

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº __/2025

Dá nova redação e revoga dispositivos da Lei Complementar nº 523, de 5 de novembro de 2019; dá nova redação, acresce e revoga dispositivos da Lei Complementar nº 524, de 5 de novembro de 2019; revoga o artigo 104 da Lei Complementar nº 006, de 20 de dezembro de 1995, com redação dada pelo artigo 14 da Lei Complementar nº 159, de 29 de junho de 2004.

O Povo do Município de Três Corações, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica alterado o “Anexo 3 – Coeficientes de Aproveitamento (CA) Básicos e Máximos” da Lei Complementar nº 523, de 5 de novembro de 2019, passando a vigorar com a seguinte redação:

“ANEXO 3 COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO (CA) BÁSICOS E MÁXIMOS

Zonas Urbanas	CA Básico	CA Máximo				
		Via Arterial Primária	Via Arterial Secundária	Via Coletora Primária	Via Coletora Secundária	Via Local
Zona Central	1	3	3	2	2	2
Zona de Qualificação da Estrutura Urbana	1	3	2	2	2	2
Zona de Adensamento 1	2	4	4	3	3	3
Zona de Adensamento 2	2	4	4	3	3	3
Zona de Baixa Densidade	0,2	1	1	0,5	0,2	0,2
Zona de Expansão Urbana	1	3	2	2	2	1
Zona de Especial Interesse Institucional	1	3	2	2	2	1
Zona de Especial Interesse Social	A ser definido no projeto de ocupação e/ou regularização urbanística e/ou fundiária					
Zona Industrial	1	3	2	2	2	1
APAC Centro Histórico	1	2	2	2	2	2

Obs: A Lei de Uso e Ocupação do Solo estabelecerá outros parâmetros urbanísticos que condicionarão o direito de construir.” (NR)

Art. 2º Fica revogado o artigo 100 da Lei Complementar nº 523, de 5 de novembro de 2019.

Art. 3º Fica alterado o parágrafo 3º e incluso o parágrafo 4º no artigo 31 da Lei Complementar n.º 524, de 5 de novembro de 2019, passando a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 31 (...)

§3º Todas as vias de circulação do parcelamento deverão ser pavimentadas preferencialmente com cobertura que permita a percolação das águas pluviais devidamente dimensionados para suportar o peso do tráfego de veículos leves e pesados. **(NR)**

§4º Quando houver opção por pavimentação asfáltica, a mesma deverá, obrigatoriamente, ser em Concreto Betuminoso Usinado à Quente – CBUQ – com espessura mínima de 05 (cinco) centímetros de capa e base dimensionadas para suportar o peso do tráfego de veículos leves e pesados. **(NR)**

Art. 4º Fica alterado o artigo 61 da Lei Complementar n.º 524, de 5 de novembro de 2019, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 61. Desmembramentos de gleba com área máxima igual ou menor que 10.000² (dez mil metros quadrados) ficam dispensados da reserva de áreas públicas”. **(NR)**

Art. 5º Fica alterado o *caput* do artigo 62 da Lei Complementar n.º 524, de 5 de novembro de 2019, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 62. Remembramentos e desdobros de lotes atenderão, entre outras, às exigências estabelecidas na Lei Complementar vigente de Uso e Ocupação do Solo Urbano quanto às dimensões mínimas dos lotes”.

(...) **(NR)**

Art. 6º Ficam alterados o *caput* e o parágrafo único do artigo 98 da Lei Complementar n.º 524, de 5 de novembro de 2019, passando a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 98. O prazo máximo para a execução de todas as obras de infraestrutura definidas nesta Lei Complementar será de 4 (quatro) anos, contados a partir da data de expedição da licença de execução de obras.

Parágrafo único. A prorrogação do prazo a que se refere o caput deste artigo poderá ser concedida, por até igual período, a critério da Prefeitura Municipal, embasada em motivos que justifiquem a sua dilação, e deverá ser requerida pelo interessado em no máximo 90 (noventa) dias antes do vencimento do prazo originário”. **(NR)**

Art. 7º Acresce o artigo 98-A à Lei Complementar n.º 524, de 5 de novembro de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 98-A. Aplicar-se-á o prazo constante do Art. 98 desta Lei Complementar aos parcelamentos de solo já aprovados e em execução no município, com prazos sempre contados da data marco de expedição dos respectivos alvarás de execução”. **(AC)**

Art. 8º Fica alterado o inciso VII do artigo 100 da Lei Complementar n.º 524, de 5 de novembro de 2019, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 100 (...)

VII - Rede de iluminação pública em diodo emissor de luz - Led, no padrão e no critério de iluminação adotado pela concessionária, com braço para luminária compatível com a largura da via pública, conforme aprovação do setor competente da Prefeitura Municipal.” **(NR)**

Art. 9º Ficam alterados o *caput* e os parágrafos segundo e quarto do artigo 102 da Lei Complementar n.º 524, de 5 de novembro de 2019, passando a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 102. O interessado deverá oferecer como garantia das obras de infraestrutura uma das modalidades abaixo discriminadas, sempre às suas expensas, compreendendo o valor de avaliação de 30% (trinta por cento) do total do número de lotes do projeto, valor este apurado pelo Município:

I – (...);

II – (...);

III – (...);

IV – (...).

§1º (...).

§2º O valor do custo de todas as obras de infraestrutura será apresentado através de cronograma financeiro confeccionado por profissional habilitado e com a devida responsabilidade técnica, e avaliado pelo órgão municipal competente.

§3º (...)

§4º Mediante requerimento, o empreendedor poderá solicitar autorização para oferta de garantia na modalidade de hipoteca de lotes do próprio empreendimento, a constar 30% (trinta por cento) do total do número de lotes do projeto”. **(NR)**

Art. 10 Acresce os parágrafos sexto e sétimo ao artigo 102 da Lei Complementar n.º 524, de 5 de novembro de 2019, com as seguintes redações:

“Art. 102 (...)

§6º Para fins de quantificação de lotes decorrente da apuração do percentual de que trata o caput deste artigo bem assim seu parágrafo 4º, quando resultante em fração, será considerada a unidade inteira imediatamente superior.

§7º Ao Município incorre, em caráter exclusivo, a escolha dos lotes a serem caucionados, nos termos dos §§4º e 5º deste artigo”. **(AC)**

Art. 11 Fica alterado o inciso II e revogado o inciso III do §1º do artigo 141 da Lei Complementar n.º 524, de 5 de novembro de 2019, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 141. (.....)

§1º (...)

I – (...)

a) (...)

b) (...)

c) (...)

II - Cronograma de execução das obras e serviços ainda não concluídos, quando for o caso, com prazo máximo de 4 (quatro) anos para conclusão, prazo este passível de prorrogação por até igual período, a tempo e modo, a critério da Prefeitura Municipal, quando embasada em motivos que a justifiquem, mediante requerimento apresentado pelo interessado em no máximo 90 (noventa) dias antes do vencimento do prazo originário.

III – Revogado”. **(NR)**

Art. 12 Fica alterado o inciso IV do artigo 142 da Lei Complementar n.º 524, de 5 de novembro de 2019, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 142. (...)

I – (...);

II – (...);

III – (...);

IV - Cronograma de execução das obras e serviços ainda não concluídos, quando for o caso, com prazo máximo de 4 (quatro) anos para conclusão, prazo este passível de prorrogação por até igual período, a tempo e modo, a critério da Prefeitura Municipal, quando embasada em motivos que a justifiquem, mediante requerimento apresentado pelo interessado em no máximo 90 (noventa) dias antes do vencimento do prazo originário”. **(NR)**

Art. 13 Fica alterado o parágrafo segundo do artigo 145 da Lei Complementar n.º 524, de 5 de novembro de 2019, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 145. (...).

§1º (...).

§2º A apresentação do parcelamento do solo para aceitação final pelo órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano deverá ocorrer no prazo máximo de 4 (quatro) anos contados da data da autorização, salvo se concedida prorrogação nos termos dispostos na presente Lei Complementar”. **(NR)**

Art. 14 Acresce os artigos 159-A e 159-B à Lei Complementar n.º 524, de 5 de novembro de 2019, com as seguintes redações:

“Art. 159-A. Fica revogado o Art. 104 da Lei Complementar nº 006, de 20 de dezembro de 1995, com redação dada pelo art. 14 da Lei Complementar nº 159, de 29 de junho de 2004”. **(AC)**

“Art. 159-B. Fica criado o Grupo Especial de Análise de Parcelamento de Solo Urbano – GEAPS, a quem competirá a análise, para eventual aprovação, dos projetos de implantação de novos parcelamentos, composto por servidores efetivos do Município de Três Corações, a saber:

- I) Dois integrantes das áreas de Arquitetura e Urbanismo e/ou Engenharia Civil, devidamente registrados em seus respectivos conselhos;
- II) Dois representantes da Secretaria Municipal responsável pela área de Meio Ambiente;
- III) Um representante da Secretaria Municipal responsável pela área de Transporte e Trânsito do Município;
- IV) Um representante da Secretaria Municipal responsável pela área de Desenvolvimento Econômico do Município;
- V) Um representante da Procuradoria Geral do Município, vinculado à área de Direito, devidamente registrado na Ordem dos Advogados do Brasil”. **(AC)**

Art. 15 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, nos termos do artigo 174 da Lei Orgânica Municipal.

Prefeitura Municipal de Três Corações, 07 de fevereiro de 2025.

DIMAS PEREIRA E ABRAHÃO
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA

**Senhor Presidente,
Senhoras Vereadoras,
Senhores Vereadores,**

Respeitosamente cumprimentamos os Eminentíssimos Vereadores e Vereadoras desta Casa Legislativa, ensejo em que nos permitimos, com total vênua, a teor do que dispõe a Lei Orgânica do Município de Três Corações, encaminhar para devida apreciação o anexo Projeto de Lei Complementar.

Em início, cumpre-nos ressaltar, do ponto de vista regimental e de formação do processo legislativo, o atendimento aos ditames legais, perfazendo-se assim claramente passível o procedimento em apreço.

Destarte, tecidas tais considerações, fundemo-nos na temática em específico, o que passamos a fazer.

O presente Projeto tem o escopo de dar nova redação e revogar dispositivos da Lei Complementar nº 523, de 5 de novembro de 2019, dar nova redação, acrescentar e revogar dispositivos da Lei Complementar nº 524, de 5 de novembro de 2019 e revogar o artigo 104 da Lei Complementar nº 006, de 20 de dezembro de 1995, com redação dada pelo artigo 14 da Lei Complementar nº 159, de 29 de junho de 2004.

A Legislação em comento data de 5 de novembro de 2019 e vem demandando atualizações procedimentais dentre outras, resultado do necessário e constante dever de aprimoramento e otimização dos procedimentos administrativos, ao condão de melhoria das condições de prestação dos serviços públicos aos usuários.

No intuito de aclararmos aos Eminentíssimos Edis no que tange às situações abarcadas na modificação proposta, passamos a discorrê-las, em caráter técnico e particular, vejamos:

A alteração da redação do parágrafo 3º, a inclusão do parágrafo 4º no artigo 31 e a alteração da redação do inciso VII do artigo 100, todos da Lei Complementar n.º 524, de 5 de novembro de 2019, visam adequar os parcelamentos e loteamentos à medidas de segurança e durabilidade.

Por sua vez, a alteração da redação do artigo 61 em apreço vem dar praticidade, efetividade, objetividade e viabilidade aos procedimentos de desmembramentos de gleba em nosso Município, de maneira a tornar exequível o próprio artigo disposto na Lei. Ocorre que, atualmente, sua aplicação vem encontrando entraves burocráticos e de inviabilização do instituto de desmembramento, previsto tanto na Lei Municipal quanto na Legislação Federal pertinente.

Ato contínuo, a alteração do artigo 62 vem propiciar maior clareza e objetividade ao texto legal. Vem afastar dualidade de entendimentos que costumeiramente vem se apresentando junto aos procedimentos administrativos cabíveis, máxime quanto à terminologia existente de “(...) dimensões mínimas dos lotes resultantes da operação de parcelamento em cada caso”.

O texto original vem resultando em diversidade de entendimentos no que tange ao citado “em cada caso”, e o que ora se pretende, é firmar entendimento e aclarar o dispositivo legal, para fins de segurança jurídica do Município.

No que tange ao caput do Artigo 98 e seu Parágrafo único; ao Art. 98-A; aos incisos II e III, do §1º, do Art. 141; ao inciso IV do Art. 142, e ao §2º do art. 145, todos elencados no texto ora apresentado, nada mais que uma adequação da legislação municipal aos hodiernos regramentos urbanísticos federais, máxime quanto à alteração da Lei Federal nº 6.766/79.

É que inseridos pela edição da Lei nº 14.118, de 26 de março de 2021, qual “Institui o Programa Casa Verde e Amarela; altera as Leis nos 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.100, de 5 de dezembro de 1990, 8.677, de 13 de julho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 11.977, de 7 de julho de 2009, 12.024, de 27 de agosto de 2009, 13.465, de 11 de julho de 2017, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e revoga a Lei nº 13.439, de 27 de abril de 2017”, onde, em seu inciso V, do art. 18, amplia a “*duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras*” de infraestrutura dos loteamentos.

Quanto ao artigo 102, o objetivo é que o interessado garanta a realização das obras de infraestrutura, com o importe correspondente à avaliação de 30% (trinta por cento) do total do número de lotes do projeto, conforme apuração dos técnicos municipais, oportunizando também, conforme §4º, a oferta de garantia na modalidade de hipoteca de lotes do próprio empreendimento.

Tal alteração também visa gerar praticidade, efetividade, celeridade, objetividade e exequibilidade ao procedimento, afastando-se possibilidade de vícios de avaliação, de cálculo, dentre outros, resultando em maior segurança e interesse público.

Por fim, a revogação do artigo 104, da Lei Complementar nº 006, de 20 de dezembro de 1995, que aprova o Código de Obras do Município de Três Corações, vem instituir eficiência aos processos de aprovação de projetos de loteamentos, ante a criação de grupo especial de análise, a ser composto por servidores efetivos, e, portanto, com a respectiva responsabilidade do cargo, pertencentes às áreas afins ao interesse público dos parcelamentos de solo, objetivando resultar maior qualificação técnica, segregação de funções, paridade de análises, dentre outras benesses administrativas, quais, por certo, resultarão em total segurança jurídica e administrativa, agregada ao atendimento do interesse social envolvido.

Assim, no projeto que ora se apresenta, a municipalidade, através de estudos, análises, debates e pesquisas por parte de seu corpo técnico, inclusive com participação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, vem apresentar a proposta, visando garantir os benefícios aos procedimentos administrativos e à cidade como um todo.

Portanto, supedaneados nas premissas alhures máxime quanto à imperiosa necessidade de adequação da legislação vigente, a se propiciar efetividade de cumprimento, conforme se depreende do Projeto de Lei Complementar em apreço, este embasado em estudos e trabalhos técnicos por parte dos competentes agentes municipais da área, carreamos a presente proposta à apreciação dessa Ilustre Casa Legislativa.

Certos da atenção dos nobres Vereadores, aguardamos a apreciação e votação do Projeto de Lei Complementar em tela.

DIMAS PEREIRA E ABRAHÃO
Prefeito Municipal