



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 003, de 26 de fevereiro de 2026.

“Institui a Certidão Municipal de Conformidade Urbanística e Territorial (CMCUT), dispõe sobre a avaliação de impactos urbanísticos e territoriais no Município de Sabará, cria instrumentos de controle urbanístico, institui taxa de análise correspondente, e dá outras providências”.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SABARÁ, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a CÂMARA MUNICIPAL DE SABARÁ, aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º) Com fundamento nos arts. 30, incisos I, II e VIII, 24, inciso I, e 182 da Constituição Federal, na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), na Lei Federal nº 6.766/1979, na Lei Federal nº 12.587/2012 e na Lei Federal nº 9.503/1997, fica instituída, no âmbito do Município de Sabará, a Certidão Municipal de Conformidade Urbanística e Territorial – CMCUT, bem como a exigência de comprovação de regularidade urbanística prévia como condição para a emissão de certidões e declarações de conformidade, bem como exigência de regularidade urbanística prévia para a emissão, renovação e manutenção de certidões, declarações de conformidade e alvarás municipais, aplicável a empreendimentos minerários e atividades de significativo impacto urbanístico e territorial localizados, total ou parcialmente, no território municipal.

Parágrafo único. Os critérios objetivos, os parâmetros de enquadramento e a documentação mínima para caracterização do significativo impacto poderão ser detalhados em regulamento, observadas as diretrizes desta Lei Complementar.

Art. 2º) A Certidão Municipal de Conformidade Urbanística e Territorial – CMCUT, bem como as declarações e os alvarás municipais relacionados à empreendimentos minerários e atividades de significativo impacto urbanístico e territorial, têm por finalidade atestar a compatibilidade da atividade com:

I – o uso e a ocupação do solo urbano e rural;



II – o sistema viário, a mobilidade urbana e a circulação de veículos, inclusive os de carga pesada;

III – a infraestrutura urbana e os equipamentos públicos municipais;

IV – a segurança, o bem-estar e a qualidade de vida da população potencialmente afetada;

V – a capacidade de suporte do território e a mitigação de impactos municipais.

CAPÍTULO I

DO DIAGNÓSTICO MUNICIPAL DE IMPACTOS DO EMPREENDIMENTO

Art. 3º) A emissão, renovação ou manutenção da Certidão Municipal de Conformidade Urbanística e Territorial – CMCUT, bem como de certidões, declarações e de alvarás de funcionamento, localização ou exercício de atividade minerária, fica condicionada ao atendimento das medidas de mitigação e compensação dos impactos urbanos e territoriais identificados no Diagnóstico Municipal de Impactos do Empreendimento – DMIE.

Art. 4º) O Diagnóstico Municipal de Impactos do Empreendimento – DMIE será elaborado pelo Município de Sabará, por meio de seus órgãos técnicos competentes, com base nas informações, estudos e documentos apresentados pelo interessado, podendo o Município requisitar complementações, vistorias e diligências.

§ 1º. O Diagnóstico Municipal de Impactos do Empreendimento – DMIE deverá conter, no mínimo:

I – delimitação da área de influência urbanística e territorial do empreendimento ou atividade;

II – identificação dos impactos sobre o tráfego, sistema viário e infraestrutura municipal;

III – avaliação da pressão sobre serviços e equipamentos públicos municipais;

IV – impactos urbanísticos, paisagísticos e socioeconômicos locais;

V – estimativa objetiva dos custos públicos diretos e indiretos decorrentes do empreendimento ou atividade, quando mensuráveis.

§ 2º. O Diagnóstico Municipal de Impactos do Empreendimento – DMIE constitui ato técnico motivado e vinculante para fins de definição das obrigações urbanísticas exigidas pelo Município, observados os princípios da proporcionalidade, razoabilidade e vinculação ao impacto.



§ 3º. O órgão competente realizará a análise de admissibilidade do requerimento de Diagnóstico Municipal de Impactos do Empreendimento – DMIE e da documentação apresentada no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados do protocolo.

§ 4º. Constatada a necessidade de complementação de informações ou documentos, o Município notificará o interessado uma única vez, fixando prazo de 15 (quinze) dias úteis para atendimento, prorrogável por igual período mediante justificativa.

§ 5º. O prazo para elaboração do Diagnóstico Municipal de Impactos do Empreendimento – DMIE será de até 60 (sessenta) dias úteis, contados da data em que o processo for declarado completo, podendo ser prorrogado uma única vez, por até 30 (trinta) dias úteis, mediante decisão motivada do órgão competente.

§ 6º. Os prazos previstos nos §§ 3º a 5º ficam suspensos durante o período de atendimento a diligências e complementações pelo interessado; não atendida a solicitação no prazo, o processo poderá ser arquivado, sem prejuízo de novo protocolo e novo recolhimento da taxa.

Art. 5º) A contagem dos prazos previstos neste Capítulo observará as regras de suspensão previstas nesta Lei Complementar e em regulamento.

§ 1º. O decurso de prazo para análise e elaboração do DMIE não implica aprovação tácita, emissão automática da CMCUT ou deferimento presumido de qualquer ato municipal.

§ 2º. O interessado poderá solicitar, a qualquer tempo, certidão de andamento processual, com indicação das providências pendentes, a ser emitida no prazo de até 5 (cinco) dias úteis.

§ 3º. O órgão competente deverá decidir o requerimento de CMCUT e o respectivo processo em prazo global máximo de 120 (cento e vinte) dias úteis, contados do protocolo completo, descontados os períodos de suspensão por diligência, vistorias e atendimento de complementações pelo interessado.

Art. 6º) Quando o impacto for classificado como alto, poderá ser realizada reunião técnica ou audiência pública, nos termos de regulamento, para apresentação do



resumo do DMIE e coleta de contribuições, sem prejuízo da decisão motivada da Administração.

CAPÍTULO II

DA TAXA MUNICIPAL DE ANÁLISE DE IMPACTO URBANÍSTICO E TERRITORIAL

Art. 7º) Fica instituída a Taxa Municipal de Análise de Impacto Urbanístico e Territorial - TMAIUT, nos termos do art. 145, inciso II, da Constituição Federal, em razão do exercício do poder de polícia urbanístico e da atividade administrativa específica de admissibilidade, instrução, análise técnica, vistorias e fiscalização correlata do DMIE e dos requerimentos de CMCUT, certidões, declarações e alvarás relativos aos empreendimentos e atividades enquadrados nesta Lei Complementar.

§ 1º. A TMAIUT será devida pelo interessado no ato do protocolo do requerimento e constitui condição de admissibilidade do pedido.

§ 2º. O valor da TMAIUT é fixado em até 3.610 (três mil seiscentos e dez) UFPMS (Unidade Fiscal Padrão do Município), observado o disposto na legislação tributária municipal.

§ 3º. O recolhimento da taxa não assegura a emissão da CMCUT ou de quaisquer atos municipais, constituindo contraprestação pela atividade estatal de análise e fiscalização, vedada a utilização com finalidade meramente arrecadatória.

§ 4º. O valor da TMAIUT será graduado conforme o porte do empreendimento, classificado como de pequeno, médio ou grande porte, observada a razoável equivalência com o custo da atividade administrativa desempenhada, consideradas a complexidade da análise, a necessidade de diligências e vistorias e a mobilização de equipe técnica.

§ 5º. O produto da arrecadação da TMAIUT será destinado ao custeio de atividades de análise técnica, vistorias, fiscalização urbanística e gestão do procedimento instituído por esta Lei Complementar, mediante classificação orçamentária específica, na forma da legislação municipal.

§ 6º. Poderá ser concedida redução ou isenção exclusivamente nas hipóteses em que o interessado for ente da Administração Pública Municipal e o



empreendimento se destinar à implantação ou execução de serviço público essencial, mediante análise e deliberação da autoridade competente, observadas as peculiaridades do caso concreto.

CAPÍTULO III

DO TERMO DE COMPROMISSO URBANÍSTICO

Art. 8º) A partir das conclusões constantes do Diagnóstico Municipal de Impactos do Empreendimento – DMIE, o Município poderá exigir do interessado a celebração de Termo de Compromisso Urbanístico – TCU, como condição indispensável para:

- I – emissão da Certidão Municipal de Conformidade Urbanística e Territorial;
- II – emissão de declarações de conformidade ou atos equivalentes;
- III – concessão, renovação ou manutenção de alvarás municipais;
- IV – prática de ato administrativo municipal que reconheça a regularidade urbanística do empreendimento ou atividade.

Art. 9º) O Termo de Compromisso Urbanístico – TCU deverá conter, obrigatoriamente:

- I – descrição clara e objetiva das obrigações de mitigação e compensação;
- II – cronograma físico e financeiro;
- III – indicadores e metas de execução, quando cabíveis;
- IV – garantias reais ou fidejussórias suficientes, quando a obrigação envolver obras ou aportes financeiros relevantes;
- V – multa diária ou periódica pelo descumprimento;
- V – cláusula de suspensão ou cassação de certidões e alvarás municipais em caso de inadimplemento, observado o devido processo legal.

Art. 10) Notificado para assinatura, o interessado terá prazo de 30 (trinta) dias corridos para celebrar o Termo de Compromisso Urbanístico – TCU, sob pena de indeferimento do pedido de CMCUT ou do ato municipal correlato.

Parágrafo único. A CMCUT será emitida no prazo de até 10 (dez) dias úteis após:

- I - a assinatura do Termo de Compromisso Urbanístico – TCU; e
- II - a comprovação do cumprimento das obrigações prévias eventualmente previstas como condição inicial.



Art. 11) O descumprimento das disposições desta Lei Complementar, bem como das obrigações estabelecidas no Termo de Compromisso Urbanístico – TCU, poderá sujeitar o infrator à aplicação de multa administrativa, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

Parágrafo único. Os critérios de aplicação, gradação, valores, procedimentos administrativos e demais parâmetros da penalidade prevista neste artigo serão definidos em regulamento a ser estabelecido por Decreto do Poder Executivo.

Art. 12) A aplicação de sanções administrativas observará critérios de dosimetria, considerados, no mínimo:

- I - a gravidade da infração e o risco gerado;
- II - a extensão do dano ou prejuízo ao sistema viário, à infraestrutura e aos serviços públicos;
- III - a vantagem auferida;
- IV - a reincidência; e
- V - a cooperação do infrator para correção do descumprimento.

Parágrafo único. As multas previstas no TCU e na legislação municipal poderão ser graduadas conforme os critérios deste artigo, sem prejuízo da reparação dos danos e da adoção de medidas de urgência.

Art. 13) As exigências previstas nesta Lei aplicam-se:

- I – aos empreendimentos e atividades em implantação ou operação no Município;
- II – às renovações, prorrogações ou revalidações de certidões e alvarás;
- III – a qualquer requerimento administrativo municipal formulado pelo interessado, independentemente da data de início da atividade.

CAPÍTULO IV

DA EMISSÃO, SUSPENSÃO E CASSAÇÃO DE ATOS MUNICIPAIS

Art. 14) O descumprimento total ou parcial das obrigações estabelecidas nesta Lei Complementar, no Diagnóstico Municipal de Impactos do Empreendimento – DMIE ou no Termo de Compromisso Urbanístico – TCU:

- I – impede a emissão de certidões, alvarás, autorizações, declarações ou atos municipais de regularidade urbanística;



II – autoriza a suspensão ou cassação dos atos já emitidos, observado o contraditório e a ampla defesa;

III – impede a renovação de alvarás e atos administrativos municipais correlatos;

IV – autoriza a adoção de outras medidas administrativas cabíveis, inclusive embargo de obras ou atividades, nos termos da legislação municipal aplicável.

§ 1º. Antes da suspensão ou cassação, o interessado será notificado para apresentar defesa no prazo de 10 (dez) dias úteis, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

§ 2º. Da decisão que suspender ou cassar caberá recurso administrativo no prazo de 10 (dez) dias úteis, com efeito suspensivo apenas quando expressamente reconhecido por decisão motivada.

§ 3º. Em caso de risco iminente à segurança viária, à integridade dos equipamentos públicos ou à população, poderá ser determinada medida cautelar de suspensão imediata, com posterior abertura de prazo de defesa.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15) As exigências previstas nesta Lei não possuem natureza ambiental, não se caracterizam como condicionantes ambientais e não substituem, nem interferem, no licenciamento ambiental de competência estadual ou federal, restringindo-se ao exercício do poder de polícia administrativa municipal, ao ordenamento territorial e ao uso e ocupação do solo.

Art. 16) Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar esta Lei Complementar por meio de Decreto, no que couber, especialmente para dispor sobre procedimentos administrativos, definição de prazos, exigências documentais, fluxos de análise e critérios objetivos para o enquadramento do significativo impacto urbanístico e territorial.

Art. 17) Fica o Município autorizado a instituir o Comitê Técnico Intersetorial de Avaliação de Impactos Urbanísticos e Territoriais – CTI, órgão colegiado de natureza consultiva e técnica, destinado à análise integrada dos impactos urbanísticos e territoriais decorrentes de empreendimentos ou atividades de significativo



impacto, competindo-lhe subsidiar a elaboração do Diagnóstico Municipal de Impactos do Empreendimento – DMIE e contribuir para a definição das medidas mitigadoras, compensatórias e condicionantes a serem formalizadas no Termo de Compromisso Urbanístico – TCU.

Art. 18) Esta Lei será regulamentada por Decreto do Poder Executivo, que poderá dispor sobre procedimentos operacionais, estabelecer modelos padronizados de documentos, formulários e checklists, bem como definir critérios, parâmetros técnicos e demais instrumentos necessários à sua fiel execução.

Art. 19) Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, retroagindo seus efeitos a todos os processos abertos e ainda em tramite no Município.

Mando, portanto, a quem o conhecimento e a execução da presente Lei Complementar pertencer, que a cumpra e a faça cumprir, tão inteiramente como nela se contém.

Prefeitura Municipal de Sabará, de 26 de fevereiro de 2026.

Rodolfo Tadeu da Silva
Prefeito de Sabará

Ofício nº 061/2026
Gabinete do Prefeito
Sabará/MG, 27 de fevereiro de 2026.

Senhor Presidente,

Com cordiais cumprimentos, encaminho a essa Egrégia Câmara Municipal, para apreciação dos nobres Vereadores, o incluso Projeto de Lei Complementar que institui a Certidão Municipal de Conformidade Urbanística e Territorial (CMCUT) e cria instrumentos técnicos e administrativos voltados a empreendimentos e atividades de significativo impacto urbanístico e territorial no Município de Sabará.

A proposta decorre da necessidade concreta de proteger a infraestrutura urbana, o sistema viário, os serviços públicos municipais e a qualidade de vida da população diante de empreendimentos de grande porte que elevam o tráfego pesado, pressionam equipamentos e serviços públicos e geram custos adicionais de fiscalização, manutenção e operação para o Município.

Ressalte-se que o Projeto não interfere no licenciamento ambiental estadual nem cria condicionantes ambientais, limitando-se ao exercício legítimo da competência constitucional do Município para legislar sobre interesse local e ordenamento territorial, bem como para disciplinar a emissão e a manutenção de seus próprios atos administrativos, como certidões, declarações e alvarás.

A iniciativa também se mostra relevante no atual contexto de revisão dos instrumentos de política urbana municipal, conferindo transparência, motivação técnica e segurança jurídica às exigências de mitigação e compensação de impactos locais, com proporcionalidade e vinculação a diagnóstico elaborado pelo próprio Município.

Convicto da relevância da matéria e da constitucionalidade da proposta, conto com o apoio dos Nobres Vereadores para a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar, em benefício do interesse público e do desenvolvimento urbano sustentável de Sabará.

Atenciosamente,

Rodolfo Tadeu da Silva
Prefeito de Sabará

Excelentíssimo Senhor
André Luiz Soares
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de Sabará



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O Município de Sabará possui dinâmica urbana marcada pela presença de empreendimentos e atividades de grande porte que, embora relevantes sob o aspecto econômico, podem gerar impactos urbanos permanentes e significativos, especialmente sobre o sistema viário, a infraestrutura pública, os serviços municipais (com destaque para saúde, fiscalização e manutenção urbana) e a qualidade de vida da população.

Observa-se que parcela expressiva desses impactos recai diretamente sobre o Município, que assume custos elevados de manutenção de vias, sinalização, fiscalização, ordenamento do tráfego, atendimento em saúde e outras ações necessárias à mitigação de efeitos locais, sem instrumentos normativos específicos e estáveis para exigir medidas proporcionais de mitigação e compensação urbanística.

O Projeto de Lei Complementar fundamenta-se nos arts. 30, incisos I, II e VIII, 24, inciso I, e 182 da Constituição Federal, que asseguram ao Município competência para legislar sobre assuntos de interesse local, suplementar a legislação federal e estadual no que couber, promover o adequado ordenamento territorial e executar a política de desenvolvimento urbano, bem como exercer o poder de polícia administrativa urbanística.

A proposição também se harmoniza com a legislação federal aplicável, em especial: a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), que disciplina os instrumentos da política urbana, incluindo o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); a Lei Federal nº 6.766/1979 (parcelamento do solo urbano); a Lei Federal nº 12.587/2012 (Política Nacional de Mobilidade Urbana); e a Lei Federal nº 9.503/1997 (Código de Trânsito Brasileiro), no que tange às competências municipais de gestão do trânsito e do sistema viário.

A emissão de certidões, declarações e alvarás municipais constitui ato administrativo típico do Município, condicionado ao atendimento de requisitos legais e regulamentares, não configurando direito adquirido do particular. Assim, é legítimo condicionar a emissão, renovação ou manutenção desses atos ao cumprimento de obrigações urbanísticas diretamente vinculadas aos impactos efetivamente identificados e quantificados.

O Projeto cria a Certidão Municipal de Conformidade Urbanística e Territorial (CMCUT), institui o Diagnóstico Municipal de Impactos do Empreendimento (DMIE) e estabelece o Termo de Compromisso Urbanístico (TCU), instrumento de mitigação e compensação, com



garantias, cronograma e mecanismos de fiscalização e sanção. Tais instrumentos conferem objetividade, transparência e segurança jurídica, evitando arbitrariedades e assegurando motivação técnica à atuação administrativa.

Para viabilizar a análise técnica e custear a estrutura de avaliação e fiscalização vinculada ao poder de polícia urbanístico, o Projeto institui Taxa Municipal de Análise de Impacto Urbanístico e Territorial, no valor de até 3.610 (três mil seiscentos e dez) UFPMS (Unidade Fiscal Padrão do Município), devida pelo interessado no ato do protocolo do requerimento, observados os princípios da legalidade, da anterioridade e da vinculação do produto da arrecadação às atividades de análise e fiscalização.

Por fim, destaca-se que a norma não substitui nem interfere no licenciamento ambiental estadual, tratando exclusivamente de impactos urbanísticos e territoriais locais, como desgaste da malha viária, circulação de veículos pesados, pressão sobre equipamentos e serviços públicos e efeitos socioeconômicos no território municipal.

Diante do exposto, o Projeto de Lei Complementar revela-se necessário, constitucional e juridicamente adequado, representando instrumento legítimo de fortalecimento da autonomia municipal e de proteção da infraestrutura urbana e do interesse coletivo da população de Sabará.