



CÂMARA MUNICIPAL DE ITURAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS

PARECER JURÍDICO

DIREITO ADMINISTRATIVO – PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 12/2025 – ALTERA O CÓDIGO DE OBRAS E O CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO DE ITURAMA – POSSIBILIDADE

I – DO RELATÓRIO

O Projeto de Lei Complementar nº 12/2025, de autoria do Poder Executivo, busca alterar o Código de Obras (Lei Complementar nº 09/2003) e o Código Tributário (Lei nº 2.228/1984) do Município de Iturama.

Para a elaboração do parecer, foram analisados a minuta do projeto de lei e a mensagem do Prefeito, que aponta a necessidade de adequar os prazos de validade dos alvarás de construção à realidade dos processos de financiamento imobiliário.

A documentação inclui diversos ofícios de construtoras, engenheiros e correspondentes bancários, como a Construtora Melo Queiroz, Construtora Martins Galvão, Perroni Construtora, Jonathan Silva Cavalcante, CG Engenharia, Base X- Construtora e Medeiros e Ferreira Assessoria, que corroboram a necessidade da alteração.

Anexo, ao projeto de Lei, tem-se também o Ofício nº 2507/2025/AG/ITURAMA, de 25 de julho de 2025, da Caixa Econômica Federal, requerendo a dilação de prazo do Alvará de Construção por dois anos.

É a síntese do essencial, passa-se a análise jurídica.

II – DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Preliminarmente, ressalta-se que o escopo deste parecer jurídico é orientar e/ou esclarecer o gestor público/órgão assessorado quanto às exigências legais para a prática de determinado ato administrativo sob o aspecto jurídico-formal, possuindo caráter opinativo não vinculante. Para isso, utilizam-se como base fundamentos jurídicos consolidados em legislações, doutrinas e jurisprudências vigentes no momento de sua confecção.¹

¹ Sobre o tema destacamos os seguintes julgados do Supremo Tribunal Federal: Mandado de Segurança (MS) 24.073/DF, Mandado de Segurança (MS) 24.631/DF, Habeas Corpus (HC) 171.576 e Mandado de Segurança (MS) 24.584/DF.



CÂMARA MUNICIPAL DE ITURAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Trata-se da análise jurídica do Projeto de Lei Complementar nº 12/2025 de autoria do Poder Executivo, no qual, visa adequar os prazos de validade dos alvarás de construção à realidade dos processos de financiamento de imóveis, que podem levar até 24 meses.

A mensagem apresentada pelo Poder Executivo menciona a morosidade nos trâmites de aprovação de projetos junto à Caixa Econômica Federal e a necessidade de flexibilizar o prazo de validade dos alvarás para proporcionar maior segurança jurídica aos empreendedores.

Nesse sentido, o Projeto propõe a ampliação da validade do alvará para 6 (seis), 12 (doze), 18 (dezoito) ou 24 (vinte e quatro) meses, com valores de taxas proporcionais ao prazo escolhido.

O Projeto de lei em questão será analisado do ponto de vista formal e material.

A) DOS ASPECTOS FORMAIS DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 12/2025

Do ponto de vista FORMAL, o Projeto de Lei Complementar nº 12/2025 atende às normas de iniciativa, pois, de acordo com o artigo 30 da Constituição Federal:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Ademais, o art. 16 da Lei Orgânica do Município:

Art. 16. Compete ao Município privativamente:

(...)

V – promover o ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

VI – organizar e prestar serviços públicos de interesse local, diretamente ou sob regime de concessão, permissão ou autorização, incluído o transporte coletivo de passageiro que terá caráter essencial;

A Lei Orgânica do Município, em seu artigo 50, especifica que leis sobre matéria tributária e orçamentária são de iniciativa exclusiva do Prefeito.



CÂMARA MUNICIPAL DE ITURAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 50. 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;

V – **matéria Tributária.** (grifo nosso)

O projeto em análise propõe alterações no Código Tributário, o que impacta diretamente na receita municipal.

Ademais, o projeto se apresenta como Lei Complementar, tendo em vista que, de acordo com a Lei Orgânica do Município, em seu artigo 49, o Código Tributário e o Código de Obras são leis complementares:

Art. 49. As leis complementares somente serão aprovadas se obtiverem maioria absoluta dos votos dos membros da Câmara Municipal, observados os demais termos de votação das leis ordinárias.

§ Único. Serão leis complementares, dentre outras previstas nesta Lei Orgânica:

I – Código Tributário do Município;

II – Código de obras;

III – Código de Posturas;

IV – Plano Diretor;

V – lei instituidora do regime jurídico único dos servidores municipais;

VI – lei instituidora da Guarda Municipal;

VII – lei de criação de cargos, funções ou empregos públicos;

VIII – Estatutos dos Servidores Municipais;

IX – normas Urbanísticas de Uso e Ocupação do Solo;

X – todas as Codificações.

O projeto de lei complementar, ao atualizar os valores das taxas de licença, busca um ajuste necessário para assegurar o equilíbrio entre a arrecadação municipal e a realidade operacional dos projetos de construção civil, sem representar renúncia de receita.



CÂMARA MUNICIPAL DE ITURAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS

A Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF), Lei Complementar nº 101/2000, estabelece diretrizes para a gestão fiscal responsável, e embora o projeto de lei não trate diretamente de operações de crédito, a LRF exige transparência e a demonstração do impacto orçamentário de atos que afetem as receitas e despesas do município.

O projeto de lei complementar, ao atualizar os valores das taxas de licença, busca um ajuste necessário para assegurar o equilíbrio entre a arrecadação e a realidade operacional dos projetos de construção civil, sem representar renúncia de receita.

A iniciativa do Projeto de Lei, portanto, está alinhada aos princípios de gestão fiscal responsável.

Portanto, formalmente, o projeto de lei complementar preenche os requisitos para sua tramitação.

B) DOS ASPECTOS MATERIAIS DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 12/2025

Da perspectiva MATERIAL, a proposta se coaduna com as disposições constitucionais.

A Constituição Federal, em seu artigo 30, outorga aos municípios a competência para "legislar sobre assuntos de interesse local" e "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano".

O projeto de lei complementar, ao alterar o Código de Obras e o Código Tributário, lida diretamente com o ordenamento territorial e a gestão fiscal do município, o que está em conformidade com a competência constitucional municipal.

O projeto de lei complementar altera o art. 27 da Lei Complementar nº 09/2003, que atualmente concede um prazo de validade de três meses para o alvará de licença para construção e o alinhamento, trazendo nova redação, ampliando essa validade para 6, 12, 18 ou 24 meses, a critério do requerente.

Essa mudança atende a uma demanda real do setor de construção civil, que enfrenta processos de financiamento que podem se estender por até 24 meses, como aponta a Caixa Econômica Federal e construtoras locais.

Nesse sentido, a prorrogação do prazo do alvará, antes de a obra ser iniciada, evita que o documento expire, o que geraria retrabalho para engenheiros e funcionários da prefeitura.



CÂMARA MUNICIPAL DE ITURAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Ademais, a proposta altera o Anexo IV da Lei nº 2.228/1984 (Código Tributário), trazendo nova tabela de cobrança para a Taxa de Licença de Construção, com os valores das taxas escalonados de forma proporcional ao prazo de validade do alvará, sendo 12,75% para 6 meses, 25,50% para 12 meses, 38,25% para 18 meses e 51% para 24 meses.

Essa nova estrutura tributária, que vincula a taxa de licença ao prazo de validade, é compatível com uma gestão fiscal transparente e busca corrigir distorções e atualizar percentuais de outros serviços.

Nesse sentido, o projeto não possui vício material, estando apto, portanto, à aprovação.

III - DA CONCLUSÃO

Por todo o exposto, opina-se pela legalidade formal e material do Projeto de Lei Complementar nº 12/2025.

O projeto, ao propor alterações no Código de Obras e no Código Tributário, está em conformidade com a competência legislativa do Município de Iturama, conforme a Constituição Federal e a Lei Orgânica Municipal.

A flexibilização dos prazos para o alvará de construção, com a cobrança de taxas proporcionais, busca adequar a legislação municipal à realidade do mercado imobiliário e aos processos de financiamento, demonstrando interesse público justificado.

Este é o parecer, s. m. j.

Iturama/MG, 01 de agosto de 2025


UELITON MACEDO SANTANA
PROCURADOR GERAL