



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



Of. nº 37/2018/GPFJCC

Bom Despacho, 5 de fevereiro de 2.018

À Sua Excelência o Senhor
Vereador Vital Libério Guimarães
Presidente da Câmara Municipal
Rua Marechal Floriano Peixoto – 40 – Centro
35600-000 – Bom Despacho-MG



Assunto: Encaminha Projeto de Lei que altera a Lei Complementar 35/2014 – Código de Obras.

Senhor Presidente

O atual art. 179 da Lei Complementar 35/2014 dispõe que projetos aprovados antes da sua vigência e que não tenham ainda recebido habite-se precisam ser adequados à nova lei.

Contudo, tal exigência gera insegurança jurídica e ofende direito adquirido do investidor. Este, quando obteve aprovação para seu projeto arquitetônico, seguiu estritamente o que previa a legislação anterior.

Mas a nova lei não respeitou nem mesmo os direitos dos proprietários que já tinham Alvará de Construção vigente. Isto, a despeito de o art. 190 da Lei 1.950/03, vigente à época, prever que o prazo de validade da licença era de 5 anos.

Assim, entendemos prudente, necessário e justo alterar o artigo 179 da Lei Complementar nº 35/2014 para que vejam-se respeitados os direitos dos contribuintes que tiveram seus projetos aprovados sob a vigência da lei anterior.

Com este propósito, submeto a Vossa Excelência e aos demais vereadores o presente projeto de lei, para que ele possa ser analisado e aprovado na urgência que a medida exige.

As demais justificativas seguem anexas.

Atenciosamente,

Fernando Cabral
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



Projeto de Lei Complementar nº 02/2.018.

Altera o art. 179 da Lei Complementar 35/2014, Código de Obras, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Bom Despacho/MG, no uso de suas atribuições, especialmente o disposto no inciso IV do art. 87 da Lei Orgânica Municipal, encaminha o presente Projeto de Lei para tramitação legal nessa Egrégia Casa.

Art. 1º O art. 179 da Lei Complementar 35/2014 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 179 Aqueles que tenham projetos aprovados pelos órgãos municipais antes da entrada em vigor da presente Lei, mas que ainda não solicitaram o Alvará de Construção, deverão fazê-lo em um prazo máximo de 90 (noventa) dias, sob pena de perda deste direito.

§ 1º O prazo previsto no caput será contado a partir da data de publicação da presente Lei.

§ 2º O Alvará de Construção emitido nos termos previstos no caput deste artigo terá prazo de validade corresponde ao que prevê esta Lei.

§ 3º Aqueles que já possuíam Alvará de Construção, emitido anteriormente à entrada em vigor desta Lei, e desde que ainda vigente, terão o direito de concluir a obra de acordo com o projeto anteriormente aprovado.

§ 4º Caso a obra não seja concluída dentro do prazo de validade do Alvará de Construção referente a projeto aprovado antes da entrada em vigor desta Lei, o pedido de prorrogação deverá ser feito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e o seu deferimento ou indeferimento ficará a cargo da comissão de análise, aprovação de projetos e licenciamentos de obras, a qual terá discricionariedade para estabelecer o prazo de prorrogação.

§ 5º Aplica-se às situações previstas neste artigo o disposto no § 2º do art. 20 deste código.”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Bom Despacho, 5 de fevereiro de 2.018, 106º ano de emancipação do Município.


Fernando Cabral
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



EM 001/SMOP/2018

Bom Despacho, 24 de janeiro de 2018.

Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal

A Secretaria Municipal de Obras está enfrentando um problema que precisa ser solucionado o mais breve possível. Trata-se da redação dada ao art. 179 da Lei Complementar 35/2014 (Código de Obras), que assim dispõe:

As edificações com projetos aprovados pelos órgãos Municipais antes da entrada em vigor da presente Lei, que ainda não receberam o alvará de habite-se, ficam obrigados a providenciar a sua adequação às normas deste código, mediante deliberação da comissão de análise, aprovação de projetos e licenciamento de obras.

Acontece que os órgãos municipais aprovaram diversos projetos arquitetônicos cujas validades dos alvarás de construção era de 5 anos. Era o disposto na legislação vigente à época, art. 190 da Lei Municipal 1.950/2003. Há um impasse. A legislação anterior previa um direito temporal ao contribuinte (5 anos para construção). A legislação atual menciona que, as edificações com projetos anteriores aprovados, que ainda não receberam o habite-se, ficam obrigados a providenciar a sua adequação.

A redação atual tira um direito do contribuinte que, para conseguir a aprovação de seu projeto arquitetônico, seguiu estritamente o que previa a legislação anterior, sem deixar espaços para uma transição ou exceção, que entendemos ser justa no presente caso.

Há também um problema de cunho financeiro, pois para conseguir a aprovação de um projeto arquitetônico e aprovação do alvará de construção, os contribuintes realizam vários investimentos, dentre os quais, pagamentos de taxas municipais, contratação de projetos complementares, pesquisas no mercado imobiliário, além de iniciar vários processos de viabilidade construtiva da obra.

Há casos também de alguns empreendedores que, de projeto aprovado e alvará de construção emitido, iniciaram vendas de imóveis “na planta”, mas que ainda não concluíram ou não iniciaram as obras. Tem-se, ainda, casos em que o Projeto foi aprovado anteriormente ao Novo Código, contudo o alvará de construção não foi solicitado antes da entrada em vigor das novas normas.

É fato que muitas edificações foram iniciadas antes da aprovação da LC 35/2014 e esperam agora a emissão de habite-se pelo Poder Público, porém a redação do art. 179 da LC 35/2014 está nos deixando sem saber como agir.

Desta forma, propomos o envio de Projeto de Lei à Câmara Municipal, visando alterar a rígida redação do art. 179 da Lei Complementar 35/2014, na urgência exigida pelos fatos narrados.

Respeitosamente,

Juliano Milan Toscano Barreto
Secretário Municipal de Obras Públicas