

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 20, DE 26 DE MAIO DE 2022.

Altera a Lei Complementar nº 108, de 26 de fevereiro de 2018.

O Prefeito do Município de Cláudio, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, propõe a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei Complementar nº 108, de 26 de fevereiro de 2018, na forma que especifica.

Art. 2º A Lei Complementar nº 108, de 2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 6º

§2º No caso de edificações comerciais é permitido construir nas divisas com os outros lotes, desde que não haja aberturas para os mesmos e sejam respeitados os índices de ocupação do solo previstos no art. 5º desta Lei”. (NR)

Art. 3º A Lei Complementar nº 108, de 2018, passa a vigorar acrescido do seguinte dispositivo:

“Art. 6º

§3º Quando se tratar de edificação destinada para comércio, em lote de esquina, o afastamento frontal e lateral da construção em relação aos logradouros públicos, de que tratam os incisos I e II, serão dispensados, podendo haver aberturas para os mesmos, desde que sejam observados os índices de ocupação do solo previstos no art. 5º desta Lei”. (NR)

§4º Quando se tratar de edificações residenciais, os afastamentos de que tratam os incisos I, II e III deverão ser respeitados, independentemente, se houver, ou não, aberturas.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cláudio (MG), 26 de maio de 2022.

REGINALDO DE FREITAS SANTOS
Prefeito do Município

Cláudio, 26 de maio de 2022.

Mensagem nº 27/2022.

Assunto: Encaminha Projeto de Lei Complementar nº 20/2022.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Encaminhamos a essa Egrégia Casa de Leis, para apreciação dos Senhores Vereadores, o incluso Projeto de Lei Complementar que visa a alteração da Lei Complementar nº 108, de 2018, que dispõe sobre as diretrizes específicas de uso e ocupação do solo na ZR-1: Zona Residencial 1 – baixa densidade populacional, estabelecida pelo Plano Diretor Municipal.

Ressalta-se que a alteração pretendida objetiva a adequação da Lei Complementar nº 108, de 2018, às disposições já previstas no Código de Obras Municipal.

Trata-se de demanda cotidiana a apresentação de projetos de edificações comerciais. Atualmente há aprovação desses projetos com dispensa do afastamento de edificações comerciais, porém, com base em interpretação integrativa e sistemática da Lei de Zoneamento com o Código de Obras.

A atual redação da Lei de Zoneamento - ZR-1 (LC nº 108/2018) não prevê essa dispensa de afastamento da edificação comercial dos logradouros públicos, e com possibilidade de aberturas (§3º do art. 3º deste projeto), nem esclarece que as regras do afastamento em edificações residenciais devem ser observadas independentemente se houver, ou não, aberturas (§4º do art. 3º deste projeto).

Contudo, na própria Lei de Zoneamento consta, em seu art. 1º, que devem ser observadas “as regras gerais constantes no Código de Obras Municipal, desde que não contrariem esta Lei Complementar”.

No Código de Obras, por sua vez, há expressa dispensa do afastamento das edificações comerciais em relação aos logradouros públicos por meio do art. 45, §2º.

Neste mesmo sentido, pelo §4º do art. 45 do Código de Obras fica esclarecido que em edificações em lote de esquina haverá afastamento frontal da construção com relação aos logradouros públicos.

Como visto, o §2º do art. 6º, da LC 108/2018, no caso de edificações comerciais, permite a construção nas divisas, desde que não haja abertura para as mesmas. Tal disposição coincide com o já previsto no art. 45, §3º do Código de Obras. Logo, não há contrariedade na legislação.

A Lei Complementar, ao mencionar que “é permitido construir nas divisas” refere-se à confrontação com outros lotes, confrontação lateral ou de fundos, nos termos do art. 45, §3º do Código de Obras. Logo, fica justificada a alteração pretendida pelo art. 2º desta proposição, para aclarar o entendimento de seu significado.

A par disso, tendo em vista que o texto da Lei Complementar, ao tratar de edificações comerciais, não especifica regra quanto a afastamentos de logradouros públicos, em lotes comuns ou de esquina, devem ser aplicadas as regras gerais do Código de Obras.

Assim, a alteração da Lei Complementar nº 108 se dará mantendo-se a regra geral já prevista no Código de Obras, no sentido de que as edificações comerciais gozam de tratamento especial quanto à dispensa de afastamento dos logradouros públicos, seja em lote de esquina, ou não, visto que esse assunto específico não foi abordado de modo diverso na Lei Complementar nº 108.

Ressalta-se que não há objeção legal, seja no Código de Obras, seja na Lei Complementar nº 108, quanto à abertura voltada para os logradouros públicos em edificações comerciais. Isto porque a abertura para o logradouro público, nestas situações, decorre da própria natureza e função da edificação, não sendo coerente sua proibição.

Deve ser observado, todavia, o regramento especial quanto à taxa de ocupação máxima e taxa de permeabilização mínima previstas no art. 5º da Lei Complementar nº 108, em observância ao princípio da especialidade das leis.

Portanto, a presente proposição se faz necessária apenas para adequar o texto da Lei Complementar nº 108, de 2018, reunindo as disposições gerais do Código de Obras em seu texto, de modo a facilitar a aplicação e interpretação da regra.

A inclusão do §4º no art. 6º, por sua vez, se dá pela necessidade de esclarecer acerca da obrigatoriedade de se respeitar todos os afastamentos, em edificações residenciais, independentemente da existência de aberturas ou não. Tal medida é fundamental, haja vista que nas zonas residenciais 2 e 3 há regramento diverso, e corriqueiramente há questionamentos e interpretações equivocadas acerca dos recuos específicos para cada área.

Desse modo, restarão sanadas quaisquer dúvidas no que tange à interpretação dos regramentos diversos relacionados aos afastamentos, haja vista a diferenciação entre as zonas residenciais, sendo ZR-1 de baixa densidade populacional, com residências e comércios, e ZR-2 e ZR-3 de média e alta densidade populacional, com residências, comércios e indústrias.

Com estas considerações, submetemos o presente projeto de lei à apreciação desta Egrégia Casa, na esperança de que seja aprovado o mais breve possível.

Qualquer dúvida suscitada poderá ser esclarecida através da Secretaria Municipal de Obras e pela Advocacia Geral do Município, que desde já se colocam à disposição dos Nobres Edis.

Renovamos a Vossa Excelência, nossa distinta consideração.

Atenciosamente,

REGINALDO DE FREITAS SANTOS
Prefeito do Município

Excelentíssimo Senhor
TIM MARITACA
Presidente da Câmara Municipal de CLÁUDIO-MG