

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 033, DE 10 DE NOVEMBRO DE 2022.

Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Cláudio/MG.

O Prefeito do Município de Cláudio, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, propõe a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas e as condições para execução, por agente particular ou público, de toda e qualquer construção, reconstrução, atualização, regularização ou demolição no Município de Cláudio, seu Distrito e suas Comunidades.

§1º As obras dispostas no *caput* deste artigo somente poderá ser executada, após o pagamento das taxas pertinentes à análise, aprovação do projeto e concessão do Alvará de Construção ou Alvará de Demolição, expedido pelo Município, de acordo com as exigências contidas neste Código, demais Leis Municipais vigentes e com as Legislações Estadual e Federal pertinentes.

§2º Os parâmetros técnicos estabelecidos nesta Lei buscam assegurar às edificações condições mínimas de segurança, conforto ambiental, higiene, salubridade e acessibilidade.

Art. 2º Estão sujeitas à aprovação de projeto e ao licenciamento as obras de:

I - construção;

II - reconstrução;

III - atualização;

IV - regularização; e

V - demolição.

§1º Entende-se por reconstrução, a obra destinada à recuperação de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro, mantendo-se as características anteriores, observadas as condições de adaptação à segurança de uso e de acessibilidade estabelecidas nesta Lei.

§2º Entende-se por atualização, a intervenção na edificação que resultará ou não em acréscimo da área construída, em alteração interna do projeto anteriormente aprovado, em alteração ou não da volumetria, com a manutenção de parte ou de toda a área existente, com ou sem mudança de uso, desde que estas alterações estejam de acordo com as exigências contidas neste Código e demais Leis pertinentes.

§3º Entende-se por regularização, a edificação que não possui projeto aprovado pela Secretaria de Obras do Município e Alvará de Construção concedido, estando em acordo ou em desacordo com o Código de Obras vigente, bem como a edificação que possui projeto aprovado e alvará de construção concedido, porém foi construída em desacordo com o projeto aprovado.

§4º Nos casos referidos no §3º, deverão ser atendidas todas as exigências da Lei de regularização vigente na data do protocolo do pedido de regularização.

Art. 3º Estão dispensadas da aprovação de projeto e do licenciamento as seguintes obras:

I - construção de muros;

II - instalação de canteiro de obras;

III - galinheiros, estufas, viveiros e canis sem finalidade comercial;

IV - serviços de manutenção e construção de passeios, nos termos deste Código e do Código de Posturas do Município; e

V - edificações que não estejam localizadas no perímetro urbanizável ou área de expansão urbana do Município.

§1º Entende-se por perímetro urbanizável ou área de expansão urbana, áreas que, segundo a legislação municipal, podem ser consideradas urbanas por expressa definição da lei local, áreas que abrangem loteamentos aprovados pelo Município destinados à habitação, comércio ou indústria, áreas com características e destinação urbana e áreas de expansão da cidade que podem ser incluídas na esfera de tributação do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano).

§2º A dispensa prevista neste artigo não exclui o atendimento das normas técnicas vigentes, não desobriga o interessado da responsabilidade penal e civil perante terceiros, e não se aplica às obras em edificações situadas nos conjuntos urbanos protegidos, imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação, edificações e sítios de valor artístico, histórico ou paisagístico, assim reconhecidos por lei, mesmo que não estejam localizadas no perímetro urbanizável ou área de expansão urbana do Município, as quais deverão ser executadas de acordo com diretrizes fornecidas pelos órgãos competentes.

Art. 4º Quando, por iniciativa do interessado, houver cancelamento ou atualização dos projetos aprovados, o proprietário deverá solicitar o cancelamento ou atualização do

projeto anterior e protocolar um novo projeto para análise do cumprimento dos requisitos de aprovação de acordo com a legislação vigente.

§1º Ao solicitar cancelamento de um projeto aprovado, o interessado deve apresentar à Secretaria de Obras do Município o termo de cancelamento assinado, e devolver as cópias do projeto aprovado, juntamente com as 2 (duas) vias da certidão de número e as 2 (duas) vias do alvará de construção.

§2º Não serão analisados ou aprovados novos processos relativos a projetos arquitetônicos que possuam taxas inadimplidas, protocolos anteriores pendentes de cancelamento, ou desistência de projeto relativo ao mesmo imóvel ou terreno, salvo os já indeferidos.

CAPÍTULO II

DAS RESPONSABILIDADES

Seção I

Do Proprietário

Art. 5º A veracidade das informações e documentos apresentados nos pedidos de aprovação de projetos de que trata este Código é de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e do profissional habilitado.

§1º Entende-se por proprietário, a pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis, e por possuidor a pessoa física ou jurídica, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra.

§2º O possuidor tem os mesmos direitos do proprietário e poderá requerer a emissão do documento em seu nome, desde que apresente Escritura definitiva de transmissão da propriedade registrada no Cartório de Notas, contrato de Compra e Venda com assinaturas reconhecidas no Cartório de Notas, ou decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião.

§3º A aprovação de projetos não implica no reconhecimento, por parte do Município de Cláudio, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

Art. 6º São deveres do proprietário ou possuidor do imóvel:

I - responder pelas informações prestadas ao Poder Executivo;

II - providenciar para que os projetos e as obras no imóvel de sua propriedade estejam devidamente licenciados e sejam executados por responsável técnico;

III - impedir o início da construção da edificação antes que sejam realizadas as obras necessárias para garantir a segurança e estabilização do terreno;

IV - apresentar, quando solicitado, laudo geológico ou laudo técnico referente às condições de risco e estabilidade do terreno ou do imóvel;

V - dar o suporte necessário às vistorias e fiscalizações das obras, permitindo-lhes o livre acesso ao canteiro de obras e apresentando a documentação técnica sempre que solicitado; e

VI - promover e zelar pelas condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel.

Seção II

Do Profissional

Art. 7º Para efeito desta Lei somente profissionais habilitados e devidamente inscritos no Município de Cláudio, bem como as empresas constituídas por esses profissionais, poderão assinar como autores de projetos e responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto ou especificação a serem submetidos à apreciação do Município.

§1º O titular de cargo ou emprego público na estrutura da Administração Direta e Indireta do Município, vinculado à Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, fica impedido de exercer as atividades previstas no *caput* deste artigo no Município.

§2º O disposto no §1º deste artigo não se aplica às atividades cujo exercício decorra de atribuição do cargo ou emprego público ocupado pelo profissional.

§3º Uma empresa será considerada legalmente habilitada para exercer as funções a que se refere este artigo quando possuir registrado, como representante ou responsável técnico, um profissional legalmente habilitado.

Art. 8º Só poderão ser inscritos no Município de Cláudio, profissionais legalmente habilitados que apresentem a Carteira profissional expedida pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia), pelo CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), ou no caso de Técnicos de Edificações, pelo CRT (Conselho Regional dos Técnicos Industriais).

Art. 9º A responsabilidade dos projetos caberá, exclusivamente, aos profissionais que os tiverem assinado.

§1º Na hipótese de a autoria do projeto ser assumida por dois ou mais profissionais, estes serão solidariamente responsáveis.

§2º O Município não assumirá, em consequência da aprovação dos projetos, a responsabilidade técnica dos mesmos.

§3º A observância das disposições deste Código não desobriga o profissional do cumprimento das normas disciplinadoras de sua regular atuação, impostas pelo respectivo

conselho profissional, e daquelas decorrentes da legislação estadual e federal.

Art. 10. É permitida a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica da obra para outro profissional que esteja devidamente inscrito no Município, seja habilitado e atenda às exigências desta Lei, desde que o projeto aprovado seja atualizado e que seja apresentado documento de responsabilidade técnica da obra, assumindo o novo profissional a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da responsabilidade do profissional anterior.

Art. 11. São deveres dos autores dos projetos e dos responsáveis técnicos, nos limites das respectivas competências:

I - prestar, de forma correta e inequívoca, informações ao Poder Executivo e elaborar os projetos de acordo com a legislação vigente;

II - executar a obra licenciada de acordo com o projeto aprovado;

III - cumprir as exigências técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;

IV - promover a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, de modo a evitar danos a terceiros, bem como a edificações e propriedades vizinhas, passeios e logradouros públicos; e

V - dar o suporte necessário às vistorias e à fiscalização das obras.

Seção III

Do Poder Executivo

Art. 12. É competência do Poder Executivo analisar e aprovar os projetos, licenciar e fiscalizar a execução das obras, certificar a conclusão das mesmas e aplicar as penalidades cabíveis, visando o cumprimento da legislação vigente, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, da execução, da utilização da obra ou da edificação concluída.

Parágrafo único. O Município de Cláudio poderá suspender, temporariamente, ou cancelar o cadastro de profissionais ou empresas que tenham comprovadamente fraudado qualquer item do projeto, após constatação mediante perícia técnica determinada pela Administração Pública.

CAPÍTULO III

DAS CONDIÇÕES RELATIVAS À APRESENTAÇÃO DE PROJETOS

Art. 13. Todas as pranchas do projeto deverão ter as mesmas dimensões, contendo

o selo, conforme modelo disponibilizado no site do Município de Cláudio, no canto inferior direito de cada prancha, com assinatura do proprietário, autor do projeto e responsável técnico.

§1º As pranchas especificadas no *caput* deste artigo deverá conter, também, título do projeto, endereço da obra, data, número do lote, número da quadra, zoneamento ao qual pertencer, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, área do lote e área a construir, além do projeto arquitetônico completo, em escala legível, com todos os elementos necessários para análise do atendimento integral da legislação, devendo conter ainda os seguintes elementos:

I – planta de situação e localização na escala mínima de 1:500 (um para quinhentos) onde constarão:

a) caracterização do lote em relação à quadra, indicando a distância da esquina mais próxima;

b) as dimensões das divisas do lote, indicação da numeração do lote a ser construída a edificação e numeração dos lotes vizinhos (todos os confrontantes);

c) indicação dos níveis em todos os cantos do terreno e meio fio;

d) orientação do norte magnético;

e) as cotas de largura dos passeios e logradouros, com seus respectivos nomes, contíguos ao lote;

f) a projeção da edificação e das edificações existentes dentro do lote, com suas dimensões totais, e os afastamentos da edificação em relação às divisas e às outras edificações existentes;

g) representação de rios, cursos d'água, áreas de APP (Área de Preservação Permanente), áreas não edificáveis, faixas de domínio de linhas de distribuição/transmissão de energia elétrica, faixas de domínio de rodovias, faixas de servidão da concessionária de água e esgoto, entre outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades Municipais; e

h) quando for o caso de fazer uso de fossa séptica, representar todo o conjunto, nomear seus elementos e cotar distâncias das divisas;

II – perfis longitudinal e transversal do terreno com indicação dos níveis correspondentes, na mesma escala da planta de situação e localização;

III - planta de cada pavimento que comportar a construção na escala mínima de 1:100 (um para cem), contendo:

a) dimensões externas totais da edificação;

b) a disposição, finalidade e as dimensões de cada compartimento, paredes, vãos de iluminação/ventilação, vagas de garagens e áreas de manobra de estacionamento;

c) afastamentos da edificação em relação às divisas e às outras edificações existentes dentro do lote;

d) representação e altura do fechamento total do terreno e portões de acesso com suas dimensões descritas;

e) acessos à construção, com seus respectivos níveis, tomados em relação aos pontos extremos do meio fio;

f) representação de todas as rampas e escadas que houver para vencer os desníveis do terreno até a edificação, estacionamento e outras áreas externas, indicação dos níveis da edificação e níveis externos; no caso de rampas, informar nível inicial, nível final, comprimento e inclinação; no caso de escadas, informar nível inicial, nível final, largura, piso e espelho;

g) representação da projeção do beiral cotado;

h) hachuras dos pisos em áreas molhadas;

i) linhas de corte; e

j) *layout* somente das bancadas e louças das áreas molhadas;

IV – planta de cobertura na escala mínima de 1:100 (um para cem), indicando:

a) projeção da edificação;

b) tipo de telha, caimento e inclinação;

c) altura das platibandas e/ou largura do beiral;

d) linhas de corte; e

e) localização da caixa d'água;

V – elevação de todos os muros de fechamento voltados para os logradouros públicos, com indicação superposta dos greides das ruas na escala mínima de 1:100 (um para cem);

VI - elevação de todas as fachadas voltadas para os logradouros públicos, com indicação superposta dos greides das ruas na escala mínima de 1:100 (um para cem);

VII – os cortes, transversal e longitudinal, na escala mínima de 1:100 (um para cem), deverão passar por escadas, rampas, cozinhas e banheiros, indicando:

a) altura dos compartimentos, finalidade de cada compartimento, níveis internos e externos, numeração dos pavimentos e numeração dos degraus da escada;

b) altura das portas, janelas, peitoril e a distância entre a face inferior da laje até a superior do vão de iluminação/ventilação;

c) perfil natural do terreno;

d) hachuras das paredes das áreas molhadas; e

e) demais elementos necessários à compreensão do projeto;

VIII – detalhes na escala de 1:25 (um para vinte e cinco);

IX – memória de cálculo do conjunto de fossa séptica, filtro anaeróbico e sumidouro conforme ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) 7229/93 e 13969/97 ou outras normas que vierem a substituí-las, com as dimensões de cada elemento e corte esquemático com este detalhamento.

§2º No caso de reforma ou ampliação, deverá ser indicado, em cópias do projeto, o que será demolido, construído ou conservado, de acordo com as seguintes convenções de cores:

I – cor natural, para indicar as partes existentes e a conservar;

II – cor amarela, para indicar as partes a serem demolidas; e

III – cor vermelha, para indicar as partes novas e acrescidas.

§3º Nos casos de projetos para construção de edificações de grandes proporções, as escalas mencionadas neste Capítulo poderão ser alteradas, desde que justificadas por escrito.

§4º O Município de Cláudio poderá exigir projetos complementares, se julgar necessário.

CAPÍTULO IV

DA ANÁLISE DO PROJETO

Art. 14. Nenhuma obra ou demolição será feita, sem prévia licença do Município, observadas as disposições do presente Código e demais leis pertinentes.

Parágrafo único. Compete ao Município de Cláudio verificar a obra no seu conjunto e nas suas partes, recusar a que for inadequada em relação à estabilidade, segurança, higiene, salubridade e estética das construções.

Art. 15. Não estarão sujeitos à análise as construções em terrenos:

I – que não estejam localizados no perímetro urbanizável ou área de expansão urbana do Município;

II - que estejam caracterizados como rural;

III – que não estejam unificados, caso a construção ou seu conjunto esteja locada em mais de um lote;

IV - que não possuam confrontação com logradouro público;

V - alagadiços e sujeitos a inundações, antes de executadas as providências para assegurar o escoamento das águas, sujeitos a anuência do Setor de Aprovação de Projetos da Secretaria Municipal de Obras, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e da Coordenadoria da Defesa Civil;

VI - que tenham sidos aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados, sujeitos à anuência do Setor de Aprovação de Projetos da Secretaria Municipal de Obras, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e da Vigilância em Saúde do município;

VII - localizados em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sujeitos à anuência do Setor de Aprovação de Projetos da Secretaria Municipal de Obras, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e da Vigilância em Saúde do município;

VIII - com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento); e

IX - onde, pelas características geotécnicas do solo, constatadas mediante perícia técnica determinada pela Administração Pública, seja inviável a construção da edificação.

Art. 16. Quando, no mesmo lote, houver uma ou mais edificações, que sejam do mesmo proprietário e que não estejam regularizadas perante o Município, deve-se, primeiramente, regularizar estas edificações, de acordo com a Lei de Regularização vigente, para, posteriormente, aprovar uma nova edificação no lote.

§1º Para regularizar uma edificação no lote que tenha mais de uma irregular, é necessário regularizar todas as demais edificações.

§2º Quando se tratar de edificações distintas, no mesmo lote, todas devem ter acesso independente para o logradouro público.

Art. 17. Para efeito de aprovação de projetos e concessão de licença, o proprietário, autor do projeto ou responsável técnico, deverá protocolar no site do Município de Cláudio, na aba específica de protocolo de projetos, ou ainda, pessoalmente junto a Secretaria Municipal de Obras, os seguintes documentos:

I – requerimento solicitando a aprovação do projeto, assinado pelo proprietário,

autor do projeto ou responsável técnico;

II – cópia dos documentos pessoais do proprietário;

III - contrato social da empresa ou outro documento que comprove que o requerente, que assina o projeto, é o representante legal da empresa;

IV – Certidão do Registro de Imóveis atualizada, com validade máxima de 90 dias ou Escritura definitiva de transmissão da propriedade, ou do contrato de Compra e Venda com assinaturas reconhecidas no Cartório de Notas, ou, ainda, decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, quando for o caso;

V - projeto de arquitetura, conforme especificações do Capítulo III deste Código e de acordo com as exigências da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

VI - ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou TRT (Termo de Responsabilidade Técnica), registrada com comprovação de pagamento, com assinaturas do proprietário e responsável técnico, dados do lote, finalidade da construção, área correspondente com a área do projeto e término compatível com o andamento da obra, emitidas em conformidade com as exigências dos órgãos ou conselhos de fiscalização respectivos, das seguintes atividades:

a) projeto arquitetônico, projeto estrutural, execução civil, laudo atestando estabilidade e segurança do terreno, fossa séptica / filtro anaeróbico / sumidouro (quando for utilizado), e muro de arrimo ou contenção (em casos específicos) para projetos de construção, reconstrução ou atualização;

b) levantamento de dados técnicos / coleta de dados arquitetônico / coleta de dados estrutural e laudo técnico atestando estabilidade e segurança do imóvel para projetos de regularização;

c) demolição para solicitação de alvará e certidão de demolição;

VII - termos de responsabilidade pela estabilidade e segurança do terreno, de compromisso do proprietário e de compromisso do responsável técnico; e

VIII - PSCIP (Processo de Segurança Contra Incêndio e Pânico) aprovado, AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) aprovado, anuência da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, anuência da Coordenadoria da Defesa Civil, autorização ou dispensa da COMAER (Comando da Aeronáutica) / DECEA (Departamento de Controle do Espaço Aéreo), termo de cumprimento de acessibilidade e outros termos de anuência, quando solicitados.

Art. 18. Após recebimento do parecer favorável para aprovação do projeto, deverá ser entregue na Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, cópia impressa de todos os documentos protocolados no site do Município de Cláudio.

§1º O projeto de arquitetura deverá ser apresentado em, no mínimo, 2 (dois) jogos completos de cópias.

§2º É obrigatório que o requerimento, o projeto de arquitetura, os documentos de responsabilidade técnica e os termos de responsabilidade e compromisso, estejam assinados, de forma física, pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico pela obra.

Art. 19. Após aprovação do projeto, um jogo completo será devolvido ao requerente, juntamente com 2 (duas) vias da certidão de número e 2 (duas) vias do alvará de construção correspondentes, ficando os demais documentos arquivados na Secretaria Municipal de Obras.

§1º No caso de projetos de regularização não será emitida certidão de número ou alvará de construção.

§2º Para projetos de reconstrução será emitido novo alvará de construção.

§3º Para projetos de atualização será emitido alvará de construção somente da área de acréscimo, se houver.

§4º Em casos específicos, para construções de grande porte ou grande impacto, mediante autorização por escrito da Secretaria Municipal de Obras e Infraestruturas, poderá ser protocolada, no site do Município de Cláudio, a solicitação de pré-análise do projeto, para a qual serão exigidos os requisitos dos incisos I, IV e V do artigo 17.

§5º Nos casos do §4º, após emissão de parecer único, deverá ser protocolada a solicitação de pedido de construção juntamente com todos os documentos descritos no artigo 17.

CAPÍTULO V DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Seção I

Dos Requisitos Gerais

Art. 20. Os edifícios públicos e de uso coletivo, assim como as áreas comuns de edificações multifamiliares, deverão possuir condições técnicas construtivas que assegurem aos portadores de necessidades especiais pleno acesso e circulação nas suas dependências, em conformidade com a NBR 9050, ou outra que vier a substituí-la.

Art. 21. A pré-análise e a análise dos projetos serão feitas mediante comprovação do pagamento das taxas pertinentes.

§1º A primeira entrega de correção de projetos estará dispensada de taxa de correção.

§2º Para todas as demais entregas serão emitidas taxas de correção de projetos.

Art. 22. Para se pronunciar quanto ao projeto apresentado, o Município de Cláudio terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis para projetos de loteamento e 30 (trinta) dias úteis para os demais projetos, a contar da data do pagamento das taxas de aprovação ou correção e apresentação da nota fiscal dos profissionais envolvidos na aprovação do projeto.

Parágrafo único. Se findar o prazo marcado neste artigo e o órgão competente do Poder Executivo não se manifestar, sem motivo justificável, o projeto será considerado aprovado.

Art. 23. Quando houver parecer desfavorável ao projeto, sem que haja resposta por parte do requerente ou responsável técnico por mais de 180 (cento e oitenta) dias corridos, será considerado como desistência e o projeto será arquivado, não sendo possível dar continuidade a este.

Seção II

Do Alvará de Construção

Art. 24. Após comprovado o pagamento das taxas devidas e após a aprovação do projeto, o Município de Cláudio fornecerá certidão de número válida por 120 (cento e vinte) dias e alvará de construção, com as validades abaixo, contadas a partir da data de sua expedição:

I - por 12 (doze) meses para edificações de até 1.000 m² (mil metros quadrados);

II - por 18 (dezoito) meses para edificações de até 2.000 m² (dois mil metros quadrados); e

III - por 24 (vinte e quatro) meses para edificações acima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

§1º O interessado poderá requerer revalidação da certidão de número e do alvará de construção, após vistoria da obra pelo órgão Municipal competente, uma única vez por igual período.

§2º As obras que, por sua natureza, exigirem prazos superiores para construção, poderão ter o prazo previsto no *caput* ampliado mediante o exame do cronograma pelo Município de Cláudio.

Art. 25. O alvará de construção poderá ser cancelado mediante solicitação do proprietário ou, se constatada irregularidade no processo de aprovação ou construção, após apuração mediante perícia técnica definida pela Administração Pública.

Seção III

Da Regularização

Art. 26. Para fins de regularização de edificação executada sem alvará de construção ou em desacordo com o projeto aprovado, a análise do projeto será feita conforme critérios deste Código, da Lei de Regularização vigente, demais Leis Municipais vigentes e com as Legislações Estadual e Federal pertinentes.

§1º Em qualquer fase, a edificação sem o respectivo alvará de construção estará sujeita a multa, embargo, interdição e demolição.

§2º A fiscalização, no âmbito de sua competência, expedirá notificação, endereçados ao proprietário e responsável técnico da obra, para o cumprimento das disposições deste Código, de eventual exigência acessória contida no processo, ou para regularização do projeto ou da obra.

§3º Expedida a notificação, esta terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis para ser cumprida ou justificada; esgotado este prazo, sem que a mesma seja atendida, será lavrado o auto de infração.

Seção IV

Da Demolição

Art. 27. A demolição de qualquer edifício só poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão competente do Município, devendo o interessado protocolar no site do Município de Cláudio, requerimento próprio acompanhado da Certidão atualizada do Registro do Imóvel e documento de responsabilidade técnica.

§1º Após comprovação do pagamento das taxas pertinentes, o Município terá o prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis para realizar a vistoria e emitir o alvará de demolição total do imóvel.

§2º A demolição de imóvel de interesse de preservação depende de autorização prévia do órgão competente.

§3º A demolição de imóveis tombados ou com características construtivas e arquitetônicas semelhantes aos imóveis tombados, de valor histórico ou afetivo para a população, estão condicionados a anuência do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural do Município.

Art. 28. Concluída a demolição, para fins de Certidão, válida por 120 (cento e vinte) dias, o interessado deverá protocolar no site do Município requerimento próprio, sendo o prazo máximo para sua emissão será de 15 (quinze) dias úteis, após comprovação do pagamento das taxas pertinentes, , devendo ser realizada nova vistoria, acompanhada por relatório fotográfico.

Art. 29. Em qualquer demolição, o proprietário deverá executar todas as medidas

necessárias para garantir a segurança dos operários, do público, dos logradouros e das propriedades vizinhas.

Parágrafo único. O Município poderá, a juízo do órgão técnico competente, determinar a demolição de prédios que estejam com ameaça de desabamento ou de obras em situação irregular, cujos proprietários não tenham cumprido as determinações deste Código e demais legislações aplicáveis.

CAPÍTULO VI

DO INÍCIO DA OBRA

Art. 30. Uma obra será considerada iniciada assim que estiver locada, com aberturas de valetas e tubulões ou estacas.

Parágrafo único. Para dar início à obra, é obrigatória a instalação de placa de obra com identificação visível ao logradouro público, devendo ser mantido no canteiro de obras, para apresentação aos fiscais de obras ou outras autoridades competentes do Poder Executivo Municipal, quando solicitado, cópias das notas de alinhamento e nivelamento, projeto aprovado e alvará de construção.

Art. 31. Durante execução de obra de construção, reconstrução, reforma ou demolição, o proprietário e o responsável técnico da obra, visando a proteção e a segurança dos operários, dos pedestres, de edificações vizinhas e dos logradouros públicos, deverão instalar dispositivos de segurança, tais como tapumes, plataformas de segurança, andaimes e telas de proteção, conforme normas técnicas adequadas, em especial as normas do Ministério do Trabalho e critérios estabelecidos no Código de Posturas do Município.

Art. 32. Ao executar obras de construção, reconstrução, reforma ou demolição no alinhamento da via pública, será obrigatória a colocação de tapumes, que deverão ter altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e poderão avançar até metade do passeio, somente quando este possuir largura igual ou superior a 1,60m (um metro e sessenta centímetros), deixando a outra metade inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes.

Art. 33. No caso de se verificar a paralisação da obra por mais de 120 (cento e vinte) dias corridos, deverá ser feito o fechamento do terreno no alinhamento da via pública, por meio de muro dotado de portão de entrada.

§1º Em se tratando de construção no alinhamento, um dos vãos abertos sobre o logradouro deverá ser guarnecido com portão para permitir o acesso ao interior da construção, devendo todos os outros vãos serem fechados, devendo o passeio em ambos os casos, ser desobstruído, pavimentado e limpo.

§2º O proprietário de obra paralisada ou de edificação abandonada será diretamente responsável pelos danos ou prejuízos causados ao Município e a terceiros, em decorrência da paralisação ou abandono da mesma.

Art. 34. Não será permitida, sob pena de multa ao proprietário, a utilização da via pública para canteiros de obras ou a permanência, por tempo superior a 96 (noventa e seis) horas para descarga ou remoção de qualquer material de construção na via pública, como terra, entulho ou qualquer detrito oriundo das obras.

Seção I

Do Preparo do Terreno

Art. 35. Sem prévio saneamento do solo, nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno:

I - úmido ou pantanoso;

II - que tenha servido de depósito de lixo; ou

III - que seja misturado com substâncias orgânicas.

§1º Em terrenos úmidos serão empregados meios para evitar que a umidade suba até o primeiro piso e, em caso de necessidade, será feita a drenagem do terreno para diminuir o nível do lençol d'água subterrâneo.

§2º Deverá ser assegurado, em qualquer caso, para o piso de nível mais baixo da edificação, uma diferença de nível mínima de 1,00m (um metro) acima da cota de maior enchente, ficando a construção condicionada a anuência do Setor de Aprovação de Projetos da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura e da Coordenadoria da Defesa Civil.

§3º Em terrenos interferidos por rios, córregos, fundos de vales, faixas de escoamento de águas pluviais, lagoas, reservatórios e APP (Áreas de Preservação Permanente), a construção estará condicionada a anuência da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§4º Toda vez que houver necessidade do esgotamento de nascentes ou do lençol freático, o livre despejo nos logradouros públicos deverá ser submetido à aprovação do Município.

Art. 36. Antes do início das escavações ou movimento de terra necessárias à construção, deverá ser verificada a existência, sob o passeio do logradouro, de instalações ou redes de serviços públicos, e tomadas as providências necessárias para evitar que elas sejam comprometidas durante as obras.

Art. 37. Na execução do preparo do terreno e movimento da terra é obrigatório:

I - evitar que as terras alcancem o passeio e o leito dos logradouros públicos;

II - adotar as medidas técnicas de segurança necessárias à sustentação dos terrenos, à preservação da estabilidade e integridade dos muros e das edificações, das

propriedades vizinhas e da área pública;

III - reconstruir os perfis e vegetação naturais dos terrenos confrontantes e executar as obras necessárias como muro de arrimo, drenagem, contenção de encostas e replantio em casos de cortes ou aterros junto às divisas do lote; e

IV - apresentar estudo de viabilidade técnica para execução de escavações, cortes e aterros com altura ou profundidade superior a 3 (três) metros em relação ao perfil natural do terreno, para verificação das condições de segurança e preservação ambiental.

Art. 38. O proprietário do imóvel e o responsável técnico pela modificação das condições naturais do terreno que cause instabilidade ou dano de qualquer natureza a logradouro público ou terreno confrontante, são obrigados a executar as obras corretivas necessárias, no prazo previsto em regulamento.

Seção II

Alinhamento e Nivelamento

Art. 39. Após aprovação do projeto, mediante solicitação do interessado e pagamento da taxa correspondente, o Município fornecerá as notas com alinhamento e nivelamento do terreno, em forma de croqui, somente para ruas de terra sem meio fio, cuja validade será de 1 (um) ano.

§1º Após a locação da obra no terreno, o responsável técnico requererá vistoria ao Município para verificação do cumprimento das notas de alinhamento e nivelamento.

§2º A vistoria que se trata o §1º deste artigo será atestada mediante a assinatura do funcionário responsável nas notas fornecidas pela Prefeitura Municipal.

Art. 40. O Município exigirá as notas de alinhamento e nivelamento, salvo no caso de construção em lote já edificado e localizado em logradouros que não venham a sofrer alterações altimétricas.

Seção III

Dos Muros e Passeios

Art. 41. O Município exigirá dos proprietários do terreno a construção de muros de arrimo, taludes ou outros meios de contenção, sempre que o nível do terreno for superior ou inferior ao logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública, ou que tenha perigo de deslizamento de terra sobre logradouro público, edificações ou terrenos confrontantes, sendo obrigatório, quando o exigir, a apresentação do Documento de Responsabilidade Técnica.

Art. 42. Os muros lindeiros às vias públicas deverão ser construídos inteiramente na face interna do lote.

Art. 43. Os terrenos devem, obrigatoriamente, ser fechados por meio de muros de no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura, rebocados e pintados externamente. Admite-se o uso de outros materiais como blocos, grade, vidro, pedras e madeiras.

Parágrafo único. O fechamento dos terrenos, por meio de cerca-viva, é permitido somente em condomínios fechados regidos por regulamento interno, e pelas disposições deste Código, e nos logradouros onde não existam meios-fios, em que não é obrigatória a execução dos passeios.

Art. 44. O uso dos passeios públicos é de exclusividade do Município, não podendo ser utilizados pelos proprietários dos terrenos e edificações contíguas para fins particulares, tais como: fossas, caixas diluidoras e nem para exposição de qualquer objeto.

Parágrafo único. A largura dos passeios será definida no projeto do loteamento aprovado ao qual pertencer.

Art. 45. Os proprietários dos imóveis que tenham frente para os logradouros públicos, pavimentados ou dotados de meio-fio, são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes, sendo vedado o depósito de lixo ou de qualquer material de construção.

§1º A realização de obras e serviços nos passeios e logradouros públicos deverá atender ao Código de Posturas do Município.

§2º Em qualquer intervenção nos passeios públicos, deverá ser garantida a livre circulação e acessibilidade das pessoas, durante e após sua execução, com disponibilização de uma faixa livre no passeio, além do espaço ocupado pelo rebaixamento do meio-fio, de no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§3º Para escoamento das águas pluviais deve ser obedecido nos passeios o desnível de 2% (dois por cento) no sentido do logradouro, para as suas sarjetas, através de manilhas sob o passeio.

§4º Para a entrada de veículos no interior do lote deverá ser rebaixado o meio-fio e rampeado o passeio, nos sentidos longitudinal e transversal, não podendo o rampeamento ultrapassar $\frac{1}{4}$ (um quarto) da largura do passeio.

Art. 46. A arborização pública existente nos passeios só poderá sofrer alterações, tais como cortes ou plantio, se forem realizadas pelo Município ou com sua autorização.

Seção IV

Das Águas Pluviais

Art. 47. O terreno circundante às edificações será preparado de modo que permita franco escoamento das águas pluviais para a via pública ou para o terreno à jusante.

§1º Os edifícios situados no alinhamento das vias públicas deverão dispor de calhas e condutores, e as águas deverão ser canalizadas por baixo do passeio até a sarjeta.

§2º É vedado o escoamento de águas servidas, de qualquer espécie, para a via pública.

Seção V

Da Conclusão e Entrega das Obras

Art. 48. Concluída a construção, reconstrução, reforma ou ampliação, o proprietário ou responsável técnico poderá solicitar, mediante requerimento próprio disponível no site do Município de Cláudio, a vistoria para emissão da certidão de habite-se do projeto aprovado ou regularizado.

Art. 49. Após pagamento da taxa será realizada a vistoria da obra para constatar a conformidade entre o projeto aprovado e a edificação construída, sendo considerada em condições de habitabilidade, salubridade e segurança quando a edificação atender os seguintes parâmetros mínimos:

I - piso concluído;

II - paredes rebocadas;

III - cobertura instalada;

IV - janelas e portas instaladas;

V - instalações elétricas e hidrossanitárias executadas e adequadamente ligadas à rede pública;

VI - instalações de combate a incêndio executadas, quando necessário;

VII - revestimento externo acabado;

VIII - requisitos de acessibilidade concluídos, quando necessários;

IX - vagas de estacionamento demarcadas;

X - elevadores, escadas rolantes, monta-cargas, exaustores, climatizadores e aparelhos de ar-condicionado em funcionamento, acompanhados de certificado expedido pelo responsável pela instalação declarando que os aparelhos estão em perfeitas condições de funcionamento, que foram testados e que obedecem às normas técnicas vigentes;

XI - calçadas e muros executados, conforme exigências técnicas da legislação em vigor;

XII - muros de arrimo e contenção de encostas concluídos, quando necessário;

XIII - existência de placa de numeração oficial;

XIV - caixa para recebimento de correspondência e lixeira ou área própria para descarte e coleta de lixo em recinto fechado, nos casos previstos por Lei, com acesso ao logradouro público; e

XV - materiais residuais e entulhos removidos.

Parágrafo único. Em casos específicos poderá ser solicitado, antes da vistoria, liberação ou dispensa do Corpo de Bombeiros e Convenção de Condomínio.

Art. 50. As construções que estiverem em desacordo com o projeto aprovado e com as legislações pertinentes terão seus responsáveis técnicos e proprietários comunicados para efetuar a devida atualização ou regularização, conforme o caso.

§1º O prazo para a análise do requerimento, realização da vistoria e emissão ou negativa do habite-se é de 30 (trinta) dias úteis, após pagamento da taxa.

§2º Caso não seja concluído o processo por parte do Município no prazo fixado no §1º deste artigo, sem motivo justificável, a edificação será considerada aceita.

Art. 51. Poderá ser concedido habite-se parcial nos seguintes casos:

I - quando se tratar de prédio residencial e/ou comercial, em que seja possível cada uma das unidades ser utilizada de forma independente; e

II - quando se tratar de 2 (duas) ou mais edificações independentes, construídas no mesmo lote.

Parágrafo único. Para concessão do habite-se parcial todas as áreas comuns deverão estar integralmente concluídas.

Art. 52. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pelo órgão responsável do Município de Cláudio e expedido o habite-se.

Art. 53. Concedido o habite-se, seja ele parcial ou total, não poderá ocorrer mudança da destinação da edificação, sob pena de multa e interdição, salvo se o Município o tiver permitido, o que somente poderá ocorrer se tal fato não implicar na inobservância de qualquer dos dispositivos deste Código e demais legislações pertinentes.

Parágrafo único. A renovação do habite-se, de validade de 120 (cento e vinte) dias, estará condicionada à realização de nova vistoria da obra, ao pagamento da taxa e ao cumprimento das normas de acessibilidade vigentes, nos casos previstos por Lei, podendo ser renovado uma única vez por igual período.

CAPÍTULO VII

DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

Seção I

Disposições Gerais

Art. 54. Não se considera área construída:

I - área sob beiral e marquise, nos casos permitidos desta Lei, desde que o beiral tenha dimensão máxima de 0,90 (noventa centímetros);

II - áreas de jardineiras com até 0,60m (sessenta centímetros) de projeção nas fachadas, nos casos permitidos desta Lei;

III - área para uso de cabine de gás, com altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);

IV - área aberta sob pergolado descoberto; e

V - áreas não utilizáveis sob projeção da edificação.

§1º Entende-se por áreas não utilizáveis aquelas destinadas exclusivamente para casa de máquinas, caixa d'água ou similares.

§2º Piscina é considerada área construída, segundo o Código Tributário do Município, cuja área será obtida através da medição dos contornos internos de suas paredes.

Seção II

Dos Elementos Construtivos e dos Materiais de Construção

Art. 55. O responsável técnico é responsável pela escolha e pela correta utilização dos materiais e dos elementos construtivos, estruturais ou não, que devem ser executados de acordo com as Normas Técnicas Brasileiras relativas à resistência estrutural, durabilidade, impermeabilidade, resistência ao fogo, isolamento térmico e acústico.

§1º O responsável técnico deverá optar, sempre que possível, pela utilização de materiais e tecnologias que tenham sido geradas de forma sustentável, com a preservação dos recursos naturais, que promovam melhor eficiência energética, economia de água e conforto térmico, acústico e lumínico, nos ambientes internos, sem prejudicar o ambiente externo, especialmente quanto à emissão de gases poluentes.

§2º São considerados elementos construtivos de uma edificação as fundações, a estrutura, as paredes, lajes, os telhados e coberturas.

Art. 56. As fundações das edificações deverão ser executadas observando-se o seguinte:

I - a carga sobre o solo não deverá ultrapassar os limites indicados nas especificações da ABNT;

II – não poderão prejudicar a segurança das pessoas e dos imóveis vizinhos;

III – deverão evitar quaisquer danos aos logradouros público; e

IV – deverão ser totalmente independentes e situadas dentro dos limites do próprio lote, não podendo invadir o leito da via pública.

Art. 57. As coberturas e as paredes externas, bem como as que separam unidades autônomas de uma edificação deverão atender às condições mínimas quanto ao isolamento térmico, acústico e impermeabilidade.

§1º Os pavimentos que separam os andares de uma edificação, deverão observar as características técnicas de resistência ao fogo, isolamento térmico, acústico e impermeabilidade.

§2º As estruturas, os muros e paredes aparentes edificados nas divisas do lote deverão ter as faces externas acabadas.

Art. 58. As paredes deverão ter espessura mínima de:

I - 0,20m (vinte centímetros), quando constituírem divisões entre economias diferentes ou constituírem divisões entre casas geminadas;

II - 0,15m (quinze centímetros), quando externas ou internas; e

III - 0,10m (dez centímetros), quando divisórias de madeira ou gesso.

Art. 59. As espessuras mínimas de paredes constantes no art. 58 poderão ser alteradas quando forem utilizados materiais de natureza diversa, desde que possuam, no mínimo, os mesmos índices de resistência, isolamento térmico e acústico, e impermeabilidade de uma parede de tijolo comum.

Art. 60. São permitidas divisões de madeira ou gesso somente em compartimentos de uso diurno de escritórios e consultórios que, se atingirem o teto, cada uma das subdivisões deverá atender às condições mínimas de iluminação e ventilação exigidas deste Código.

Parágrafo único. Se as divisões não atingirem o teto, ficando livre na parte superior no mínimo 1/3 (um terço) da altura do seu pé-direito, não será necessário que os compartimentos resultantes da subdivisão satisfaçam às condições indicadas no *caput*, podendo ser iluminadas e ventiladas por outro compartimento, o qual deverá atender às condições mínimas de iluminação e ventilação correspondentes à soma da área de ambos os compartimentos.

Art. 61. As paredes de banheiros, áreas de serviço, despensas e cozinhas deverão ser revestidos, no mínimo, até a altura de 2,0m (dois metros) com material impermeabilizante, lavável, liso e resistente.

Seção III

Dos Corredores, *Halls*, Escadas, Rampas e Elevadores

Art. 62. As circulações horizontais e verticais e os *halls* das edificações serão classificados como de uso privativo quando pertencerem a unidades autônomas, e de uso comum quando destinadas ao acesso a mais de uma unidade autônoma, ou quando houver uso público ou coletivo.

Parágrafo único. Os corredores, saídas e *halls* de uso comum deverão atender as normas de segurança e a Norma Brasileira de acessibilidade vigente.

Art. 63. Nas construções em geral, os corredores de até 10,00m (dez metros) de comprimento, deverão ter a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetro) livres.

§1º Os corredores com comprimento maiores que 10,00m (dez metros) terão largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) livres, sendo-lhes indispensável a iluminação e ventilação direta.

§2º Somente nas edificações residenciais, de uso privativo, serão permitidos corredores de até 5,00m (cinco metros) de comprimento livres, para cada unidade, com largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

§3º Os corredores com comprimento maiores que 5,00m (cinco metros) terão largura mínima 1,00m (um metro) livres.

Art. 64. A comunicação entre os pavimentos de um edifício deve ser feita através de escada ou rampas, as quais deverão ser guarnecidas de guarda-corpo ou corrimão, se elevarem a mais de 1,00m (um metro) de altura sobre a superfície do solo.

Art. 65. As escadas ou rampas para pedestres, nas construções em geral, deverão ter a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) livres.

Parágrafo único. Somente nas edificações residenciais, de uso privativo, serão permitidas escadas, para cada unidade, com largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

Art. 66. O dimensionamento dos degraus das escadas obedecerá a uma altura máxima de 0,18m (dezoito centímetros) e uma profundidade mínima de 0,28m (vinte e oito centímetros) na parte média do piso.

Art. 67. Os degraus em leque ou de escada helicoidal terão, no mínimo, 0,27m (vinte e sete centímetros) na parte média do piso e, pelo menos 1,40m (um metro e quarenta centímetros) de diâmetro, em projeção horizontal.

Art. 68. Nas escadas de uso comum, sempre que houver mudança de direção ou que a altura a vencer for superior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), será obrigatório intercalar um patamar com a extensão mínima de 0,80m (oitenta centímetros) e largura

mínima igual à largura exigida para a escada.

Art. 69. Serão aceitas dimensões diversas às previstas nos artigos 63, 65, 66, 67 e 68, caso a edificação tenha o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros do Estado de Minas Gerais ou o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) apresentado.

§1º Em todas as escadas de uso comum, as caixas de escada deverão ser iluminadas e ventiladas, excetuadas as escadas de incêndio, que deverão obedecer à legislação específica.

§2º Nas edificações coletivas com dois ou mais pavimentos, não será permitido o emprego de escada helicoidal para acesso aos demais pavimentos.

§3º Nas edificações de 4 (quatro) ou mais pavimentos, todas as escadas de uso comum deverão estender-se ininterruptamente, do pavimento térreo ao terraço.

Art. 70. As rampas para pedestres deverão ser revestidas com material antiderrapante e sua declividade máxima deverá atender a Norma Brasileira de acessibilidade vigente.

Parágrafo único. A declividade máxima das rampas internas para veículos será de 20% (vinte por cento) ou, quando houver diferentes níveis internos de garagem, será de 12% (doze por cento).

Art. 71. Será obrigatória a instalação de elevador em todo edifício de 4 (quatro) ou mais pavimentos, não sendo computado o último pavimento quando for de uso privativo do penúltimo pavimento ou se destinar a serviços do prédio, desde que sua área não ultrapasse a 25% (vinte e cinco por cento) da área de projeção do edifício.

§1º É obrigatória a comunicação entre o *hall* do elevador e a escada de incêndio.

§2º O acesso à casa de máquinas dos elevadores será feito por circulação de uso comum da edificação.

§3º Os elevadores, monta-cargas, escada rolante e casa de máquinas devem estar em conformidade com as normas da ABNT em vigor, permanecendo obrigatória a construção de escadas, nas condições exigidas por este Código.

Seção IV

Da Acessibilidade e Outras Condições das Edificações

Art. 72. A construção, reconstrução, reforma, ampliação, mudança de uso ou regularização das edificações de uso comum, uso público ou coletivo, obedecerão às disposições previstas nas legislações federal, estadual e municipal referentes à acessibilidade de pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, bem como às normas técnicas pertinentes.

§1º No caso de reforma, ampliação ou mudança de uso de edificação anteriormente licenciada, destinada ao uso comum, uso público ou coletivo, assim como no caso de regularização, seja de edificação anteriormente licenciada ou não, as alterações deverão ser executadas de modo a tornar acessíveis todas as dependências destinadas ao atendimento do público, devendo ser utilizado, nos espaços e nos locais de ampla visibilidade, o símbolo internacional de acesso, na forma prevista na legislação federal.

§2º O cumprimento das normas relativas à acessibilidade dos imóveis destinados ao uso comum, uso público ou coletivo que já estejam construídos, e que não serão objeto de reforma, ampliação, mudança de uso ou regularização, será verificado e exigido na forma do regulamento próprio.

Art. 73. As edificações de uso comum, uso público ou coletivo, deverão conter condições de prevenção e combate a incêndio e pânico, conforme determinam as leis específicas vigentes de segurança e combate a incêndio e as Normas Técnicas Brasileiras.

Seção V

Das Fachadas

Art. 74. Em terrenos de esquina, será considerada fachada principal aquela com principal acesso à edificação ou acesso social.

Parágrafo único. É livre a composição das fachadas, excetuando-se as localizadas em zonas tombadas, devendo, neste caso, ser ouvido o Órgão Federal, Estadual e Municipal competente.

Art. 75. A construção de marquises, saliências e ressaltos nas fachadas voltadas para logradouros públicos, quando construídas no alinhamento, obedecerão às seguintes condições:

I - as marquises só serão permitidas acima do pavimento térreo, serão sempre em balanço, não poderão conter pilares de sustentação, grades, peitoris, guarda-corpos ou similares e terão largura máxima permitida de 2/3 (dois terços) da largura do passeio;

II - as saliências e ressaltos só poderão avançar sobre o passeio até o limite máximo de 0,20m (vinte centímetros);

III - as marquises, saliências e ressaltos não poderão estar a menos de 3,00m (três metros) acima do passeio público;

IV - as marquises, saliências e ressaltos não prejudicarão a arborização e iluminação pública, assim como não ocultarão placas de nomenclatura ou numeração; e

V - as marquises, saliências e ressaltos deverão ser executadas em material durável e incombustível e dotadas de calhas e condutores para água pluvial, estes embutidos nas paredes e canalizadas por baixo do passeio até a sarjeta.

Art. 76. Em edificações construídas no alinhamento, os condutores das fachadas para escoamento de água pluvial serão embutidos na parede.

Parágrafo único. Em instalação de sistemas de ar-condicionado é obrigatório haver dispositivo que impeça o gotejamento ou despejo de resíduos sobre a vizinhança ou logradouro público.

Art. 77. Serão permitidos beirais avançando nos afastamentos mínimos estabelecidos neste Código, deste que não ultrapassem, em projeção horizontal, 0,80m (oitenta centímetros) nas fachadas, exceto nas edificações construídas no alinhamento, nas quais não são permitidos beirais.

Art. 78. A conservação das fachadas deve ser mantida pelo proprietário, podendo o Município exigir o cumprimento destas exigências, em qualquer época.

Parágrafo único. A depredação por terceiro ou a ocorrência de acidente não isentam o proprietário da manutenção do bom estado de conservação das fachadas do imóvel.

Seção VI

Das Coberturas

Art. 79. As coberturas das edificações deverão ser construídas com materiais que possuam perfeita impermeabilidade e isolamento térmico.

Parágrafo único. As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido seu despejo sobre lotes vizinhos e logradouros públicos, devendo ser canalizadas e ter seus condutores ligados a sarjetas, a sistemas de esgotamento de águas pluviais ou à caixa de captação.

Seção VII

Dos Porões e dos Mezaninos

Art. 80. As construções de porões serão permitidas, observadas as seguintes disposições:

I - ocupar, no máximo, 70% (setenta por cento) da área do pavimento superior;

II - ter altura livre de, no mínimo, 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

III - todos os compartimentos devem se comunicar entre si, com aberturas que garantam a iluminação e ventilação, na forma exigida por este Código; e

IV - ter escada fixa de acesso e piso impermeabilizado.

Parágrafo único. Não será permitido porão quando a diferença entre o nível do piso da edificação e o nível de água máximo de um curso d'água for inferior a 3,00m (três

metros), cujo transbordamento possa atingir a área em que esteja implantada a construção em questão.

Art. 81. As construções de mezaninos serão permitidas, desde que os espaços tenham as condições mínimas de iluminação e ventilação exigidas por este Código e atendam às seguintes condições:

- I - ocupar, no máximo, 70% (setenta por cento) da área do pavimento inferior;
- II - ter altura livre de, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- III - ter guarda-corpo com altura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros);e
- IV - ter escada fixa de acesso.

Seção VIII

Dos Afastamentos, da Iluminação e Ventilação

Art. 82. As edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares, com exceção de edificações localizadas na Zona Residencial 1, deverão obedecer aos seguintes afastamentos:

I - o afastamento frontal da construção com relação ao logradouro público não será inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), e os afastamentos laterais e fundos, para fins de iluminação e ventilação, não poderão ser inferiores a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II - quando se tratar de lote de esquina, o afastamento da construção, com relação aos logradouros públicos, não será inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

III - observando-se o afastamento frontal mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), será permitido construir de um lado da divisa, desde que não haja nenhum tipo de abertura, respeitando-se, do outro lado e nos fundos, o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando houver abertura, e o afastamento mínimo de 1,00m (um metro) quando não houver abertura;

IV - no caso de compartimento destinado a garagem e varanda, podem ser dispensados o afastamento frontal e das laterais, desde que a sua cobertura não seja de laje, não avance os limites do lote, não haja aberturas para as divisas e que seja respeitada a taxa de ocupação máxima;

V - no caso de compartimento destinado a área de lazer ou serviço, ligado ou não à edificação principal, pode ser dispensado o afastamento dos fundos e de uma das laterais, conforme dispensada para edificação principal, desde que não haja aberturas para as divisas e seja respeitada a taxa de ocupação máxima;

VI - nos terrenos com área total inferior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), deve-se respeitar o afastamento frontal mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), nos fundos, o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando houver abertura, e o afastamento mínimo de 1,00m (um metro) quando não houver abertura, sendo permitido construir nas duas divisas laterais, desde que não haja aberturas para estas divisas e que seja respeitada a taxa de ocupação máxima; e

VII - a construção de edícula, nos termos deste Código, poderá ser realizada nas divisas laterais e de fundos do terreno, desde que seja feita em um único pavimento, não tenha aberturas para as divisas e seja afastada, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da construção já existente, caso não existam aberturas confrontantes, e 3,00m (três metros), caso haja aberturas confrontantes.

Parágrafo único. Entende-se por edícula um anexo da construção principal, com saída independente, com área menor que a construção principal, contendo apenas de 1 (um) dormitório, 1 (uma) sala, 1 (um) banheiro e 1 (uma) cozinha.

Art. 83. As edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares, localizadas na Zona Residencial 1, deverão obedecer aos seguintes afastamentos:

I - o afastamento frontal da construção com relação ao logradouro público não será inferior a 3,00m (três metros), e os afastamentos laterais e de fundos não poderão ser inferiores a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), mesmo quando não houver abertura;

II - para lotes que não apresentem formatos retangulares, cujos lados não formam ângulos retos entre si, será permitido o afastamento frontal mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), desde que respeitado os demais afastamentos mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e a taxa de ocupação máxima; e

III - no caso de compartimento destinado a área de lazer ou serviço, que não esteja ligado à edificação principal, pode ser dispensado o afastamento dos fundos e laterais, desde que não haja aberturas para as divisas e seja respeitada a taxa de ocupação máxima.

Art. 84. No caso de pavimentos destinados a comércio, prestação de serviço ou indústria, ou exclusivamente a garagem, é permitido construir nas divisas com outros lotes, desde que não haja aberturas para as mesmas e que se respeite a taxa de ocupação máxima.

Art. 85. Quando se tratar de edificação destinada ao comércio, prestação de serviço ou indústria, inclusive em lote de esquina, o afastamento frontal com relação aos logradouros públicos será dispensado, sendo permitidas aberturas para estes.

Art. 86. Não poderá haver aberturas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, assim como não poderão haver aberturas a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) do alinhamento do terreno.

Art. 87. As edificações situadas às margens de rodovias devem respeitar, além dos afastamentos já descritos neste Código, os afastamentos determinados pelo DER/MG

(Departamento de Edificações e Estradas de Rodagens de Minas Gerais) e a faixa não edificante definida por Lei Municipal específica.

Art. 88. Devem ser respeitados os afastamentos relativos à faixa de domínio de linhas de distribuição/transmissão de energia elétrica e faixas de servidão da concessionária de água e esgoto.

Art. 89. As aberturas para iluminação e ventilação dos cômodos de longa permanência, confrontantes com economias diferentes, ou seja, de usos distintos, que estejam em um mesmo edifício, não poderão ter entre elas distância menor que 3,00m (três metros).

Art. 90. Quando houver mais de uma edificação, no mesmo terreno, com aberturas confrontantes, estas devem respeitar o afastamento mínimo de 3,00m (três metros) entre as aberturas.

Art. 91. Serão permitidas casas geminadas, com exceção de edificações localizadas na Zona Residencial 1.

§1º Entende-se por casas geminadas, casas que compartilham o mesmo telhado, estrutura, instalações e até mesmo paredes.

§2º Existindo mais de duas casas geminadas em um lote, é necessário o afastamento mínimo de 1,00m (um metro) a cada duas casas, desde que não haja aberturas para as mesmas.

§3º Quando se tratar de lote com mais de uma casa, que não sejam geminadas e não estejam localizadas na Zona Residencial 1, pode ser admitido o afastamento mínimo de 0,80m (oitenta centímetros) entre as casas, desde que não tenha qualquer tipo de abertura, e que o lote seja devidamente separado por muros, devendo ser respeitadas, quanto a estes, as disposições do art. 82, em relação aos lotes vizinhos.

Art. 92. Os poços de iluminação e ventilação não poderão, em qualquer caso, ter área interna inferior a 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados), nem dimensão inferior a 1,00m (um metro), e não serão permitidos em compartimentos de permanência prolongada.

Parágrafo único. Entende-se por poço de iluminação/ventilação o espaço vertical interno de um edifício utilizado para capturar luz e ventilação natural para os ambientes internos, sem acesso pelos pavimentos superiores.

Art. 93. Os espaços internos descobertos, com acesso, utilizados para fins de iluminação e ventilação, não poderão, em qualquer caso, ter área interna inferior a 4,00m² (quatro metros quadrados), nem dimensão inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 94. Os compartimentos das edificações, conforme sua destinação, classificam-se em:

I - de permanência prolongada: dormitórios, salas em geral, locais de reunião, salão de festas, comércio, atividades profissionais, oficinas, sala de aula, laboratórios, bibliotecas, locais de preparo e consumo de alimentos, enfermarias, ambulatórios, locais fechados para a prática de esportes ou exercício físico e similares;

II - de permanência transitória: *hall*, banheiros, vestiários, camarins, lavanderias, áreas de serviço e similares;

III – especiais: quando apresentam características e condições peculiares à sua destinação, como auditórios, teatros, cinemas, salas de espetáculos, museus, galerias de arte, estúdio de gravação, estúdio de rádio e televisão, laboratórios fotográficos, laboratórios cinematográficos e de som, centros cirúrgicos, salas de raio x, salas de computadores, salas de transformadores e telefonia, duchas, saunas e similares; e

IV - sem permanência: escadas, rampas, corredores, closet, adegas, despensa, casas de máquinas, casas de força, câmaras frigoríficas e similares.

Art. 95. A área das aberturas destinadas a iluminação e ventilação dos compartimentos deverá corresponder, no mínimo, a:

I - 1/6 (um sexto) da área do compartimento, se de permanência prolongada; e

II - 1/8 (um oitavo) da área do compartimento, se de permanência transitória.

§1º É permitida a iluminação artificial e ventilação mecânica em compartimentos de permanência transitória, desde que especificado e apresentado documento de responsabilidade técnica do profissional habilitado.

§2º Os compartimentos especiais ficam dispensados das exigências mínimas exigidas pelo *caput* deste artigo, devendo, porém, apresentar, conforme a função ou atividade neles exercidas, condições adequadas segundo as normas técnicas oficiais de iluminação e ventilação, por meios especiais, bem como, se for o caso, controle satisfatório de temperatura e de grau de umidade do ar, sujeitos à apreciação do Município e dependentes da sua aprovação.

§3º Aos compartimentos sem permanência será facultado disporem de aberturas, excluindo-se os casos previstos no artigo 63 e §1º do artigo 69, especificamente para circulação e caixas de escada.

§4º Exclusivamente para depósitos, garagens e área de produção e armazenamento de galpões comerciais ou industriais, serão permitidas aberturas destinadas a iluminação e ventilação com área mínima correspondente a 1/10 (um décimo) da área do compartimento.

Art. 96. Quando a iluminação for zenital deverão ser obedecidas as áreas mínimas já fixadas no artigo 95, não sendo permitida iluminação zenital para compartimentos de permanência prolongada.

Art. 97. A distância da parte superior da janela ao teto, nas edificações de uso residencial, não deve ser superior a 1/5 (um quinto) do pé-direito.

Parágrafo único. Entende-se por pé-direito a altura compreendida entre o piso e o forro acabados.

Art. 98. É facultada a subdivisão de compartimentos em ambientes, desde que cada um ofereça, proporcionalmente, as condições mínimas de iluminação e ventilação, previstas no artigo 95.

Art. 99. Nenhum vão será considerado capaz de iluminar e ventilar pontos de compartimento que dele distem mais de duas vezes e meia a extensão do pé-direito.

§1º Com exceção de compartimentos de permanência prolongada, é permitido que compartimentos sejam iluminados e ventilados através de outro compartimento, deste que a área da abertura corresponda à no mínimo 1/5 (um quinto) da área do piso do compartimento.

§2º No caso do §1º, as aberturas que iluminam e ventilam dois ou mais compartimentos devem ter suas medidas expressas em função da soma das áreas dos pisos destes.

Seção IX

Do Pé-Direito

Art. 100. O pé-direito não poderá ser inferior a:

I - 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) livres em compartimentos sem permanência, depósitos e garagens;

II - 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) livres em compartimentos de permanência transitória;

III - 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) livres em compartimentos de permanência prolongada; e

IV - 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) livres em área de produção e armazenamento de galpões comerciais ou industriais.

Art. 101. Nos casos de tetos inclinados, o pé-direito é definido pela média das alturas máxima e mínima do compartimento, devendo ser respeitada a altura mínima de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) livres.

Seção X

Das Instalações Hidráulicas e Sanitárias

Art. 102. As instalações hidráulicas e sanitárias deverão ser construídas de acordo

com as especificações e critérios da ABNT.

Art. 103. Enquanto não houver rede de esgoto, as edificações serão de fossas sépticas, dentro das normas de higiene e segurança, afastadas das divisas do lote, no mínimo, 5,00m (cinco metros).

§1º Depois de passarem pela fossa séptica, as águas serão infiltradas no próprio terreno por meio de sumidouro convenientemente construído.

§2º As águas provenientes de pias de cozinha e de copa deverão passar por uma caixa de gordura, antes de serem lançadas no sumidouro.

§3º As fossas com sumidouro deverão ficar a uma distância mínima de 15,00m (quinze metros) de raio de poços de captação de água, situados no mesmo terreno ou terreno vizinho.

Art. 104. Toda habitação será provida de pelo menos 1 (um) banheiro contendo lavatório, vaso sanitário e chuveiro, e de reservatório de água, hermeticamente fechado.

CAPÍTULO VIII

DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 105. As edificações residenciais são aquelas de uso privado, destinadas a habitação, podendo ser:

I – unifamiliar: edificação constituída por uma única unidade residencial, em um terreno onde não existem outras edificações; e

II – multifamiliar: edificação constituída por duas ou mais unidades residenciais em um mesmo lote.

Art. 106. Toda habitação deverá dispor de no mínimo 1 (um) quarto, 1 (uma) sala, 1 (uma) cozinha, 1 (um) banheiro, 1 (uma) área de serviço e 1 (uma) vaga de garagem.

Seção I

Dos Edifícios de Apartamentos

Art. 107. Os edifícios de apartamentos, além de outras disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer às seguintes condições:

I - possuir área própria para descarte e coleta de lixo em recinto fechado e acessível para logradouro público;

II - possuir equipamentos para extinção de incêndio nos corredores de todos os pavimentos, conforme especificações do CBMMG (Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais);

III - possuir reservatório de água na parte superior do prédio, com capacidade mínima de 500 (quinhentos) litros para cada unidade e, se necessário, bomba para o transporte vertical da água até aquele reservatório; e

IV - possuir caixas receptoras para correspondências, ao nível da via pública.

Seção II

Das Habitações de Interesse Social

Art. 108. Serão consideradas habitações de interesse social as edificações de uso residencial, seja unifamiliar ou multifamiliar, com área construída de até 69,99m² (sessenta e nove metros quadrados e noventa e nove centímetros quadrados).

Art. 109. No projeto e construção de habitações de interesse social serão admitidos, no mínimo:

I - área das aberturas destinadas a iluminação e ventilação correspondente a 1/8 (um oitavo) da área do compartimento, para compartimentos de permanência prolongada;

II - pé-direito de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) livres, para compartimentos de permanência prolongada; e

III - para cada unidade familiar (residência) edificada, 01 (uma) vaga de garagem com metragem de 2,5m x 4,5m (dois metros e cinquenta centímetros por quatro metros e cinquenta centímetros).

CAPÍTULO IX

DAS EDIFICAÇÕES DE USO MISTO

Art. 110. As atividades para uso comercial e serviços poderão localizar-se no pavimento térreo de uma edificação residencial, exceto quando produzirem ruídos, vibrações, fumaça, odor ou poeira acima dos limites admissíveis pela legislação ambiental.

Art. 111. O uso residencial de uma edificação de uso misto, assim como o uso comercial e serviços, deverão ter acessos independentes com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e diretos para o logradouro.

Art. 112. O reservatório de água, de acordo com as exigências do órgão ou empresa encarregada do abastecimento de água, deverá ser totalmente independente da parte residencial, quando se tratar de edificações de uso misto.

CAPÍTULO X

DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

Art. 113. As edificações não residenciais podem ser de uso público ou uso

coletivo.

§1º Entende-se por edificações de uso público aquelas administradas por entidades da administração pública, direta ou indireta, ou por empresas prestadoras de serviço público e destinadas ao público em geral.

§2º Entende-se por edificações de uso coletivo aquelas destinadas à atividade de natureza comercial, industrial, hotelaria, cultural, esportiva, financeira, turística, recreativa, social, religiosa, educacional e de saúde, dentre outras espécies definidas em decreto regulamentador do Poder Executivo.

Art. 114. No que se refere às instalações sanitárias, deverão obedecer às seguintes condições:

I - possuir instalações sanitárias compostas por bacia sanitária e lavatório, uma para cada sexo, para uso público, em edificações com área igual ou superior a 300,00m² (trezentos metros quadrados);

II - possuir instalações sanitárias compostas por bacia sanitária e lavatório, uma para cada sexo, para uso do pessoal de serviço, em edificações com área igual ou superior a 300,00m² (trezentos metros quadrados);

III - possuir vestiários, compostos por bacia sanitária, lavatório, chuveiro e escaninhos, um para cada sexo, para uso do pessoal de serviço, em edificações com área igual ou superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados); e

IV - as edificações com área inferior a 300,00m² (trezentos metros quadrados) deverão dispor de, no mínimo, instalações sanitárias compostas por bacia sanitária e lavatório, uma para cada sexo, que servirá ao uso público e do pessoal de serviço.

§1º Para o cálculo das instalações sanitárias poderão ser descontadas da área total da construção as áreas cobertas da edificação destinadas a estacionamento, carga e descarga, elevadores e compartimentos sem permanência.

§2º O percurso máximo de qualquer ponto da edificação até a instalação sanitária, para uso público, não poderá ser superior a 100,00m (cem metros).

§3º Nas instalações sanitárias para o sexo masculino, até 50% (cinquenta por cento) das bacias sanitárias poderão ser substituídas por mictórios.

Seção I

Das Edificações Públicas

Art. 115. Além das disposições do presente Código e das demais Leis Municipais, Estaduais e Federais que lhes forem aplicáveis, os edifícios públicos deverão obedecer, ainda, às seguintes condições mínimas para cumprir o previsto nos artigos 20 e 72 da presente Lei:

I - as rampas de acesso ao prédio deverão ter declividade máxima de 8,33% (oito vírgula trinta três por cento), e possuir piso antiderrapante e corrimão na altura de 0,90m (noventa centímetros);

II - na impossibilidade de construção de rampas, a portaria deverá ser no mesmo nível da calçada;

III - quando da existência de elevadores, estes deverão ter dimensões mínimas de 1,50m X 1,50m (um metro e cinquenta centímetros por um metro e cinquenta centímetros);

IV - todas as portas deverão atingir todos os pavimentos, inclusive garagens e subsolos e deverão ter largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros); e

V - ter instalações sanitárias, separadas por sexo, em cada pavimento de cada anexo.

Seção II

Das Edificações Destinadas ao Comércio e Atividades Profissionais

Art. 116. A Zona Residencial 1 tem como característica predominante o uso residencial unifamiliar, sendo permitido estabelecimentos comerciais apenas nas avenidas e na Rua Lisboa, não sendo permitidas as demais empresas, de qualquer natureza.

Art. 117. Além das disposições do presente Código, e das demais Leis Municipais, Estaduais e Federais que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas ao comércio, serviço e atividades profissionais, deverão ser dotadas de:

I - área própria para descarte e coleta de lixo em recinto fechado e acessível para logradouro público, nas condições exigidas para os edifícios de apartamentos, quando tiverem mais de 2 (dois) pavimentos; e

II - instalações sanitárias privativas, compostas de bacia sanitária e lavatório, em todas as salas com área igual ou superior a 20,00m² (vinte metros quadrados).

Parágrafo único. Deverão ser utilizados revestimentos do piso e das paredes de acordo com as Leis sanitárias do Estado, para cada atividade desenvolvida, sendo de total responsabilidade do proprietário o atendimento às normas.

Art. 118. No caso de passagem lateral em prédios comerciais, esta nunca poderá ser inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

Parágrafo único. Se a passagem tiver como fim acesso público para o atendimento de mais de 3 (três) estabelecimentos comerciais, será considerada galeria e obedecerá ao seguinte:

I - largura mínima de 3,00 m (três metros);

II – pé-direito livre mínimo de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros); e

III - profundidade máxima, quando tiver apenas uma abertura, de 25,00m (vinte e cinco metros), e na existência de 2 (duas) aberturas em linha, a profundidade máxima poderá ser de até 50,00m (cinquenta metros).

Seção III

Das Edificações Destinadas ao Uso Industrial

Art. 119. As edificações destinadas ao uso industrial são permitidas somente em áreas previamente determinadas pelo Município, como zonas ou parques industriais, e nos locais em que não haja zoneamento definido pelo Plano Diretor Municipal, não sendo permitidas instalações de indústrias nas demais zonas e áreas definidas no mapa de zoneamento do Município.

Art. 120. Além das disposições do presente Código, e das demais Leis Municipais, Estaduais e Federais que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas ao uso industrial deverão atender os seguintes requisitos:

I - os compartimentos destinados à fabricação, preparo, manipulação e condicionamento de alimentos, depósito de matérias primas de uso na fabricação de alimentos ou de produtos alimentícios ou farmacêuticos devem ser executados de acordo com as Leis sanitárias do Estado, sendo de total responsabilidade do proprietário o atendimento às normas;

II - as edificações ou compartimentos utilizados como depósito de combustíveis ou locais de manipulação ou armazenamento de inflamáveis e explosivos deverão satisfazer as exigências das normas técnicas vigentes, sendo de total responsabilidade do proprietário o atendimento às normas, além de terem as fontes de calor ou dispositivos onde se concentram as mesmas, convenientemente dotadas de isolamento térmico e afastadas pelo menos 1,00m (um metro) das paredes, e seus depósitos em locais adequadamente isolados;

III - as escadas e os entrespisos deverão ser de material incombustível;

IV - o quantitativo de instalação sanitária deverá ser calculado conforme as normas do Ministério do Trabalho, sendo de total responsabilidade do proprietário o atendimento destas determinações; e

V - compartimentos destinados a produção e armazenamento com pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

Art. 121. As edificações destinadas ao uso industrial obedecerão, além do disposto nos artigos 87 e 88, ao que se segue:

I - afastamento frontal mínimo de 5,00m (cinco metros), sendo permitido, neste espaço, área de estacionamento; e

II - afastamento das divisas laterais e fundos mínimo de 3,00m (três metros).

Seção IV

Dos Estabelecimentos de Hospedagem

Art. 122. Além das disposições deste Código e das demais Leis Municipais, Estaduais e Federais que lhes forem aplicáveis, os estabelecimentos de hospedagem que compreendem, entre outros, pousadas, casas de pensão, alojamentos, internatos, orfanatos, asilos, hotéis, apart-hotéis, motéis e albergues, deverão obedecer às seguintes exigências:

I - possuir *hall* de recepção com serviços de portaria;

II - entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;

III - possuir lavatório, bacia sanitária e chuveiro em todos os dormitórios, com exceção das casas de pensão, alojamentos, internatos, orfanatos e albergues, que poderão ter instalações sanitárias de uso coletivo, uma para cada sexo, e localizadas no mesmo pavimento dos dormitórios a que servem;

IV - possuir instalações sanitárias do pessoal de serviço, com lavatório, bacia sanitária e chuveiro, uma para cada sexo, independente e separadas das destinadas aos hóspedes;

V - possuir área própria para descarte e coleta de lixo em recinto fechado e acessível para logradouro público; e

VI - possuir equipamentos para extinção de incêndio nos corredores de todos os pavimentos, conforme especificações do CBMMG (Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais).

Art. 123. Os alojamentos, internatos, orfanatos e albergues, deverão ter dormitórios destinados às pessoas que estejam doentes e necessitem de isolamento, além de área destinada a recreação, lazer e atividades esportivas, com área não inferior a 10% (dez por cento) da área edificada, que deverão ser arborizadas.

Seção V

Das Escolas e Estabelecimentos de Ensino

Art. 124. As edificações destinadas a estabelecimentos de ensino deverão obedecer, além das disposições deste Código e das demais Leis Municipais, Estaduais e Federais que lhes forem aplicáveis, as normas impostas pela Secretaria de Educação do Estado, e as seguintes exigências:

I - ter 1 (um) bebedouro para cada 50 (cinquenta) alunos, vedada sua colocação

em instalações sanitárias;

II - ter a proporção de 1,5m² (um metro quadrado e cinquenta centímetros) por aluno nas salas de aula e laboratórios;

III - ter espaços cobertos ou descobertos destinados a recreação ou a prática de esportes, na proporção de 4,00m² (quatro metros quadrados) por aluno; e

IV - ter salas de aula com sistema de ventilação cruzada e peitoris de, no mínimo, 1,00m (um metro) de altura.

Art. 125. As edificações destinadas a estabelecimentos de ensino deverão dispor de instalações sanitárias, na seguinte proporção:

I - um lavatório e uma bacia sanitária, separados por sexo, para cada 50 (cinquenta) alunos por turno;

II - ter instalações sanitárias, compostas por bacia sanitária e lavatório, uma para cada sexo, para professores e funcionários; e

III - a distância máxima das instalações sanitárias, para uso dos alunos, em relação às salas de aula, refeitório e aos espaços de recreação, não poderá ser superior a 50m (cinquenta metros).

Art. 126. As edificações destinadas a estabelecimentos de ensino, quando restritas ao ensino infantil, deverão ter, no máximo, dois pavimentos.

Seção VI

Dos Serviços de Saúde

Art. 127. As edificações destinadas aos serviços de saúde deverão obedecer, além das disposições deste Código e das demais Leis Municipais, Estaduais e Federais que lhes forem aplicáveis, as normas impostas pela Secretaria de Saúde do Estado e pela Vigilância em Saúde do Município, e deverão ser dotadas de:

I - instalações sanitárias com bacia sanitária, lavatório e chuveiro na proporção de 1 (um) para cada 5 (cinco) leitos, quando os quartos e enfermarias para pacientes não forem dotados de banheiros privativos;

II - instalações sanitárias, conforme previsto no art. 114, porém, neste tipo de edificação, o percurso máximo de qualquer quarto, enfermaria ou consultório até a instalação sanitária, para uso público, não poderá ser superior a 30,00m (trinta metros);

III - entrada de ambulância independente da entrada principal;

IV - no mínimo 2 (dois) elevadores, quando o número de leitos for igual ou superior a 100 (cem), sendo pelo menos 1 (um) elevador de transporte de leitos ou macas,

com iluminação de emergência, nos compartimentos destinados a cirurgia, obstetrícia, berçários, curativos, recuperação, unidades e centro de terapia intensiva;

V - circulação central com largura mínima de 1,60 (um metro e sessenta centímetros), devendo o piso ser de material isolante termoacústico;

VI - salas de observação com capacidade de, no máximo, 8 (oito) pacientes e enfermarias com capacidade de, no máximo, 4 (quatro) pacientes;

VII - maternidade em bloco ou pavimento independente dos demais, com cômodos separados para berçários;

VIII - lavanderias, dotadas de água quente, com depósitos para roupas sujas e espaço para desinfecção; e

IX - nos edifícios, quando não houver elevador, será obrigatória a ligação dos pavimentos por rampa, observadas as disposições deste Código.

Art. 128. Os equipamentos e as instalações indispensáveis a estes serviços deverão dispor de suprimento de energia geradora própria, independente da rede geral, para alimentação em casos de emergência.

Art. 129. Os projetos para edificações de serviços de saúde serão analisados pela Vigilância em Saúde do Município e demais órgãos competentes.

Seção VII

Dos Postos de Abastecimento de Combustíveis

Art. 130. Além de outros dispositivos deste Código e das demais Leis Municipais, Estaduais e Federais que lhes forem aplicáveis, os postos de abastecimento de combustíveis estarão sujeitos aos seguintes itens:

I - apresentação de projetos detalhados dos equipamentos e instalações a serem executadas e descrição dos serviços que o posto irá prestar;

II - não poderá haver ligação direta entre dois postos, ou suas dependências, com quaisquer compartimentos dos edifícios vizinhos, devendo o isolamento do posto em relação às propriedades vizinhas ser feito através de muros de material incombustível, capaz de impedir a propagação do fogo, com altura mínima de 2,00m (dois metros);

III - construção em materiais incombustíveis e os depósitos de inflamável metálicos e subterrâneos, à prova de fogo e sujeitos às normas estabelecidas na legislação especial sobre inflamável;

IV - a limpeza, lavagem e lubrificação de veículos deve ser feita a uma distância de no mínimo 4,00 (quatro metros) do logradouro público, em boxes isolados, de modo a

impedir que os detritos e as águas sejam levadas para o logradouro ou neste se acumulem;

V - as águas provenientes da lavagem serão conduzidas para caixas de gordura separadas das galerias, dotadas de filtros que retenham as graxas, não se admitindo descarga de água de lavagem de veículos ou de outros que contenham óleos e graxas na rede geral;

VI - é obrigatória instalação de aparelhagem própria para abastecimento de água dos veículos e para suprimento de ar nos pneus dos veículos;

VII - os depósitos de lubrificantes deverão ter recipientes fechados e dotados de dispositivos que impeçam a queda de lubrificante sobre o solo;

VIII - deverão possuir compartimento para uso dos empregados e instalações sanitárias completas;

IX - deverão possuir instalações sanitárias franqueadas ao público, acessíveis e separadas para ambos os sexos; e

X - as bombas de abastecimento deverão ser recuadas, no mínimo, 3,00m (três metros) do alinhamento das construções.

Parágrafo único. As edificações para postos de abastecimento de combustíveis deverão, ainda, observar as normas detalhadas pelo Conselho Nacional do Petróleo.

Seção VIII

Das Áreas de Estacionamento

Art. 131. Para o cálculo do número mínimo de vagas de veículos deverão ser observadas as proporções abaixo discriminadas, por tipo de uso das edificações:

I - para cada unidade familiar (residência) edificada, 01 (uma) vaga de garagem com metragem mínima de 2,5m x 5,0m (dois metros e cinquenta centímetros por cinco metros);

II - supermercados com área superior a 200,00m² (duzentos metros quadrados), 1 (uma) vaga para cada 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) de área útil;

III - restaurantes, churrascarias ou similares, com área útil superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), 1 (uma) vaga para cada 40,00m² (quarenta metros quadrados) de área útil; e

IV - estabelecimentos de hospedagem, 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) quartos, com exceção dos motéis, que deverá possuir 1 (uma) vaga por apartamento.

§1º Será considerada área útil, para os cálculos referidos neste artigo, as áreas utilizadas pelo público, ficando excluídos depósitos, cozinhas, circulação de serviço ou similares.

§2º Será permitido que as vagas de veículos exigidas ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos frontais e laterais, além das áreas permeáveis localizadas na frente e nas laterais do terreno, desde que mantenham 100% (cem por cento) da permeabilidade.

Art. 132. As áreas mínimas para manobra, desconsiderando o tráfego no sentido contrário serão:

I - para estacionamento paralelo: 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura da via;

II - para estacionamento a 30º: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura da via;

III - para estacionamento a 45º: 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura da via;

IV - para estacionamento a 60º: 4,00m (quatro metros) de largura da via; e

V - para estacionamento a 90º: 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de largura da via.

Art. 133. As edificações destinadas a estabelecimentos dos serviços de saúde, devem obedecer às condições estabelecidas pela Secretaria de Saúde do Estado, além das disposições desta Lei e do Código de Posturas no que lhes forem aplicáveis.

Art. 134. É obrigatória a reserva de espaços destinados a estacionamento de veículos de pessoas portadoras de necessidades especiais e pessoas com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos, bem como locais de carga e descarga vinculados as atividades das edificações.

Parágrafo único. As áreas de estacionamento que não estejam previstas neste Código serão, por semelhança, estabelecida pelo órgão municipal competente.

Art. 135. As garagens, além de se sujeitarem às condições gerais previstas neste Código, deverão ser de material incombustível, e quando instaladas no subsolo, poderá o Município exigir a renovação permanente do ar, de maneira satisfatória, natural ou mecanicamente, caso em que, só serão permitidas, além das vagas de garagens, depósitos ou escritórios, compartimento do vigia e instalações sanitárias da administração da própria garagem.

Parágrafo único. Depósitos, escritórios, compartimento do vigia e instalações sanitárias da administração da própria garagem deverão obedecer às condições estabelecidas no artigo 95 neste Código.

CAPÍTULO XI

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 136. Para as construções residenciais, unifamiliares e multifamiliares, a taxa de ocupação não poderá ultrapassar o limite máximo de 75% (setenta e cinco por cento) da área do terreno.

§1º Entende-se por taxa de ocupação a porcentagem do terreno que pode ser ocupada pela projeção da edificação.

§2º O subsolo e o pavimento térreo, quando utilizados exclusivamente como garagem, poderão contar com taxa de ocupação máxima de 90% (noventa por cento) da área do terreno.

Art. 137. Para as construções não residenciais, a taxa de ocupação não poderá ultrapassar o limite máximo de 90% (noventa por cento) da área do terreno.

Art. 138. O coeficiente de aproveitamento da construção, que é a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, está condicionado ao zoneamento em que se encontra o terreno.

§1º Nas zonas não residenciais, será de, no máximo, oito vezes o tamanho da área do terreno.

§2º Entende-se por coeficiente de aproveitamento a relação entre a área total construída e a área do terreno, considerando-se área construída, para este cálculo, somente os pavimentos acima do nível da rua, excluindo-se eventuais pavimentos no subsolo.

§3º Na Zona Residencial 1 o coeficiente de aproveitamento máximo será de 2,5 (dois inteiros e cinco décimos), enquanto nas Zonas Residenciais 2 e 3, o coeficiente de aproveitamento máximo será de 4,50 (quatro inteiros e cinco décimos).

Art. 139. A altura máxima de um edifício de apartamentos ou comercial, adstrita ao coeficiente de aproveitamento da construção, está condicionado ao zoneamento em que se encontra o terreno e, nas zonas não residenciais, ficará limitada a 48 (quarenta e oito) metros, contados do piso-térreo até a cobertura do último pavimento, excetuadas as áreas de utilidade e manutenção do edifício, como caixas d'água, de elevadores, de máquinas e outras.

Parágrafo único. O gabarito máximo de altura para as residenciais unifamiliares, nas zonas não residenciais, será de 3 (três) pavimentos, sendo 2 (dois) acima do pavimento térreo, devendo ser atendida, ainda, a Legislação Urbanística em vigor no Município.

Art. 140. Na Zona Residencial 1, o gabarito máximo das edificações será de 2 (dois) pavimentos acima do nível da rua, enquanto nas Zonas Residenciais 2 e 3, o gabarito máximo das edificações será de 7 (sete) pavimentos, excetuados os subsolos e pavimentos de utilidade e manutenção do edifício, desde que sua altura máxima não ultrapasse 21,00m (vinte e um metros), contados do piso-térreo até a cobertura do último pavimento, excetuados os pavimentos de utilidade e manutenção do edifício.

Art. 141. A taxa de permeabilização mínima é de 10% (dez por cento) da área do lote.

Parágrafo único. Para as diferentes formas de pavimentação, ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de permeabilidade:

I - pavimento asfáltico, betuminoso, cimentado e/ou recoberto de ladrilhos, pedras polidas ou cerâmicas sem juntas: impermeável;

II - piso industrial de concreto ou em placas de concreto contínuo, apenas com juntas de dilatação: permeabilidade de 5%;

III - piso em tijolos cerâmicos: permeabilidade de 15%;

IV - piso em pedra portuguesa ou similar: permeabilidade de 20%;

V - piso em paralelepípedo: permeabilidade de 20%;

VI - piso intertravado de concreto ou similar: permeabilidade de 25%;

VII - piso em pedra tosca irregular: permeabilidade de 35%;

VIII - piso “verde” em blocos de concreto com vazaduras: permeabilidade de 60%;

IX - piso em grama: permeabilidade de 100%; e

X - piso em brita solta, cascalhos ou terra batida: permeabilidade de 100%.

CAPÍTULO XII

DAS MULTAS

Art. 142. A obra em andamento, seja ela de construção, reconstrução, reforma ou ampliação, será embargada sem prejuízo das multas e outras penalidades, quando:

I - estiver sendo executada sem licença do Órgão Municipal competente;

II - o proprietário ou responsável pela obra recusar-se a atender a qualquer notificação do Município referente às disposições deste Código;

III - não forem observados o alinhamento e nivelamento; e

IV - estiver em risco sua estabilidade e segurança.

Art. 143. Para embargar uma obra, deverá o fiscal ou servidor credenciado pelo Município lavrar o auto de embargo, que somente será suspenso após o cumprimento das exigências descritas no auto de embargo.

Art. 144. Uma edificação ou qualquer de suas dependências poderá ser interditada, provisória ou definitivamente, pelo Município, quando apresentar ameaça à segurança e estabilidade das construções próximas, risco para o público ou para o pessoal da obra.

Parágrafo único. Não atendida a interdição e não realizada a intervenção ou indeferido o respectivo recurso, terá início a competente ação judicial.

Art. 145. A aplicação das penalidades previstas neste capítulo, não exime o infrator da obrigação ao pagamento de multa por infração e da regularização da mesma.

Art. 146. As infrações aos preceitos estabelecidos neste Código, serão punidas com as seguintes multas:

I - iniciar ou executar obras ou construções sem licença prévia do Município:

a) edificações com até 60,00m² (sessenta metros quadrados) de área construída: R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) em moeda corrente;

b) edificações acima de 60,00m² (sessenta metros quadrados) e até 100,00m² (cem metros quadrados) de construção: R\$ 780,00 (setecentos e oitenta reais) em moeda corrente; e

c) edificações acima de 100,00m² (cem metros) de construção: R\$ 975,00 (novecentos e setenta e cinco reais) em moeda corrente;

II - iniciar ou executar reforma sem licença prévia do Município:

a) edificações com até 60,00m² (sessenta metros quadrados) de área reformada: R\$ 325,00 (trezentos e vinte e cinco reais) em moeda corrente;

b) edificações acima de 60,00m² (sessenta metros quadrados) e até 100,00m² (cem metros quadrados) de área reformada: R\$ 455,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco reais) em moeda corrente; e

c) edificações acima de 100,00m² (cem metros) de área reformada: R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) em moeda corrente;

III - executar obras ou construir em desacordo com o termo de alinhamento: R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais) em moeda corrente;

IV – omitir, no projeto, a existência de cursos de água ou topografia acidentada, que exijam obras de contenção de terreno: R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) em moeda corrente;

V - não manter no local da obra, projeto ou alvará de construção da obra: R\$ 975,00 (novecentos e setenta e cinco reais) em moeda corrente;

VI - deixar materiais sobre o logradouro público, além do tempo necessário para descarga e remoção: R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) em moeda corrente;

VII - deixar de colocar tapumes e andaimes em obras que atinjam o alinhamento: R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) em moeda corrente;

VIII - deixar de pavimentar os passeios fronteiros a imóveis localizados em logradouros pavimentados e dotados de meio fio: R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais) em moeda corrente;

IX - executar obra com alvará de construção com prazo de validade vencido: R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) em moeda corrente;

X - ocupar o passeio e o lote dos logradouros públicos, durante a execução de obras de qualquer espécie, com terras e demais detritos oriundos das mesmas: R\$ 975,00 (novecentos e setenta e cinco reais) em moeda corrente;

XI - construir rampa no passeio, para entrada de veículo no interior do lote, além dos 25% (vinte e cinco por cento) do meio-fio do passeio: R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) em moeda corrente;

XII - qualquer pessoa física ou jurídica que deixar de atender intimação para cumprir os preceitos da Lei: R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) em moeda corrente; e

XIII - quaisquer infringências aos dispositivos deste Código, para os quais não tenham sido especificadas as penalidades próprias: R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) em moeda corrente.

Art. 147. Os valores descritos no artigo 146 serão atualizados anualmente, mediante edição de decreto, utilizando-se o INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), ou outro índice de igual natureza que vier a substituí-lo.

Art. 148. O contribuinte terá prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data da intimação ou autuação, para legalizar a obra ou sua modificação, sob pena de ser considerado reincidente, caso em que as multas serão aplicadas em dobro.

CAPÍTULO XIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 149. A numeração de qualquer edificação será estabelecida pelo Município, sendo obrigação do proprietário a fixação da placa de numeração em lugar visível.

Art. 150. As edificações e ambientes destinados a usos especiais, que impliquem em aglomeração de pessoas, tais como templos, auditórios, cinemas, casas de espetáculo, teatros, estádios esportivos, escolas e hospitais deverão respeitar as normas de segurança e demais normas técnicas pertinentes e serão objeto de regulamentação específica pelo Poder Executivo.

Art. 151. Após a conclusão da obra e, vencido o prazo legal de responsabilidade do responsável técnico pela mesma, é de total responsabilidade do proprietário promover sua conveniente utilização e a manutenção das condições de salubridade e segurança dos ocupantes do imóvel, assim como dos vizinhos e transeuntes, podendo o Executivo fiscalizar

as edificações, de qualquer natureza, após a concessão do habite-se, visando garantir o disposto neste artigo, sem prejuízo das sanções cabíveis.

Parágrafo único. O proprietário ou seu representante legal deverá comunicar à Coordenação de Defesa Civil e ao Poder Executivo situação de risco iminente que comprometa a segurança e a saúde dos usuários e de terceiros, assim como deverá adotar providências no sentido de saná-las.

Art. 152. Os casos omissos serão resolvidos pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura.

Art. 153. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 154. Ficam revogadas as seguintes Leis Municipais:

I - Lei Complementar nº 887, de 28 de dezembro de 1999;

II - Lei Complementar nº 58, de 11 de março de 2013;

III - Lei Complementar nº 85, de 18 de março de 2015;

IV - Lei Complementar nº 87, de 22 de abril de 2015;

V - Lei Complementar nº 104, de 07 de julho de 2017;

VI - Lei Complementar nº 108, de 26 de fevereiro de 2018;

VII - Lei Complementar nº 125, de 25 de setembro de 2019;

VIII - Lei Complementar nº 126, de 06 de novembro de 2019;

IX - Lei Complementar nº 144, de 02 de março de 2022;

X - Lei Complementar nº 145, de 02 de março de 2022;

XI - Lei Complementar nº 146, de 02 de março de 2022; e

XII - Lei Complementar nº 157, de 12 de julho de 2022.

Cláudio/MG, 10 de novembro de 2022.

REGINALDO DE FREITAS SANTOS

Prefeito Municipal