar sugestões e contribuições a respeito de uma determinada decisão que será tomada pela Administração. Esse instrumento é obrigatório em determinadas situações, por exemplo, para a aprovação da lei do plano diretor. **Nos casos em que é obrigatória, a realização da audiência é condição de validade do processo específico e, se não for realizada, o processo de tomada de decisão poderá ser considerado viciado e por esse motivo anulado.** Grifo nosso.

9- Assim, com os esclarecimentos iniciais da lei e da doutrina a respeito dos requisitos para aprovação do plano diretor, passamos à análise apenas da “audiência pública” como critério necessário para sua alteração, ainda que a modificação se dê de forma pontual.

10- A resolução recomendada nº 83/2009 publicada pelo Conselho Nacional das Cidades³ recomenda que a revisão ou alteração do Plano diretor tenha a participação popular e seja realizado nos mesmos termos do §4º do artigo 40 da Lei nº 10.257/2001. Veja:

Art. 3º O processo de revisão ou alteração do Plano Diretor deve ser participativo, nos termos do § 4º do art. 40 e do art. 43 do Estatuto da Cidade e nos termos da Resolução nº 25 do Conselho das Cidades.

Parágrafo Único. Toda e qualquer iniciativa de revisão ou alteração do Plano Diretor deve ser submetida ao Conselho da Cidade ou similar, quando existente.

Art. 4º O processo de revisão ou alteração do Plano Diretor deve contemplar a realização de audiências ou consultas públicas, devendo os poderes Executivo e Legislativo garantir a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da sociedade.

³ Disponível em https://www.normasbrasil.com.br/norma/resolucao-83-2009_110877.html. Acesso em 26 de dez/2023.

11- O entendimento doutrinário⁴ de Victor de Carvalho Pinto caminha no mesmo sentido de que para revisão/alteração do plano diretor seriam necessários observar os requisitos previstos para sua elaboração, **destacando ainda a importância de seguir o procedimento para não desvirtualizar as normas de zoneamento**, senão vejamos:

Um plano já em vigor pode ser alterado parcialmente, respeitado o mesmo processo de planejamento previsto para a elaboração do plano. A desvirtualização das normas de zoneamento, comum a praticamente todos os Municípios brasileiros, não decorre do caráter pontual das alterações, mas de sua completa falta de embasamento técnico. A mudança do plano diretor é uma decorrência normal do processo de planejamento, em que tem de haver uma retroalimentação permanente a partir da realidade da cidade, que é dinâmica, mas é preciso que as alterações pontuais respeitem a coerência global do plano. Grifo nosso.

12- Conforme exposto no entendimento doutrinário acima, não há nenhum impedimento para alteração pontual no plano diretor. Pelo contrário, as alterações são necessárias e até mesmo bem-vindas para acompanhar a necessidade do município, todavia, tais mudanças precisam de análise técnica e de observar os mesmos requisitos que foram utilizados para sua elaboração.

13- Além disso, o entendimento jurisprudencial é pacífico ao também considerar como necessária a participação popular para revisão/alteração do plano diretor. Veja-se:

EMENTA: AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE - LEI MUNICIPAL DE LAGOA SANTA - ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR - DESNECESSIDADE DE PARTICIPAÇÃO DO CONCIDADE NOS PROJETOS DE INICIATIVA DO PODER LEGISLATIVO RELATIVOS AO ORDENAMENTO TERRITORIAL - INCONSTITUCIONALIDADE MATERIAL - VIOLAÇÃO AO DISPOSTO NO ART. 244, §2º, DA CONSTITUIÇÃO ESTADUAL, AO PRINCÍPIO DEMOCRÁTICO E AO PRINCÍPIO DE VEDAÇÃO DE RETROCESSO SOCIAL - JULGAR PROCEDENTE O PEDIDO INICIAL.
1. A política de desenvolvimento urbano visa ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, bem como garantir o bem-estar de seus habitantes, tendo como instrumento básico o Plano Diretor, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes.
2. Face à relevância e complexidade da política de

⁴ PINTO, Victor. 5. Regime jurídico do plano diretor. In: PINTO, Victor. Direito Urbanístico: Plano Diretor e Direito de Propriedade. 4ª Edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/secao/5-regime-juridico-do-plano-diretor-direito-urbanistico-plano-diretor-e-direito-de-propriedade/1212796898>

desenvolvimento urbano exsurge a necessidade de observância ao princípio democrático, no sentido que o plano diretor deve ser elaborado e revisado com a participação popular, o que se dá, por exemplo, através da atuação de órgãos colegiados de política urbana em todos os níveis federativos, bem como, debates, audiências e consultas públicas.

3. O Poder Legislativo Municipal não pode obstar a participação popular em projetos de lei que versem sobre ordenamento territorial, sob pena de violação ao disposto no art. 244, §2º, da Constituição Estadual, bem como ao princípio democrático e, ainda, ao princípio de vedação ao retrocesso social.

4. Jugar procedente o pedido inicial. (TJMG - Ação Direta Inconst 1.0000.22.134993-9/000, Relator(a): Des.(a) Teresa Cristina da Cunha Peixoto, ÓRGÃO ESPECIAL, julgamento em 16/02/2023, publicação da súmula em 27/02/2023). Grifo nosso.

14- Fica evidenciada, portanto, a necessidade de audiência pública para qualquer alteração no plano diretor, devendo ainda serem observados os demais requisitos previstos no art. 40 §4º do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

15- Ultrapassa a questão acima a respeito da necessidade de audiência pública quando se trata de alteração do plano diretor, temos que é de competência do município legislar sobre a lei de uso, parcelamento e ocupação do solo observadas as diretrizes do plano diretor, nos termos do art. 171, alínea "b" da Constituição Estadual:

Art. 171 – Ao Município compete legislar:

I – sobre assuntos de interesse local, notadamente:

(...)

b) **o planejamento do uso, parcelamento e ocupação do solo**, a par de outras limitações urbanísticas gerais, observadas as diretrizes do plano diretor;

16- Nesse sentido, a jurisprudência dos tribunais de Minas Gerais tem o entendimento de que para alterações pontuais na lei de uso, parcelamento e ocupação do solo, **que não ferem as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor**, não há a obrigatoriedade de audiência pública. Veja:

EMENTA: AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE - LEI COMPLEMENTAR 6.085/21, QUE ACRESCENTOU DISPOSITIVOS À LEI MUNICIPAL 1.232/87, QUE DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE MURIAÉ - INICIATIVA PARLAMENTAR - VÍCIO DE INICIATIVA - VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA SEPARAÇÃO DOS PODERES - AFASTADOS - **OFENSA AO PRINCÍPIO DA PARTICIPAÇÃO DEMOCRÁTICA - NÃO DEMONSTRADO.**

1. Por ocasião do julgamento do ARE 878.911/RJ, o Supremo Tribunal Federal reafirmou o entendimento, em repercussão geral, de que a iniciativa reservada, por constituir matéria de direito estrito, não se presume e nem comporta interpretação ampliativa, pois ao limitar o poder de instauração do processo legislativo, deve necessariamente derivar de norma constitucional explícita.

2. Na mesma oportunidade, o STF se posicionou no sentido de que "não usurpa competência privativa do Chefe do Poder Executivo lei que, embora crie despesa para a Administração, não trata da sua estrutura ou da atribuição de seus órgãos nem do regime jurídico de servidores públicos (art. 61, § 1º, II, "a", "c" e "e", da Constituição Federal)".

3. A Lei 10.257/2001, que contém o Estatuto das Cidades, exige a realização de audiências e reuniões públicas prévias à elaboração do Plano Diretor e a sua fiscalização.

4. **A tese de inconstitucionalidade por ofensa ao princípio da participação democrática não merece respaldo, já que a lei questionada não trata de elaboração e fiscalização do Plano Diretor do Município, mas de planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.** (TJMG - Ação Direta Inconst 1.0000.21.080804-4/000, Relator(a): Des.(a) Carlos Roberto de Faria, ÓRGÃO ESPECIAL, julgamento em 18/09/2023, publicação da súmula em 22/09/2023). Grifo nosso.

17- No julgamento do mérito da ADI, o ilustre Des. Relator Carlos Roberto de Faria, destacou que a necessidade de participação de representantes dos diversos segmentos da comunidade local não tinha pertinência no caso, **já que a lei questionada não tratava de elaboração e fiscalização do Plano Diretor do Município, mas de ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, exatamente a questão aqui analisada, de modo que afastou a tese de inconstitucionalidade por ofensa ao princípio da democracia participativa.**

18- Ressaltamos, contudo, que, ainda que as alterações sejam pontuais e consideradas corriqueiras na solução das demandas da pasta de Política Urbana e Habitação, toda alteração de legislação precisa de justificativa que demonstre o benefício que tratará ao interesse público.

19- Assim, se a análise técnica identificar a necessidade das revisões pontuais na lei de uso, parcelamento e ocupação do solo urbano no município de Itabirito, **e estas alterações não afetarem nenhuma previsão do plano diretor, entendemos que não é obrigatório a realização de audiência pública.**

20- Contudo, conforme afirmamos, para quaisquer alterações que impliquem em modificação de disposições do plano diretor, ainda que mínima, deverá ser realizada audiência pública e respeitar os requisitos expostos no §4º, art. 40 da Lei nº 10.257/2001, sob pena de inconstitucionalidade da norma.

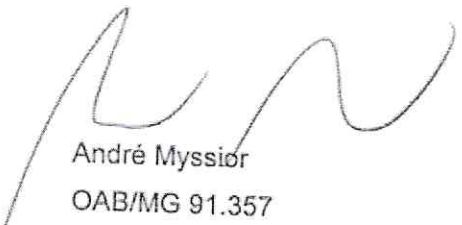
III – CONCLUSÃO


21- Pelas razões expostas neste parecer, sob censura, e ressalvada eventual posição divergente por parte da Administração, esta assessoria entende pela não obrigatoriedade de realização de audiência pública para alterações na Lei de Uso e Parcelamento do Solo, caso tais alterações não impliquem em modificações do Plano Diretor, nos termos da Lei nº 10.257/2001 e entendimentos doutrinário e jurisprudencial acima expostos.

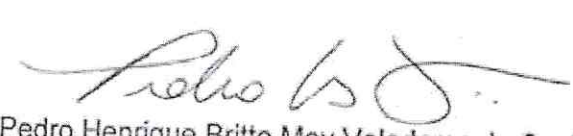
22- A fim de auxiliá-los na análise inicial do tema, a partir de nossas considerações apresentadas neste estudo, enviamos, em anexo, o documento que aponta a necessidade ou não de audiência pública quanto aos dispositivos legais que a Administração pretende alterar.

Este é o nosso parecer.

Belo Horizonte, 26 de dezembro de 2023.


André Myssior
OAB/MG 91.357


Lázaro Macedo Barbosa
OAB/MG 164.294


Pedro Henrique Britto May Valadares de Castro
OAB/MG 165.721

ATA DA CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA OITAVA REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPURB

No dia 23 de maio de 2024, às 14:00 horas, os integrantes do Conselho Municipal de Política Urbana reuniram-se online, através do site Microsoft Teams, para a realização da 168ª Reunião Ordinária daquele órgão. A reunião teve início às 14:09 e estiveram presentes: a Sra. Amanda Silva Santos, Secretária de Política Urbana e Habitação e Presidente do COMPURB; a Srta. Vitória Maria Nascimento, Secretária Executiva do COMPURB; a Sra. Andreia Teixeira Braga, representante titular do órgão municipal da ordem jurídica; a Sra. Juliana Capanema, representante titular do órgão municipal de Assistência Social; o Sr. Márcio Antônio de Oliveira Júnior, representante titular do Legislativo Municipal; a Sra. Karla de Melo Pagano, representante titular do CONPATRI; o Sr. José Letício Ferreira Vilaba, representante suplente da ADESIAP; a Sra. Clícia de Melo Braga, representante suplente da ACE; o Sr. Paulo Rodrigues dos Santos, representante titular da CDL; a Sra. Tatiane Oliveira Alves, representante suplente dos Arquitetos e Engenheiros e o Sr. Luiz Henrique de Oliveira Reis, representante titular da UAI. Aberta a reunião, a Secretária Executiva do COMPURB iniciou os trabalhos agradecendo a presença de todos.

1) Informes:

Aceite, por meio da JUCOF (Junta de Coordenação Orçamentária e Financeira) de contrapartida financeira de R\$30.000,00 por unidade habitacional, relativas às 144 unidades habitacionais anunciadas através Portaria MCID nº 1.482, de 21 de novembro de 2023.

2) Correspondências recebidas e enviadas:

3) Aprovação da ata da 167ª reunião ordinária. Atas aprovadas sem ressalvas com 08 votos favoráveis.

4) Alteração da Legislação: Foi apresentada a proposta de alteração das Leis 2459/2005, 3312/2019, 3325/2019 e 4036/2024. A Secretária executiva apresentou a proposta (em anexo), afirmando se tratar de alterações pontuais na legislação, visto que foi observado no cotidiano da secretaria o mal funcionamento de trechos da lei. Logo em seguida foi colocada em discussão e para votação. Com 10 votos favoráveis, foi aprovada pelo Conselho a proposta de alteração da legislação.

5) Deu-se início à apresentação e análise dos casos em pauta.

048-24 | 01 - Requerente: Fernando Augusto de Oliveira e Silva. Solicita ao COMPURB **definição de zoneamento** para Informação Básica. A equipe técnica da SUPUBH expôs a pretensão, esclarecendo que existem divergências quanto à definição do zoneamento, visto que se trata de terreno com uma testada, e dois zoneamentos: ZUM-AR, em parte da testada do terreno e grande parte em ZPA. Foi explicado também que, conforme tratado na Lei Municipal nº3325/2019, quando um lote possui a testada para um zoneamento, ele pertence a esse zoneamento e quando pertence a mais de uma zona, sua definição cabe ao COMPURB. Após, foi apresentado os parâmetros para os zoneamentos, o memorando (086/2024) encaminhado à SEMAM quanto à ZPA e a resposta (via memorando 162/2024) ressaltando que não possuía objeções. Foi levantada a questão de que se trata de área consolidada e com edificações nos lotes vizinhos, que se encontram em condição semelhante

quanto à ZPA. Por fim, o caso foi para a votação: com 08 votos favoráveis, foi definido ZUM-AR como zoneamento do terreno.

049-24 | 02 - Requerimento Administrativo nº6396/2024. Requerente: Funchal Ltda. Solicita ao COMPURB **alteração de zoneamento**. A equipe técnica da SUPUBH expôs a pretensão, esclarecendo que existem divergências quanto à definição do zoneamento, visto que se trata de terreno localizado na BR-040, em área já consolidada e com edificação existente desde 2004. Parte do terreno localiza-se em ZAE-Especial e parte em ZPA, sendo: parte da edificação em ZAE-Especial e outra parte na ZPA. A Secretária Executiva esclareceu que já foi realizado um estudo de viabilidade para parcelamento do solo (apresentado junto ao protocolo) no qual constava a impossibilidade devido à alta declividade do terreno e à ZPA (item 8 do estudo). A SEMAM emitiu parecer sobre a área antropizada e as áreas de vegetação. Posteriormente, a empresa fez um novo estudo e anexou tudo aquilo que os órgãos competentes deram como direcionamento e entraram com nova solicitação: realizar a alteração do zoneamento na faixa de entrada do terreno de ZPA para ZAE-Especial, visto que ele se encontra com edificação anteriormente à revisão do plano diretor de 2019 e que isso deveria ter sido levado em consideração quando foi feito o desenho das manchas urbanas. Dito isso, o caso foi posto em votação e com 10 votos favoráveis, foi aprovada a mudança de zoneamento de ZPA para ZAE-Especial na faixa de acesso ao terreno, onde circulado na imagem abaixo:



Figura 4: Sobreposição do loteamento no zoneamento municipal. Fonte: SEMURB, 2023.

050-24 | 03 - Requerimento Administrativo nº4457/2024. Requerente: Cláudio Ricardo Fernandes. Solicita ao COMPURB parâmetros para **regularização de obra**, em lote localizado na Alameda Cláudio Manoel da Costa, 670 – Quintas dos Inconfidentes. Zoneamento: ZUM-AC2; Área total construída: 305,09m²; Área do terreno: 4.050,00m²; Número de vagas: 03; Número de unidades residenciais: 01; CA: 0,07; TO: 7,38%; Gabarito: 02; TP: 81,42%. A equipe técnica da SUPUH expôs a pretensão do requerente através de apresentação: desconto na compensação urbanística sobre as áreas de infração referentes à ocupação do afastamento lateral direito, iluminação e

ventilação insuficientes e área mínima de alguns cômodos insuficiente. Por fim, o caso foi colocado em votação e com 10 votos favoráveis, foi aprovado o desconto de 50% no valor da compensação urbanística conforme a Normativa 01/2021 do COMPURB.

051-24 | 04 - Requerimento Administrativo nº16880/2023. Requerente: Laura Cardoso de Oliveira. Solicita ao COMPURB parâmetros para **regularização de obra em andamento**, em lote localizado na Rua Tupinambás, 83 – Pedra Azul. Zoneamento: ZUM-BD; Área total construída: 487,51m²; Área do terreno: 482,53m²; Número de vagas: 2; Número de unidades residenciais: 3; CA: 0,96; TO: 57,40%; Gabarito: 2; TP: 0,97% (solução técnica). A equipe técnica da SUPUH expôs a pretensão do requerente através de apresentação: desconto na compensação urbanística sobre as áreas de infração referentes à ocupação do afastamento lateral direito e fundos, iluminação e ventilação insuficientes, vagas de garagem, e taxa de permeabilidade insuficiente - que a RT afirma ser solucionada por meio de solução técnica. Além disso, foi informado que será construída uma outra parte na edificação. Por fim, o caso foi colocado em votação e com 10 votos favoráveis, foi aprovado o desconto de 50% no valor da compensação urbanística para a parte existente anterior à revisão do PD de 2019 e 25% de desconto para a porção a ser construída, conforme a Normativa 01/2021 do COMPURB. Taxa de permeabilidade a ser resolvida por meio de solução técnica.

052-24 | 05 - Requerimento Administrativo nº14270/2023. Requerente: Vanda Lúcia Silva Oliveira. Solicita ao COMPURB parâmetros para **regularização de obra**, em lote localizado na Rua do Rosário, 109. Zoneamento: ZEIH; Área total construída: 220,04m²; Área do terreno: 418m²; Número de vagas: 02; Número de unidades residenciais: 01; CA: 0,53; TO: 45%; Gabarito: 2; TP: 29%. A equipe técnica da SUPUH expôs a pretensão do requerente através de apresentação: desconto na compensação urbanística sobre as áreas de infração referentes à ocupação do afastamento frontal e lateral direito. Posteriormente, foi explicado que se trata de construção atribuída ao Século XVIII e por isso a divergência nos parâmetros. Por fim, o caso foi colocado em votação e com 10 votos favoráveis, foi aprovada a isenção da compensação urbanística conforme a Normativa 01/2021 do COMPURB.

053-24 | 06 - Requerimento Administrativo nº14734/2023. Requerente: Juliana Aguiar da Silva. Solicita ao COMPURB parâmetros para **regularização de obra**, em lote localizado na Rua Emídio Quites, 21A – Praia. Zoneamento: ZUM-MD2; Área total construída: 188,29m²; Área do terreno: 200,00m²; Número de vagas: 2; Número de unidades residenciais: 2; Número de unidades não residenciais: 1; CA: 0,941; **TO: 82%**; Gabarito: 2; **TP: 0%**. A equipe técnica da SUPUH expôs a pretensão do requerente através de apresentação: desconto na compensação urbanística referentes à taxa de ocupação extrapolada, ocupação parcial dos afastamentos frontal e laterais e inexistência de área permeável. Por fim, o caso foi colocado em votação e com 10 votos favoráveis, foi aprovado o desconto de 50% no valor da compensação urbanística para a parte existente anterior à revisão do PD de 2019 e 25% de desconto para a porção posterior, conforme a Normativa 01/2021 do COMPURB. Taxa de permeabilidade a ser resolvida por meio de solução técnica ou pagamento de compensação urbanística.

054-24 | 07 - Requerimento Administrativo nº4457/2024. Requerente: José das Graças Lima. Solicita ao COMPURB parâmetros para **regularização de obra**, em lote localizado na Rua Padre Diogo Freijó, L03, Q03 – Capanema. A

equipe técnica da SUPUH expôs a pretensão do requerente através de apresentação: desconto na compensação urbanística referentes à ocupação parcial dos afastamentos lateral direito, fundos e frontal. Não foi apresentada imagens da edificação para a qual se trata a pauta e, além disso, foi informado que não era possível informar o ano da edificação. Dadas essas circunstâncias, o caso foi posto em votação e definida a aplicação de 50% de desconto no valor da compensação urbanística, conforme normativa 01/2021 do COMPURB.

055-24 | 08 - Requerimento Administrativo nº6790/2024. Requerente: Celina Rodrigues da Cunha Oliveira. Solicita ao COMPURB parâmetros para **aprovação inicial**, em lote localizado na Rua Professor Maria Woods, esquina com Rua da Carioca – Santa Rita. A equipe técnica da SUPUBH expôs a pretensão do requerente através de apresentação: isenção da compensação urbanística referente à ocupação do afastamento frontal da obra a ser edificada no endereço citado. O requerente explicou que se trata de casa a ser construída seguindo as características urbanas da rua em questão. Dito isso, o caso foi posto em votação e com 9 votos favoráveis foi definida a aplicação de 25% de desconto no valor da compensação urbanística conforme normativa 01/2021 do COMPURB.

056-24 | 09 - Requerimento Administrativo nº9865/2023. Requerente: Gustavo de Matos Eduardo. Solicita ao COMPURB parâmetros para **regularização de obra**, em lote localizado na Rua Fortaleza, 81 - São José. Zoneamento: ZUM-BD; Área total construída: 403,02m²; Área do terreno: 370,83m²; Número de vagas: 03; Número de unidades residenciais: 03; Número de unidades não residenciais: 04; CA: 0,94; TO: 59,85%; Gabarito: 02; TP: 18,71%. Foi informado que esse projeto já passou pelo conselho (158ªRO) e foi deliberada a questão das vagas com 25% de desconto no valor da Compensação Urbanística e afastamento frontal da Rua Dr. Francisco José de Carvalho em decorrência da declividade do terreno. Agora solicita-se a taxa de permeabilidade e o afastamento frontal para a Rua Fortaleza. Dito isso, o caso foi posto em votação e com 9 votos favoráveis foi definida a aplicação de 25% de desconto no valor da compensação urbanística conforme normativa 01/2021 do COMPURB para a taxa de permeabilidade e, quanto à edificação, como é anterior à revisão do PD de 2019, 50% de desconto.

057-24 | 10 - Requerimento Administrativo nº14369/2023. Requerente: Ferreira Vaz Imobiliária Ltda. Solicita ao COMPURB parâmetros para **aprovação inicial**, em lote localizado na Av. Queiroz Júnior, 453 – Centro. Zoneamento: ZUM AD; Área total construída: 2700,35m²; Área do terreno: 787,51m²; Número de vagas: 27; Número de unidades não residenciais: 1; CA: 2,35; TO: 58,99%; Gabarito: 6; TP: 22,23%. *Este projeto esteve, anteriormente, na 160ªRO do COMPURB, na qual foi deliberado 25% de desconto no valor da compensação urbanística.* O requerente abriu solicitação novamente: “Diante da demanda por expansão da área comercial e da permissividade do zoneamento (ZUM-AC) para o adensamento, a responsável técnica solicita desconto de 50% sobre a ocupação dos afastamentos laterais para a construção de uma edificação comercial de 6 pavimentos, situada à Avenida Queiroz Júnior, 453, Centro.

Essa solicitação se justifica devido à conformação do lote, que possui testada menor do que a mínima definida pela Lei 3325 (Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo) para o zoneamento ZUM AC, de 12,0 metros, visto que o lote possui apenas 11,0m. Além da testada menor, o lote possui uma profundidade de mais de 50,0m, fazendo com que o total aproveitamento dos

parâmetros estabelecidos pela zona de adensamento seja inviável ao seguir o afastamento estabelecido, diminuindo muito o potencial do lote localizado na área mais central da cidade e que pode trazer diversos benefícios, econômicos e sociais, à região.

Além disso, o lote localizado no alinhamento lateral direito é da mesma proprietária do imóvel dessa solicitação, e, portanto, não causará conflitos entre proprietários. A intenção de unir fisicamente as duas edificações também tem a finalidade de possibilitar a criação de um empreendimento robusto, que oferece conforto e cumpra a sua função social e econômica, sendo possível a circulação entre os dois prédios (o novo e o consolidado no lote vizinho). Ademais, além da compensação paga, a solicitante se dispõe a ceder parte de um lote no distrito do São Gonçalo do Bação para a área de proteção ambiental para compensar a parte do valor da compensação de áreas infringidas a ser descontada, visto que o valor total da multa inviabilizaria a construção do empreendimento.” A Secretária executiva informou que a questão da doação do terreno no momento não é de interesse do poder público, mas não há impeditivos para a nova solicitação, cabendo ao conselho acatá-la ou não.”

Dito isso o caso foi posto em votação e, com 08 votos favoráveis foi definido que a decisão da 160ªRO se manteria e que seria aplicado 25% de desconto no valor da compensação urbanística.

Nestes termos, encerrou-se a reunião. **AMANDA, VITÓRIA, LUANA, ANDREIA, JULIANA, MÁRCIO, KARLA, JOSÉ LETÍCIO, CLÍCIA, PAULO, TATIANE, LUIZ HENRIQUE.**

ANTEPROJETO DE LEI Nº XX/202X

Altera as Leis Municipais nº 3325, de 08 de julho 2019, e 4036, de 19 de março de 2024, que dispõem sobre o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano do Município de Itabirito/MG e dá outras providências.

O povo do Município de Itabirito/MG, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica alterado o Art. 10 da Lei Municipal nº4036, de 19 de março de 2024, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 82. Poderão avançar sobre a área do afastamento frontal obrigatório:

I. Beiral com até 0,75m (setenta e cinco centímetros) o avanço máximo;

(...)

III. Saliências, ressaltos de vigas, pilares e jardineiras desde que não ultrapassem 0,75m (setenta e cinco centímetros);

(...)

V. Varandas e sacadas balanceadas, vedadas apenas por guarda-corpo ou peitoril, desde que avancem até 1,00m (um metro).”

Art. 2º – Fica alterado o §5º do Art. 12 da Lei Municipal nº4036, de 19 de março de 2024, que passa a vigorar com a seguinte redação: § 5º - Nos casos de que tratam os §§1º a 4º deste Artigo, a altura máxima a ser construída dentro do afastamento mínimo obrigatório não poderá exceder 6,00m (seis metros).

Art. 3º – Fica revogado o Art. 22 da Lei Municipal nº4036, de 19 de março de 2024.

Art. 4º - Fica alterada a observação 1 dos anexos IV e V da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

¹ Os afastamentos laterais das edificações com altura superior a 6,5m (seis metros e cinquenta centímetros), contando-se de piso a piso de uso, terão acréscimo de 40 cm (quarenta centímetros) por pavimento, a cada 3,0m (três metros) de altura, admitindo-se o escalonamento.

Art. 5º - Fica alterado o Art. 120 da Lei Municipal nº3325, de 08 de julho de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

§ 1º - Não serão admitidos parcelamentos do solo em módulo urbano, ou seja, inferior a 2ha (três hectares), em glebas localizadas na Zona Rural do município, conforme descrição perimétrica e determinações da Lei de Perímetros Urbanos.

Art. 6º - Essa Lei entra em vigor na data de sua publicação.



Itabirito, 15 de julho de 2024.

Ofício nº 250/2024-GP

Assunto: Encaminha Projeto de Lei

Senhor Presidente,

Pelo presente, encaminhamos à análise de V. Exa. e dos nobres Edis, a fim de ser submetido à deliberação dessa Augusta Câmara Municipal, **em regime de urgência**, o Projeto de Lei anexo, que *"Altera a Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho 2019, que dispõe sobre o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano do Município de Itabirito/MG e dá outras providências"*.

Senhor Presidente, em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, esperamos que essa Egrégia Câmara conceda o seu apoio ao presente Projeto de Lei, apreciando-o e aprovando-o com a maior brevidade possível.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL

A Sua Excelência o Senhor
ANDERSON MARTINS DA CONCEIÇÃO
Presidente da Câmara Municipal de
ITABIRITO – MG.

RECEBIDO

DATA 16/07/24 HORA 14:30

CÂMARA MUNICIPAL DE ITABIRITO