



LEI COMPLEMENTAR N. 233, DE 20 DE SETEMBRO DE 2023

INSTITUI O NOVO CÓDIGO DE OBRAS E DE EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE SÃO GOTARDO, REVOGANDO A LEI MUNICIPAL N. 210, DE 24 DE FEVEREIRO DE 1956, QUE DISCIPLINAVA O CÓDIGO DE OBRAS ANTERIOR.

O Povo do Município de São Gotardo/MG, por seus representantes aprovou e eu, Prefeita Municipal sanciono a seguinte lei complementar:

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DIMENSÃO SUBJETIVA E OBJETIVA DE INCIDÊNCIA E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

Art. 1º. Este Código de Obras e Edificações é o instrumento fundamental e básico que regula obras e edificações públicas e particulares e disciplina procedimentos de controle urbano, licenciamento e fiscalização, regendo, portanto, todas as questões referentes ao direito de construir no âmbito do perímetro urbano do Município de São Gotardo.

§1º O perímetro urbano do Município é o discriminado pela Lei Orgânica Municipal e em outras Leis Municipais existentes, em especial as Leis Municipais n. 47/1974, n. 1368/1998, n. 1951/2012, n. 2123/2015, n. 2410/2020, que venham discriminá-lo, modificá-lo ou substituir as anteriormente citadas.





§2º O direito de construir municipal é ordenado, disciplinado e interpretado, conforme os valores e normas fundamentais estabelecidos na Constituição Federal, na Constituição do Estado de Minas Gerais, na Lei Orgânica do Município de São Gotardo, e nos demais atos normativos infraconstitucionais de âmbito federal e estadual, bem como nas necessidades locais.

§3º A administração do uso do solo urbano no Município de São Gotardo compreende ainda a observância das diretrizes norteadoras do disciplinamento do uso do solo e da ocupação territorial previstos na Lei Orgânica para o Município de São Gotardo, no Plano Diretor, no Código de Posturas, no Código de Meio Ambiente Municipal, e, sobretudo, às diretrizes normativas atinentes à Reforma Urbana e ao Estatuto da Cidade.

§4º A elaboração de projetos e a execução de obras e edificações públicas e particulares e instalações, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais no Município de São Gotardo obedecerão ao disposto neste Código, bem como as normas integrantes do Plano Diretor Municipal e do Código de Meio Ambiente Municipal.

§5º Para assegurar o conhecimento de todos a respeito das normas regulamentadoras deste Código de Obras, a Prefeitura Municipal e a Câmara Municipal deverão manter, para consulta dos interessados, em suas páginas oficiais, cópia de todas as Leis, Decretos, Normas, Resoluções e outros diplomas legais a que se fizer referência direta neste presente Código, sendo recomendável que a Prefeitura Municipal, sempre que exarar ato administrativo normativo que regule normas deste Código, encaminhá-lo à Câmara Municipal, para que essa cumpra a determinação, possibilitando, assim, a integral consagração do princípio da informação pública do Município de São Gotardo.

§6º Se o Poder Executivo ou o Legislativo entender que é necessário, em virtude da complexidade da matéria, poderão, conjuntamente ou





separadamente, promover cursos de conscientização e formação para implementação dessas normas.

§7º As obras a serem realizadas em construções integrantes do patrimônio histórico municipal, estadual ou federal, deverão atender às normas deste Código, bem como às normas próprias estabelecidas pelos órgãos de proteção competente.

§8º No conflito hermenêutico entre as normas deste Código e as normas referentes ao meio ambiente e ao patrimônio histórico, artístico e cultural, inclusive as normas do Código de Meio Ambiente Municipal, prevalecerão sempre as normas desses últimos.

Art. 2º. Esta Lei tem como objetivos:

- I - Orientar os projetos e a execução de edificações no município;
- II - Assegurar a observância de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações, particularmente daquelas de interesse da comunidade;
- III - Disciplinar todo o direito de construir no âmbito urbanístico.

CAPÍTULO II CONDICIONAMENTOS

Art. 3º A propriedade é um direito fundamental, desde que observados os condicionamentos a ela impostos através de atos normativos federais, estaduais e municipais, principalmente no que se refere ao fato de que, embora seja amplo o direito de construir, ele não é absoluto, devendo ser observadas as normas constantes deste Código para a elaboração de projetos e execução de obras, edificações e instalações, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais.

§1º Para garantir a efetividade do previsto no caput, deverão ser respeitadas as relações de vizinhança e seus instrumentos de garantia, o bem-estar coletivo que impõe limitações ao proprietário, e as questões ambientais





incidentes sobre a propriedade, visando assegurar a coexistência pacífica dos indivíduos na sociedade.

§2º A liberdade de construir é a regra, as restrições e limitações ao direito de construir formam as exceções, e, assim sendo, só são admitidas quando expressamente consignadas em norma geral, abstrata e impessoal, garantindo, assim, a tutela do cidadão em face de qualquer arbitrariedade do poder público.

Art. 4º. As obras realizadas no Município serão identificadas como construção, reconstrução, reforma, restauração, ampliação, reforma com ampliação e demolição, de iniciativa pública ou privada, e somente poderão ser executadas após concessão de alvará de construção pelo Órgão Competente do município, de acordo com as exigências contidas neste Código e mediante o comprovante de responsabilidade técnica lavrado por profissional legalmente habilitado.

Parágrafo único. As obras a serem realizadas nas construções integrantes do patrimônio histórico municipal deverão atender às normas próprias estabelecidas pelo Conselho Municipal de Política Cultural e Patrimônio Histórico.

Art. 5º. Todos os logradouros públicos e edificações, exceto aqueles destinados à habitação de caráter permanente unifamiliar e/ou multifamiliar, deverão ser projetados de modo a permitir o acesso, circulação e utilização de pessoas portadoras de deficiência, devendo seguir as orientações da Norma Brasileira ABNT NBR 9050:2020 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), de modo que, para todas as normas citadas devem ser verificadas as suas atualizações e modificações posteriores.

§1º O descumprimento das normas de acessibilidade implicará na responsabilização civil e administrativa do (s) autor (es) do (s) projeto (s) especificado (s) na Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho e Arquitetura e Urbanismo (CAU).





§2º Se não houver identificação de autoria e responsabilidade pelo projeto devidamente anotado junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho e Arquitetura e Urbanismo (CAU), a responsabilidade incidirá sobre o proprietário e/ou executor da obra.

§3º Em obras multifamiliares superiores a 12 (doze) unidades, o Município, fundamentadamente, deverá exigir o cumprimento de normas de acessibilidade.

Art. 6º. Para construção ou reforma de instalações capazes de causar, de qualquer forma, impactos ao meio ambiente natural e artificial, para a aprovação do projeto, será exigida licença prévia ambiental dos Órgãos Municipal ou Estadual, se for o caso, de acordo com o disposto na legislação pertinente.

§1º Consideram-se impactos ao meio ambiente natural e artificial as interferências negativas nas condições de qualidade das águas superficiais e subterrâneas, do solo, do ar, de insolação e da acústica das edificações e das áreas urbanas, rurais e de uso do espaço urbano e rural.

§2º A licença prévia poderá ser expedida pelo Órgão Municipal Competente quando se tratar de obra a que compete o Município licenciar nos termos do Código de Meio Ambiente do Município de São Gotardo (Lei Complementar n. 184 de 22 de agosto de 2018) e suas alterações e regulamentações.

Art. 7º. Os condicionamentos do presente Código de Obras e Edificações, servem tanto para a área urbana quanto para a rural, sendo que para esta última, suas regras apresentam-se como recomendações.

§1º. O proprietário do imóvel, para exercer seu direito de construir, deve se submeter aos seguintes condicionamentos genéricos:

- I - Iniciar as obras somente após a emissão do alvará de construção;
- II - Instalar e manter atualizada a placa informativa de dados técnicos do projeto e da obra, de forma visível, bem como espaço para o selo de





fiscalização municipal tamanho A5;

III - Apoiar os atos necessários à fiscalização;

IV - Apoiar as providências de manutenção, integridade e preservação das condições de acessibilidade, estabilidade, segurança e salubridade da obra e das edificações;

V - Executar ou reconstruir, no final da obra, as calçadas contíguas à projeção ou à testada do lote, de forma a permitir a acessibilidade do espaço urbano;

VI - Obter o alvará de habite-se após seu término;

VII - Apresentar a comprovação de pagamentos de taxas e preços públicos vinculados ao licenciamento.

§2º. A observância desses condicionamentos genéricos não exclui outros específicos previstos neste Código.

Art. 8º. São partes integrantes deste Código os seguintes anexos:

I - ANEXO I – Tabelas;

II - ANEXO II – Imagens;

III - ANEXO III – Selo do Projeto;

IV - ANEXO IV - Declaração de Responsabilidade Técnica;

V – ANEXO V – Declaração de Habitabilidade;

VI – ANEXO VI – Requerimento do Proprietário;

VII – ANEXO VII – Boletim de Cadastro Imobiliário.

CAPÍTULO III DAS DEFINIÇÕES

Art. 9º. Para fins desta Lei considera-se:

- I. - Propriedade: é o direito que afeta diretamente as coisas corpóreas - móveis ou imóveis - subordinando-as a vontade do homem; é o direito real de uso, gozo e disposição da coisa e suas mutações;
- II. - Posse: é preceito que se exterioriza pela detenção física da coisa, com ânimo de dono, legitimada pelo domínio ou por qualquer outro título, tais como a locação, o empréstimo, o comodato, o usufruto, dentre outros instrumentos jurídicos.





- III. - Condomínio: direito de propriedade de duas ou mais pessoas sobre partes ideais de uma mesma coisa indivisa (pro indiviso), no qual o sujeito do direito não o exercerá com exclusão dos outros, até porque são dois ou mais sujeitos que o exercem simultaneamente;
- IV. - Solo: substrato terrestre que contém matérias orgânicas e é capaz de sustentar plantas e vegetais sobre si em um ambiente aberto, sendo resultante do intemperismo e da decomposição das rochas;
- V. - Espaço Aéreo: toda altura útil ao proprietário do solo correspondente;
- VI. - Construção Civil: como atividade, indica o conjunto de operações empregadas na execução de um projeto; como obra, significa toda realização material e intencional do homem, visando a adaptar a natureza às suas conveniências;
- VII. - Liberdade de Construir: regra instituída pela própria Lei Civil, ou seja, o proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver desde que permitidas e devidamente autorizadas;
- VIII. - Projeto: a somatória do conjunto de todos os elementos conceituais, técnicos, executivos e operacionais abrangidos pelas áreas de atuação, pelas atividades e pelas atribuições dos profissionais da Engenharia e de Arquitetura e Urbanismo, observando as normas que regulam essas profissões;
- IX. - Planta: é a representação gráfica e em escala de um corte ou de uma vista de cima da construção, ou de parte dela;
- X. - Escala: relação existente entre as dimensões do objeto real e as do desenho que o representa;
- XI. - Segurança: proteção que abrange as propriedades urbanas, rurais, de habitação, de uso comercial, industrial ou agrário, as edificações principais e as acessórias, tapumes, mobiliárias e demais complementos da construção, bem como o terreno em si mesmo, ainda que sem qualquer benfeitoria, e suas servidões. Refere-se, ademais, a segurança material e pessoal devida ao prédio e as pessoas que o habitam ou frequentam;
- XII. - Sossego: é a conduta verificável quanto às relações de vizinhança pelo critério da normalidade e do ruído (barulho e/ou vibração), ou





de qualquer outra emissão incômoda, entrando sempre em linha de conta a destinação do bairro, o horário em que é produzido, a natureza das emanações molestas, e demais circunstâncias ponderáveis em todo conflito desse tipo;

- XIII. - Saúde: bem intimamente ligado tanto à segurança quanto ao sossego, posto que o objetivo da Lei Civil é resguardar a saúde individual de cada vizinho em relação aos seus confrontantes;
- XIV. - Bem Estar Social: a ideia que confina com o bem comum, isto é, o bem de todos e de cada um, do qual depende a satisfação geral;
- XV. - Normas Técnicas: são as prescrições científicas que colimam o aperfeiçoamento estrutural, funcional e estético da construção e sua econômica execução;
- XVI. - Vizinhança: é a relação de proximidade. Para fins de direito, o conceito de vizinhança abrange, na sistemática do Código Civil, não só os prédios confinantes, mas também os mais afastados, desde que sujeitos às consequências do uso nocivo das propriedades que os rodeiam;
- XVII. - Restrição de Vizinhança: toda imposição de ordem privada, pessoal, recíproca e gratuita instituída em benefício dos vizinhos;
- XVIII. - Limites entre prédios: é o direito que o proprietário tem de delimitar seu prédio, fixando-lhe as divisas em conformidade com ostítulos de seu domínio;
- XIX. - Distância entre construções: afastamento entre as construções, de modo que se vislumbre a tolerância do confrontante, para a construção feita a sua vista sem qualquer embargo ou oposição;
- XX. - Tapume: todo meio de vedação da propriedade urbana e rural permitido pelas normas administrativas, incluindo muros, cercas, sebes vivas, gradis, valos, tabiques de proteção aos edifícios em construção e o que mais se destinar a separar, vedar ou proteger o imóvel, ou impedir o devassamento do prédio;
- XXI. - Muro Divisório: é todo aquele que se ergue rente à linha de divisa, e que, diversamente das paredes divisórias, não podem ser assentados além dos limites do terreno, correspondendo a um elemento de vedação, enquanto a parede é elemento de





- sustentação;
- XXII. - Cerca Divisória: assim como os muros divisórios são elementos de vedação das propriedades, sendo estes usuais nas zonas urbanas, e aquelas próprias da zona rural, se sujeitando aos mesmos princípios legais de feitura e utilização pelos vizinhos, podendo ser considerada como todo elemento de tapagem, natural ou artificial, lançado nos limites das propriedades confinantes com particulares, ou com domínio público;
- XXIII. - Parede Divisória: aquelas que integram a estrutura do edifício, na linha de divisa;
- XXIV. - Parede-Meia: aquela que foi construída em conjunto, com meia espessura em cada terreno confinante, ou foi indenizada por metade, podendo ser utilizada por ambos os proprietários, até meia espessura, para o fim que desejarem, desde que não ponham em risco a segurança do prédio e cada um comunique ao outro as obras que tencione fazer;
- XXV. - Invasão de Área: são restrições que objetivam regradar a invasão sobre área do prédio vizinho, ou seja, o confrontante, ao edificar, não pode apossar-se de terreno alheio;
- XXVI. - Telhado: cobertura residencial;
- XXVII. - Janela: qualquer abertura ou vão de mais de 10 cm de largura ou de mais de 20 cm de comprimento, com vedação móvel ou basculante, com material transparente, translúcido ou opaco, desde que permita a passagem de luz e ar;
- XXVIII. - Terraço e/ou Varanda: espaços abertos interna ou externamente nos prédios, envidraçados ou não;
- XXIX. - Abertura para luz e ventilação: são aberturas que se dedicam a dar passagem à luz e ao ar ao edifício, às frestas, às seteiras (vãos retangulares) e aos óculos (vãos circulares), v.g.;
- XXX. - Parede Translúcida: equiparam-se à abertura para luz, porque essa é a sua finalidade precípua. Os tijolos de vidro e outros materiais modernos de construção são exemplos, pois permitem a passagem da luz sem propiciar o devassamento vedado pela Lei Civil;





- XXXI. - Árvores Limítrofes: as árvores que se encontram na linha divisória ou nas suas proximidades, e que, muitas vezes, interferem nas construções com suas raízes, galhos, folhas e frutos;
- XXXII. - Águas pluviais: são as que procedem imediatamente das chuvas;
- XXXIII. - Construções prejudiciais à vizinhança: qualquer edificação que afronte os direitos de vizinhança ou regulamentos administrativos;
- XXXIV. - Demolição: deitar abaixo, deitar por terra qualquer construção; destruir;
- XXXV. - Limitações Urbanísticas: são todas as imposições do Poder Público, destinadas a organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar ao homem as melhores condições de vida na comunidade;
- XXXVI. - Plano Diretor: também chamado Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, é o complexo de normas legais e diretrizes técnicas, para o desenvolvimento global e constante do Município, sob os aspectos físico, social, econômico e administrativo, desejado pela comunidade local, consistindo na expressão das aspirações dos munícipes quanto ao progresso do território municipal no seu conjunto cidade-campo, e representando o instrumento técnico-legal definidor dos objetivos de cada Municipalidade e, por isso mesmo, com supremacia sobre os outros, para orientar toda atividade urbanística da Administração Municipal dos administrados nas realizações de intervenções públicas e particulares que interessem ou afetem a coletividade;
- XXXVII. - Regulamentação Edilícia: expressa-se em limitações de segurança, higiene e estética da cidade e das habitações, sendo tudo que possa melhorar a vida urbana;
- XXXVIII. - Delimitação da Zona Urbana: estabelecimento de requisitos que darão a área condição urbana e/ou urbanizável, e, atendidos esses requisitos, delimitação do perímetro urbano, as áreas de expansão urbana e os núcleos em urbanização pela lei local;
- XXXIX. - Traçado Urbano: é o desenho geral da cidade, que engloba o seu levantamento topográfico, indicação do sistema viário, marcação do armamento atual e futuro, com o respectivo alinhamento e nivelamento a serem observados nas construções particulares e





públicas;

- XL. - Alinhamento: Linha divisória legal entre o lote ou projeção e logradouro público ou lotes vizinhos.
- XLII. - Nivelamento: é a fixação da cota correspondente aos diversos pontos característicos da via urbana a ser observada pelas construções nos seus limites com o domínio público, sendo como imposição urbanística, de observância obrigatória;
- XLIII. - Circulação: são imposições no trato de limitações urbanísticas, podendo se revestir de duas modalidades: permissiva (deixar transitar) e negativa (não transitar).
- XLIV. - Salubridade: são imposições que visam manter a cidade limpa e saudável, como ambiente propício ao desenvolvimento de todas as atividades humanas, respeitando as condições de clima e solo;
- XLV. - Funcionalidade: condicionamento das construções a índices técnicos e a preceitos urbanísticos que ensejem a funcionalidade do Município, ou seja, correspondente às necessidades materiais e espirituais do homem e a satisfação de suas quatro funções sociais precípuas: habitação, trabalho, circulação e recreação;
- XLVI. - Zoneamento Urbano: consiste na repartição da cidade e das áreas urbanizáveis, segundo a sua principal destinação de uso e ocupação do solo;
- XLVII. - Loteamento: é a divisão voluntária do solo em unidades edificáveis (lotes) com abertura de vias e logradouros públicos na forma da legislação pertinente;
- XLVIII. - Desmembramento: a simples divisão de área urbana ou urbanizável, com aproveitamento das vias públicas existentes. Portanto, é a repartição da gleba, sem atos de urbanização;
- XLIX. - Arruamento: abertura de vias de circulação na gleba, como início de urbanização, mas que, por si só, não caracteriza loteamento ou desmembramento;
- XLIX. - Estética Urbana: plano que abrange as obras utilitárias e cuida também dos aspectos artísticos, panorâmicos, paisagísticos, monumentais e históricos, de interesse cultural, recreativo e turístico da comunidade;





- L. - Processo de Tombamento: é a declaração pelo Poder Público do valor histórico, artístico, paisagístico, turístico, cultural ou científico de coisas ou locais, que, por essa razão, devem ser preservados de acordo com a inscrição em livro próprio, realizando-se através de procedimento administrativo vinculado, que conduz ao ato final de inscrição do bem a um dos Livros do Tombo;
- LI. - Omissão: quando o Poder Executivo não toma as medidas necessárias para o tombamento de um bem que, reconhecidamente, deva ser protegido em face de seu valor histórico ou paisagístico;
- LII. - Consórcio Imobiliário: forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas;
- LIII. - Alvará de Construção: documento expedido pela Prefeitura Municipal que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;
- LIV. - Embargo: Ato Administrativo que determina a paralisação de uma obra;
- LV. - Perícia Judicial: é toda verificação de fato ou fixação de valor, realizada em juízo e expressa em laudo, por pessoa compromissada no processo;
- LVI. - Perito: pessoa física chamada a expor ao juízo não só as observações de seus sentidos e suas impressões pessoais sobre os fatos observados, como também as induções que se deve tirar objetivamente das observações;
- LVII. - Laudo: resultado da perícia, expresso em conclusões escritas, fundamentadas e assinadas pelo perito;
- LVIII. - Vistoria: diligência efetuada por funcionários habilitados para verificar determinadas condições de obras;

- LIX. - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA): autarquia profissional ou corporativa com a tríplice atribuição normativa, supervisora e disciplinadora do exercício das profissões que indica;
- LX. - Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU): autarquia profissional ou corporativa com a tríplice atribuição normativa, supervisora e disciplinadora do exercício das profissões que indica;





- LXI. - Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT): entidade privada sem fins lucrativos, que estabelece normas, visando a padronização dos processos produtivos, por meio de regras, diretrizes, características ou orientações sobre determinado material, produto, processo ou serviço;
- LXII. - Imóvel Urbano: são edificações localizadas em solo urbano e que se limitam ao uso residencial, comercial, industrial, institucional ou misto, podendo versar como apartamentos, casas, galpões, lojas, etc., ou em agrupamentos;
- LXIII. - Imóvel Rural: é o prédio que se caracteriza pela sua destinação agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial, localizado na zona rural ou, excepcionalmente, na zona urbana;
- LXIV. - Casas Geminadas: são duas ou mais edificações residenciais construídas em um mesmo lote, sendo unifamiliares quando com acessos independentes e multifamiliares quando com acessos comuns;
- LXV. - Responsabilidade técnica: advém dos profissionais que executam atividades específicas dentro das categorias tecnológicas, sendo responsáveis por todo trabalho técnico que realizam, e que, portanto, tanto o arquiteto, que elabora o projeto, quanto o engenheiro civil, que o executa, são igualmente responsáveis técnicos por cada um de seus projetos;
- LXVI. - Responsabilidade pela solidez e segurança: o profissional responde civilmente pela solidez e segurança da obra, o engenheiro e/ou construtora, nos termos do Código Civil;
- LXVII. - Responsabilidade pelos materiais: se o material não estiver de acordo com as especificações, o profissional deve rejeitá-lo, sob pena de responder por danos futuros;
- LXVIII. - Responsabilidade por danos causados a terceiros: cabe ao executor da obra tomar as providências necessárias para a preservação da saúde, segurança e sossego de terceiros, em caso de vibração de estaqueamentos, fundações e quedas de materiais.
- LXIX. - Responsabilidade penal ou criminal: decorre de desabamentos, desmoronamentos, incêndio por sobrecarga elétrica, intoxicação e





- contaminação, se houver ou não lesão corporal ou dano material, desde que caracterize risco à vida e à propriedade;
- LXX. - Responsabilidade administrativa: imposta por organismos públicos através de código de obras, de águas e esgoto, de normas técnicas, regulamentações profissionais e planos diretores, cabendo ao profissional de engenharia e arquitetura seguir as normas nacionais e locais existentes;
- LXXI. – Greide: plano vertical ou marginal da frente da construção tomado para alinhamento na sua intercepção com o terreno, podendo ser fixada por uma linha entre duas estacas topográficas. É a série de cotas que caracterizam o perfil longitudinal de uma via.
- LXXII. - Afastamentos mínimos obrigatórios: faixas definidas na legislação de uso e ocupação do solo, situadas entre os limites do lote e a área passível de ocupação pela edificação;
- LXXIII. - Alpendre: área coberta saliente da edificação cuja cobertura é sustentada por coluna, pilares ou consolos;
- LXXIV. - Altura da Edificação: distância vertical da parede mais alta da edificação, não computando o oitão da cobertura, o sótão e a casa de máquinas, medida no ponto onde ela se situa, em relação ao nível do terreno neste ponto;
- LXXV. - Ampliação: alteração no sentido de tornar maior a construção;
- LXXVI. - Andaime: equipamento provisório destinado a sustentar operários e materiais durante a execução de obras;
- LXXVII. - Antessala: compartimento que antecede uma sala tal como sala de espera;
- LXXVIII. - Apartamento: unidade autônoma de moradia em edificação multifamiliar;
- LXXIX. - Área Computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, abrangendo a área do térreo, demais pavimentos e ático com área superior a 1/3 (um terço) do piso do último pavimento, e excluindo-se do cálculo da área computável as áreas destinadas à garagens, independentemente do pavimento que esteja, seja no térreo, no superior ou no subsolo;
- LXXX. - Área Construída: área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas de cada pavimento;
- LXXXI. – Áreas comuns: áreas de co-propriedade dos condôminos de um imóvel;





- LXXXII. - Área “non aedificandi”: faixa de terra com restrições para construir, edificar ou ocupar, vinculando-se seu uso a uma servidão;
- LXXXIII. - Área de Projeção: área da superfície correspondente à maior projeção horizontal da edificação no plano do perfil do terreno;
- LXXXIV. - Área de Recuo: distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e a divisa do lote;
- LXXXV. - Área Útil: superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes;
- LXXXVI. - Átrio: pátio interno de acesso a uma edificação;
- LXXXVII. - Boxe: cada um de uma série de compartimentos separados entre si por divisórias em banheiros, mercados, garagens, lojas, dentre outros;
- LXXXVIII. - Balanço: avanço da edificação acima do térreo sobre os alinhamentos ou recuos regulares sem qualquer apoio vertical;
- LXXXIX. - Banheiro: compartimento destinado à higiene pessoal, provido de, no mínimo, vaso sanitário, chuveiro e lavatório;
- XC. - Balcão: varanda ou sacada guarnecida de greide ou peitoril;
- XCI. - Baldrame: viga de concreto ou madeira que corre sobre fundações ou pilares para apoiar o piso;
- XCII. - Beiral: prolongamento do telhado, além da prumada das paredes, até uma largura de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- XCIII. - Brise: conjunto de chapas de material fosco que se põe nas fachadas expostas ao sol para evitar o aquecimento excessivo dos ambientes sem prejudicar a ventilação e a iluminação;
- XCIV. - Tirante: são peças compostas por um ou mais elementos resistentes a tração (geralmente barras de aço ou cordoalhas para protensão), sendo introduzidos no terreno que está sendo contido e que foi previamente perfurado;
- XCV. - Caixa de Escada: espaço ocupado por uma escada desde o pavimento inferior até o último pavimento;
- XCVI. - Caixilho: a parte de uma esquadria onde se fixam os vidros;
- XCVII. - Caramanchão: construção de ripas, canas e estacas, com objetivo de sustentar trepadeiras;
- XCVIII. - Certidão de Vistoria e Conclusão de Obra: documento expedido pela Prefeitura Municipal, que autoriza a ocupação de uma edificação;





- XCIX. - Círculo Inscrito: é o círculo mínimo que pode ser traçado dentro de um compartimento;
- C. - Compartimento: cada uma das divisões de uma edificação;
- CI. - Conjunto Residencial e Condomínio Horizontal: consideram-se conjuntos residenciais e condomínios horizontais os que tenham mais de 10 (dez) unidades de moradia;
- CII. - Construção: é, de modo geral, a realização de qualquer obra nova;
- CIII. - Corrimão: peça ao longo e ao(s) lado(s) de uma escada e que serve de resguardo ou apoio para a mão de quem sobe e desce;
- CIV. - Croqui: esboço preliminar de um projeto;
- CV. - Declividade: relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;
- CVI. - Dependências de Uso Comum: conjunto de dependências da edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos titulares de direito das unidades autônomas de moradia;
- CVII. - Dependências de Uso Privativo: conjunto de dependências de uma unidade de moradia cuja utilização é reservada aos respectivos titulares de direito;
- CVIII. - Destoca: ato de arrancar os tocos que ficam no terreno após o abatimento das árvores;
- CIX. - Edícula: denominação genérica para compartimento, acessório de habitação, separado da edificação principal;
- CX. - Elevador: máquina que executa o transporte em altura de pessoas e mercadorias;
- CXI. - Fachada: elevação das paredes externas de uma edificação;
- CXII. - Fundações: parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre os terrenos;
- CXIII. - Galpão: construção constituída por uma cobertura fechada total ou parcialmente pelo menos em três de suas faces, por meio de paredes ou tapumes, não podendo servir para uso residencial;
- CXIV. - Guarda-Corpo: é o elemento construtivo de proteção contra quedas;
- CXV. - Habitação Multifamiliar: edificação para habitação coletiva;
- CXVI. - Hachura: rajado que, no desenho, produz efeitos de sombra ou meio-tom;





- CXVII. - Hall: dependência de uma edificação que serve de ligação entre outros compartimentos;
- CXVIII. - Infração: violação à Lei;
- CXIX. - Jirau: nível particular do edifício situado entre o piso térreo e o primeiro andar, normalmente rebaixado, e que não entra no cálculo total dos andares;
- CXX. - Kit: pequeno compartimento de apoio aos serviços de copa de cada compartimento nas edificações comerciais;
- CXXI. - Ladrão: tubo de descarga colocado nos depósitos de água, banheiras, pias, etc., para escoamento automático do excesso de água;
- CXXII. - Lavatório: bacia para lavar as mãos com água encanada e esgoto;
- CXXIII. - Lindeiro: limítrofe, que se encontra localizado ou contido nos limites de um terreno;
- CXXIV. - Logradouro Público: toda parcela de território de domínio público e de uso comum da população;
- CXXV. - Lote: porção de terreno com testada para logradouro público;
- CXXVI. - Marquise: cobertura em balanço;
- CXXVII. - Meio-fio: peça de pedra ou de concreto que separa, em desnível, o passeio da parte carroçável das ruas;
- CXXVIII. - Mezanino: andar com área até 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento inferior com acesso interno e exclusivo desse. O mezanino será computado como área construída;
- CXXIX. - Nível do Terreno: nível médio no alinhamento;
- CXXX. - Parapeito: resguardo de madeira, ferro ou alvenaria de pequena altura, colocada nas bordas das sacadas, terraços e pontes;
- CXXXI. - Para-raios: dispositivo destinado a proteger as edificações contra os efeitos dos raios;
- CXXXII. - Passeio: parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres;
- CXXXIII. - Patamar: superfície intermediária entre dois lances de escada;
- CXXXIV. - Pavimento: conjunto de compartimentos de uma edificação situados no mesmo nível ou com uma diferença de nível não superior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) até um pé-direito máximo de 5,60 m (cinco metros e sessenta centímetros);





- CXXXV. - Pavimento Térreo: pavimento cujo piso está compreendido até a cota 1,25 m (um metro e vinte e cinco centímetros) em relação ao nível do meio-fio, ou no caso de terrenos inclinados, a média aritmética das cotas de meio-fio das divisas, ou ainda, no caso de terrenos inclinados com mais de uma testada e inclinados com uma ou mais testadas maiores de 40 m (quarenta metros) esses terão a condição de térreo e subsolo apreciadas pelo Conselho do Meio Ambiente e da Cidade de São Gotardo;
- CXXXVI. - Pé-direito: distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento;
- CXXXVII. - Piscina: reservatório de água para uso de lazer;
- CXXXVIII. - Playground: local destinado à recreação infantil, aparelhado com brinquedos e/ou equipamentos de ginástica;
- CXXXIX. - Porão: parte de uma edificação que fica entre o solo e o piso do pavimento térreo desde que ocupe uma área igual ou inferior a 1/3 (um terço) da área do pavimento térreo;
- CXL. - Profundidade de um Compartimento: é a distância entre a face que dispõe de abertura para insolação à face oposta;
- CXLI. - Reconstrução: construir de novo, no mesmo lugar e na formaprimitiva, qualquer obra em parte ou no todo;
- CXLII. - Reforma: fazer obra que altera a edificação em parte essencial por demolição ou modificação;
- CXLIII. - Sacada: construção que avança da fachada de uma parede;
- CXLIV. - Sarjeta: escoadouro, nos logradouros públicos, para as águas de chuva;
- CXLV. - Sobreloja: pavimento situado acima do pavimento térreo e de uso exclusivo deste;
- CXLVI. - Sótão ou Ático: compartimento situado entre o telhado e a última laje de uma edificação. Ocupa área igual ou inferior a 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior. O ático ou sótão serão computados como área construída;
- CXLVII. - Subsolo: pavimento semienterrado, em que o piso do pavimento imediatamente superior (térreo) não fica acima da cota mais 1,20 m (um metro e vinte centímetros) em relação ao nível médio do meio-fio, sendo sua área considerada computável, com exceção dos casos previstos na Legislação Municipal vigente;





- CXLVIII. - Taxa de Permeabilidade: percentual do lote que deverá permanecer permeável;
- CXLIX. - Testada: é a linha que separa a via pública de circulação da propriedade particular;
- CL. - Vestíbulo: espaço entre a porta e o acesso à escada no interior de edificações;
- CLI. - Via Pública: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;
- CLII. - Viga: é a estrutura horizontal usada para a distribuição de carga nos pilares;
- CLIII. - Alvará de Construção Corretivo: é a licença de construir emitida para lotes que não atendam às exigências mínimas previstas no Código de Obras e Edificações. Deve ser recolhida a multa nele disciplinado para sua emissão;
- CLIV. - Alvará de Construção Integrativo: é a licença de construir emitida, exclusivamente, para fins de regularização da construção que, pelas suas características, não seja necessária a demolição. Deve ser recolhida a multa nele disciplinado para sua emissão.
- CLV. – Autor: o profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos que responde pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho;
- CLVI. - Responsável Técnico - RT da Obra: o profissional responsável pela direção técnica das obras desde seu início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais, conforme projeto aprovado pela Prefeitura de São Gotardo e atendimento às normas brasileiras.
- CLVII. - Meia-água: a edificação cujo telhado possua uma água, com plano inclinado, podendo ser de níveis diferentes;
- CLVIII. - Locação de obra é o processo de transferência dos elementos da planta baixa de uma edificação para o terreno em que será realizada a obra, podendo ser realizada por meio de marcações no terreno como auxílio de pontaletes e linhas de nylon.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal, no exercício do seu poder regulamentar, poderá elaborar Glossário Técnico com outros termos que sejam necessários, desde que não dissonantes dos termos já conceituados





neste artigo, devendo reproduzi-los *ipsis litteris* no seu Glossário Técnico, caso ele seja elaborado.

TÍTULO II

DA GESTÃO DAS OBRAS DO MUNICÍPIO DE SÃO GOTARDO

CAPÍTULO I

DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Seção I

Do Município

Art. 10. O município licenciará e fiscalizará a execução e a utilização das edificações urbanas apenas no que se referir aos parâmetros urbanísticos e acessibilidade das áreas comuns e do espaço público contíguo ao lote ou à projeção, analisados no projeto aprovado, restando ao responsável técnico as demais responsabilidades sobre projetos aprovados e o acompanhamento da execução da obra urbana.

§1º Os engenheiros e fiscais da Prefeitura Municipal terão ingresso em todas as obras mediante a apresentação de prova de identidade, independentemente de qualquer outra formalidade.

§2º O responsável pela fiscalização tem o poder de polícia administrativa para fiscalizar, vistoriar, auditar, advertir, autuar, embargar, interditar e acompanhar a demolição de obras e edificações.

§3º Os funcionários investidos em função fiscalizadora poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens e papéis de qualquer natureza, desde que constituam objeto da presente legislação.

§4º A Prefeitura Municipal não assume qualquer responsabilidade sobre a obra e quaisquer ocorrências, sendo responsabilidade do proprietário, possuidor e responsáveis técnicos quanto a apresentação de cálculos, memoriais ou detalhes de instalações complementares, tais como combate a incêndios, projetos de hidráulica e elétrica, e outros que se fizerem necessários.





Art. 11. Compete ao Município, através de seu órgão responsável pelo licenciamento de obras:

- I – formalizar e dar publicidade ao entendimento a ser adotado das regras expressas nesta lei;
- II – analisar documentos técnicos e habilitar projetos arquitetônicos;
- III – emitir licenças de obras e certificar a sua conclusão;
- IV – emitir extrato informativo a cada etapa da habilitação de projeto;
- V – disponibilizar e fornecer a planta cartográfica cadastral oficial;
- VI – informar e esclarecer sobre o processo de licenciamento de obras e edificações ao interessado ou ao responsável técnico, quando solicitado;
- VII – manter banco de dados que contenha as informações de todas as fases do licenciamento de obras e edificações e dar-lhe publicidade;
- VIII - realizar o monitoramento e o controle do licenciamento de obras.

Art. 12. Em qualquer período da execução da obra, o Órgão Competente da Prefeitura Municipal poderá exigir que lhe sejam exibidas as plantas, os cálculos, os projetos, o alvará de construção, a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica dos Engenheiros e/ou Arquitetos.

Art. 13. Nos casos em que for verificada irregularidade nas obras, confirmando-se a infração, a Prefeitura Municipal suspenderá o Alvará de Construção, não podendo o proprietário dar continuidade a obra até que sejam aprovadas pelo Órgão Competente as correções, retificações, demolições ou outras alternativas viáveis para sanar as irregularidades correspondentes.

Parágrafo único. Nos casos de irregularidades de menor complexidade, em que seja possível saná-las sem a suspensão do Alvará de Construção, poderá a Secretaria de Desenvolvimento Urbano assinalar prazo razoável para o proprietário realizar as adequações, devendo ser firmado termo de compromisso para tanto.

Art. 14. O responsável pela fiscalização pode solicitar ao proprietário perícia técnica elaborada por profissional habilitado e credenciado junto ao Município, caso sejam verificados indícios de risco iminente, ou de necessidade de prevenção de sinistros em obras, ou em edificações, e acionara Secretaria





de Desenvolvimento Urbano quando constatar situação de risco à vida ou ao patrimônio.

Art. 15. A Prefeitura Municipal deverá assegurar, por meio do respectivo Órgão Competente, o acesso ao proprietário ou seu procurador, todas as informações pertinentes ao imóvel a ser construído.

Art. 16. A solicitação de orientação deverá ser encaminhada à Secretaria de Desenvolvimento Urbano, que agendará dia e hora para atendimento presencial ou remoto, ou, em casos menos complexos, poderá se utilizar dos meios eletrônicos de comunicação, tais como: telefone, e-mail e outros aplicativos de comunicação popularmente acessíveis (WhatsApp, Telegram e outros).

Seção II **Do Proprietário**

Art. 17. Considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade registrado em Cartório de Registro Imobiliário; e possuidor a pessoa física ou jurídica que tenha, de fato, o exercício pleno ou não de utilizar o imóvel objeto da obra.

Art. 18. O proprietário responderá pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação, por parte do Município, em reconhecimento do direito de propriedade.

Art. 19. O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, bem como pela observância das disposições deste Código e da legislação pertinente.

Art. 20. É obrigação do proprietário manter à disposição da fiscalização municipal, no local da intervenção edilícia, cópia do projeto aprovado, do Alvará de Construção, e da Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica dos Engenheiros e/ou Arquitetos.





Parágrafo único. É responsabilidade do proprietário ou de seu representante legal dar início ao processo de licenciamento, a solicitação para aprovação ou visto do projeto de arquitetura, a solicitação do Alvará de Construção, mediante requerimento em modelo padrão apresentado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano (Anexo VI).

Art. 21. Antes de protocolar a solicitação de aprovação do projeto e da expedição do alvará de construção, o proprietário deverá estar ciente da localização correta do terreno onde pretende construir a obra.

Art. 22. Quando houver discrepância entre as medidas da matrícula do lote e das medidas reais existentes no local, o requerente deve apresentar matrícula do imóvel retificada.

Art. 23. É de responsabilidade do proprietário ou do possuidor:

- I- Fornecer as licenças dos projetos e das obras no imóvel de sua propriedade, quando solicitado pelo Município;
- II- Comprovar que a execução dos projetos e das obras seja realizada por responsável técnico capacitado e registrado em seu Conselho de origem e cadastrado no Município de São Gotardo.

§1º O proprietário/possuidor deve dar o suporte necessário às vistorias e às fiscalizações das obras, permitindo-lhes o livre acesso ao canteiro de obras e apresentando a documentação técnica sempre que solicitado;

§2º A depredação por terceiro ou a ocorrência de acidente não isentam o proprietário/possuidor da manutenção do bom estado de conservação do imóvel e de seus fechamentos.

Art. 24. É responsabilidade do proprietário ou possuidor o pagamento de todas as taxas, custas e despesas referentes ao imóvel, perante a administração pública deste Município.

Art. 25. É responsabilidade do proprietário manter as informações do imóvel sempre atualizadas no Município.





Parágrafo único. Em caso de transferência de propriedade durante a execução da obra, fica o proprietário obrigado a solicitar junto ao Órgão Competente a exclusão do seu nome no Alvará de Construção, apresentando a documentação técnica atualizada da alteração da propriedade, para substituição de seu nome pelo do novo proprietário no alvará de construção, não incidindo taxas municipais para tanto.

Seção III

Do Responsável Técnico

Art. 26. Profissional Habilitado é o técnico credenciado pelo Órgão Federal Fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aquele organismo.

Parágrafo único. O profissional deverá se inscrever no departamento competente da Prefeitura de São Gotardo, conforme estabelecido pelo setor municipal competente.

Art. 27. É obrigatório ter um profissional técnico habilitado, com o respectivo Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, ou Anotação de

Responsabilidade Técnica – ART, na elaboração dos projetos arquitetônicos e complementares, na execução e na implantação de obras.

Art. 28. O profissional habilitado pode atuar, individual ou solidariamente, como Autor e/ou como Responsável Técnico - RT da Obra, assumindo sua responsabilidade no momento em que protocolizar o pedido de licença de construir ou no início dos trabalhos no imóvel.

Art. 29. É facultada a substituição do Responsável Técnico da Obra, desde que haja comunicação à Prefeitura de São Gotardo, sendo que, nos casos de impedimento do técnico atuante, a substituição se torna obrigatória.

§1º. Quando a baixa de responsabilidade do RT da Obra for comunicada isoladamente, a obra deve permanecer paralisada, até que seja comunicada a assunção de novo responsável.





§2º. A baixa, na Prefeitura Municipal, somente será efetuada após vistoria procedida pelo Órgão Competente e se nenhuma infração for verificada.

§3º. O proprietário deverá apresentar, no prazo de 15 (quinze) dias, novo responsável técnico, o qual deverá enviar ao Órgão Competente do município comunicação a respeito, com a nova Anotação de Responsabilidade Técnica –ART - de substituição, sob pena de não poder prosseguir na execução da obra.

§4º. Os dois responsáveis técnicos, quem se afasta da responsabilidade pela obra e quem a assume, poderão fazer uma só comunicação, que contenha a assinatura de ambos, e do proprietário.

§5º. A alteração da responsabilidade técnica deverá ser anotada no Alvará de Construção.

Art. 30. É obrigação do responsável técnico a colocação da placa na obra, de acordo com as determinações estabelecidas pelo município, pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), nesse último caso quando houver.

Art. 31. Tendo em vista que o responsável técnico é sujeito legalmente habilitado a projetar, construir, calcular, executar serviços técnicos, orientar e se responsabilizar tecnicamente pelas obras e edificações da obra, esse profissional assume, perante o Município e terceiros, o atendimento das condições previstas no projeto de arquitetura, aprovado pela Prefeitura Municipal, e ainda, pelos demais projetos complementares e pela execução da obra.

§1º O responsável técnico deverá acompanhar o processo de aprovação do projeto junto ao Órgão Municipal, competindo a ele:

- I. – previamente ao protocolo do projeto, registrar a documentação de responsabilidade técnica no Conselho Profissional respectivo;
- II. – previamente ao protocolo do projeto, elaborar e entregar





documentação de responsabilidade técnica para o licenciamento de obras e edificações;

- III. – durante o processo de aprovação do projeto, sempre informar ao proprietário a necessidade de nova análise, em caso de eventual alteração de parâmetros analisados no processo de licenciamento de obras;
- IV. – responder pelas informações técnicas fornecidas, antes, durante e depois da execução da obra, nos prazos previstos em lei.

§2º É passível de penalização o responsável técnico autor do projeto que apresente projeto com evidência de falseamento ou omissão de informações, indicações, medidas ou cotas no projeto fornecido para análise e aprovação na Prefeitura Municipal.

Art. 32. Para efeitos deste Código, somente profissionais e Empresas habilitadas, devidamente inscritas e quites com a Prefeitura Municipal, poderão fiscalizar, orientar, administrar e executar qualquer obra no município.

Art. 33. Poderão ser inscritos, na Prefeitura Municipal, os profissionais devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

§1º Para fins de autoria de projetos de arquitetura e de engenharia, será aceita a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) da região de execução da obra ou serviço, ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) da região de atuação do profissional, sendo que, em qualquer dos casos, será necessário o recolhimento da taxa municipal respectiva pelo profissional.

§2º Para fins de responsabilidade técnica da obra, ou serviço, será aceita Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo





(CAU) da região de sua execução ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho e Arquitetura e Urbanismo (CAU) da região de atuação do profissional, sendo que, em qualquer dos casos, será necessário o recolhimento da taxa municipal respectiva pelo profissional.

§3º Todas as peças dos projetos e cálculos, apresentados à Prefeitura Municipal, serão assinadas por meio de certificado digital ou não pelos profissionais, seus autores, pelo responsável técnico pela execução das obras pelo proprietário dessas.

§4º Precedendo à assinatura de cada profissional, será feita indicação da função que no caso lhe couber, como autor do projeto e responsável técnico, esucedendo a indicação de seu título, com menção de número da carteira profissional expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho e Arquitetura e Urbanismo (CAU).

§5º A Prefeitura Municipal poderá exigir a exibição da carteira profissional, se couber dúvida quanto à legalidade da situação do profissional.

§6º Não caberá à Prefeitura Municipal, em consequência da aprovação de projetos, cálculos apresentados, e da fiscalização das obras, qualquer responsabilidade que pertencerá exclusivamente ao responsável pela sua elaboração dos projetos habilitados, considerando como responsáveis os profissionais constantes da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

§7º Cabe aos Arquitetos e/ou Urbanistas apenas as atribuições previstas na Lei Federal n. 12.387, de 31 de dezembro de 2010, regulamentada pela Resolução do Conselho e Arquitetura e Urbanismo (CAU) n. 21, de 5 de abril de 2012, ou outra que venha a substituí-la.

Art. 34. Cabe ao responsável técnico pela execução da obra:

- I. – adotar medidas de segurança, para resguardar a integridade dos bens públicos e privados, que possam ser afetados pela obra até sua conclusão;
- II. – adotar providências para prevenir ou sanar as ocorrências definidas no inciso I;





- III. – cuidar da manutenção, da integridade e das condições de acessibilidade, estabilidade, segurança e salubridade da obra e das edificações;
- IV. – assegurar a fiel execução da obra, de acordo com o projeto arquitetônico habilitado, e com a licença de obras;
- V. – atender à legislação que trata da gestão integrada dos resíduos da construção civil quanto ao despejo de resíduos de obras, inclusive, de demolições;
- VI. – manter no local da obra e apresentar, quando solicitado, documentação referente ao processo de licenciamento;
- VII. – atender às condições de segurança e uso de equipamentos apropriados por todos que estejam presentes, no canteiro de obras, conforme legislação de segurança do trabalho;
- VIII. – garantir a estabilidade do solo no canteiro de obras;
- IX. – providenciar condições de armazenamento adequadas para os materiais estocados na obra;
- X. - colocar placa na obra, de acordo com as determinações estabelecidas pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho e Arquitetura e Urbanismo (CAU), neste último caso, quando houver.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS E TÉCNICAS

Art. 35. Todas as obras de construção, modificação, ampliação ou reforma a serem executadas no município serão precedidas dos seguintes atos administrativos:

- I. - Consulta prévia quando solicitado pelo proprietário e/ou responsável técnico;
- II. - Análise do projeto;
- III. - Aprovação de projeto definitivo;
- IV. - Concessão de Alvará de Construção;
- V. – Das Modificações dos Projetos Aprovados;
- VI. - Concessão de Alvará de Demolição;
- VII. Concessão de alvará de habite-se;





§1º Incluem-se no disposto pelo caput do presente artigo, os cortes, escavações, aterros e terraplanagens.

§2º A solicitação para aprovação ou visto do projeto de arquitetura dar-se-á mediante requerimento em modelo padrão apresentado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano (Anexo VI), devendo ser assinado pelo proprietário ou seu representante, acompanhado da apresentação dos demais documentos exigidos pela Prefeitura Municipal de São Gotardo.

Art. 36. Estarão isentas do pagamento das referidas taxas as edificações, consideradas unifamiliares, de até 70,0 m² (setenta metros quadrados).

Seção I

Da Consulta Prévia

Art. 37. A Prefeitura Municipal, mediante requerimento (Anexo VI), responderá a Consulta Prévia, prestando informações referentes ao uso e ocupação do solo, diretrizes viárias, restrições ambientais, número de inscrição municipal do imóvel, dados cadastrais disponíveis, alinhamento e, em caso de logradouro já pavimentado ou com o greide definido, o nivelamento da testada do terreno, cota de soleira, planta de situação do lote edemais ressalvas referentes ao greide de via pública, quando este estiver sujeito a modificações futuras.

§1º Para a solicitação da Consulta Prévia, é necessária apresentação da certidão de inteiro teor do registro de imóveis atualizada dentro da data de 60 dias após a expedição e apresentação da certidão negativa de débitos municipais dentro da validade.

§2º As Consultas Prévias deverão ser respondidas em até 20 (quinze) dias úteis, a contar da data do protocolo e o seu prazo de validade será de 180 (cento e oitenta) dias corridos.

Art. 38. Qualquer cidadão pode requerer certidão de parâmetros urbanísticos ao órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, que indicará as normas de uso e ocupação relativas a lote ou projeção.





Seção II
Da Análise do Projeto

Art. 39. Para a habilitação do projeto arquitetônico são obrigatórias as seguintes anuências prévias:

- I. – do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais– CBMMG, para atendimento das condições de proteção contra incêndio e pânico, quando assim for exigido pelo Órgão Municipal Competente;
- II. - da Vigilância Sanitária: para edificações que abriguem, no todo ou em parte estabelecimentos de saúde, quando assim for exigido pelo Órgão Municipal Competente; III - da Secretaria Municipal de Educação: para atividades de educação infantil e fundamental, média de formação geral, profissionalizante ou técnica, quando assim for exigido pelo Órgão Municipal Competente;
- III. - da Secretaria Municipal de Meio Ambiente: para atividades entendidas como potencialmente poluidoras nos termos do Código de Meio Ambiente Municipal;
- IV. - da Secretaria Municipal de Segurança pública: para penitenciárias;
- V. - da Secretaria Municipal de Assistência Social: para atividades de instituições de acolhimento de crianças e adolescentes, centros de assistência social, instituições de longa permanência para idosos, para pessoas com deficiência e centros de reabilitação de qualquer natureza, quando assim for exigido pelo Órgão Municipal Competente.

Art. 40. Após o fornecimento da Consulta Prévia, para análise de projetos de construção, visando à obtenção de Alvará de Construção para Construir, o interessado apresentará os seguintes documentos:

- I. – requerimento (Anexo VI), solicitando a aprovação do Projeto habilitado, no caso de construção, e a liberação do Alvará de Construção ou Demolição, assinado pelo proprietário ou representante legal;
- II. - consulta prévia devidamente preenchida pelo Órgão Municipal Competente, quando solicitado pelo proprietário ou responsável técnico;
- III. - certidão negativa de débitos municipais dentro do prazo de validade;
- IV. - certidão de inteiro teor do registro de imóveis atualizada com data de





emissão de no máximo 60 (sessenta) dias antes da requisição do alvará para construção e/ou autorização demolição;

- V. - projeto arquitetônico completo, conforme Seção II - Do Projeto Arquitetônico, presente nesta lei;
- VI. - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do referido projeto arquitetônico e projetos complementares;

Parágrafo único: O projeto arquitetônico será assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, que mencionará o seu número de registro junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e/ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

Art. 41. Quando houver necessidade, a Prefeitura Municipal poderá exigir ainda:

- I. - demarcação planialtimétrica (toda a superfície representada) do lote e quadra a que pertence;
- II. - perfis longitudinal e transversal do terreno, tomando-se como referência de nível – RN
- III. - o eixo da rua;
- IV. - emenda ao projeto que não estiver completo ou apresentar inexatidões ou equívocos, quanto ao disposto neste Código, sendo o interessado - tanto o proprietário, como o profissional responsável - intimado para apresentar o projeto corrigido do prazo de 20 (vinte) dias, sob pena de ser o projeto indeferido de plano.

Art. 42. O prazo para cada análise do projeto será de até 30 (trinta) dias úteis, a partir da data do último protocolo.

§1º No caso de obras de grande porte ou grande complexidade construtiva, a Prefeitura Municipal pode prorrogar o prazo de análise.

§2º No caso de projetos analisados e não retirados em 60 (sessenta) dias, contados a partir da análise, a Prefeitura Municipal não se responsabilizará pela guarda dos documentos depositados para análise, sendo esses





destinados conforme regulamento próprio, desde que notificado o interessado do deferimento ou indeferimento do projeto.

Art. 43. São requisitos para a aprovação dos projetos arquitetônicos e complementares:

- I.- Estarem de acordo com esta Lei e com a legislação vigente sobre uso e ocupação do solo e apresentados conforme regulamento;

- II.- Serem elaborados por profissional técnico, registrado junto ao respectivo Órgão de sua classe e cadastrados na Prefeitura Municipal de São Gotardo.
 - a. Os projetos arquitetônicos e complementares devem seguir o modelo previsto nesta Lei.
 - b. Os projetos complementares apresentados devem atender as normas técnicas brasileiras, ficando exclusivamente responsável o profissional pela elaboração e a aprovação, caso necessário, pelo concessionário ou órgão responsável.

Art. 44. A análise de projetos de construção visando à obtenção de Alvará de Construção é efetuada considerando os parâmetros urbanísticos relevantes estabelecidos pela legislação vigente.

Parágrafo único. Para aprovação dos projetos descritos nesta seção, a Prefeitura Municipal fará vistoria para verificar se o lote e/ou prédio estão em condições de receber edificação ou reconstrução, e a conveniência de se conceder a licença.

Art. 45. Independentemente do uso, o responsável técnico do projeto assume a responsabilidade técnica quanto ao dimensionamento dos seguintes itens das edificações:

- I - Compartimentos que compõe as unidades quanto às dimensões e área mínima;
- II - Áreas de acesso e circulação de uso comum quanto às dimensões e área mínima;
- III - Pé-direito mínimo dos compartimentos;
- IV - Aberturas, dutos e outros dispositivos destinados a realização da ventilação mínima dos compartimentos;
- V - Aberturas e dispositivos destinados a realização da iluminação mínima





dos compartimentos;

VI - Recuo frontal e afastamentos laterais e de fundo;

VII - Das condições de salubridade.

Art. 46. Será apresentada uma via do projeto Arquitetônico para a análise, após aprovação pelo Setor de Obras Municipal, o Responsável Técnico ou Proprietário deverá apresentar as demais vias do Projeto Arquitetônico definitivo, devidamente corrigido, quando necessário, além de um arquivo digital no formato DWG compatível, de forma a concluir a análise do projeto pelo referido setor de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. O Projeto Arquitetônico definitivo aprovado deverá ser apresentado no mínimo em 3 (três) vias, uma das quais será arquivada no Órgão Competente da Prefeitura Municipal e as demais vias serão devolvidas ao requerente após a aprovação, contendo, em todas as folhas, o carimbo “APROVADO” e as rubricas dos funcionários encarregados pela aprovação. Com exceção de imóveis financiados, em que deverão ser apresentados 4 (quatro) vias impressas obrigatoriamente, sendo uma das quais será arquivada no Órgão Competente da Prefeitura Municipal, e as outras três serão devolvidas ao requerente após a aprovação.

Seção III

Da Aprovação do Projeto Definitivo

Art. 47. Cumpridas às etapas da Seção II, referentes à análise do projeto, o interessado apresentará o Projeto Definitivo, acompanhado dos seguintes documentos:

I - projeto Arquitetônico Definitivo, devidamente corrigido, quando necessário, e assinado, pelo proprietário e responsável técnico, observando-se número de vias especificado no parágrafo único do artigo 49; II - projeto Arquitetônico apresentado e entregue conforme especificações e indicações da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

II - projeto definitivo, devidamente corrigido, assinado e aprovado pela Vigilância Sanitária, quando necessário;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, de projeto e execução,





devidamentecorrigido, quando necessário, e assinado;

IV - cópia do termo de responsabilidade assinado pelo proprietário, declarando, entre outros, conformidade no fornecimento de equipamentos de proteção individual (EPIs) e coletiva (EPCs), conforme modelo estabelecidoem regulamento específico.

V- Projetos complementares: instalações de isolamento acústico, fundações, estruturas, coberturas, instalações elétricas, instalações hidráulicas, telefonia, ar-condicionado, elevadores, e demais instalações mecânicas, prevenção e combate a incêndio, levantamento planialtimétrico e outros, quando solicitados;

Parágrafo único. Os projetos complementares exigidos, conforme Tabela Ido Anexo I, devem ser protocolados, para fins de arquivo em formato digital PDF, entregues via CD, Pen Drive ou E-mail.

Art. 48. Os projetos arquitetônicos devem ser aprovados após a verificação da documentação pertinente, do pagamento da taxa de aprovação e do atendimento às disposições estabelecidas nesta Lei, em sua regulamentação e na legislação vigente correlata, bem como do disposto na informação básica.

Parágrafo único - A aprovação do projeto de construção não significa o reconhecimento da legitimidade dos direitos de posse, domínio ou quaisquer outros sobre o lote ou conjunto de lotes, nem a regularidade do uso da edificação.

Art. 49. É vedada qualquer alteração no projeto arquitetônico quanto aos elementos essenciais da construção sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal, sob pena de cancelamento do Alvará aprovado.

Parágrafo único. A execução de modificações em projetos de obras aprovados com Alvará ainda em vigor, que envolva partes da construção ou acréscimo de área ou altura construída, somente poderá ser iniciada após novaaprovação.





Art. 50. Para modificações em projeto aprovado, bem como para a alteração da finalidade de qualquer compartimento constante do mesmo, será necessária a aprovação de Projeto Modificativo.

§1º O requerimento (Anexo VI) solicitando a aprovação do Projeto Modificativo deverá ser acompanhado de, no mínimo, 3 (três) vias do novo Projeto, bem como uma cópia do projeto anteriormente aprovado e do Alvará de Construção.

§2º Estando o Projeto Modificativo em conformidade com a legislação vigente, o mesmo será aprovado, sendo retificado o Alvará de Construção anteriormente expedido.

Art. 51. Antes da aprovação dos projetos descritos nesta seção, a Prefeitura Municipal fará vistoria para verificar se o lote e/ou prédio estão em condições de receber edificação ou reconstrução, e a conveniência de se conceder a licença, conforme dispõe o art. 292, I, II, deste Código.

Art. 52. As instalações prediais deverão ser aprovadas pelas repartições competentes estaduais ou municipais, e/ou pelas concessionárias de serviço público de abastecimento, tratamento de esgoto, energia e telefonia, quando for o caso.

Art. 53. O prazo máximo para aprovação do projeto é de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir do dia seguinte ao protocolo do projeto definitivo, sempre observadas as correções solicitadas pelo Órgão Municipal Competente.

Seção IV

Da Concessão de Alvará de Construção

Art. 54. A execução das obras somente poderá ser iniciada depois de concedido o Alvará de Construção.

Parágrafo único. A solicitação para obtenção do Alvará de Construção dar-se-á somente após a aprovação do projeto arquitetônico definitivo.





Art. 55. Dependirão, obrigatoriamente, de Alvará de Construção, as seguintes obras:

I - construção de novas edificações;

II - reformas que determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, ou que afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções;

III- implantação e utilização de estande de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido (construído) no próprio imóvel.

Parágrafo único. As solicitações de ligações provisórias e definitivas de água e energia elétrica, junto às concessionárias, ficam condicionadas à apresentação do Alvará de Construção e certidão de número para os casos previstos neste artigo.

Art. 56. Estão isentas de Alvará de Construção as seguintes obras:

I- construção de muro frontal, de conformidade com a greide pública e/ou o projeto geométrico das vias urbanas no Município de São Gotardo;

II - construção de muros divisórios laterais e de fundos;

III- construção e conserto nos passeios dos logradouros públicos em geral;

IV- limpeza ou pintura interna e externa de edifícios que não exija a instalação de tapumes, andaimes ou telas de proteção;

V - construção de abrigos provisórios para operários ou depósitos de materiais, no decurso de obras definidas já licenciadas;

VI - reformas que não determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, não contrariando os índices estabelecidos pela legislação referente ao uso e ocupação do solo, e que não afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções;

VII - toldos e pérgulas (galerias) constituídos de material leve ou não vedados;

Parágrafo único. Galerias, entradas cobertas, pórticos e quaisquer construções anexas ao corpo principal, desde que constituídas de materiais sólidos, constituirão edificações, devendo ser objeto de prévia autorização.





Art. 57. O Alvará de Construção será concedido mediante requerimento (Anexo VI) dirigido ao Órgão Municipal Competente, juntamente ao projeto arquitetônico a ser aprovado.

§1º Antes do início da obra, é obrigatória a solicitação do alinhamento frontal, fornecido pela Prefeitura Municipal.

§2º A demarcação da obra será feita obedecendo ao disposto pelo Zoneamento Municipal, de conformidade ainda com o Plano Diretor.

Art. 58. No ato da aprovação do projeto será concedido o Alvará de Construção, que terá prazo de validade igual a 2 (dois) anos, podendo ser revalidado, pelo mesmo prazo e por uma única vez mediante solicitação do proprietário, desde que a obra tenha sido iniciada.

§1º Decorrido o prazo definido no caput deste artigo, sem que a construção tenha sido iniciada, considerar-se-á automaticamente revogado o Alvará, bem como a aprovação do projeto.

§2º Para efeitos do presente artigo, uma obra será considerada iniciada quando suas fundações e baldrames estiverem concluídos.

§3º Se o prazo inicial de validade do Alvará se encerrar durante a construção, essa só deve ter prosseguimento se o profissional responsável ou o proprietário enviar solicitação de prorrogação por escrito, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência em relação ao prazo de vigência do Alvará, não incidindo taxas para a sua renovação.

§4º A Prefeitura Municipal poderá conceder prazos superiores ao estabelecido no caput deste artigo, considerando as características da obra a ser executada, desde que seja comprovada a necessidade, através de cronogramas devidamente avaliados pelo Órgão Municipal Competente.

§5º O descumprimento do prazo de solicitação de prorrogação do Alvará de Construção previsto no §4º deste artigo, implicará no pagamento de nova taxa a da sua concessão para que esse seja renovado.





Art. 59. O Alvará de Construção conterá o nome do proprietário, o nome do responsável técnico, o local da intervenção, inclusive finalidade, data e assinatura da autoridade concedente.

Art. 60. Em caso de paralisação da obra, o responsável técnico e/ou o proprietário deverá(ão) informar por escrito o motivo da paralisação à Prefeitura Municipal.

§1º Para o caso descrito no caput deste artigo, mantém-se o prazo inicial de validade do Alvará de Construção.

§2º A revalidação do Alvará de Construção poderá ser concedida, desde que a obra seja reiniciada pelo menos 30 (trinta) dias antes do término do prazo de vigência do Alvará, e estejam concluídos os trabalhos de fundação e baldrames.

§3º A obra paralisada, cujo prazo do Alvará de Construção tenha expirado sem que esta tenha sido reiniciada, dependerá de nova aprovação de projeto.

§4º Quando houver a paralisação da obra, deverá ser efetuado o fechamento do terreno no alinhamento do logradouro, por meio de tapumes ou muro de vedação, bem como todas as aberturas do imóvel.

Art. 61. Considera-se irregular a edificação executada sem o prévio Alvará de Construção ou em desacordo com o projeto aprovado.

§1º Não deve ser emitido Alvará de Construção ou Habite-se para a edificação irregular, sendo o proprietário ou possuidor o responsável por apresentar o Projeto Arquitetônico para regularização, nos moldes previstos neste Código de Obras e Edificações.

§2º As edificações não regularizadas ficam sujeitas às penalidades previstas neste Código de Obras e Edificações.





§3º Para regularização das edificações deverá ser apresentada a seguinte documentação junto à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e seguirá os trâmites da concessão do Alvará de Construção:

I - 3 (três) vias do projeto arquitetônico e uma via em arquivo digital, conforme orientações da Secretaria de Desenvolvimento Urbano;

II - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT:

a. Para imóveis construídos há mais de 5 (cinco) anos, contados da data da vigência deste Código, pode ser apresentada apenas a anotação de responsabilidade técnica de projeto arquitetônico, desde que seja identificado na Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT e projeto;

b. Para imóveis com menos de 5 (cinco) anos, contados da data da vigência deste Código, deverá ser apresentada anotação de responsabilidade técnica do projeto arquitetônico juntamente ao laudo técnico de estabilidade da edificação com respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

III - Certidão de Inteiro Teor atualizada (validade: 60 dias)

IV - Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI - assinado pelo proprietário do imóvel e responsável técnico para cada unidade construída;

V - Documento dos bombeiros, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Dispensa, quando necessário.

VI - Requerimento assinado pelo proprietário (Anexo VI), ou seu procurador, se for o caso.

§4º Em se tratando de edificação construída em áreas sujeitas a avaliação ambiental do Órgão Municipal Competente, o processo de regularização deverá ser encaminhado ao mesmo, somente podendo seguir o processo e proceder a regularização após a expressa anuência do referido Órgão Municipal.

Art. 62. Se numa obra a fiscalização constatar que essa está sendo construída com ausência do Alvará de Construção, mas que se enquadra com





as normas técnicas da legislação pertinente, a Prefeitura Municipal de São Gotardo, através do Setor de Fiscalização, paralisará as obras e notificará o proprietário para que proceda com a regularização da construção, fixando prazo razoável de até 30 (trinta) dias para apresentar os projetos exigidos nesta lei para regularização, ficando a obra paralisada até que apresente o referido Projeto, devidamente aprovado pelo setor competente, devendo para a sua análise recolher o valor referente à 3 (três) taxas para fins de Alvará de Construção.

Art. 63. O Alvará de Construção deve ser retirado pelo proprietário ou responsável técnico na Secretaria de Desenvolvimento Urbano, juntamente com os projetos aprovados e demais documentações pertinentes ao início da execução da obra, sendo obrigatória a permanência de 1 via destes documentos no local da obra.

Seção V

Das Modificações dos Projetos Aprovados

Art. 64. É vedada qualquer alteração no projeto de arquitetura quanto aos elementos essenciais da construção sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal, sob pena de cancelamento do Alvará de Construção aprovado.

§1º A execução de modificações em projetos de obras aprovados com Alvará de Construção ainda em vigor, que envolva partes da construção ou acréscimo de área ou altura construída, somente poderá ser iniciada após nova aprovação.

§2º Pequenas modificações não substanciais e em percentuais ínfimos serão permitidas, desde que o proprietário ou seu representante constituído notifique de forma expressa a Secretaria de Desenvolvimento Urbano da intenção de realizá-las, contudo desde que não altere os elementos geométricos essenciais.

§ 3º - Consideram-se elementos geométricos essenciais, na construção dos edifícios, os seguintes:

a) a altura do edifício;





- b) os pés-direitos;
- c) a espessura das paredes-mestras, as seções de vigas, pilares e colunas;
- d) a área dos pavimentos e compartimentos;
- e) as dimensões das áreas e passagens;
- f) a posição das paredes externas;
- g) a área e forma da cobertura;
- h) a posição e as dimensões dos vãos externos;
- i) as dimensões das saliências.

§4º Se, numa obra, a fiscalização constatar que essa está sendo construída diferente do projeto aprovado, a Prefeitura Municipal de São Gotardo, através do Setor de Fiscalização, paralisará as obras e notificará o proprietário para que proceda com a apresentação do Projeto Modificativo no prazo de 30 (trinta) dias e só poderá prosseguir com a obra após a aprovação do mesmo.

Seção VI

Da Concessão de Autorização de Demolição

Art. 65. A demolição de edificação somente poderá ser efetuada mediante comunicação prévia ao Órgão Competente do Município, que expedirá, após vistoria, a Autorização para Demolição, por meio da apresentação da seguinte documentação:

- I - Requerimento (Anexo VI) assinado pelo proprietário, ou seu procurador, se for o caso, (caso seja outra pessoa a fazer a solicitação) com prazo mínimo de 05 (cinco) dias antecedentes à demolição;
- II - Certidão de inteiro teor atualizada 60 (sessenta) dias;
- III- Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

§1º Qualquer edificação que esteja, a juízo do Órgão Competente da Prefeitura Municipal, ameaçada de desabamento, deverá ser demolida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias do recebimento da notificação, sendo o proprietário o responsável pela execução da demolição e limpeza da via pública.

§2º Caso o proprietário não cumpra a ordem de demolição, a Prefeitura Municipal providenciará a execução desta, cobrando do proprietário toda a





despesa decorrente da demolição e multa referente ao descumprimento de ordem administrativa.

§3º A Autorização de Demolição não substitui a Certidão de Demolição, que deverá ser solicitado através de requerimento (Anexo VI) devidamente protocolado junto ao Órgão Competente do município que, após vistoria, e desde que não constem débitos anteriores referentes à edificação, a expedirá no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

§4º A expedição da Autorização de Demolição fica adstrito às obras acautelatórias ensejadas pelo proprietário quando a execução daquela for proeminente a desmoronamento ou deslocação de terra que comprometa a segurança do terreno vizinho.

Art. 66. A Certidão de Demolição será expedido juntamente ao Alvará de Construção, quando for o caso.

§1º Em qualquer demolição, o profissional responsável ou o proprietário, conforme o caso, colocará em prática todas as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos operários, do público, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas.

§2º Para a demolição de qualquer construção com altura superior a 6 (seis) metros, deverá ser solicitado, pelo proprietário ou responsável técnico, com antecedência de 15 (quinze) dias da sua execução, o acompanhamento de fiscal da Prefeitura no momento da sua execução, bem como notificado os proprietários de construções lindeiras através de notificação extrajudicial lavrada em cartório, também com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da sua execução.

Seção VII

Da Concessão de Alvará de Habite-se

Art. 67. Concluída a construção da edificação ou de obra parcial em prédio existente, resultante de projeto aprovado e de Alvará de Construção, o proprietário e/ou responsável técnico pela execução deverão requerer ao





Órgão Municipal Competente os procedimentos para a vistoria, para emissão do Alvará de Habite-se e a baixa de construção.

Parágrafo único. Estando as obras de acordo com as disposições da legislação municipal pertinente e projeto aprovado, e ainda tendo sido pagos os emolumentos e as taxas devidas, serão expedidos os documentos requeridos.

Art. 68. Quando efetuada a vistoria for constatado que não se obedeceu ao projeto aprovado, o proprietário será notificado e solicitado a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou proceder as modificações necessárias para a devida regularização da obra e, em última ratio, demolição.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo não se aplica às obras iniciadas antes da data de promulgação da presente lei, ressalvado o que anteriormente era previsto na legislação então vigente.

Art. 69. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem a concessão do Alvará de "Habite-se" que, para sua concessão, deverá ser solicitada via requerimento (Anexo VI) e protocolada junto ao Órgão Municipal Competente, com a apresentação da seguinte documentação:

I - Requerimento (Anexo VI) assinado pelo proprietário, ou seu procurador, se for o caso, (caso seja outra pessoa a fazer a solicitação);

II - Cópia do Alvará de Construção;

III - Declaração de Habitabilidade (Anexo V), assinado pelo responsável técnico que executou a obra, devendo expressamente constar que a obra foi executada em conformidade com os aspectos analisados nos projetos habilitados;

IV - Boletim de cadastro imobiliário – BCI (Anexo VII) assinado pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico;

V - Documento dos bombeiros, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Dispensa, quando necessário.

§1º A documentação para concessão do Alvará de Habite-se deve obedecer aos modelos disponibilizados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.





§2º Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade ou de utilização, inclusive devendo estar em funcionamento as instalações elétricas e hidrossanitários.

§3º O Alvará de “Habite-se” outorga condições visuais de ocupação da edificação, não garantindo a segurança quanto à execução, que se deve ao responsável técnico pela obra.

Art. 70. Poderá ser concedido Alvará de “Habite-se” parcial mediante solicitação do interessado para a etapa concluída da edificação em condições de utilização e funcionamento independentes que garanta acessibilidade e segurança aos usuários, desde que cumpra os requisitos exigidos pelo Órgão Municipal Competente.

§1º Será concedido o “Habite-se Parcial” de uma edificação nos casos de:

I - edificações mistas, quando cada uma puder ser utilizada independente da outra e estiver de acordo com o projeto aprovado e concluído o acesso daquela unidade;

II- edifícios de habitação coletiva, em que poderá ser concedido para habitações isoladas concluídas, ou, antes da conclusão total da obra, desde que as áreas de uso coletivo estejam completamente concluídas e garantidas as instalações de água, energia elétrica, esgoto sanitário, impermeabilizações e prevenção de incêndio (se solicitado) em funcionamento, conforme exigência do Corpo de Bombeiros e demais Órgãos Concessionários;

III - nas residências unifamiliares, desde que as instalações de água, energia elétrica, esgoto sanitário e impermeabilizações estejam concluídas de acordo com o projeto aprovado.

§2º Concluída a obra, o proprietário deverá solicitar o “Habite-se Final”, pois o “Habite-se Parcial” não substitui o primeiro, ficando o mesmo sujeito à sanção administrativa.





§3º O Alvará de habite-se parcial aplica-se apenas para pavimento integralmente concluído.

Art. 71. Também poderá ser concedido o alvará de habite-se em separado, mediante solicitação do interessado, para cada uma das edificações de um conjunto arquitetônico, asseguradas a acessibilidade e a segurança, desde que constituam unidades independentes e estejam em condições de serem utilizadas separadamente, e cumpra os requisitos exigidos nesta lei.

Art. 72. A concessão do Alvará de “Habite-se” somente se dará após avistoria verificar as condições da habitabilidade da edificação, a execução da calçada correspondente à testada do respectivo terreno e ao plantio de arborização adequada ao mobiliário urbano, bem como se a obra se localiza em logradouro pavimentado, devendo ainda o fiscal observar os seguintes requisitos para a sua concessão:

- I - estar a edificação livre de todos os resíduos dos diversos serviços de construção e a calçada em completo estado de limpeza;
- II - verificação e juntada do comprovante de Certidão Negativa de débitos municipais do órgão de fiscalização de atividades urbanas;
- III – verificar se foram entregues o projeto arquitetônico, o de estrutura e os complementares, quando exigido.
- IV – Elaboração do laudo de vistoria pelo fiscal de obras constando todas as observações da vistoria.

Parágrafo único. O Alvará de habite-se somente é expedido para obras e edificações autorizadas por meio de Alvará de Construção.

Art. 73. Toda e qualquer edificação só poderá ter o destino e a ocupação indicados no Alvará de Construção.

§1º Não se poderá mudar a destinação de qualquer construção sem prévia licença da Prefeitura, obedecidas as exigências, segundo a legislação pertinente.





§2º A exigência do presente artigo será observada pelo Órgão Competente da Prefeitura Municipal de São Gotardo, antes de se conceder o respectivo habite-se de toda e qualquer edificação.

TÍTULO III
DO CONTROLE DAS OBRAS MUNICIPAIS
CAPÍTULO I
DA EDIFICAÇÃO EM GERAL

Seção I
Disposições Gerais

Art. 74. A execução das obras somente poderá ser iniciada depois de concedido o Alvará de Construção.

Parágrafo único. Só será concedido o Alvará de Construção quando verificadas as condições seguintes:

- I. - tratar-se de subdivisão de terreno aprovada pela Prefeitura Municipal;
- II - fazer frente para logradouros públicos aprovados pela Prefeitura Municipal e ter, pelo menos, 5 metros de testada.

Art. 75. O proprietário pode levantar em seu terreno qualquer edificação que lhe aprouver, desde que observados este Código, o Código Ambiental Municipal, o Plano Diretor, os direitos de vizinhança e demais regulamentos administrativos.

Art. 76. O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas diretamente sobre o prédio vizinho.

Art. 77. É vedado a construção de paredes na divisa do lote para qualquer construção suscetível a produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho.





Art. 78. Os lotes já edificados, são considerados aceitos com as dimensões constantes da Escritura Pública, podendo, em caso de demolição, receber nova edificação.

Art. 79. Os terrenos vagos, com planta já aprovada pela Prefeitura Municipal, até a data do início da vigência deste Código, e localizados entre lotes ou edificações de outros proprietários, também são considerados aceitos com as dimensões que detiverem, considerando-se situação consolidada.

Art. 80. Além das exigências mencionadas nos artigos anteriores, o lote, para receber edificação, deverá satisfazer as condições de salubridade previstas em normas municipais, estaduais e/ou federais.

Art. 81. O proprietário poderá ingressar no terreno vizinho, mediante autorização prévia, quando indispensável à reparação, (re) construção ou limpeza de seu prédio.

Art. 82. A Prefeitura Municipal organizará e manterá cadastro de todos os imóveis situados na Cidade e Distritos, sobre registro.

Parágrafo único. Sempre que possível a Prefeitura Municipal fará as anotações de quaisquer alterações de área, dimensões, utilização, posse e propriedade de cada imóvel.

Art. 83. Para efeitos deste Código de Obras, são atividades que caracterizam o início de uma construção:

- I - o preparo do terreno, caracterizado por qualquer tipo de movimentação de terra; II - a abertura de cavas para fundações;
- III - o início de execução de fundações superficiais.

Art. 84. Nos casos de não cumprimento das determinações desta seção, os responsáveis estarão sujeitos ao recebimento de notificação para adequação da obra, multas, e, quando for o caso, a aplicação das demais sanções administrativas previstas.





Art. 85. A cópia do Alvará de Construção, cópia do projeto aprovado, cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica e/ou Registro de Responsabilidade Técnica e demais documentos previstos em regulamento deverão ser mantidos na obra durante a construção, com a finalidade de facilitar o acesso destes à fiscalização do Órgão Municipal Competente.

Art. 86. No caso de paralisação da obra por prazo superior a 6 (seis) meses, fica o proprietário obrigado a adotar as seguintes medidas:

- I - os tapumes deverão ser recuados ao alinhamento predial, isolando o terreno.
- II - deverão ser vedadas todas as aberturas do pavimento térreo e/ou superiores.
- III - os passeios deverão ser recuperados de acordo com as atuais diretrizes municipais.

Seção II

Das Áreas Não Edificáveis

Art. 87. Não será permitida a edificação que:

- I - acomode supressão de cobertura vegetal nativa, com ou sem destoca, salvo prévia Autorização Ambiental, concedida pelo Órgão Ambiental Municipal, para uso alternativo do solo, de conformidade com os parâmetros do Código Ambiental Municipal;
- II - intervenha com ou sem supressão de cobertura vegetal nativa em áreas de preservação permanente - APP, tais como as microbacias dos Córregos Cruvinel, Vassouras, Confusão e Córrego da Venda, e/ou presença de nascentes e áreas de solo hidromórfico, tal como dispõe Código de Meio Ambiente Municipal, ressalvadas as áreas consideradas consolidadas nos seus termos, desde que aprovada a intervenção pelo Órgão Ambiental Municipal;
- III - destoca em área remanescente de supressão de vegetação nativa.

Seção III

Do Alinhamento e Nivelamento





Art. 88. O proprietário deverá estar ciente da localização correta do terreno onde pretende construir a obra.

§1º A posição exata do terreno é determinada pelo loteador e/ou empreendedor.

§2º A Prefeitura Municipal poderá exigir a demolição da obra que não estiver construída de acordo com o nivelamento estabelecido, prejudicando o perfil da via pública.

Art. 89. A locação do terreno será determinada por pontos demarcados no local, por meio de piquetes colocados pelo empreendedor e/ou loteador.

§1º Os piquetes colocados pelo empreendedor e/ou loteador deverão ser conservados em seus lugares, devidamente limpos, sob a responsabilidade do proprietário interessado.

§2º Se houver dúvidas sobre os pontos de demarcação, deverá o proprietário contatar o empreendedor e/ou loteador responsável e requerer a retificação da área às suas expensas.

Seção IV

Do Canteiro de Obras, Tapumes e Equipamentos de Segurança

Art. 90. A edificação, de acordo com o disposto pela Seção I deste Capítulo, deve locar o canteiro de obra dentro do lote ou em lote de terceiro, mediante adequada autorização por escrito.

Art. 91. É proibida a utilização de vias e logradouros públicos como canteiro de obras.

Art. 92. O armazenamento dos materiais que serão utilizados na construção e os entulhos originados pela execução da obra deverão ser depositados no canteiro de obras ou armazenados por meio de caçamba e/ou container alocada na via pública, respeitando a largura de 2 (dois) metros dentro do limite do lote, devendo deixar a calçada livre para a passagem dos pedestres.





§1º. Quando as caçambas e/ou container forem alocados em lotes de esquina, deverá ser afastado do limite da esquina em 5,00m.

§2º. Para o armazenamento dos entulhos da construção, deve ser respeitado o volume (metragem cúbica) da caçamba e/ou container.

Art. 93. Enquanto durarem as obras, o proprietário, sob orientação do responsável técnico, deverá adotar as medidas e equipamentos necessários à proteção e segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas, dos logradouros e das vias públicas.

Art. 94. Nenhuma construção, reforma, reparo ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar de execução de muros, grades, ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança dos pedestres.

Parágrafo único. Os tapumes somente poderão ser colocados após a expedição, pelo Órgão Competente do Município, do Alvará de Construção ou Demolição.

Art. 95. Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio, sendo que, no mínimo, 80 (oitenta) centímetros será mantido livre para o fluxo de pedestres e deverão ter, no mínimo, 2 (dois) metros de altura. Quando a largura do passeio for inferior a 80 (oitenta) centímetros, os tapumes e andaimes não poderão ocupar o passeio.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal, através do Órgão Competente, poderá autorizar a utilização do espaço aéreo do passeio, bandeirão, desde que seja respeitado um pé direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), seja tecnicamente comprovada sua necessidade, e desde que sejam adotadas medidas de proteção para circulação de pedestres.





Art. 96. Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público. Deve ser aplicada multa, no caso de infringência desse artigo.

Art. 97. Durante a execução da obra será obrigatória a colocação de andaime de proteção do tipo “bandeja-salva-vidas”, para edifícios de quatro pavimentos ou mais. Devem ser observados os dispositivos estabelecidos na norma NR-18 do Ministério do Trabalho.

Art. 98. No caso de emprego de andaimes mecânicos suspensos, estes deverão ser dotados de guarda-corpo, com altura de 1,30 m (um metro e trinta centímetros), em todos os lados livres.

Art. 99. No término das obras, os tapumes e andaimes deverão ser imediatamente retirados.

Art. 100. A recuperação dos passeios, da arborização e sinalização viária é obrigação do proprietário do imóvel, e deverá ser executada de acordo com a legislação pertinente.

Seção V

Dos Materiais de Construção

Art. 101. Na execução de toda e qualquer edificação, bem como na sua reforma ou ampliação, os materiais e serviços utilizados deverão satisfazer as normas compatíveis com o seu uso na construção, atendendo o que dispõe a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em relação a cada caso.

Parágrafo único. Os materiais utilizados para paredes, portas, janelas, pisos, coberturas e forros deverão atender aos mínimos exigidos pelas normas técnicas oficiais quanto os coeficientes de segurança, resistência ao fogo e isolamento térmico e acústico.

Art. 102. No caso de materiais cuja aplicação não esteja definitivamente consagrada pelo uso, a Prefeitura Municipal poderá exigir análise e ensaios comprobatórios de sua adequação.





Seção VI

Das Escavações e Aterros

Art. 103. Nas escavações e aterros deverão ser adotadas medidas de segurança para evitar o deslocamento de terra ou eventuais danos às edificações vizinhas.

§1º A execução de qualquer movimento no solo deverá ser precedida de autorização da Prefeitura Municipal, contida no alvará de construção ou demolição, bem como autorização de demolição.

§2º O proprietário deverá reparar eventuais danos causados às vias públicas.

Art. 104. No início das obras, nas etapas de escavações e aterros de caráter permanente, que modifiquem o perfil do lote, o responsável técnico é obrigado a prever e providenciar proteção às edificações lindeiras e ao logradouro público, com obras de proteção contra o deslocamento de terra.

Art. 105. Para obras de grande complexidade, a Prefeitura Municipal poderá exigir do proprietário ou representante legal, comprovante de notificação prévia aos proprietários de imóveis lindeiros de que a intervenção será realizada no terreno.

§1º O Município poderá exigir do proprietário ou representante legal, para obras de grande complexidade, seguro para garantia de reparação de danos.

§2º Sendo constatada a inadequação, a garantia depositada será utilizada para reparação do dano causado, o que não eximirá o proprietário de realizar a complementação financeira para a reparação caso ela seja necessária.

§3º A garantia financeira prevista no caput poderá ser substituída por caução real ou fidejussória.

Seção VII Das Fundações

Art. 106. As fundações deverão ser executadas de modo que a carga sobre o solo esteja de acordo com as especificações da Norma Técnica ABNT NBR 6122:2019.





Art. 107. As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos e que sejam totalmente independentes e situadas dentro dos limites do lote.

§1º Quando houver escavações próximas a outras edificações deverão ser empregados métodos construtivos que evitem as perturbações oriundas dos deslocamentos e acomodação do solo.

§ 2º Para evitar quaisquer agressões às estruturas das construções vizinhas existentes, deverão ser tomadas todas as providências que forem tecnicamente adequadas e necessárias.

§ 3º Quando necessário, os locais escavados deverão ser escorados por meios adequados de proteção.

§4º As fundações não poderão invadir o leito do logradouro público.

Art. 108. O laudo de sondagem do terreno é imprescindível para o correto dimensionamento dos elementos de fundação da edificação e poderá ser solicitado a qualquer momento pela Prefeitura Municipal para comprovação das características geotécnicas do solo.

Seção VIII

Das Edificações juntos às Divisas de Lotes

Art. 109. Nas paredes situadas junto às divisas dos lotes não poderá ser feita qualquer tipo de abertura.

Art. 110. As coberturas ou quaisquer elementos construtivos em geral deverão ser executados de forma que as águas pluviais não escorram para os lotes vizinhos.

Parágrafo único. O escoamento das águas pluviais deverá ser dirigido para a rede pluvial, mediante canaleta ou tubulação sob os passeios.





Art. 111. As edificações não poderão apresentar quaisquer elementos salientes que se projetem além do plano do alinhamento das divisas dos lotes confrontantes, inclusive sobre o logradouro público, ressalvadas as marquises, beirais, platibandas quando autorizadas pelo órgão municipal competente.

Seção IX

Das Paredes e Pisos

Art. 112. As paredes, bem como os outros elementos de vedação ou estruturais, divisórias e pisos, deverão garantir:

- I - resistência ao fogo;
- II - impermeabilidade, para paredes de vedação de área molhadas, tais como banheiros, cozinhas, áreas de serviços e outras utilizadas em estabelecimentos comerciais e industriais;
- III - estabilidade da construção, no caso de alvenarias autoportantes; IV - bom desempenho térmico e acústico das unidades;
- V - acessibilidade ou vedação.

§1º Entende-se por paredes resistentes ao fogo aquelas construídas com materiais resistentes, e com estabilidade garantida, de acordo com as definições concomitantes do Corpo de Bombeiros e Norma Técnica ABNT NBR 10636:1989.

§2º Cabe ao Município apenas a fiscalização da adequação à Norma Técnica ABNT NBR 10636:1989 a partir da sua data de vigência, constante no §1º deste artigo.

§3º A fiscalização prevista no §2º deste artigo não exclui a realizada pelo Corpo de Bombeiros, devendo o Alvará de Funcionamento, em caso de ambientes comerciais, também estar a ela condicionada.

Art. 113. As paredes, tanto externas como internas, quando executadas em alvenaria de tijolo comum, deverão ter espessura mínima de 15 cm (quinze centímetros).





§1º Construções na divisa, com coberturas independentes, deverão ter paredes independentes, com espessura de 15 cm (quinze centímetros) cada uma, e com a devida impermeabilização.

§2º Estas espessuras poderão ser alteradas quando forem utilizados materiais de natureza diversa, desde que possuam, comprovadamente, no mínimo os mesmos índices de resistência, impermeabilidade e isolamento térmico e acústico, conforme o caso.

Art. 114. As paredes de cozinhas, banheiros e áreas de serviço deverão ser revestidas, no mínimo, até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de material impermeabilizante e lavável.

Art. 115. Os pisos dos compartimentos que ficarem diretamente sobre o solo deverão ter, por base, um lastro de contrapiso impermeabilizado, segundo o tipo de revestimento a ser utilizado.

Parágrafo único. Os pisos de cozinhas, banheiros e áreas de serviço deverão ser impermeáveis e laváveis.

Seção X

Das Condições de Circulação e de Acesso

Art. 116. As portas de acesso às edificações, passagens ou corredores, devem ter largura suficiente para o escoamento dos compartimentos ou setores da edificação a que dão acesso, respeitando as Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e do Corpo de Bombeiros incidentes nesses casos.

Art. 117. Os vãos-livres das portas de forma geral, serão maiores ou iguais a:

I - 0,70m para acesso a sanitários e banheiros, vestiários e despensas;

II - 0,80m para acesso a compartimentos de permanência prolongada, em geral;

III - 0,80m para acesso às unidades de uso privativo e para acesso a compartimentos de permanência prolongada, em geral;

IV- 1,20m (um metro e vinte centímetros) para acesso às unidades de uso coletivo, excetuados os casos não contemplados pelas normas específicas constantes em artigos desta Lei.





Art. 118. As edificações mistas, deverão ter portas gerais de acesso às edificações independentes, tanto para pedestres quanto para veículos.

Art. 119. As portas dos compartimentos em que forem instalados aquecedores a gás, deverão ser dotadas de elementos em sua parte inferior, de forma a garantir a renovação de ar e impedir a acumulação de eventual escapamento.

Art. 120. Em todas as edificações com um ou mais pavimentos, as circulações horizontais e verticais obedecerão às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e do Corpo de Bombeiros correspondentes.

§1º Os logradouros públicos e edificações com finalidades diversas de moradia, deverão ser projetados de modo a permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de deficiência. Devem seguir as orientações da Norma Técnica ABNT NBR 9050:2020 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§2º Nas edificações multifamiliares, as exigências da Norma Técnica ABNT NBR 9050:2020 deverão ser cumpridas.

§3º Em se tratando de edificações novas, para todas as normas citadas, devem ser verificadas atualizações e modificações posteriores à publicação deste Código de Obras.

§4º Para as edificações construídas ou que tenham iniciado a sua construção anteriormente à vigência deste Código de Obras, deverão ser observadas as Normas exigidas na época que foi concedido Alvará de Construção.

Art. 121. No caso de atividades específicas, serão definidas normas compatíveis com o uso e área de edificação, de acordo com as determinações dos Capítulos relativos aos tipos de edificação, normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e do Corpo de Bombeiros correspondentes.

Art. 122. Dentro das unidades de uso privativo das edificações residenciais, os corredores e passagens serão maiores ou iguais a:





I - 80 cm (oitenta centímetros) quando forem de uso ocasional e de comprimento não superior a 2,00m (dois metros), e derem acesso somente à compartimentos de utilização transitória, tais como gabinetes sanitários e depósitos, ou às instalações, tais como caixas d'água ou casas de máquinas;

II - 90 cm (noventa centímetros) nas demais situações que não atenderem ao inciso I deste artigo, ver Tabela II do Anexo I.

Art. 123. As circulações internas das edificações em áreas comuns deverão ter dimensão mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), ver imagem 01 do Anexo II e Tabela III do Anexo I.

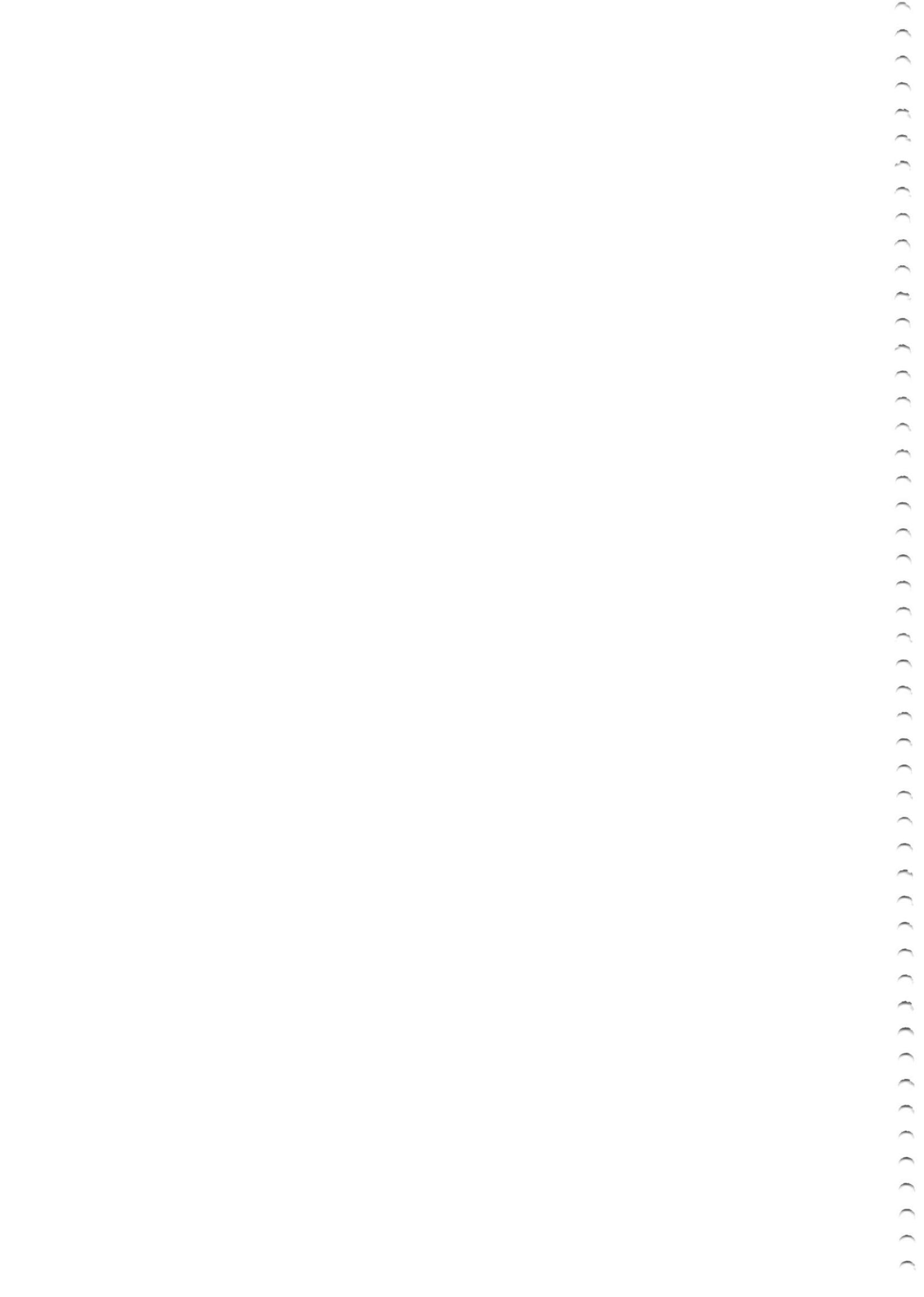
Art. 124. As edificações destinadas a auditórios, escolas, hospitais, cinemas, teatros, salões de festa, ginásios de esportes, academias, templos religiosos e similares, deverão atender as disposições previstas nas Normas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e diretrizes traçadas pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 125. Em qualquer edificação, os pavimentos sem acesso em nível para os espaços livres exteriores e logradouro devem ser dotados de escadas e/ou rampas que garantam acessibilidade entre os diferentes níveis.

Art. 126. As escadas terão largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros) e oferecerão passagem com altura livre não inferior a 2,00 m (dois metros), ver imagem 02 do Anexo II, salvo o disposto nos seguintes itens:

- I.- nas edificações residenciais multifamiliares, comerciais ou de serviços, as escadas de uso coletivo deverão ter no mínimo largura de 1,20 (um metro e vinte), sendo dimensionada respeitando os critérios das Normas Técnicas (NBR's) e Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais;
- II.- nas galerias e centros comerciais as escadas deverão ter largura livre de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), no mínimo, sendo dimensionadas respeitando os critérios das Normas Técnicas (NBR's) e Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais;
- III.- nos locais de reunião e usos especiais, as escadas deverão ter largura de 2,00m (dois metros) sendo dimensionada respeitando os critérios das Normas







Técnicas (NBR's) e Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais;

IV.- nos estádios, as escadas das circulações dos diferentes níveis deverão ter largura livre de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), sendo dimensionada respeitando os critérios das Normas Técnicas (NBR's) e Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais;

V.- as escadas de uso privativo, dentro de uma unidade residencial, bem como as de uso nitidamente secundário e eventual, poderão ter sua largura livre reduzida para 0,90 (noventa centímetros)

Art. 127. Nas escadas de uso coletivo, os patamares das escadas devem ser sempre em nível, tendo comprimento mínimo de 1,10 m (um metro e dez centímetros), ver imagem 03 do Anexo II, medidos na direção do trânsito, sendo obrigatórios sempre que houver mudança de direção ou quando a altura a ser vencida ultrapassar 3,70 m (três metros e setenta centímetros).

Art. 128. Em edificação de uso coletivo as escadas, enclausuradas ou não, devem:

I - Ser constituída com material e elementos estruturais resistente ao fogo e de compartimentação incombustível;

II - Ser dotadas de guarda-corpos em seus lados abertos com altura mínima de 105 cm (cento e cinco centímetros) e 130 cm (cento e trinta centímetros) no caso de escadas abertas externas;

III- Ser dotadas de corrimãos em todos os lados, de altura entre 80 cm (oitocentímetros) e 92 cm (noventa e dois centímetros);

Art. 129. Nas escadas circulares ou com trechos em leque, os lanços curvos deverão ser constituídos de degraus ingrauxidos iguais, as linhas de bocéis convergindo em um ponto (centro da circunferência), havendo, pois bomba ou escaparate com diâmetro mínimo de 0,97 m (noventa e sete centímetros), escada com degraus $b = 32,0$ cm (trinta e dois centímetros) a 1,38 m (um metro e trinta e oito centímetros) para $b = 27,0$ cm (vinte e sete centímetros), ver imagem 04 do Anexo II.





Art. 130. Os degraus das escadas deverão apresentar altura h (espelho) e largura b (piso), compreendido entre os limites estabelecidos na relação: $63\text{cm} < 2h + b < 64\text{cm}$, observada altura ter altura h, compreendida entre 16,0 cm (dezesesseis centímetros) e 18,0 cm (dezoito centímetros), com tolerância de 0,5 cm (meio centímetro), e a largura dimensionada respeitando a relação apresentada anteriormente, conforme imagem 05 do Anexo II.

Art. 131. Nenhuma porta poderá abrir de forma a obstruir o movimento nos corredores, ver imagem 06 do Anexo II, nos patamares intermediários, iniciais ou finais de uma escada.

Art. 132. As rampas devem ter largura suficiente para o escoamento dos compartimentos ou setores da edificação a que dão acesso, sendo dimensionada segundo os critérios das Normas Técnicas (NBR's) e Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais, respeitando-se as seguintes determinações:

I - largura mínima de 1,0 (um metro), para rampas internas em edificações unifamiliares;

II - largura mínima de 1,30 (um metro e trinta), -rampas para os demais casos;

III - oferecer passagem com altura mínima de 2,00 m (dois metros);

IV - possuírem, obrigatoriamente, corrimão, de ambos os lados, de altura entre 80 cm (oitenta centímetros) e 92 cm (noventa e dois centímetros);

V- deverão ser de material incombustível e antiderrapante, excetuando-se os casos de habitação unifamiliar;

VI - deverão ter um patamar intermediário, de pelo menos 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade, sempre que houver mudança de direção, quando o desnível vencido possuir altura maior que 3,70 m (três metros e setenta centímetros);

VII - as rampas poderão apresentar inclinação máxima de 20,00% (vinte por cento), para uso de veículos, e de 10,00% (dez por cento), para uso de pedestres em ambientes externos.

VIII- para ambientes internos as rampas deverão ter inclinação máxima de 8,00% (oito por cento).





IX - em reformas, quando esgotadas as possibilidades de soluções que atendam integralmente o inciso anterior, podem ser utilizadas inclinações superiores a 8,00% (oito por cento) até 12,5 % (doze e meio por cento).

Art. 133. As rampas de acesso para veículos deverão ter seu início a uma distância mínima do alinhamento de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) para dentro do terreno, para edificações comerciais, de prestação de serviços e multifamiliares, e de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), no caso de habitação unifamiliar.

Art. 134. O uso de rampas será obrigatório:

I - para unir dois pavimentos de diferentes níveis de acessos à áreas de refúgio de edificações, com ocupações do tipo: asilos, orfanatos, abrigos geriátricos, reformatórios sem celas, hospitais, casas de saúde, pronto-socorro, clínicas com internação, ambulatórios e postos de atendimento de urgência, escolas, postos de saúde e puericultura e congêneres;

II- na descarga e acesso de elevadores de emergência;

III - sempre que a altura a vencer for inferior a 0,48 m, já que são vedados lanços de escadas com menos de 03 (três) degraus;

IV- quando a altura a ser vencida não permitir o dimensionamento equilibrado dos degraus de uma escada;

V - para unir o nível externo ao nível do saguão térreo das edificações em que houver usuários de cadeiras de rodas.

Art. 135. Será exigido acesso por elevador sempre que a altura do último piso acessível for igual ou maior que 12,00 m (doze metros) conforme estabelecido pela Norma Técnica ABNT NBR-9077:2001 da Associação Brasileira de Normas Técnicas para a categoria de edificação medianamente alta, ou quando a edificação possuir mais do que 4 (quatro) pavimentos, sendo exigido também, mais do que um elevador sempre que o número de paradas exceder a 8 (oito).

§1º Considera-se último piso acessível, para os fins deste artigo, aquele que dê acesso principal a, pelo menos, uma unidade residencial ou não-





residencial, exceto se for moradia para o zelador, casa de máquinas e piso superior de unidade dúplex.

§2º Os espaços de acesso ou circulação às portas dos elevadores deverão ter dimensão não inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) medida, perpendicularmente, às portas dos elevadores.

§3º Os elevadores não poderão ser o único meio de acesso aos pavimentos superiores de qualquer edificação.

§4º Todos elevadores devem se interligar com a escada através de compartimento de uso comum.

§5º O sistema mecânico de circulação vertical (número de elevadores, cálculo de tráfego e demais características) deve possuir um responsável técnico legalmente habilitado e estará sujeito às normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 136. As edificações com área construída igual ou superior a 1.000,00m² (um mil metros quadrados), destinados aos serviços de hospedagem, de saúde, de educação, locais de reunião e edifícios públicos, deverão prever as condições que asseguram pleno acesso e circulação aos deficientes físicos, sendo que serão observados os seguintes parâmetros mínimos:

I - ter uma rampa de acesso com declividade máxima de 8% (oito por cento). Em casos excepcionais, admite-se declividade máxima de 12,5% (doze por cento) conforme Norma Técnica ABNT NBR 9050:2020;

II- as rampas devem possuir piso antiderrapante e corrimão na altura de 0,80m (oitenta centímetros);

III- os elevadores, se existentes, deverão ter dimensões mínimas de 1,10m x 1,40m (um metro de dez centímetros por um metro e quarenta centímetros);
- os elevadores deverão atingir todos os pavimentos, inclusive garagens e subsolos;

IV- todas as portas e todos os corredores deverão ter largura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros) para permitir a passagem de cadeira de rodas, ver imagem 01 do Anexo II;





VI - a altura máxima dos interruptores, campainhas e painéis de elevadores será de 0,80m (oitenta centímetros);

VII - em, pelo menos, um gabinete ou box sanitário de cada banheiro masculino e feminino, deverão ser obedecidas as seguintes condições mínimas, conforme imagem 08 do Anexo II:

- a. dimensões de 1,50 m x 1,70m (um metro e cinquenta por um metro e setenta centímetros);
- b. o eixo do vaso sanitário deverá ficar à uma distância de 0,45m (quarenta e cinco centímetros) de uma das paredes laterais;
- c. nas dimensões mínimas recomendadas, a porta deverá abrir para fora;
- d. a parede lateral mais próxima do vaso sanitário, bem como o lado interno da porta, deverá ser dotada das alças de apoio, a uma altura de 80 cm (oitenta centímetros);
- e. os demais equipamentos não poderão ficar a altura superior a 1,00m (um metro)

Seção XI

Das Marquises, Saliências, Beirais e Sacadas

Art. 137. Os edifícios que forem dotados de elementos construtivos que avancem sobre o alinhamento predial, só podem ser marquises, saliências e beirais, deverão obedecer às seguintes condições:

I - serão sempre em balanço;

II - terão a altura mínima de 3,20 m (três metros e vinte centímetros) em relação ao passeio;

III - a projeção da face externa do balanço deverá ser, no máximo, igual a 50% (cinquenta por cento) da largura do passeio, e nunca superior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

IV - não possuírem fechamento vertical abaixo da marquise;

VI - promoverem o escoamento de águas pluviais, exclusivamente, para dentro dos limites do lote;

VII - não prejudicarem a arborização e iluminação pública.

§1º As coberturas leves, constituídas por toldos, policarbonato ou material similar, deverão obedecer às mesmas exigências contidas neste artigo.





§2º É proibido o acesso as marquises, exceto quando estas estiverem dentro do limite do terreno.

§3º As fachadas dos edifícios, quando construídas no alinhamento predial, poderão ter floreiras, caixas para ar-condicionado, brises (quebra-sol) e outros elementos similares, somente acima da marquise.

Art. 138. Toda e qualquer sacada deverá ser interna ao alinhamento do lote e ser guarnecida de guarda-corpos que deverão possuir altura mínima de 1,30 m (um metro e trinta centímetros).

Parágrafo único. Quando a cobertura do edifício for utilizada como área de lazer, a sua platibanda deverá ter altura mínima de 1,30 m (um metro e trinta centímetros).

Art. 139. A projeção dos beirais deve ficar distante da divisa do terreno pelo menos 50 cm (cinquenta centímetros).

Seção XII

Dos Compartimentos

Art. 140. Os compartimentos das edificações, conforme o uso a que se destinam, são classificados em compartimentos de permanência prolongada e permanência transitória.

§1º São considerados de permanência prolongada: salas, cômodos destinados ao preparo e consumo de alimentos, ao repouso, ao lazer, ao estudo e ao trabalho.

§2º São considerados de permanência transitória: circulações, banheiros, lavabos, vestiários, lavanderias, garagens, depósitos e todo compartimento de instalações especiais com acesso restrito, em tempo reduzido.

Art. 141. As características mínimas dos compartimentos das edificações estão definidas na Tabela II – Compartimentos das edificações residenciais (Anexo I), e Tabela III – Dimensões mínimas dos compartimentos em área de uso comum (Anexo I), partes integrantes e complementares deste Código.





Art. 142. Os compartimentos destinados a atividades que implicam a permanência de pessoas por tempo prolongado, tais como dormitórios, refeitórios, salas para estudo, trabalho ou lazer e copas deverão ter:

I - área maior ou igual a 6,00 m² (seis metros quadrados);

II - pé-direito maior ou igual a 2,70m, em caso de forro plano, e 2,80m, em caso de forro inclinado, ver imagem 09 do Anexo II”;

III - forma tal que permita a inscrição de um círculo de 2,00m (dois metros) de diâmetro.

Art. 143. As cozinhas, lavanderias e áreas de serviço, de uso privativo de unidades autônomas residenciais, deverão ter:

I - área maior ou igual a 6,00m² (seis metros quadrados) para as cozinhas e 3,00m² (três metros quadrados) para as demais;

II - pé-direito maior ou igual a 2,70m”

III- forma tal que permita a inscrição de um círculo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de diâmetro.

Art. 144. Os compartimentos que impliquem a permanência de pessoas por tempo curto ou ocasional, tais como gabinetes sanitários, vestiários e depósitos, corredores, escadas, deverão ter:

I - área maior ou igual a 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados).

II - pé-direito maior ou igual a 2,70m”.

III - forma tal que permita a inscrição de um círculo de 0,90 (noventa centímetros) de diâmetro.

IV

Art. 145. As dimensões mínimas dos compartimentos, em edificações residenciais, serão definidas, de acordo com a Tabela II do Anexo I.

Art. 146. As dimensões mínimas dos compartimentos das áreas comuns, em edificações multifamiliares, serão definidas, de acordo com a Tabela III do Anexo I.





Art. 147. As dimensões mínimas dos compartimentos, nas edificações de serviços ligados a Educação serão estabelecidas pelo Órgão Competente.

Art. 148. As dimensões mínimas dos compartimentos, nas edificações de serviços ligados a saúde, serão estabelecidas pelo Órgão Competente.

Seção XIII

Das Condições de Iluminação e Ventilação

Art. 149. Os compartimentos de permanência prolongada, tais como dormitórios, salas e refeitórios, copas, cozinhas e lavanderias residenciais, deverão ter, pelo menos, uma abertura que permita iluminação e ventilação natural do compartimento, podendo ser janela, porta transparente ou abertura junto à cobertura.

Art. 150. Consideram-se capazes de iluminar e ventilar compartimento de permanência prolongadas aberturas situadas embaixo de marquise, beiral ou alpendre, desde que a profundidade da cobertura seja inferior a 3,00m (três metros) e que, junto a ela, haja espaço de recuo frontal ou afastamento lateral ou fundo descoberto.

Art. 151. A soma das áreas dos vãos de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada, respectivamente, deverão corresponder a, no mínimo, 1/8 (um oitavo) e 1/16 (um dezesseis avos) da área de piso do referido compartimento.

Art. 152. As aberturas para iluminação ou ventilação dos compartimentos de permanência prolongada, confrontantes em unidades distintas e localizadas no mesmo terreno, não poderão ter entre elas distâncias menores que 3,00m (três metros).

Art. 153. Os compartimentos de utilização transitória, tais como sanitários, vestiários, depósitos e despensas, deverão ter, pelo menos, uma janela que permita ventilação natural, ou ventilação mecânica, por meio de exaustor.

Art. 154. Para que uma abertura seja considerada capaz de ventilar um compartimento de utilização transitória, deverá se comunicar com espaço





descoberto. Essa comunicação pode se dar através de alpendre ou varanda ou terraço coberto, mas não através de outro compartimento.

Art. 155. Admite-se, para os compartimentos destinados ao trabalho, bem como para locais de reunião e salas de espetáculos, iluminação artificial e ventilação mecânica, desde que sob responsabilidade de técnico legalmente habilitado.

Art. 156. Para que uma abertura seja considerada capaz de iluminar e ventilar um compartimento, deverá estar voltado para espaço descoberto, onde:

I - as aberturas para iluminação ou ventilação de espaços livres abertos, será admitido área mínima de 4,00 m² (quatro metros quadrados), dimensão mínima maior ou igual a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

II - para espaços livres fechados, será admitido área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados), dimensão mínima maior ou igual a 2,00m (dois metros);

Seção XIV

Das Coberturas, Platibandas, Rufos e Condutores

Art. 157. Fica vedada, a partir da vigência deste Código de Obras, a aprovação de projetos que prevejam a utilização de cobertura de amianto e similares em formato chapas nas edificações residenciais isoladas, geminadas, em série e em conjuntos residenciais.

§1º O disposto do caput deste artigo aplica-se, também, para edificações comerciais, de serviços e mistas, independente da área construída.

§2º Além das telhas cerâmicas será permitida a utilização de telhas de concreto, de ardósia, metálica, shingle ou de outro material, desde que tenham formato similar ao dessas mencionadas.

Art. 158. As edificações comerciais, de serviços e industriais, poderão optar pelo uso de platibanda, a qual deverá ser servida de calhas, rufos e condutores, devidamente dimensionados pelo responsável técnico ou pela firma executora, respeitando-se as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas pertinentes.





Parágrafo único. A manutenção e limpeza das platibandas, calhas e dutos serão de inteira responsabilidade do proprietário, ficando a Prefeitura Municipal isenta de qualquer responsabilidade pelo seu mau funcionamento.

Art. 159. As coberturas das edificações serão construídas com material que possuam perfeita impermeabilidade.

Art. 160. As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o desaguamento sobre os lotes vizinhos ou logradouros.

§ 1º As edificações situadas no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores, que recolherão as águas pluviais sob o passeio e as conduzirão até a sarjeta.

§ 2º Quando não houver possibilidade de conduzir as águas pluviais como no disposto acima e se tiver que passar por terreno à jusante, será respeitado o que prescreve o Código Civil.

§ 3º No caso de as águas pluviais serem conduzidas por lotes à jusante, deverá ser feito por meio de tubulações enterradas, contendo dispositivos tais como caixas de inspeção ou outros necessários à limpeza ou desobstrução.

§ 4º Em nenhuma hipótese será permitido lançar águas pluviais na rede de esgoto.

Seção XV

Do Recuo Frontal e Afastamentos Laterais e de Fundo

Art. 161. A implantação da edificação no lote respeitará os afastamentos frontal, lateral, e de fundo, conforme exigência desta lei.

Art. 162. O recuo frontal é a distância mínima entre uma edificação e o alinhamento do terreno com a via pública, conforme imagens 10 e 11 do Anexo II.





§1º Todas as edificações deverão respeitar o recuo frontal mínimo de 1,50 m (um metro e meio), incluindo varandas e sacadas dos pavimentos superiores, conforme imagem 12 e 13 do Anexo II.”

§2º Será permitida para construções comerciais e de garagens, até, no máximo, 02 (dois) pavimentos acima do nível do logradouro ocupar parcialmente ou totalmente o recuo previsto, conforme imagem 13 do Anexo II.

§3º A garagem pode ser coberta com terraço plano, guarnecido de guarda-corpo, conforme imagem 13 do Anexo II.

Art. 163. Para definição dos afastamentos em lotes com mais de uma testada será adotada uma frente e as demais serão tratadas como lateral ou fundo.

§1º Os afastamentos laterais e de fundo são as distâncias mínimas entre uma edificação e as linhas divisórias do terreno onde ela se localiza.

§2º É permitido avançar em 1/3 (um terço) do recuo para a instalação de abrigo para Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) e instalação de chaminé, observada sempre as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), da Agência Nacional de Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis.

§3º Poderá ser permitida a utilização de parede cega no segundo pavimento, em caso de situações com esse uso já consolidado nos confrontantes, a partir de análise e parecer do Órgão Municipal Competente.

Art. 164. Fica estabelecido, para os afastamentos mínimos laterais e de fundo:

I - para edificações com altura de até 12,00 m (doze metros), os afastamentos serão de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

II - para altura maior que 12,00 m (doze metros), os afastamentos serão de 1/8 (um oitavo) da altura da edificação;

III - para as edificações a serem construídas com telhado tipo "meia-água" com caimento frontal, ficam liberados os afastamentos laterais e de fundos, na divisa onde elas se encontram, respeitadas as condições de iluminação e ventilação.





IV - para níveis subsolo fica dispensados os recuos e afastamentos desde sejam garantidas as condições mínimas de ventilação e iluminação artificial sob responsabilidade de técnico legalmente habilitado.

Art. 165. Para determinação da altura da edificação, considerar o piso do pavimento térreo, até a parte superior da última laje da edificação.

§1º Para o cálculo da altura não será computado a caixa d'água e a casa de máquinas situadas acima do último pavimento.

§2º Se houver níveis de subsolo, a altura deve ser definida em relação ao piso com acesso ao logradouro desse, exceto nos casos de utilização para estacionamento ou área de lazer aberta.

Art. 166. As edificações em geral não podem apresentar ou prever abertura de janelas, eirados, terraços ou varandas em paredes paralelas à divisa do terreno, a menos de 1,50 m da linha divisória que delimita propriedades contíguas, tanto em loteamentos quanto em condomínios, ver imagem 14 do Anexo II.

Art. 167. As janelas cuja visão não incida diretamente sobre a linha divisória, como as perpendiculares, não serão abertas a menos de 0,75 m desta divisa, ver imagem 15 do Anexo II.

Parágrafo único. O afastamento perpendicular à divisa poderá ser inferior a 0,75 m quando for abertura para varanda, garagem ou ambiente aberto, desde que protegido por elemento antidevassa, com altura igual ou superior ao pé-direito e profundidade mínima de 0,75 m, ver imagem 16 do Anexo II.

Art. 168. As saliências podem avançar em até 40 cm (quarenta centímetros) além do recuo frontal e afastamentos laterais e de fundo.

Parágrafo único. Consideram-se saliências os brises, as jardineiras, os elementos decorativos e os estruturais salientes das fachadas.

Art. 169. Os edifícios situados no alinhamento predial e inclusive muros, localizados no cruzamento dos logradouros públicos, serão projetados de





modo que, no pavimento térreo, deixem livre um canto chanfrado de 2,0 m (dois metros), em cada testada, a partir do ponto de encontro das duas testadas.

Seção XVI

Das Áreas de Estacionamento de Veículos

Art. 170. Os locais para estacionamento ou guarda de veículos obedecem à seguinte classificação

- I - Privativo: de uso exclusivo e reservado integrante de edificação residencial;
- II - Coletivo: aberto ao uso da população permanente e flutuante da edificação;
- III - Comercial: utilizado para guarda de veículos com fins lucrativos, podendo estar ou não integrado à edificação.

Art. 171. Em todas as edificações residenciais multifamiliares, será obrigatória, no mínimo, uma vaga de estacionamento interno para veículos.

Parágrafo único. As vagas para estacionamento de veículos, em edificações construídas em lotes inseridos no perímetro urbano da Sede do Município de São Gotardo, deverão ser calculadas, conforme conveniência da municipalidade, com largura nunca sendo inferior a 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 172. As dependências destinadas ao estacionamento de veículos deverão atender às seguintes exigências:

- I – ter pé-direito mínimo de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros);
- II – sistema de ventilação permanente;





- III – Ter estrutura, paredes e forro de material incombustível;
- IV– vão de entrada com a largura mínima de 3,0 m (três metros) e o mínimo de 2 (dois) vãos quando comportarem mais de 50 (cinquenta) veículos;
- V– Ter locais demarcados de estacionamento para cada carro, com área mínima de 12,00m² (doze metros quadrados), com menor dimensão de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);
- VI– corredor de circulação de largura mínima de 3,00 m (três metros), 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) e 5,00 m (cinco metros), quando o local das vagas de estacionamento formar, em relação a esses, ângulos de 30° (trinta graus), 45° (quarenta e cinco graus) ou 90° (noventa graus), respectivamente;
- VII– vagas de estacionamento para pessoas portadoras de deficiências, identificadas para esse fim, com largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), na proporção de uma vaga para cada 50 (cinquenta) vagas totais de estacionamento ou fração, sendo obrigatório, no mínimo, uma vaga nos edifícios de uso público;
- VIII– as áreas destinadas à garagem e ao estacionamento de veículos das edificações não devem receber destinação diversa;
- IX- Não ter comunicação direta com compartimentos de permanência prolongada;

Art. 173. Para os estacionamentos comerciais edifícios-garagens, além das disposições aplicáveis à matéria, deverão ser atendidas as seguintes condições:

- I - os acessos ao nível do logradouro deverão ser providos de áreas de acumulação ou canaletas de espera de entrada e de saída.
- II - ter as divisas fechadas com material incombustível;
- III - ter o piso, em toda a superfície, pavimentado com calçamento adequado;
- IV - as águas pluviais, e aquelas provenientes da lavagem de veículos, deverão ser captadas, não devendo descarregar diretamente no logradouro público;
- V - ter instalações preventivas contra incêndio.

Art. 174. Nas edificações onde será obrigatória a existência de garagem ou estacionamento para determinação do número de vagas, deverá ser considerado:





I - no mínimo, uma vaga para cada unidade residencial da edificação;

II - nos casos não residenciais, uma vaga para 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) de área edificada, excluindo o espaço destinado, exclusivamente, para estacionamento.

Art. 175. As edificações residenciais ou grupos de edificações não residenciais, com área edificada superior a 1.500,00m² (um mil e quinhentos metros quadrados), deverão dispor de pátio de carga e descarga.

Art. 176. O rebaixamento do meio-fio para a entrada e saída de veículos deverá ser licenciado e aprovado pelo Órgão Municipal Competente.

Seção XVII

Das Áreas de Recreação

Art. 177. Em todo edifício residencial com 04 (quatro) ou mais pavimentos, condomínio horizontal com 06 (seis) ou mais frações ideais e conjunto residencial com 06 (seis) ou mais unidades, será exigida uma área de recreação e lazer equipadas.

§1º Nas edificações residenciais classificadas como de interesse social, a construção de áreas de recreação e lazer dependerá de avaliação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§2º Serão consideradas áreas de recreação e lazer os seguintes locais e equipamentos: salão de festas, salão de jogos, salas de ginástica, churrasqueiras, sauna, piscinas, quadras, playground, biblioteca, área verde natural ou artificial transitável e similares.

§3º Não será computada como área de lazer ou recreação a faixa correspondente ao recuo obrigatório do alinhamento predial, porém poderá ocupar os recuos laterais e de fundos, desde que estejam no térreo, abaixo deste ou sobre terraço, e obedecer a um círculo inscrito mínimo de 3,0 m (três metros).

§4º A área da piscina será considerada como área construída, mas não será computada no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento.





§5º Em nenhuma hipótese, as áreas de recreação e lazer poderão receber outra destinação.

Art. 178. As piscinas de natação deverão satisfazer as seguintes condições:

I - a construção depende de licença da Prefeitura Municipal;

II - as paredes e o fundo serão impermeabilizados e deverão resistir, quando vazia a piscina, à pressão de águas do subsolo, e, quando cheia, à pressão, em sentido inverso da água interna, assegurada a não infiltração em qualquer dos sentidos.

§1º O requerimento de licença será instruído com um projeto completo e detalhado da piscina, das dependências anexas, obrigatórias ou não.

§2º A Prefeitura Municipal deverá exigir ainda a realização de análises periódicas da água de alimentação das piscinas nos termos fixados em regulamento próprio.

§3º Excetuam-se das exigências deste artigo, as piscinas anexas à residência de uma só família e que se destinem ao uso exclusivo de pessoas da casa e seus convidados, não sendo franqueadas ou facilitadas ao uso público.

§4º A piscina não poderá ser construída na área destinada aos recuos frontais e laterais.

Seção XVIII

Dos muros

Art. 179. É facultado ao proprietário a construção de muro nas divisas com propriedades vizinhas, vias e logradouros públicos, com altura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) do nível zero.

§1º Até 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), o muro poderá ser totalmente fechado. Poderá ser vazado nas alturas superiores, exceto nos muros laterais e fundo, quando este deve ser sempre fechado.





§2º No caso de lotes vazios, o proprietário deve considerar as disposições do parágrafo antecedente.

§3º Os muros não deverão utilizar materiais que possam ferir pedestres.

§4º Quando forem executadas cercas vivas, as espécies utilizadas, se possuírem espinhos, deverão ser podadas periodicamente, conforme definido em regulamento.

§5º Fica proibida a execução de muros, cercas ou similares em áreas de preservação permanente, conforme o disposto pelo Código Ambiental Municipal, ressalvada as hipóteses autorizadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico Sustentável, após ouvido o Conselho Municipal de Meio Ambiente.

Art. 180. A Prefeitura Municipal poderá exigir do proprietário a construção de muros de sustentação e de revestimento de terras sempre que houver desnível entre terreno e logradouro.

Parágrafo único. A mesma providência deste artigo poderá ser determinada nas divisas com vizinhos, quando a terra do terreno mais alto ameaçar desabar, ou para evitar o arrastamento de terra, em consequência de enxurradas e possíveis infiltrações, prejudicando os imóveis lindeiros.

Art. 181. O(s) proprietário(s) do(s) terreno(s) fica(m) obrigado(s) à fixação, estabilização ou sustentação da(s) respectiva(s) terra(s), por meio de obras e medidas de precaução contra erosões, desmoronamentos ou carreamento de materiais para propriedades vizinhas, logradouros ou redes de serviços públicos.

Parágrafo único. Se após a conclusão dos cortes ou aterros a diferença de nível na divisa dos terrenos for superior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros), serão exigidos muros de arrimo calculados de modo a evitar danos às propriedades vizinhas, logradouros ou redes de serviços públicos.

Seção XIX Dos Passeios





Art. 182. Os passeios públicos ou calçadas são parte integrante da via pública, destinados, prioritariamente, à circulação de pessoas, sendo obrigatória sua construção em todas as testadas dos terrenos localizados em vias pavimentadas e com meio-fio implantado, edificados ou não, garantindo ao pedestre o deslocamento com acessibilidade e segurança.

Art. 183. Os passeios públicos, tal como dispõe a Imagem 17 do Anexo II, parte integrante do presente Código, são formados por:

- a) Subsolo;
- b) Meio fio;
- c) Faixa de serviço;
- d) Faixa de caminhabilidade;
- e) Faixa de interferência da edificação.

§1º O subsolo dos passeios públicos pertence à Municipalidade, podendo neleser instaladas caixas de inspeção e/ou caixas de passagem de tubos, entre outras, niveladas ao piso, e sua utilização dependerá de autorização administrativa.

§2º A faixa de serviço, localizada em posição adjacente à guia, destina-se à instalação de postes, de mobiliário urbano e de ajardinamento, e sua utilização dependerá de autorização do Órgão Municipal Competente.

§3º A faixa de caminhabilidade, destinada, prioritariamente, à circulação de pedestres, deverá estar sempre livre de qualquer tipo de obstáculo, devendo possuir largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

§4º A faixa de interferência destina-se ao acesso do lote, edificado ou não, podendo ser permitida, pelo órgão público competente, a colocação de mesas, cadeiras, armário do sistema de telefonia, vasos, canteiros e floreiras, quando estes não interferirem na faixa de caminhabilidade.

§5º As esquinas deverão estar livres de obstáculos, sendo vedada a instalação de mobiliário e de elementos que prejudiquem a visibilidade.





§6º Quando os passeios públicos não tiverem largura suficiente para contemplar a instalação das faixas de caminhabilidade, de serviço e de interferência, a primeira terá prioridade sobre as demais, sendo permitida pela conveniência a implantação de postes.

Art. 184. O proprietário ou possuidor de imóvel, a qualquer título, edificado ou não, deverá construir, obrigatoriamente, a respectiva calçada na extensão correspondente à sua testada e mantê-la em perfeito estado de conservação, devendo ser notificado pelo Órgão Municipal Competente quando a calçada se encontrar em mau estado de conservação, para que tome as providências necessárias à adequação, sob pena de multa de acordo com o Código de Posturas.

Parágrafo único. Considera-se em “mau estado de conservação” os passeios públicos que apresentem buracos, ondulações, desníveis ou a presença de obstáculos que impeçam o trânsito livre e seguro dos pedestres, bem como aqueles cujos aspectos estéticos estejam em desacordo com as normas técnicas e regulamentares que disciplinem tal matéria.

Art. 185. A Municipalidade, através do órgão responsável pelo Meio Ambiente, determinará quais são as espécies adequadas à arborização dos passeios públicos, conforme dispõe o art. 101 do Código Ambiental Municipal, com vistas à:

- I – preservação dos passeios;
- II- sombra vista como perenidade da folhagem;
- III - estética urbana.

Art. 186. Na execução de obras de infraestrutura que exijam a quebra da calçada, esta deverá ser refeita pelo executor em toda a sua extensão, vedadas emendas perceptíveis no piso.

Art. 187. Obras temporárias de instalação ou manutenção dos equipamentos, mobiliário e ajardinamento que interfiram no passeio deverão ser sinalizadas e isoladas, assegurando-se uma largura mínima de passagem para o pedestre de 90 cm (noventa centímetros) ou o desvio protegido para o leito





carroçável, por meio de plataforma provisória, com largura mínima de 1,00 m (um metro) e inclinação máxima de 10% (dez por cento).

Art. 188. As edificações localizadas em vias pavimentadas receberão “habite-se” somente após a execução das calçadas.

Art. 189. Para garantir acessibilidade e segurança, os passeios públicos deverão preencher os seguintes requisitos:

I. - revestimento antiderrapante e, preferencialmente, utilização de:

- a. concreto desempenado in loco;
- b. placas pré-moldadas de concreto;
- c. blocos pré-moldados de concreto;
- d. revestimentos de pedras naturais aplicados sobre lastro de concreto;
- e. ladrilho hidráulico.

II - inclinação transversal de, no mínimo, 1% (um por cento) e, no máximo, 3% (três por cento), observadas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

III - desnível entre o nível do passeio e o nível da pista de rolamento de, no mínimo, 0,10 cm (dez centímetros) e, no máximo, 0,15 cm (quinze centímetros);

IV - - as águas pluviais deverão ser direcionadas por meio de condutores, nunca por cima da calçada;

V- utilização de guias em concreto moldada in loco ou pré-moldado com as dimensões de, no mínimo, 0,70 cm (setenta centímetros) de comprimento, 0,10 cm (dez centímetros) de largura e 0,30 cm (trinta centímetros) de altura;

VI - o rebaixo para veículos e pedestres deverá ser previsto junto à faixa de serviço, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), podendo ocupar, no máximo, 1/3 (um terço) da largura total do passeio, sem interferir na faixa de rolamento e/ou ciclovia;

VII - nos cruzamentos das vias públicas é obrigatória a execução do rebaixo para pedestres; deverá ser previsto junto à faixa de serviço, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);





VIII - o desnível entre a calçada e o terreno limdeiro deverá ser solucionado de forma a não interferir na faixa de caminhabilidade;

IX - quando a inclinação do passeio público for igual ou superior a 20% (vinte por cento), a Prefeitura Municipal poderá autorizar, em caráter excepcional, a execução de degraus;

X - continuidade e não auferir mudanças abruptas de nível ou inclinação.

§1º O revestimento de concreto desempenado in loco deverá ser executado com juntas de dilatação, formando quadros de, no máximo, 2,0 m x 2,0 m (dois metros por dois metros).

§2º A utilização do revestimento distinto do especificado no inciso I deste artigo depende de autorização administrativa.

Art. 190. O mobiliário urbano e o ajardinamento dependerão de autorização do Órgão Competente e deverão:

I - ser instalados na faixa de serviço;

II - preservar a visibilidade entre motoristas e pedestres;

III - ser instalados em locais que não intervenham no rebaixamento das calçadas;

IV - garantir a autonomia e segurança de sua utilização;

V - ser posicionados de forma a não comprometer a circulação dos pedestres;

VI - ocupar somente a faixa de serviço, junto à guia, respeitando a faixa de caminhabilidade.

§1º O ajardinamento a ser implantado nos passeios públicos ou calçadas não deverá adotar plantas com espécies agressivas ou que avancem sobre a faixa de caminhabilidade e obstruam a passagem do pedestre.

Art. 191. A critério da Municipalidade, os passeios públicos poderão, em determinadas circunstâncias, e devidamente sinalizados, compartilhar espaço com ciclovias.

CAPÍTULO II





DAS INSTALAÇÕES EM GERAL

Art. 192. O escoamento de águas pluviais do lote edificado é responsabilidade do proprietário e deve ser realizado em canalização construída sob o passeio.

§ 1º. Em casos especiais de inconveniência ou impossibilidade de conduzir as águas pluviais às sarjetas, será permitido o lançamento dessas águas diretamente nas galerias de águas pluviais, após aprovação, pela Prefeitura Municipal, de esquema gráfico apresentado pelo proprietário, sendo as despesas com tal ligação de responsabilidade do mesmo.

§ 2º. Esta ligação será concedida a título precário, cancelável a qualquer momento pela Prefeitura Municipal, caso haja qualquer prejuízo ou inconveniência.

Art. 193. Nas edificações construídas no alinhamento, as águas pluviais, provenientes de telhados, balcões, marquises, sacadas e aparelhos de ar-condicionado, deverão ser captadas por meio de calhas e condutores e conduzidas para as sarjetas, por canalização construída sob o passeio.

Art. 194. Quando as condições topográficas exigirem o escoamento de águas de chuva para terrenos vizinhos, será, para isso, a critério da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, exigida aos proprietários do terreno à jusante permissão para total escoamento das águas pluviais providas dos terrenos à montante.

Art. 195. As canalizações para águas pluviais deverão ter diâmetro e declividade conveniente ao seu escoamento e correrão por conta do proprietário beneficiado, inclusive despesas de conservação.

Art. 196. Todas as edificações serão providas de instalações de abastecimento de água potável a partir da rede pública, com a obrigatoriedade da existência de um reservatório para cada edificação isolada ou conjunto edilício, conforme à Norma Técnica ABNT NBR 5626:2020, Normas da Companhia Concessionária Oficial e Normas da Agência Reguladora incidente.





Art. 197. Toda edificação deverá dispor de reservatório de água potável de no mínimo 500 litros com os seguintes critérios:

- I - cobertura que não permita a poluição da água;
- II - torneira de bóia que regule, automaticamente, a entrada de água do reservatório;
- III - extravasor ("ladrão") com diâmetro superior, ao lado do tubo alimentar, com descarga em ponto visível para a imediata verificação de defeito da torneira de bóia;
- IV - canalização de descarga para limpeza periódica do reservatório; V - volume da reserva compatível com o tipo de ocupação e uso.

Art. 198. Todas as edificações serão providas de instalações para esgotamento sanitário, individual ou coletivo, obrigatoriamente ligado à rede pública onde ela já estiver instalada, em conformidade com a Norma Técnica ABNT NBR 8160:1999 da Associação Brasileira de Normas Técnicas e Normas da Companhia Concessionária Oficial.

§1º O sistema de esgotamento sanitário estará sujeito à fiscalização da autoridade sanitária competente, ou qualquer outro órgão fiscalizador pertinente, em todos os aspectos que possam afetar a saúde pública.

§2º A disposição de efluentes sanitários, em que não se dispuser de rede pública de coleta, será feita através de tratamento individual por fossas sépticas, filtros anaeróbios, valas de infiltração, valas de filtração ou sumidouros, tudo em conformidade com o disposto na Norma Técnica ABNT NBR 7229:1993 e ABNT NBR 13.969:1997 da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. 199. As edificações, somadas aos Distritos inclusos sobre a área de atuação da Municipalidade, quando não detiverem a adequada rede pública, deverão ser dotadas de tratamento individual de esgoto, com destinação final adequada.





§1º São consideradas destinações finais aos efluentes:

I - valas de infiltração;

II - valas de filtração;

III - sumidouros.

IV – fossa séptica

§2º A destinação adequada deve ser mensurada em conformidade com Código Ambiental Municipal, não sendo admitida a ligação dos efluentes ao sistema de águas pluviais.

§3º As fossas sépticas não poderão ser construídas a menos de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) da divisa do terreno.

§4º É proibida a construção de fossas e sumidouros em logradouro público.

§5º Os tratamentos individuais de esgoto devem ser mantidos em perfeito funcionamento, devendo ser realizadas a sua limpeza e manutenção periódicas.

§6º A localização dos tratamentos individuais de esgoto deve privilegiar o acesso para manutenção.

Art. 200. Os compartimentos sanitários terão um ralo auto-sifonado provido de inspeção, que receberá as águas servidas dos lavatórios, bidês, banheiras e chuveiros, não podendo estes aparelhos ter comunicação com as tubulações dos vasos ou mictórios, que serão ligados diretamente ao tubo de queda.

Parágrafo único. Será obrigatório o uso do tubo de ventilação nos vasos sanitários e mictórios, dimensionados de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 201. Todos os encanamentos de esgotos em contato com o solo deverão ser feitos com PVC ou com material equivalente.

Art. 202. Em edificações com mais de um pavimento, os ramais de esgoto serão ligados à rede principal por canalização vertical (“tubo de queda”):





I - os tubos de queda deverão ser de material impermeável resistente e comparedes internas lisas, não sendo permitido o emprego de manilhas de barro; II - os diâmetros dos ramais “tubos de queda” serão calculados em função de seus comprimentos e do número de aparelhos servidos.

Art. 203. Os ramais de esgoto dos pavimentos superiores deverão ser dePVC, galvanizados ou de materiais equivalentes.

Art. 204. A declividade mínima dos ramais de esgoto será de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Parágrafo único. O abastecimento de água potável poderá ser proveniente de poço freático ou profundo, em localidade que não disponha de rede pública ou comunitária.

Art. 205. Não será permitida a ligação de canalização de esgoto ou de águas servidas às sarjetas ou galerias de águas pluviais.

Art. 206. Toda unidade residencial deverá possuir, no mínimo, um vaso sanitário, um chuveiro, um lavatório, uma pia de cozinha e um tanque de lavar roupas, que deverão ser ligados à rede geral de esgoto ou à fossaséptica, quando inexistir rede geral de esgoto.

§1º Os vasos sanitários e mictórios serão providos de dispositivos de lavagem para sua perfeita limpeza;

§2º As pias de cozinha deverão, antes de ligadas à rede pública, passar por caixa de gordura localizada internamente ao lote.

Art. 207. Todas as edificações para o trabalho, de uso coletivo, deverão possuir instalações sanitárias independentes, para ambos os sexos, e com acesso independente.





§1º As instalações sanitárias para homens devem ser providas de 01 (um) vaso sanitário e 01 (um) lavatório para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área útil das salas.

§2º O mictório pode ser usado na proporção de 50% (cinquenta por cento) do total de vasos sanitários das instalações sanitárias masculinas.

§3º As instalações sanitárias para mulheres devem ser providas de 02 (dois) vasos sanitários e 01 (um) lavatório para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área útil das salas.

§4º As instalações sanitárias e vestiários para os funcionários deverão ser analisadas, conforme atividade exercida pela empresa e legislações pertinentes.

§5º No caso de barracões comerciais para usos específicos de oficinas, depósitos e similares, as instalações sanitárias poderão ser reduzidas para 01 (um) sanitário para cada sexo, a cada 300,00 m² (trezentos metros quadrados). Acima dos 300,00 m² (trezentos metros quadrados), serão dimensionados conforme porte e finalidade dos serviços.

Art. 208. Qualquer edificação de uso não residencial, com área útil de até 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrado), deve ter, no mínimo, 01 (um) sanitário acessível.

Art. 209. Na edificação de uso não residencial, com área útil acima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrado), a quantidade de instalações sanitárias, separadas entre público e funcionários, deve ser calculada conforme a Tabela V do Anexo I, em função da natureza das atividades exercidas e de sua população, garantido o mínimo de 01 (um) sanitário acessível, exceto de uso específico.

§1º A instalação sanitária deverá estar, no máximo, 50 m (cinquenta metros) de qualquer ponto da edificação, podendo se situar em andar contíguo, desde que seja considerado o deslocamento por meio da circulação vertical de forma acessível.





§2º Os sanitários masculinos poderão ter 50% (cinquenta por cento) das bacias sanitárias substituídas por mictórios.

Art. 210. Os estabelecimentos destinados a auditórios, cinemas, teatros, salões de festa, templos religiosos e similares, deverão obedecer às seguintes condições:

I - as instalações sanitárias para homens devem ser providas de 01 (um) vaso sanitário e 01 (um) lavatório para cada 100 (cem) lugares;

II - as instalações sanitárias para mulheres devem ser providas de 02 (dois) vasos sanitários e 01 (um) lavatório para cada 100 (cem) lugares;

III - as instalações sanitárias e vestiários para os funcionários deverão ser analisadas conforme atividade exercida pela empresa e legislações pertinentes;

IV - para efeito de cálculo do número de pessoas será considerado, quando não houver lugares fixos, a proporção de 1 m² (um metro quadrado) por pessoa, referente à área efetivamente destinada as mesmas.

Parágrafo único. O mictório pode ser usado na proporção de 50% (cinquenta por cento) do total de vasos sanitários das instalações sanitárias masculinas.

Art. 211. A edificação multifamiliar destinada ao uso residencial deve dispor de instalações sanitárias na seguinte quantidade mínima:

I - para cada unidade: um vaso sanitário, um chuveiro, um lavatório, uma pia de cozinha e um tanque de lavar roupa;

II – áreas de recreação (lazer): 1 (um) lavatório e 1 (um) vaso sanitário, no mínimo, uma das instalações adaptadas ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

Art. 212. Todas as edificações serão providas de instalações elétricas, para iluminação e tomadas de corrente, em conformidade com à Norma Técnica ABNT NBR 5410:2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas e as Normas da Companhia Concessionária Oficial.





Parágrafo único. A toda unidade individual, de qualquer natureza de ocupação, corresponderá uma entrada e um medidor próprio de energia elétrica.

Art. 213. A partir da vigência desse Código de Obras e Edificações, as edificações que reúnam grande número de pessoas, bem como em torres e chaminés elevadas e em edificações isoladas e muito expostas, deverão constar em seus projetos a instalação de para-raios, de acordo com a Norma Técnica ABNT NBR 5419-4/2015.

Art. 214. Todas as edificações serão providas de tubulação para rede telefônica, de acordo com as prescrições das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Agência Nacional de Telecomunicações, empresas concessionárias e outras legislações pertinentes ao projeto.

Art. 215. A instalação de equipamento elétrico, eletrônico, eletrificado ou similar, em cerca destinada à proteção de perímetro de imóvel residencial, comercial e industrial, na área urbana ou rural do Município, deverá ser feita por empresas ou profissionais responsáveis pela instalação e manutenção legalmente habilitados, devendo possuir funcionário credenciado na condição de responsável técnico e registrado no Órgão Profissional Competente.

§1º A empresa ou profissional responsável pela instalação fica(m) obrigada(o)(s) a cumprir além das normas técnicas pertinentes, as seguintes exigências:

I - o equipamento instalado deverá prever choque pulsativo em corrente contínua, adequado a uma amperagem que não seja mortal, dentro dos seguintes limites:

- a. tensão: 8.000 V;
- b. corrente: 2A;
- c. energia do pulso: 1,2J;
- d. duração do pulso: 0,4 ms;
- e. intervalo entre pulso: 1,25 seg.





II - é obrigatória a instalação de sistema de aterramento específico para cerca energizada, não podendo ser utilizado para esse fim outros sistemas de aterramento existentes no imóvel.

III - é obrigatória a instalação de placas de advertência em cercas energizadas, de acordo com as normas especificadas pelo fabricante do equipamento, sendo que o espaçamento entre cada placa ao longo da cerca não pode ser superior a 20 m (vinte metros);

IV - Os arames, utilizados para a condução de corrente elétrica da cerca energizada, deverão, obrigatoriamente, ser do tipo liso, ficando expressamente proibida a utilização de farpados ou similares para a condução de corrente elétrica da cerca energizada.

§2º Nos imóveis que já contam com sistema eletrificado quando da mudança do sistema, o proprietário do prédio será notificado a adequar-se às especificações deste artigo, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, exceto, quando motivadamente, a Administração determinar a redução deste.

§3º Findos os prazos legais e não atendidas as intimações para readequação, caberá ao Órgão Municipal Competente, multar em 10 (dez) VBT's, aqueles que não cumprirem as requisições.

§4º Nos casos de reincidência, a multa será cobrada em dobro, e o Município providenciará a retirada do material e equipamento, podendo dar a ele o uso que lhe convier.

Art. 216. Todas as edificações serão, quando for o caso, providas de instalações e equipamentos de proteção contra incêndio, de acordo com as prescrições das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e do Corpo de Bombeiros.

Art. 217. As instalações de gás nas edificações, quando exigível, assim como as Distribuidoras e Revendas de GLP - Gás Liquefeito de Petróleo -, deverão ser executadas de acordo com as prescrições da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), da Portaria n. 27/1996 da Agência Nacional de Petróleo – ANP ou outra norma que venha a substituí-la, do Corpo de





Bombeiros, das Empresas Concessionárias e outras legislações pertinentes ao projeto.

Art. 218. Toda edificação deverá ser dotada de local ou recipiente para armazenagem de lixo no pavimento térreo, dentro do lote, voltado para a via pública e de fácil acesso à coleta.

Art. 219. Os edifícios deverão ser dotados de compartimento para abrigo ou depósito de recipientes de lixo, situado no térreo, subsolo, ou em outra área de uso comum de fácil acesso, apresentando capacidade para armazenar 40L (quarenta litros) por unidade imobiliária.

Parágrafo único. O Município poderá regulamentar padronização de recipientes, sempre que necessário.

Art. 220. Todas as edificações voltadas para a via pública, exceto aquelas de uso para habitação de caráter permanente unifamiliar, serão providas de reserva de área no próprio terreno, voltada e aberta para o passeio público, para o depósito de lixo a ser coletado pelo serviço público.

CAPÍTULO III

DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 221. Conforme o tipo de atividade a que se destinam, as edificações classificam-se em:

I - Residenciais: aquelas destinadas à moradia, que dispuserem de, pelo menos, um dormitório, uma cozinha e um compartimento sanitário, sendo destinadas à habitação de caráter permanente, podendo ser:

- a. unifamiliar: quando corresponder a uma única unidade habitacional por lote de terreno;
- b. multifamiliar: quando corresponder a mais de uma unidade - que podem estar agrupadas em sentido horizontal ou vertical, dispondendo de áreas e instalações comuns que garantam o seu funcionamento.

II - Para o Trabalho: aquelas destinadas a abrigar os usos comerciais, industriais e de serviços, conforme definição, apresentada a seguir:





- a. comerciais: as destinadas à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema varejo ou atacado;
 - b. serviços: as destinadas às atividades de serviços à população e de apoio às atividades comerciais e industriais;
 - c. industriais: as destinadas à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;
- III.- Especiais: aquelas destinadas às atividades de educação, pesquisa e saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades de cultura, religião, recreação e lazer;
- IV.- Mistas: aquelas que reúnam, em uma mesma edificação, ou num conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso.

Seção I

Das Edificações Residenciais

Art. 222. Entende-se por residência ou habitação a edificação destinada à moradia, devendo ter pelo menos dormitório, sala, cozinha e instalação sanitária e área de serviço.

Art. 223. Cada compartimento das edificações residenciais é definido, de acordo com a Tabela II – Compartimentos das Edificações Residenciais (Anexo I), parte integrante do presente Código, sendo exemplos:

- I - o diâmetro mínimo do círculo inscrito;
- II - a área mínima;
- III - a iluminação mínima;
- IV - a ventilação mínima;
- V - o pé-direito mínimo;
- VI - os revestimentos de suas paredes e piso.

Art. 224. As edificações residenciais poderão ter dois compartimentos conjugados, desde que o compartimento resultante tenha, no mínimo, a soma das dimensões mínima exigidas para cada um deles.

Art. 225. As edificações residenciais devem atender aos seguintes requisitos:





- I - serem assentadas sobre terreno preparado e nivelado, evitando a estagnação de água de qualquer natureza;
- II - terem o piso térreo, no mínimo, a 10 cm (dez centímetros) acima do nível exterior do terreno.
- III – área permeável de no mínimo 3% do terreno.

Parágrafo único. Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

Art. 226. As edificações para fins residenciais só poderão estar anexas a conjuntos de escritórios, consultórios e estabelecimentos comerciais, se a natureza dos últimos não prejudicar o bem-estar, a segurança, o sossego dos moradores e Lei de Zoneamento, bem como se possuírem acesso independente ao logradouro público.

Subseção I

Das Residências Isoladas

Art. 227. Consideram-se residências isoladas, paralelas ao alinhamento predial, às situadas ao longo de logradouros públicos, destinadas a uma única moradia.

Parágrafo único. A taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento devem ser definidos pela Lei de Zoneamento para a zona onde se situarem.

Art. 228. Nas edificações populares unifamiliares, cada unidade autônoma deverá ter área construída não inferior a 22,00m² (vinte e dois metros quadrados) e poderá conter apenas 03 (três) compartimentos obrigatórios, quais sejam: sala/cozinha conjugados, dormitório e instalação sanitária.

Subseção II

Das Residências Geminadas





Art. 229. Consideram-se residências geminadas duas ou mais unidades de moradia contíguas, que possuam uma parede comum, com testada mínima de 5 m (cinco metros) para cada unidade e no mínimo a fração ideal de terreno de cada unidade superior a 120,00m (cento e vinte metros quadrados).

Parágrafo único. As residências geminadas deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, preservando vagas de estacionamento nas vias existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 230. Em cada lote com medidas entre 240m² (duzentos e quarenta metros quadrados) e 300m² (trezentos metros quadrados) será permitida a construção de, no máximo, 2 (duas) casas geminadas, desde que:

I - constituam um único motivo arquitetônico, com dimensões e disposições de cômodos idênticos (espelhados)

II - respeitem todas as disposições desde Código, que lhes forem aplicáveis (cada unidade residencial) e a legislação referente ao uso do solo;

III - a parede comum às residências seja de alvenaria, com espessura mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros), alcançando o ponto mais alto da cobertura;

IV - seja devidamente indicado no projeto a fração ideal de terreno de cada unidade, que não poderá ser inferior a 150m² (cento e cinquenta metros quadrados).

V - possua testada mínima, de 8,0 m (oito metros) para cada unidade. VI - possuir entrada independente para cada uma das unidades.

VII – 3% de área permeável proporcional ao terreno.

Art. 231. A taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento devem ser definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para a zona onde se situarem, devendo observar como parâmetros urbanísticos para uso e ocupação do solo, os critérios de implantação da edificação em lote ou projeção, observado o seguinte:

I - coeficiente de aproveitamento básico;

II- coeficiente de aproveitamento máximo;

III - altura máxima;





- VI - taxa de permeabilidade mínima de 3%;
- V - taxa de ocupação máxima;
- VI - afastamento mínimo de frente, de fundo e lateral;
- VII - subsolo;
- VIII - marquise;
- IX - galeria;
- X- vaga para veículo;
- XI- tratamento das divisas.

Seção II

Das Edificações para o Trabalho

Art. 232. As edificações destinadas ao trabalho, além das exigências do presente Código que lhes forem aplicáveis, devem atender às disposições legais específicas:

- I** - Do Código de Meio Ambiente Municipal
- II** - Da Legislação Ambiental Estadual e Federal
- III** - Das normas expressadas pelas Concessionárias de Serviços Públicos;
- IV** - Das normas de segurança contra incêndio do Corpo de Bombeiros;
- V** - Das normas regulamentadoras da Consolidação das Leis do Trabalho e da Segurança do Trabalho;
- VI** - Das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- VII** - Demais disposições legais dos Órgãos Competentes.

Parágrafo único. Ao Município só caberá a conferência da existência de projetos ou outros documentos que identifiquem a observância das normas acima referidas, exercendo fiscalização somente em relação às suas competências constitucionalmente previstas.

Art. 233. Cada compartimento das edificações para o trabalho será definido conforme item específico deste código e legislação própria. Para instalações sanitárias, deverá ser dimensionado conforme especificado neste código, legislação própria e Tabela V do Anexo I.





Subseção I
Das Edificações Comerciais

Art. 234. As edificações destinadas ao comércio em geral, além das exigências do presente Código que lhes forem aplicáveis, deverão observar os seguintes requisitos:

I - ter pé-direito mínimo de:

a. 3,20 (três metros e vinte centímetros) para pavimento da loja;

b. 2,60 (dois metros e sessenta centímetros) para pavimento da sobreloja;

II - ter as portas gerais de acesso ao público, cuja largura mínima esteja na proporção de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), sendo dimensionada respeitando os critérios das Normas Técnicas (NBR's) e Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais;

III - o hall de edificações comerciais observará:

a. diâmetro mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), quando os elevadores se situarem na área do hall;

b. dispositivos de prevenção contra incêndio de conformidade com as determinações e do Corpo de Bombeiros.

IV - todas as unidades das edificações comerciais deverão ter sanitários divididos por sexo e com reserva de sanitários para pessoas com necessidades especiais.

§1º Poderá ter uma instalação sanitária para pessoas portadoras de necessidades especiais que atenda ambos os sexos.

§2º Na fiscalização das obras concluídas e dos projetos aprovados anteriormente à promulgação deste Código, deverão ser observadas as normas existentes à época de sua construção ou da aprovação do projeto, prevalecendo sempre a norma vigente até a data da aprovação deste Código.

Art. 235. As galerias comerciais, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

I - ter pé-direito mínimo de 3,2 m (três metros e vinte)

II - ter largura não inferior a 1/12 (um doze avos) do seu maior percurso e, no mínimo, de 3,0 m (três metros);





III-o átrio de elevadores que se ligar à galeria não pode interferir na circulação das pessoas dentro da galeria.

Art. 236. Será permitido a construção de jiraus ou mezaninos, obedecidas asseguintes condições:

I - não deverão prejudicar as condições de ventilação e iluminação dos compartimentos;

II - sua área não deverá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento;

III - o pé-direito deverá ser, na parte inferior no mínimo de 3,20 m (três metros e vinte centímetros) e na parte superior no mínimo de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros);

IV - o pé-direito máximo do mezanino não poderá ter altura maior que 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros).

Subseção II

Dos Restaurantes, Bares, Lanchonetes e Congêneres

Art. 237. As edificações deverão observar, no que couberem, as disposições da Seção I deste Capítulo.

Parágrafo único. A Secretaria de Desenvolvimento Urbano poderá aprovar projetos com características especiais que não atendam aos requisitos da Seção II, desde que ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo da Cidade de São Gotardo, que deliberará sobre a aprovação ou não do projeto.

Art. 238. Nos estabelecimentos com área acima de 40 m² (quarenta metros quadrados) e nos restaurantes, independente da área construída, serão necessários compartimentos sanitários públicos distintos para cada sexo.

§1º Para cada 40 m² (quarenta metros quadrados) de área útil deverá ter, no mínimo, 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para o sexo feminino e 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para o sexo masculino, podendo nesse último caso, e desde que exista pelo menos 1 (um) vaso sanitário, substituir os outros por mictórios.





§2º Na quantidade de sanitários estabelecida por este artigo deverão ser consideradas as exigências das normas para atendimento dos portadores de necessidades especiais.

Art. 239. As cozinhas, copas, despensas e locais de consumação não poderão ter ligação direta com compartimentos sanitários ou destinados à habitação, ressalvadas as já preexistentes à vigência deste Código, ou ainda os projetos anteriormente aprovados ou já protocolados antes da vigência deste Código.

Art. 240. Os locais destinados ao preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter aberturas para o exterior ou sistema de exaustão que garantam a perfeita tiragem dos gases e fumaça para o exterior, não interferindo negativamente nas unidades vizinhas nem na qualidade do ar.

Art. 241. Os compartimentos destinados a trabalho, fabricação, manipulação, cozinha e despensa deverão ser compostos pelos seguintes instrumentos:

- I - Aberturas teladas, que impeçam acesso de insetos;
- II - Portas com molas ou dispositivo que impeçam o devassamento com proteção, na parte inferior, à entrada de roedores.
- III - Dispositivos para retenção de gorduras em suspensão;
- IV- A cozinha terá instalação de exaustão de ar para o exterior, com tiragem mínima de um volume de ar do compartimento, por hora ou sistema equivalente.

Art. 242. A área para consumo, ou seja, o salão de alimentação deve medir 1,20 m² (um metro e vinte centímetros quadrados), por pessoa.

Art. 243. As edificações deverão dispor de instalações sanitárias para o uso de empregados e para o público, conforme o disposto na Tabela V do Anexo I.

Art. 244. Nos restaurantes que receberem alimentos preparados em cozinhas industriais licenciadas, poderá ser dispensada a existência da mesma.





Subseção III

Das Edificações Industriais, Comerciais de Alto Risco, Atacadistas e Depósito

Art. 245. As edificações que trata essa seção deverão ter sua planta aprovada mediante cumprimento da legislação específica vigente sobre construções e zoneamento, desde que obedecidos os parâmetros edilícios previstos na legislação específica dos órgãos competentes, bem como análise do órgão responsável pelo planejamento urbano, viário, e do meio ambiente.

Art. 246. As edificações para oficinas e indústrias deverão dispor de compartimentos para:

I - Recepção, ou seja, local para atendimento ao público;

II - Acesso e circulação de pessoas;

III - Trabalho;

IV- Armazenagem;

V- Administração e serviços;

VI- Sanitários;

VII- Vestiários;

VIII- Acesso e estacionamento de veículos; XI- Pátio de carga e descarga.

Art. 247. As oficinas e indústrias com área total de construção superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados) deverão dispor ainda de refeitórios nos parâmetros determinados na Subseção II - Dos restaurantes, bares, lanchonetes e congêneres.

Art. 248. As aberturas para iluminação e ventilação dos compartimentos de trabalho ou atividades terão área correspondente a pelo menos 1/5 (um quinto) da área do compartimento, que deverá satisfazer as condições de permanência prolongada.

Parágrafo único. Quando a atividade exercida no local exigir o fechamento das aberturas para o exterior, o compartimento deverá dispor de instalações de renovação de ar ou de ar condicionado.





Art. 249. Nas indústrias os compartimentos destinados a trabalho deverão ter pé-direito mínimo de 4,00 m (quatro metros), respeitadas as exigências superiores.

Art. 250. As chaminés deverão elevar-se, pelo menos, 3,00 metros acima do ponto mais alto da cobertura da edificação existente, dentro de um raio de 50,00 metros, a contar do centro da chaminé.

Art. 251. As edificações destinadas à indústria, além das exigências da Consolidação das Leis do Trabalho e do presente Código no que lhes forem aplicáveis, deverão observar os seguintes requisitos:

I - ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas esquadrias e estruturas de cobertura;

II - ter os dispositivos de prevenção contra incêndio de conformidade com as determinações do Corpo de Bombeiros do Estado de Minas Gerais;

III - os seus compartimentos, quando tiverem área superior a 75 m² (setenta e cinco metros quadrados), deverão ter pé-direito mínimo de 3,20 m (três metros e vinte centímetros);

IV - quando seus compartimentos forem destinados à manipulação ou depósito de inflamáveis, os mesmos deverão localizar-se em lugar convenientemente separados, de acordo com normas específicas relativas à segurança na utilização de inflamáveis líquidos ou gasosos, ditados pelos órgãos competentes, em especial, o Corpo de Bombeiros e dos Órgãos Municipal e Estadual Ambiental de Minas Gerais;

V - deverão protocolar na Secretaria de Meio Ambiente a solicitação de autorização ou licenciamento ambiental concomitantemente à solicitação de alvará de construção.

Art. 252. Os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões ou quaisquer outros aparelhos em que se produza ou concentre calor, deverão obedecer às normas técnicas vigentes e disposições do Corpo de Bombeiros, admitindo-se:

I - Uma distância mínima de 1,0 m (um metro) do teto, sendo essa distância aumentada para 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), pelo menos, quando houver pavimento superposto;

II - Uma distância mínima de 1,0 m (um metro) das paredes das divisas com





lotes vizinhos.

Art. 253. As edificações para o trabalho, destinadas ao uso industrial, deverão ter instalações sanitárias divididas por gênero, cada uma contendo um lavatório, um vaso sanitário e um chuveiro para cada 20 (vinte) pessoas, bem como instalações reservadas a pessoas com necessidades especiais.

Art. 254. Os recintos de fabricação e manipulação de produtos alimentares ou de medicamentos deverão ter:

- I - As paredes revestidas, até a altura mínima de 2,00m (dois metros), com material liso, resistente, lavável e impermeável;
- II - O piso revestido com material lavável e impermeável;
- III - Assegurada a incomunicabilidade direta com os compartimentos sanitários;
- IV - As aberturas de iluminação e ventilação providas de tela milimétrica ou outro dispositivo que impeça a entrada de insetos no recinto.

Subseção IV

Dos Postos de Serviços e Abastecimento para Veículos

Art. 255. A instalação de postos revendedores de combustíveis para fins automotivos terá sua planta aprovada mediante cumprimento da legislação específica vigente sobre construções e zoneamento, bem como análise do órgão responsável pelo planejamento urbano, viário e pelo Órgão Municipal Ambiental.

Art. 256. Os terrenos para receberem as edificações destinadas a postos de serviços e abastecimento para veículos deverão ter área mínima de 900 m² (novecentos metros quadrados).

Art. 257. As edificações destinadas a postos de serviços e abastecimento para veículos, deverão obedecer às seguintes condições:

- I - ter área coberta capaz de comportar os veículos em reparo ou manutenção; II - ter pé-direito mínimo de 3,00 m (três metros), inclusive nas partes inferior e superior dos jirais ou mezaninos ou 4,50 m (quatro metros e





cinquenta centímetros), quando houver elevador para veículo;

III- ter os pisos revestidos de material impermeável e resistente a frequentes lavagens, com sistema de drenagem independente da drenagem pluvial e onde águas servidas, para escoamento das águas residuais, as quais deverão passar por caixas separadoras de resíduos de combustíveis antes da disposição na rede pública, conforme padrão estabelecido pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e observadas às exigências dos Órgãos Estadual e/ou Municipal responsável pelo licenciamento ambiental; IV - a área a ser pavimentada, atendendo a taxa de permeabilidade definida na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, deverá ter declividade máxima de 3% (três por cento), com drenagem que evite o escoamento das águas de lavagem para os logradouros públicos.

Art. 258. A autorização para construção de postos de abastecimento de veículos e serviços em vias arteriais, vias coletoras, no Eixo Urbano e no Eixo de Serviços será concedida com observância das seguintes condições:

I- para a obtenção do Alvará de Construção ou Localização dos postos de abastecimento, junto à Prefeitura Municipal, será necessária a análise de projetos com a emissão de correspondente certidão de Licença Ambiental Prévia emitida pelo Órgão Ambiental Competente;

II - quando em terrenos de meio de quadra, deverão ter testada mínima de 30,00 m (trinta metros);

III - quando em terrenos de esquina, deverão ter testada mínima de 25,00 m (vinte e cinco metros);

IV - somente poderão ser construídos com raio de distanciamento mínimo de 100,00 m (cem metros) de equipamentos comunitários existentes ou programados;

V - só poderão ser instalados em edificações destinadas exclusivamente para esse fim;

VI - serão permitidas atividades comerciais junto aos postos de abastecimento de combustíveis e serviço, somente quando localizadas no mesmo nível dos logradouros de uso público, com acesso direto e independente;

VII - as instalações de abastecimento, bem como as bombas de combustíveis, deverão distar, no mínimo, 7,00 m (sete metros) do





alinhamento predial e 5,00 m (cinco metros) de qualquer ponto das divisas laterais e de fundos do lote;

VII - no alinhamento do lote deverá haver uma barreira para evitar a passagem de veículo sobre os passeios;

IX - a entrada e saída de veículos será feita com largura mínima de 4,00 m (quatro metros) e máxima de 8,00 m (oito metros), devendo ainda guardar distância mínima de 2,00 m (dois metros) das laterais do terreno;

X- somente poderá ser rebaixado o meio-fio no trecho correspondente a dimensão necessária para os acessos, sendo proibido na curva de concordâncias das ruas;

XI - a distância mínima exigida entre os acessos é de 10,00 m (dez metros);

XII - a projeção horizontal da cobertura da área de abastecimento não poderá avançar sobre o recuo do alinhamento predial;

XII- os depósitos de combustíveis dos postos de serviço e abastecimento deverão obedecer às normas do Corpo de Bombeiros, da Agência Nacional do Petróleo – ANP - e demais leis pertinentes;

XIV - a construção de postos que já possuam Alvará de Construção, emitido antes da aprovação deste Código, deverá ser iniciada as obras no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da sua publicação;

XV - para a obtenção do alvará de habite-se será necessária a vistoria das edificações quando da sua conclusão, com a emissão do correspondente laudo de aprovação pelo Órgão Municipal Competente;

XVI - todos os tanques subterrâneos e suas tubulações deverão ser testados quanto a sua estanqueidade, segundo as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e da Agência Nacional do Petróleo (ANP) e aprovado pelo Órgão Ambiental Competente;

XVII - todos os postos de abastecimento e serviços existentes ou a serem construídos deverão possuir sistema de retenção de óleos e graxas e sistema de tratamento de águas residuais segundo parâmetros a serem determinados pelo Órgão Ambiental Competente;

XVIII - os postos de serviço e abastecimento deverão ter um compartimento sanitário independente para cada sexo, no mínimo, para uso exclusivo do público, adaptados a pessoas portadoras de necessidades especiais a serem dimensionados conforme porte e finalidade da área de serviços;

XIX - os postos de serviço e abastecimento deverão ter compartimentos sanitários, vestiários e demais dependências, para o uso exclusivo dos





funcionários, a serem dimensionados conforme porte e número de funcionários, conforme Tabela V do Anexo I ;

XX - a área não edificada dos postos será pavimentada em concreto, asfalto ou similar, tendo declividade máxima de 3% (três por cento), com drenagem que evite o escoamento das águas de lavagem para os logradouros públicos.

Parágrafo único. Em condições especiais de uso, quando não houver instalações de lavagem, lubrificação e possuir número de bombas reduzidas (máximo 02 unidades), os postos de abastecimento poderão ser instalados em terrenos com testada mínima de 20,00 m (vinte metros).

Art. 259. Para fins de liberação do Alvará de Construção de postos de serviço e abastecimento de combustível, a preferência será dada ao processo com número de protocolo mais antigo.

Art. 260. As medidas de proteção ambiental para armazenagem de combustíveis, estabelecidas neste Código, aplicam-se a todas as atividades que possuam estocagem subterrânea de combustíveis.

Art. 261. As instalações para lavagem ou lubrificação deverão obedecer às seguintes condições:

I - estar localizadas em compartimentos cobertos, e fechados em 2 (dois) de seus lados, no mínimo, com paredes fechadas em toda a altura;

II - ter as partes internas das paredes, revestidas de material impermeável, liso e resistente a frequentes lavagens até a altura de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), no mínimo;

III - ter pé-direito mínimo de 3,00 m (três metros) ou de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) quando houver elevador para veículo;

IV - ter as aberturas de entrada e saída distantes 5,00 m (cinco metros), no mínimo, do alinhamento predial;

V - ter caixa separadora destinada a reter óleos e graxas provenientes da lavagem de veículos, localizado antes do lançamento no coletor de esgoto;

VI - ter os pisos, revestidos de material impermeável e resistente a frequentes lavagens, com sistema de drenagem independente do da drenagem pluvial e ou de águas servidas, para escoamento das águas residuais, as quais deverão passar por caixas separadoras de resíduos de combustíveis antes





da disposição na rede pública, conforme padrão estabelecido pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e observadas às exigências dos Órgãos Estadual e Municipal responsável pelo licenciamento ambiental.

Subseção V

Das Oficinas, Marcenarias e Serralherias

Art. 262. Se a oficina possuir serviços de pintura, estes deverão ser executados em compartimento próprio e com equipamento adequado para a proteção dos empregados e para evitar a dispersão, para setores vizinhos, das emulsões de tintas, solventes e produtos químicos.

Art. 263. As oficinas deverão ter pé direito mínimo de 3,00 m (três metros), salvo os compartimentos destinados a administração, almoxarifado, vestiários e sanitários.

Art. 264. Na construção de edifícios destinados à instalação de indústrias, fábricas em geral e oficinas, será ainda observado o seguinte, respeitada a legislação federal sobre higiene industrial:

- a) terão as salas de trabalho, com área proporcional ao número de operários, convenientemente iluminadas e ventiladas por meio de aberturas, para o exterior, cuja área total seja no mínimo igual a um oitavo (1/8) da superfície dos respectivos pisos;
- b) terão em todas as salas destinadas ao trabalho dos operários, o pé-direito mínimo de três metros e cinquenta centímetros (3,50m);
- c) terão instalações sanitárias, separadas para cada sexo e indivíduo, na proporção de uma latrina para quinze pessoas, sendo a parte destinada aos homens constituída por latrinas e mictórios;
- d) terão lavatórios com água corrente, separados para cada sexo, na proporção de um para quinze pessoas;
- e) terão, anexo ao compartimento dos lavabos de cada sexo, um compartimento para mudança e guarda de roupa dos operários;
- f) terão os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões, forjas e quaisquer outros dispositivos onde se produza ou concentre calor, convenientemente dotados de isolamento térmico e afastados, pelo menos, de um metro (1,00m)





das paredes do edifício;

g) terão depósito para combustível em local convenientemente preparado.

Art. 265. – Os projetos submetidos à aprovação da Prefeitura devem conter, além das indicações relativas à construção do prédio e de suas dependências, uniformes que mostrem claramente a disposição e o modo de instalação dos diversos maquinismos.

Art. 266. – As chaminés, de qualquer espécie, terão altura suficiente para que o fumo e a fuligem ou outros resíduos, que possam expelir, não incomodem os vizinhos, ou, então, serão dotadas de aparelhamento eficiente para produziro mesmo efeito.

§ 1º - A fim de ser cumprido o que dispõe este Artigo, poderá determinar a Prefeitura que se faça, dentro de prazo ajustado, ou modificação de chaminés existentes ou o emprego de fumivoros, seja qual for a altura das mesmas.

§ 2º - No caso de não serem postas em prática as providências exigidas pela Prefeitura, ou ainda no caso de não darem essas providências o resultado desejado, será efetuada uma vistoria pela Prefeitura e, conforme o que se verificar, poderá o Prefeito determinar a interdição do funcionamento da chaminé.

SubseçãoVI

Supermercados

Art. 267. Os supermercados, estabelecimentos destinados à venda de gêneros alimentícios e subsidiariamente de objetos de uso doméstico, com área acima de 300,00m² (trezentos metros quadrados), deverão satisfazer as seguintes exigências:

I – pé-direito mínimo de 4,00m (quatro metros), contados do ponto mais baixo da cobertura, podendo ser admitidos redução para 3,20 (três metros e vinte centímetros) para edificações de até 200,00 metros quadrados de área útil;

II - as portas, corredores de acesso e escoamento, corredores internos, escadase rampas deverão ser dimensionados respeitando os critérios das Normas Brasileiras (NBR's) e Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais;





III - permitir a entrada e fácil circulação de caminhões por passagem pavimentada, de largura não inferior a 5,00 (cinco metros);

IV - área total dos vãos de iluminação não inferior a 1/5 (um quinto) da área construída, devendo os vãos dispor de forma a proporcionar iluminação uniforme;

Seção III

Das Edificações Especiais

Art. 268. As edificações classificadas como especiais, além das exigências do presente Código que lhes forem aplicáveis devem atender as disposições legais específicas:

I - Da Legislação de Saúde Estadual e Federal;

II - Das normas expressas pelas Concessionárias de Serviços públicos; III - Das normas de segurança contra incêndio do Corpo de Bombeiros;

IV - Das normas regulamentadoras da Consolidação das Leis do trabalho;

V - Das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

VI - Demais disposições legais dos Órgãos Competentes.

Subseção I

Das Escolas e Estabelecimento Congêneres

Art. 269. As atividades ligadas à educação, além de atender às exigências da Vigilância Sanitária e das normas de segurança contra incêndio do Corpo de Bombeiros, deverão possuir as dependências indicadas abaixo, conforme nível e modalidade de ensino indicado na Tabela IV do Anexo

I - espaço administrativo: com recepção, secretaria, almoxarifado, sala de professores, sala da equipe gestora.

II - espaços pedagógicos: salas de aula/repouso/atividades, solário, sala multiuso, laboratórios e anfiteatro.

III - espaços coletivos: sanitários, área de recreação coletiva coberta, área de recreação coletiva descoberta (jardim/área verde/gramado/horta, etc) e quadrapoliesportiva.

IV - espaços de serviços: refeitório, cozinha, lactário, dispensa, lavanderia, Depósito de Material de Limpeza-DML - e depósito de lixo.





V - bibliotecas.

Art. 270. As edificações destinadas a escolas de ensino fundamental e médio deverão observar os seguintes requisitos:

I - ter locais de recreação, cobertos e/ou descobertos, de acordo com o seguinte dimensionamento:

a. local de recreação coberto, com área mínima de 1/3 (um terço) da soma das áreas das salas de aula, observando a medida de 1,00 m² (um metro quadrado) por aluno, recomendados, e 0,50 m² (meio metro quadrado) mínimos para escolas existentes por turno.

b. local de recreação descoberto, com área mínima igual a 1,5 m² (um metro e meio quadrado) por aluno, recomendados, e 1,00 m² (um metro quadrado) mínimos para escolas existentes por turno.

II - as instalações sanitárias separadas por gênero, calculadas de acordo com as seguintes proporções mínimas:

a. lavatórios: 1 (um) para cada 40 (quarenta) alunos;

b. vasos sanitários: 1 (um) para cada 20 (vinte) alunos;

c. em todos os casos, deve haver instalações sanitárias para pessoas com necessidades especiais.

III - a iluminação será, sempre que possível, unilateral e proveniente da esquerda, não podendo apresentar superfície iluminante inferior a 1/5 (um quinto) da área do piso;

IV - obedecer às normas federais, estaduais e municipais referentes às construções destinadas à educação, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis.

§1º A distância de qualquer sala de aula, trabalho, leitura, esporte, ou recreação, até a instalação sanitária mais próxima, não deverá ser superior a 60 m (sessenta metros).

§2º A fim de permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de necessidades especiais, deverão seguir as orientações previstas em regulamento, obedecendo à Norma Brasileira ABNT NBR 9050:2020 da Associação Brasileira de Normas Técnicas e das normas de segurança contra incêndio do Corpo de Bombeiros.





Art. 271. Para escolas de educação infantil (de atendimento de crianças até 5 anos), as edificações deverão ter:

I - No máximo 2 (dois) pavimentos e o acesso entre os mesmos deverá ser, exclusivamente, por rampas nos parâmetros da Norma Brasileira ABNT NBR 9050:2020.

II - Local para amamentação em espaço tranquilo, ventilado e iluminado, devendo possuir 03 assentos com braço de apoio para cada 50 alunos.

III - Deverão ser previstos sanitários distintos para adultos e crianças.

Art. 272. Para o uso dos berçários (atendimento de crianças de 0 a 2 anos), deverá ser previsto 1 (um) solário contíguo à sala de aula/atividade/repouso com vistas à área com tratamento paisagístico, sala de banho com trocador e lactário.

Parágrafo único. A área do solário deverá possuir 50% da área da sala de aula/atividade/repouso, sendo que 50% da área deve ser coberta.

Art. 273. As edificações deverão ter pé-direito mínimo de 3,00 m (três metros).

Parágrafo único. Para edificações já existentes será admitido o pé-direito mínimo de 2,50 metros (dois metros e cinquenta).

Art. 274. O dimensionamento dos compartimentos da unidade de ensino deverá atender ao exigido na Tabela IV - Dimensões mínimas dos compartimentos de Ensino (Anexo I).

Parágrafo único. As portas, corredores de acesso e escoamento, corredores internos, escadas e rampas deverão ser dimensionados respeitando os critérios das Normas Brasileiras (NBR's) e Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais;

Subseção II

Dos Estabelecimentos de Saúde e Congêneres

Art. 275. As edificações destinadas a estabelecimentos de saúde e congêneres, além do disposto na legislação vigente, deverão atender aos seguintes requisitos:





- I - havendo mais de 2 (dois) pavimentos, será obrigatória a instalação de elevador em cada pavilhão;
- II - pelo menos 1 (um) dos elevadores, em cada pavilhão, terá capacidade para o transporte de macas, com dimensões internas mínimas de 2,20 m x 1,20 m (dois metros e vinte centímetros por um metro e vinte centímetros), com portas situadas na face de menor dimensão;
- III - em cada pavimento, o patamar do elevador não poderá apresentar dimensão inferior a 3,00 m (três metros), medidos perpendicularmente às portas do elevador;
- IV- a disposição das escadas, rampas ou elevadores deverá ser tal que nenhum doente, localizado em pavimento superior, tenha que percorrer mais de 40 m (quarenta metros) para atingir os mesmos;
- V- o número de elevadores não será inferior a 1 (um) para cada 100 (cem) leitos localizados em pavimento superior;
- VI - as rampas deverão respeitar a largura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), a fim de permitir a passagem de macas e camas; - deverá ser prevista copa dotada de pia em cada pavimento, na proporção mínima de 1 (uma) para cada 20 (vinte) quartos;
- VII - os corredores internos devem ser independentes de residências, não podendo suas dependências serem utilizadas para fins diversos daqueles para os quais foram licenciados, nem servir de passagem para outro local.
- VIII - instalação de lavanderia com aparelhamento de lavagem, desinfecção e esterilização de roupas, sendo os compartimentos pavimentados e revestidos até a altura de 2,00m (dois metros) com material liso, lavável e impermeável;
- VIII - instalações sanitárias de uso privativo do pessoal de serviço, bem como instalações sanitárias em cada pavimento, para uso dos doentes que não as possuam privativas, com separação para cada sexo, nas seguintes proporções mínimas:
- a. para uso dos pacientes: um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro para cada 90,00m² (noventa metros quadrados) de área construída bruta, no pavimento considerado;
- b. para uso do pessoal de serviço: um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro para cada 300,00m² (trezentos metros quadrados) de área construída;





IX - instalações e dependências destinadas a cozinha, depósito de suprimentos e copa, com:

- a. piso e paredes revestidos com material liso, lavável e impermeável até a altura de 2,00m (dois metros);
- b. as aberturas devem ser protegidas por telas milimétricas ou outro dispositivo que impeça a entrada de insetos;
- c. disposição tal que impeça a comunicação direta entre a cozinha e compartimentos destinados a instalação sanitária, vestiário ou farmácia;

X - necrotério com:

- a. pisos e paredes revestidos com material liso, lavável e impermeável até a altura de 2,00m (dois metros);
- b. instalações sanitárias;

XI - instalações de energia elétrica de emergência;

XII - instalação de equipamentos de coleta, incineração e remoção de lixo, que garantam completa higiene, limpeza e a qualidade do meio ambiente;

XIII - ter instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

XIV - atender às exigências da Vigilância Sanitária (VISA).

Parágrafo único. Os hospitais deverão ainda observar as seguintes disposições:

- I.- as portas, corredores de acesso e escoamento, corredores internos, escadas e rampas deverão ser dimensionados respeitando os critérios das Normas Brasileiras (NBR's) e Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais;;
- II. - nas edificações com dois ou mais pavimentos é obrigatório a existência de rampas ou de um conjunto de elevador e escadarias para circulação de pacientes;
- III.- a declividade máxima nas rampas será de 8% (oito por cento);
- IV.- a largura das portas entre compartimentos a serem utilizados por pacientes acamados será, no mínimo, de 1,00m (um metro);
- V.- serem arredondados os ângulos formados entre paredes, pisos e tetos.

Subseção III

Dos Hotéis e Congêneres





Art. 276. As edificações destinadas a hotéis e congêneres, além das exigências do presente Código que lhes forem aplicáveis, deverão atender aos seguintes requisitos:

I - ter instalações sanitárias, na proporção de um vaso sanitário, um chuveiro e um lavatório, no mínimo, para cada quarto ou apartamento.

II - ter, além dos apartamentos ou quartos, dependência para vestíbulo e local para instalação de portaria e sala de estar;

III - ter pisos e paredes de copas, cozinhas, despensas e instalações sanitárias de uso comum, revestidos com material lavável e impermeável, até a altura mínima de 2,0 m (dois metros);

IV - vestiários e instalação sanitária privativos para o pessoal de serviço e separados por sexo;

V - instalação preventiva contra incêndio de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pelas normas do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais.

§1º As instalações sanitárias, bem como as copas, cozinhas, lavanderias e despensas, quando houver, deverão ter piso e paredes até a altura de 2,00m (dois metros), revestidos com material liso, lavável e impermeável.

§2º Os hotéis e congêneres que não possuírem lavatório com água corrente quando da vigência deste Código de Obras e Edificações, terão 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias para promover a sua instalação, dispensado Alvará de Construção nesses casos.

Subseção IV

Dos Locais de Reunião, Sala de Espetáculos e Congêneres

Art. 277. Para efeito da presente seção, são locais de reunião:

I - Esportivos: corridas de cavalos, de veículos, estádios, ginásios, clubes esportivos, quadras de esportes, piscinas coletivas, coberta ou não, prática de equitação, rodeios, ringue e patinação;

II - Recreativos ou sociais: clubes recreativos e sociais, sedes de associação em geral (sindicatos, entidades profissionais e outras), escolas de samba, danças ou salões de festa, restaurantes ou lanchonetes com música ao vivo, boates, boliches, bilhares, tiro ao alvo, jogos (carteados, xadrez e outros);





III - Culturais: cinemas, auditórios e salas de concerto, bibliotecas, discotecas, museus, teatros cobertos, teatros ao ar livre, teatro de arena;

IV - Religiosos: templos religiosos, salões de culto e salões de agremiações religiosas.

Art. 278. Os locais de reunião, além das disposições constantes neste Código, deverão atender à Norma Brasileira ABNT NBR-9050:2020 quanto à acessibilidade, determinações do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais, em especial às exigências de acesso, circulação, escoamento de pessoas e resistência ao fogo, normas construtivas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), para Locais de Reunião, Sala de Espetáculos e congêneres, em especial quanto ao isolamento térmico e acústico.

Art. 279. Nos locais de reunião, as partes destinadas ao público deverão possuir:

I - circulação de acesso;

II- condições de perfeita visibilidade;

III - espaçamento entre filas e séries de assentos; IV - locais de espera;

V - instalações sanitárias separadas por sexo; VI - lotação máxima fixada, quando for o caso;

VI- acessibilidade a pessoas com necessidades especiais;

VII- sistema de prevenção de incêndio e saída de emergência, os quais serão definidos de acordo com a Norma Brasileira ABNT NBR 9077:2001 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pelas normas do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais

Art. 280. Nas edificações destinadas a práticas esportivas (estádios, ginásios), deverão satisfazer, no mínimo, as seguintes condições:

I - os espaços de acesso aos esportistas e público deverão ser independentes do acesso e circulação de veículos.

II - deverão dispor de instalações sanitárias, para uso público e funcionários, calculado de acordo com a Tabela V do Anexo I deste Código de Obras.

III - deverá ter uma sala para exame médico / primeiros socorros e/ou ambulatório com área mínima de 12,00m² (doze metros quadrados).

IV - deverão dispor de vestiários para atletas, separados por sexo, próximo





aos locais para prática de esporte, na proporção mínima de 1,00m² (um metro quadrado) para cada 25,00m² (vinte cinco metros quadrados) da área total da parte destinada à prática de esportes, observada a área mínima de 8,00m² (oito metros quadrados) para cada um dos vestiários.

V - em cada vestiário deverá ser prevista a instalação de, pelo menos, um bebedouro.

VI – pé-direito mínimo deverá ser de 5,00m (cinco metros) no local da prática esportiva.

Art. 281. As edificações destinadas a locais de reunião, salas de espetáculos e congêneres, além das exigências do presente Código aplicáveis, deverão atender aos seguintes requisitos:

I - ter instalações sanitárias separadas para cada sexo, com as seguintes proporções mínimas:

a. para o sanitário masculino, um lavatório e um vaso sanitário ou mictório, garantindo, no mínimo, um vaso sanitário, para cada 100 (cem) lugares;

b. para o sanitário feminino, um lavatório e dois vasos sanitários para cada 100 (cem) lugares;

II - para efeito de cálculo do número de pessoas será considerado, quando não houver lugares fixos a proporção de 1,0 m² (um metro quadrado) por pessoa, referente a área efetivamente destinada as mesmas;

III - serão obrigatórias instalações sanitárias para as pessoas portadoras de deficiências físicas, à razão de 3% (três por cento) da área do local, garantindo, no mínimo, 1 (uma) instalação;

IV - as instalações sanitárias destinadas ao pessoal auxiliar de serviço serão dimensionadas à razão de 1 (uma) para cada 20 (vinte) pessoas;

V- as portas deverão ter a mesma largura dos corredores, sendo que as de saída da edificação deverão ser dimensionados respeitando os critérios das Normas Brasileiras (NBR's) e Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais;

VI - os corredores internos e externos, de acesso e escoamento, cobertos ou descobertos, deverão ser dimensionados respeitando os critérios das Normas Brasileiras (NBR's) e Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais;

VII - quando o local de reunião ou sala de espetáculos estiver situado em





pavimento que não seja térreo, serão necessárias duas escadas, no mínimo, que deverão obedecer às seguintes condições:

a. deverão ter largura mínima dimensionados respeitando os critérios das Normas Brasileiras (NBR's) e Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais;

b. sempre que a altura a vencer for superior a 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros), devem ter patamares, os quais terão profundidade de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

IX - a fim de permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de necessidades especiais, deverão seguir as orientações previstas em regulamento, obedecendo à Norma Brasileira ABNT NBR 9050:2020 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

X - nos locais de reunião, incluindo templos religiosos, casa de diversões, auditórios, museus, salas de conferências, cinemas, teatros, salões de baile e congêneres que abriguem mais de 100 (cem) pessoas, deverá apresentar projeto acústico dentro das normas específicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) ou de Legislação pertinente.

Art. 282. Em virtude de potencial contaminação sanitária, o Município poderá, mesmo que provisoriamente, exigir adequações de obras já existentes no seu espaço físico para mitigar a contaminação.

Parágrafo único. Os valores dispendidos com as adequações poderão ser compensados, no imposto predial territorial urbano, como forma de garantir o cumprimento dessa norma, devendo o Poder Executivo Municipal regulamentar a forma de compensação.

Seção IV

Das Edificações Mistas

Art. 283. Consideram-se edificações mistas aquelas que reúnem em uma mesma edificação, ou conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso.

§1º Para os devidos efeitos, deverão ser consultadas a Tabela II – Compartimentos das Edificações Residenciais (Anexo I) e a Tabela III –





Dimensões mínimas dos compartimentos em área de uso comum (Anexo I), parte integrante do presente Código.

§2º Os usos mistos residencial/comercial ou residencial/serviços serão permitidos somente quando a natureza das atividades comerciais ou de serviços não prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos moradores, e quando os respectivos acessos, a partir do logradouro público, sejam independentes.

CAPÍTULO IV DOS PROJETOS COMPLETOS PARA EDIFICAÇÃO

Seção I

Da Apresentação dos Projetos

Art. 284. O projeto completo da edificação, contendo os elementos necessários para sua compreensão e execução, inclui:

- I - projeto arquitetônico;
- II - projeto estrutural;
- III - projeto de instalações elétricas;
- IV - projeto de instalação hidrossanitárias;
- V - projeto de instalações contra incêndio.

§1º Os projetos mencionados nos incisos II, III, IV, e V serão apresentados após a aprovação do projeto arquitetônico, para liberação do Alvará de Construção.

§2º Os projetos mencionados nos incisos II, III, IV e V deverão ser entregues em versão digital PDF e serão arquivados na Prefeitura Municipal.

§3º Os projetos mencionados nos incisos II, III, IV e V deverão ser apresentados quando a construção possuir acima de 350m² e/ou 2 pavimentos.

Art. 285. Os projetos serão assinados pelo proprietário e pelo profissional responsável, o qual mencionará o seu número de registro junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e/ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo, de acordo com cada atribuição.





Art. 286. Será exigido um selo para o projeto com as seguintes definições:

I - dimensão: o selo deverá ter 185 mm x 297 mm

II - as folhas deverão ser dobradas, de forma a resultar no formato A4 (210 x297), de acordo com a NB-8;

III - deve-se deixar no selo do projeto espaço para aprovação da prefeitura;

IV - deve-se colocar todas as informações necessárias no selo do projeto, como:

- a. nome do proprietário com assinatura do mesmo;
- b. nome do responsável técnico com assinatura do mesmo;
- c. endereço da obra/imóvel completo (Logradouro, Número, Quadra e Lote, Loteamento, Bairro, Cidade e Estado);
- d. indicação de pavimentos e unidades e demais informações pertinentes.
- e. a natureza e destino da obra;
- f. referência da folha - conteúdo: plantas, cortes, elevações, etc.;
- g. tipo de projeto - arquitetônico, estrutural, elétrico, hidrossanitário, dentre outros;
- h. enumeração, em ordem crescente, caso haja necessidade de utilização de mais de uma folha para os desenhos do projeto;
- i. espaço reservado para a colocação da área do lote, áreas ocupadas pela edificação já existente e da nova construção, reconstrução, reforma ou ampliação, discriminadas por pavimento ou edículas;
- j. espaço reservado para a declaração: "Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte da Prefeitura Municipal, do direito de propriedade ou de posse do lote";
- k. espaço reservado à Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes para aprovação, observações, rubricas e anotações.

Parágrafo único: Será fornecido um modelo padrão do selo para as pranchas dos projetos pelo Setor de Desenvolvimento Urbano em formato DWG, conforme modelo SELO (Anexo III).

Art. 287. A exigência dos Projetos a serem protocolados serão determinados conforme a área da edificação, de acordo com o especificado na Tabela I do Anexo I.





Art. 288. Quando houver necessidade, a Prefeitura Municipal poderá exigir ainda:

- I - demarcação planialtimétrica (toda a superfície representada) do lote e quadra a que pertence;
- II - perfis longitudinal e transversal do terreno, tomando-se como referência de nível (RN) - o eixo da rua;
- III - projetos complementares específicos de acordo com o porte e especificidade da obra;
- IV - emenda ao projeto que não estiver completo ou apresentar inexatidões ou equívocos, quanto ao disposto neste Código, sendo o interessado - tanto o proprietário quanto o profissional responsável - intimado para completá-lo ou corrigi-lo dentro do prazo de 20 (vinte) dias, sob pena de ser o projeto indeferido de plano.

Seção II

Do Projeto Arquitetônico

Art. 289. O projeto arquitetônico conterá os seguintes elementos:

I - planta baixa de cada pavimento, contendo:

- a. área total do pavimento;
- b. dimensões e áreas dos espaços internos e externos;
- c. indicação das cotas parciais e totais;
- d. dimensões dos vãos de iluminação, ventilação ou aeração;
- e. denominação dos diversos compartimentos e respectivas áreas úteis;
- f. indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra;
- g. traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais.
- h. caracterização dos elementos do projeto, tais como os fechamentos internos e externos, circulação vertical e horizontal, acessos e seus devidos dimensionamentos, representação das peças sanitárias;
- i. marcação dos cortes, indicação dos níveis de piso acabado em todos os ambientes;
- j. colocar dimensionamento nas aberturas (portas e janelas);
- k. apresentar quadro de áreas.

- cortes transversais e longitudinais na mesma escala da planta baixa, com no mínimo de 2 (dois) cortes, com a indicação de:





- a. pés direitos;
 - b. altura das janelas e peitoris;
 - c. perfis do telhado;
 - d. largura dos beirais;
 - e. compartimentos;
 - f. dimensionamento de escadas;
 - g. denominação dos diversos compartimentos e indicação de cotas de nível acabado em todos os pisos;
 - h. indicação das cotas verticais e uma cota da altura total da edificação;
 - i. caracterização dos elementos do projeto, tais como fechamentos internos e externos, circulações verticais e horizontais e demais elementos significativos.
- III - elevações e fachadas das faces que fiquem voltadas para os logradouros públicos e vias, com o respectivo tipo de fechamento do terreno;
- IV - planta de cobertura e implantação com indicação dos caimentos, contendo:
- a. projeto da edificação ou das edificações dentro do lote, configurando canais e outros elementos que possam orientar a decisão dos técnicos municipais;
 - b. as dimensões das divisas do lote e os afastamentos da edificação em relação às divisas;
 - c. indicação do lote a ser construído, dos lotes confrontantes e da distância do lote à esquina mais próxima;
 - d. posição do meio fio, largura do passeio;
 - e. indicação dos acessos e áreas permeáveis;
 - f. indicação dos cortes;
 - g. indicação do tipo de cobertura e inclinação;
 - h. indicação de calhas e rufos;
 - i. indicação do sentido de escoamento das águas;
 - j. indicação de caixas d'água, casas de máquinas e de todos os elementos componentes da cobertura;
- V - planta de situação/localização do lote, contendo:
- a. indicação da orientação magnética;
 - b. indicação da posição relativa aos logradouros;





c. indicação da taxa de ocupação;

§1º Para melhor compreensão do projeto, é exigida a utilização das seguintes escalas:

I - Planta Baixa de cada pavimento na escala 1:50. Em casos de construções maiores, como prédios de médio/grande porte, galpões, industriais e afins pode ser na escala 1:100 ou 1:75;

II - Cortes (longitudinal e transversal) em escala 1:50 ou 1:100;

III - Fachada Principal em escala 1:50 ou 1:100;

IV - Situação/Localização em escala 1:200 ou menor, desde que esteja legível;

V - Planta de Cobertura e implantação em escala 1:50 ou 1:100.

§2º As escalas previstas neste artigo poderão ser modificadas em função do porte do projeto, a critério do Órgão Competente da Prefeitura Municipal, que poderá exigir as especificações técnicas julgadas necessárias e que integrará o projeto.

§3º A critério do Órgão Municipal Competente, poderá ser exigido, como parte integrante do projeto arquitetônico, memorial descritivo da obra, contendo os seguintes dados:

I - usos e atividades por pavimento

II - área de cada atividade por pavimento;

III - área total por pavimento;

IV - área total de construção;

V - coeficiente de aproveitamento;

VI - número de unidades imobiliárias;

VII - número de vagas para veículos;

VIII - número de pavimentos;

IX - altura da edificação;

X - taxa de ocupação;

XI - taxa de permeabilidade ou de área verde; XII - afastamentos.

Art. 290. No caso de reforma, modificação, acréscimo ou reconstrução, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou





conservado, e referenciado em legenda e no projeto de acordo com a seguinte convenção:

- I - partes existentes a conservar;
- II - partes a serem demolidas; III- partes novas acrescentadas.

Seção III **Do Projeto Estrutural**

Art. 291. O projeto e a execução das estruturas das edificações obedecerão, além das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), as condições estabelecidas nesta seção, e serão apresentados a Prefeitura Municipal de São Gotardo para fins de arquivo.

Art. 292. Deverá ser apresentado projeto estrutural nos seguintes casos:

- I - para todas as edificações acima de 350m² e/ou 2 pavimentos;
- II - para as edificações que contenham muro de arrimo;
- III - para as coberturas e galpões com o vão igual ou superior a 10 m (dezmetros) e demais construções sujeitas a ação acentuada do vento;
- IV - para todas as edificações cujas natureza da estrutura ou do terreno possa comprometer a estabilidade das mesmas, a juízo da Prefeitura Municipal.

Art. 293. Nas edificações mencionadas no artigo anterior, dependendo da natureza de sua estrutura ou do terreno, a critério da Prefeitura Municipal, será solicitada a apresentação de sondagem do solo, realizado por profissional habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), as expensas do proprietário.

Art. 294. Nos casos de grandes vãos, de cargas acentuadas ou de terrenos suscetíveis a grandes recalques, ou deslocamentos das fundações, o resultado da sondagem deverá ser acompanhado de laudo técnico de profissional habilitado, orientando sobre os tipos de fundação recomendados.

Seção IV **Do Projeto de Instalações Elétrica**





Art. 295. O projeto e a execução das instalações elétricas obedecerão às normas das concessionárias de energia elétrica e as condições estabelecidas nesta seção e serão apresentados a Prefeitura Municipal de São Gotardo para fins de arquivo.

Art. 296. Será apresentado projeto de instalações elétricas nos seguintes casos:

I - para toda edificação não residencial;

II - para as edificações, com área total de construção superior a 350 m² (trezentos e cinquenta metros quadrados).

III – edificações multifamiliares acima de 2 pavimentos

Parágrafo único. No caso de projeto para acréscimo a edificação existente, será apresentado o projeto de que trata esta seção, para a parte a ser acrescida, bem como anexado ao processo o projeto de instalações elétricas da parte existente, se houver, ou o quadro total de cargas, a critério do Órgão Competente da Prefeitura Municipal.

Seção V

Do Projeto de Instalações Hidráulico-Sanitárias

Art. 297. Será apresentado projeto de instalações hidráulico-sanitárias nos seguintes casos:

I - para toda edificação não residencial;

II - para as edificações com área de construção superior a 350,00 m² (trezentos e cinquenta metros quadrados).

§1º As edificações com mais de 70,0 m² (setenta metros quadrados) deverão apresentar ainda projetos de escoamento de águas pluviais.

§2º O projeto e execução das instalações hidráulico-sanitárias obedecerão às normas das concessionárias e Normas Brasileiras (NBR's), e serão apresentados a Prefeitura Municipal de São Gotardo para fins de arquivo.

Seção VI





Do Projeto de Instalações contra incêndio e pânico

Art. 298. O projeto e execução das instalações de prevenção e combate a incêndio e pânico obedecerão às normas do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais e Normas Brasileiras (NBR's), e serão apresentados a Prefeitura Municipal de São Gotardo para fins de arquivo.

TÍTULO IV

DO PODER DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA RELATIVO ÀS CONSTRUÇÕES

CAPÍTULO I

DO PODER DE POLÍCIA

Art. 299. Poder de Polícia é a faculdade discricionária que se reconhece à Administração Pública de restringir e condicionar o uso e gozo dos bens e direitos individuais, especialmente os de propriedade, em benefício do bem-estar geral, consistindo, portanto, em um mecanismo de frenagem empregado pela Administração Pública para deter o uso antissocial dos direitos individuais.

Art. 300. No Município de São Gotardo, para o exercício do Poder de Polícia, os engenheiros e fiscais da Prefeitura Municipal terão ingresso em todas as obras, mediante a apresentação de prova de identidade, independentemente de qualquer outra formalidade, podendo os mesmos, quando incumbidos da fiscalização de obras, realizar as seguintes ações:

- I – vistoriar;
- II – auditar;
- III – advertir;
- IV – autuar;
- V – embargar;
- VI – interditar;
- VII – acompanhar a demolição de obras e edificações;

CAPÍTULO II

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES





Art. 301. As infrações às disposições deste Código serão punidas com as seguintes sanções de forma subsidiária:

I – Notificação

II - embargo à obra;

III - multa, conforme regulamento específico;

IV - demolição;

V- interdição de usos ou atividades.

Seção I

Notificação

Art. 302. Em casos de obra irregular, o proprietário será notificado pela fiscalização municipal para apresentar a documentação necessária para regularização da obra ou apresentar a contranotificação, no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

Parágrafo único: O prazo mencionado nesse artigo poderá ser estendido por igual período, quando solicitado pelo interessado.

Seção II

Embargo à Obra

Art. 303. A obra em andamento será embargada quando apresentar as seguintes características:

I - estiver sendo executada sem o Alvará de Construção ou de Demolição, quando este for necessário;

II - for construída, reconstruída ou acrescida, em desacordo com os termos do Alvará e do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;

III - não for observado o alinhamento;

IV - estiver em risco a sua estabilidade, com perigo para o público ou para os trabalhadores da construção;

V - estiver sendo executada sem a responsabilidade técnica de profissional registrado na Prefeitura Municipal.

Art. 304. Ocorrendo um dos casos mencionados no artigo anterior, o encarregado da fiscalização fará o embargo provisório da obra, por simples comunicação escrita ao proprietário, dando imediata ciência do mesmo à autoridade competente.





Art. 305. Se, após a vistoria, constatar-se que a obra, embora licenciada, oferece risco, esta será embargada definitivamente.

Art. 306. Se o infrator desobedecer ao embargo, ser-lhe-á aplicada a multa conveniente. Parágrafo único. Será cobrado o valor da multa a cada reincidência das infrações cometidas, previstas nos artigos anteriores, sem prejuízo das outras penalidades legais cabíveis.

Art. 307. O auto será levado ao conhecimento do infrator para que o assine e, em caso de recusa ou de não ser encontrado, publicar-se-á em resumo no Edital da Prefeitura Municipal, seguindo-se o processo administrativo, para suspensão da obra.

§1º Se o embargo for procedente, seguir-se-á à demolição total ou parcial da obra.

§2º O embargo só será levantado depois de cumpridas às exigências constantes dos autos.

Art. 308. A operacionalização do embargo ocorrerá da seguinte forma:

I - será lavrado o Auto de Embargo nas obras de construção ou reformas que não possuam projeto aprovado ou não estejam em acordo com projeto aprovado previamente, independentemente de qualquer notificação anterior, do qual deverão constar:

- a. nome e domicílio do infrator ou infratores (proprietário, possuidor e/ou responsável técnico);
- b. localização da obra embargada;
- c. transcrição do dispositivo de lei que tenha resultado infringido;
- d. data do embargo;
- e. assinatura do infrator ou infratores, em caso de recusa do infrator a firmar o ato, deverá constar assinatura de duas testemunhas ou enviada carta registrada com a referência da autuação;
- f. assinatura e carimbo do funcionário que lavrar o embargo;

II - lavrado o embargo, será fixado prazo de, no mínimo, 7 (sete) e, no máximo, de 30 (trinta) dias para a regularização da obra, podendo ser prorrogado por prazo razoável a correção necessária.





III - durante o prazo concedido para a regularização da obra embargada o infrator somente poderá executar os serviços necessários ao atendimento da intimação.

IV - decorrido o prazo concedido para sanar as irregularidades constatadas, o infrator incorrerá em multa, conforme Seção III – Das multas.

V - uma vez regularizada a obra embargada, o infrator solicitará a competente vistoria para o levantamento do embargo, que será concedido por escrito, após o pagamento da multa imposta, se for o caso.

VI - caso não seja acatado o embargo, a Prefeitura, através do Órgão Fiscalizador, promoverá elaboração de relatório circunstanciado e encaminhará à Procuradoria Geral do Município pedido de providências judiciais que o caso requer.

VII - não respeitado o embargo, a multa será aplicada de imediato.

VIII - incorrendo em multa, o infrator será notificado a pagá-la mediante competente Auto de Infração, sendo concedido o prazo de 15 (quinze) dias úteis para, querendo, apresentar defesa escrita e protocolar junto a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal.

IX - o prazo para apreciação final da defesa escrita será de 90 (noventa) dias, que, não sendo cumprido, acarretará o cancelamento da multa e permitirá ao infrator receber de volta o valor recolhido, monetariamente corrigido, dentro de 10 (dez) dias, após o protocolo de requerimento do interessado (Anexo VI).

X - havendo deferimento da defesa escrita, o valor da multa, recolhido aos Cofres Públicos pelo infrator, será restituído, monetariamente corrigido pelo IPCAE, no prazo de 10 (dez) dias, a contar do deferimento.

§1º As infrações da presente lei darão ensejo à cobrança de multas, conforme Seção III – Das multas.

§2º Os valores das multas serão aplicados em dobro, no caso de descumprimento de prazo concedido pela Prefeitura Municipal na regularização da obra, e assim sucessivamente, até que se cumpram as disposições da presente lei.

§3º A última via do auto de infração ou cópia, quando o infrator não se encontrar no local em que ela foi constatada, deverá ser encaminhada ao





responsável técnico pela construção, sendo considerada efetivada a cientificação para todos os efeitos.

§4º Decorrido o prazo, sem interposição de recurso, sem que tenham sido apresentadas às razões do infrator, a multa não paga será inscrita na dívida ativa e protestado no cartório competente deste comarca, podendo ser cobradapor via executiva judicial ou extrajudicial.

Seção III

Das Multas

Art. 309. Além de outras penalidades previstas pela legislação vigente e pelo presente Código, serão aplicadas multas, através do Auto de Infração, para as seguintes infrações:

- I – se as obras prosseguirem após o recebimento da notificação para regularizar a obra;
- II - se as obras prosseguirem após a lavratura da notificação de embargo;
- III - quando as obras forem executadas em desacordo com o projeto aprovadopelo Órgão Competente da Prefeitura Municipal;
- IV - quando a edificação for ocupada sem que a Prefeitura Municipal tenha feito sua vistoria e expedido o alvará de habite-se;
- V - para a infração de qualquer disposição estabelecida neste Código.

Parágrafo único. A operacionalização da aplicação da multa deverá ser regulamentada pelo Poder Executivo Municipal no prazo de 90 (noventa) dias da publicação desse Código de Obras e Edificações.

Art. 310. As multas específicas para edificações irregulares serão aplicadas ao projetista, ao proprietário, ao construtor e ao responsável técnico pela obra, conforme o caso, podendo incidir sobre as seguintes ações:

- I - falseamento de medidas, cotas e demais indicações do projeto: multa ao projetista;
- II - execução de demolição sem licença ou com inobservância das condições do alvará: multa ao proprietário;
- III - execução da obra sem licença ou com inobservância das condições do





alvará: multa ao proprietário;

IV - início de obra sem que por ela se responsabilize profissional legalmente habilitado: multa ao proprietário e/ou construtor;

V - a não observância das notas de alinhamento e nivelamento: multa ao proprietário e construtor;

VI - a não observância dos Decretos de zoneamento do respectivo loteamento: multa ao proprietário e ao responsável técnico;

VII - execução de obra em desacordo com o projeto aprovado ou com alteração dos elementos geométricos essenciais: multa ao responsável técnico e ao proprietário;

VIII - falta do projeto aprovado e dos documentos exigidos no local da obra: multa ao proprietário;

IX - inobservância das prescrições sobre andaimes ou tapumes: multa ao responsável técnico, proprietário e construtor;

X - colocação e/ou preparação de material no passeio ou na via pública sem autorização municipal: multa ao proprietário e construtor e imposição de remoção imediata do material, sob pena de multa diária;

XI - paralisação da obra sem comunicação a Prefeitura Municipal: multa ao responsável técnico e proprietário;

XII - construção ou instalação executadas de maneira a pôr em risco sua segurança: multa ao proprietário e construtor;

XIII- ameaça à segurança pública ou ao próprio pessoal empregado nos serviços: multa ao proprietário e construtor;

XIV - ameaça à segurança ou estabilidade da obra em execução: multa ao proprietário, construtor e responsável técnico;

XV - inobservância das prescrições constantes deste Código no tocante a mudança de responsável técnico pela obra: multa ao proprietário;

XVI- ausência de rede ou outros instrumentos de proteção aos operários que operem nas áreas elevadas e externas dos edifícios, com altura superior a 3 andares: multa ao responsável técnico e ao proprietário;

XVII - não atendimento a intimação para construção, reparação ou reconstrução de vedações e passeios: multa ao proprietário;

XVIII - ocupação de edificação para a qual não tenha sido concedido o "HABITE-SE":

XIX - multa ao proprietário;





XX - a contar da publicação desta lei, executar obra em inobservância ao constante neste código, sem prévia aprovação e liberação da Prefeitura Municipal de São Gotardo, a fim de regularizar a edificação construída após finalização das obras: multa ao proprietário no ato da regularização da obra para liberação do Habite-se;

Parágrafo único. Além da multa, em todos os casos acima descritos, a Administração Municipal poderá embargar a obra por prazo determinado ou indeterminado, nos moldes da Seção II deste Capítulo.

Art. 311 – Pelas infrações das disposições deste Código, serão aplicadas ao projetista, ao proprietário ou ao profissional responsável pelas obras (construtor), conforme o caso, as multas abaixo discriminadas:

- a) falseamento de medidas, cotas e demais indicações do projeto: ao profissional infrator – 05 VBTs;
- b) viciamento de projeto aprovado, introduzindo-lhe alterações de qualquer espécie:
ao proprietário - 05 VBTs a 10 VBTs;
- c) início ou execução de obra sem licença:
ao proprietário - 05VBTs a 10 VBTs;
e ao construtor - 05VBTs a 10 VBTs;
- d) início de obras sem os dados oficiais de alinhamento e nivelamento;
ao proprietário - 03VBTs;
e ao construtor - 03VBTs;
- e) execução de obra em desacordo com o projeto aprovado, com alteração doselementos geométricos essenciais:
ao construtor - 02 VBTs a 05VBTs;
- f) falta do projeto aprovado e documentos exigidos no local da obra:
ao construtor - 02VBTs;
- g) inobservâncias das prescrições sobre andaimes ou tapumes: ao construtor - 05VBTs;
- h) paralisação da obra sem comunicação à Prefeitura:
ao construtor - 03 VBTs;
- i) ocupação de prédio sem requerer o “habite-se”, ou se, requerendo, não





tenha decorrido o prazo para despacho, ou se este foi contrário ou com exigências:

ao proprietário - 05VBTs;

j) desobediência ao

embargo: ao proprietário - 10

VBTs;

e ao construtor - 10 VBTs.

Parágrafo único – As infrações de disposições deste Código, para que não haja comunicação especial, serão punidas com multa de 01VBT a 10VBTs, conforme a gravidade da infração”.

Art. 312. Lavrado o Auto de Infração e comunicado o infrator, este, a partir da data da comunicação, deverá efetuar o recolhimento da multa, dentro de 5 (cinco) dias úteis, findo os quais se não atender far-se-á o seu protesto e/ou a execução judicial.

Parágrafo único. O pagamento da multa não isenta o infrator da responsabilidade de regularizar a situação da obra, perante a legislação vigente.

Art. 313. Na reincidência da infração, o valor pecuniário será cobrado em dobro.

Seção IV **Da demolição**

Art. 314. A demolição total ou parcial das construções é medida de exceção, e poderá ser imposta pela Prefeitura Municipal, mediante intimação, apenas quando a obra:

I - for clandestina, ou seja, a que for feita sem a prévia aprovação do projeto ou sem Alvará de Construção;

II - for feita sem observância do alinhamento ou em desacordo com o projeto aprovado;

III - constituir ameaça de ruína, com perigo para os transeuntes.

IV – construções em áreas públicas, área verde, área institucional, área de preservação permanente e vias públicas





Art. 315. A demolição, no todo ou em parte, é de responsabilidade do proprietário.

Parágrafo único: É de responsabilidade do proprietário a limpeza da via pública e a sinalização de segurança para a demolição, sob pena de multa.

Art. 316. O proprietário poderá em dias úteis, às suas expensas, dentro do prazo de 48 h (quarenta e oito horas) que se seguirem à intimação, pleitear seus direitos, requerendo vistoria na construção, a qual deverá ser feita por 2 (dois) Peritos habilitados e credenciados, sendo um obrigatoriamente indicado pela Prefeitura Municipal.

§1º O prazo para a vistoria pleiteada será determinado pela Administração.

§2º O credenciamento para Peritos deverá observar os requisitos previstos em regulamento baixado pela Administração.

Art. 317. Intimado o proprietário do resultado negativo da vistoria, seguir-se-á o processo administrativo cabível, passando-se à ação demolitória, se não forem cumpridas as decisões do laudo.

Seção V

Interdição de usos ou atividades

Art. 318. Um prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado em qualquer tempo, com impedimento de sua ocupação, quando oferecer iminente perigo de caráter público.

§1º A interdição, prevista no caput deste artigo, será precedida de notificação ao proprietário, em que deverá constar prazo para desocupação do imóvel, instruída com laudo técnico circunstanciado e firmado por profissional competente da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, após vistoria efetuada pela Fiscalização Técnica;

§2º Não respeitada a interdição, o Município adotará as providências judiciais cabíveis.





Seção VI

Da

Defesa

Art. 319. Não havendo outro prazo previsto neste Código de Obras e Edificações, o contribuinte terá o prazo de 07 (sete) dias úteis para apresentar defesa escrita contra a autuação, notificação ou embargo, contados da data do seu recebimento.

Art. 320. A defesa escrita far-se-á por peticionamento simples, descrevendo os fundamentos necessários ao afastamento da autuação, notificação ou embargo, devendo ser endereçada ao (à) Secretário (a) de Desenvolvimento Urbano e protocolada junto ao Órgão Municipal Competente, facultada a juntada de documentos, e desde que observado o prazo descrito no artigo anterior.

Art. 321. A apresentação de defesa escrita no prazo legal suspenderá a exigibilidade da multa, até decisão da Autoridade Administrativa.

Seção VII

Do Recurso

Art. 322. Caberá recurso administrativo da decisão emitida pelo (a) Secretário (a) de Desenvolvimento Urbano, devendo ser dirigido ao (à) Prefeito (a) Municipal, sem efeito suspensivo, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Art. 323. O recurso far-se-á por requerimento protocolado (Anexo VI), facultada a juntada de documentos, no prazo legal.

Parágrafo único. É vedado, em uma única petição, interpor recursos referentes a mais de uma decisão, ainda que versem sobre o mesmo assunto e alcancem o mesmo recorrente, salvo quando as decisões forem proferidas em um único processo.

Art. 324. Da decisão do (a) Prefeito (a) Municipal, caberá recurso administrativo ao Conselho Municipal de Urbanismo da Cidade de São Gotardo (ou outro equivalente), sem efeito suspensivo, no prazo de 10 (dez) dias úteis.





Art. 325. A decisão definitiva do Conselho é irrecorrível e será publicada no órgão oficial do Município.

Seção VIII

Dos Efeitos das Decisões

Art. 326. A decisão definitiva, quando mantida a autuação, produzirá os seguintes efeitos, conforme o caso:

- I - inscrição das multas em dívida ativa e subsequente cobrança judicial;
- II - manutenção do embargo da obra ou interdição da edificação, até o esclarecimento da irregularidade constatada;
- III - demolição do imóvel.

Art. 327. A decisão que torna insubsistente a autuação, produzirá os seguintes efeitos, conforme o caso:

- I - cancelamento do embargo da obra ou da interdição da edificação;
- II - suspensão da demolição do imóvel.

Parágrafo único. A restituição da multa paga, no caso disposto pelo caput deste artigo, ficará subordinada ao crivo da Administração.

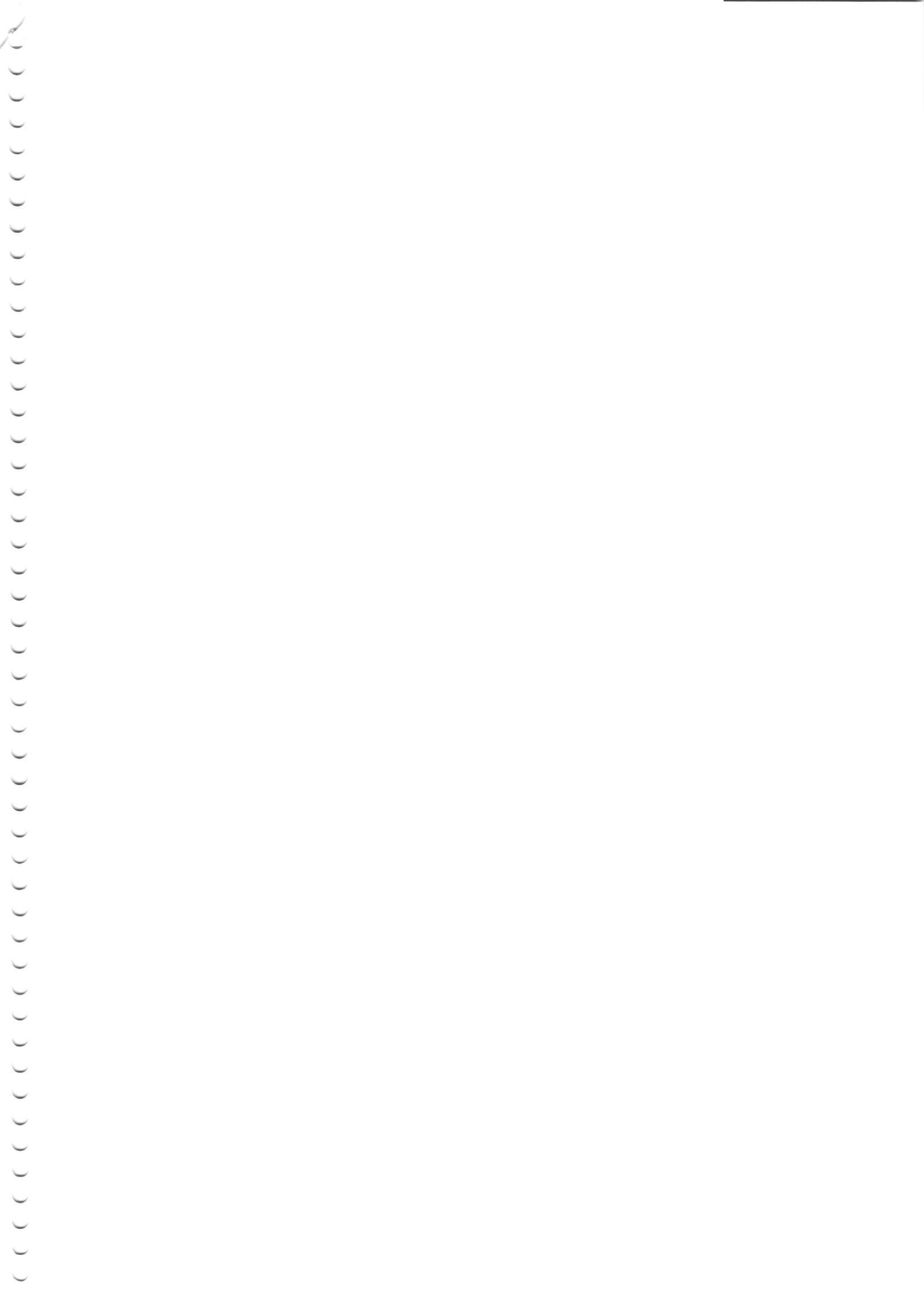
TÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 328. A partir da vigência desta lei, os responsáveis por atividades e empreendimentos em funcionamento ou em construção no território do Município de São Gotardo, que não tenham ainda protocolado seus projetos no Órgão Competente, deverão, no prazo de 6 (seis) meses, submeter à aprovação do Órgão Competente plano de adequação às imposições estabelecidas neste Código de Obras que não se constituíam exigência de lei anterior.

§1º A Secretaria de Desenvolvimento Urbano mediante despacho motivado, poderá prorrogar por igual período o prazo a que se refere o caput deste artigo, desde que, por razões técnicas ou financeiras demonstráveis, seja solicitado pelo interessado.







§2º A Secretaria de Desenvolvimento Urbano promoverá ampla ação de divulgação da obrigação constante neste artigo, informando a população sobre a necessidade de regularização.

§3º No cumprimento deste artigo, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano deverá atuar com razoabilidade e proporcionalidade, não impondo condicionamentos que sejam notoriamente inoperantes, devendo, para tanto, fundamentar os motivos relativos aos condicionamentos impostos.

Art. 329. Os projetos já protocolados, mas que ainda não tiverem sido aprovados pelos órgãos competentes, em virtude do princípio do tempus regit actum, serão regidos pelo Código de Obras anterior, entretanto, poderão os responsáveis pelas atividades e empreendimentos, de forma expressa e irrevogável, optarem pela aplicação da norma mais benéfica.

Art. 330. Antes de sua decisão sobre casos omissos, a Administração Municipal em ato discricionário poderá designar, uma comissão técnica, composta de 2 (dois) profissionais devidamente habilitados, para estudar o assunto e lhe apresentar parecer, no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 331. Os Anexos previstos neste Código de Obras poderão, desde que motivadamente, ser modificados por Lei Delegada, nos termos previstos no art. 46 da Lei Orgânica Municipal, que deverá ser enviado em até 15 (quinze) dias à Câmara de Vereadores para sua ciência.

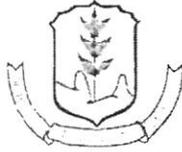
Parágrafo único. A delegação aprovada neste artigo substitui a necessidade de elaboração de Decreto Legislativo nos termos do §2º do art. 46 da Lei Orgânica Municipal.

Art. 332. O Poder Executivo regulamentará este Código de Obras, no prazo de noventa dias, a contar de sua publicação.

Art. 333. Programas habitacionais seguirão a legislação federal quanto aos requisitos de construção, habitação, fracionamento de lote para casas geminadas, parcelamento, uso e ocupação do solo.







PREFEITURA DE
SÃO GOTARDO
Administrando para todos

2021-2024

Art.334. Esta lei entra em vigor em primeiro de janeiro de 2024, revogada a partir de sua vigência a Lei Municipal nº210, de 24 de fevereiro de 1956, e quaisquer outras disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São Gotardo 20 de setembro de 2023.

DENISE ABADIA PEREIRA OLIVEIRA:78761310697
Assinado de forma digital por DENISE
ABADIA PEREIRA OLIVEIRA:78761310697
Dados: 2023.09.21 13:59:19 -03'00'

Denise Abadia Pereira Oliveira

Prefeita Municipal.



(34) 3671-7222



gabinete@saogotardo.mg.gov.br



Rua Professora Maria Coeli Franco, nº 13
Centro, CEP: 38.800-000 - São Gotardo-MG



ANEXO I - TABELAS

Tabela I –

Especificação de projetos a serem apresentados

Área Construída	Projeto Exigido para a Emissão do Alvará de Construção	ART/RRT
Até 70 m ²	Projeto Arquitetônico	Projeto Arquitetônico Projeto Estrutural Execução de Obras
De 70 m ² até 200 m ²	Projeto Arquitetônico Projeto Estrutural Projeto Elétrico Projeto Hidrossanitário	Projeto Arquitetônico Projeto Estrutural Projeto Elétrico Projeto Hidrossanitário Execução de Obras
Acima de 200 m ²	Projeto Arquitetônico Projeto Estrutural Projeto Elétrico Projeto Hidrossanitário Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico	Projeto Arquitetônico Projeto Estrutural Projeto Elétrico Projeto Hidrossanitário Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico Execução de Obras

Tabela II

Compartimentos das edificações residenciais

DESCRIÇÃO	CÍRCULO INSCRITO DIÂMETRO	ÁREA MÍNIMA (M ²)	ILUMINAÇÃO MÍNIMA	VENTILAÇÃO MÍNIMA	PÉ DIREITO MÍNIMO (M)	REVESTIMENTO PAREDE (ALTURA MÍNIMA)
SALA	2,00	6,00	1/8	1/16	3,00m	-
PRIMEIRO QUARTO	2,00	8,00	1/8	1/16	3,00m	-
DEMAIS QUARTOS	2,00	6,00	1/8	1/16	3,00m	-
COPA	2,00	4,00	1/8	1/16	3,00m	-
COZINHA	1,50	4,00	1/8	1/16	3,00m	IMPERMEABILIZAÇÃO ATÉ 1,50 M
BANHEIRO	1,00	2,00	1/8	1/16	3,00m	IMPERMEABILIZAÇÃO ATÉ 1,50 M
LAVABO	1,00	1,50	1/8	1/16	3,00m	IMPERMEABILIZAÇÃO ATÉ 1,50 M
LAVANDERIA	1,50	3,00	1/8	1/16	3,00m	IMPERMEABILIZAÇÃO ATÉ 1,50 M
DEPÓSITO	1,00	2,00	1/8	1/16	3,00m	-
PORÃO	-	-	1/8	1/16	3,00m	-
SOTÃO	-	-	1/8	1/16	3,00m	-
CIRCULAÇÃO	0,90	-	-	-	3,00m	-
ESCADA	0,90	-	-	-	3,00m	-
RAMPA	0,90	-	-	-	3,00m	-
GARAGEM	2,40	12,00	-	-	3,00m	-

NOTA: Compartimentos não indicados serão analisados por similaridade ao uso.





Tabela III

Dimensões mínimas dos compartimentos em áreas de uso comum

DESCRIÇÃO	CIRCULO INSCRITO DIÂMETRO	ÁREA MÍNIMA (M ²)	ILUMINAÇÃO MÍNIMA	VENTILAÇÃO MÍNIMA	PÉ DIREITO MÍNIMO (M)	REVESTIMENTO PISO
HALL DE ENTRADA/PRINCIPAL	2,50	6,00	1/8	1/16	3,00	IMPERMEABILIZAÇÃO
HALL SECUNDÁRIO/DO PAVIMENTO	2,00	8,00	1/8	1/16	3,00	IMPERMEABILIZAÇÃO
CIRCULAÇÃO	1,20	-	-	-	3,00	IMPERMEABILIZAÇÃO
ESCADAS	1,20	-	-	-	3,00	IMPERMEABILIZAÇÃO
RAMPAS	1,20	-	-	-	3,00	IMPERMEABILIZAÇÃO

Tabela IV

Dimensões mínimas dos compartimentos de Ensino

Equipamento	Educação infantil (até 5 anos), sendo até 3 anos creche e 4 a 5 anos pré-escola)	Ensino fundamental, (a partir dos 6 anos), 1º ao 5º ano Fundamental I e do 6º ao 9º Fundamental II	Ensino Médio	Educação profissional	Cursos livres	Educação Superior
Salas de Aulas	Creche e Pré escola: 1,32 m ² por aluno	1,32 m ² por aluno	1,32 m ² por aluno	1,32 m ² por aluno	1,32 m ² por aluno	1,32 m ² por aluno
Salas de Arte (teatro, artes visuais, música)	N/A	2,00m ² por aluno (para uso mínimo de 35 alunos)	2,00m ² por aluno (para uso mínimo de 35 alunos)	○ que for necessário para o curso	○ que for necessário para o curso	○ que for necessário para o curso
Laboratório de informática e ciências	N/A	1,80m ² por aluno	2,4m ² por aluno	○ que for necessário para o curso	○ que for necessário para o curso	○ que for necessário para o curso
Lactário	Atender legislação específica da Vigilância Sanitária	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Cozinha	Atender legislação específica da Vigilância Sanitária	Atender legislação específica da Vigilância Sanitária	Atender legislação específica da Vigilância Sanitária	Atender legislação específica da Vigilância Sanitária	Atender legislação específica da Vigilância Sanitária	Atender legislação específica da Vigilância Sanitária
Refeitório	1,00m ² por aluno por turno	0,50m ² por aluno por turno	1,00m ² para 1/3 dos alunos ou 40,00m ² de construção	1,00m ² para 1/3 dos alunos ou 40,00m ² de construção	1,00m ² para 1/3 dos alunos ou 40,00m ² de construção	1,00m ² para 1/3 dos alunos ou 40,00m ² de construção
Sanitários	Crianças até 2 anos: 1 banheira alta com chuveiro, 1 lavatório e 1 trocador para cada 10 alunos. Crianças de 2 anos até 3 anos e 11 meses: 1 chuveiro, 1 lavatório e 1 bacia sanitária para cada 10 alunos. Crianças acima de 4 anos: 1 bacia sanitária, 1 lavatório e 1 chuveiro para cada 20 alunos. Não havendo necessidade de distinção de sexo.	1 Bacia sanitária + lavatório para cada 20 alunos, separados por sexo	1 Bacia sanitária + lavatório para cada 20 alunos, separados por sexo	1 Bacia sanitária + lavatório para cada 20 alunos, separados por sexo	1 Bacia sanitária + lavatório para cada 20 alunos, separados por sexo	1 Bacia sanitária + lavatório para cada 20 alunos, separados por sexo
Recreação descoberta	2,00m ² por Aluno por turno. Tanque de areia telado inclusive o teto/playground	2,00m ² por aluno por turno. Com área mínima de 100,00m ² (quadra poliesportiva com arquibancada)	2,00m ² por aluno por turno. Com área mínima de 100,00m ² (quadra poliesportiva com arquibancada)	---	---	2,00m ² por aluno por turno. Com área mínima de 100,00m ² (quadra poliesportiva com arquibancada)
Recreação coberta	2,00m ² por aluno por turno	2,00m ² por aluno por turno	2,00m ² por aluno por turno	---	---	2,00m ² por aluno por turno





Tabela V

Quantidade mínima de instalações sanitárias

(01 bacia sanitária e 01 lavatório p/ cada)

USOS	DESCRIÇÃO	PROPORÇÃO (sanitários/população)
Comércio Varejista especializado, diversificado de abastecimento varejista	Lojas em geral com operação de venda e entrega de mercadorias de pequeno e médio porte ao consumidor, exceto os mercados, supermercados, hipermercados e centros de compras - shopping	1:20
	Mercados, supermercados, hipermercados, e centro de compras - shopping centers	1:75
Comércios de alimentação e consumo	Padaria, bar, lanchonete, restaurante	1:20
Locais de reunião, culto ou evento e geradores de alto fluxo de pessoas	Templo, auditório, cinema, teatro, exposição	1:100
Serviço pessoal ou profissional	Escritório e agência do comércio, indústria e de negócio, serviços públicos administrativos e os consultórios e clínicas	1:20
Serviço técnico ou de manutenção	Oficinas de conservação e reparo	1:100
Serviços de hospedagem e hotelaria (Hotéis e pensões)	Unidade de hospedagem	1 chuveiro, 1 bacia e 1 lavatório, para cada 4 unidades
	Demais áreas (refeitório, atendimento, locais de reunião, etc), descontados deste cálculo as áreas das unidades de hospedagem	1:20
Serviços de armazenamento	Depósito em geral, transportadoras e distribuidores	1:20
Serviço de saúde (ambulatórios, pronto atendimento, hospital e clínicas laboratorial) e atender legislação específica	Unidade de internação	1 com chuveiro, para cada 2 unidades
	Demais áreas descontadas deste cálculo, as áreas das unidades de internação	1:20
Serviço de educação seriado e não seriado e atender legislação específica	Creches, escolas do fundamental ao superior, profissionalizante, preparatórias, de línguas e aprendizagem	Atender legislação específica
Indústrias de fabricação, produção e montagem	-	1:20
Outros usos e atividades especiais	-	análise especial





ANEXO II – IMAGENS

Imagem 01 – Medida da largura em corredores e passagens

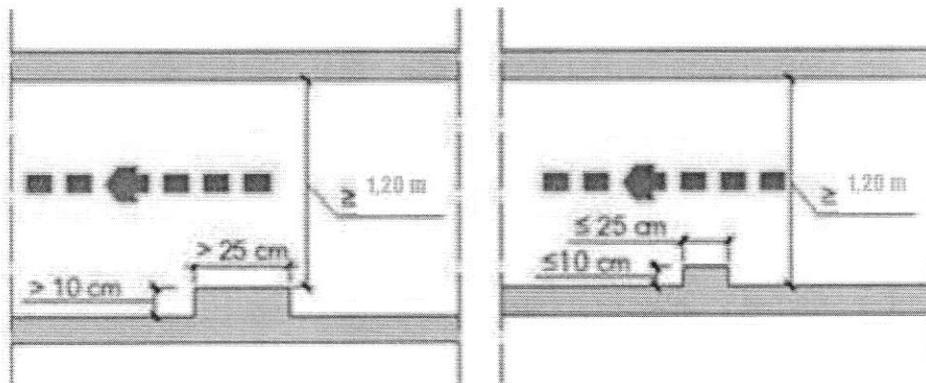


Imagem 02 – Altura mínima de pé-direito em acessos em passagens

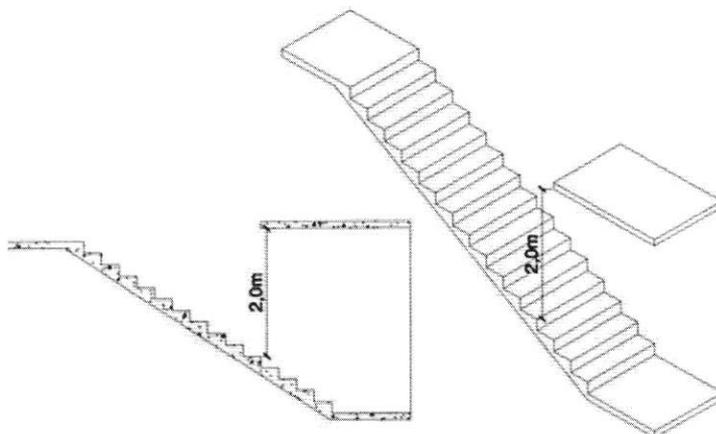




Imagem 03 – Lanço mínimo e comprimento de patamares

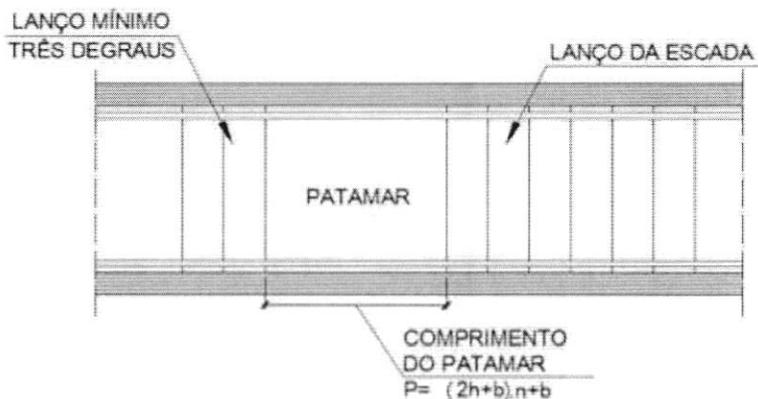


Imagem 04 – Escada com lanço misto e degraus balanceados

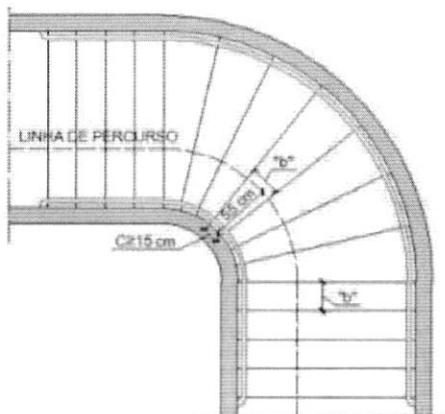




Imagem 05 – Altura e largura dos degraus da escada com ou sem bocel

$$63,0 \text{ cm} \leq (2h + b) \leq 64,0 \text{ cm}$$

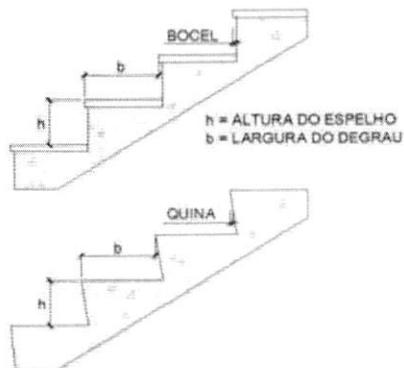


Imagem 06 – Abertura das portas no sentido do trânsito de saída

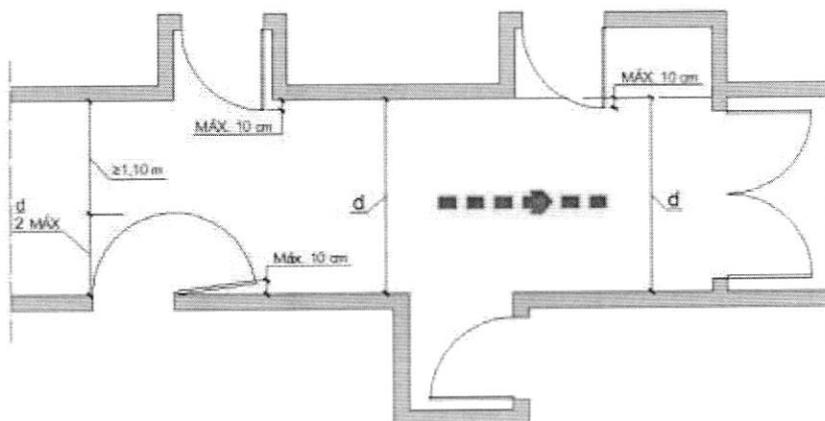




Imagem 08: Detalhe de Banheiro Acessível

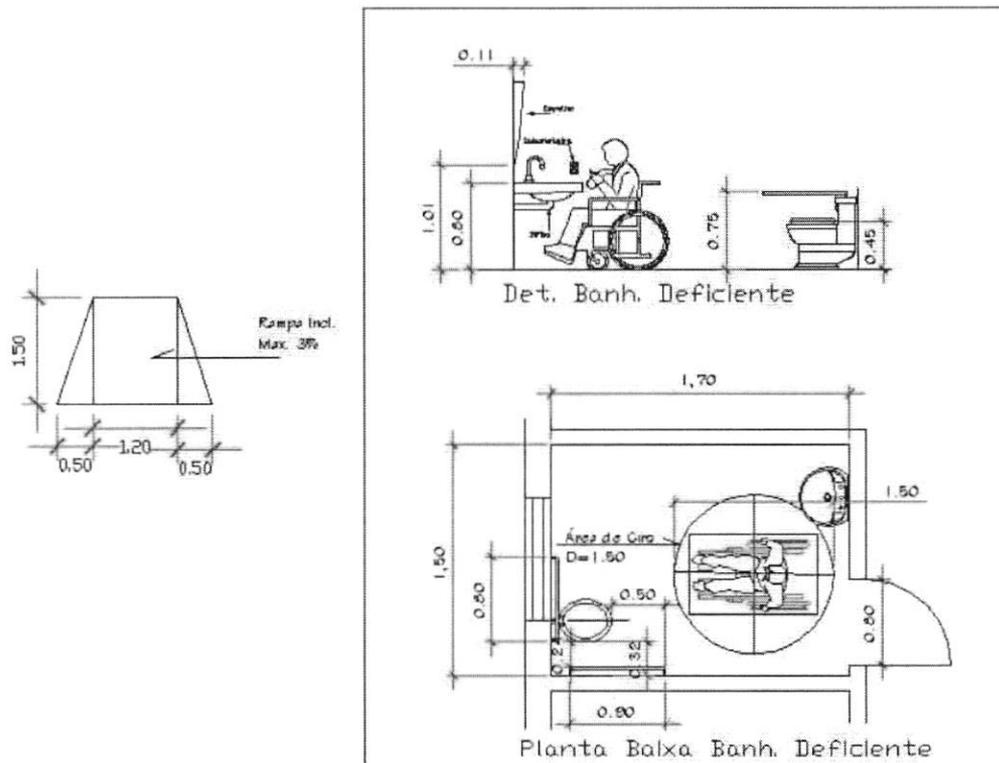


Imagem 09 – Pé-direito mínimo em edificações residenciais

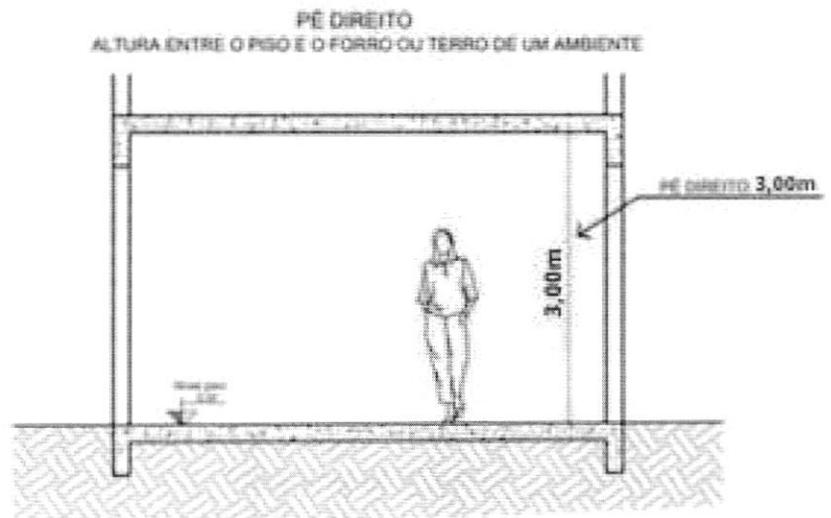




Imagem 10 – Recuo e Afastamento

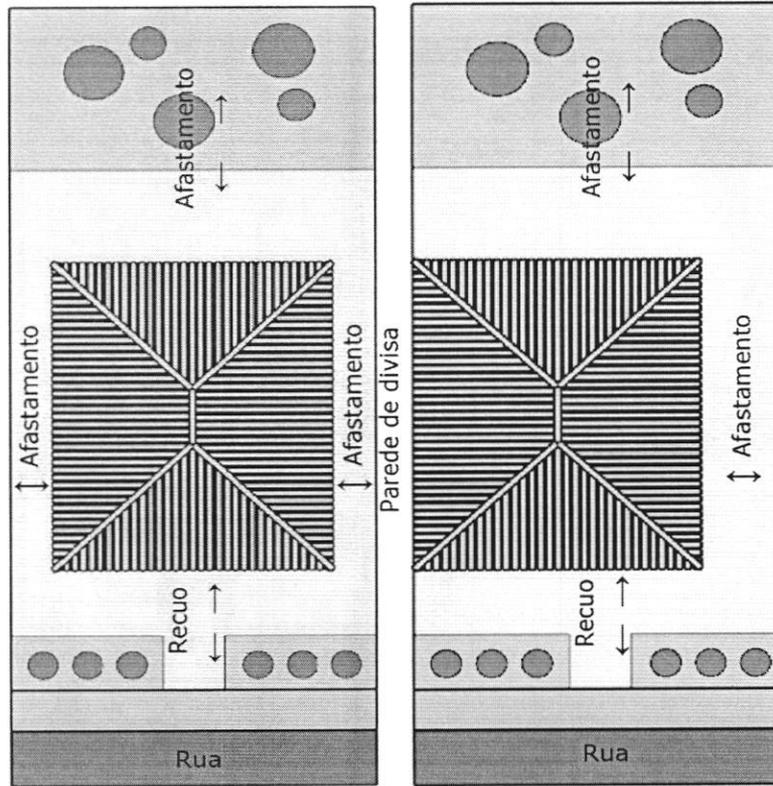


Imagem 11 – Recuo Frontal

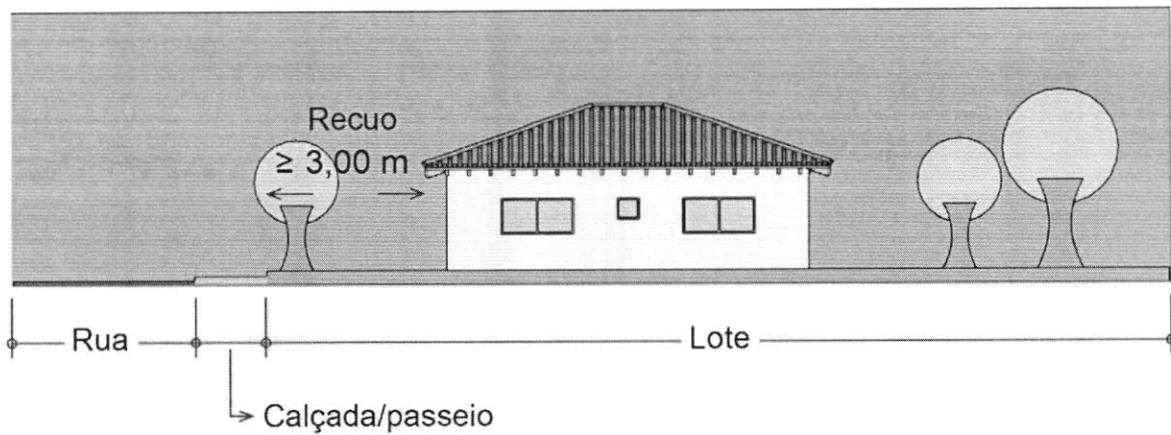




Imagem 12 – Recuo Frontal sem projeção do pavimento Térreo

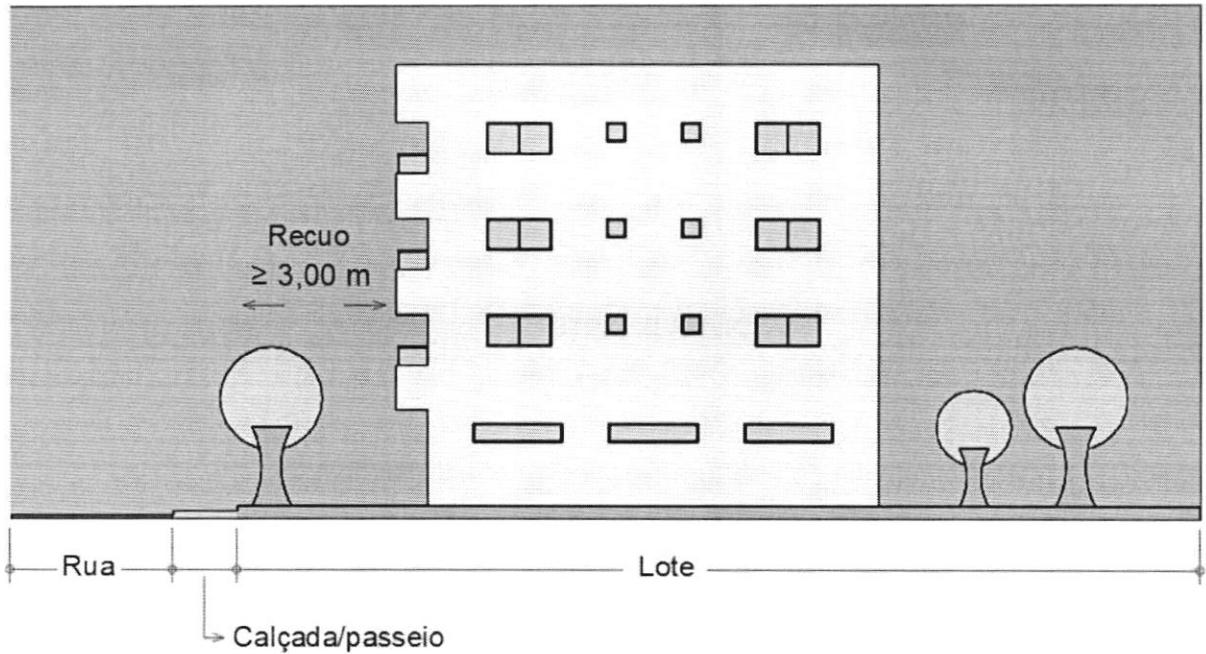


Imagem 13 – Recuo Frontal com projeção do pavimento Térreo

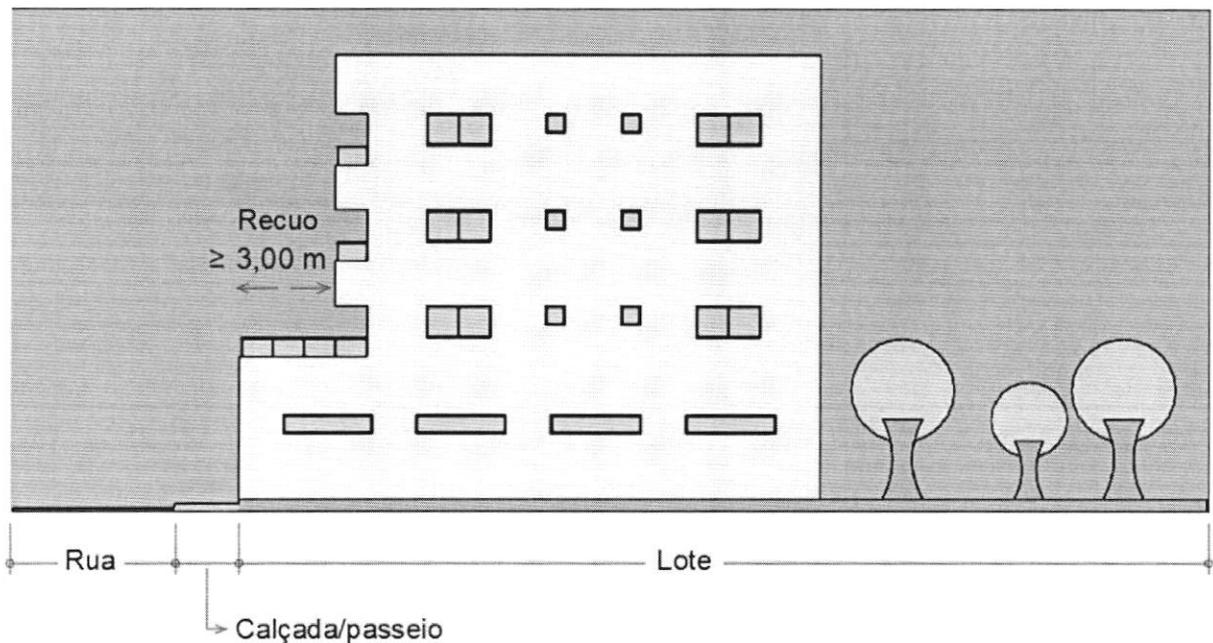




Imagem 14 – Distância mínima de abertura paralela a divisa do lote.

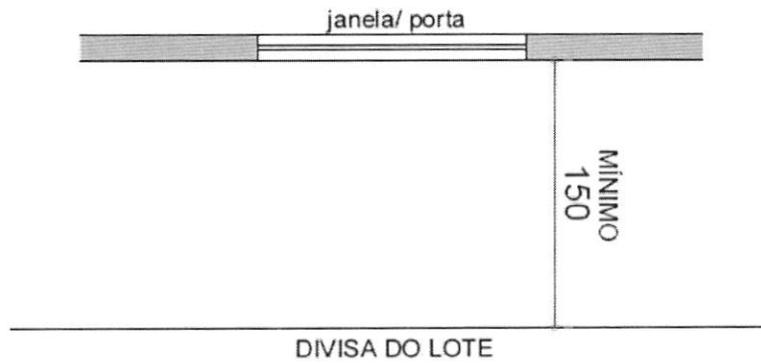


Imagem 15 – Distância mínima de abertura perpendicular a divisa do lote.

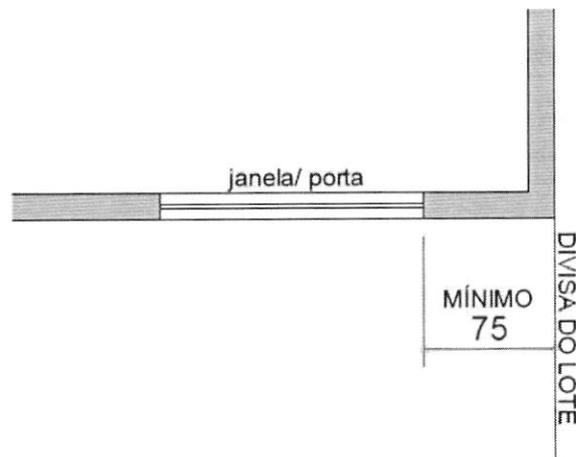




Imagem 16 – Elemento Antidevassa

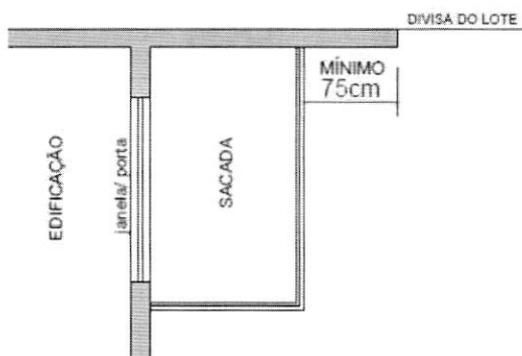
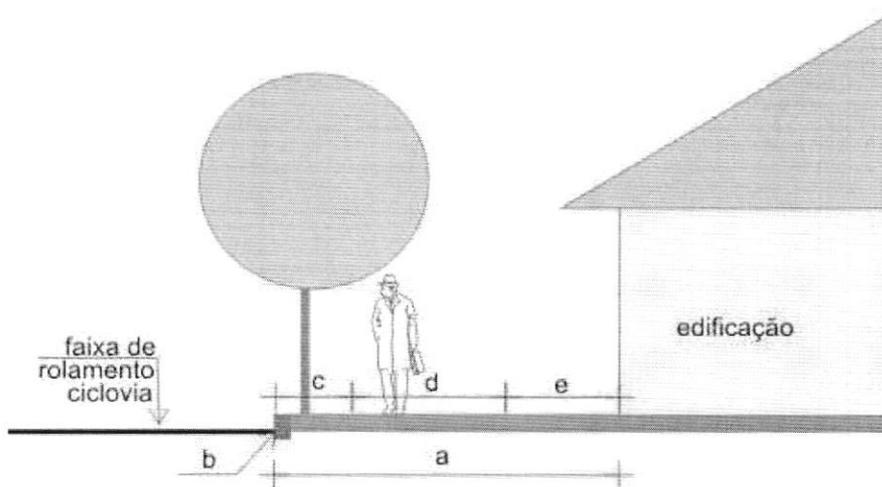


Imagem 17 – Calçada (Passeio)



LEIA-SE:

A = subsolo; B = meio-fio;

C = faixa de serviço;

D = faixa de caminhabilidade;

E = faixa de interferência da edificação





ANEXO III – SELO DO PROJETO

185

<p>RESPONSÁVEL TÉCNICO: _____ NOME: _____ CREA: _____ CONTATO: (00) 9 0000-0000 EMAIL: _____</p> <p>PROPRIETÁRIO: _____ NOME: _____ CREA: _____ CONTATO: (00) 9 0000-0000 EMAIL: _____</p>	LOGOMARCA DA EMPRESA
ESPAÇO PARA APROVAÇÃO DA PREFEITURA	
PROJETO ARQUITETÔNICO	
PROJETO DE CONSTRUÇÃO	
DESTINAÇÃO	
RESIDENCIAL, COMERCIAL OU OUTRO?	
PLANTA BAIXA, CORTE, FACHADA, COBERTURA, LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO, ETC.	ESCALA INDICADA
ENDEREÇO: ENDEREÇO DO IMÓVEL (RUA, NÚMERO, LOTE, QUADRA, BAIRRO E CIDADE.)	Nº DE PAVIMENTOS 00
	Nº DE UNIDADES 00
	MATRÍCULA Nº 00000
	DATA DD/MM/AAAA
	INSCRIÇÃO MUNICIPAL 00.00.000.0000.000
QUADRO DE ÁREAS	DESENHO:
	ÁREA DO TERRENO 000,00 m ²
	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	ÁREA TOTAL CONST. 000,00 m ²
	NÚMERO ART XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
OBSERVAÇÕES	FOLHA
OBSERVAÇÕES QUE O PROFISSIONAL ACHAR PERTINENTE	01/01
REVISÕES	
REVISÃO	OBSERVAÇÕES
00	DD/MM/AAAA
00	DD/MM/AAAA
00	DD/MM/AAAA

NESTE CAMPO DEVE INDICAR SE O PROJETO SE TRATA DE PROJETO DE REGULARIZAÇÃO, ACRÉSCIMO OU CONSTRUÇÃO

QUAL OS ITENS NESTA FOLHA?

NO QUADRO DE ÁREAS COLOQUE O RESUMO DAS ÁREAS, COMO ÁREA DE CADA UNIDADE, ÁREA AVERISADA/LICENCIADA, ÁREA DE ACRÉSCIMO, ETC.

CAS
NA
POO
SET
PED
PAS
NUM





ANEXO IV

DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

O abaixo assinado _____

CAU/CREA N.º _____ CPF _____

na qualidade de autor do projeto, assegura que as disposições, dimensões, acessibilidade, iluminação, ventilação, conforto, segurança e salubridade são de sua total responsabilidade e de pleno conhecimento do proprietário do imóvel, que também assina a presente declaração.

São Gotardo - MG, _____ de _____ de _____.

AUTOR

PROPRIETÁRIO





ANEXO V
DECLARAÇÃO DE HABITABILIDADE

Declaro para os devidos fins, que a construção situada à Rua/Av. _____, nº _____, Bairro _____, na cidade de São Gotardo/MG, de propriedade de _____, CPF/CNPJ: _____, Alvará de Construção nº _____, Processo nº _____, expedido em / / _____, executada sobre minha responsabilidade técnica conforme ART nº _____, concluída em / / _____, com área de m², seguiu rigorosamente os projetos arquitetônicos e complementares e encontra-se em perfeitas condições de HABITABILIDADE..

São Gotardo/MG, ___ de ___ de

Responsável Técnico pela
Execução CREA:





ANEXO VI
REQUERIMENTO PROPRIETÁRIO

Eu, _____ brasileiro(a), RG: _____, CPF _____, residente
edomiciliado a Rua/AV. _____, n°
_____, complemento:
_____, bairro _____, venho através deste solicitar _____
_____ referente ao imóvel localizado a Rua/Av. _____, n° _____,
complemento: _____, bairro _____.

São Gotardo/MG ____ de ____ de ____.

Assinatura Proprietário



