



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

## ESTADO DE MINAS GERAIS



### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2013

#### DISPÕE SOBRE CRITÉRIOS ADICIONAIS PARA A CONCESSÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete aprova:

Art. 1º - A concessão do Alvará de Construção para novas obras, além do atendimento das demais exigências constantes da legislação municipal, ficará condicionada à obtenção, por parte do empreendedor interessado, do Certificado de Baixa de Construção e Habite-se para obras anteriormente licenciadas em nome desse empreendedor e cujo prazo de entrega contratual ainda não tenha sido cumprido.

Parágrafo único - Para fins desta Lei entende-se como empreendedor a empresa construtora, o grupo ou o consórcio empresarial responsável pelo empreendimento, bem como os proprietários e sócios dessas empresas.

Art. 2º - Para fins desta Lei será caracterizado como descumprimento do prazo de entrega contratual o atraso superior a 30 (trinta) dias a partir da data estabelecida na obrigação assumida em contrato entre empreendedor e o adquirente.

§ 1º - No caso de edificações com unidades em condomínio, será caracterizado o descumprimento no prazo de entrega contratual quando houver descumprimento do prazo de entrega estabelecido em contrato no equivalente a pelo menos 20% da área total do empreendimento, incluindo as áreas de uso comum.

§ 2º - No caso de contrato que preveja prazo de tolerância, este será considerado pelo Executivo até o limite de 60 (sessenta) dias.

§ 3º - Para efeito de contagem do prazo limite para análise da concessão do alvará de nova edificação, será analisado no contrato de promessa de compra e venda do empreendimento já lançado ou em construção pelo solicitante, que o atraso não poderá superar, em qualquer circunstância o limite de 90 (noventa) dias a contar do prazo de entrega, que inclui nessa contagem o período contratual previsto para tolerância.

§ 4º - Não será caracterizado descumprimento no prazo de entrega contratual nos casos em que o empreendedor comprove:

I - a necessidade de extensão do prazo de entrega do empreendimento em decorrência de caso fortuito, força maior, processo judicial, bem como situação legal ou imprevisível que tenha prejudicado o andamento previsto para as obras.

II - a ocorrência de impontualidade de pagamento por mais de 50% (cinquenta por cento) dos adquirentes;

§ 5º - Na situação prevista no inciso I do § 4º deste artigo, o empreendedor deverá comprovar nexos causais que justifique o prazo de atraso na entrega do empreendimento.

Art. 3º - Juntamente com a apresentação do pedido de concessão do Alvará de Construção o empreendedor interessado deverá protocolar junto ao Executivo:

I - Certidão Negativa de Violação de Direitos do Consumidor, obtida junto à Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa do Consumidor - PROCON -, que demonstre a inexistência de reclamações fundadas e relevantes a respeito do descumprimento de prazo de entrega contratual nos outros empreendimentos sob responsabilidade do mesmo empreendedor;

II - contrato social e alterações contratuais que tratem da composição societária da empresa empreendedora dos últimos 5 (cinco) anos;



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

## ESTADO DE MINAS GERAIS



III - comprovante de protocolo junto ao PROCON dos documentos de que trata o inciso II do *caput* deste artigo.

Art. 4º - Mediante análise do caso concreto, havendo justificativa fundamentada pelo atraso e estando a construtora em dia com o pagamento de multa de 1% do valor atualizado da unidade aos adquirentes, poderá vir a ser concedida certidão do PROCON municipal de maneira a viabilizar que o órgão competente do município forneça o Alvará de Construção.

Art. 5º - Não se aplicará o disposto nesta Lei ao empreendedor responsável por obra com atraso em relação ao prazo de entrega contratual nos casos em que o empreendedor efetue depósito de caução, em dinheiro, do valor correspondente à parte do empreendimento que seja considerada inconclusa, acrescido de 10% (dez por cento).

§ 1º - O valor correspondente à parte do empreendimento considerada inconclusa será calculado com base no valor do Custo Unitário Básico por metro quadrado - CUB/m<sup>2</sup>, segundo a categoria e o padrão de acabamento do empreendimento, multiplicado pela área da construção conforme critérios da Norma Brasileira - NBR 12.721/06 - da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º - A quantia a que se refere o *caput* deste artigo representa a garantia aos adquirentes de que a obra será concluída e ficará depositada em conta bancária cujo acesso por parte do empreendedor será bloqueado até que todas as unidades do respectivo empreendimento sejam entregues.

§ 3º - Para fins do depósito a que se refere o *caput* deste artigo, poderá ser aceita caução bancária prestada por entidade financeira de porte nacional, desde que ampla, irrevogável e irrestrita, de maneira a representar garantia aos adquirentes a qualquer momento, sem quaisquer restrições ou limite de tempo.

§ 4º - Fica vedada a apresentação de qualquer outra garantia que não em moeda corrente.

Art. 6º - O descumprimento do previsto nesta Lei sujeita os infratores, conforme cada caso, às seguintes penalidades:

I - no caso em que se comprove que a obra esteja sendo realizada por empreendedor que esteja descumprindo prazo de entrega contratual de outra obra, haverá embargo da obra e aplicação de multa com valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do valor de cada contrato de promessa de compra e venda do empreendimento, podendo ser graduada conforme o volume de unidades negociadas;

II - na situação prevista no inciso I do *caput* deste artigo, caso se comprove que o empreendedor ao qual se concedeu o Alvará de Construção não é de fato o empreendedor que realiza a obra, haverá aplicação de multa com valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do valor do empreendimento ao empreendedor solicitante do Alvará e também ao empreendedor executor da obra;

III - no caso em que se comprove que o Alvará de Construção tenha sido obtido por terceiro, como forma de viabilizar o lançamento de empreendimento ainda a ser construído por empreendedor que esteja descumprindo prazo de entrega contratual de outra obra, haverá cassação imediata do Alvará de Construção concedido;

IV - no caso de promoção de publicidade e lançamento de novo empreendimento sem a obtenção do Alvará de Construção, haverá aplicação de multa ao empreendedor com valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do valor de cada contrato de promessa de compra e venda do empreendimento.



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS



Parágrafo único - O Executivo, por meio de regulamento, poderá determinar penalidades adicionais para infrações não previstas expressamente nesta Lei.

Art. 7º - O empreendedor fornecerá ao Poder Público as informações e os documentos necessários à apuração da atitude legal, de maneira a possibilitar a apuração das transações relacionadas com o empreendimento.

Parágrafo único - O não fornecimento, ou o fornecimento incompleto, das informações e dos documentos de que trata o *caput* deste artigo, enseja a aplicação de multa com valor equivalente a até 30% (vinte por cento) do valor do empreendimento.

Art. 8º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

SALA DAS SESSÕES, 02 DE JANEIRO DE 2013.

  
VEREADOR BENITO NICOLAU LAPORTE

À Procuradoria do legislativo  
para Parecer

29 / 01 / 13

À Comissão de Legislação, Justiça  
e Redação para Parecer.

31 / 01 / 13

Presidente

À Comissão de Economia Finanças,  
Tributação e Orçamentos para Parecer

28 / 02 / 13

Presidente

À Comissão de Serviços Públicos, Administração  
Municipal, Política Urbana e Rural para Parecer

28 / 02 / 13

Presidente



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

## ESTADO DE MINAS GERAIS



### JUSTIFICATIVA

Peço aos meus pares Desta Casa que me apoiem na aprovação deste Projeto de Lei pela importância que ele representa na vida de todos os munícipes de Conselheiro Lafaiete.

Os atrasos reiterados na entrega do imóvel trazem conseqüências temerárias para aquelas pessoas que, não raras vezes, estão esperando sua casa própria para residir, e que, em caso de atraso, são obrigadas a pagar aluguéis para aguardar a entrega do imóvel.

Ademais, as construtoras são, como não deveria deixar de ser, responsáveis diretas pelo risco de seus negócios e os adquirentes de imóveis não podem ser penalizados pelos atrasos sem uma justificativa e comprovação no mínimo razoável, como bem destaquei no presente Projeto de Lei.

Vislumbro que o Município de Conselheiro Lafaiete, no seu apogeu de desenvolvimento imobiliário, deve cuidar para que os seus munícipes não se decepcionem na entrega de seu bem maior: sua casa própria. Ao menos, entendo que é nossa obrigação zelar para que o risco de atraso seja quase insignificante.

Por outro lado, não sendo caso de casa própria, mas de um imóvel importante na vida de qualquer cidadão, justifica, também, darmos uma guarita jurídica maior para evitar transtornos.

São por essas razões que requeiro a aprovação deste Projeto de Lei.

SALA DAS SESSÕES, 02 DE JANEIRO DE 2013.

  
VEREADOR BENITO NICOLAU LAPORTE

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº



### **DISPÕE SOBRE CRITÉRIOS ADICIONAIS PARA A CONCESSÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete decreta:

Art. 1º - A concessão do Alvará de Construção para novas obras, além do atendimento das demais exigências constantes da legislação municipal, ficará condicionada à obtenção, por parte do empreendedor interessado, do Certificado de Baixa de Construção e Habite-se para obras anteriormente licenciadas em nome desse empreendedor e cujo prazo de entrega contratual ainda não tenha sido cumprido.

Parágrafo único - Para fins desta Lei entende-se como empreendedor a empresa construtora, o grupo ou o consórcio empresarial responsável pelo empreendimento, bem como os proprietários e sócios dessas empresas.

Art. 2º - Para fins desta Lei será caracterizado como descumprimento do prazo de entrega contratual o atraso superior a 30 (trinta) dias a partir da data estabelecida na obrigação assumida em contrato entre empreendedor e o adquirente.

§ 1º - No caso de edificações com unidades em condomínio, será caracterizado o descumprimento no prazo de entrega contratual quando houver descumprimento do prazo de entrega estabelecido em contrato no equivalente a pelo menos 20% da área total do empreendimento, incluindo as áreas de uso comum.

§ 2º - No caso de contrato que preveja prazo de tolerância, este será considerado pelo Executivo até o limite de 60 (sessenta) dias.

§ 3º - Para efeito de contagem do prazo limite para análise da concessão do alvará de nova edificação, será analisado no contrato de promessa de compra e venda do empreendimento já lançado ou em construção pelo solicitante, que o atraso não poderá superar, em qualquer circunstância o limite de 90 (noventa) dias a contar do prazo de entrega, que inclui nessa contagem o período contratual previsto para tolerância.

§ 4º - Não será caracterizado descumprimento no prazo de entrega contratual nos casos em que o empreendedor comprove:

I - a necessidade de extensão do prazo de entrega do empreendimento em decorrência de caso fortuito, força maior, processo judicial, bem como situação legal ou imprevisível que tenha prejudicado o andamento previsto para as obras.

II - a ocorrência de impontualidade de pagamento por mais de 50% (cinquenta por cento) dos adquirentes;

§ 5º - Na situação prevista no inciso I do § 4º deste artigo, o empreendedor deverá comprovar nexo causal que justifique o prazo de atraso na entrega do empreendimento.



Art. 3º - Juntamente com a apresentação do pedido de concessão do Alvará de Construção o empreendedor interessado deverá protocolar junto ao Executivo:

- I - Certidão Negativa de Violação de Direitos do Consumidor, obtida junto à Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa do Consumidor - PROCON -, que demonstre a inexistência de reclamações fundadas e relevantes a respeito do descumprimento de prazo de entrega contratual nos outros empreendimentos sob responsabilidade do mesmo empreendedor;
- II - contrato social e alterações contratuais que tratem da composição societária da empresa empreendedora dos últimos 5 (cinco) anos;
- III - comprovante de protocolo junto ao PROCON dos documentos de que trata o inciso II do *caput* deste artigo.

Art. 4º - Mediante análise do caso concreto, havendo justificativa fundamentada pelo atraso e estando a construtora em dia com o pagamento de multa de 1% do valor atualizado da unidade aos adquirentes, poderá vir a ser concedida certidão do PROCON municipal de maneira a viabilizar que o órgão competente do município forneça o Alvará de Construção.

Art. 5º - Não se aplicará o disposto nesta Lei ao empreendedor responsável por obra com atraso em relação ao prazo de entrega contratual nos casos em que o empreendedor efetue depósito de caução, em dinheiro, do valor correspondente à parte do empreendimento que seja considerada inconclusa, acrescido de 10% (dez por cento).

§ 1º - O valor correspondente à parte do empreendimento considerada inconclusa será calculado com base no valor do Custo Unitário Básico por metro quadrado - CUB/m<sup>2</sup>, segundo a categoria e o padrão de acabamento do empreendimento, multiplicado pela área da construção conforme critérios da Norma Brasileira - NBR 12.721/06 - da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º - A quantia a que se refere o *caput* deste artigo representa a garantia aos adquirentes de que a obra será concluída e ficará depositada em conta bancária cujo acesso por parte do empreendedor será bloqueado até que todas as unidades do respectivo empreendimento sejam entregues.

§ 3º - Para fins do depósito a que se refere o *caput* deste artigo, poderá ser aceita caução bancária prestada por entidade financeira de porte nacional, desde que ampla, irrevogável e irrestrita, de maneira a representar garantia aos adquirentes a qualquer momento, sem quaisquer restrições ou limite de tempo.

§ 4º - Fica vedada a apresentação de qualquer outra garantia que não em moeda corrente.

Art. 6º - O descumprimento do previsto nesta Lei sujeita os infratores, conforme cada caso, às seguintes penalidades:

I - no caso em que se comprove que a obra esteja sendo realizada por empreendedor que esteja descumprindo prazo de entrega contratual de outra obra, haverá embargo da obra e aplicação de multa com valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do valor de cada contrato de promessa de compra e venda do empreendimento, podendo ser graduada conforme o volume de unidades negociadas;

II - na situação prevista no inciso I do *caput* deste artigo, caso se comprove que o empreendedor ao qual se concedeu o Alvará de Construção não é de fato o empreendedor que realiza a obra, haverá aplicação de multa com valor equivalente a até



20% (vinte por cento) do valor do empreendimento ao empreendedor solicitante do Alvará e também ao empreendedor executor da obra;

III - no caso em que se comprove que o Alvará de Construção tenha sido obtido por terceiro, como forma de viabilizar o lançamento de empreendimento ainda a ser construído por empreendedor que esteja descumprindo prazo de entrega contratual de outra obra, haverá cassação imediata do Alvará de Construção concedido;

IV - no caso de promoção de publicidade e lançamento de novo empreendimento sem a obtenção do Alvará de Construção, haverá aplicação de multa ao empreendedor com valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do valor de cada contrato de promessa de compra e venda do empreendimento.

Parágrafo único - O Executivo, por meio de regulamento, poderá determinar penalidades adicionais para infrações não previstas expressamente nesta Lei.

Art. 7º - O empreendedor fornecerá ao Poder Público as informações e os documentos necessários à apuração da atitude legal, de maneira a possibilitar a apuração das transações relacionadas com o empreendimento.

Parágrafo único - O não fornecimento, ou o fornecimento incompleto, das informações e dos documentos de que trata o *caput* deste artigo, enseja a aplicação de multa com valor equivalente a até 30% (vinte por cento) do valor do empreendimento.

Art. 8º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**SALA DAS SESSÕES, 02 DE JANEIRO DE 2013.**

  
**BENITO NICOLAU LAPORTE**



## JUSTIFICATIVA

Peço aos meus pares Desta Casa que me apóiem na aprovação deste Projeto de Lei pela importância que ele representa na vida de todos os munícipes de Conselheiro Lafaiete.

Os atrasos reiterados na entrega do imóvel trazem conseqüências temerárias para aquelas pessoas que, não raras vezes, estão esperando sua casa própria para residir, e que, em caso de atraso, são obrigadas a pagar alugueis para aguardar a entrega do imóvel.


Ademais, as construtoras são, como não deveria deixar de ser, responsáveis diretas pelo risco de seus negócios e os adquirentes de imóveis não podem ser penalizados pelos atrasos sem uma justificativa e comprovação no mínimo razoável, como bem destaquei no presente Projeto de Lei.

Vislumbro que o Município de Conselheiro Lafaiete, no seu apogeu de desenvolvimento imobiliário, deve cuidar para que os seus munícipes não se decepcionem na entrega de seu bem maior: sua casa própria. Ao menos, entendo que é nossa obrigação zelar para que o risco de atraso seja quase insignificante.

Por outro lado, não sendo caso de casa própria, mas de um imóvel importante na vida de qualquer cidadão, justifica, também, darmos uma guarita jurídica maior para evitar transtornos.

São por essas razões que requeiro a aprovação deste Projeto de Lei.

**SALA DAS SESSÕES, 02 DE JANEIRO DE 2013.**

  
**BENITO NICOLAU LAPORTE**



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS



*Procuradoria do Legislativo*

**PARECER Nº 041/2013**

**Projeto de Lei Complementar nº 002/2013**

De autoria do Vereador Benito Nicolau Laporte, o anexo Projeto de Lei *Dispõe sobre critérios adicionais para a concessão de alvará de construção e dá outras providências.*

A proposta de lei encontra-se devidamente acompanhada de justificativa, fls. 05, e vem instruída com documentos de fls. 06 a 09.

É o relatório.

## PARECER

A proposta em estudo se nos afigura revestida da condição de legalidade no que concerne à competência (art. 13, VII), e quanto à iniciativa, que é concorrente, sendo os dispositivos relacionados pertencentes à Lei Orgânica do Município de Conselheiro Lafaiete.

A Câmara tem competência para legislar sobre assuntos de interesse local, suplementando a legislação federal e estadual no que couber.

Em relação à iniciativa, a matéria não se encontra inserida dentre aquelas que são de iniciativa privativa do Chefe do Executivo, motivo pelo qual não há vícios de iniciativa.

A proposta em análise, oriunda de projeto de iniciativa do Vereador Benito Nicolau Laporte, objetiva o estabelecimento de critérios adicionais para a concessão de alvará para construções no âmbito do Município.

A concessão de alvará é uma atividade regulada pelo Poder Executivo Municipal, decorrente do Poder de Polícia inerente a ele, que visa sempre controlar alguma atividade que será exercida pelo particular, com a anuência e fiscalização do Ente público responsável pela sua concessão.

Esse controle faz parte do ordenamento urbano, já que afeta a comunidade urbana e se sujeita à regulamentação edilícia para assegurar o bem-estar da população local, sendo atribuição específica da Municipalidade. Toda construção urbana exige a prévia autorização pela Prefeitura que expedirá o alvará de construção e, posteriormente, o alvará de habitação ou "habite-se", como é conhecido popularmente.



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS



## Procuradoria do Legislativo

Ante o exposto, a proposta se afigura revestida das condições de legalidade e constitucionalidade.

Relativamente ao quesito mérito, pronunciar-se-á o soberano Plenário.

### CONCLUSÃO

Além da Comissão de Legislação e Justiça devem ser ouvidas também as Comissões de Serviços Públicos, Administração Municipal, Política Urbana e Rural e de Economia, Finanças, Tributação e Orçamentos.

### QUORUM

Maioria absoluta dos Vereadores (art. 139, I, "m", do Regimento Interno).

### TURNOS DE VOTAÇÃO

O Projeto deverá ser submetido a dois turnos de discussão e votação (art. 223, do Regimento Interno).

S.m.j., é o Parecer, sob censura.

CONSELHEIRO LAFAIETE, 31 DE JANEIRO DE 2013.

  
GILCINEA DA CONSOLAÇÃO TELES

- Procuradora do Legislativo -

- OAB/MG 81.681 -

/GCT/



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS



PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO E JUSTIÇA AO PROJETO DE LEI  
COMPLEMENTAR Nº 002-2013.

## RELATÓRIO

EXPEDIENTE

28/02/13

Presidente

Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete-MG  
-07-Fev-2013-20:05-00827-1-1/

O Projeto de Lei Complementar nº 002/2013, que **“Dispõe sobre critérios adicionais para a concessão de alvará de construção e dá outras providências”**, de autoria do Vereador Benito Nicolau Laporte, vem a esta Comissão para emissão de parecer sobre a sua juridicidade, legalidade e constitucionalidade, de conformidade com o art. 89, inciso I, alíneas “a” e “b” do Regimento Interno.

## FUNDAMENTAÇÃO

Pela análise da proposição e justificação do autor, verifica-se que o presente projeto de lei complementar visa condicionar a concessão de alvará de construção à comprovação de que o empreendedor não possui outra obra em execução, cujo prazo contratual de término tenha sido descumprido.

A proposta em questão, em relação à competência, está devidamente amparada pela Constituição Federal, em seu art. 30, inc. I, considerando tratar-se de matéria de interesse local.

Em relação à iniciativa, o presente projeto não apresenta qualquer vício, estando prevista no art. 58 da Lei Orgânica Municipal.

Registre-se que o ato administrativo de concessão de alvará de construção não depende de mera conveniência e oportunidade, critérios próprios da função administrativa, mas de legalidade estrita, que ao Poder Legislativo assiste disciplinar.

Merece ressaltar, também, a promoção dos direitos do consumidor introduzida pela proposição, que garante a segurança dos empreendimentos imobiliários, impedido que empresas irresponsáveis, que não cumprem com os prazos contratuais, realizem novas obras neste município.



**Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete**  
ESTADO DE MINAS GERAIS



**PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO E JUSTIÇA AO PROJETO DE LEI  
COMPLEMENTAR Nº 002-2013.**

2

**CONCLUSÃO**

Diante dos argumentos retro, concluímos pela constitucionalidade e legalidade da proposição em análise, não existindo óbice de qualquer natureza para sua tramitação.

É o nosso parecer.

SALA DAS COMISSÕES, 07 DE FEVEREIRO DE 2013.

  
VEREADOR PEDRO AMÉRICO DE ALMEIDA

  
VEREADOR JOÃO PAULO FERNANDES RESENDE

  
VEREADOR SANDRO JOSÉ DOS SANTOS



**Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete**  
ESTADO DE MINAS GERAIS



**PARECER DA COMISSÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS E  
ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL, POLÍTICA URBANA E RURAL  
AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº: 002/2013**

**EXPEDIENTE**  
11/04/13

Presidente

Segue parecer em 04 laudas.

**RELATÓRIO**

De autoria do Vereador Benito Nicolau Laporte, o projeto em epígrafe dispõe sobre critérios adicionais para a concessão de alvará de construção e dá outras providências.

A propositura passou pela análise da Procuradoria do Legislativo, às fls. 10/11, que opinou ser favorável quanto à sua tramitação, posto ser constitucional e legal.

Em análise da Comissão de Legislação e Justiça, às fls. 12 e 13, esta ressaltou que a competência está devidamente amparada pela Constituição Federal, no seu artigo 30, inciso I; que a iniciativa não apresenta qualquer vício, artigo 58 da Lei Orgânica Municipal; a promoção dos direitos do consumidor em relação à garantia de segurança dos empreendimentos imobiliários, e por fim, concluiu pela Constitucionalidade e Legalidade da proposição.

Dando continuidade ao Processo Legislativo, o projeto em apreço, por estar enquadrado dentre as disposições do artigo 89, do Regimento Interno desta Casa, foi encaminhado à Comissão de Serviços Públicos e Administração Municipal, Política Urbana e Rural para que esta o analise e emita seu parecer.

**FUNDAMENTAÇÃO**

Antes de adentrarmos na questão central, cabe ressaltar que a matéria objeto do presente projeto de lei está inserida dentre os muitos deveres do Poder Público



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

## ESTADO DE MINAS GERAIS



municipal, conforme disciplinado pela Constituição Federal, em seu artigo 182 e seguintes, ora transcrito:

“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.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º - As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º - É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.”

Outrossim, em consonância com o essencial do projeto de lei, que garante a segurança do consumidor na entrega da obra, coaduna-se Constituição Estadual nos moldes seguintes:

“Art. 246 – O Poder Público adotará instrumentos para efetivar o direito de todos à moradia, em condições dignas, mediante políticas habitacionais que considerem as peculiaridades regionais e garantam a participação da sociedade civil.”

Adiante, destacamos também, no âmbito da importância da política urbana, os dispositivos encontrados na Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), que vão ao encontro das normas estampadas no presente projeto de lei:

“Art. 2º: A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

## ESTADO DE MINAS GERAIS



c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;”

Prosseguindo em termos legislativos, o próprio plano diretor do Município de Conselheiro Lafaiete, de acordo com a LC nº: 0004/99 estabelece que:

“ Art. 3º: São objetivos do Plano Diretor:

II - melhorar a qualidade de vida urbana, garantindo o bem estar dos municípios;

IV - promover a estruturação de um sistema municipal de planejamento e gestão urbana democratizado, descentralizado e integrado;

V - promover a compatibilização da política urbana municipal com a regional, a estadual e a federal;”

Ultrapassada a relevância das questões atinentes à política urbana, cabe destacar que a licença concedida pelo Poder Público perfaz-se em um ato administrativo vinculado, do qual cabe a Autoridade Administrativa expedir o competente alvará, com a finalidade de autorizar as construções dentro do âmbito municipal.

Neste sentido, destacamos os entendimentos doutrinários que se seguem:

“Licença é o ato administrativo vinculado e definitivo pelo qual o Poder Público, verificando que o interessado atendeu a todas as exigências legais, faculta-lhe o desempenho de atividades ou a realização de fatos materiais antes vedados ao particular, como, por exemplo, o exercício de uma profissão, a construção de um edifício em terreno próprio.” (MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 24 ed. São Paulo: Malheiros, 1999. p. 170)

“Licença é o ato vinculado, unilateral, pelo qual a Administração faculta a alguém o exercício de uma atividade, uma vez demonstrado pelo interessado o preenchimento dos requisitos legais exigidos”. (MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 21 ed. São Paulo: Malheiros, 2006. p. 418).

“(…) a fórmula segundo a qual a Administração Pública expede autorização e licença para a prática de ato ou o exercício de certa atividade material.” (GASPARINI, Diógenes. **Direito Administrativo**. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 87).

Destarte, a presente proposição se coaduna aos fundamentos Constitucionais, legais e doutrinários, sendo de eminente contribuição para a política urbana de nosso município.



**Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete**  
ESTADO DE MINAS GERAIS



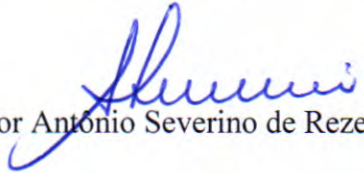
CONCLUSÃO

Isto posto e nos limites da apreciação desta Comissão, somos favoráveis ao envio do presente projeto de lei para discussão e apreciação do Plenário.

É o nosso parecer.

Sala das Comissões, 05 de março de 2013.

  
Vereador José Boaventura Celestino

  
Vereador Antônio Severino de Rezende Lobo

  
Vereador Pedro Antônio Mendes Loureiro



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS



PARECER DA COMISSÃO DE ECONOMIA, FINANÇAS, TRIBUTAÇÃO E ORÇAMENTO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002 /2013.

RELATÓRIO

EXPEDIENTE

Presidente

O Projeto de Lei Complementar nº 002/2013, de autoria do vereador Benito Nicolau Laporte, o anexo Projeto de lei *Dispõe sobre critérios adicionais para a concessão de alvará de construção e dá outras providências*, vem a esta Comissão para emissão de parecer em conformidade com o art.89, inciso III, do Regimento Interno.

## FUNDAMENTAÇÃO

Pela análise da proposição e justificação apresentada, o projeto de lei complementar possui como objetivo, estabelecer critérios adicionais na concessão de alvará, referente a construções realizadas no Município de Conselheiro Lafaiete. Observa-se que a presente proposição não gera despesa e não provoca qualquer impacto no orçamento público municipal.

O projeto de lei não altera a despesa do Município, nem acarreta responsabilidade ao erário municipal, pois as condições impostas apenas criam uma sanção administrativa para certos comportamentos.

Contudo, o projeto de lei complementar esta em conformidade com o que preceitua o artigo 156 e 157 da lei orgânica do Município de Conselheiro Lafaiete, não havendo do ponto de vista técnico orçamentário-financeiro, impedimento para a aprovação do Projeto de lei em apreço.

Camara Municipal de Conselheiro Lafaiete-MG  
-12-Mar-2013-19:14-006690-1/2



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete


ESTADO DE MINAS GERAIS  
CONCLUSÃO



Diante do exposto, não havendo do ponto de vista técnico orçamentário-financeiro, impedimento para a aprovação do projeto de lei Complementar em apreço, esta Comissão é favorável à sua aprovação.

SALA DAS COMISSÕES, 11 DE MARÇO DE 2013.

  
VEREADOR WASHINGTON FERNANDO BANDEIRA

  
VEREADOR PEDRO AMÉRICO DE ALMEIDA

  
VEREADOR JOSÉ RICARDO SÍRIO





# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS

Projeto de Lei Complementar Nº 002/2013

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2013

### DISPÕE SOBRE CRITÉRIOS ADICIONAIS PARA A CONCESSÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O povo do Município de Conselheiro Lafaiete, por seus representantes, decretou:

Art. 1º - A concessão do Alvará de Construção para novas obras, além do atendimento das demais exigências constantes da legislação municipal, ficará condicionada à obtenção, por parte do empreendedor interessado, do Certificado de Baixa de Construção e Habite-se para obras anteriormente licenciadas em nome desse empreendedor e cujo prazo de entrega contratual ainda não tenha sido cumprido.

Parágrafo único - Para fins desta Lei entende-se como empreendedor a empresa construtora, o grupo ou o consórcio empresarial responsável pelo empreendimento, bem como os proprietários e sócios dessas empresas.

Art. 2º - Para fins desta Lei será caracterizado como descumprimento do prazo de entrega contratual o atraso superior a 30 (trinta) dias a partir da data estabelecida na obrigação assumida em contrato entre empreendedor e o adquirente.

§ 1º - No caso de edificações com unidades em condomínio, será caracterizado o descumprimento no prazo de entrega contratual quando houver descumprimento do prazo de entrega estabelecido em contrato no equivalente a pelo menos 20% da área total do empreendimento, incluindo as áreas de uso comum.

§ 2º - No caso de contrato que preveja prazo de tolerância, este será considerado pelo Executivo até o limite de 60 (sessenta) dias.

§ 3º - Para efeito de contagem do prazo limite para análise da concessão do alvará de nova edificação, será analisado no contrato de promessa de compra e venda do empreendimento já lançado ou em construção pelo solicitante, que o atraso não poderá superar, em qualquer circunstância o limite de 90 (noventa) dias a contar do prazo de entrega, que inclui nessa contagem o período contratual previsto para tolerância.

§ 4º - Não será caracterizado descumprimento no prazo de entrega contratual nos casos em que o empreendedor comprove:

I - a necessidade de extensão do prazo de entrega do empreendimento em decorrência de caso fortuito, força maior, processo judicial, bem como situação legal ou imprevisível que tenha prejudicado o andamento previsto para as obras.

II - a ocorrência de impontualidade de pagamento por mais de 50% (cinquenta por cento) dos adquirentes;

§ 5º - Na situação prevista no inciso I do § 4º deste artigo, o empreendedor deverá comprovar nexos causais que justifique o prazo de atraso na entrega do empreendimento.

Art. 3º - Juntamente com a apresentação do pedido de concessão do Alvará de Construção o empreendedor interessado deverá protocolar junto ao Executivo:

I - Certidão Negativa de Violação de Direitos do Consumidor, obtida junto à Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa do Consumidor - PROCON -, que demonstre a inexistência de reclamações fundadas e relevantes a respeito do descumprimento de prazo



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS

Projeto de Lei Complementar Nº 002/2013

de entrega contratual nos outros empreendimentos sob responsabilidade do mesmo empreendedor;

II - contrato social e alterações contratuais que tratem da composição societária da empresa empreendedora dos últimos 5 (cinco) anos;

III - comprovante de protocolo junto ao PROCON dos documentos de que trata o inciso II do *caput* deste artigo.

Art. 4º - Mediante análise do caso concreto, havendo justificativa fundamentada pelo atraso e estando a construtora em dia com o pagamento de multa de 1% do valor atualizado da unidade aos adquirentes, poderá vir a ser concedida certidão do PROCON municipal de maneira a viabilizar que o órgão competente do município forneça o Alvará de Construção.

Art. 5º - Não se aplicará o disposto nesta Lei ao empreendedor responsável por obra com atraso em relação ao prazo de entrega contratual nos casos em que o empreendedor efetue depósito de caução, em dinheiro, do valor correspondente à parte do empreendimento que seja considerada inconclusa, acrescido de 10% (dez por cento).

§ 1º - O valor correspondente à parte do empreendimento considerada inconclusa será calculado com base no valor do Custo Unitário Básico por metro quadrado - CUB/m<sup>2</sup>, segundo a categoria e o padrão de acabamento do empreendimento, multiplicado pela área da construção conforme critérios da Norma Brasileira - NBR 12.721/06 - da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º - A quantia a que se refere o *caput* deste artigo representa a garantia aos adquirentes de que a obra será concluída e ficará depositada em conta bancária cujo acesso por parte do empreendedor será bloqueado até que todas as unidades do respectivo empreendimento sejam entregues.

§ 3º - Para fins do depósito a que se refere o *caput* deste artigo, poderá ser aceita caução bancária prestada por entidade financeira de porte nacional, desde que ampla, irrevogável e irrestrita, de maneira a representar garantia aos adquirentes a qualquer momento, sem quaisquer restrições ou limite de tempo.

§ 4º - Fica vedada a apresentação de qualquer outra garantia que não em moeda corrente.

Art. 6º - O descumprimento do previsto nesta Lei sujeita os infratores, conforme cada caso, às seguintes penalidades:

I - no caso em que se comprove que a obra esteja sendo realizada por empreendedor que esteja descumprindo prazo de entrega contratual de outra obra, haverá embargo da obra e aplicação de multa com valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do valor de cada contrato de promessa de compra e venda do empreendimento, podendo ser graduada conforme o volume de unidades negociadas;

II - na situação prevista no inciso I do *caput* deste artigo, caso se comprove que o empreendedor ao qual se concedeu o Alvará de Construção não é de fato o empreendedor que realiza a obra, haverá aplicação de multa com valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do valor do empreendimento ao empreendedor solicitante do Alvará e também ao empreendedor executor da obra;

III - no caso em que se comprove que o Alvará de Construção tenha sido obtido por terceiro, como forma de viabilizar o lançamento de empreendimento ainda a ser



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS

Projeto de Lei Complementar Nº 002/2013

construído por empreendedor que esteja descumprindo prazo de entrega contratual de outra obra, haverá cassação imediata do Alvará de Construção concedido;

IV - no caso de promoção de publicidade e lançamento de novo empreendimento sem a obtenção do Alvará de Construção, haverá aplicação de multa ao empreendedor com valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do valor de cada contrato de promessa de compra e venda do empreendimento.

Parágrafo único - O Executivo, por meio de regulamento, poderá determinar penalidades adicionais para infrações não previstas expressamente nesta Lei.

Art. 7º - O empreendedor fornecerá ao Poder Público as informações e os documentos necessários à apuração da atitude legal, de maneira a possibilitar a apuração das transações relacionadas com o empreendimento.

Parágrafo único - O não fornecimento, ou o fornecimento incompleto, das informações e dos documentos de que trata o *caput* deste artigo, enseja a aplicação de multa com valor equivalente a até 30% (vinte por cento) do valor do empreendimento.

Art. 8º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO DO LEGISLATIVO MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE, AOS DEZENOVE DIAS DO MÊS DE MARÇO DE 2013

VEREADOR BENITO NICOLAU LAPORTE  
- Presidente da Câmara -

VEREADOR ANTONIO SEVERINO DE REZENDE LOBO  
- 1º Secretário da Câmara -

/AEPS/



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE  
MINAS GERAIS

AV. PREFEITO MARIO RODRIGUES PEREIRA - CENTRO  
CEP 36400-000 - CONSELHEIRO LAFAIETE  
C.N.P.J.: 19.718.360/0001-51 FONE: ()-

REQUERIMENTO

Protocolo  
004078/2013

Requerente.: CAMARA MUNICIPAL DE CONS.LAFAEITE CNPJ: 19.380.914/0001-53  
Endereço...: RUA ASSIS ANDRADE, 540 Número:540 Compl.:  
Bairro.....: CENTRO C.E.P.:36.400-000  
Município...: CONSELHO LAFAIETE Uf:MG Fone: (31)3769-8103

Serviço Solicitado

Assunto.....: GABINETE

Sub-Assunto.: OFÍCIOS CÂMARA

Observação: OFÍCIO N° 216/2013 REF: PROJETOS DE LEI COMPLEMENTAR N° 002/2013

A pedido do interessado, registramos sua solicitação conforme acima.  
Ao acompanhar este processo, favor citar o número do Protocolo.  
Informações através do telefone (31)3769-2572.

Em 23/04/2013

Entrega/Resposta Disponível: \_\_/\_\_/\_\_

Protocolista: Matrícula.: 0  
Nome.....: RAFAELA JOSIANE DA SILVA  
Assinatura: \_\_\_\_\_

Vence 15105



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS

## LEI COMPLEMENTAR Nº 049, DE 1º DE JULHO DE 2013

### DISPÕE SOBRE CRITÉRIOS ADICIONAIS PARA A CONCESSÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Presidente da Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete, no uso de suas atribuições legais, tendo em vista o disposto no §7º, do art. 64, da Lei Orgânica Municipal, na alínea "a", do art. 53, e §2º, do art. 230, ambos do Regimento Interno, promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - A concessão do Alvará de Construção para novas obras, além do atendimento das demais exigências constantes da legislação municipal, ficará condicionada à obtenção, por parte do empreendedor interessado, do Certificado de Baixa de Construção e Habite-se para obras anteriormente licenciadas em nome desse empreendedor e cujo prazo de entrega contratual ainda não tenha sido cumprido.

Parágrafo único - Para fins desta Lei Complementar entende-se como empreendedor a empresa construtora, o grupo ou o consórcio empresarial responsável pelo empreendimento, bem como os proprietários e sócios dessas empresas.

Art. 2º - Para fins desta Lei Complementar será caracterizado como descumprimento do prazo de entrega contratual o atraso superior a 30 (trinta) dias a partir da data estabelecida na obrigação assumida em contrato entre empreendedor e o adquirente.

§ 1º - No caso de edificações com unidades em condomínio, será caracterizado o descumprimento no prazo de entrega contratual quando houver descumprimento do prazo de entrega estabelecido em contrato no equivalente a pelo menos 20% da área total do empreendimento, incluindo as áreas de uso comum.

§ 2º - No caso de contrato que preveja prazo de tolerância, este será considerado pelo Executivo até o limite de 60 (sessenta) dias.

§ 3º - Para efeito de contagem do prazo limite para análise da concessão do alvará de nova edificação, será analisado no contrato de promessa de compra e venda do empreendimento já lançado ou em construção pelo solicitante, que o atraso não poderá superar, em qualquer circunstância, o limite de 90 (noventa) dias a contar do prazo de entrega, que inclui nessa contagem o período contratual previsto para tolerância.

§ 4º - Não será caracterizado descumprimento no prazo de entrega contratual nos casos em que o empreendedor comprove:

I - a necessidade de extensão do prazo de entrega do empreendimento em decorrência de caso fortuito, força maior, processo judicial, bem como situação legal ou imprevisível que tenha prejudicado o andamento previsto para as obras.

II - a ocorrência de impontualidade de pagamento por mais de 50% (cinquenta por cento) dos adquirentes;

§ 5º - Na situação prevista no inciso I do § 4º deste artigo, o empreendedor deverá comprovar nexos causais que justifiquem o prazo de atraso na entrega do empreendimento.

Art. 3º - Juntamente com a apresentação do pedido de concessão do Alvará de Construção o empreendedor interessado deverá protocolar junto ao Executivo:



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

## ESTADO DE MINAS GERAIS

I - Certidão Negativa de Violação de Direitos do Consumidor, obtida junto à Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa do Consumidor - PROCON -, que demonstre a inexistência de reclamações fundadas e relevantes a respeito do descumprimento de prazo de entrega contratual nos outros empreendimentos sob responsabilidade do mesmo empreendedor;

II - contrato social e alterações contratuais que tratem da composição societária da empresa empreendedora dos últimos 5 (cinco) anos;

III - comprovante de protocolo junto ao PROCON dos documentos de que trata o inciso II do *caput* deste artigo.

Art. 4º - Mediante análise do caso concreto, havendo justificativa fundamentada pelo atraso e estando a construtora em dia com o pagamento de multa de 1% do valor atualizado da unidade aos adquirentes, poderá vir a ser concedida certidão do PROCON municipal de maneira a viabilizar que o órgão competente do município forneça o Alvará de Construção.

Art. 5º - Não se aplicará o disposto nesta Lei Complementar ao empreendedor responsável por obra com atraso em relação ao prazo de entrega contratual nos casos em que o empreendedor efetue depósito de caução, em dinheiro, do valor correspondente à parte do empreendimento que seja considerada inconclusa, acrescido de 10% (dez por cento).

§ 1º - O valor correspondente à parte do empreendimento considerada inconclusa será calculado com base no valor do Custo Unitário Básico por metro quadrado - CUB/m<sup>2</sup>, segundo a categoria e o padrão de acabamento do empreendimento, multiplicado pela área da construção conforme critérios da Norma Brasileira - NBR 12.721/06 - da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º - A quantia a que se refere o *caput* deste artigo representa a garantia aos adquirentes de que a obra será concluída e ficará depositada em conta bancária cujo acesso por parte do empreendedor será bloqueado até que todas as unidades do respectivo empreendimento sejam entregues.

§ 3º - Para fins do depósito a que se refere o *caput* deste artigo, poderá ser aceita caução bancária prestada por entidade financeira de porte nacional, desde que ampla, irrevogável e irrestrita, de maneira a representar garantia aos adquirentes a qualquer momento, sem quaisquer restrições ou limite de tempo.

§ 4º - Fica vedada a apresentação de qualquer outra garantia que não em moeda corrente.

Art. 6º - O descumprimento do previsto nesta Lei Complementar sujeita os infratores, conforme cada caso, às seguintes penalidades:

I - no caso em que se comprove que a obra esteja sendo realizada por empreendedor que esteja descumprindo prazo de entrega contratual de outra obra, haverá embargo da obra e aplicação de multa com valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do valor de cada contrato de promessa de compra e venda do empreendimento, podendo ser graduada conforme o volume de unidades negociadas;

II - na situação prevista no inciso I do *caput* deste artigo, caso se comprove que o empreendedor ao qual se concedeu o Alvará de Construção não é de fato o empreendedor que realiza a obra, haverá aplicação de multa com valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do valor do empreendimento ao empreendedor solicitante do Alvará e também ao empreendedor executor da obra;

III - no caso em que se comprove que o Alvará de Construção tenha sido obtido por terceiro, como forma de viabilizar o lançamento de empreendimento ainda a ser



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

## ESTADO DE MINAS GERAIS

construído por empreendedor que esteja descumprindo prazo de entrega contratual de outra obra, haverá cassação imediata do Alvará de Construção concedido;

IV - no caso de promoção de publicidade e lançamento de novo empreendimento sem a obtenção do Alvará de Construção, haverá aplicação de multa ao empreendedor com valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do valor de cada contrato de promessa de compra e venda do empreendimento.

Parágrafo único - O Executivo, por meio de regulamento, poderá determinar penalidades adicionais para infrações não previstas expressamente nesta Lei Complementar.

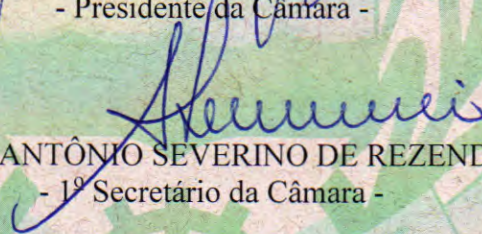
Art. 7º - O empreendedor fornecerá ao Poder Público as informações e os documentos necessários à apuração da atitude legal, de maneira a possibilitar a apuração das transações relacionadas com o empreendimento.

Parágrafo único - O não fornecimento, ou o fornecimento incompleto, das informações e dos documentos de que trata o *caput* deste artigo, enseja a aplicação de multa com valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do valor do empreendimento.

Art. 8º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO DO LEGISLATIVO MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE, 1º DE JULHO DE 2013.

  
VEREADOR BENITO NICOLAU LAPORTE  
- Presidente da Câmara -

  
VEREADOR ANTÔNIO SEVERINO DE REZENDE LOBO  
- 1º Secretário da Câmara -

/GCT/



GOVERNO DO MUNICIPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE  
GABINETE DO PREFEITO



Exmo. Sr.

Presidente da Câmara Municipal

O Município de Conselheiro Lafaiete, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ 19.718.360/0001-51, com sede na Av. Prefeito Mário Rodrigues Pereira, nº10 – Centro, Conselheiro Lafaiete, representado pelo Prefeito Municipal, *Ivar de Almeida Cerqueira*, no uso de suas atribuições legais contidas na Lei Orgânica Municipal, especialmente nos artigos 64, parágrafos 1º do mesmo diploma legal e dos artigos 313 e 314 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete, decide **VETAR INTEGRALMENTE** o Projeto de Lei Complementar nº 002/2013 que: **“DISPÕE SOBRE CRITÉRIOS ADICIONAIS PARA A CONCESSÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, de iniciativa do nobre vereador BENITO NICOLAU LAPORTE, aprovado por esta Câmara Municipal, por contrariedade ao interesse público e inconstitucionalidade, conforme explicitado nas razões que seguem.

**RAZÕES DE VETO**

Após detida análise da matéria contida no referido projeto de lei complementar e ouvidos os órgãos municipais competentes que desempenhariam funções para a efetiva aplicação da lei, se sancionada fosse, temos que:

A matéria objeto do PLC nº002/2013 está inserido no âmbito do Executivo Municipal, por tratar de assunto vinculado ao ordenamento urbano, e que demanda de planejamento prévio, muito bem expressa a competência do Município, no art. 30, VIII da Constituição Federal:

***“promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”.***

Em simetria a esse preceito constitucional maior, estão a Constituição Mineira (art. 171, I, “a”, “b” e “c”) e a LOM (arts. 12 e 13).



**GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE**  
GABINETE DO PREFEITO



Portanto, é inequívoco que propostas necessárias à regulamentação de normas destinadas ao ordenamento urbano/territorial, bem como o do exercício do poder de polícia do executivo municipal, como ocorre no presente caso, devem vir do Poder Executivo, com constatação em análises e conclusões técnicas, para apreciação do Poder Legislativo. O inverso fere, frontalmente, o princípio da independência e harmonia dos Poderes da União (CF, art. 2º), vislumbrando, desta feita, o vício de iniciativa do referido PLC.

Com efeito, nas decisões proferidas nas **ADINs nºs 553.583-0, 43.987, 38.977, 41.090-1**, firmou-se o entendimento de que ao Poder Legislativo é vedada a condução da administração da cidade, tarefa que incumbe, no Município, ao Prefeito.

O poder de iniciativa no que tange à matéria relacionada à administração do Município é do Executivo. A ele incumbe não só o exercício dos atos de gerência das atividades municipais como também a iniciativa das leis necessárias à execução das tarefas que lhe cabem.

Consigna-se, ainda que, para o efetivo cumprimento do referido dispositivo legal, será necessária a disponibilização de maior número de servidores públicos, o que ensejará em aumento de despesas para os cofres públicos municipais. Despesas estas, não previstas na Lei Orçamentária, o que é expressamente vedado em proposições de iniciativa do Legislativo.

Consequentemente, temos a evidência da importância de um ordenamento jurídico co-ordenado, cujas leis devam ter não só um mínimo de eficácia social, mas que otimizem esta eficácia posto que seu conteúdo possa realizar direitos, e permitir sua tutela jurisdicional, o que no caso em tela, pelos artigos expostos no corpo do projeto de lei, fica evidenciada a impossibilidade da aplicação legal.

Corroborar o estudo técnico da conceituada Dra. Fabiana de Menezes Soares, Profa. Da UFV sobre Teoria da Legislação:

***“Neste quadro, a função legislativa, ganha uma especial relevância na tarefa de produzir leis eficientes, sobre as quais não incida vícios de inconstitucionalidade, mas também que tenham condições de refletir as***



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE  
GABINETE DO PREFEITO



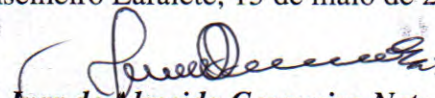
*conquistas sociais, a interpretação do direito consolidada pelos tribunais; aumentem o leque de proteção das liberdades (muitas sequer compreendidas por boa parte do povo) evidenciadas pela ciência do direito.* ("Teoria da Legislação – Formação e Conhecimento da Lei na Idade Tecnológica, pág. 240)

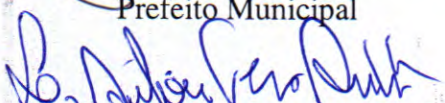
Necessário acrescentar que, a sanção do Executivo não possui o condão de suprir o flagrante vício de iniciativa (inconstitucionalidade formal), conforme entendimento pacífico do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, inclusive, externado em Ação Direta de Inconstitucionalidade proposta contra o Prefeito e o Presidente da Câmara do Município de São Paulo:

*"... – a ocorrida sanção da lei pelo Prefeito não convalida o vício de iniciativa – violação aos artigos 5º, 25, 47, II e XIV, e 144 da Constituição Estadual – preliminar rejeitada; ação procedente."* (Adin nº 0095231-19.2010.8.26.0000, Reqte. Sindicato das Empresas Funerárias do Estado de São Paulo, Reqdos. Prefeito e Presidente da Câmara Municipal de São José do Rio Preto, comarca de São Paulo).

Desta feita, diante das razões apresentadas acima, constatando vícios que conduzem à inconstitucionalidade e contrários ao interesse público, ofereço o **VETO INTEGRAL** ao **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2013** ora aprovado por esta Casa Legislativa.

Conselheiro Lafaiete, 15 de maio de 2013.

  
Ivar de Almeida Cerqueira Neto  
Prefeito Municipal

  
Luiz Antônio Teixeira Andrade

Procurador Geral



*Procuradoria do Legislativo*

**PARECER Nº 099/2013**

**Veto Total ao Projeto de Lei Complementar nº 002/2013**

Veto Total aposto pelo Executivo Municipal ao Projeto de Lei Complementar, de autoria do Vereador Benito Nicolau Laporte, que *Dispõe sobre critérios adicionais para a concessão de alvará de construção e dá outras providências.*

O Veto Total aposto ao Projeto de Lei Complementar mencionado encontra-se às fls. 02 a 04.

É o relatório.

**PARECER**

Consta das razões do Veto que a matéria constante do Projeto de Lei Complementar nº 002/2013 encontra-se entre as matérias de competência legislativa do Município, por tratar de assunto vinculado ao ordenamento urbano, que demandaria planejamento prévio.

Consta, também, que propostas necessárias à regulamentação de normas destinadas ao ordenamento urbano/territorial, bem como o do exercício do poder de polícia do Executivo Municipal, devem ser originadas do Poder Executivo, após análises e conclusões técnicas, para posterior apreciação pelo Poder Legislativo, e que o inverso fere o princípio da independência e harmonia dos Poderes, donde surge o vício de iniciativa do Projeto de Lei Complementar ora vetado.

Em síntese, são as razões do Veto Total.

Em relação à iniciativa para iniciar projetos de lei sobre a matéria contida no Projeto de Lei Complementar objeto do Veto Total, temos que a mesma não se encontra inserida dentre aquelas que são de iniciativa privativa do Chefe do Executivo, motivo pelo qual não há vícios de iniciativa.

No processo legislativo, a regra é a da iniciativa comum, dado que a função precípua do Poder Legislativo é a de elaborar leis, sendo exceção à atribuição de iniciativa privativa a determinada autoridade.

No caso do Prefeito, são de iniciativa privativa aquelas matérias previstas no artigo 61, § 1º, II e 84, VI, "a", da Constituição da República, que tratam da iniciativa privativa do Presidente da República e que se aplicam ao Município por



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS



## Procuradoria do Legislativo

força do princípio da simetria das formas estatuído no artigo 29, também da Constituição Republicana. Também são de iniciativa privativa do Prefeito os projetos de leis orçamentárias (CRFB, art. 165).

Já a Lei Orgânica Municipal trata da iniciativa privativa em seu art. 60, *verbis*:

*“Art. 60 - São de iniciativa exclusiva do Prefeito as leis que disponham sobre:*  
*I. criação, transformação ou extinção de cargos, funções ou empregos públicos na administração direta e autárquica, ou aumento de sua remuneração;*  
*II. servidores públicos, seu regime jurídico, provimento de cargos, estabilidade e aposentadoria;*  
*III. criação, estruturação e atribuições das Secretarias ou Departamentos equivalentes e órgãos da administração pública;*  
*IV. matéria orçamentária, e a que autorize a abertura de créditos ou conceda auxílios, prêmios e subvenções.”*

O Projeto de Lei Complementar ora vetado, objetiva o estabelecimento de critérios adicionais para a concessão de alvará para construções no âmbito do Município, de forma a resguardar os consumidores que adquirem seus imóveis ainda na planta, de eventuais problemas, não demandando para a fiscalização de tal atividade nenhum tipo de planejamento prévio, conforme consta das razões apresentadas para o Veto.

A concessão de alvará é uma atividade regulada pelo Poder Executivo Municipal, decorrente do Poder de Polícia inerente a ele, que visa sempre controlar alguma atividade que será exercida pelo particular, com a anuência e fiscalização do Ente público responsável pela sua concessão.

Esse controle faz parte do ordenamento urbano, já que afeta a comunidade urbana e se sujeita à regulamentação edilícia para assegurar o bem-estar da população local, sendo atribuição específica da Municipalidade. Toda construção urbana exige a prévia autorização pela Prefeitura que expedirá o alvará de construção e, posteriormente, o alvará de habitação ou “habite-se”, como é conhecido popularmente.

A constitucionalidade de uma proposição legislativa deve ser avaliada à luz de dois aspectos essenciais: (i) o aspecto formal, que envolve o respeito às normas do processo legislativo, sobretudo, regras acerca da competência e da iniciativa para elaboração de leis; (ii) e o aspecto material, que refere-se à compatibilidade do conteúdo da proposta de lei com o texto constitucional.

Assim, conforme se vê dos argumento retro, o Projeto de Lei Complementar ora vetado, não apresenta vício formal quanto à regra de iniciativa, tendo em vista que o poder de polícia administrativa é exercido pelo Poder Executivo, mas não se trata de matéria cuja regra de iniciativa seja privativa do



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS



## Procuradoria do Legislativo

Prefeito, uma vez que não se tratam daquelas matérias previstas nos artigos 61, § 1º, II, e 84, VI, "a", da Constituição da República Federativa do Brasil, aplicadas por simetria aos Municípios.

Acerca da matéria contida no Projeto de Lei Complementar ora vetado, também não há que se falar em inconstitucionalidade, já que a competência para regular as atividades urbanas encontra-se entre as competências legislativas dos Municípios, a teor do disposto no art. 30 da Constituição da República, eis que trata de assunto de interesse local.

Cabe destacar que o Município detém o poder de polícia administrativa para regular atividades privadas em prol do interesse e benefício públicos. Ainda, como bem esclarece José dos Santos Carvalho Filho<sup>1</sup>:

*"Acertada a decisão segundo a qual no exercício do poder de polícia administrativa, não depende a Administração da intervenção de outro poder para torná-lo efetivo. Quando a lei autoriza o exercício do poder de polícia com auto-executoriedade, é porque se faz necessária a proteção de determinado interesse coletivo."*

Ante o exposto, o Veto Total ao Projeto de Lei Complementar nº 002/2013 não se afigura revestida das condições de legalidade e constitucionalidade, posto que o Projeto mencionado não se encontra eivado de vícios de constitucionalidade.

Relativamente ao quesito mérito, pronunciar-se-á o soberano Plenário.

### CONCLUSÃO

Deve ser ouvida unicamente a Comissão de Legislação e Justiça, nos termos do disposto no inciso II do art. 316 do Regimento Interno.

### QUORUM

Para refeição do Veto: Maioria absoluta dos Vereadores (art. 319 do Regimento Interno).

<sup>1</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Manual de Direito Administrativo*. 21ª Ed., Editora Lumen Iures, Rio de Janeiro, 2009, pp. 84.



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS



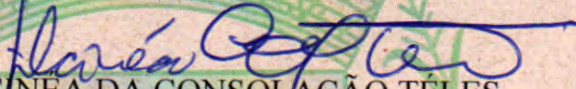
*Procuradoria do Legislativo*

## TURNOS DE VOTAÇÃO

O Veto deverá ser submetido a turno único de discussão e votação (art. 315, do Regimento Interno).

S.m.j., é o Parecer, sob censura.

CONSELHEIRO LAFAIETE, 21 DE MAIO DE 2013.

  
GILCINEA DA CONSOLAÇÃO TELES  
- Procuradora do Legislativo -  
- OAB/MG 81.681 -

/GCT/





# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS



## PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO E JUSTIÇA AO VETO TOTAL AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 002/2013

### RELATÓRIO

O Veto Total ao Projeto de Lei Complementar nº. 002/2013 que "*Dispõe sobre critérios adicionais para a concessão de alvará de construção e dá outras providências*", de autoria do Prefeito Municipal, vem a esta Comissão para emissão de parecer sobre a sua juridicidade, legalidade e constitucionalidade, em conformidade com o art. 89, inciso I, alíneas "a" e "b", do Regimento Interno.

### FUNDAMENTAÇÃO

Pela análise das razões do Veto, resta claro que o Prefeito Municipal entende que o Projeto de Lei Complementar nº 002/2013 possui vício quanto à competência, infringindo ainda o princípio da independência e harmonia dos Poderes, decorrendo daí vício de iniciativa.

Como bem expressou a Procuradoria do Legislativo, em seu parecer de fls. 05/08, o Veto não merece prosperar, pois as matérias de iniciativa privativa do Executivo estão previstas no art. 61, § 1º, II e 84, IV, "a", da Constituição Federal, além do art. 60 da Lei Orgânica Municipal, vejamos:

*"Art. 61 - A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer membro ou Comissão da Câmara dos Deputados, do Senado Federal ou do Congresso Nacional, ao Presidente da República, ao Supremo Tribunal Federal, aos Tribunais Superiores, ao Procurador-Geral da República e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Constituição.*

*§ 1º - São de iniciativa privativa do Presidente da República as leis que:*

...

*II - disponham sobre:*

- a) criação de cargos, funções ou empregos públicos na administração direta e autárquica ou aumento de sua remuneração;*
- b) organização administrativa e judiciária, matéria tributária e orçamentária, serviços públicos e pessoal da administração dos Territórios;*
- c) servidores públicos da União e Territórios, seu regime jurídico, provimento de cargos, estabilidade e aposentadoria; (Alterado pela EC-000.018-1998)*
- d) organização do Ministério Público e da Defensoria Pública da União, bem como normas gerais para a organização do Ministério Público e da Defensoria Pública dos Estados, do Distrito Federal e dos Territórios;*
- e) criação e extinção de Ministérios e órgãos da administração pública, observado o disposto no art. 84, VI; (Alterado pela EC-000.032-2001)*

-03-Jun-2013-07:27-009398-1/2

Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete-MG



**Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete**  
ESTADO DE MINAS GERAIS



**PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO E JUSTIÇA AO VETO TOTAL AO  
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 002/2013**

*f) militares das Forças Armadas, seu regime jurídico, provimento de cargos, promoções, estabilidade, remuneração, reforma e transferência para a reserva. (Alterado pela EC-000.018-1998)”.*

*“Art. 84 - Compete privativamente ao Presidente da República:*

*VI - dispor, mediante decreto, sobre: (Alterado pela EC-000.032-2001)*

*a) organização e funcionamento da administração federal, quando não implicar aumento de despesa nem criação ou extinção de órgãos públicos; (Alterado pela EC-000.032-2001)”.*

*“Art. 60 – São de iniciativa exclusiva do Prefeito as leis que disponham sobre:*

*I. criação, transformação ou extinção de cargos, funções ou empregos públicos na administração direta e autárquica, ou aumento de sua remuneração;*

*II. servidores públicos, seu regime jurídico, provimento de cargos, estabilidade e aposentadoria;*

*III. criação, estruturação e atribuições das Secretarias ou Departamentos equivalentes e órgãos da administração pública;*

*IV. matéria orçamentária, e a que autorize a abertura de créditos ou conceda auxílios, prêmios e subvenções.”*

Desta feita, é cristalino que a proposta de lei complementar n° 002/2013, objeto do veto total, não se insere nos casos de iniciativa privativa do Poder Executivo. Quanto à questão da competência esta também não encontra óbices, razão pela qual o Veto Total ao Projeto de Lei Complementar n° 002/2013, apresenta vícios constitucionais, legais e jurídicos, impedindo a sua regular tramitação.

**CONCLUSÃO**

Diante dos argumentos retro, concluímos pela antijuridicidade, pela inconstitucionalidade e pela ilegalidade do Veto Total ao Projeto de Lei Complementar n° 002/2013, impedindo sua tramitação regimental.

SALA DAS COMISSÕES, 28 DE MAIO DE 2013.

  
VEREADOR SANDRO JOSÉ DOS SANTOS

VEREADOR JOÃO PAULO FERNANDES RESENDE

  
VEREADOR PEDRO AMÉRICO DE ALMEIDA



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS

**Assunto: TURNO ÚNICO DE DISCUSSÃO E VOTAÇÃO DO VETO TOTAL AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2013.**

ANTÔNIO SEVERINO DE REZENDE LOBO	NÃO
BENITO NICOLAU LAPORTE	NÃO
CARLOS MAGNO RODRIGUES	NÃO
DIVINO PEREIRA	NÃO
GILDO DUTRA PINTO	-
JOÃO PAULO FERNANDES RESENDE	Sim
JOSÉ BOAVENTURA CELESTINO	NÃO
JOSÉ RICARDO SÍRIO	Sim
PEDRO AMÉRICO DE ALMEIDA	NÃO
PEDRO ANTÔNIO MENDES LOUREIRO	NÃO
SANDRO JOSÉ DOS SANTOS	Sim
TARCIANO DEL FRANCO MARTINS	NÃO
WASHINGTON FERNANDO BANDEIRA	Sim
TOTAL	

SALA DAS SESSÕES, 20 DE JUNHO DE 2013.

---

PRESIDENTE

---

SECRETÁRIO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE  
MINAS GERAIS

REQUERIMENTO

AV. PREFEITO MARIO RODRIGUES PEREIRA - CENTRO

CEP 36400-000 - CONSELHEIRO LAFAIETE

Protocolo

C.N.P.J.: 19.718.360/0001-51

FONE: ()-

006150/2013

Requerente.: CAMARA MUNICIPAL DE CONS.LAFAEITE

CNPJ: 19.380.914/0001-53

Endereço...: RUA ASSIS ANDRADE, 540

Número:540

Compl.:

Bairro.....:CENTRO

C.E.P.:36.400-000

Município...:CONSELHO LAFAIETE

Uf:MG

Fone:(31)3769-8103

Serviço Solicitado

Assunto.....: GABINETE

Sub-Assunto.: OFÍCIOS CÂMARA

Observação: OFICIO N/ 332/2013 REF. VETO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N/02/2013 .

A pedido do interessado, registramos sua solicitação conforme acima.

Ao acompanhar este processo, favor citar o número do Protocolo.

Informações através do telefone (31)3769-2572.

Em 26/06/2013

Entrega/Resposta Disponível: \_\_/\_\_/\_\_

Protocolista: Matrícula.: 0

Nome.....: VALERIA CRISTINA RAMALHO

Assinatura:

OFÍCIO Nº 332/2013

Em 21 de junho de 2013


Assunto: COMUNICAÇÃO/FAZ (VETO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2013)

Excelentíssimo Senhor,

Pelo presente, estamos comunicando a V. Exa. que o Veto ao Projeto de Lei Complementar nº 002/2013 foi rejeitado pela Câmara em Plenário, na Sessão do dia 20 de junho do corrente ano, conforme consta na Ata da 45ª Sessão Ordinária da 1ª Sessão Legislativa da 29ª Legislatura (cópia anexa).

Com protestos de elevado apreço, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

  
VEREADOR BENITO NICOLAU LAPORTE  
-Presidente da Câmara-

Exmº. Sr.  
IVAR DE ALMEIDA CERQUEIRA NETO  
Prefeito Municipal de  
CONSELHEIRO LAFAIETE – MG



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE  
MINAS GERAIS

AV. PREFEITO MARIO RODRIGUES PEREIRA - CENTRO  
CEP 36400-000 - CONSELHEIRO LAFAIETE  
C.N.P.J.: 19.718.360/0001-51 FONE: ()-

REQUERIMENTO

Protocolo  
006387/2013

Requerente.: CAMARA MUNICIPAL DE CONS.LAFAEITE CNPJ: 19.380.914/0001-53  
Endereço...: RUA ASSIS ANDRADE, 540 Número:540 Compl.:  
Bairro.....: CENTRO C.E.P.:36.400-000  
Município...: CONSELHO LAFAIETE Uf:MG Fone: (31)3769-8103

Serviço Solicitado

Assunto.....: GABINETE

Sub-Assunto.: OFÍCIOS CÂMARA

Observação: OFÍCIO Nº 354/2013 REF: LEI COMPLEMENTAR Nº 049,0DE 1º DE JULHO DE 2013

A pedido do interessado, registramos sua solicitação conforme acima.

Ao acompanhar este processo, favor citar o número do Protocolo.

Informações através do telefone (31)3769-2572.

Em 04/07/2013

Entrega/Resposta Disponível: \_\_/\_\_/\_\_

Protocolista: Matrícula.: 0

Nome.....: RAFAELA JOSIANE DA SILVA

Assinatura: \_\_\_\_\_



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS

OFÍCIO Nº 354/2013

EM 02 de julho de 2013

Assunto: ENCAMINHAMENTO/FAZ (LEI COMPLEMENTAR Nº 049, DE 1º DE JULHO DE 2013)

Excelentíssimo Senhor,

Pelo presente estamos encaminhando a Vossa Excelência cópia da Lei Complementar nº 049, de 1º de julho de 2013, que foi promulgada por esta Casa Legislativa em observância ao disposto no §7º, do art. 64, da Lei Orgânica Municipal e na alínea "a", do art. 53, e §2º, do art. 230, ambos do Regimento Interno da Câmara Municipal.

Sendo só para o momento, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

VEREADOR BENITO NICOLAU LAPORTE

-Presidente da Câmara-

Exmº. Sr.

IVAR DE ALMEIDA CERQUEIRA NETO

Prefeito Municipal de

CONSELHEIRO LAFAIETE – MG

/GCT/