



COMISSÃO DE MEIO AMBIENTE, DEFESA DOS ANIMAIS E POLÍTICA URBANA

Parecer de 1º turno sobre o Projeto de Lei nº 676/2026

1. RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 676/2026¹ (fls. 1 a 29), de autoria do Executivo e encaminhado através da Mensagem nº 1 de 03/02/2026, o qual “*Altera as Leis nº 9.725, de 15 de julho de 2009, e nº 10.534, de 10 de setembro de 2012, e dá outras providências*” foi publicado pela CMBH em 11/02/2026.

A legislação correlata foi anexada às fls. 30 a 66, bem como o despacho de recebimento em fl. 67, no qual consta a apreciação em dois turnos e que a aprovação do projeto em Plenário depende do voto da maioria dos vereadores – 21 votos (conforme art. 87, §1º, inciso II, alínea ‘a’ da LOM-BH²).

Distribuído à Comissão de Legislação e Justiça, após diligência, concluiu-se pela constitucionalidade, legalidade e regimentalidade do projeto em 07/04/2026 (relator Ver. Uner Augusto - PL).

Seguindo seu trâmite, o projeto aportou nesta comissão na qual fui designado relator, passando a emitir parecer sobre o projeto na forma do art. 52, inciso IV do Regimento Interno³ desta Casa, analisando-o quanto ao mérito, especificamente no que dispõe as alíneas:

- a) matéria referente a meio ambiente, a direito ambiental e à promoção do bem-estar animal;
- d) direito urbanístico local;

¹ Projeto de Lei nº 676/2026. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-proposicoes/projeto-de-lei/676/2026>. Acesso em: 9 abril 2026.

² Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte – LOM/BH. Disponível em <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei-organica>. Acesso em: 9 abril 2026.

³ Regimento Interno da Câmara Municipal de Belo Horizonte. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/resolucao/1480/1990>. Acesso em: 9 abril 2026.



- e) política de desenvolvimento e planejamento urbano;
- g) regulamentação sobre edificações.

Restará a tramitação pela Comissão de Administração Pública e Segurança Pública e pela Comissão de Orçamento e Finanças Públicas antes deste projeto restar concluso ao Plenário.

2. FUNDAMENTAÇÃO

Alínea 'a': Matéria referente a meio ambiente, a direito ambiental e à promoção do bem-estar animal.

A proposta está alinhada com as questões ambientais ao determinar a regra de que, no novo inciso VIII do art. 6º da Lei nº 9.725/2009, a obrigação do responsável técnico de dar “a adequada destinação aos resíduos gerados nas obras, nos termos da legislação pertinente”. Esta disposição, replicada para os proprietários no novo inciso VIII do art. 8º, reforça a responsabilidade compartilhada na gestão de resíduos da construção civil, alinhando-se à Política Nacional de Resíduos Sólidos e à Lei Municipal de Limpeza Urbana (10.534/2012), cujo art. 18, inciso VIII, é alterado para exigir a remoção imediata de materiais descarregados fora do tapume. A medida previne o lançamento irregular de entulho em logradouros e áreas sensíveis, contribuindo para a redução da degradação ambiental e de custos públicos com remediação.

No que tange à proteção dos recursos hídricos e do solo, o projeto mantém e atualiza dispositivos essenciais. O art. 40 da Lei nº 9.725/2009, com nova redação, continua a vedar o despejo de águas pluviais em terrenos vizinhos e logradouros públicos, exigindo canalização e ligação a sistemas de drenagem ou caixas de captação. A revogação do Título V da Lei nº 8.616/2003 (arts. 208 a 225) não implica retrocesso, pois as matérias relativas a movimento de terra, entulho, tapumes e dispositivos de segurança são integralmente absorvidas e atualizadas pelos novos arts. 26-A a 26-F do Código de Edificações, com regras mais claras para licenciamento de obras complementares e para a proteção do passeio público, evitando o assoreamento de galerias e a obstrução da drenagem urbana.



A promoção do bem-estar animal não é o foco central do projeto, mas há avanços indiretos. O novo inciso II do art. 37 da Lei nº 9.725/2009 exclui da área construída as construções com altura de até 2,10m e pé-direito de até 1,80m, o que inclui abrigos para animais domésticos, conforme já previsto no inciso VII do art. 12 (dispensa de licenciamento). Ao não onerar tais estruturas, o projeto estimula a provisão de espaço adequado para animais em áreas residenciais, o que é um fator de bem-estar. Além disso, a revogação do Anexo VII (tabela de infrações) e sua remissão a regulamento futuro permite maior flexibilidade para tipificar infrações ambientais e sanitárias relacionadas a criadouros ou depósitos de resíduos que possam afetar a saúde animal, sem rigidez legislativa.

Por fim, a isenção de taxas para empreendimentos de interesse social (art. 13) e a prioridade na análise de projetos (parágrafo único) podem fomentar a regularização de habitações em áreas vulneráveis, muitas vezes localizadas em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). A regularização ambiental e urbanística dessas áreas reduz impactos como ocupação de fundos de vale, impermeabilização excessiva e ausência de saneamento, beneficiando indiretamente o meio ambiente e a saúde da população, incluindo a fauna sinantrópica. O projeto, portanto, avança na interface entre direito urbanístico e proteção ambiental.

Alínea 'd': Direito urbanístico local.

O projeto promove uma revisão ampla e necessária do direito urbanístico local, especialmente no que tange ao licenciamento de obras. A ampliação do prazo de validade do Alvará de Construção de 4 para 5 anos (art. 19, caput), com possibilidade de revalidação por igual período (art. 19, § 2º), atende à realidade do mercado imobiliário, onde grandes empreendimentos frequentemente ultrapassam o prazo original. A nova redação também disciplina a revalidação em caso de alteração da legislação superveniente, permitindo a conclusão da estrutura já executada ou a complementação mediante pagamento de contrapartida (art. 19, § 2º, II, e § 3º-A), o que confere segurança jurídica e evita a paralisação de obras por fato superveniente alheio à vontade do empreendedor.

A introdução dos conceitos de “reconversão” e “retrofit” (art. 1º e art. 11, § 1º) é um marco. A legislação vigente não disciplinava essas modalidades, essenciais para



a requalificação de imóveis subutilizados ou obsoletos, especialmente no Hipercentro e em áreas de centralidade. Ao definir que a caracterização será feita pelo Poder Executivo no processo de licenciamento (art. 11, § 3º) e ao sujeitá-las ao exame de projeto (art. 20-C, I), o projeto cria um caminho legal para a reabilitação urbana sem exigir aprovação como obra nova integral, fomentando a ocupação de áreas já dotadas de infraestrutura e combatendo o espraiamento urbano, em consonância com o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019).

No âmbito do fechamento de lotes, o projeto atualiza o art. 10 da Lei nº 9.725/2009, reduzindo a altura máxima do muro frontal de 5m para 3m, o que qualifica a paisagem urbana e melhora a segurança dos pedestres. Para terrenos edificados, o novo art. 10-A permite fechamento frontal até 3m, mas exige permeabilidade visual de 50% na altura superior a 1,80m, conciliando privacidade e vigilância natural do espaço público. A exigência de canto chanfrado de 2,50m nas esquinas (art. 10-C) e a regulamentação mais rigorosa para cercas elétricas (art. 10-D, com altura mínima de 2,50m) trazem o direito urbanístico local para padrões mais seguros e esteticamente adequados, revogando dispositivos obsoletos do Código de Posturas (arts. 199 a 202).

Por fim, a revogação do art. 3º da Lei nº 6.824/1995 e do Título V da Lei nº 8.616/2003 não cria vácuo normativo. As matérias são realocadas e modernizadas no Código de Edificações, com destaque para o novo § 1º do art. 33, que permite a substituição da quitação de valores devidos a título de outorga onerosa por seguro-garantia ou carta de fiança bancária, nos termos do regulamento. Trata-se de inovação que facilita a regularização de edificações, especialmente em momentos de crise econômica, sem renúncia de receita, pois a garantia assegura o pagamento futuro. A medida está em linha com a Lei nº 9.074/2005 (regularização) e a Lei nº 11.216/2020 (outorga onerosa), demonstrando consistência sistêmica.

Alínea 'e': Política de desenvolvimento e planejamento urbano.

O projeto é instrumental para a política de desenvolvimento urbano, ao simplificar e desburocratizar o licenciamento de obras. A alteração do art. 13 da Lei nº 9.725/2009 isenta de taxas e preços públicos o licenciamento de empreendimentos de interesse social e estabelece prioridade na análise, o que acelera a provisão de



Habitação de Interesse Social (HIS) e atende à função social da propriedade urbana. A nova redação do art. 18 (requisitos para regularidade da obra) condiciona a emissão do Alvará de Construção à ausência de “desconformidade evidente” com a legislação urbanística, o que reduz a discricionariedade e agiliza a aprovação de projetos que estejam em conformidade manifesta, sem prejuízo da análise técnica aprofundada nos casos de regularização ou projetos prioritários (art. 20-C).

A criação do sistema de distribuição de processos a um único servidor, vedada a transferência ressalvadas exceções legais (art. 20-B, § 3º), é uma medida de gestão que visa dar celeridade e responsabilidade clara na análise de projetos. A previsão de que o exame de projeto é obrigatório para edificações que envolvam regularização ou aquelas arroladas em matriz de prioridades (art. 20-C) permite ao Executivo direcionar recursos técnicos para os casos mais complexos, enquanto os demais projetos podem seguir procedimento mais simplificado, conforme regulamento. Essa flexibilidade é essencial para a política de planejamento urbano, que precisa lidar com diferentes escalas e impactos de empreendimentos.

No que se refere à outorga onerosa do direito de construir, o art. 61 do projeto autoriza a cobertura de áreas descobertas em unidades residenciais multifamiliares ou de uso misto, mediante contrapartida ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades (FC), independentemente da superação do coeficiente de aproveitamento (CA) ou da disponibilidade de estoque de potencial construtivo adicional (EPCA). Trata-se de instrumento de planejamento que permite a densificação controlada em áreas já urbanizadas, desde que não haja supressão de área vegetada vinculada à taxa de permeabilidade. A medida incentiva a verticalização em áreas com infraestrutura, alinhada ao Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019) e à Lei de Regularização (9.074/2005), mas com contrapartida financeira que pode ser revertida em melhorias urbanas.

Por fim, a revogação dos Anexos IV a VII da Lei nº 9.725/2009 e a previsão de que o regulamento disporá sobre a classificação das infrações e aplicação das penalidades (art. 47, § 1º) conferem maior dinamicidade à política de fiscalização e planejamento urbano. A tabela de infrações anexada à lei mostrou-se rígida e desatualizada. Com a delegação regulamentar, o Executivo poderá ajustar as sanções à realidade das infrações, graduando multas e prazos conforme a gravidade e a reincidência, sem necessidade de nova lei a cada atualização. Essa técnica legislativa



já é utilizada com sucesso no Código de Posturas (Lei nº 8.616/2003) e atende ao princípio da eficiência administrativa.

Alínea 'g': Regulamentação sobre edificações.

O projeto promove uma revisão técnica consistente na regulamentação sobre edificações, atualizando conceitos e parâmetros que estavam defasados. No Anexo I (Glossário), são incluídos os conceitos de “reconversão” e “retrofit”, ausentes na lei vigente, além de aperfeiçoar definições como “ambiente”, “elemento arquitetônico” e “terraço”. O Anexo II (Pé-direito mínimo) é reformulado, estabelecendo valores claros: 2,60m para compartimentos de permanência prolongada, 2,30m para permanência transitória, 2,20m para estacionamento e 2,10m para passagem sob escada. Esses parâmetros são mais realistas e alinhados às normas técnicas da ABNT (NBR 15.575) e à legislação de acessibilidade, garantindo conforto ambiental sem elevar desnecessariamente os custos das edificações.

No que tange às áreas não computáveis, o art. 26 do projeto altera o art. 37 da Lei nº 9.725/2009, ampliando e detalhando as hipóteses de exclusão da área construída. Destacam-se os incisos I (área sob cobertura com altura mínima de 2,30m e projeção de até 1,20m), II (construção com altura de até 2,10m e pé-direito de 1,80m) e VIII (área sob laje com pé-direito superior a 10m até a profundidade de 5m). Essas regras incentivam soluções arquitetônicas como beirais, pérgulas, coberturas de vagas de estacionamento e elementos de sombreamento, que melhoram o desempenho térmico e energético das edificações sem onerar o potencial construtivo. A medida está em harmonia com o Plano Diretor e com a política de eficiência energética.

Sobre a responsabilidade técnica, o projeto fortalece os deveres dos profissionais e proprietários. O novo art. 7º (Lei nº 9.725/2009) faculta a substituição ou transferência da responsabilidade técnica, com o novo profissional assumindo a parte já executada, o que resolve uma lacuna prática em casos de desistência ou falecimento do profissional. Os novos incisos VII, VIII e IX do art. 6º impõem deveres como acompanhar a tramitação interna dos processos, dar destinação adequada aos resíduos e realizar o registro da responsabilidade técnica no conselho profissional.



Essas disposições aumentam a segurança jurídica e a rastreabilidade das obras, reduzindo riscos de acidentes e de edificações irregulares.

Por fim, o projeto regulamenta de forma mais clara a obtenção da Certidão de Baixa de Construção. O novo art. 33 exige apresentação de laudo técnico do Sistema de Prevenção e Combate a Incêndios e Pânico (SPCIP) ou auto de vistoria do Corpo de Bombeiros, além da verificação de conformidade da obra com o projeto. O § 3º admite a concessão parcial da certidão para unidades ou pavimentos autônomos, desde que atendidos os requisitos do art. 32. Essa flexibilidade é crucial para empreendimentos de grande porte (como torres de escritórios ou shoppings), onde partes da edificação podem ser ocupadas antes da conclusão total, sem comprometer a segurança. A revogação de dispositivos antigos (arts. 24, 25, 27 e 28 da Lei 9.725/2009) que tratavam de canteiro de obras de forma dispersa consolida a matéria nos novos arts. 26-A a 26-F, garantindo unidade sistemática à regulamentação sobre edificações.

3. CONCLUSÃO

Em face do exposto, nos aspectos que competem a esta comissão examinar, opino pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 676/2026.

Belo Horizonte, 09 de abril de 2026.

WANDERLEY DE ARAUJO PORTO
FILHO:05239801673
1673

Assinado de forma digital por WANDERLEY DE ARAUJO PORTO
FILHO:05239801673
Dados: 2026.04.09 14:17:16 -03'00'

Vereador Wanderley Porto – PRD

Relator



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DESPACHO DE DELIBERAÇÃO

Comissão de Meio Ambiente, Defesa dos Animais e Política Urbana

Projeto de Lei: 676/2026

Deliberado na Reunião Ordinária do dia 13/04/2026, às 13h30min

Ocorrências da reunião:

- Aprovado o parecer

Avulsos distribuídos por DIRLEG em:

13/4/26
R. Ampla

Presidente da reunião