PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE
CNPJ: 17.906.314/0001-50
E-mail:prefeiturassrv@yahoo.com.br/Telefone(35)3364-1144
Rua André Sarmento,272-Centro-CEP:37467-000
São Sebastião do Rio Verde/MG

São Sebastião do Rio Verde, 22 de maio de 2017.

Ofício nº. 117/2017.
Assunto: Encaminha Projeto de Lei.
Serviço: Gabinete do Prefeito.

Excelentíssima Senhora Presidente,

É com elevada estima e consideração que este Prefeito dirige-se à V.Exa., nesta oportunidade e traz o Projeto de Lei Complementar anexo, que dá nova redação a dispositivos previstos no Código de Obras, Lei n°0229 de 15 de fevereiro de 1982.

A Legislação que dispõe sobre o Código de Obras em vigor no município, apresenta desatualidades e impropriedades que comprometem a ação fiscal e o plano urbano de nossa cidade.

É importante o disciplinamento das obras de construção civil e dos meios de locomoção da população em especial os pedestres.

O Projeto de Lei ora apresentado vem propiciar meios legais e facilitadores que permitem a racionalização administrativa no trato e controle das obras de construção civil, possibilitando assim, Políticas Públicas voltadas as necessidades básicas da nossa população.

Na certeza da compreensão de V. Exa., desde já o Prefeito agradece a atenção e renova os cordiais protestos de consideração e apreço.

Atenciosamente,

Sandro Lisboa Martins
Prefeito Municipal

Exma. Sra.
Vereadora Edneia Guimarães Lobo
DD. Presidente da Câmara Municipal
Rua Thomaz Constâncio, nº. 417
São Sebastião do Rio Verde – MG
CEP: 37.467-000

Câmara Municipal de SSRV (MG)
PROTOCOLO GERAL 0000092
Data: 22/05/2017 Horário: 09:43
Administrativo -

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE
CNPJ: 17.906.314/0001-50
E-mail:prefeiturassrv@yahoo.com.br/Telefone(35)3364-1144
Rua André Sarmento,272-Centro-CEP:37467-000
São Sebastião do Rio Verde/MG

Projeto de Lei Complementar Nº 05 /2017.

Da nova redação a dispositivos previstos no Código de Obras Municipal, **Lei nº 0229 de 15/02/1982** e, dá outras providências.

Sandro Lisboa Martins, Prefeito do Município de São Sebastião do Rio Verde - MG, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei.

Art. 1º - O Art. 43 da Lei nº 229/1982, passa a ter a seguinte redação.

Art. 43-Todos os prédios construídos dentro do perímetro urbano do município de São Sebastião do Rio Verde- MG, deverão obedecer ao afastamento mínimo com os seguintes recuos:

I- **Recuo lateral de no mínimo 1:50** (um metro e meio) com relação ao imóvel vizinho em todos os seus limites tais como: lados **esquerdo, direito e fundos;**

II- **Recuo frontal de no mínimo 1:00** (um metro) com relação ao lote e o início do passeio para obras em novos loteamentos a partir desta lei.

Art. 2º - O Art. 62, da Lei nº 229/1982, passa a ter a seguinte redação.

Art.62- Para as construções **residenciais** a taxa de ocupação no terreno não poderá exceder a 80 % (oitenta por cento) e para construções comerciais e industriais em 90 % (noventa por cento).

Art. 3º - O Art. 63, da Lei nº 229/1982, passa a ter a seguinte redação.

Art. 63 - Para a execução de toda e qualquer obra, construção, recuperação, reforma ou ampliação, será necessário requerer à Prefeitura o respectivo licenciamento, através do **Alvará para Construção**.

Art. 4º - Independem de licença, os serviços de reparo, que não envolvam alterações estruturais, modificações na planta original, passeios e muros com até 2,00 m (dois metros) de altura, em relação ao nível do terreno, excluindo os muros de arrimo.

até 2,00 m (dois metros) de altura, em relação ao nível do terreno, excluindo os muros de arrimo.

Parágrafo Único – Incluem-se neste artigo os galpões ou barracões para obra, de **caráter temporário**, desde que comprovada a existência de projeto aprovado para o local.

Art. 5º - A fim de comprovar o licenciamento da obra para os efeitos de fiscalização, o Alvará para Construção será mantido no local da obra, juntamente com a cópia e memorial do projeto aprovado.

Art. 6º - Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação foi ampliada, reconstruída ou reformada em desacordo com o **projeto inicialmente aprovado,** o proprietário será notificado, e obrigado a regularizar o projeto com as modificações necessárias para regularizar a situação da obra, seguindo as normas de procedimento da Lei em vigor.

Art. 7º - É obrigatório por parte dos proprietários, a construção e manutenção de passeios lindeiros aos lotes que possuam guias e sarjetas nos logradouros com os quais dividem, observadas as orientações fixadas pela **ABNT**. (Associação Brasileira de Normas Técnicas) .

§ 1º - O passeio deverá ser plano, com declividade transversal de no máximo 2% (dois por cento) e longitudinalmente acompanhar a sarjeta de forma a não gerar descontinuidade entre calçadas.

§ 2º - Não é permitido revestimento dos passeios formando superfície lisa, ou com desnível que possa produzir eventual escorregamento ou queda.

§ 3º - Quando os passeios se acharem em mau estado de conservação, a Prefeitura notificará os proprietários a consertá-los. Se estes não os consertarem, a Prefeitura poderá realizar o serviço, cobrando do proprietário as despesas totais pela obra realizada no passeio.

§ 4º - O rebaixamento para entrada de veículos poderá atingir no máximo 0,30 cm (trinta centímetros) do passeio, contados a partir da guia, inclusive, a guia poderá ser rebaixada a até 0,5 cm (cinco centímetros), no máximo do nível da sarjeta.

§ 5º-Nos lotes de esquina não é permitido o rebaixamento de guias a uma distância menor que 2,00 m (dois metros) do alinhamento de construção da via transversal - observadas as orientações da **ABNT**.

§ 6º - Não é permitida, sob nenhuma hipótese, a existência de obstáculos, depressões, rampas para acesso de veículos, canteiros de plantas ou qualquer outra intervenção que venha a prejudicar a circulação de pedestres no passeio.

§ 7º - Ficam os proprietários dos imóveis onde existam canteiros de planta ou qualquer obstáculo nos passeios, obrigados a retirarem no prazo de 60(sessenta) dias a partir da aprovação desta Lei.

§ 8º - Torna-se obrigatório a construção de rampas de acessibilidade em material antiderrapante para circulação de cadeirantes e demais deficientes físicos em todas as esquinas e acessos aos órgãos públicos, hospitais, centros de saúde, clubes e locais de uso da população.

§ 9º - O revestimento do passeio deverá ser obrigatoriamente de material resistente, antiderrapante e acabamento superficial com rugosidade adequada para evitar escorregamentos.

Art. 8º - A Prefeitura deverá notificar ao proprietário do imóvel sobre as irregularidades constatadas no imóvel de sua propriedade, posse ou domínio útil.

Art. 9° - O proprietário do imóvel depois de notificado, terá o prazo de 30 (trinta) dias para regularizar as irregularidades constatadas em sua propriedade.

Art. 11 - Fica o Município autorizado aplicar as seguintes penalidades:

a - 10 %(dez por cento) da Unidade Fiscal vigente no município, quando não cumpridas qualquer das advertências previstas nesta Lei.

b - 50% (cinquenta por cento) da Unidade Fiscal quando reiteradas as infrações que geraram a notificação.

Art. 12 – Ficam mantidos os demais dispositivos previstos na Lei nº 229/1982, que dispõe sobre o Código de Obras no Município.

Art. 13- Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

São Sebastião do Rio Verde - MG,22 de Maio de 2017.

Sandro Lisboa Martins
Prefeito de São Sebastião do Rio Verde - MG

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE
CNPJ: 17.906.314/0001-50
E-mail:prefeiturassrv@yahoo.com.br/Telefone(35)3364-1144
Rua André Sarmento,272-Centro-CEP:37467-000
São Sebastião do Rio Verde/MG

São Sebastião do Rio Verde, 27 de junho de 2017.

Ofício nº. 149/2017.
Assunto: VETO – INCISO I – ART. 43
Serviço: Gabinete do Prefeito.

CÓPIA

Excelentíssima Senhora Presidente,

É com elevado apreço que este Prefeito vem à presença dessa alta presidência, no cumprimento do dever de comunicar que na forma do art. 63, da Lei Orgânica do Município – LOM, o Chefe do Executivo *viu-se obrigado a apor veto parcial* ao Projeto de Lei Complementar nº 005/2017, que altera o Código de Obras Municipal, aprovado por esse atuante Legislativo.

Conforme "Razões de Veto", em anexo, os incisos I, do art. 43, alterado pela Emenda nº 01 contém dois vícios insanáveis: um deles é *veto jurídico* e o outro é *veto por contrariar interesse público local*, conforme exposição em anexo.

Na certeza de merecer a atenção de V.Exa, e dignos Pares, o Prefeito coloca-se ao inteiro dispor, expressando os cordiais cumprimentos de consideração e apreço.

Atenciosamente.

Sandro Lisboa Martins
Prefeito Municipal

Câmara Municipal de SSRV (MG)
PROTOCOLO GERAL 114
Data: 29/06/2017 Horário: 14:42
Administrativo -

Exma. Sra.
Vereadora Edneia Guimarães Lobo
DD. Presidente da Câmara Municipal
Rua Thomaz Constâncio, nº. 417
São Sebastião do Rio Verde – MG
CEP: 37.467-000

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE
CNPJ: 17.906.314/0001-50
E-mail:prefeiturassrv@yahoo.com.br/Telefone(35)3364-1144
Rua André Sarmento,272-Centro-CEP:37467-000
São Sebastião do Rio Verde/MG

RAZÕES DE VETO

Projeto de lei Complementar nº 005/17

Altera o Código de Obras Municipal

1 - O Projeto em tela foi encaminhado ao Legislativo após aprofundados estudos técnicos, com o intuito de cobrir lacunas e atualizá-lo, já que oriundo dos idos de 15 de fevereiro de 1982.

2 - Em que pese o Nobre intuito dos dignos Vereadores, com a alteração feita pela Emenda nº 01/17 (modificativa), que alterou os **inciso I**, do artigo 43, o Projeto devolvido a este Executivo, não reúne condições de ser convertido em lei, impondo-se **Veto Parcial**, na conformidade das razões que passamos a expor.

3 – O Projeto que recebemos, alterada a redação do inciso I, do art. 43, contém **ilegalidade** e **contraria interesse público**, como se passa a demonstrar.

4- O texto original, do inciso I, do art. 43, encaminhado a essa Excelsa Câmara Municipal, previa:

> *"Art. 43. (...)*
> *I- Recuo lateral de no mínimo 1,50m (um metro e meio) com relação ao imóvel vizinho em todos os seus limites, tais como: lados esquerdo e direito."*

5- E essa redação tem respaldo nos estudos de técnicos expertos que observaram que o art. 1.301, do Código Civil Brasileiro não permite que o eirado dos telhados e janelas não podem ser construídos a menos de metro e meio do terreno vizinho:

> ***"Art. 1301 – cc.*** *É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho."*

6- De maneira que a Emenda nº 01 – modificada apresenta dois vícios insanáveis que não permitem sanção executiva, sob pena de vir a chover ações Judiciais e Mandados de Segurança. São os vícios:

I - ilegalidade porque afronta os art. 1301, do Código Civil, o que obriga o Prefeito à vetá-lo, através do ato chamado "veto jurídico"; e,

II- Contrariar o Interesse Público porque nenhuma casa poderá ser construída com janela e eirado (telhado) lateral, uma vez que a Emenda nº 01 permite construir a menos de metro e meio do vizinho da direita e da esquerda e o Código Civil proíbe "eirado" e "janela" a menos de metro e meio. Logo as residências sofrerão com falta de iluminação e aeração, causando prejuízo à saúde de seus habitantes, provocando doenças, com custos.

7- A jurisprudência nacional está pacificada:

"TJ – DF – Apel. Civil do Juizado Especial ACJ 2014 0810212023 (CTJ-DF). Publicado em 08.06.2015.

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. ABERTURA DE JANELA. PAREDE DIVISÓRIA.

1. sem impugnação específica pelo réu (...),
2. é vedada a abertura de janelas a menos de metro e meio do terreno vizinho (art. 1301) do Código Civil.
3. recurso conhecido e provido."

"TJ – PE – Apel. APL 89004920098170990 PE.

Publicado em 28.07.2011.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVIL – AÇÃO DEMOLITÓRIA c/c PEDIDO DE PERDAS E DANOS MATERIAIS E MORAIS – DIREITO DE CONSTRUIR FRENTE.

AO DIREITO DE VIZINHANÇA – AFRONTA AO ART. 1301 DO CC – APELO IMPROVIDO.]

No caso em tela, a discussão é sobre construção de janelas em muro divisório de imóveis. Andam bem a magistrada a quo ao

determinar que a Apelante proceda com o fechamento de todas as aberturas feitas por ela por ser flagrante o desrespeito ao recou obrigatório instituído no art. 1301 do Código Civil que proíbe a abertura (...) a menos de 1,5 m (um metro e meio) do terreno vizinho (...)."

08- Considerando a hierarquia das leis, as municipais não podem contrariar códigos nacionais (no caso o Código Civil), a Emenda nº 01 é ilegal; lado outro todos os eirados dos telhados das casas, de ora em diante, desde que há um metro do vizinho, terão que ser, automaticamente embutidos com calhas para não atingir o vizinho; caso em que a Emenda nº 01, ao Projeto, desserve ao Interesse Público.

CONCLUSÃO

09- Com essas Razões o Chefe do Executivo, não querendo mas sendo obrigado, **veta** a nova redação dada ao inciso I, do art. 43, do Projeto de Lei Complementar nº 005/17, por contrariar o **Interesse Público local** e **ser ilegal** por afrontar a norma do art. 1301, do Código Civil em vigor.

Atenciosamente,

Sandro Lisboa Martins
Prefeito Municipal

§ 1.º Os intervalos, muros, cercas e os tapumes divisórios, tais como sebes vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas, presumem-se, até prova em contrário, pertencer a ambos os proprietários confinantes, sendo estes obrigados, de conformidade com os costumes da localidade, a concorrer, em partes iguais, para as despesas de sua construção e conservação.

•• *Dispositivos correspondentes no Código Civil de 1916:* arts. 571 e 588, §§ 1.º e 2.º.

• *Vide arts. 1.328 e 1.330 do Código Civil.*

§ 2.º As sebes vivas, as árvores, ou plantas quaisquer, que servem de marco divisório, só podem ser cortadas, ou arrancadas, de comum acordo entre proprietários.

•• *Sem dispositivo correspondente no Código Civil de 1916.*

§ 3.º A construção de tapumes especiais para impedir a passagem de animais de pequeno porte, ou para outro fim, pode ser exigida de quem provocou a necessidade deles, pelo proprietário, que não está obrigado a concorrer para as despesas.

•• *Dispositivo correspondente no Código Civil de 1916:* art. 588, § 3.º.

Art. 1.298. Sendo confusos, os limites, em falta de outro meio, se determinarão de conformidade com a posse justa; e, não se achando ela provada, o terreno contestado se dividirá por partes iguais entre os prédios, ou, não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao outro.

•• *Dispositivo correspondente no Código Civil de 1916:* art. 570.

Seção VII
Do Direito de Construir

• *Estatuto da Cidade:* vide *Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.*

Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

•• *Dispositivo correspondente no Código Civil de 1916:* art. 572.

• *A Lei n.º 7.565, de 19 de dezembro de 1986, Código Brasileiro de Aeronáutica, dispõe sobre a zona de proteção de aeródromos.*

Art. 1.300. O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho.

•• *Dispositivo correspondente no Código Civil de 1916:* art. 575.

Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

•• *Dispositivo correspondente no Código Civil de 1916:* art. 573, *caput.*

• *A nunciação de obra nova, ação não apenas conferida ao proprietário, mas também ao possuidor, vem regulada nos arts. 934 e segs. do Código de Processo Civil.*

• *Vide Súmulas 120 e 414 do STF.*

§ 1.º 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.

•• *Sem dispositivo correspondente no Código Civil de 1916.*

§ 2.º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.

•• *Dispositivo correspondente no Código Civil de 1916:* art. 573, § 1.º.

Art. 1.302. O proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; escoado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho.

•• *Dispositivo correspondente no Código Civil de 1916:* art. 576.

Parágrafo único. Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.

•• *Dispositivo correspondente no Código Civil de 1916:* art. 573, § 2.º.

Art. 1.303. Na zona rural, não será permitido levantar edificações a menos de três metros do terreno vizinho.

•• *Dispositivo correspondente no Código Civil de 1916:* art. 577.

Art. 1.304. Nas cidades, vilas e povoados cuja edificação estiver adstrita a alinhamento, o dono de um terreno pode nele edificar, madeirando na parede divisória do prédio contíguo, se ela suportar a nova construção; mas terá de embolsar ao vizinho metade do valor da parede e do chão correspondentes.

•• *Dispositivo correspondente no Código Civil de 1916:* art. 579.

Art. 1.305. O confinante, que primeiro construir, pode assentar a parede divisória até meia espessura no terreno contíguo, sem perder por isso o direito a haver meio valor dela se o vizinho a travejar, caso em que o primeiro fixará a largura e a profundidade do alicerce.

•• *Dispositivo correspondente no Código Civil de 1916:* art. 580, *caput.*

• *Vide art. 1.312 do Código Civil.*

Parágrafo único. Se a parede divisória pertencer a um dos vizinhos, e não tiver capacidade para ser travejada pelo outro, não poderá este fazer-lhe alicerce ao pé sem prestar caução àquele, pelo risco a que expõe a construção anterior.

•• *Dispositivo correspondente no Código Civil de 1916:* art. 580, parágrafo único.

Art. 1.306. O condômino da parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, e avisando previamente o outro condômino das obras que ali tenciona fazer; não pode sem consentimento do outro, fazer, na parede-meia, armários, ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto.

•• *Dispositivo correspondente no Código Civil de 1916:* art. 581.

Art. 1.307. Qualquer dos confinantes pode altear a parede divisória, se necessário reconstruindo-a, para suportar o alteamento; arcará com todas as despesas, inclusive de conservação, ou com metade, se o vizinho adquirir meação também na parte aumentada.

•• *Sem dispositivo correspondente no Código Civil de 1916.*

Art. 1.308. Não é lícito encostar à parede divisória chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho.

•• *Dispositivo correspondente no Código Civil de 1916:* art. 583, *caput.*

Parágrafo único. A disposição anterior não abrange as chaminés ordinárias e os fogões de cozinha.

•• *Dispositivo correspondente no Código Civil de 1916:* art. 583, parágrafo único.

Art. 1.309. São proibidas construções capazes de poluir, ou inutilizar, para uso ordinário, a água do poço, ou nascente alheia, a elas preexistentes.

•• *Dispositivo correspondente no Código Civil de 1916:* art. 584.

Art. 1.310. Não é permitido fazer escavações ou quaisquer obras que tirem ao poço ou à nascente de outrem a água indispensável às suas necessidades normais.

•• *Dispositivo correspondente no Código Civil de 1916:* art. 585.

Art. 1.311. Não é permitida a execução de qualquer obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou deslocação de terra, ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após haverem sido feitas as obras acautelatórias.

•• *Sem dispositivo correspondente no Código Civil de 1916.*