



Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

PARECER DA COMISSÃO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO, AGROPECUÁRIA, MEIO AMBIENTE, URBANISMO, SEGURANÇA PÚBLICA E DEFESA DO CONSUMIDOR - CICAMUSPD

Parecer n.º 26 de 10 de novembro de 2025.

Projeto de Lei n.º 97/2025 de 08 de outubro de 2025.

Relatório

O projeto em epígrafe, de autoria do Poder Executivo, *“Dispõe sobre a delimitação das Áreas Urbanas Consolidadas (AUC) e a definição das Áreas de Preservação Permanente (APP) e faixas não edificáveis em Área Urbana Consolidada (AUC) no Município de Ubá, nos termos da Lei nº 14.285, de 29 de dezembro de 2021 e dá outras providências”*.

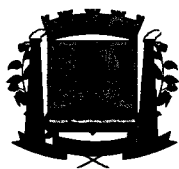
Vem a esta comissão, para parecer, projeto em epígrafe, com base no artigo 45 do Regimento Interno que relata:

“Art. 45. Compete à Comissão de Indústria, Comércio, Agropecuária, Meio Ambiente, Urbanismo e Defesa do Consumidor manifestar-se, dentre outros, sobre os seguintes assuntos:

- I – obras públicas;*
- II – desenvolvimento urbano;*
- III – políticas relacionadas a praças e jardins;*
- IV – desenvolvimento do comércio e indústria;*
- V – pavimentação, estradas e ruas;*
- VI – agricultura, indústria, comércio e agropecuária;*
- VII – políticas relacionadas a praças e jardins;*
- VIII – matéria referente ao patrimônio público e ao regime jurídico-administrativo dos bens públicos;*
- IX – direito urbanístico local;*
- X – regulamentação sobre edificações*
- XI – tomar outras providências destinadas a*

Rua Santa Cruz, N.º. 301, Centro. CEP: 36.500-059

Telefax: (32) 3539-5000



Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

defesa e a preservação do ecossistema, fauna e flora do município;

XII – conservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais;

XIII – proteção do ambiente, controle da poluição, coleta seletiva, tratamento e destinação final do lixo;

XIV – recuperação ambiental de projetos que versem sobre exploração de recursos hídricos, mineirais e florestais;

Fundamentação

De acordo com o art. 1º do Projeto de Lei nº 97/2025, esta lei trabalha dois pontos: Ela DELIMITA as Áreas Urbanas Consolidadas (AUC) que ocupam área de preservação permanente ao longo dos cursos d'água naturais do município e, além disto, DEFINE as faixas marginais de Área de Preservação Permanente (APP) e as faixas não edificáveis dos cursos d'água em Área Urbana Consolidada (AUC).

Importante destacar que, de acordo com o art. 3º, os critérios utilizados para delimitar as AUC e as faixas marginais de Área de Preservação Permanente (APP) está baseada no “*Diagnóstico Socioambiental das margens de cursos d'água em áreas urbanas consolidadas no município de Ubá*”.

No art.2º, o Projeto de Lei nº 97/2025 definiu o que considera ser:

I - Áreas Urbanas Consolidadas (AUC): aquela que atende os seguintes critérios:

a) estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;

b) dispor de sistema viário implantado;

c) estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;

d) apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;

e) dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

f) drenagem de águas pluviais;

g) esgotamento sanitário;

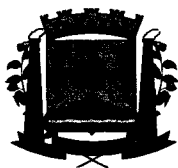
h) abastecimento de água potável;

i) distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

j) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Rua Santa Cruz, N°. 301, Centro. CEP: 36.500-059

Telefax: (32) 3539-5000



Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

II – Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

III - Áreas de Ocupação Restrita- AOR: faixas de 30 metros das margens de cursos d'água localizados nas Áreas Urbanas Consolidadas - AUC's cuja ocupação está sujeita a obtenção de outorga onerosa.

Este relator destaca, agora, alguns pontos trazidos na mensagem nº 70, anexa ao Projeto de Lei nº 97/2025. Nela é mencionado que esta proposta apresentada teria como objetivo estabelecer normas claras e seguras para regularização, uso e eventual intervenção em APPs urbanas. Inclusive é mencionado que este projeto de lei nº 97/2025 foi produzido com respaldo em estudos técnicos ambientais e levando em consideração os planos diretores, leis de uso e ocupação do solo e demais instrumentos de planejamento urbano do município.

Outro ponto mencionado na mensagem nº 70 refere-se a uma apresentação que foi feita no dia 27 de agosto para a Coordenadoria Regional das Promotorias de Justiça do Meio Ambiente da Bacia do Rio Paraíba. Nesta apresentação foram apresentados os novos limites das áreas de preservação permanente marginais de qualquer curso d'água natural em área urbana. De acordo com o mencionado na mensagem nº 70, os promotores presentes demonstraram-se satisfeitos com a extrema qualidade técnica, com a abordagem e os aspectos socioeconômicos e ambientais do projeto.

Mais um ponto importante levantado: O Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável – CODEMA foi ouvido em reunião no dia 05 de setembro de 2025 e, somado a isto, entre os dias 05 e 21 de setembro, foi colocado em consulta pública o *Diagnóstico Socioambiental das margens dos cursos d'água em áreas urbanas consolidadas*. Por fim, no dia 23 de setembro foi realizada Audiência Pública com a presença da sociedade civil, membros do Poder Legislativo, conselheiros do CODEMA, membros do poder público municipal e estadual, entre outros.

Este relator destaca o art. 8º que menciona uma “contra prestação” como compensação para ocupação histórica irregular. No art. 8º é dito, além disto, quem deverá pagar e quais os valores serão cobrados, bem como o cálculo que será utilizado para chegar no montante final:



Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 8º Considerando o impacto gerado pela ocupação histórica irregular, como instrumento de compensação e equilíbrio ambiental, ainda que por meio desta lei ocorra a redução das Áreas de Preservação Permanente, os imóveis edificados de forma irregular dentro da faixa de 30 metros das margens de cursos d'água localizados na Área Urbana Consolidada (AUC) - incluindo trechos canalizados - ficarão sujeitos ao pagamento de uma contraprestação, intitulada Outorga de Regularização, pela intervenção irregular, calculados com base na multiplicação da área intervida/ocupada, em metros quadrados, situada dentro da faixa de 30 metros das margens dos referidos cursos d'água, aqui definidas como Áreas de Ocupação Restrita-AOR.

§1º A outorga de regularização será de 20 UFEMGs, por metro quadrado, a título de compensação, reparação e valoração de danos ambientais.

§2º Ficam isentas dos valores a serem pagos pela regularização onerosa:

I - As intervenções que já possuem regularização ambiental, ou que se enquadrem na dispensa de regularização.

II - As edificações/ocupações residenciais com área total de intervenção não superior a 70 m² (setenta metros quadrados), desde que o contribuinte esteja devidamente inscrito e comprove sua condição de beneficiário em programas oficiais de assistência social, limitado a um único imóvel por contribuinte;

III - Os imóveis de propriedade do Poder Público e organizações sem fins lucrativos.

§3º Para edificações/ocupações residenciais, de até dois pavimentos, cuja área total de intervenção ultrapasse 70 m² (setenta metros quadrados), será aplicado um fator redutor de 50% (cinquenta por cento).

§4º Para edificações residenciais, acima de dois pavimentos, cuja área total de intervenção ultrapasse 70 m² (setenta metros quadrados), abaixo de 04 pavimentos será aplicado um fator redutor de 40% (quarenta por cento)

§5º Para edificações residenciais, acima 04 pavimentos, cuja área total de intervenção ultrapasse 70 m² (setenta metros quadrados), será aplicado um fator redutor de 30% (trinta por cento).

§6º A fim de garantir equidade na aplicação do valor da outorga onerosa, nas ocupações residenciais, além dos coeficientes aplicados no caput, será considerado para a memória de cálculo um fator de correção vinculado ao valor venal do metro quadrado.

§7º O valor da outorga onerosa, nas ocupações residenciais, será obtido através da equação:



Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

$$V = Vm^2 \cdot CTo \cdot A \cdot Fc.$$

Onde,

V=Valor da outorga onerosa;

Vm^2 = Valor do metro quadrado considerando a reparação ambiental, aqui representada como 20 UFEMG's

CTo = Coeficiente do tipo de ocupação, sendo:

Residencial até 02 pavimento: 0,5

Residencial acima de 02 pavimentos, menor que 04 pavimentos:0,6

Residencial acima de 04 pavimentos: 0,7.

A= Tamanho da intervenção/ocupação/uso dentro da área de ocupação restrita, em metros quadrados:

Fc = Fator de correção considerando o valor do metro quadrado do terreno, utilizado no lançamento do IPTU, referente ao exercício da data em que for solicitada a regularização do imóvel, sendo:

Valor m² IPTU	Fator de correção
< 1000	0,1
$1000 \leq \text{Valor} < 2000$	0,2
$2000 \leq \text{Valor} < 3000$	0,3
$3000 \leq \text{Valor} < 4000$	0,4
$4000 \leq \text{Valor} < 5000$	0,5
$5000 \leq \text{Valor} < 6000$	0,6
$6000 \leq \text{Valor} < 7000$	0,7
$7000 \leq \text{Valor} < 8000$	0,8
$8000 \leq \text{Valor} < 9000$	0,9
$9000 \leq \text{Valor} \leq 10000$	1



Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

§8º A outorga onerosa de regularização poderá ser quitada conforme as seguintes modalidades:

I – À vista, em parcela única, com desconto de 15% (quinze por cento) sobre o valor total, desde que o pagamento ocorra em até 30 (trinta) dias contados a partir da data de lançamento da cobrança;

II – Parcelado, em até 05 (vezes) parcelas mensais e sucessivas;

III – Em caso de inadimplência, o parcelamento será automaticamente cancelado, sendo o saldo devedor encaminhado ao órgão municipal competente para renegociação conforme os critérios vigentes para regularização de débitos municipais.

§9º Alternativamente, os valores referentes à outorga onerosa poderão ser compensados, total ou parcialmente, mediante a adoção e execução de projetos previamente aprovados, vinculados ao Banco de Projetos Ambientais do Município.

§10. A outorga onerosa de regularização ambiental será recolhida ao Fundo Municipal de Saneamento Ambiental ou Fundo Municipal de Desenvolvimento Ambiental.

§11. As novas intervenções nas Áreas de Ocupação Restrita-AOR, estão sujeitas a outorga onerosa.

Como relator, buscarei sempre apoiar e trabalhar a favor de projetos que venham de encontro com um futuro melhor de Ubá, garantindo que o nosso desenvolvimento aconteça de forma responsável, segura e sustentável para as próximas gerações.

Minha preocupação e trabalho é para que Ubá avance com leis modernas e específicas acerca do seu território, evitando ocupações irregulares e prevenindo desastres, ao mesmo tempo em que promove a regularização de áreas já consolidadas.



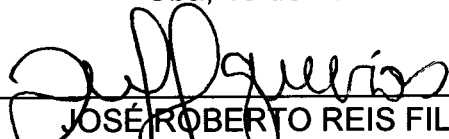
Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Conclusão

Pelas razões expostas, opino pela aprovação do Projeto de Lei n.º 97/2025.

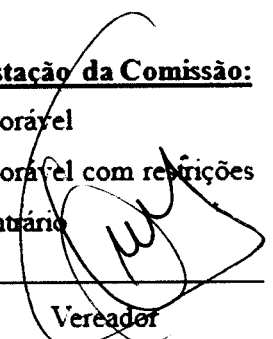
Ubá, 10 de novembro de 2025.



JOSÉ ROBERTO REIS FILGUEIRAS
RELATOR

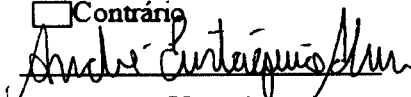
Manifestação da Comissão:

- ☒ Favorável
☐ Favorável com restrições
☐ Contrário



Vereador

- ☒ Favorável
☐ Favorável com restrições
☐ Contrário



Vereador