

Projeto de Lei Complementar nº 23/2022

Altera a Lei nº 2197/88 (Código de Obras do Município), a Lei Complementar nº 176/2022 e a Lei Complementar nº 172 de 2022

A Câmara Municipal de Itaúna MG decreta e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O § 2º do artigo 10 da Lei nº 2.197/88 (Código de Obras do Município) passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 2º Os lotes não edificados poderão receber numeração, desde que firmado termo de compromisso de não iniciar obra sem a pertinente licença prévia, como também da execução do passeio e do fechamento do lote em conformidade com a legislação vigente, cujo prazo será de até 30 (trinta) dias contados a partir do deferimento”

Art. 2º O inciso III do artigo 6º da Lei Complementar nº 176/2022 passa vigorar com a seguinte redação:

“III - As rampas de acesso aos passeios não poderão extrapolar o limite do meio-fio, avançando sobre a sarjeta e/ou faixa de rolamento.”

Art. 3º O Artigo 6º da Lei Complementar nº 176/2022 passa a vigorar acrescido de um § 4º com a seguinte redação:

“§ 4º - Quando a adequação da rampa em conformidade ao disposto no inciso III, resultar na impossibilidade de acesso à garagem por veículos, e/ou que a sua retirada ocasiona a necessidade de alterar elementos estruturais da edificação existente para possibilitar o acesso desses, o processo poderá receber o seguinte trâmite:

I - Pedido do requerente dirigido a Gerência Superior de Regulação Urbana - GSRU instruído da seguinte documentação:

a) Laudo técnico assinado por Engenheiro e/ou Arquiteto, no qual afirme de forma precisa que a adequação ou retirada da rampa resultará na impossibilidade de acesso à garagem por veículos, e/ou que a sua retirada ocasiona a necessidade de alterar elementos estruturais da edificação existente para possibilitar o acesso desses;

b) ART e/ou RRT emitida referente ao laudo previsto no inciso anterior;

II - A GSRU remeterá o pedido para análise pela Comissão prevista no parágrafo anterior e artigo 60 da Lei 2.197/88, que deverá, após análise dos autos e da documentação anexadas, exarar decisão fundamentada, por maioria, pelo deferimento ou indeferimento do pedido.”

Art. 4º Fica suprimida a alínea “i” do inciso I do artigo 17 da Lei nº 2.197/88 (Código de Obras do Município).

Art. 5º O artigo 30 da Lei Complementar nº 172 de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 30 Os imóveis cuja matrícula apresentar percentual de área dentro do perímetro de expansão urbana, serão incorporados em sua totalidade na Zona de Expansão Urbana da Sede ou dos Povoados”

Art. 6º O artigo 55 da Lei Complementar nº 172/22 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 55 A distância vertical entre a laje de cobertura do último pavimento e a laje de piso do primeiro pavimento, acima do passeio lindeiro ao alinhamento do lote, é calculada em metros e denomina-se H.”

Art. 7º Acrescenta o § 5º O artigo 56 da Lei Complementar nº 172 de 2022 passa a vigorar acrescido de um § 5º com a seguinte redação:

“§ 5º Nas edificações com até 02 (dois) pavimentos o H será considerado igual a 0.”

Art. 8º Acrescenta o Parágrafo Único ao artigo 57 da Lei Complementar nº 172 de 2022:

“Parágrafo Único - Na hipótese prevista no caput, se a projeção da edificação prever algum afastamento, este não poderá ser inferior a 0.90 metros.”

Art. 9º O artigo 58 da Lei Complementar nº 172 de 2022 passa a vigorar acrescido de um Parágrafo Único com a seguinte redação:

“Parágrafo Único - Fica dispensada a correspondência em dobro quando pelo menos uma das edificações previstas na situação do caput forem projetadas sem abertura.”

Sala das Sessões, em 13 de setembro de 2022

Silvano Gomes Pinheiro
Vereador

JUSTIFICATIVA

O artigo 10 da Lei nº 2.197/88, elenca as exigências para concessão de numeração ao imóvel, dentre elas a existência de muro e passeio concluídos, conforme atual redação do seu §2º. Entretanto, essa exigência tem resultado em enorme dificuldade aos proprietários, uma vez que, para execução das obras, o abastecimento de água e energia elétrica são de grande importância, sendo que estas ligações não podem ser realizadas sem a numeração do imóvel.

A alteração do inciso III visa a criar a possibilidade de uma exceção. A redação vigente diz que: “em nenhuma hipótese as rampas de acesso para veículos poderiam extrapolar o meio-fio, avançando sobre a sarjeta.” O acréscimo do §4º e seus itens ao artigo 6º da Lei Complementar nº 176/2022, cria mais uma exceção às convalidações para os passeios em desacordo com a redação originária do artigo 48 da Lei 2197/88 e com a NBR 9050, desta vez para situações excepcionais em que as rampas extrapolem os meios-fios avançando sobre a sarjeta e/ou faixa de rolamento, em que sua remoção seja impossível sem prejudicar o acesso à veículos e que resulte em danos estruturais à edificação.

O inciso I do artigo 17 da Lei nº 2.197/88, lista os elementos que devem estar concluídos para a concessão do “habite-se”, dentre eles a existência de caixas coletoras de correspondência, exigência de sua alínea i. Todavia, as correspondências tratam de interesses dos particulares, cabendo àqueles a sua responsabilidade, após a entrega, por sua segurança, privacidade, proteção e preservação. Dessa forma, a instalação de caixas coletoras tem como propósito abrigar as correspondências do proprietário. A inexistência de caixa coletoras apenas obrigará o lançamento destas no interior do imóvel, desprotegidas, mas dentro da propriedade.

A alteração do artigo 30 da Lei Complementar nº 172 de 2022, tem por objetivo possibilitar a ampliação de parcelamentos na área de expansão urbana, mesmo quando as áreas atingidas pela delimitação não forem maiores do que 10% de suas áreas totais.

O parcelamento do solo é uma demanda crescente da sociedade tanto para o mercado empreendedor como para viabilizar unidades de terreno que possibilitem o exercício do direito constitucional à moradia e à propriedade privada.

A cidade atravessa na atualidade uma carência de unidades de lotes, o que tem aumentado consideravelmente o valor de mercado dos mesmos, tal fato é conduzido pela lei da oferta e procura e ainda pela especulação imobiliária.

Diante deste cenário, importante que se possibilite cada vez mais condições àqueles que pretendam empreender e ofertar mais lotes o que possibilitará maior equilíbrio na lei de mercado, de modo a propiciar a uma grande parcela da população, em especial de menor renda, acesso à aquisição do imóvel.

A alteração do artigo 55 e os acréscimos do §5º ao artigo 56, parágrafo único ao artigo 57, parágrafo único ao artigo 58, todos constantes da Seção IV Dos Recuos e Afastamentos da Lei Complementar nº 172 de 2022; visam a congruência às disposições do código Civil quanto ao afastamento para a existência de aberturas voltadas para o terreno do vizinho, o qual define a distância mínima de 1,50 metros. Ressalte-se que essa distância não é do muro e sim da divisa, excetuando-se as janelas ou aberturas perpendiculares ao vizinho, as quais devem respeitar a distância mínima de 0,75 metros. Por outro lado, não havendo qualquer abertura, será facultado ao proprietário construir no alinhamento da divisa, desde que não ultrapasse dois pavimentos, ou, caso opte por deixar um afastamento, o mesmo deverá ser de no mínimo de 0,90 metros, desde que sem nenhuma abertura.

Se a Lei civil permite que, mesmo com janelas perpendiculares ou na situação que a linha de visão não incida sobre a linha divisória, a distância seja de 0,75 m, não seria razoável que, em situações de parede cega se exigir o afastamento de 1,50 m. De outra sorte, é necessário que para melhor fluidez, manutenção, etc., que tal afastamento tenha no mínimo 0,90, de modo a permitir o trânsito conforme as normas técnicas vigentes.

Peço o apoio dos nobres colegas para a aprovação da presente proposição.

Silvano Gomes Pinheiro
Vereador