



PROJETO DE EMENDA SUBSTITUTIVA Nº 01, DE 09 DE MARÇO DE 2026

Projeto de Emenda Substitutiva ao Projeto de Lei nº 03, de 07 de janeiro de 2026, de autoria do Executivo, que altera a Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 que institui o Código de Obras do Município de Itabirito.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ITABIRITO decreta:

Art. 1º O § 3º do art. 18-B da Lei Municipal nº 2.459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, acrescido pelo art. 6º do Projeto de Lei nº 03/2026, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 18-B

“§3º - No caso de cancelamento de alvará, as taxas emitidas referentes à aprovação do projeto não serão mais devidas, podendo ser reembolsadas ou isentas.”

Art. 2º Esta Emenda integra o texto principal do Projeto de Lei nº 03/2026 para todos os fins de direito e deliberação legislativa, mantendo-se inalteradas as demais disposições da proposição original que não colidirem com o presente texto.

Itabirito, 09 de março de 2026.

Rene Americo da Silva:064117446
29

Assinado de forma
digital por Rene
Americo da
Silva:06411744629

RENÊ AMÉRICO DA SILVA

Vereador

Edson Gonçalves Júnior
EDSON GONÇALVES JÚNIOR

Vereador

Ézio Pimenta
ÉZIO PIMENTA

Vereador

Maximiliano Silva Baeta Fortes
MAXIMILIANO SILVA BAÊTA FORTES

Vereador



JUSTIFICATIVA

A presente Emenda Substitutiva tem como objetivo central garantir a justiça fiscal, a razoabilidade administrativa e o respeito ao cidadão no âmbito das aprovações de projetos e licenciamentos de obras no Município de Itabirito. O Projeto de Lei nº 03/2026, encaminhado pelo Poder Executivo, representa um inegável avanço ao propor a modernização do Código de Obras Municipal (Lei nº 2459/2005), buscando simplificar os procedimentos, reduzir a burocracia e adequar a legislação edilícia à realidade contemporânea do desenvolvimento urbano de nossa cidade. A iniciativa do Executivo merece reconhecimento, pois a dinâmica da construção civil exige regras claras, objetivas e que confirmem segurança jurídica tanto para o poder público quanto para os empreendedores e cidadãos comuns que buscam edificar ou regularizar seus imóveis. Contudo, no processo de revisão minuciosa da referida proposição legislativa, identificou-se a necessidade imperiosa de corrigir uma distorção presente no texto original do artigo 6º, especificamente no que tange ao §3º do recém-criado artigo 18-B.

O texto original proposto pelo Executivo estabelece que, mesmo diante do cancelamento formal do alvará de construção, as taxas emitidas referentes à aprovação do projeto permanecerão devidas, proibindo expressamente qualquer possibilidade de reembolso ou isenção. Essa formulação normativa apresenta um rigor excessivo e desproporcional que contraria princípios basilares do direito administrativo e tributário contemporâneo, especialmente o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa por parte da Administração Pública. A taxa, por sua própria natureza jurídica constitucional, é um tributo vinculado, ou seja, sua cobrança depende intrinsecamente do exercício regular do poder de polícia ou da prestação de um serviço público específico e divisível. Quando um cidadão ou empreendedor solicita o cancelamento de um alvará de construção antes do início da obra, ele está comunicando ao Município que não exercerá o direito de construir e, conseqüentemente, não demandará do poder público o contínuo e custoso exercício do poder de polícia fiscalizatório que acompanha toda a execução da obra, desde a fundação até a emissão final da Certidão de Baixa e Habite-se.

Manter a exigibilidade dessas taxas, ou negar o reembolso para aqueles que já as quitaram, significa onerar o cidadão por uma atividade de controle estatal que, na prática, não ocorrerá em sua plenitude. Embora o Município tenha despendido esforço administrativo na análise inicial do projeto arquitetônico, a taxa de licenciamento e



aprovação engloba todo o ciclo de validade do alvará, que, segundo o próprio caput do artigo 18-B, tem duração de quatro anos. Se o projeto é abortado e o alvará é formalmente cancelado a pedido do proprietário, cessa a causa que justifica a manutenção integral do valor cobrado. A redação original, ao impor a cobrança irrestrita e negar a isenção ou devolução, acaba por penalizar severamente o contribuinte que, muitas vezes por motivos de força maior, frustrações financeiras ou mudanças imprevistas de planejamento familiar ou empresarial, se vê impossibilitado de levar adiante o projeto construtivo. O poder público deve atuar como um facilitador do desenvolvimento e não como um ente que se apropria de recursos do particular sem a correspondente contraprestação fiscalizatória integral.

Além da dimensão puramente jurídica e principiológica, a alteração proposta por esta Emenda possui um impacto direto na eficiência da gestão de dados e no comportamento do cidadão perante os órgãos municipais de fiscalização e controle urbano. É imperativo compreender que a formulação de políticas públicas modernas depende de informações precisas. Se a legislação municipal afirmar que o cidadão será obrigado a pagar as taxas integrais mesmo que desista formalmente da obra, cria-se um incentivo perverso para a informalidade e para a omissão. O contribuinte, sabendo que não terá qualquer alívio financeiro, simplesmente abandonará o projeto sem comunicar oficialmente o Município. Isso resultará em um banco de dados municipal repleto de alvarás "fantasmas", obras dadas como ativas nos sistemas da Secretaria de Obras e Urbanismo que, na realidade física, jamais saíram do papel. Essa desconexão entre o sistema administrativo e a realidade territorial prejudica o planejamento urbano, consome tempo útil dos fiscais que sairão a campo para vistoriar obras inexistentes e polui a base de arrecadação com dívidas ativas de baixíssima probabilidade de recuperação.

Ao modificar o dispositivo para estabelecer que, no caso de cancelamento do alvará, as taxas não serão mais devidas, abrindo a via legal para o reembolso dos valores já pagos ou para a isenção dos valores lançados, o Município de Itabirito adota uma postura de lealdade e boa-fé objetiva para com o munícipe. Essa medida estimula o cidadão a procurar a Prefeitura para formalizar o cancelamento de seus projetos inviabilizados, mantendo o cadastro imobiliário e os registros de licenciamento rigorosamente atualizados. A Administração Pública contemporânea deve pautar suas ações na colaboração com o administrado. Permitir a isenção ou o reembolso nessas hipóteses específicas é reconhecer que imprevistos acontecem e que o Estado não deve



lucrar indevidamente sobre a desistência de um empreendimento que não gerará impactos urbanísticos, ambientais ou demandas por serviços públicos.

Portanto, a redação ora proposta alinha o Código de Obras de Itabirito aos mais elevados padrões de justiça fiscal e racionalidade administrativa. A Emenda garante que o texto legal seja protetivo tanto para a organização interna da Prefeitura, que terá dados mais fiéis à realidade, quanto para o patrimônio do cidadão, que não será compelido a pagar por um licenciamento do qual não fará uso e que não demandará do Município as extensas vistorias e controles atinentes a uma obra em execução. O equilíbrio nas relações entre o ente público e a sociedade é fundamento essencial para o desenvolvimento sustentável e harmônico de nossa cidade.

Diante de toda a fundamentação fática, jurídica e administrativa aqui exposta, submeto a presente Emenda Substitutiva à criteriosa análise dos nobres pares desta Casa Legislativa. Tenho a plena convicção de que os senhores vereadores e as senhoras vereadoras, sempre atentos aos anseios da população e à necessidade de lapidar os projetos de lei para que alcancem sua melhor forma em benefício do interesse público, compreenderão a relevância desta correção pontual. Conto com o imprescindível apoio de todos para a aprovação desta proposição, assegurando que a modernização do Código de Obras de Itabirito venha acompanhada de total respeito aos direitos dos nossos cidadãos e contribuintes.

Itabirito, 09 de março de 2026.

Rene Americo da Silva:0641174462
9

Assinado de forma digital por Rene Americo da Silva:06411744629

RENÊ AMÉRICO DA SILVA

Vereador

Edson Gonçalves Júnior

EDSON GONÇALVES JÚNIOR

Vereador

EZIO PIMENTA

Vereador

MAXIMILIANO SILVA BAÊTA FORTES

Vereador