



Av. Loureiro da Silva, 255 - Bairro Centro Histórico, Porto Alegre/RS, CEP 90013-901

Telefone: - <http://www.camarapoa.rs.gov.br/>

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

PROC. Nº 01159/23
PLCL Nº 21/23

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O Projeto de Lei nº 192, de autoria da vereadora Mônica Leal, protocolado em 5 de maio de 2022, tendo por objeto a conversão de imóveis de uso comercial em imóveis de uso residencial, teve parecer da Procuradoria da Casa com a sugestão de adequação para Projeto de Lei Complementar.

Portanto, atendendo o parecer da Procuradoria da Casa se fez necessária a mudança do Projeto de Lei protocolado em maio de 2022 para Projeto de Lei Complementar.

Sendo assim, analisando a legislação municipal, verifica-se que a mudança de uso das edificações é permitida nos termos dos arts. 238, 239 e 240 da Lei Complementar nº 284, de 27 de outubro de 1992, que institui o Código de Edificações de Porto Alegre, a seguir transcritos:

Art. 238 Na reciclagem das edificações em geral, com vistas à mudança de uso, poderá haver dispensa parcial de exigências previstas neste Código, desde que não ocorra prejuízo à funcionalidade da mesma.

Art. 239 Na reciclagem de uso das edificações, as casas que forem utilizadas para abrigar atividades potencialmente incômodas, tais como, consultórios e clínicas veterinárias, locais de diversão, academias de ginástica, escolas de dança, artes marciais e similares, excetuada a exigência de pé-direito mínimo, deverão atender integralmente as prescrições deste Código e a legislação de impacto ambiental.

Art. 240 A mudança de uso em edificações existentes implicará no atendimento das exigências de proteção contra incêndio para edificações a construir, sempre que ocorrer aumento de risco incêndio, nas condições estabelecidas na legislação pertinente.

No entanto, a Lei Complementar é vaga em relação à reciclagem de imóveis comerciais para residenciais, visto que o art. 239 trata somente dos casos de imóveis residenciais em comerciais. Por esta razão, a necessidade de criação dos parágrafos 1º e 2º no art. 239, especificando a reciclagem de imóveis comerciais em residenciais.

Importante destacar que a proposta de inclusão dos parágrafos é de extrema pertinência e diz respeito ao grande número de políticas públicas que já estão em curso em várias capitais importantes do País.

Ainda, por causa da pandemia do Covid-19, muitos imóveis comerciais estão vazios, não havendo procura para compra, tampouco para aluguel.

Assim, respeitando o princípio da “cidade compacta”, é importante priorizar o que já existe em construção, viabilizando a mudança de uso (reciclagem) dos imóveis, para que estes possam de fato serem utilizados de acordo com a necessidade da cidade e da população, girando a economia ao invés de manter imóveis em desuso.

Sendo assim, o objetivo da presente Proposição é tornar clara a viabilidade da reciclagem de imóveis comerciais para residenciais, como já disposto em Lei para a mudança de uso.

Ante o exposto, e por ser um Projeto de Lei Complementar de grande relevância para a sociedade em geral, ser revestido de interesse público, colaborar com a economia e, principalmente, incentivar e proteger imóveis já existentes, esta vereadora conta com o apoio dos nobres colegas e, portanto, submete o respectivo Projeto para apreciação e aprovação.

Sala das Sessões, 31 de outubro de 2023.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Inclui §§ 1º e 2º no art. 239 da Lei Complementar nº 284, de 27 de outubro 1992, permitindo a reciclagem de uso e a reciclagem de edificação de imóvel com

**ocupação comercial para ocupação residencial,
inclusive por desdobramento em unidades autônomas e
em habitações multifamiliares.**

Art. 1º Ficam incluídos §§ 1º e 2º no art. 239 da Lei Complementar nº 284, de 27 de outubro 1992, e alterações posteriores, conforme segue:

“Art. 239.

§ 1º São permitidas a reciclagem de uso e a reciclagem de edificação de imóvel com ocupação comercial para ocupação residencial, inclusive por desdobramento em unidades autônomas e em habitações multifamiliares.

§ 2º A mudança de destinação de que trata o § 1º deste artigo deverá obedecer ao disposto no art. 1.351 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil.” (NR)

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



Documento assinado eletronicamente por **Monica Leal Markusons, Vereadora**, em 20/11/2023, às 16:40, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Art. 10, § 2º da Medida Provisória nº 2200-2/2001 e nas Resoluções de Mesa nºs 491/15, 495/15 e 504/15 da Câmara Municipal de Porto Alegre.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://sei.camarapoa.rs.gov.br>, informando o código verificador **0657221** e o código CRC **0C9EAD2A**.