

PARECER PRELIMINAR

ANÁLISE CRÍTICA SOBRE A PROTEÇÃO DA ORLA MARÍTIMA CONTRA SOMBREAMENTO

I - PROPOSTAS DE EMENDAS AO TEXTO

EMENDA Nº 01

Tipo: Emenda Modificativa.

Dispositivo: Altera o caput do art. 70.

Redação proposta:

“Art. 70. Na aprovação de projeto de novas edificações situadas na orla marítima do Município de Vila Velha, será exigida a apresentação de Estudo Técnico de Sombreamento, elaborado por profissional legalmente habilitado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica, contendo simulação georreferenciada da projeção de sombra sobre a faixa de areia, a restinga e o mar, no solstício de inverno, com indicação da metodologia adotada, do software utilizado, dos parâmetros técnicos considerados, dos horários analisados, da volumetria projetada, da implantação da edificação no lote, dos elementos naturais ou edificados considerados e dos efeitos cumulativos no entorno.”

Justificativa:

A emenda elimina a lógica inadequada do estudo autodeclaratório e exige estudo técnico qualificado. A proteção da orla não pode depender de declaração unilateral do interessado econômico. O estudo deve permitir conferência objetiva pelo Município, pela Câmara, pelos órgãos de controle e pela sociedade.



EMENDA Nº 02

Tipo: Emenda Modificativa.

Dispositivo: Altera o § 1º do art. 70.

Redação proposta:

“§ 1º O Estudo Técnico de Sombreamento deverá ser submetido à análise e validação expressa do órgão municipal competente, mediante parecer técnico conclusivo, fundamentado e publicado em meio eletrônico oficial, vedada a aprovação do projeto com base exclusivamente em declaração do interessado ou de profissional por ele contratado.”

Justificativa:

A alteração corrige a principal falha da minuta. O estudo apresentado pelo empreendedor não pode substituir o dever de controle do Poder Público. A aprovação de projeto na orla deve depender de análise técnica pública, expressa, fundamentada e transparente.

EMENDA Nº 03

Tipo: Emenda Aditiva.

Dispositivo: Acrescenta § 2º ao art. 70.

Redação proposta:

“§ 2º Para os fins desta Lei, considera-se orla marítima a faixa terrestre da zona costeira do Município de Vila Velha, delimitada em mapa georreferenciado integrante desta Lei ou de sua regulamentação, abrangendo os imóveis, quadras, lotes, glebas e áreas cuja ocupação possa projetar sombra sobre a faixa de areia, a restinga ou o mar.”

Justificativa:

A emenda evita interpretação aberta e casuística sobre o que será considerado orla marítima. A delimitação precisa ser georreferenciada para impedir insegurança jurídica e aplicação seletiva da norma.



EMENDA Nº 04

Tipo: Emenda Modificativa.

Dispositivo: Altera o § 3º do art. 70.

Redação proposta:

“§ 3º O Poder Executivo deverá regulamentar o Estudo Técnico de Sombreamento no prazo máximo de 180 dias, contado da publicação desta Lei Complementar, estabelecendo metodologia mínima, parâmetros técnicos, critérios de aprovação e reprovação, margem de segurança, forma de apresentação das simulações, padrões de georreferenciamento, procedimentos de análise, publicidade dos estudos, fiscalização e sanções administrativas.”

Justificativa:

A emenda substitui a faculdade pela obrigação. O Executivo não pode ficar livre para decidir se regulamenta ou não matéria essencial à proteção da orla. A regulamentação deve ser obrigatória, com prazo e conteúdo mínimo.

EMENDA Nº 05

Tipo: Emenda Aditiva.

Dispositivo: Acrescenta § 4º ao art. 70.

Redação proposta:

§ 4º Os Estudos Técnicos de Sombreamento, seus anexos, simulações, memoriais, ART ou RRT e respectivos pareceres técnicos deverão ser disponibilizados em meio eletrônico oficial antes da aprovação final do empreendimento, assegurado o acesso público às informações, ressalvadas apenas as hipóteses de sigilo legal.

Justificativa:

A população tem direito de conhecer os estudos que podem autorizar empreendimentos capazes de alterar a insolação da praia. Sem publicidade, não há controle social real. A transparência deve ser condição do licenciamento urbanístico na orla.



EMENDA Nº 06

Tipo: Emenda Modificativa.

Dispositivo: Altera o caput do art. 71.

Redação proposta:

“Art. 71. Na orla marítima do Município de Vila Velha, fica vedada a aprovação de projeto de edificação que gere projeção de sombra sobre a faixa de areia, a restinga ou o mar antes das 16h no solstício de inverno.”

Justificativa:

A redação transforma a regra em vedação objetiva. Isso reduz margem de interpretação e reforça que a proteção da orla é limite material ao direito de construir.

EMENDA Nº 07

Tipo: Emenda Aditiva.

Dispositivo: Acrescenta § 1º ao art. 71.

Redação proposta:

“§ 1º Excepcionalmente, poderá ser admitida projeção de sombra antes das 16h quando tecnicamente comprovado que a sombra projetada estará integralmente contida em sombra preexistente, proveniente de edificações regularmente licenciadas ou de elementos naturais, mediante simulação técnica específica e validação expressa do órgão municipal competente.”

Justificativa:

A exceção da sombra preexistente só deve ser aceita mediante comprovação rigorosa. Sem essa exigência, a exceção vira brecha para flexibilização da regra principal.



EMENDA Nº 08

Tipo: Emenda Aditiva.

Dispositivo: Acrescenta § 2º ao art. 71.

Redação proposta:

“§ 2º A hipótese prevista no § 1º não poderá ser presumida, devendo ser demonstrada mediante estudo técnico específico, com indicação dos horários analisados, margem de segurança, base cartográfica, volumetria das edificações vizinhas, elementos naturais considerados, coordenadas geográficas, data de referência e demais elementos utilizados na simulação.”

Justificativa:

A emenda impede aprovação com base em alegações genéricas. A sobreposição de sombra precisa ser demonstrada com dados objetivos e verificáveis.

EMENDA Nº 09

Tipo: Emenda Aditiva.

Dispositivo: Acrescenta § 3º ao art. 71.

Redação proposta:

“§ 3º Em caso de dúvida técnica relevante quanto à projeção de sombra antes das 16h no solstício de inverno, deverá prevalecer a interpretação mais protetiva à orla marítima, vedada a aprovação do empreendimento até a eliminação da dúvida por estudo complementar validado pelo órgão municipal competente.”

Justificativa:

Quando houver dúvida técnica, o risco não pode ser transferido à praia. A proteção ambiental exige prudência. A incerteza deve levar à exigência de complementação técnica, não à aprovação do empreendimento.



EMENDA Nº 10

Tipo: Emenda Modificativa.

Dispositivo: Altera o art. 72.

Redação proposta:

“Art. 72. Poderão ser dispensadas da apresentação do Estudo Técnico de Sombreamento as edificações localizadas na orla marítima que respeitem cumulativamente os limites de gabarito e altura máxima previstos nesta Lei e que, mediante análise preliminar expressa do órgão municipal competente, não apresentem risco técnico de projeção de sombra sobre a faixa de areia, a restinga ou o mar antes das 16h no solstício de inverno.”

Justificativa:

A emenda elimina a dispensa automática. A altura não é o único fator de sombreamento. A dispensa só deve ocorrer depois de análise preliminar expressa do órgão técnico.

EMENDA Nº 11

Tipo: Emenda Aditiva.

Dispositivo: Acrescenta parágrafo único ao art. 72.

Redação proposta:

“Parágrafo único. A dispensa prevista no caput não afasta a competência do órgão municipal competente para exigir Estudo Técnico de Sombreamento sempre que houver dúvida técnica, peculiaridade topográfica, proximidade da faixa de areia, presença de restinga, risco de impacto paisagístico ou urbanístico, efeito cumulativo relevante ou indício de possível projeção de sombra sobre a orla antes das 16h no solstício de inverno.”

Justificativa:

A emenda cria uma trava técnica contra o uso indevido da dispensa. Sempre que houver risco, o estudo deve ser exigido.



EMENDA Nº 12

Tipo: Emenda Modificativa.

Dispositivo: Altera o art. 73.

Redação proposta:

“Art. 73. As edificações com até 2 pavimentos e altura máxima de 7 metros poderão ser dispensadas da apresentação do Estudo Técnico de Sombreamento somente quando análise preliminar expressa do órgão municipal competente concluir pela inexistência de risco de projeção de sombra sobre a faixa de areia, a restinga ou o mar antes das 16h no solstício de inverno.”

Justificativa:

A emenda impede que a altura de 7 metros funcione como licença automática. Mesmo edificações baixas podem exigir estudo, conforme sua localização e implantação.

EMENDA Nº 13

Tipo: Emenda Aditiva.

Dispositivo: Acrescenta § 1º ao art. 73.

Redação proposta:

§ 1º O modelo de edificação escalonado somente será admitido quando comprovado, por Estudo Técnico de Sombreamento validado pelo órgão municipal competente, que a volumetria total do empreendimento não gerará projeção de sombra sobre a faixa de areia, a restinga ou o mar antes das 16h no solstício de inverno.

Justificativa:

A emenda impede que o modelo escalonado seja usado como mecanismo indireto de verticalização com impacto sobre a orla. A análise deve considerar a volumetria total do empreendimento.



EMENDA Nº 14

Tipo: Emenda Aditiva.

Dispositivo: Acrescenta § 2º ao art. 73.

Redação proposta:

“§ 2º A aprovação de projeto em modelo escalonado deverá considerar os efeitos cumulativos de sombreamento, as edificações existentes, os empreendimentos licenciados no entorno, a topografia, os afastamentos, a implantação no lote, os elementos naturais e a largura da faixa de areia.”

Justificativa:

A emenda exige análise integrada. O impacto de sombra não pode ser avaliado de forma isolada, empreendimento por empreendimento, ignorando a soma dos efeitos na paisagem urbana.

EMENDA Nº 15

Tipo: Emenda Modificativa.

Dispositivo: Altera o art. 74.

Redação proposta:

“Art. 74. As medidas mitigadoras ou compensatórias decorrentes de empreendimentos situados na orla marítima deverão priorizar a recuperação, preservação e manutenção da vegetação de restinga e dos demais atributos ambientais da zona costeira, sem prejuízo do cumprimento integral das limitações de sombreamento estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo único. A imposição ou execução de medidas mitigadoras ou compensatórias não autoriza, em nenhuma hipótese, a aprovação de projeto que gere projeção de sombra proibida sobre a faixa de areia, a restinga ou o mar antes das 16h no solstício de inverno.”

Justificativa:

A emenda fecha a brecha da compensação. Medida ambiental não pode ser usada para autorizar descumprimento da regra de sombreamento. Se há sombra proibida, o projeto deve ser corrigido ou rejeitado.



EMENDA Nº 16

Tipo: Emenda Aditiva.

Dispositivo: Acrescenta o art. 74-A.

Redação proposta:

“Art. 74-A. A concessão de alvará de construção, licença urbanística, alvará de conclusão, habite-se ou documento equivalente para edificações situadas na orla marítima ficará condicionada à comprovação de que a edificação projetada e executada corresponde à volumetria, altura, implantação, afastamentos e demais parâmetros considerados no Estudo Técnico de Sombreamento aprovado.

§ 1º O órgão municipal competente poderá exigir documentação técnica “as built”, relatório fotográfico, levantamento planialtimétrico, nova simulação de sombreamento ou outros documentos necessários à conferência da conformidade da obra executada.

§ 2º Constatada divergência entre o projeto aprovado, o Estudo Técnico de Sombreamento validado e a edificação executada, o Município deverá adotar as medidas administrativas cabíveis, inclusive embargo, adequação, cassação de licença, negativa de habite-se e aplicação das sanções previstas na legislação.”

Justificativa:

A proteção da orla exige controle após a execução da obra. A aprovação do projeto não basta. O Município precisa verificar se a edificação construída corresponde ao estudo que justificou sua aprovação.

EMENDA Nº 17

Tipo: Emenda Aditiva.

Dispositivo: Acrescenta o art. 74-B.

Redação proposta:

“Art. 74-B. O descumprimento das obrigações relativas ao Estudo Técnico de Sombreamento, a apresentação de informações falsas, incompletas ou tecnicamente inconsistentes, ou a execução de obra em desconformidade com o estudo aprovado sujeitarão o responsável, sem prejuízo das demais sanções legais, à suspensão da análise do processo, indeferimento do projeto, embargo da obra, cassação da licença, negativa de habite-se e comunicação aos respectivos conselhos profissionais, quando cabível.”

Justificativa:

Sem consequência, a norma perde força. A emenda cria instrumentos administrativos para impedir estudos frágeis, informações inconsistentes ou execução em desconformidade.



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://vilavelha.splonline.com.br/autenticidade> utilizando o identificador 3200390032003800330039003A005000

Assinado eletronicamente por VEREADOR DEVACIR RABELLO em 28/05/2026 18:19

Checksum: **4EC8212591EB993F1258D96BF3D9A63FC3A60715902127BDD82852AA8DE58EEB**



Autenticar documento em <https://vilavelha.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 3200390032003800330039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
art. 4º, II da Lei 14.063/2020.