CÂMARA MUNICIPAL DE LINHARES
01

À CAMARA MUNICIPAL DE LINHARES
PALÁCIO LEGISLATIVO "ANTENOR ELIAS"
AO EXCELENTISSIMO SR. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE LINHARES, SR. RICARDO BONOMO VASCONCELOS.

**ARDA – ASSOCIAÇÃO RIO DOCE DE ARQUITETOS**, CNPJ: 30.757.692/0001-88, com sede da Avenida Governador Lindemberg, 957, Centro, Linhares, ES, CEP:29900-020, representada neste ato pela sua presidente, Maria Regina Fregona, arquiteta, servidora pública, portadora de CPF: 751.304.597-68, representando neste ato 58 profissionais ARQUITETOS e ARQUITETOS–URBANISTAS, que atuam ativamente no município de Linhares e região, vem através deste ofício gentilmente APRESENTAR O INTERESSE DESTA ASSOCIAÇÃO NA APROVAÇÃO do projeto de **Lei nº 004/2020,** que altera as Leis Complementares nº 2622/2006 (Lei de Uso e ocupação do Solo nos Distritos do Municipio) , Lei Complementar nº13/2012 ( Lei de Uso e ocupação do Solo no Municipio de Linhares ) e Lei Complementar nº 14/2012 (Dispõe sobre parcelamento do Solo no Municipio de Linhares).

O projeto de Lei nº 004/2020, tem o objetivo de correção do conceito de TESTADA apresentada nas três legislações apontadas: Leis Complementares 2622/2006, 13/2012 e 14/2012. Nas leis atualmente em vigor, apresenta-se o conceito:

*Lei 2622/2006 – ANEXO I - Testada do Lote, ou Divisa Frontal do Lote: Divisa de menor dimensão lindeira à via de circulação;*

*Lei 13/2012- ANEXO I- Testada do Lote: divisa de menor dimensão lindeira à via de circulação. (Redação dada pela Lei Complementar nº 27/2014)*

*Lei 14/2012 – Art. 10 – Inciso XXVIII - testada do lote ou divisa frontal do lote - divisa de menor dimensão lindeira à via de circulação;*

O conceito de TESTADA nestas 3 legislações está errado. Apresentamos a seguir a definição correta de TESTADA.

De acordo o dicionário MICHAELIS, consultado a partir do link abaixo descrito, (http://michaelis.uol.com.br/busca?r=0&f=0&t=0&palavra=TESTADA) tem-se:

*1 Parte da rua ou de outro logradouro público que fica à frente de um prédio, uma casa etc.; testeira.*
*2 Lado do imóvel que está voltado para essa via.*

Além deste, foi consultado o Dicionario Aurélio, na forma de aplicativo para celular, que consta:

*01. Parte da rua ou da estrada que fica à frente de um prédio; testeira.*
*04. Linha que separa de logradouro público uma propriedade particular.*

CÂMARA MUNICIPAL DE LINHARES
02

Segue outra definição de testada, no site Enciclopédia Jurídica, que auxilia na apresentação de termos jurídicos:

*TESTADA OU FRENTE - Assim se denomina a parte de um terreno, ou prédio, que confina com uma rua, avenida, praça, estrada ou outro qualquer logradouro público. Os termos são utilizados em registro de imóveis e laudos periciais.*

(http://www.enciclopedia-juridica.com/pt/d/testada-ou-frente/testada-ou-frente.htm)

Além da definição na língua portuguesa, apresentamos a seguir, CONCEITO URBANÍSTICO: Celson Ferrari, na obra *"Dicionário de Urbanismo" Editora Disal, 2004.*

*"um lote urbano possui confrontações com o logradouro público que se denominam testadas ou frentes; com lotes contíguos, que constituem seus lados; e com lotes contíguos que não têm testadas voltadas para o mesmo logradouro público, que se denominam fundos"*

Ou seja, a definição correta de TESTADA é qualquer confrontação de terreno para logradouro público ou até espaços públicos, como praças ou parques. As três legislações municipais apontam que, a testada é APENAS a de menor dimensão. Daí a necessidade de se alterar o conceito apresentado erroneamente. Se mantiver como está essa legislação, haverá prejuízos ao município muito maiores descritos a seguir.

Na Lei Complementar nº 2613/2006, que dispõe sobre o Código de Posturas do Municipio de Linhares, em vigor, no seu artigo 93:

*Art. 93 É obrigatória a construção de passeio em toda a* ***testada*** *dos lotes ou terrenos localizados em logradouros públicos providos de meios fios.* ***(grifo nosso)***

*§ 2º A conservação do passeio, na* ***testada*** *de cada imóvel, cabe ao responsável ou proprietário, devendo ser garantido o conceito de acessibilidade universal. (Redação dada pela Lei Complementar nº 27/2014).* ***(grifo nosso)***

Se for mantido o conceito de testada com está, apenas a divisa de menor dimensão, não haverá obrigatoriedade de construção de calçadas (passeios) nas divisas de maior dimensão. Ou seja, em lotes de esquina, quadras inteiras ou grandes glebas que confrontam com 4, 5 ou até mais logradouros, será obrigatório apenas a construção de calçadas no menor lado da gleba de frente ao logradouro. Isso traz prejuízos enormes à acessibilidade e execução das calçadas do município. Não pode haver esse desequilíbrio urbanístico. Toda frente para logradouro deve-se ser entendida como TESTADA, e com isso, todas as frentes deverão ter suas calçadas executadas.

Ainda seguindo pelo Código de Posturas, na seção II:

***SEÇÃO II***

CÂMARA MUNICIPAL DE LINHARES
03
7

*Dos Lotes não Construídos*

***Art. 94*** *Os lotes ou terrenos edificados ou não, serão obrigatoriamente mantidos limpos, capinados e drenados, pelos proprietários dos mesmos.*

*§ 2º Quando do não cumprimento desta obrigatoriedade, após a notificação e autuação dos proprietários, o serviço será realizado pelo município onde os valores serão cobrados em carnê de IPTU e ou inseridos em dívida ativa, cujo procedimento será regulamentado pelo Poder Executivo através de legislação específica. (Incluído pela Lei Complementar nº 27/2014)*

***Art. 95*** *Os terrenos ou lotes não construídos na área urbana, com* ***testada*** *para logradouro público, dotados de meio-fio, serão obrigatoriamente fechados no alinhamento.* ***(grifo nosso)***

No entendimento atual, num lote não construído, localizado em esquina, ou em lotes maiores, confrontando-se com várias ruas, somente haverá necessidade de realizar o fechamento no alinhamento de menor dimensão. Não há efetividade na aplicação da lei se mantiver a definição atual de testada.

Segue a Análise do impacto que o conceito errado cauda de prejuízo. Na Lei Complementar nº14/2012, sobre o Parcelamento do Solo, versa o capitulo III,

*CAPÍTULO III*

*DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS*

***Art. 11*** *Os parcelamentos do solo para fins urbanos devem atender às seguintes condições:*

*V - os lotes situados em esquina deverão ter na concordância de suas* ***testadas*** *um chanfro ou curva de concordância com um raio mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros); (Redação dada pela Lei Complementar nº 27/2014).* ***(grifo nosso)***

No entendimento da lei, por estar redigido "testadas" no plural, já está subentendido que, lotes de esquina apresentam mais de uma testada. Se mantivermos o entendimento atual, não será obrigatório a execução dos chanfros em esquinas. Esses chanfros são necessários para abertura do campo visual nas esquinas, auxiliando na segurança de trânsito nos cruzamentos. Isso pode trazer até implicações sobre melhorias no tráfego das vias urbanas.

CÂMARA MUNICIPAL DE LINHARES
04

Se analisarmos outra lei complementar, a nº 18/2012, que dispõe sobre o Código de Obras do Municipio, em seu artigo 32:

*Art. 32 São dispensadas da apresentação de visto, projeto e de licenciamento as seguintes obras localizadas dentro dos limites do lote:*

*§ 3º Todas as obras que estejam localizadas em fachadas e na* ***testadas*** *dos lotes dependerão de autorização prévia do Município.* ***(grifo nosso)***

Mais um prejuízo na aplicação da legislação municipal. Se não se entende como testada as divisas de maior dimensão, então não se aplica essa autorização do Município. Isso pode causar problemas à coletividade se não houver autorização para obras ao longo de grandes testadas. Isso pode ocorrer no centro da Cidade, onde há maior trânsito de pedestres, onde o município deve controlar as obras localizadas na divisas dos terrenos para segurança de todos.

Linhares tem uma característica importante de apontar: ao longo da rodovia Br-101, existem grandes glebas onde localizam-se e irão se instalar grandes edificações comerciais e industriais. Mantendo-se o entendimento como está, não será permitidos os rebaixos de meio-fio para acesso de veículos nas dividas de maior dimensão desses empreendimentos. Além de não ser necessária a construção e manutenção das calçadas nessas divisas. Isso prejudica não só a mobilidade na cidade ( por proibir os acessos de veículos onde os estudos viários indicarem) e na universalização do acesso de portadores de necessidades especiais. É inimaginável uma quadra com um grande empreendimento apresentar calçada adequada somente nas divisas de menor dimensão.

É importante salientar: em todas as pesquisas realizadas, provavelmente somente o município de Linhares, em todo o país, apresenta este conceito de testada. Isso não se aplica a nenhum outro município pesquisado. Não se pode manter um erro conceitual que traz tantas implicações consigo.

Finalizando nossa análise, não se entende que essa alteração legislativa traga impactos tão grandes no cotidiano da cidade e na qualidade de vida das pessoas, além de não provocar qualquer ruptura nas "funções sociais da cidade".

Vale salientar que, mesmo com a legislação em vigor (com o conceito errôneo de testadas), todas as obras APROVADAS E LICENCIADAS pelo município até meados do ano de 2019, apresentavam como TESTADAS de lotes e quadras de esquinas todas as divisas para logradouros públicos. Houve alteração do entendimento num prazo de seis meses, sem que houvesse mudança legislativa. Ou seja, sempre foram licenciadas obras e edificações com suas obrigações legais sobre todas as testadas das glebas, principalmente no quesito execução de calçadas. O setor de fiscalização de obras do município, sempre atuou no sentido de notificar os proprietários de glebas que regularizem todas as calçadas localizadas em todas as testadas, mesmo que a legislação os desobrigue. Havia-se o entendimento comum que todas as divisas para logradouros públicos tratavam-se de testadas. Sem prejuízo para o município. Entende-se que haverá um prejuízo muito maior caso mantenha-se esse conceito legislativo atual.

CÂMARA MUNICIPAL DE LINHARES
05
7

Apontamos aqui neste oficio, o interesse desta Associação na necessidade de aprovação do Projeto de Lei. Esta é uma forma de demonstrar interesse e participação popular na aprovação da nova lei.

Sem mais para o momento, nos colocamos à disposição para qualquer esclarecimento das dúvidas.

Linhares, 28 de abril de 2020.

**ARDA – ASSOCIAÇÃO RIO DOCE DE ARQUITETOS** - CNPJ: 30.757.692/0001-88

Maria Regina Fregona - Arquiteta Urbanista-CAU–A16057-1 CPF: 751.304.597-68