

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 24, DE 02 DE JULHO DE 2024

“ALTERA A LEI ORDINÁRIA 788 DE 17 DE OUTUBRO DE 2003 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O POVO DO MUNICÍPIO DE ITAPEVA, Estado de Minas Gerais por seus legítimos representantes legais na Câmara Municipal, aprovou e eu, DANIEL PEREIRA DO COUTO, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Fica acrescidas no Art. 6º da Lei 788/2003 o §4º e as seguintes alíneas:

§4º Poderá o possuidor exercer o direito previsto neste artigo desde que detenha qualquer um dos seguintes documentos:

- a- Compromisso ou escritura de compra e venda, contendo as características do imóvel, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- b- Certidão do Registro Imobiliário (matrícula) contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva;
- c- Para loteamentos aprovados, Contrato de Compra e Venda do imóvel, contendo as características do imóvel, assinado por ambas as partes (vendedor e comprador) com firma devidamente reconhecida em cartório.

Art. 2º - A alínea “e” do Art. 26 passa a vigorar com a seguinte redação:

- e) Planta baixa de cada pavimento na escala mínima de 1:100, a escala poderá ser reduzida, contendo as

GABINETE DO PREFEITO

dimensões e áreas de todos os compartimentos e finalidade de cada compartimento. ” (NR)

Art. 3º - Ficam acrescidas as alíneas 'i', 'j', 'k' e 'l' ao Art. 26 da Lei 788/2003, com a seguinte redação:

- i) indicar as cotas de níveis do terreno e dos pavimentos da construção;**
- j) indicar guia rebaixada;**
- k) indicar altura total da edificação.**
- l) planta de área conforme discriminado no anexo 1 desta lei.**

Art. 4º - O parágrafo primeiro do Art. 26 da Lei 788/2003 passa a vigorar com a seguinte redação:

Parágrafo Primeiro - No caso de reforma e regularização deverá ser indicado, no projeto, o que será demolido, construído ou conservado através de legenda e hachuras.

Art. 5º - Ficam acrescidos os §§ 1º, 2º e 3º ao Art. 31 da Lei Municipal 788/2003 com a seguinte redação:

§ 1º A Administração terá o prazo de 30 (trinta) dias para análise e aprovação de projeto ou de licença específica.

§ 2º Os Alvarás de construção e as licenças específicas poderão ser revistos e tornados sem efeito pela administração, por ato de anulação, revogação, cassação ou prescrição.

§ 3º O Alvará de construção terá o prazo de validade de 04 anos; próximo ao vencimento o requerente poderá solicitar sua prorrogação, mas somente se não houver alteração no projeto aprovado.

GABINETE DO PREFEITO

Art. 6º - Fica alterado o Art. 34 da Lei Municipal 788/2003, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 34 - É de responsabilidade exclusiva do requerente, o alinhamento e nivelamento do terreno, a qual deve ser atestada por profissional responsável técnico quanto a sua correta demonstração.

Art. 7º - Fica revogado o Art. 35 da Lei 788/2003.

Art. 8º - O Art. 45 da Lei Municipal 788/2003 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 45 – No que tange à altura dos imóveis:

I – A altura máxima na divisa (laterais e fundos) permitida no caso de edificações sem recuo é de 15,00 metros, incluindo a cobertura e caixa de água, com, no máximo, 04 (quatro) andares (pavimentos).

II – Para edificação com altura entre 15,00m até 27,00 metros (08 andares no máximo), contabilizando cobertura e caixa de água, deverá haver recuo de 2,00 metros das divisas (laterais e fundos) desde o térreo e entre prédios, se caracterizar condomínio.

III – Para edificação com altura entre 27,00m até 33,00 metros (10 andares no máximo), contabilizando cobertura e caixa de água, deverá haver recuo de 3,00 metros das divisas (laterais e fundos) desde o térreo e entre prédios, se caracterizar condomínio.

IV – Prédios acima de 33,00m ou 10 andares não serão permitidos no Município.

Parágrafo Primeiro – A altura da edificação será contabilizada do nível da rua até a altura total da

GABINETE DO PREFEITO

edificação, incluindo platibandas, telhados ou qualquer elemento de construção.

Parágrafo Segundo – Para prédios com até 04 (quatro) andares, fica dispensado o uso de elevador, a partir desta quantidade de pavimentos será obrigatório a instalação de elevador.

Art. 9º - Ficam alterados os §§ 1º e 2º do Art. 46 da Lei 788/2003 e criado o §3º, com a seguinte redação:

§1º - Quando se tratar de lote igual ou maior que 250,00m² e de esquina, o recuo de 1,50m será exigido voltado para as duas ruas.

§2º - Quando se tratar de lote inferior a 250,00m² e de esquina, o recuo mínimo de 1,50m será exigido para uma das ruas.

§3º - Afastamentos laterais de 1,50 (um metro e meio) quando existir abertura lateral para iluminação e ventilação, não podendo haver aberturas em paredes levantadas sobre as divisas ou a menos de 1,50 (um metro e meio) da mesma.

Art. 10 - Fica revogada a alínea 'b' do Art. 48 da Lei Municipal 788/2003.

Art. 11 - Fica revogado o Art. 49 da Lei Municipal 788/2003.

Art. 12 – No Art. 50 da Lei 788/2023 fica acrescentado as alíneas c e d com a seguinte redação:

c) É proibido abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de um metro e meio do terreno vizinho;

GABINETE DO PREFEITO

d) As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros;

Art. 13 – O Art. 65 da Lei 788/2003 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 65 - A soma da área dos vãos de iluminação e ventilação de um compartimento, deverá ser equivalente a, no mínimo 1/8 da área do piso em cômodos de longa permanência (quarto, cozinha, sala, escritório, comércio) e 1/10 nos demais de permanência transitória.

Art. 14 – Na SEÇÃO IX – DISPOSIÇÕES FINAIS da Lei Municipal 788/2003 fica acrescentado os Art. 72 com a seguinte redação:

Art. 72. As condições para garagens individuais e coletivas deverão seguir os seguintes parâmetros:

I - Residencial unifamiliar: no mínimo uma vaga por unidade;

II - Residencial multifamiliar: uma vaga por unidade residencial;

III - Hotéis, albergues ou similares: uma vaga para cada 02 quartos;

IV - Motéis: uma vaga por quarto;

V - Salões comerciais, serviços, prédios públicos, armazéns logísticos, industriais e fábricas com área total construída de até 1000,00 m² uma vaga para cada 150,00 m² de área construída, de 1000,00 m² até 5000,00 m² 01 vaga para cada 200,00 m² de área construída, e a partir de 5000,00 m² uma vaga a cada 500,00 m² de área construída.

VII - Armazéns, supermercados e hipermercados 01 vaga a cada 50,00 m² de área construída.

GABINETE DO PREFEITO

VIII - Restaurantes, churrascarias ou similares acima de 200,00 m² uma vaga para cada 50,00 m² de área construída;

IX - Hospitais, clínicas e casas de saúde: uma vaga para cada 150,00 m²;

§1º - Será considerado a área total de construção para os cálculos referidos neste artigo.

§2º - A área mínima por vaga individual será de 15,00 m², ou seja 3,00x5,00.

§3º - Será permitida, que as vagas de veículos exigidas para as edificações, ocupem as áreas de recuos frontais, laterais e de fundo.

§ 4º - As áreas de estacionamento que não estejam permitidas neste código serão por semelhança, estabelecidas pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

§5º - Ter pé direito de no mínimo 2,20 metros, medidos do vigamento e sistema de ventilação permanente;

§6º - Os vãos de entrada devem ter largura mínima de 3,00 metros, e quando comportar mais de 50 (cinquenta) vagas deverão ter no mínimo duas entradas;

§7º - Em locais onde terão vagas coletivas cada estacionamento deverá ter largura mínima de 2,30 metros e comprimento mínimo de 5,00 metros;

§8º - O corredor de circulação dos veículos deverá ter largura mínima de 3,00 metros ou 5,00 metros, quando as vagas de estacionamento formarem, em relação ao mesmo, ângulos de 30º/45º ou 90º respectivamente.

§9º - Vagas presas serão admitidas, desde que, seja por um veículo só.

Art. 15 – Ficam fazendo parte integrante desta Lei os Anexos:

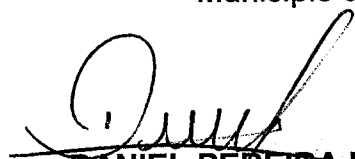
GABINETE DO PREFEITO

- 1) Que dispõe sobre os requisitos gerais para cálculo de área.
- 2) Que dispõe dos recuos, afastamentos, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e altura máxima e,
- 3) Que delimita a Zona Central Consolidada do Município.

Art. 16 – As demais disposições legais da Lei Municipal 788/2003 permanecem inalteradas.

Art. 17 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Município de Itapeva/MG, 02 de julho de 2024.



DANIEL PEREIRA DO COUTO
Prefeito do Município

GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA

Senhores Vereadores,

É cediço que o atual Código de Obras aplicável no Município de Itapeva data de 2003, estando, portanto, com atuais 20 anos de vigência.

Com a recente alteração no perfil econômico de Itapeva, que passa a ser predominantemente industrial, temos que a construção de moradias e imóveis passou a ter um aumento vertiginoso, sendo que a legislação existente não acompanhou as demandas e necessidades quanto a esse tema, devendo a mesma ser constantemente atualizada com vistas a garantir a melhor vivência comum e consequente bem-estar do indivíduo.

Dessa forma, temos que as alterações que ora se propõe tem por objetivo adequar os novos imóveis a necessidade coletiva, garantindo dessa forma, a existência de moradias com níveis de conforto e convívio mais digno e passível de ocupação.

Atenciosamente



DANIEL PEREIRA DO COUTO
Prefeito do Município



REQUISITOS GERAIS PARA CÁLCULO DE ÁREA EM PROJETOS ARQUITETÔNICOS

- A apresentação da memória de cálculo é obrigatória quando for necessária mais de uma operação aritmética para calcular as áreas a construir, reformar e ampliar do estabelecimento;
- No caso de construção nova, deverá ser considerada a área total da edificação;
- No caso de construção existente, deverão ser consideradas as áreas dos serviços e/ou das unidades a reformar e/ou ampliar;
- Em qualquer caso deverão ser computadas, entre outras, as áreas de projeção de beirais com largura superior a 1,20m, de paredes externas e internas, áreas de circulação, edículas, sobrelojas e mezaninos.
- Deverá ser apresentado o perímetro por pavimento, em escala reduzida, das áreas a construir, reformar e ampliar, subdividido em polígonos regulares devidamente cotados, bem como a indicação de ângulos, raios e diâmetros utilizados no cálculo de cada polígono (Vide exemplo abaixo);

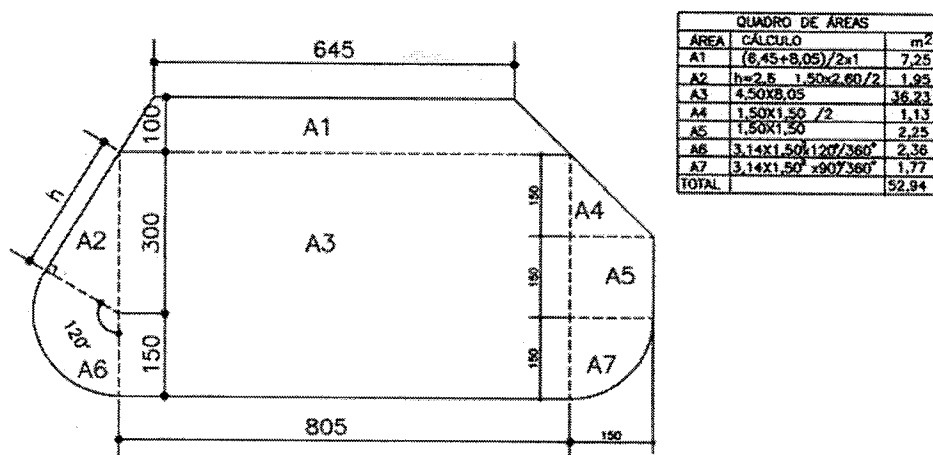


Figura 1 - Exemplo para detalhamento de áreas

- Deverá ser apresentado junto ao perímetro um quadro de áreas das formas e dos polígonos calculados, cujo somatório corresponderá à área total do perímetro considerado;
- Não poderá haver divergências entre as cotas indicadas no perímetro e no projeto;
- O perímetro e o quadro de áreas poderão ser apresentados na folha do projeto ou em folha à parte, contendo a identificação do estabelecimento e do responsável técnico, além de sua assinatura e de seu número de registro no CREA;
- Deverão ser diferenciadas, através de convenções, as áreas das unidades e/ou serviços a serem construídos, reformados e/ou ampliados.

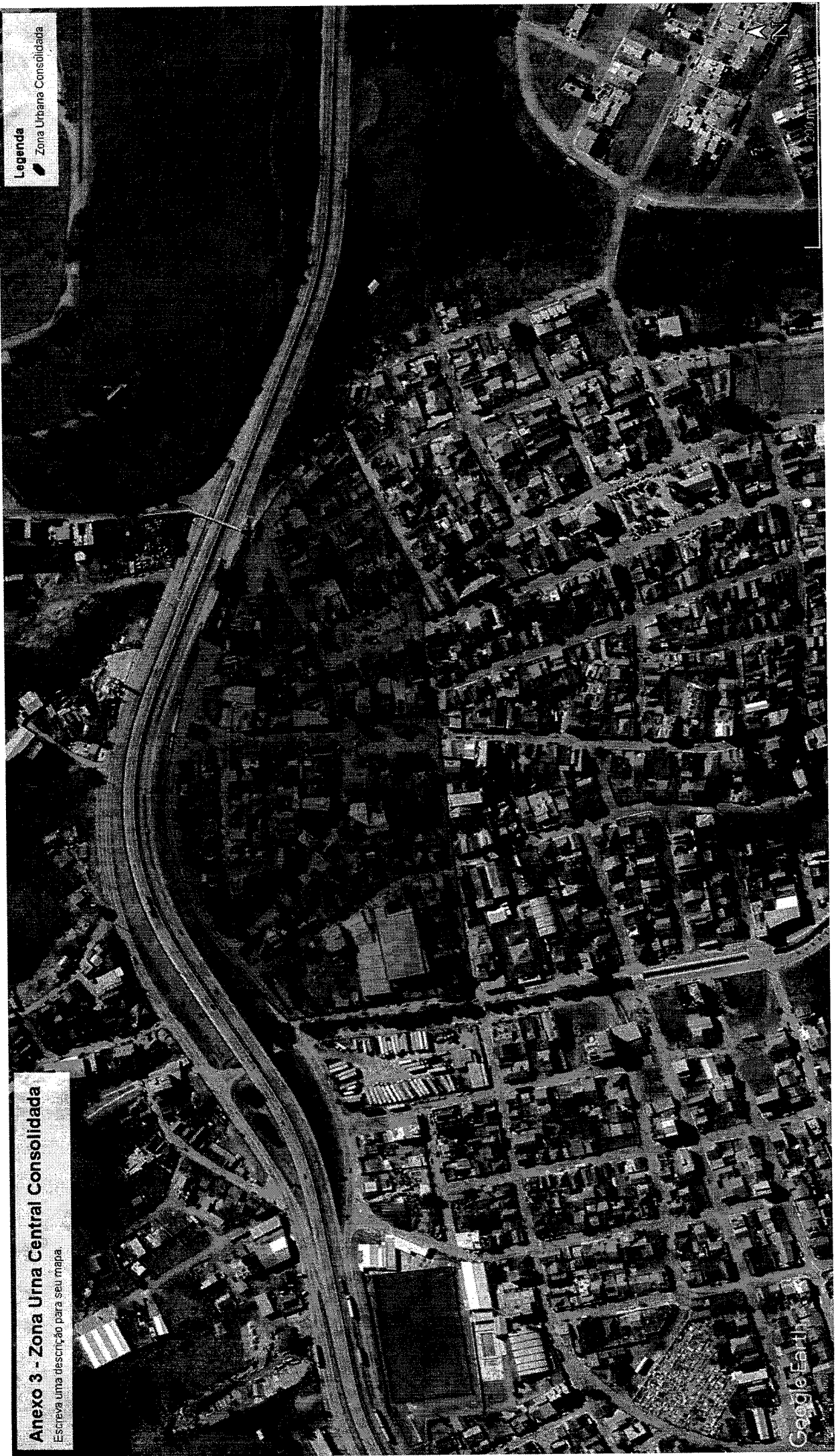


- Para estabelecimento de condomínio os projetos deverão apresentar além das áreas construídas, as áreas de uso comum e descobertas de cada unidade autônoma.
- Quando a área de um estabelecimento já existente e com projeto aprovado for alterada, para a ampliação ou supressão, deverá ser adotada a mesma metodologia referida no item anterior.

12
B

ANEXO 02 - PARAMETROS URBANÍSTICOS								
Área	Coeficiente de Aproveitamento Máximo (C.A.)	Taxa de Ocupação Máxima (T.O.)	Altura Máxima (m) ou quantidade de andares	Récuos Mínimos				Usos Não Permitidos
				Frontal	Fundos e Laterais			
					Altura da Edificação até 15 metros ou 4 andares	Altura da Edificação de 15 metros a 27 metros ou 8 andares	Altura da Edificação de 27 metros a 33 metros ou 10 andares	
Zona de Urbanização Consolidada (Área antiga central)	6	0,9	33 metros ou 10 andares	0	0	2	3	Industrial e Atividades Logísticas
Restante do Perímetro Urbano e ZUES	6	0,9	33 metros ou 10 andares	1,5	0	2	3	-

0



Legenda

Zona Urbana Consolidada

Anexo 3 - Zona Urna Central Consolidada

Escreva uma descrição para seu mapa

Google Earth

13

Handwritten mark

CHEFIA DE GABINETE

Ofício nº : 113/2024-GAB

Assunto : Encaminhamento =(Projeto de Lei)=

ITAPEVA/MG., 02 DE JULHO DE 2024

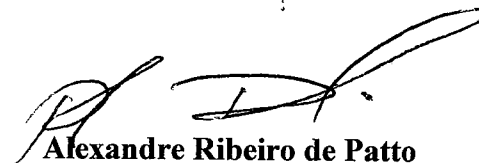
Excelentíssimo Senhor Presidente,

Pelo presente, encaminho o Projeto de Lei que **"ALTERA A LEI ORDINÁRIA 788 DE 17 DE OUTUBRO DE 2003 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**, para apreciação e consequente aprovação desta Egrégia Câmara Municipal.

Requer ainda, seja retirado de pauta e consequentemente arquivado o PL 10/2023, que trata da mesma matéria a ser apresentada no presente projeto de lei que ora se encaminha.

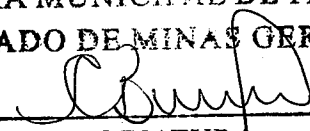
Assim, na certeza de sermos atendidos, colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários e despedimo-nos com os respeitos de costume.

Atenciosamente,


Alexandre Ribeiro de Patto

Chefe de Gabinete

**Excelentíssimo Senhor
Henrique Júnior da Silva
DD. Presidente da Câmara Municipal
ITAPEVA/MG**

Protocolado em	03/07/2024
Sob Nº:	155/2024
CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA	
ESTADO DE MINAS GERAIS	
	
ASSINATURA	