



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

## COMISSÃO DE ORÇAMENTO E FINANÇAS PÚBLICAS

### PARECER EM PRIMEIRO TURNO

### PROJETO DE LEI N° 676/2026

### RELATÓRIO

Vem a esta comissão o Projeto de Lei n° 676/2026, o qual "Altera as Leis n° 9.725, de 15 de julho de 2009, e n° 10.534, de 10 de setembro de 2012, e dá outras providências", sendo de autoria do Executivo, encaminhado através da Mensagem n° 01.

O projeto aportou nesta Comissão de Orçamento e Finanças Públicas, na qual fui designado relator, passando a emitir parecer sobre o projeto na forma do art. 52, inciso III do Regimento Interno desta Casa, analisando-o quanto ao mérito, especificamente no que dispõe a alínea:

g) atuação do poder público na atividade econômica.

Após esta comissão, o projeto restará concluso ao Plenário.

### FUNDAMENTAÇÃO

Antes da análise, importante registrar, de forma sistematizada, os principais dispositivos do Projeto de Lei n° 676/2026 que impactam diretamente a atuação do Poder Público como agente normativo e regulador da atividade de construção civil, setor de relevante impacto na economia local:

| Dispositivo  | Síntese da alteração   | Impacto na atuação pública sobre a economia   |
|--|--|---|
| Art. 1° e art. 11 (alteração dos arts. 1° e 11 da Lei n° 9.725/2009) | Inclusão dos institutos da "reconversão" e do "retrofit" no rol de obras licenciáveis. | Cria novo mercado de requalificação de imóveis subutilizados ou em desuso, reduzindo vazios urbanos e estimulando investimento sem expansão da mancha urbana. |



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

|   |   |  |
|---|---|--|
| Art. 13 (alteração do art. 18 da Lei nº 9.725/2009)       | Alvará de Construção mediante análise apenas de "desconformidade evidente" (art. 18, §2º).  | Redução do tempo de análise estatal, diminuindo o custo de oportunidade do capital privado e a chamada "carga regulatória".      |
| Art. 14 (alteração do art. 19 da Lei nº 9.725/2009)       | Ampliação da validade do Alvará de Construção de 4 para 5 anos; regras específicas para revalidação e para condomínios de adquirentes.  | Aumento da previsibilidade e segurança jurídica para empreendimentos de longo ciclo, com redução de riscos regulatórios.         |
| Art. 16 (novo art. 20-B, §3º, da Lei nº 9.725/2009)       | Projeto analisado por um único servidor, responsável por toda a tramitação.   | Maior celeridade e eficiência administrativa, com redução de retrabalho e de prazo médio de licenciamento.                       |
| Art. 23 (alteração do art. 33 da Lei nº 9.725/2009)       | Possibilidade de substituição da quitação de valores devidos por seguro-garantia ou carta de fiança bancária (art. 33, §1º).  | Desoneração do fluxo de caixa das construtoras, utilizando instrumentos de mercado para garantia do crédito público.             |
| Art. 63, III (revogação do Título V da Lei nº 8.616/2003) | Revoga os Capítulos I a VI do Título V do Código de Posturas (tapume, barracão, descarga de material, movimento de terra, etc.), cuja matéria é absorvida pelo Código de Edificações. | Eliminação da duplicidade regulatória, reduzindo insegurança jurídica e simplificando a atuação fiscalizatória do Poder Público. |

## **Alínea 'g': Atuação do poder público na atividade econômica.**

A análise da atuação do Poder Público na atividade econômica, no âmbito do presente Projeto de Lei nº 676/2026, deve considerar prioritariamente o papel do Município como



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

|        |     |
|--------|-----|
| DIRLEG | Fl. |
| 19     | 107 |

agente normativo e regulador da atividade de construção civil, setor de reconhecida relevância para a economia local. Conforme a Mensagem nº 01/2026 que acompanha o projeto, a iniciativa do Executivo busca compatibilizar o regramento vigente com as tendências urbanísticas e jurídicas atuais, simplificando procedimentos de licenciamento de obras e atualizando exigências técnicas. Tal medida visa dotar o Poder Público de instrumentos mais eficientes para fomentar a atividade econômica de forma ordenada, reduzindo custos regulatórios e a burocracia que impactam diretamente a cadeia produtiva da construção civil, sem, contudo, suprimir a necessária fiscalização e o atendimento à função social da propriedade.

A resposta à diligência, consubstanciada no Ofício SMPU/SUASP-DALE nº 149/2026, confirma que a proposta foi elaborada pela própria Secretaria Municipal de Política Urbana (SMPU) e que houve ampla participação de entidades representativas do setor, como o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (SINDUSCON), a Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura (ASBEA), o CREA e o CAU. Essa interlocução prévia demonstra uma atuação pública proativa e colaborativa, na qual o Estado não apenas impõe restrições, mas se apresenta como facilitador do desenvolvimento econômico, ao dialogar com os agentes privados para identificar entraves operacionais e jurídicos que oneram desnecessariamente a atividade.

No que tange à simplificação administrativa, o projeto introduz inovações que refletem diretamente na redução da chamada "carga regulatória" sobre o empreendedor. A previsão de que cada projeto seja analisado por um único servidor responsável por toda a tramitação (art. 20-B, §3º, do novo texto do Código de Edificações) e a possibilidade de emissão do Alvará de Construção mediante análise de desconformidades evidentes (art. 18, §2º) são medidas que, segundo a manifestação técnica



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| DIRLEG                    | FI. |
| <i>[Handwritten mark]</i> | 108 |

do Executivo, resultarão em maior celeridade e previsibilidade. Tais alterações reforçam a atuação do Poder Público como agente indutor da eficiência econômica, ao mesmo tempo em que mantêm o controle sobre os parâmetros urbanísticos essenciais.

Outro ponto central é a introdução dos institutos da "reconversão" e do "retrofit" no ordenamento jurídico municipal, conforme consta das alterações propostas aos arts. 1º, 11 e 12 da Lei nº 9.725/2009. A ausência dessas figuras na legislação atual era apontada como um entrave à requalificação de imóveis subutilizados ou em desuso, especialmente em áreas centrais e consolidadas. Ao regulamentar essas modalidades de intervenção, o Poder Público atua diretamente na promoção da atividade econômica, estimulando o setor da construção a investir na modernização do parque edificado, gerando emprego e renda sem a necessidade de expandir a mancha urbana, o que também atende a princípios de sustentabilidade e eficiência.

A resposta de diligência também esclarece que as alterações relativas ao fechamento de terrenos e edificações, especialmente a limitação da altura máxima a 3,00 (três) metros, foram avaliadas sob a ótica da ambiência urbana, buscando equilíbrio entre o direito de propriedade e a qualidade do espaço público. Do ponto de vista econômico, essa padronização reduz inseguranças jurídicas e litígios de vizinhança que frequentemente paralisam obras e geram custos judiciais. Ademais, a manutenção da exigência de permeabilidade visual e o respeito às Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs) demonstram que a desburocratização não implica flexibilização irrestrita, mas sim uma atuação pública mais inteligente e focada em resultados.

Quanto aos impactos fiscais e orçamentários, o projeto mantém a cobrança de taxas e preços públicos pelos serviços de licenciamento, sendo que a Lei nº 9.725/2009 já estabelece, em seu art. 9º, a competência do Executivo para aprovar projetos,



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

|        |     |
|--------|-----|
| DIRLEG | Fl. |
| 48     | 109 |

licenciar e fiscalizar obras. A inovação, neste ponto, está na possibilidade de substituição da quitação de valores devidos por seguro-garantia ou carta de fiança bancária (art. 33, §1º, do novo texto), o que demonstra uma atuação pública sofisticada ao utilizar instrumentos do mercado financeiro para garantir o crédito público sem travar a conclusão e a ocupação do empreendimento. Essa medida reduz o impacto no fluxo de caixa das empresas, fomentando a continuidade dos investimentos.

A previsão de que o Alvará de Construção terá validade de 5 (cinco) anos, com possibilidade de revalidação, bem como a flexibilização para os condomínios de adquirentes que destituírem o incorporador com obras paralisadas (art. 19, §§3º e 4º), conferem maior segurança jurídica às relações contratuais e aos investimentos de longo prazo. A resposta à diligência (questão 8) estima que o prazo de licenciamento será reduzido, e a análise técnica da SMPU aponta que a simplificação do exame reduzirá a necessidade de recursos administrativos. Assim, a atuação do Poder Público se alinha com a necessidade de dar previsibilidade e estabilidade às relações econômicas no setor da construção civil.

Por fim, verifica-se que o projeto de lei não cria novas empresas públicas ou sociedades de economia mista para atuar diretamente na economia, nem estabelece monopólios ou reservas de mercado. Sua atuação restringe-se ao poder de polícia e à regulação urbanística e edilícia, nos exatos termos da competência municipal prevista na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade. Ao revogar dispositivos do Código de Posturas (Título V) que tratavam de matéria afim às edificações, o projeto promove uma coerência normativa que reduz a duplicidade regulatória e a insegurança para o investidor privado. Portanto, a atuação do Poder Público na atividade econômica, tal como delineada no PL nº 676/2026, é de estímulo, simplificação e modernização, sem desvirtuar os princípios da



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

|           |     |
|-----------|-----|
| DIRLEG    | Fl. |
| <i>AS</i> | 110 |

ordem econômica nem subtrair o dever de fiscalização e proteção ao interesse público e ao meio ambiente urbano.

## CONCLUSÃO

Diante do exposto, manifesto-me pela aprovação do Projeto de Lei n° 676/2026.

Belo Horizonte, 14 de maio de 2026.

Vereador Diego Sanches

Solidariedade



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

|          |     |
|----------|-----|
| DIRLEG   | Fl. |
| <i>4</i> | 111 |

## DESPACHO DE DELIBERAÇÃO

### Comissão de Orçamento e Finanças Públicas

Projeto de Lei: 676/2026

Deliberado na Reunião Ordinária do dia 15/05/2026, às 11h00min

Ocorrências da reunião:

- Aprovado o parecer

Avulsos distribuídos por DIRLEG em:

15/5/26

*4* 476

X

Presidente da reunião



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

|             |            |
|-------------|------------|
| DIRLEG<br>R | Fl.<br>112 |
|-------------|------------|

## CONCLUSO AO PLENÁRIO

Projeto de Lei nº 676/26

CONCLUSO para discussão e votação em 1º turno.

Publicado em 15/5/26

476

Divato