

CHEFIA DE GABINETE

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE 07 DE AGOSTO DE 2024

“ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº 788, DE 17 DE OUTUBRO DE 2003, QUE “*APROVA O NOVO CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO 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 Esta Lei altera a Lei Municipal nº 788, de 17 de Outubro de 2003, que “*Aprova o novo Código de Obras do Município e dá outras providências.*”

Art. 2º Fica acrescido no Art. 6º da Lei nº 788/2003 o § 4º e as alíneas “a”, “b” e “c”, com as seguintes redações:

“Art. 6º

.....

§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. 3º O Art. 26 da Lei Municipal nº 788/2003 passa a vigorar com a seguintes alterações:

“Art. 26 Os projetos apresentados a Prefeitura Municipal de Itapeva-MG todos serão analisados primeiramente pelos Setor de Obras. (NR)

I – Para exame e aprovação os projetos deverão conter adequadamente os seguintes documentos:

a)

CHEFIA DE GABINETE

.....

e) Planta baixa de cada pavimento na escala mínima de 1:100, a escala poderá ser reduzida, contendo as dimensões e áreas de todos os compartimentos e finalidade de cada compartimento. (NR)

.....

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.”

§ 1º No caso de reforma, ampliação e regularização deverá ser indicado no projeto, o que será demolido, construído ou conservado através de legenda e hachuras. (NR)

.....”

Art. 4º - Ficam acrescidos os §§ 1º, 2º e 3º ao Art. 31 da Lei Municipal nº 788/2003 com as seguintes redações:

“Art. 31

§ 1º A Administração terá o prazo de 30 (trinta) dias para a primeira análise 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.”

Art. 5º - Fica alterado o Art. 34 da Lei Municipal nº 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.” (NR)

Art. 6º O Art. 45 da Lei Municipal nº 788/2003 passa a vigorar com as seguintes alterações:

CHEFIA DE GABINETE

“Art. 45 – No que tange à altura dos imóveis: (NR)

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 15,01 m 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 27,01 m 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 33,00 m ou 10 andares não serão permitidos no Município.

§ 1º A altura da edificação será contabilizada do nível da rua até a altura total da edificação, incluindo platibandas, telhados ou qualquer elemento de construção.

§ 2º 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. 7º - Ficam alterados os §§ 1º e 2º do Art. 46 da Lei Municipal nº 788/2003 e criado o § 3º, com as seguintes redações:

“Art. 46

§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. (NR)

§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. (NR)

§3º - Afastamentos laterais de 1,50 (um metro e meio) quando existir abertura lateral para iluminação e ventilação.”

Art. 8º O Art. 50 da Lei Municipal nº 788/2023 passa a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 50. A permissão para aberturas de vãos de iluminação e ventilação voltados para as divisas dos lotes, em edificações dispensadas da exigência de afastamentos lateral e de fundo mínimos, deverá atender ao seguinte: (NR)

CHEFIA DE GABINETE

I – É proibido abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de um metro e meio do terreno vizinho, exceto divisa com logradouro público;

II - 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. 9º O Art. 65 da Lei Municipal nº 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).” (NR)

Art. 10. O CAPÍTULO III – CONDIÇÕES GERAIS REALATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES e sua SEÇÃO IX - DISPOSIÇÕES FINAIS da Lei Municipal nº 788/2003 passa a vigorar com a seguinte redação:

“CAPÍTULO VII CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

.....

SEÇÃO IX DA NUMERAÇÃO E DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

.....”

Art. 11. Fica acrescentados na Lei Municipal nº 788/2003 os Art. 70-A e Art. 70-B com as seguintes redações:

“Art. 70-A. 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 150,00 m² até 1000,00 m² uma vaga para cada 150,00 m² de área construída, de 1000,01 m² até 5000,00

CHEFIA DE GABINETE

m² 01 vaga para cada 200,00 m² de área construída, e a partir de 5000,01 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;

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. 70-B. Ficam fazendo parte integrante desta Lei os seguintes Anexos:

- 1) Anexo 1 - Requisitos Gerais Para Cálculo De Área Em Projetos Arquitetônicos**
- 2) Anexo 2 – Parâmetros Urbanísticos**
- 3) Anexo 3 - Zona Urbana Central Consolidada**

CHEFIA DE GABINETE

Art. 12. Ficam revogados os seguintes dispositivos da Lei Municipal nº 788/2003:

I – as alíneas “a”, “b” e “c” do art. 26;

II - o Art. 35;

III - a alínea ‘b’ do Art. 48;

IV – o Art. 49;

V – as alíneas “a” e “b” do Art. 50;

Art. 13. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Município de Itapeva/MG, 07 de agosto de 2024

DANIEL PEREIRA DO COUTO
Prefeito do Município

J U S T I F I C A T I V A

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,

Itapeva/MG., 07 de agosto de 2024

DANIEL PEREIRA DO COUTO
Prefeito do Município