PROJETO DE LEI Nº /2024

Altera dispositivos da Lei 1.232/1987, que dispõe sobre o Código de Obras do Município e da Lei 5.441/2017, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano.

O Prefeito Municipal de Muriaé:
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica alterado o conceito de sobreloja, constante do Anexo VI "Glossário", da Lei n.º 5.441, de 21 de junho de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Sobreloja: compartimento de pé direito reduzido, não inferior a 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) situado acima da loja da qual faz parte integrante, que tenha comunicaçao interna fixa com a loja e que não cobre mais de 50% (cinquenta por cento) da área da loja. A sobreloja poderá ocupar até 100% (cem por cento) da área da loja desde que possua ventilação natural e seja observado o coeficiente construtivo permitido em lei, permitido acesso por ambos os pavimentos."

Art. 2º. Fica alterado o conceito de sobreloja, constante do art. 11 da Lei 1.232, de 30 de desembro de 1987, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 11.** (...)

Sobreloja: nos compartimentos de comércio ou serviço, com pé direito mínimo de 5,40m (cinco metros e quareta centímetros), a sobreloja correspondente ao aproveitamento do espaço superior em uma proporção de 1:2 (um por dois) em relação ao piso normal. O aproveitamento do espaço superior da loja poderá ser realizado na proporção de até 1:1 (um por um) em relação ao piso normal desde que a sobreloja conte com ventilação natural e seja observado o coeficiente construtivo previsto em lei, permitido o acesso por ambos os pavimentos."

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, permitundo também a regularização de imoveis já edificados nos termos dessa lei.

Muriaé, 16 de outubro de 2024.

MARCOS GUARINO DE OLIVEIRA:28285182649

Assinado digitalmente por MARCOS GUARINO DE OLIVEIRA:28285182649
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=20302311000112, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(EM BRANCO), OU=presencial, CN=MARCOS GUARINO DE OLIVEIRA:28285182649
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2024.10.16 17:25:42-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 11.1.0

MARCOS GUARINO DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal de Muriaé

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Trata-se de Projeto de Lei que visa promover alguns ajustes no conceito de sobreloja constante do Código de Obras do Município e na Lei de uso e Ocupação do Solo a fim de possibilitar o maior aproveitamento da área superior das lojas.

As sobrelojas correspondem à parte superior às lojas, sendo delas parte integrante, não comportando desmembramento. O que tem acontecido é que após a expedição do habite-se, vários proprietários promovem acréscimo irregular para ocupação de todo pavimento da sobreloja, ao argumento que o município não permite tal ampliação. De outro lado, tecnicamente, o município não encontra óbice para tal aprovação, desde que haja ventilação natural do pavimento superior e o aumento não comprometa o coeficiente de construtivo previsto em lei.

Existe uma enorme demanda para regularização de diversos imóveis em nossa cidade, uma vez que o dispositivo que se pretende alterar é oriundo de uma legislação muito antiga e que não acompanhou os novos padrões urbanísticos das cidades, inclusive nas questões de segurança relacionadas aos parapeitos das sobrelojas.

Ressalta-se que a presente lei não cria obrigação aos proprietários de imóveis, mas possibilita apenas aos interessados adaptarem seus imóveis comercias aprovados sob a égide da legislação antiga, além da aprovação de futuros projetos.

Dito isso, os ajustes contemplados na presente propositura objetivam permitir a possibilidade de ocupação da parte superior das lojas em até 100%, a fim de atender as necessidades próprias das edificações comerciais hodiernas, desde que seja observada a necessidade de ventilação natural no pavimento superior, bem como o coeficiente construtivo previsto em lei.

Tal medida é necessária para possibilitar o melhor aproveitamento do solo urbano, especialmente diante das necessidades atuais dos prédios comerciais, consolidando pratica já existente na quase totalidade das cidades, que pelo princípio da legalidade estatuído no art. 37, *caput* da CRFB/88 necessita de legislação permissiva.

Ante o exposto, solicito a apreciação e aprovação deste Projeto de Lei.

Muriaé, 16 de outubro de 2024.

MARCOS GUARINO DE OLIVEIRA:28285182649

Assinado digitalmente por MARCOS GUARINO DE OLIVEIRA:28285182649
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=20302311000112, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(EM BRANCO), OU=presencial, CN=MARCOS GUARINO DE OLIVEIRA:28285182649
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2024.10.16 17:25:56-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 11.1.0

MARCOS GUARINO DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal de Muriaé