



EMENDA N.º 1 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 14/2024

Atribua-se a seguinte redação ao art. 1.º do Projeto de Lei Complementar n.º 14/2024, com acréscimo de inciso:

“Art. 1.º Fica alterado o art. 4º, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 4.º As regras urbanísticas e edificações de Condomínio de Lotes no Município de Santa Rita do Sapucaí, sem prejuízo de outras, que a critério técnico, na fase de aprovação, se fizerem necessárias, são:

I - gleba máxima para implantação de 1.000.000,00m² (um milhão de metros quadrados).

II - as condições de instalação de condomínios de lotes seguem as diretrizes das condições de instalação da Lei de Parcelamento do Solo

III - largura mínima de vias de circulação de pedestres — total mínimo das calçadas — 2,50 m (dois metros e meio).

a) as vias de circulação de pedestres — calçadas - devem respeitar as regras de acessibilidade definidas na NBR 9050.

IV - largura mínima de vias de circulação de veículos — 8,00 m (oito metros).

V - a iluminação das vias internas deverá ser obrigatoriamente de LED.

VI - as áreas privativas no condomínio de lotes, representadas pela fração ideal exclusiva de cada condômino, deverão respeitar os coeficientes urbanísticos da zona em que se insere na Lei do Plano Diretor;

VII - o uso é predominantemente residencial, permitido uso misto de comércio e prestação de serviços, desde que definidos os tipos permitidos pela Convenção Condominial e aprovados pelo Município.

a) o uso residencial poderá ser unifamiliar ou multifamiliar;

b) excluir

VIII - reserva de área verde privada na proporção de 5% calculada sobre a área privativa de lotes.

a) 50% (cinquenta por cento) da área verde poderá ser edificável e utilizada para os propósitos de recreação e lazer, conforme dispõe o inciso XX, art. 3.º, da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012.” (NR)

Justificação: O inciso VIII adicionado acima nada mais é que o texto atual do artigo 4, inciso VI, da Lei Complementar nº 105/2018 e que a prefeitura propõe suprimir do novo texto da lei.

A presente emenda é para não autorizar essa supressão, pois ela poderá trazer diversas complicações para o empreendimento proposto e colocar em risco a saúde e integridade física dos moradores dos condomínios.

Nesse sentido, é preciso reconhecer que um condomínio de lotes possui características e natureza diversa de um loteamento aberto, no qual as ruas e áreas verdes pertencem ao município e no qual o município tem o dever de prestar serviços como a





coleta de lixo, a limpeza de ruas e o cuidado pelas áreas verdes. Em um condomínio, as ruas e áreas verdes pertencem ao condomínio e todo o ônus de cuidado recai sobre os próprios moradores.

Diante desse ônus e da falta de serviços públicos que serão oferecidos aos moradores, é justo que a área verde de um condomínio de lotes, ao contrário de como é feito em um loteamento aberto, seja calculada sobre a área privativa de lotes, pois isso permite um maior número de lotes no empreendimento e, conseqüentemente, um maior rateio entre os moradores para arcar com todo o ônus que deverá ser assumido por eles diante do fato de que não poderão contar com serviços públicos básicos e apoio da Prefeitura para arcar com esse ônus.

A proposta da prefeitura, de suprimir o inciso que hoje consta na Lei Complementar nº 105/2018, busca igualar o cálculo de áreas verdes em condomínios de lotes e loteamentos abertos, mas esses empreendimentos são distintos. Não há como igualar duas coisas distintas e, portanto, a diferenciação que hoje está prevista na lei deve ser mantida.

Ademais, vale lembrar que a Prefeitura também apresentou um projeto de lei que proíbe, a diferença da lei estadual, que áreas de preservação permanente possam ser contabilizadas como áreas verdes. Essa proposta, sozinha, já terá um impacto de aumentar as áreas consideradas “verdes” em todos os futuros empreendimentos da cidade.

Em relação ao disposto na letra “a”, sobre a utilização de parte da área verde como área de lazer, é importante ter em mente alguns fatores.

É preciso reconhecer que atualmente o nosso município é carente de áreas verdes de lazer. Hoje, as áreas verdes de loteamentos abertos são malcuidadas pelo Poder Público e não podem ser utilizadas pelos habitantes da cidade como áreas de lazer, ainda que o certo seria isso.

Agora, mesmo diante da omissão e inércia do Poder Público, ela propõe que a iniciativa privada tampouco possa transformar áreas verdes em áreas de lazer com edificações, o que é permitido por lei federal. Como se não bastasse o fato de a Prefeitura não oferecer áreas verdes de lazer para a população, agora ela visa proibir que moradores de um condomínio possam utilizar a área verde que lhes pertence, e cujo cuidado lhes incumbe, em áreas de lazer do condomínio.

Como consequência da proposta da prefeitura, as áreas verdes internas dos condomínios seriam áreas de mata selvagem, assim como as demais áreas verdes de loteamentos abertos, ignorando que isso resultaria na presença de animais selvagens perigosos dentro de empreendimentos urbanos (algo que já acontece hoje em algumas localidades devido à falta de cuidados das áreas verdes públicas).

A edificação de estruturas de lazer em áreas verdes não descaracteriza as áreas verdes e tampouco produz danos ambientais. Pelo contrário, é uma forma de incentivar uma interação segura da população com o meio ambiente e de trazer mais consciência para a necessidade de preservar e dos benefícios da interação com a natureza. Por isso, a edificação em áreas verdes e a transformação dessas áreas em áreas de lazer dos moradores deve ser incentivada e não coibida.





CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ
Paço Legislativo "Antônio Procópio da Costa"

Santa Rita do Sapucaí, 13 de novembro de 2024.

Marcos Azevedo Moreira
Vereador



Praça Expedicionário Maurício Adami, nº 22, Bairro Eletrônica, Santa Rita do Sapucaí (MG) - CEP: 37540-000



(35) 3471-1871 / (35) 3471-1004



contato@camarasrs.mg.gov.br



www.santaritadosapucaí.mg.leg.br