



EMENDA N.º 1 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 15/2024

Atribua-se a seguinte redação ao art. 65 do Projeto de Lei Complementar n.º 15/2024, acrescido do § 6.º:

“Art. 65. As edificações residenciais deverão estar recuadas da divisa da seguinte maneira:

I - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no térreo e no primeiro pavimento, quando paralelas ou em ângulo menor que 90º (noventa graus);

II - $h/8$, com mínimo de 2,00m (dois metros) nos demais pavimentos, a partir de 16m (dezesesseis metros) de altura, sendo h a altura do nível da calçada até a laje do pavimento;

III - 0,75m (setenta e cinco centímetros) quando perpendicular.

§ 1.º Não será obrigatório o afastamento lateral no pavimento térreo das edificações a que se refere este artigo, nas seguintes situações:

I - garagem encostada na divisa, com o comprimento de, no máximo, 6,00m (seis metros) e, no mínimo, 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

II - área de serviço com, no máximo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de comprimento, exceto quando houver edícula, hipótese em que a área de serviço já deverá estar integrada.

§ 2.º Também não será obrigatório o afastamento lateral nas edificações a que se refere este artigo, quando se tratar de caixa de escada dimensionada somente para patamar e elevador.

§ 3.º Nas construções com mais de 2 (dois) pavimentos, a caixa de escada será permitida somente em uma das laterais.

§ 4.º No caso de 2 (duas) edificações residenciais térreas no mesmo lote, as faces com abertura deverão ter recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), com fachada cega, conforme Figura 1.

§ 5.º Casas geminadas serão permitidas com até, no máximo, 2 (dois) pavimentos, observando-se ainda o seguinte e de acordo com a Figura 2:

I - afastamento frontal: 2m (dois metros);

II - afastamento lateral: sem afastamento lateral, exceto em lotes de esquina, que deverão respeitar o art. 67;

III - as paredes nas divisas deverão ter espessura de, no mínimo, 25cm (vinte e cinco centímetros);

IV - afastamento posterior: 2m (dois metros).

§ 6.º Será permitido que edificações de até 3 (três) pavimentos sejam construídas junto de uma das divisas laterais, em lotes com testadas de até 10m (dez metros), desde que o lote cuja divisa será compartilhada esteja desocupado, caracterizado por não haver edificações habitáveis ou em uso no momento da aprovação do projeto.” (NR)





Justificação: Esta emenda tem como objetivo proteger vizinhanças já consolidadas de uma alteração repentina e depreciativa em sua estrutura e paisagem, bem como preservando aspectos que são significativos para a qualidade de vida, como iluminação, ventilação e privacidade, mas mantendo a possibilidade de maior aproveitamento da área construída nos lotes com tamanho especificado.

Santa Rita do Sapucaí, 12 de novembro de 2024.



Manoel Messias Felix
Vereador





EMENDA N.º 2 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 15/2024

Atribua-se a seguinte redação ao art. 50 do Projeto de Lei Complementar n.º 15/2024, com supressão do inciso II original e renumeração dos posteriores:

“Art. 50. São atividades que caracterizam o início das obras:

I - delimitação do espaço da obra e de seu canteiro;

II - disposição de sinalização, máquinas, equipamentos e material de obra no imóvel.

III - preparo do terreno;

IV - abertura de cavas para fundações;

V - início de execução de fundações superficiais.” (NR)

Justificação: O projeto de lei do Código de Obras define no artigo 48 que “a execução de obras e edificações só poderá ser iniciada após expedição da devida licença pelo Poder Executivo Municipal e deverá obedecer integralmente ao projeto aprovado, à licença concedida e às Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis.”

Esse projeto também define, no artigo 31, que “em qualquer modalidade de licença, serão submetidos a exame os seguintes elementos: I. dados e documentos dos responsáveis técnicos; II. dados e documentos do imóvel em que se pretende executar a obra; III. projeto arquitetônico e demais peças técnicas exigidas, conforme a tipologia da obra pretendida; diretrizes da análise preliminar (ANEXO III) e instruções dos elementos do projeto (ANEXO IV).

Ou seja, o projeto de lei define que uma obra só pode ser iniciada após a expedição da licença e que a licença só pode ser obtida após a apresentação do projeto arquitetônico.

Só que para elaborar um projeto arquitetônico, é necessário realizar serviços de topografia e medições. Vale destacar que esses serviços não alteram as características do terreno, não requerem a movimentação de terra e escavações, e são tão somente atos preparatórios para a elaboração de um projeto arquitetônico, e não devem ser confundidos com as atividades de “preparo do terreno e escavações”, que inclusive contam com artigos específicos sobre esse assunto (arts. 56 a 58 do projeto de lei).

Portanto, é ilógico estipular que um proprietário precisa de uma licença para realizar serviços topográficos e medições, sendo que a obtenção da licença depende do projeto arquitetônico e o projeto arquitetônico depende dos serviços topográficos e medições.

Por isso, o inciso II proposto no projeto de lei deve ser suprimido e os serviços topográficos e de medições devem ser permitidos a qualquer momento, já que constituem meros atos preparatórios do projeto arquitetônico, e não um ato de início de obra.





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.santaritadosapucaimg.leg.br



EMENDA N.º 3 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 15/2024

Acrescente-se ao art. 65 do Projeto de Lei Complementar n.º 15/2024 o seguinte parágrafo:

"Art. 65.

.....
§ 6.º Será permitido que edificações de até três pavimentos sejam construídas junto de uma das divisas laterais, em lotes com testadas de até 10m (dez metros)."

Justificação: O texto do parágrafo 6.º poposto acima é o mesmo do atual artigo 77 do Plano Diretor de 2012 e, como ainda existem muitos lotes com testadas de até 10m (dez metros) no município, é justo manter esse dispositivo que prevê regras especiais para quem vive em terrenos menores.

Santa Rita do Sapucaí, 13 de novembro de 2024.

Marcos Azevedo Moreira
Vereador





EMENDA N.º 4 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 15/2024

Suprimam-se os incisos III e VI do art. 94 do Projeto de Lei Complementar n.º 15/2024, renumerando-se os demais incisos do mesmo artigo.

Justificação: O texto original do artigo 94 é conflitante com o texto do artigo 66 do projeto de lei de código de obras que dispõe:

"Art. 66. As edificações não residenciais, de uso misto e de uso especial deverão estar recuadas da divisa:

I - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no térreo nos fundos e no primeiro pavimento fundos e laterais, quando paralelas ou ângulo menor que 90º (noventa graus);

II - 2,0m (dois metros) para edificações de 2 a 4 pavimentos, incluindo mezaninos;

III - $h/8$, com mínimo de 2,00m (dois metros) nos demais pavimentos, incluindo mezaninos, no caso de paredes com aberturas e nas fachadas cegas 2,00m de afastamento, conforme Figura 3;

IV - 0,75m (setenta e cinco centímetros) quando perpendicular."

Ou seja, o artigo 66 estipula que edificações não residenciais, de uso misto e de uso especial não precisam ter recuo frontal no térreo, podendo estar colados na via pública e, em função disso, não haveria espaço para vagas de estacionamento.

Portanto, existe um conflito entre o artigo 66 e o artigo 94, incisos III e VI, não sendo possível conciliar a existência de ambos.

Por isso, propomos as supressões mencionadas nesta emenda.

Se essas supressões não forem aceitas, seria necessário modificar o artigo 66 para que ele seja compatível com o artigo 94 modificar ambos os artigos para que eles possam ser compatíveis. Ou seja, de todas as formas será necessário discutir a incompatibilidade que atualmente existe entre esses dois artigos.

Santa Rita do Sapucaí, 13 de novembro de 2024.

Marcos Azevedo Moreira

Vereador

