



Projeto de Lei nº 1.206/2021

**“DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO CÓDIGO
DE OBRAS DE POUSO ALEGRE”**

Autor: Poder Executivo

CCÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE

Agosto/2021



Sumário

TÍTULO I. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	5
CAPÍTULO I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	5
CAPÍTULO II. DOS OBJETIVOS.....	6
TÍTULO II. DIREITOS E RESPONSABILIDADES	6
CAPÍTULO I. DO MUNICÍPIO.....	6
CAPÍTULO II. DA FISCALIZAÇÃO	7
CAPÍTULO III. DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR.....	8
CAPÍTULO IV. DO PROFISSIONAL.....	9
TÍTULO III. DAS NORMAS ADMINISTRATIVAS	12
CAPÍTULO I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	12
CAPÍTULO II. DOS PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO.....	13
SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	13
SEÇÃO II DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO URBANÍSTICO.....	14
SEÇÃO III DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DOS PROJETOS.....	16
SEÇÃO IV DA LICENÇA PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL....	24
SEÇÃO V DA LICENÇA PARA DEMOLIÇÃO.....	24
CAPÍTULO I. CONCLUSÃO E ENTREGA DAS EDIFICAÇÕES.....	25
CAPÍTULO II. DAS OBRAS PARCIAIS.....	27
SEÇÃO VI DA REFORMA.....	27
SEÇÃO VII DA AMPLIAÇÃO	27
SEÇÃO VIII DA RECONSTRUÇÃO.....	27
SEÇÃO IX DO RETROFIT.....	28
TÍTULO IV. EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS.....	28
CAPÍTULO I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	28
CAPÍTULO II. INSTALAÇÕES TEMPORÁRIAS	30
SEÇÃO I PROTEÇÃO PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS	30
SEÇÃO II TAPUMES.....	30
SEÇÃO III GALERIAS.....	31
SEÇÃO IV STAND DE VENDAS E UNIDADE MODELO	31
CAPÍTULO III. OBRAS EM LOTEAMENTOS OU PLANOS DE ARRUAMENTOS.....	32
CAPÍTULO IV. MATERIAIS, INSTALAÇÕES E ELEMENTOS CONSTRUTIVOS	33
SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS.....	33
SEÇÃO II DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS COMPLEMENTARES	34
SEÇÃO III PAREDES E PISOS	38



SEÇÃO IV	PORTAS E JANELAS.....	39
SEÇÃO V	FACHADAS E MARQUISES.....	39
SEÇÃO VI	MUROS E VEDAÇÕES.....	40
CAPÍTULO V.	COMPARTIMENTOS DAS EDIFICAÇÕES.....	40
SEÇÃO I	CLASSIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO.....	41
SEÇÃO II	CIRCULAÇÃO, SEGURANÇA E ACESSIBILIDADE.....	44
CAPÍTULO VI.	ACESSIBILIDADE PARA PESSOAS COM DEFICIÊNCIA.....	45
CAPÍTULO VII.	DAS EDIFICAÇÕES ESPECÍFICAS.....	46
SEÇÃO I	OBRAS COMPLEMENTARES DAS EDIFICAÇÕES.....	46
SEÇÃO II	INSTALAÇÕES ESPECIAIS.....	52
SEÇÃO III	CALÇADAS E PASSEIOS.....	52
TÍTULO V.	DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES.....	53
CAPÍTULO I.	DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS.....	53
SEÇÃO I	RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES.....	54
SEÇÃO II	HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.....	54
SEÇÃO III	CONDOMÍNIOS E CONJUNTOS HABITACIONAIS.....	55
SEÇÃO IV	QUITINETES, LOFTS E CONGÊNERES.....	55
CAPÍTULO II.	DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS.....	55
SEÇÃO I	HOSPEDAGEM.....	55
SEÇÃO II	EDIFICAÇÕES PARA COMÉRCIO E SERVIÇOS.....	56
SEÇÃO III	SERVIÇOS DE SAÚDE.....	57
SEÇÃO IV	SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO.....	58
SEÇÃO V	EDIFICAÇÕES PARA FINS CULTURAIS E RECREATIVOS.....	58
SEÇÃO VI	TEMPLOS RELIGIOSOS.....	59
SEÇÃO VII	INFLAMÁVEIS E EXPLOSIVOS.....	59
SEÇÃO VIII	OFICINAS E DEPÓSITOS.....	60
SEÇÃO IX	INDÚSTRIAS.....	60
SEÇÃO X	TERMINAIS DE PASSAGEIROS E CARGAS.....	61
SEÇÃO XI	CEMITÉRIOS, VELÓRIOS E CREMATÓRIOS.....	61
SEÇÃO XII	ESTRUTURAS ESPECIAIS.....	62
TÍTULO VI.	DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES.....	62
CAPÍTULO I.	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	62
CAPÍTULO II.	DA MULTA.....	64
CAPÍTULO III.	DO EMBARGO E INTERDIÇÃO.....	65
CAPÍTULO IV.	DA DEMOLIÇÃO.....	66



CAPÍTULO V. DO PROCESSO FISCAL	67
SEÇÃO I DA ADVERTÊNCIA.....	67
SEÇÃO II DO AUTO DE INFRAÇÃO E IMPOSIÇÃO DE MULTA.....	67
SEÇÃO III DA COMUNICAÇÃO DOS ATOS FISCAIS	67
SEÇÃO IV DA DEFESA.....	68
SEÇÃO V DA ANULAÇÃO E DA CONVALIDAÇÃO DOS ATOS ADMINISTRATIVOS	68
TÍTULO VII. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	69
JUSTIFICATIVA	71
ANEXO 1 – QUADRO 1 – GLOSSÁRIO	72
ANEXO 2 – TERMO DE RESPONSABILIDADE PARA MÉDIO RISCO URBANÍSTICO	77
ANEXO 3 – MODELO DE PROJETO SIMPLIFICADO	79
ANEXO 4 – QUADRO 2 - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO URBANÍSTICO POR USO PRETENDIDO DA EDIFICAÇÃO	80
ANEXO 5 - TERMO DE RESPONSABILIDADE PARA BAIXO RISCO URBANÍSTICO	81



A Câmara Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte lei:

TÍTULO I. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1. Esta Lei institui o conjunto de regulamentos urbanísticos e edifícios previstos na legislação municipal vigente e demais instrumentos aplicados na produção do espaço urbano da cidade, englobando as obras particulares ou públicas de construção ou reconstrução de qualquer espécie, acréscimos, reformas, demolições, obras ou serviços nos logradouros públicos no município de Pouso Alegre, sem prejuízo dos dispositivos previstos na legislação ambiental, de parcelamento, uso e ocupação do solo, de proteção ao patrimônio histórico, nas normas técnicas oficiais, na legislação federal e estadual pertinentes, no âmbito de suas respectivas competências.

Art. 2. A Prefeitura visando exclusivamente à observância das prescrições edilícias do município de Pouso Alegre licenciará e fiscalizará o alvará de construção, a execução dos serviços de acordo com o projeto aprovado e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, execução e utilização.

§ 1º. A análise dos projetos e dos pedidos de documentos de controle da atividade edilícia deve ser efetuada quanto à sua observância:

- I. Às normas do Plano Diretor, da Lei de Parcelamento do Solo, do Código de Posturas e demais legislações municipais aplicáveis;
- II. às restrições decorrentes das declarações de utilidade pública e de interesse social;
- III. às limitações decorrentes do tombamento e da preservação de imóveis em ZEPEC;
- IV. às regras para mitigar o impacto ambiental e de vizinhança;
- V. às restrições para a ocupação de áreas com risco ou contaminadas;
- VI. a quaisquer leis ou regulamentos relacionados às características externas da edificação ou equipamento e sua inserção na paisagem urbana;
- VII. às exigências relativas às condições de segurança de uso das edificações com alto potencial de risco de incêndios e situações de emergência definidas pelo Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais (CBMMG);

§ 2º. Ficam também adotadas as seguintes abreviações;

- I. ART – Anotação de Responsabilidade Técnica perante o CREA;
- II. CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- III. COE – Código de Obras e Edificações;
- IV. CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
- V. LOE – Legislação de Obras e Edificações, incluindo o COE;
- VI. LPS – Legislação de Parcelamento do Solo;



- VII. PD – Plano Diretor;
- VIII. Prefeitura – Prefeitura Municipal de Pouso Alegre;
- IX. RRT – Registro de Responsabilidade Técnica perante o CAU.

Art. 3. Os conceitos utilizados nesta lei constam do Quadro 1 que compõem o Anexo 2 da Lei nº (INSERIR), de DIA, de MÊS de ANO – Plano Diretor, complementados pelo Quadro 1 que compõem o Anexo 1 desta lei.

CAPÍTULO II. DOS OBJETIVOS

Art. 4. As normas inseridas nesta Lei têm como objetivos:

- I. estabelecer diretrizes e condições de habitabilidade, conforto e segurança, higiene e salubridade do espaço construído em seus ambientes externos e internos;
- II. atender às técnicas construtivas, ao avanço tecnológico e ao respeito ao meio ambiente;
- III. regular a execução e funcionamento das edificações, instalações e equipamentos destinados às atividades urbanas;
- IV. estimular a utilização de alternativas energéticas incorporadas ao ambiente urbano e as edificações com o objetivo de proporcionar o uso racional de energia, maior conforto e sustentabilidade à população;
- V. proporcionar mobilidade e acessibilidade apropriada a todos os espaços públicos e privados da cidade;
- VI. proteger as edificações integrantes do patrimônio histórico e cultural de Pouso Alegre, de forma a evitar a sua destruição, descaracterização, degradação ou ocultação;
- VII. otimizar os procedimentos administrativos de licenciamento.

TÍTULO II. DIREITOS E RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I. DO MUNICÍPIO

Art. 5. Configura-se como atribuição do Município:

- I. licenciar obras de acordo com a Legislação Municipal vigente e demais normas legais e regulamentares relacionadas;
- II. fiscalizar a execução das atividades disciplinadas por este Código;
- III. expedir o certificado de conclusão de edificação (Habite-se) para os casos previstos em lei; e
- IV. aplicar penalidades administrativas cabíveis aos infratores que exercem atividades ligadas a edificações, obras e equipamentos, bem como, aos proprietários e possuidores, a qualquer título, pelos projetos, obras e edificações que venham a descumprir as normas legais e regulamentares pertinentes;

Art. 6. O município de Pouso Alegre é o agente licenciador de obras, sendo os requerentes dos pedidos de licenciamento, pessoas física e/ou jurídica, proprietários, possuidores a qualquer título, profissionais responsáveis por projetos, obras e edificações, responsáveis solidários pela autenticidade das informações prestadas em todo o processo administrativo.

§ 1º. Esta Lei complementa, sem substituir, as exigências de caráter urbanístico estabelecidas pela legislação urbanística básica, assim como ao



Plano Diretor Municipal.

§ 2º. Toda e qualquer construção, reforma e ampliação de edificações, efetuada por particulares ou entidade pública a qualquer título, é regulada pela presente Lei, obedecidas às normas federais e estaduais relativas à matéria.

§ 3º. Todas as funções referentes à aplicação das normas e imposições deste Código serão exercidas por órgãos da Prefeitura Municipal com competência definida em legislação municipal pertinente.

§ 4º. O exercício das funções a que se refere este artigo não implica na responsabilidade da Prefeitura e de seus servidores pela elaboração de qualquer projeto ou cálculo, nem pela execução de qualquer obra ou instalação.

Art. 7. O município de Pouso Alegre garantirá às famílias de baixa renda, proprietários ou possuidores de terreno particular, assistências técnica, pública e gratuita, para o projeto das habitações de interesse social, em conformidade com as diretrizes explicitadas no Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO II. DA FISCALIZAÇÃO

Art. 8. Compete ao órgão de fiscalização de Obras urbanas no exercício do seu poder de polícia administrativa em todo o âmbito do território municipal:

- I. fiscalizar:
 - a) as obras privadas, mesmo as que estejam paralisadas ou abandonadas;
 - b) as edificações não licenciadas; e
 - c) aquelas que apresentem risco iminente;
- II. solicitar a documentação do licenciamento de obras ou sua dispensa, conforme o caso;
- III. realizar vistorias nas quais o órgão de fiscalização deverá constatar:
 - a) se a obra ou a edificação obteve o licenciamento previsto em lei, quando este for necessário;
 - b) a conformidade da obra aos parâmetros urbanísticos, edifícios e de acessibilidade de acordo com a legislação vigente na data da habilitação e ou projeto aprovado.
- IV – verificar o cumprimento do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil;
- V – acionar o órgão de coordenação do sistema de defesa civil em obras e edificações em caso de suspeita de risco iminente, ou quando tome conhecimento da manifestação de fenômeno natural ou induzido que coloque em risco a vida e ou o patrimônio;
- VI – realizar embargos ou interdição e monitorar seu cumprimento;
- VII – aplicar as sanções relativas às infrações especificadas nesta Lei.
- VIII - comunicar à autoridade policial o descumprimento do embargo e da interdição



§ 1º. O responsável pela fiscalização, no exercício das funções do órgão de fiscalização, tem acesso, na forma da lei, onde haja obras ou edificações.

§ 2º. Cabe ao órgão de fiscalização requisitar apoio policial, quando necessário.

CAPÍTULO III. DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

Art. 9. É direito e responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel requerer perante a Prefeitura a emissão dos documentos de controle da atividade edilícia de que trata este Código, respeitados o direito de vizinhança, a função social da propriedade e a legislação municipal correlata.

§ 1º. Configura-se como atribuição do proprietário ou possuidor da edificação ou instalação, ou usuário a qualquer título, conforme o caso:

- I. preservar as obras, edificações e equipamentos em condições de utilização e funcionamento, bem como obras que estejam paralisadas e edificações fechadas ou abandonadas, independentemente, do motivo que causou a não utilização, de acordo com as normas estabelecidas nesta Lei;
- II. responder perante o Município e terceiros, pelos danos e prejuízos causados em função do estado e manutenção das edificações, instalações e equipamentos;
- III. responder por todas as consequências, diretas ou indiretas, originadas pelas obras realizadas:
 - a) no meio ambiente natural e na zona de influência da edificação;
 - b) nas edificações tombadas, incluída sua zona de influência; e
 - c) nas edificações não tombadas.
- IV. Manter no local da obra e apresentar quando solicitado, documentação assinada pelo proprietário e responsável técnico com ART de execução, referente ao processo licenciado, com as seguintes informações:
 - a) dimensões do terreno;
 - b) implantação do projeto em escala;
 - c) descrição do uso;
 - d) número de pavimentos;
 - e) Taxa de Ocupação;
 - f) Coeficiente de Aproveitamento;
 - g) Afastamentos e Recuos devidamente cotados;
 - h) informação de existência ou não de galerias no local;
 - i) croquis, projeto simplificado ou completo aprovado da referida obra com as cotas plenamente legíveis; e
 - j) indicação de equipamentos urbanos existentes na testada do lote.

§ 2º. O proprietário ou possuidor, através da autorização do Poder Público, poderá realizar, às suas custas, pequenos reparos em áreas públicas no entorno de sua edificação, desde que respeitadas as normas estabelecidas nesta Lei.

§ 3º. O licenciamento de projetos e obras e instalação de equipamentos não implica o reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.



Art. 10. Para fins de aplicação das disposições deste Código, considera-se:

- I. proprietário: a pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- II. possuidor: a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra.

§ 1º. No caso de órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta, a titularidade pode ser comprovada pela apresentação de mandado de imissão na posse, expedido em ação expropriatória do imóvel, sendo admitido o licenciamento sobre parte da área constante do título de propriedade.

§ 2º. O possuidor tem os mesmos direitos do proprietário, desde que apresente a certidão de registro imobiliário e um dos seguintes documentos:

- I. contrato com autorização expressa do proprietário;
- II. compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- III. contrato representativo da relação jurídica existente entre o proprietário e o possuidor direto
- IV. escritura definitiva sem registro;
- V. decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião.

§ 3º. O proprietário ou possuidor que autoriza a obra ou serviço fica responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, edificações e equipamentos, bem como pela observância do projeto aprovado, das disposições deste Código, do respectivo decreto regulamentar, das normas técnicas aplicáveis e da legislação municipal correlata, bem como do Plano Diretor – PD e da Legislação de Parcelamento do Solo – LPS.

§ 4º. Todos os pedidos de documentos de controle da atividade edilícia devem ser subscritos pelo proprietário ou possuidor em conjunto com um profissional habilitado.

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

§ 6º. O proprietário, o possuidor e o profissional habilitado ficam obrigados à observância das disposições deste Código, das regras indispensáveis ao seu cumprimento fixadas no respectivo decreto regulamentar e das normas técnicas aplicáveis, submetendo-se às penalidades previstas nesta lei.

CAPÍTULO IV. DO PROFISSIONAL

Art. 11. A elaboração de projetos, a execução e a implantação de obras e a instalação de equipamentos será realizada por profissionais qualificados e habilitados, nos termos da legislação federal relativa ao exercício profissional.

§ 1º. É considerado legalmente habilitado para projetar, calcular e construir, o profissional regularmente registrado perante os órgãos federais fiscalizadores do exercício profissional, CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e/ou CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, respeitadas as atribuições e limitações aplicadas por aqueles Conselhos e que satisfizer às



exigências deste Código.

§ 2º. O profissional habilitado pode assumir as funções de:

- I. responsável técnico pelo projeto, sendo responsável pelo atendimento à legislação pertinente na elaboração do projeto, pelo conteúdo das peças gráficas e pelas especificações e exequibilidade de seu trabalho;
- II. responsável técnico pela obra, sendo responsável pela correta execução da obra de acordo com o projeto aprovado e pela instalação e manutenção do equipamento, observadas as normas técnicas aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

§ 3º. O profissional habilitado pode atuar individual ou solidariamente e como pessoa física ou responsável por pessoa jurídica, facultado ao mesmo profissional a assunção das funções de responsável técnico pelo projeto, de responsável técnico pela obra, de responsável pela instalação do equipamento e de responsável pela manutenção do equipamento.

§ 4º. Fica facultada a transferência da responsabilidade profissional, sendo obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante, assumindo o novo profissional, perante a Prefeitura, a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior.

§ 5º. No caso de alteração do projeto com simultânea troca do seu responsável técnico, o profissional inicial deverá ser comunicado do ocorrido.

§ 6º. A observância das disposições deste Código não desobriga o profissional do cumprimento das normas disciplinadoras de sua regular atuação, impostas pelo respectivo conselho profissional, e daquelas decorrentes da legislação federal, estadual e municipal.

§ 7º. A Prefeitura se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.

§ 8º. O profissional deverá, obrigatoriamente, qualificar-se e apor sua assinatura nos projetos, desenhos, cálculos e especificações de sua autoria.

§ 9º. Os profissionais qualificados e habilitados responderão no âmbito de suas atribuições técnicas estabelecidas pelos seus respectivos Conselhos de Classe e na presente Lei.

§ 10º. A qualificação a que se refere o presente artigo deverá caracterizar a função do profissional como autor de projetos, construtor e executor de instalações, título profissional e número de registro no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e/ou CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

§ 11º. Os profissionais habilitados à elaboração dos projetos de arquitetura e complementares responderão, exclusivamente, pelo implemento dos parâmetros urbanísticos relevantes estabelecidos neste Código, assim como pelos demais parâmetros legais e normas técnicas existentes, conteúdo das peças gráficas, memoriais descritivos previstos, estudos, relatórios e demais dados técnicos necessários para o licenciamento do projeto e para a execução das obras.

§ 12º. O profissional habilitado responsável pela execução das obras projetadas deverá dirigi-la efetivamente em todas as suas fases, desde o início até sua integral conclusão, respondendo pela fiel execução dos projetos e suas implicações, pelo adequado emprego de materiais, por incômodos ou prejuízos às edificações vizinhas durante os trabalhos.



§ 13º. Quando o profissional habilitado assinar o projeto como autor do projeto e construtor, assumirá simultaneamente, a responsabilidade pela elaboração do projeto, pela sua fiel execução e por toda e qualquer ocorrência no decurso das obras.

§ 14º. A Prefeitura não se responsabiliza pela estabilidade da edificação e do equipamento ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

Art. 12. A conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto, de acordo com a declaração de responsabilidade a ser apresentada nos termos deste Código.

§ 1º. O projeto de edificação ou equipamento deve observar as disposições técnicas estabelecidas neste Código, independentemente da demonstração nas peças gráficas apresentadas, bem como estar em consonância com a legislação estadual e federal aplicável e as normas pertinentes.

§ 2º. O projeto de segurança de uso deve observar as disposições estabelecidas nas normas pertinentes ao sistema construtivo e de estabilidade, condições de escoamento, condições construtivas especiais de segurança de uso, potencial de risco, instalações elétricas e sistema de proteção contra descargas atmosféricas, equipamentos e sistemas de segurança contra incêndio e aos sistemas complementares.

§ 3º. Podem ser aceitas outras soluções técnicas, com igual ou superior desempenho em relação ao estabelecido neste Código, desde que devidamente justificadas.

§ 4º. O projeto deve observar as normas específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviços públicos, tais como de água, esgoto, energia elétrica e gás

Art. 13. Os autores dos projetos, os executores e os proprietários assumirão inteira responsabilidade pelos trabalhos e pela observância dos dispositivos deste Código, ficando sujeitos às penas nele previstas, devendo, também, obrigatoriamente, assinar Termo de Responsabilidade nos termos do modelo padrão constante no ANEXO 2 e ANEXO 5 que integra esta lei, com o devido reconhecimento de firma.

Parágrafo único. Termo de Responsabilidade passa a ser documento obrigatório e deverá ser entregue simultaneamente ao pedido de análise de projetos.

Art. 14. Além das penalidades definidas no Código Civil, na legislação profissional específica, e das multas e outras penalidades que incorrerem, os profissionais habilitados ficam sujeitos à suspensão pelo Poder Executivo Municipal.

§ 1º. A suspensão mencionada no caput deste artigo refere-se à proibição do referido profissional ser responsável técnico em qualquer modalidade de processo administrativo junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, podendo ser resultado dos seguintes eventos:

- I. desacordo na execução de obras licenciadas;



- II. prosseguimento de obra embargada;
- III. falsificação de dados, medidas e parâmetros urbanísticos relevantes na apresentação ou execução de projetos;
- IV. mudanças em projetos licenciados, como a introdução de alterações de qualquer tipo, sem licença prévia;
- V. não execução da direção de fato de qualquer obra quando for o responsável designado para tal; e
- VI. imperícia da execução da obra.

§ 2º. As infrações previstas no parágrafo anterior, quando constatadas pelo Órgão Municipal serão comunicadas à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente para cumprimento do disposto no caput deste artigo.

§ 3º. Tal suspensão do profissional se dará entre 3 (três) meses e 2 (dois) anos do exercício da atividade profissional do território municipal.

TÍTULO III. DAS NORMAS ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 15. Em todo o Município de Pouso Alegre, as obras particulares ou públicas, de construção ou reconstrução, de qualquer espécie, acréscimos, reformas, demolições, obras ou serviços nos logradouros públicos só poderão ser executadas em conformidade com as disposições desta Lei, do Plano Diretor e da legislação municipal, estadual e federal competentes, em acordo com suas respectivas competências e das normas técnicas oficiais.

§ 1º. O proprietário ou possuidor deverá solicitar à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente a consulta de adequabilidade locacional, onde constam informações sobre a legislação relativa ao Uso e Ocupação do Solo, além das disposições deste Código e outras legislações urbanísticas, de caráter municipal, estadual ou federal pertinentes ao projeto ou ao imóvel.

§ 2º. Os requerentes dos pedidos de Alvará de Construção no procedimento regular, pessoas física e/ou jurídica, proprietários, possuidores a qualquer título, profissionais responsáveis por projetos, obras e edificações assumirão, no âmbito de sua responsabilidade, o integral cumprimento de todas as exigências legais e normas técnicas referentes à edificação.

§ 3º. O responsável por projetos e atividades que possam ser causadoras de poluição, deverá submetê-los ao órgão de controle ambiental para exame e verificação, sempre que o Município entender necessário.

Art. 16. São considerados parâmetros urbanísticos relevantes, entre outros dispostos no Plano Diretor:

- I. Macrozoneamento;
- II. Macroáreas;
- III. Eixos de estruturação;
- IV. zoneamento;
- V. taxa de ocupação;
- VI. coeficiente de aproveitamento;
- VII. gabarito de altura;
- VIII. recuos mínimos;
- IX. taxa de permeabilidade;



- X. classificação de uso;
- XI. calçada na via pública;
- XII. hierarquia do sistema viário; e
- XIII. acesso de pedestres e acessibilidade.

CAPÍTULO II. DOS PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 17. O processo de aprovação de projetos na Prefeitura Municipal de Pouso Alegre terá a sequência indicada:

- I. Análise da regularidade da documentação recebida;
- II. Comprovação de quitação com a Fazenda Municipal;
- III. Comprovação dos recolhimentos das taxas correspondentes ao pedido de análise;
- IV. Comprovação do recolhimento do ISSQN dos profissionais responsáveis pelo projeto;
- V. Análise do projeto simplificado ou completo, conforme o caso.

Art. 18. O início do processo de aprovação de projetos na Prefeitura Municipal de Pouso Alegre se dará através do informativo fornecido pelo setor competente, de acordo com modelo próprio, em 3 (três) vias, sendo uma do proprietário, uma para arquivo do município e uma para a fiscalização;

§ 1º. Os profissionais autores e executores dos projetos e proprietários se responsabilizarão pela observância e cumprimento das demais disposições relativas à edificação estabelecida na legislação municipal, estadual e federal e normas técnicas.

§ 2º. No caso de projetos que envolvam usos sujeitos aos estudos para o licenciamento urbanístico nos termos do Plano Diretor, será exigida a apresentação de Estudo de Impacto de Circulação - EIC, Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, Estudo de Impacto de Ruído – EIR e outros documentos que se façam necessários, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

§ 3º. Nos casos em que as exigências previstas neste Código se reportarem a outras esferas de competência, como Secretarias de Saúde e Educação Municipais ou Estaduais, Vigilância Sanitária, concessionárias, dentre outras, ou, ainda, à legislação federal e estadual, as respectivas aprovações e anuências deverão compor o processo de aprovação do projeto em pauta, ficando no selo espaço reservado para os despachos do CREA, do CAU e da Prefeitura.

Art. 19. A Prefeitura Municipal deverá cumprir os seguintes prazos, a contar das datas das respectivas entradas de etapa do processo de aprovação:

- I. liberação do formulário do informativo – 08 (oito) dias úteis;
- II. alvará tácito – 02 (dois) dias úteis;
- III. análise do projeto simplificado – 05 (cinco) dias úteis;
- IV. análise do projeto completo – 07 dias úteis;



- V. retorno para reanálise, quantas vezes se fizerem necessárias – 05 (cinco) dias úteis;
- VI. liberação do alinhamento – 10 (dez) dias úteis;
- VII. liberação do alvará – 05 (cinco) dias úteis;

§ 1º. Todo projeto que contrariar os dispositivos deste Código será devolvido ao autor, com a indicação de todas as irregularidades, para os devidos esclarecimentos, correções ou inclusão das omissões, encontradas pela Prefeitura.

§ 2º. A partir da reapresentação do projeto com as devidas correções, será contado novo prazo para reanálise.

§ 3º. No ato da análise, o analista de projetos deverá emitir parecer circunstanciado onde constem todas as inconformidades encontradas e o seu embasamento legal.

§ 4º. As modificações de um projeto já aprovado só poderão ser executadas mediante novo requerimento, solicitando aprovação e expedição do respectivo Alvará.

Art. 20. Prédios públicos e edificações de uso coletivo devem obrigatoriamente utilizar-se dos dispositivos da NBR 9050 atualizada da ABNT, ou outra que venha a substituí-la, que trata da acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 21. É obrigatória a existência de instalações adequadas para armazenamento provisório dos resíduos sólidos nas residências, edifícios comerciais, condomínios e assemelhados, nas zonas onde haja recuo frontal, assim como caixas receptoras de correspondência postal.

SEÇÃO II DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO URBANÍSTICO

Art. 22. Fica definida a classificação de risco urbanístico, exercido para análise de projetos e fiscalização de obras no âmbito do município de Pouso Alegre, conforme previsto pela legislação federal de liberdade econômica.

§ 1º. Para aplicação desta lei, entende-se por:

- I. atos públicos de liberação: os exigidos, sob qualquer denominação, como condição para o início, o exercício e o término de atividade, tais como a licença, a autorização, a concessão, a inscrição, a permissão, o alvará, o cadastro, o credenciamento, o estudo, o plano, o registro e todos os demais atos equivalentes;
- II. vistoria: exercício do poder de polícia, ainda que de forma remota e com a utilização de geotecnologias, visando proteger os recursos ambientais, manter a integridade ambiente urbano e do impacto a vizinhança;

§ 2º. As obras e empreendimentos de construção civil classificam-se em três graus de risco urbanístico:

- I. nível de risco I – “baixo risco” - obras e empreendimentos de construção civil que apresentem risco leve, irrelevante ou inexistente à integridade do ambiente urbano as quais são passíveis de ato tácito de liberação;
- II. nível de risco II – “médio risco” – obras e empreendimentos de construção civil que apresentem risco moderado à integridade do ambiente



urbano, sujeitando-se a ato público de liberação e à vistoria posterior a emissão do ato;

- III. nível de risco III – “alto risco” – obras e empreendimentos de construção civil que apresentem risco alto à integridade do ambiente urbano, sujeitando-se a ato público de liberação e à vistoria posterior a emissão do ato;

§ 3º. A classificação por nível de risco urbanístico por tipo de atividade e área construída está disposta no Quadro 2 que compõe o ANEXO 4 desta lei e as definições do uso do solo estão dadas no Plano Diretor.

Art. 23. Os níveis de risco I, II e III das obras e empreendimentos de construção civil serão aferidos conforme a modalidade do ato público de liberação do órgão competente a que estiverem sujeitas:

- I. Nível de risco I – “baixo risco”:
- a) será dispensado o ato público de liberação de habilitação urbanística de maneira automática mediante o encaminhamento único dos documentos exigidos;
- II. Nível de risco II – “médio risco”:
- a) Aprovação mediante projeto simplificado;
- III. Nível de risco III – “alto risco”
- a) Aprovação mediante projeto completo.

§ 1º. O procedimento para emissão do ato de liberação do órgão competente é iniciado com a caracterização pelo empreendedor da obra ou do empreendimento de construção civil.

§ 2º. A caracterização integral do empreendimento e/ou a descrição de todas as obras que pretende exercer, continuar a desenvolver ou encerrar é de inteira responsabilidade do empreendedor, o que ensejará a identificação da modalidade de ato público de liberação.

§ 3º. O exercício de múltiplas obras com classificação em níveis de risco distintos, vinculadas a um único empreendimento, ensejará o enquadramento no nível de risco mais elevado.

§ 4º. A orientação para formalização do processo para a obtenção do ato público de liberação será emitida pelo órgão competente, bem como a solicitação, quando necessária, de estudos de licenciamento urbanístico e de documentação necessária à formalização desse processo, do com base nas informações prestadas na fase de caracterização.

§ 5º. Entende-se por formalização do processo a apresentação, pelo empreendedor, do respectivo requerimento acompanhado de todos os documentos, projetos e estudos urbanísticos exigidos pelo órgão competente, inclusive dos documentos necessários à emissão do ato público de liberação.

§ 6º. A emissão de ato público de liberação de obra não dispensa nem substitui a obtenção, pelo requerente, de outras certidões, alvarás, licenças ou autorizações, de qualquer natureza, exigidos pela legislação Federal, Estadual ou Municipal.

§ 7º. As exceções relativas à apresentação de projetos previstos neste artigo não isenta o interessado do cumprimento das disposições deste Código e da Plano Diretor e das Normas Técnicas Brasileiras (NBR/ABNT).

Art. 24. Nenhuma obra de construção, reforma, ampliação poderá ser



executada sem o atendimento das disposições do Art. 23 e o licenciamento expedido pela Prefeitura Municipal, que corresponde ao Alvará de Construção, ou dispensa de ato público de liberação de habilitação urbanística.

Parágrafo único. No caso de demolição, será dispensada a apresentação de projeto.

SEÇÃO III DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 25. As obras e empreendimentos sujeitos à aprovação tácita ficam sujeitas a apresentação dos seguintes documentos:

- I. matrícula atualizada de propriedade do imóvel, máximo de 90 (noventa) dias, ou contrato de compra e venda, com firma reconhecida do vendedor do imóvel, e em caso de cópia, deverá estar devidamente autenticada.
- II. Anotações de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) quitadas, referentes ao projeto arquitetônico, de execução/obra serviço e de prevenção e combate a incêndio, se for o caso.
- III. Termo de Responsabilidade para Baixo Risco Urbanístico assinado pelo autor do projeto, responsável(eis) técnico e pelo proprietário da obra conforme ANEXO 5.
- IV. Informativo – formulário básico fornecido pela Prefeitura Municipal para registro das informações relativas à implantação da edificação no terreno, em conformidade com os parâmetros da Plano Diretor e no Plano Diretor;
- V. Croqui da obra em arquivo digital, em PDF ou DWG, georreferenciado, contemplando:
 - a) dimensões do terreno;
 - b) uso pretendido, conforme Quadro 2 que compõem o Anexo 4 desta Lei;
 - c) Área Construída;
 - d) Número de pavimentos;
 - e) croqui em planta de implantação do projeto em escala, com;
 1. Taxa de Ocupação;
 2. Área permeável e taxa de permeabilidade;
 3. Área Construída;
 4. Coeficiente de Aproveitamento;
 5. afastamentos e recuos devidamente cotados;

§ 1º. Os documentos, declarações e demais elementos submetidos na instrução do requerimento observarão a presunção de veracidade e boa-fé do particular, a qual será acompanhada de declaração de entendimento de que a falsidade de qualquer informação prestada acarreta automaticamente em crime de falsidade ideológica na forma Código Penal Brasileiro.

§ 2º. A apresentação dos documentos supracitados, através do encaminhamento único, dispensa automaticamente o ato público de liberação autorizativo de obra, mas não afasta:

- I. a realização de fiscalização ou vistoria, a qualquer tempo, por ente da Administração pública;



- II. a impugnação ou embargo e interdição, a qualquer tempo, do direito de construir, por descumprimento de qualquer requisito legal; e
- III. a exigibilidade de pagamento posterior de quaisquer taxas ou emolumentos aplicáveis, inclusive sob pena de impugnação do direito de construir.
- IV. Da emissão do certificado de "Habite-se", após verificação da correta execução da obra em acordo com os parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei, no Plano Diretor e demais legislações específicas.

§ 3º. Em casos de alterações no decorrer da execução das obras, o proprietário deverá providenciar nova solicitação de dispensa do ato público de liberação de habilitação urbanística, que deverá ser apensado no processo original.

Art. 26. As obras e empreendimentos sujeitos à aprovação mediante projeto simplificado, deverão obedecer ao modelo padronizado constante no ANEXO 3, devendo ser instruído com os documentos a seguir:

- I. matrícula atualizada de propriedade do imóvel, máximo de 90 (noventa) dias, ou contrato de compra e venda, com firma reconhecida do vendedor do imóvel, e em caso de cópia, deverá estar devidamente autenticada.
- II. Informativo – formulário básico fornecido pela Prefeitura Municipal para registro das informações relativas à implantação da edificação no terreno, em conformidade com os parâmetros da Plano Diretor e no Plano Diretor, a saber:
 - a) Preenchimento do informativo de acordo com modelo próprio, em 3 (três) vias, sendo uma do proprietário, uma para arquivo do município e uma para a fiscalização, com as seguintes informações:
 - 1. dimensões do terreno;
 - 2. uso pretendido, conforme Quadro 2 que compõem o Anexo 4 desta Lei;
 - 3. Área Construída;
 - 4. Número de pavimentos;
 - 5. dimensões do terreno;
 - 6. implantação do projeto em escala;
 - 7. Taxa de Ocupação;
 - 8. Coeficiente de Aproveitamento;
 - 9. afastamentos e recuos devidamente cotados;
 - 10. Informação de existência ou não de galerias no local;
 - 11. todas as cotas do referido projeto, deverão estar plenamente legíveis;
 - 12. indicação de equipamentos urbanos existentes na testada do lote.
 - b) Para o fornecimento do modelo de informativo a ser preenchido, será exigida a apresentação da respectiva



matrícula atualizada de propriedade do imóvel, máximo de 90 (noventa) dias, ou contrato de compra e venda, com firma reconhecida do vendedor do imóvel, e em caso de cópia, deverá estar devidamente autenticada.

- c) Recolhimento da taxa correspondente ao informativo.
- d) O informativo terá validade de 120 (cento e vinte) dias corridos.

III. Anuência do setor de meio ambiente e/ou COMDEMA nos casos em que houver movimento de terra e retirada de cobertura vegetal e/ou demais autorizações dos órgãos competentes nos casos de construções contidas em perímetro de área tombada, ou localizadas no raio envoltório do bem tombado, situadas em áreas de proteção de preservação permanente, APPs, ou ambientais e que abriguem atividades sujeitas a licenciamento ambiental.

IV. Anotações de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) quitadas, referentes ao projeto arquitetônico, de execução/obra serviço e de prevenção e combate a incêndio, se for o caso.

V. 3 (Três) vias do projeto simplificado, nos moldes do modelo constante do ANEXO 3, com todas as informações preenchidas, incluindo o selo.

VI. Projeto em arquivo digital, em PDF ou DWG, georreferenciado;

VII. Termo de Responsabilidade assinado pelo autor do projeto, responsável(eis) técnico e pelo proprietário da obra conforme ANEXO 2.

§ 1º. Na análise dos projetos simplificados para construção, reforma, ampliação, reforma e ampliação e restauração de edificações, serão verificados pelo setor competente da Prefeitura Municipal, somente os parâmetros a seguir relacionados, ficando sob total responsabilidade dos profissionais autores e executores dos projetos e proprietários, a observância e cumprimento das demais disposições relativas à edificação estabelecida por legislações municipais, estaduais e federais e normas técnicas:

I. **Taxa de Ocupação (TO)**, que corresponde à relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno e que deve ser conjugada com as exigências de recuos e afastamentos, prevalecendo o valor mais restritivo, sendo vedada a ocupação do espaço público por qualquer elemento das edificações;

II. **Coefficiente de Aproveitamento (CA)**, que corresponde ao índice que, multiplicado pela área do terreno, indica a área total construída admitida;

III. **Afastamentos**, que são as faixas entre a edificação e os limites laterais e de fundos do lote (afastamentos laterais e de fundos) e entre a edificação e o alinhamento do lote no logradouro público (afastamento frontal);

IV. **Taxa de Permeabilidade (TP)**, que corresponde à porção do terreno que deverá sempre ser conservada em seu estado natural ou que seja construída com material permeável, devidamente comprovado.

V. **Espaços destinados às vagas de estacionamento no logradouro público**, onde para cada 10 m (dez metros) de testada de terreno, será permitido o seu rebaixamento máximo de 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros) ao longo do meio fio.

- a) em havendo 02 (dois) ou mais acessos separados para veículos, a distância entre os mesmos deverá ser, no mínimo, de 5,20m (cinco metros e vinte centímetros).
- b) no caso de terrenos com testadas superiores a 10m (dez metros) calcula-se proporcionalmente, podendo o



metros) calcula-se proporcionalmente, podendo o rebaixamento ser contíguo, desde que reste área mínima de 5,20m (cinco metros e vinte centímetros) contínua.

- c) no caso de imóvel com testada inferior a 10m (dez metros), será permitido rebaixamento máximo de 4m (quatro metros);

§ 2nd. No caso de projetos que envolvam usos especiais e/ou que causem impacto definidos no Plano Diretor, será exigida a apresentação de Estudo de Impacto de Circulação – EIC, Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e ainda os documentos abaixo:

- I. Planta de situação, localizando o lote na quadra, com a denominação das vias limítrofes e o Norte Magnético, sendo aceitas para esta, qualquer escala que permita a perfeita visualização, identificação e compreensão do projeto, contendo ainda:
 - a) amarração feita por meio da interseção dos logradouros;
 - b) dimensões reais do lote urbano;
- II. planta de implantação, apresentando a construção no lote, contendo as cotas gerais e as amarrações com as divisas, na escala necessária para permitir a perfeita visualização, identificação e compreensão do projeto e projeção da cobertura, com norte magnético, indicação de calçada e logradouro.
- III. Termo de Compromisso e Responsabilidade, incluído como Nota Técnica no Projeto, assinado pelo Proprietário e Responsável Técnico de que a obra será executada em conformidade com as leis federais, estaduais e municipais bem como as Normas Brasileiras instituídas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR/ABNT).
- IV. elevação de fachada, na escala de 1:50 (um para cinquenta), admitindo-se a escala 1:100 (um para cem) no caso de edificações de grande porte; e
- V. no caso de reforma ou ampliação, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado, por meio de legenda.

§ 3rd. Nos casos em que as exigências previstas neste Código se reportarem às outras esferas de competências como, Secretarias Estaduais da Saúde e da Educação, Vigilância Sanitária, dentre outros, ou por concessionárias responsáveis pelos serviços ou ainda às legislações federal e estadual específicas, as respectivas aprovações e anuências deverão compor o processo de aprovação do projeto em pauta, e, ficando no selo, espaço reservado para os despachos do CREA, CAU e Prefeitura.

Art. 27. As obras e empreendimentos sujeitos à aprovação mediante projetos arquitetônicos completos deverão ser apresentados da seguinte forma:

- I. planta de situação, localizando o lote na quadra, com a denominação das vias limítrofes e o Norte Magnético, sendo aceitas para esta, qualquer escala que permita a perfeita visualização, identificação e compreensão do projeto, contendo ainda:
 - a) amarração feita por meio da interseção dos logradouros;
 - b) dimensões reais do lote urbano;
- I. planta de implantação, apresentando a construção no lote, contendo as



cotas gerais, as amarrações com as divisas e a marcação do Norte Magnético, na escala necessária para permitir a perfeita visualização, identificação e compreensão do projeto;

- II. planta de cobertura com a indicação, quando houver, do caimento, da inclinação, da calha, do rufo e do tipo de telha a ser utilizada, sendo aceitas para esta, as escalas de 1:50 (um para cinquenta), de 1:100 (um para cem), de 1:200 (um para duzentos) ou de 1:500 (um para quinhentos), de acordo com sua área de projeção; em escala necessária para permitir a perfeita visualização, identificação e compreensão do projeto;
- III. no caso de planta de cobertura com inclinação variável, todas as declividades deverão ser indicadas nas plantas e/ou nos cortes;
- IV. planta baixa de cada pavimento a construir, incluindo o pavimento tipo, quando for o caso, na escala 1:50 (um para cinquenta) para todos os casos, admitindo-se a escala 1:100 (um para cem) no caso de edificações de grande porte, contanto que sejam acompanhadas dos pormenores essenciais em escala maior, determinando:
 - a) as dimensões exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, de ventilação, garagem e estacionamento;
 - b) a finalidade de cada compartimento e de cada pavimento;
 - c) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais do terreno;
 - d) a indicação das espessuras das paredes e as dimensões internas da obra;
 - e) a projeção de cobertura em linha tracejada cotando a largura do beiral;
 - f) a determinação da localização das peças dos banheiros, das cozinhas e das áreas de serviço;
 - g) o sentido de abertura das portas.
- V. Cortes transversal e longitudinal da edificação, indicando a altura dos compartimentos, dos níveis dos pavimentos, dos peitoris das janelas, e dos demais elementos necessários à compreensão do projeto, na escala de 1:50 (um para cinquenta) para todos os casos, admitindo-se escala 1:100 (um para cem) no caso de edificação de grande porte, contanto que sejam acompanhadas dos pormenores essenciais em escala maior, sendo que:
 - a) um dos cortes deverá mostrar a cozinha, ou sanitários ou escada, quando houver;
 - b) nos cortes é obrigatória a indicação do telhado devidamente cotado;
 - c) os cortes deverão representar a construção implantada no terreno natural, indicando aterro ou corte no terreno, sendo estes indicados com linhas tracejadas.
- VI. elevação de fachada, na escala de 1:50 (um para cinquenta), admitindo-se a escala 1:100 (um para cem) no caso de edificações de grande porte, contanto que sejam acompanhadas dos detalhamentos essenciais em escala maior.
- VII. no caso de reforma ou ampliação, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado, de acordo com a seguinte convenção:



- a) linha contínua e hachura para as partes existentes e a conservar;
 - b) linha tracejada para as partes a serem demolidas;
 - c) linha contínua para as partes a construir.
- VIII.** o projeto arquitetônico deverá estar identificado por selo com dimensões e conteúdo de acordo com o modelo definido, localizado no canto inferior direito da prancha.
- IX.** registro atualizado de propriedade do imóvel ou contrato de compra e venda, com firma reconhecida do vendedor do imóvel, e em caso de xérox, deverá estar devidamente autenticada.
- X.** informações básicas fornecidas pela Prefeitura Municipal relativas à implantação da edificação no terreno, em conformidade com os parâmetros de uso e ocupação do solo indicados na Plano Diretor e no Plano Diretor, com a indicação de equipamentos urbanos existentes na testada do lote, como galerias pluviais, postes, etc;
- XI.** anuência do setor de meio ambiente nos casos em que houver movimento de terra e retirada de cobertura vegetal;
- XII.** notas de alinhamento, do terreno fornecidas pela Prefeitura;
- XIII.** projeto arquitetônico e demais peças gráficas componentes do projeto em conformidade com as normas da ABNT, em arquivo digital e/ou em três vias plotadas, assinadas pelo proprietário e pelo autor do projeto arquitetônico;
- XIV.** Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) quitada, referente ao projeto arquitetônico;

Art. 28. Independem de licença as seguintes intervenções:

- I. Construção de muros divisórios com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);
- II. Reparos e substituição de revestimentos de muros;
- III. Limpeza e pintura externa ou interna;
- IV. Substituição de telhas, calhas e condutores em geral;
- V. Impermeabilização de terraços;
- VI. Construção de calçadas no interior dos terrenos edificados.
- VII. Reparos e substituição de revestimentos internos.
- VIII. Substituição de portas e janelas, grades e telas de proteção.
- IX. Reparos que impliquem manutenção e conservação das áreas externas e internas da edificação que não impliquem obras estruturais ou demolição.

Art. 29. Não será expedida licença para qualquer obra em imóvel tombado e/ou em áreas onde existam ruínas ou quaisquer vestígios de edificação e sítios arqueológicos e que possam ser considerados como patrimônio histórico, artístico, cultural e ambiental sem a prévia anuência do órgão federal, estadual ou municipal competente e dos conselhos municipais específicos.

Parágrafo único. No caso da descoberta das edificações e sítios mencionados no “caput” deste artigo, durante a execução da obra já licenciada, esta deve ser paralisada e comunicada de imediato a ocorrência ao órgão específico da Prefeitura para que se proceda a uma verificação do local do achado e emitida uma autorização de continuidade das obras, sendo que a omissão implica na responsabilização dos envolvidos por danos e prejuízos ao patrimônio



artístico, histórico e cultural.

Art. 30. Concedida a licença, a Prefeitura expedirá o respectivo Alvará de Construção, mediante o pagamento das taxas devidas, contendo os dados abaixo:

- I. nomes e CPF do proprietário, do autor do projeto arquitetônico, e responsável técnico com a respectiva ART ou RRT;
- II. endereço e destinação de uso da edificação;
- III. prazos para o início e término da obra;
- IV. área de construção.

Art. 31. Os alvarás expedidos fixarão os prazos para início e conclusão das obras, findos os quais os proprietários poderão, em até 60 (sessenta) dias, solicitar sua revalidação pelo período constante no alvará, no máximo duas vezes, desde que a obra tenha sido iniciada.

§ 1st. Considera-se obra iniciada o início da terraplanagem e das fundações e dos baldrame nas construções novas ou a demolição das paredes nas reformas.

§ 2nd. O Alvará de Construção poderá ser revisto e tornado sem efeito pela administração, por ato de anulação, revogação, cassação ou prescrição, nos seguintes casos:

- I. Nas edificações com área até 1000,00 m² (hum mil metros quadrados) não iniciadas no prazo de 06 (seis) meses;
- II. Nas edificações com área superior a 1000,00m² (hum mil metros quadrados) até o limite de 2000,00m² (dois mil metros quadrados), não iniciadas no prazo de 8 (oito) meses;
- III. Nas edificações com área superior a 2000,00m² (dois mil metros quadrados), até o limite de 3000,00m² (três mil metros quadrados), não iniciadas no prazo de 10 (dez) meses;
- IV. Nas edificações com área superior a 3000,00m² (três mil metros quadrados), não iniciadas no prazo de 12 (doze) meses;
- V. Paralisação da obra por prazo superior a 1 (um) ano sem comunicação do interessado ao setor competente da Prefeitura.

§ 3rd. Os prazos de início de execução da obra, bem como o de sua conclusão serão contados a partir da data de expedição do Alvará de Construção, sendo que após estas datas será obrigatória a renovação deste alvará em até 30 (trinta) dias após seu vencimento.

Art. 32. A Prefeitura fornecerá, gratuitamente, modelos de plantas de edificação unifamiliar de 01 (um) pavimento, de acordo com o disposto no Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. As exceções relativas à apresentação de projetos previstos neste artigo não isenta o interessado do cumprimento das disposições deste Código e da Plano Diretor e das Normas Técnicas Brasileiras (NBR/ABNT).



Art. 33. O prazo estipulado no Alvará de Construção não será contado durante os seguintes impedimentos documentalmente comprovados:

- I. desocupação do imóvel por ação judicial;
- II. decreto de utilidade pública;
- III. calamidade pública;
- IV. quando justificados por decisões judiciais;
- V. no caso de exigência de licitação pública.

SUBSEÇÃO II. DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 34. A regularização das edificações em construção ou concluídas, em desacordo com a legislação, poderá ser requerida na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, instruída com os documentos necessários, indicados em seu sítio eletrônico.

Parágrafo único. Os requerentes dos pedidos de regularização das edificações assumirão, na medida de sua responsabilidade, o integral cumprimento das exigências legais referentes à segurança dos sistemas construtivos e instalações, a segurança dos usuários da edificação e aos impactos ambientais ocasionados pelas atividades exercidas.

Art. 35. A regularização será possível mediante:

- I. a adequação do edifício construído, a ser realizada por meio de medidas mitigadoras observando a legislação vigente; e
- II. o pagamento de medida compensatória ao Município.

§ 1st. O procedimento para regularização da edificação se dará através do disposto na Lei Municipal nº 5604/13 ou a que vier substituí-la.

§ 2nd. O valor da taxa a ser pago no processo de regularização das edificações que não possuam licenças urbanísticas equivalerá ao valor das taxas de licenciamento exigíveis em procedimento regular, acrescido de 30% (trinta por cento).

Art. 36. Não será admitida a regularização de edificação nas seguintes situações:

- I. Em *non aedificandi* definidas no Plano Diretor;
- II. em logradouros públicos ou em bens públicos, exceto marquises ou avanço em espaço aéreo;
- III. que por força de lei específica municipal, estadual ou federal, afaste a possibilidade de regularização de edificações.

§ 1st. Nos casos em que haja ocupação apenas parcial de áreas de riscos e *non aedificandi* previstas no Plano Diretor, logradouros ou bens públicos, permite-se a permanência na área remanescente, desde que o empreendedor retire as estruturas instaladas dentro das áreas *non aedificandi*, logradouros ou bens públicos, recuperando-as, nos termos estabelecidos pelo Município, no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses.

Art. 37. As edificações devidamente regularizadas na forma desta Lei receberão os atos de licenciamento urbanístico pertinentes.



Art. 38. Para efeitos de fiscalização e regularização de imóveis, somente serão consideradas descobertas as áreas em que for retirada toda a sua estrutura de sustentação, sem resquícios da instalação anterior, independente do material utilizado.

§ 1st. excepciona-se da definição do caput os seguintes casos:

- I. reforma, que impliquem a troca de forros, telhados ou cobertura;
- II. pérgolas;

§ 2nd. Não se aplica o previsto no parágrafo anterior quando a demolição alcançar a totalidade da área edificada ou, se parcial, pelo restante da edificação não for possível indicar a sustentação da cobertura.

SUBSEÇÃO III. MODIFICAÇÕES NO PROJETO LICENCIADO

Art. 39. São permitidas modificações dos projetos licenciados, com Alvará de Construção em vigor, através de solicitação junto ao Poder Executivo Municipal e instruído com os documentos indicados em seu endereço eletrônico.

§ 1st. O Alvará de Construção será reemitido com os itens alterados que foram apresentados pelo requerente e validados pelos profissionais envolvidos.

§ 2nd. O requerente no ato da modificação do projeto licenciado fica facultado o enquadramento na legislação da época da aprovação ou da legislação vigente.

Art. 40. A obra executada em desalinho com o projeto aprovado deverá ser regularizada junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

SEÇÃO IV DA LICENÇA PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 41. O Município expedirá licença para construção de empreendimentos, classificados como Habitação de Interesse Social, de acordo com os critérios estabelecidos nesta Lei, no Plano Diretor e na legislação federal específica.

SEÇÃO V DA LICENÇA PARA DEMOLIÇÃO

Art. 42. A demolição de qualquer edificação, ou parte dela, bem como de muros ou instalações com altura superior a 4,00m (quatro metros), localizadas em áreas públicas ou privadas, só poderá ser executada, mediante prévio licenciamento junto ao Órgão Municipal competente, que expedirá a Licença para Demolição, juntando ao processo a solicitação expressa e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) devidamente quitada.

Art. 43. Nenhum bem legalmente protegido pode ser demolido ou modificado sem a prévia anuência do órgão federal, estadual ou municipal competente e dos conselhos municipais específicos.

Art. 44. As demolições de quaisquer construções só poderão ser executadas mediante:

- I. Licença expedida pelo setor competente da Prefeitura;



- II. Pagamento de taxa respectiva;
- III. Responsabilidade de um profissional legalmente habilitado.

Art. 45. Além das exigências dispostas no Art. 44 desta Lei, as demolições com uso de explosivos deverão seguir as seguintes exigências:

- I. no processo de licenciamento, o requerente deverá apresentar o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) licenciado, referente aos entulhos gerados pela demolição;
- II. na execução deverão ser observadas as normas de segurança no que diz respeito a isolamento, segurança e logística, com especialidade a Norma NR-18 do Ministério do Trabalho e Emprego;
- III. a execução deverá ser acompanhada pelo profissional habilitado e qualificado indicado na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou no Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) apresentados no processo de licenciamento da demolição e por membros do órgão de fiscalização municipal;
- IV. no processo de licenciamento, o requerente deverá apresentar ainda Plano de Emergência baseado em Norma Técnica do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG).

Art. 46. Em qualquer demolição, os profissionais responsáveis ou proprietários, conforme os casos adotarão todas as medidas necessárias para garantir a segurança dos operários, do público, das benfeitorias, dos logradouros e das propriedades vizinhas, assim como para minimizar a emissão de poeira e outros poluentes.

CAPÍTULO I. CONCLUSÃO E ENTREGA DAS EDIFICAÇÕES

Art. 47. Uma vez concluída a edificação, o 'Habite-se' será expedido pela Prefeitura, após verificação em vistoria da correta execução do projeto aprovado e licenciado.

§ 1st. Para as obras classificadas pelo inciso I, II e III do Art. 23 como "baixo risco", "médio risco" e "alto risco", uma vez concluída a edificação, o 'Habite-se' será expedido pela Prefeitura, após verificação em vistoria da correta execução do projeto ou croqui aprovado, licenciado e inexistência de multas decorrentes da execução desta obra.

§ 2nd. Antes da emissão do "Habite-se" da edificação, o órgão municipal competente deverá providenciar, obrigatoriamente, que os elementos de interesse da tributação municipal sejam transcritos no respectivo cadastro.

§ 3rd. As obras irregulares somente terão sua situação regularizada após pagamento da multa correspondente e procedimento legal para regularização do projeto e eventual correção da obra, desde que se enquadrem na legislação vigente.

§ 4th. Nas legalizações comprovadamente para fins sucessórios, de herança e espólio, admitir-se-á exceção à norma deste artigo, a critério da autoridade competente.

§ 5th. A concessão de "Habite-se" se fará com a ressalva de que persistirá a responsabilidade dos autores do projeto e dos construtores da obra nos termos do Código Civil Brasileiro e do Código de Defesa do Consumidor.

§ 6th. Será permitida, antes da vistoria, a instalação de máquinas, balcões, armários e prateleiras nas edificações destinadas a estabelecimentos



industriais, sem que possam, entretanto, funcionar antes da concessão do "Habite-se".

Art. 48. Consideram-se obras ou serviços concluídos:

- I. Verificação da área coberta de projeto com a área construída;
- II. Instalações hidrosanitárias, elétricas e outras, devidamente executadas e interligadas às respectivas redes públicas, quando existir;
- III. Envidraçamento de todas as portas, janelas e vãos que desse material se utilizarem;
- IV. Edificações em condições de ocupação e devidamente numeradas, inclusive sub-unidade, de acordo com o projeto aprovado;
- V. Passeios públicos executados ao longo do meio-fio, na área de influência do lote ou terreno, com uma declividade de 3% (três por cento) no sentido do alinhamento para o meio-fio, com piso em material antiderrapante, inclusive quando molhado;
- VI. Verificação da altura máxima permitida de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) para o muro divisório;
- VII. Verificação dos afastamentos laterais e do recuo frontal, este último quando da sua exigência;
- VIII. Instalação de caixa receptora de correspondência;
- IX. Plantio de árvore, conforme padrões estabelecidos pelo Município;
- X. Limpeza da obra e adjacências;
- XI. Laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG), quando couber.

Art. 49. No caso de discordância entre o projeto aprovado e a obra concluída, o proprietário deverá ser notificado de acordo com as disposições deste Código, sendo obrigado a regularizar a obra e, caso as alterações não possam ser aprovadas, proceder à demolição ou às modificações necessárias para a sua completa regularização.

Parágrafo único. Poderão ser aceitas alterações que não descaracterizem o projeto licenciado, nem impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação, constantes do projeto licenciado e as observadas na obra executada.

Art. 50. Será permitida a concessão de "Habite-se" parcial quando a edificação possuir partes que possam ser ocupadas ou utilizadas independentemente das partes ainda não concluídas, a critério do órgão técnico competente da Prefeitura.

Art. 51. Poderá ser concedido "Habite-se" em separado para cada bloco quando a construção possuir dois ou mais blocos dentro do mesmo lote ou terreno, desde que constituam unidades autônomas, de funcionamento independente, e preencham as condições de utilização, separadamente por bloco e as obras tenham sido liberadas por um único alvará.

Art. 52. Para concessão de 'Habite-se', o órgão competente da Prefeitura lavrará Auto de Vistoria após a constatação do cumprimento de todas as exigências descritas, conforme se tratar de projeto simplificado ou arquitetônico completo.

Art. 53. A vistoria deverá ser efetuada no prazo máximo de 10 (dez) dias,



a contar da data do seu requerimento.

Art. 54. O "Habite-se" será concedido ou recusado dentro dos 15 (quinze) dias subsequentes à vistoria a que se refere o artigo anterior.

CAPÍTULO II. DAS OBRAS PARCIAIS

Art. 55. Para efeito desta Lei consideram-se obras parciais intervenções em edificações existentes, tais como:

- I. reforma;
- II. ampliação;
- III. reconstrução de edificação; e
- IV. "retrofit".

SEÇÃO VI DA REFORMA

Art. 56. Consideram-se reformas obras ou serviços nas edificações sem alteração, supressão ou acréscimo da área construída, com a simultânea manutenção de parte ou de toda a área existente, que não implique em modificação da volumetria e estrutura da edificação.

SEÇÃO VII DA AMPLIAÇÃO

Art. 57. Consideram-se ampliação os serviços que objetivem acréscimo de área construída da construção original, havendo ou não mudança de uso da edificação.

§ 1st. A edificação existente deverá comprovar regularidade através de Habite-se ou matrícula;

§ 2nd. As partes acrescidas poderão manter as características relativas aos recuos da edificação original regular, com ou sem mudança de uso, desde que observe os outros parâmetros urbanísticos.

Art. 58. A edificação que não comprove regularidade poderá ser ampliada desde que seja regularizada conforme as normas estabelecidas neste Código.

Parágrafo único. As partes acrescidas deverão atender os parâmetros estabelecidos na lei vigente.

SEÇÃO VIII DA RECONSTRUÇÃO

Art. 59. Considera-se reconstrução a recuperação e recomposição de uma edificação mantendo-se as características originais.

§ 1st. Permite-se a reconstrução quando a edificação sofra dano total ou parcial provocado por eventos como incêndio, catástrofes naturais, estruturas comprometidas que ofereçam riscos à segurança e outros não intencionados, mediante laudo técnico comprobatório aprovado pelos órgãos competentes.

§ 2nd. Caso ocorrerem alterações nas disposições, dimensões, a obra será considerada como reforma e sujeita às disposições desta Lei.



SEÇÃO IX DO RETROFIT

Art. 60. Considera-se “retrofit” o conjunto de ações que objetive a modernização, requalificação e a revitalização, aplicadas aos imóveis ininventariados e/ ou integrantes das ZEPEC, com mais de 10 (dez) anos de construção, comprovado através de matrícula, IPTU ou licenciamento anterior, com ou sem aumento de área e com ou sem mudança de uso, buscando a eficiência da sua utilização.

§ 1st. No “retrofit” é admitida:

- a) a ampliação da área construída para suprir as necessidades de adequação e modernização das instalações da edificação;
- b) a ampliação da edificação de forma vertical e/ou horizontal, cabendo ao Município fornecer o certificado de regularização (Habite-se);
- c) a mudança de atividade será admitida desde que o seu uso não seja incômodo ou nocivo ao meio urbano.

Art. 61. O aumento de área para acessibilidade e segurança da edificação existente, de acordo com a NBR 9050 e a Norma Técnica de Saídas de Emergência do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG), não será considerada para efeito do Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação dispostos no Plano Diretor.

Parágrafo único. As intervenções necessárias para atender ao CBMMG poderão ocupar as faixas de recuos quando não for possível atendê-las nas próprias edificações.

TÍTULO IV. EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

CAPÍTULO I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 62. A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos, mesmo que temporários, será feita em acordo com o projeto licenciado, às normas técnicas e à legislação pertinentes, bem como as regulamentações específicas previstas pelo Ministério do Trabalho, no intuito de assegurar o direito de vizinhança e o respeito ao meio ambiente, além de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade vizinha e dos logradouros públicos.

Parágrafo único. Durante a execução da obra, é indispensável à adoção de medidas necessárias à proteção e à segurança dos operários, dos pedestres, das propriedades vizinhas, dos logradouros públicos, dos equipamentos urbanos e do meio ambiente.

Art. 63. O preparo do terreno para a execução de obras iniciar-se-á pela verificação, pelo proprietário, da existência, sob o passeio de instalações ou redes de serviços públicos ou privados, bem como das redes aéreas de eletricidade, telefonia, TV, cabos, árvores, postes e placas de sinalização, tomando-se em seguida todas as providências necessárias para evitar danos e o comprometimento dessas estruturas.

Art. 64. Qualquer movimento de terra ou desmonte de rocha para efeito de construção, reconstrução, reforma ou demolição deverá ser



executado com o devido controle técnico, objetivando garantir sua estabilidade, prevenir erosões e a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, além de não impedir ou alterar o curso natural de escoamento de águas pluviais e fluviais ou não modificar a condição natural de morros, lagoas e toda e qualquer área de preservação permanente, de acordo com a legislação ambiental vigente.

Parágrafo único. O movimento de terra deverá ser executado por empresa devidamente licenciada e precedido de autorização ambiental a ser emitida pelo Poder Executivo Municipal

Art. 65. Os barrancos e valas resultantes das escavações e movimentos de terra, com desnível superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) deverão conter:

- I. escoramento dimensionado segundo as necessidades e de acordo com as normas da NBR/ABNT.
- II. rampas e/ou escadas para assegurar o rápido escoamento dos operários em conformidade com as Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e NBR/ABNT;
- III. muro de arrimo ou taludes com tratamento compatível, para evitar deslizamentos em conformidade com as normas da NBR/ABNT;
- IV. proteção contra intempéries, durante o tempo que durar a execução dos arrimos ou taludes em conformidade com as normas da NBR/ABNT.

Parágrafo único. Os proprietários e promitentes compradores de lotes vagos serão responsáveis pela construção de arrimos ou outros meios de proteção de cortes e barrancos, sempre que estes apresentarem riscos de erosão ou deslizamento que possam danificar o logradouro público, edificações ou terrenos vizinhos, sarjetas ou canalizações públicas.

Art. 66. Havendo risco de queda de materiais, o responsável pela construção deve providenciar o fechamento da obra com tela ou similar, garantindo seu perfeito estado de conservação até o final da obra.

Art. 67. Durante a execução das obras será obrigatória a conservação da calçada desobstruída e em perfeitas condições, sendo proibida sua utilização, mesmo que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção, salvo no interior dos tapumes que avancem sobre o logradouro de acordo com o previsto nesta Lei.

Art. 68. É permitida a utilização das vias e logradouros públicos para a colocação de caçambas e contêineres de coleta de terra e entulhos provenientes de construções, reformas e demolições, bem como para guarda de materiais para construção, através do licenciamento das empresas prestadoras desses serviços no Município, em acordo com a Lei Ordinária Nº 3718/00 e observados os dispostos no Código de Trânsito.

Art. 69. Nas obras finalizadas ou paralisadas por mais de 30 (trinta) dias quaisquer elementos que avancem sobre o logradouro devem ser retirados e os tapumes substituídos por isolamento em caráter permanente como gradis ou muros, respeitando-se o alinhamento oficial e reparados eventuais estragos ocasionados aos logradouros públicos.



CAPÍTULO II. INSTALAÇÕES TEMPORÁRIAS

Art. 70. Serão permitidas no canteiro da obra licenciada as instalações temporárias necessárias à execução dos serviços, apenas enquanto durarem esses serviços.

Art. 71. Os andaimes, tapumes, canteiros de obras, stand de vendas e unidade modelo deverão ser retirados e eventuais estragos ocasionados aos logradouros públicos, devidamente reparados, antes da formalização da solicitação do certificado de conclusão de edificação (Habite-se).

SEÇÃO I PROTEÇÃO PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 72. O responsável técnico por uma obra ou serviço, bem como o proprietário, deverão adotar medidas capazes de evitar incômodos à vizinhança pela queda de detritos, conspurcação ou danos ao logradouro público.

Art. 73. As estruturas necessárias à proteção para execução das obras como andaimes e plataformas de trabalho, o uso de equipamentos de proteção individual, a ordem, limpeza e afins, seguirão as normas regulamentadoras específicas aprovadas pelo Ministério do Trabalho.

SEÇÃO II TAPUMES

Art. 74. Será obrigatória a colocação de tapumes, sempre que se executarem obras de construção, obras parciais ou demolição, exceto para os casos em que o imóvel já seja protegido por muro ou grade.

§ 1st. Os tapumes deverão ser executados em material resistente e bem ajustado, com altura mínima de 2,00 m (dois metros), e apoiado no solo em toda sua extensão, havendo, quando necessário, uma proteção inclinada com ângulo de 45° (quarenta e cinco graus), atingindo até um ponto cuja projeção sobre o passeio diste do meio-fio, no máximo, a quarta parte da largura do passeio.

§ 2nd. Os tapumes poderão ocupar, no máximo, metade da largura do passeio, medido do alinhamento do lote, desde que não ultrapasse 1,00m.

§ 3rd. Nos casos em que a largura do passeio for igual ou inferior a 1,00m (um metro), o setor responsável pela análise de projetos da Prefeitura definirá a faixa a ser ocupada pelos tapumes.

§ 4th. Os tapumes serão apoiados no solo em toda a sua extensão.

§ 5th. A numeração do imóvel deverá ser fixada no tapume de forma visível.

§ 6th. Quando os tapumes forem instalados em terrenos de esquina, as placas de nomenclatura das vias serão neles afixadas, nas respectivas faces, de modo visível.

§ 7th. Os tapumes não poderão causar prejuízo à arborização, aos dispositivos de iluminação pública, postes e outros elementos existentes nos logradouros.

§ 8th. Retirados os andaimes e tapumes, o responsável técnico, proprietário ou empresa responsável deverão executar imediatamente limpeza completa e geral da via pública e os reparos dos estragos acaso verificados nos passeios e logradouros, sob pena das sanções cabíveis.



Art. 75. Os andaimes deverão ficar dentro dos tapumes e oferecer condições de resistência e estabilidade tais que garantam os operários e transeuntes contra acidentes de acordo com a NBR 18, ou outra que vier a substituí-la.

SEÇÃO III GALERIAS

Art. 76. Além dos tapumes previstos pela SEÇÃO II do CAPÍTULO II do TÍTULO IV desta Lei, é obrigatória a instalação de galeria coberta para a proteção dos transeuntes, sobre a calçada, para os seguintes casos:

- I. Na construção, reforma de fachada ou demolição de prédio situado no alinhamento, com 2 (dois) ou mais pavimentos, a partir do nível do meio-fio;
- II. Na demolição de edificação com mais de 2 (dois) pavimentos, ou altura equivalente superior a 6,00m (seis metros), distando até 3,00m (três metros) do alinhamento do terreno;
- III. Na construção, reforma de fachada ou demolição de prédio afastado entre 3,00m (três metros) e 6,00m (seis metros) do alinhamento do logradouro, com 3 (três) a 8 (oito) ou mais pavimentos;
- IV. Na construção, reforma de fachada ou demolição de prédio com mais de 8 (oito) pavimentos, independentemente do recuo ao alinhamento, sendo nesse caso obrigatória execução da galeria:
 - a) para construção ou reforma, quando os serviços altura atingem o terceiro pavimento;
 - b) para demolição, quando forem iniciados os serviços de demolição.

Art. 77. A galeria prevista no artigo anterior deve possuir as seguintes especificações:

- I. Largura máxima de 3,00 m (três metros);
- II. Largura mínima livre de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para circulação de pedestres;
- III. Altura interna livre mínima de 3,00 m (três metros);
- IV. Bordas da cobertura com altura mínima de 1,00m (um metro) e inclinação de 45° (quarenta e cinco graus);
- V. Resistência ao impacto pela queda de materiais;
- VI. Acabamento que não represente risco aos transeuntes;
- VII. Manutenção permanente;
- VIII. Preservar a visualização de placas de sinalização e de informação, a eficiência de equipamentos de iluminação e de sinalização, a arborização pública e o acesso às instalações de concessionárias de serviços públicos.

SEÇÃO IV STAND DE VENDAS E UNIDADE MODELO

Art. 78. A instalação de stand de vendas e unidade modelo, inserida no terreno da obra ou em outro local, será concedida mediante Alvará de Construção, junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, de acordo com as seguintes especificações:

§ 1st. A unidade modelo deverá manter o fiel cumprimento ao projeto da(s) unidade(s) tipo(s) do empreendimento licenciado;



§ 2nd. As unidades modelo não deverão conter instalações hidráulicas e sanitárias, mesmo que em caráter provisório;

§ 3rd. A implantação do stand de vendas e unidade modelo poderá ocupar o recuo de frente, desde que não provoque qualquer interferência no passeio público, resguardando o recuo frontal mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

§ 4th. Qualquer estrutura de acesso direto aos stands de vendas e unidade modelo pelos passeios deve resguardar uma faixa de circulação lindeira com no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura;

§ 5th. O licenciamento da unidade modelo estará condicionado à expedição do Alvará de Construção do prédio.

§ 6th. Deverá ser fixada placa indicativa no stand de vendas, em local visível e de acesso público contendo o número do Alvará do stand de vendas e o número do Alvará de Construção do prédio.

§ 7th. Deverá ser mantida na unidade modelo uma cópia autenticada do projeto licenciado e do Alvará de Construção da unidade modelo e da edificação em local acessível ao público.

Art. 79. É admitida a instalação de stand de vendas para unidades imobiliárias a serem construídas em outro local, desde que estes assegurem a acessibilidade externa e o acesso adequado de acordo com o tipo de vida e do porte do Stand de vendas, bem como o recuo frontal mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 80. A licença do stand de vendas e unidade modelo pode ser revogada a qualquer tempo, caso seja constatado desacordo em relação ao uso, à legislação ou aos projetos apresentados e licenciados, sendo o requerente e o proprietário notificados para demolir a estrutura no prazo de 30 (trinta) dias, sem direito à indenização.

Art. 81. A permanência do stand de vendas e da unidade modelo não deverá ultrapassar o prazo de validade do Alvará de Construção do empreendimento, devendo ser demolidos anteriormente à solicitação do certificado de conclusão de edificação (Habite-se).

CAPÍTULO III. OBRAS EM LOTEAMENTOS OU PLANOS DE ARRUAMENTOS

Art. 82. As exigências expostas neste CAPÍTULO são gerais e abrangem os loteamentos e planos de arruamentos que envolvam aberturas de novas ruas.

§ 1st. As normas a serem abordadas nos loteamentos, além das definições de meios-fios, sutamentos e dimensões de lotes deverão considerar as diretrizes expressar nesta Lei, bem como o exposto na Lei de Parcelamento e Plano Diretor Municipal.

§ 2nd. Os planos de arruamento deverão seguir as Normas Técnicas de Acesso de Viaturas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG) no que diz respeito à largura, aos acessos, aos retornos e às demais características técnicas necessárias.

Art. 83. Nenhum loteamento ou plano de arruamento será licenciado sem que o proprietário assine escritura pública na qual se obrigue, num prazo máximo de 04 (quatro) anos a:



- I. Executar as obras constantes do projeto;
- II. Executar as obras de drenagem e obras d'arte de acordo com as normas técnicas oficiais;
- III. Pavimentar com tratamento mínimo, em pedra tosca, todas as vias;
- IV. Assentar meios-fios nas áreas destinadas à utilização pública, espaços livres (praças, parques e jardins) e terrenos destinados ao uso institucional;
- V. Executar o plano de arborização constante do projeto.
- VI. Executar obras para evitar carreamento de materiais para a via pública.

CAPÍTULO IV. MATERIAIS, INSTALAÇÕES E ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 84. A estabilidade, segurança, higiene, salubridade, conforto térmico, acústico, luminotécnico e acessibilidade universal das edificações deverão ser assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação dos materiais e elementos construtivos, conforme exigido nesta Lei e nas normas técnicas oficiais, para tanto, serão abordados nesta SEÇÃO os elementos construtivos essenciais para as edificações, usualmente empregados.

Parágrafo único. São admitidos outros elementos construtivos que apresentem índices equivalentes, desde que sejam plenamente consagrados pelo uso ou tenham suas características técnicas comprovadas e garantidas por instituições oficiais.

Art. 85. Visando instituir conceitos e práticas de sustentabilidade nas construções, os projetos de novas edificações e reformas deverão considerar os conceitos básicos que visam a eficiência do uso dos recursos naturais nas construções.

Parágrafo único. A adoção de práticas de sustentabilidade no canteiro de obras não exime o empreendimento do cumprimento da legislação vigente e do estabelecido neste Código.

Art. 86. As fundações, estruturas, coberturas, paredes, pavimentos e acabamentos serão projetados, calculados e executados de acordo com as respectivas normas técnicas oficiais.

Parágrafo único. As características técnicas dos elementos construtivos, quanto à qualidade e quantidade dos materiais ou conjunto de materiais, a integração dos seus componentes, bem como as condições de sua utilização, referentes à resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, e a solidez e impermeabilidade, deverão ter eficácia comprovada por instituições oficiais.

Art. 87. Os elementos construtivos permanentes, como fundações, componentes estruturais, coberturas e as paredes serão completamente independentes das edificações vizinhas, já existentes, e não deverão ultrapassar a linha de divisa do terreno.

§ 1st. A utilização de elementos auxiliares à construção de fundações e contenções, como atirantamento, em que seja necessário o uso de terreno de



vizinhos, só será permitida se atendidas as seguintes condições mínimas:

- I. o atirantamento em terreno de terceiros não será definitivo, ou seja, não será necessário à estabilidade estrutural permanente;
- II. a empresa executora do serviço responsabiliza-se pela retirada do atirantamento após finalizada a obra, informando a sua retirada na solicitação do certificado de conclusão de edificação (Habite-se).

§ 2nd. As águas pluviais das coberturas ou telhados deverão escoar dentro dos limites do imóvel, não sendo permitido o desaguamento diretamente sobre os lotes ou edificações vizinhas, nem sobre o passeio.

§ 3rd. Qualquer que seja o emprego de estruturas provisórias ativas ou passivas ancoradas em terrenos limítrofes deverá ser atendida por meio das respectivas normas técnicas oficiais.

SEÇÃO II DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS COMPLEMENTARES

Art. 88. Na elaboração de projetos e especificações e na execução de obras e instalações deverão ser observadas as normas federais, estaduais e municipais pertinentes, as Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR/ABNT), as Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego (NR) e as definições adotadas neste Código.

SUBSEÇÃO I. INSTALAÇÕES DE ÁGUA E ESGOTO

Art. 89. Toda edificação é obrigada a possuir sistema interno próprio de água potável ligado à rede de abastecimento público, administrada pela concessionária, e sistema próprio de coleta de esgotos, executados de acordo com este Código, com o Código de Posturas, a legislação pertinente e a NBR/ABNT 15575 para Edificações Habitacionais, bem como a concessionária do serviço.

Art. 90. As edificações deverão dispor/gozar de reservatórios para acúmulo da água necessária ao consumo dos seus ocupantes dimensionados de acordo com as normas relativas ao abastecimento e a Legislação de Segurança e Proteção contra Incêndio.

Art. 91. É admitido o reuso de águas pluviais e de águas residuais nas edificações em conformidade com as normas técnicas oficiais, bem como as legislações tocantes.

§ 1st. As águas pluviais captadas das coberturas, terraços e pavimentos descobertos, quando não utilizadas para complementação da permeabilidade, definidas no Plano Diretor poderão ser armazenadas em instalações exclusivas destinadas às finalidades não potáveis previstas no caput;

§ 2nd. As estruturas para captação, as instalações e os equipamentos deverão ser dimensionados e posicionados no lote em conformidade com as normas técnicas oficiais, não sendo computadas as suas áreas para a taxa de ocupação e a taxa de permeabilidade do lote.

§ 3rd. As águas residuais terão o reuso aprovado desde que comprovada a condição de salubridade específica para cada uma das finalidades descritas no caput.

§ 4th. Será preferencial o reuso de águas pluviais e de águas residuais nas



edificações públicas de propriedade do Município, com área mínima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) a serem construídas a partir da vigência deste Código, considerando as normas técnicas pertinentes.

§ 5th. A destinação das águas, aproveitadas na forma do parágrafo anterior, deverá ser para descargas em vasos sanitários, irrigação de gramados e plantas ornamentais, limpeza de pisos e pavimentos, além de espelhos d'água.

Art. 92. É obrigatório o reuso de águas residuais, provindas de lavatórios, banheiros, chuveiros, tanque de lavagem de roupas, para empreendimentos residenciais com mais de 300 unidades residenciais.

Parágrafo único. Nos casos de empreendimentos comerciais, é obrigatório o uso de "água cinza" para aqueles que tenham mais de 15.000m² (quinze mil metros quadrados) de área computável.

Art. 93. Não será permitido o despejo de água pluviais na rede de esgotos, nem o despejo de esgotos ou de águas residuais e de lavagens nas sarjetas dos logradouros ou em galerias de águas pluviais, exceto os efluentes devidamente tratados, cujo sistema tenha sido objeto de licenciamento pelo Órgão Municipal competente.

Art. 94. As piscinas deverão ter sua manutenção observando normas técnicas oficiais.

§ 1st. Em caso de inutilização de piscinas, as mesmas deverão ser cobertas para evitar o acúmulo de água e a proliferação de vetores de doenças.

§ 2nd. A água proveniente de piscina será, preferencialmente, armazenada e reutilizada para uso em descarga de vasos sanitários ou limpeza das áreas comuns, sendo proibido seu lançamento na rede coletora de esgoto da concessionária.

Art. 95. É recomendada a construção de reservatórios de acumulação e retardo de águas pluviais para fins não potáveis e pelo menos um ponto de água destinado a esta finalidade, nas novas edificações, de qualquer natureza, que apresentem área mínima impermeabilizada igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), de acordo com as respectivas normas técnicas oficiais.

Art. 96. Os reservatórios de águas pluviais classificam-se em:

- I. reservatórios de acumulação: destinados ao acúmulo de águas pluviais para uso com fins não potáveis;
- II. reservatórios de retardo: destinados ao acúmulo de águas pluviais e posterior descarga na rede pública de coleta de águas pluviais.

Art. 97. O licenciamento de projetos para construção de edificações residenciais multifamiliares e não residenciais com múltiplas unidades, bem como as de uso misto, deverão prever a instalação de medidores de consumo de água individuais, conforme o disposto na legislação vigente.

Art. 98. As instalações e os equipamentos hidráulicos das edificações serão projetados, calculados e executados tendo em vista a segurança, a higiene e o conforto dos usuários, de acordo com as normas técnicas oficiais.

§ 1st. As instalações de aparelhos sanitários deverão ser proporcionais ao número e tipo de usuários, conforme as normas previstas na ABNT.



§ 2nd. Os compartimentos de instalações sanitárias não terão aberturas diretas para cozinhas ou para qualquer outro cômodo onde se desenvolva processo de preparo e manipulação de medicamentos ou de produtos alimentícios.

Art. 99. As instalações hidrossanitárias deverão obedecer aos seguintes dispositivos específicos, além das disposições previstas em regulamento:

- I. todas as edificações localizadas nas áreas onde houver sistema de esgotamento sanitário com rede coletora deverão ter seus esgotos conduzidos diretamente à rede de esgotamento sanitário existente;
- II. todas as edificações localizadas nas áreas onde não houver sistema de tratamento dos esgotos sanitários deverão apresentar solução para disposição final das águas servidas, que consiste em fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro.

Parágrafo único. É proibida a construção de fossas em logradouros públicos, exceto quando se tratar de projetos especiais de saneamento desenvolvidos pelo Município, em áreas especiais de urbanização, conforme legislação específica.

Art. 100. Quando o sistema de abastecimento público não puder promover o pleno suprimento de água a qualquer edificação, esse poderá ser feito por meio de poços freáticos, artesianos ou semiartesianos, segundo as condições hidrológicas e higiênicas locais, de acordo com a legislação ambiental pertinente e autorização dos órgãos competentes.

Parágrafo único. Responderão solidariamente o executor dos poços e o proprietário/legítimo possuidor do imóvel pelas penalidades decorrentes da inobservância ao caput deste artigo.

SUBSEÇÃO II. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS DE ALTA E BAIXA TENSÃO

Art. 101. As instalações elétricas das edificações em geral, bem como os materiais nelas empregados, a distribuição, localização dos medidores, dos compartimentos de força, instalações elétricas para balizamento e sinalização de obstáculos e demais estruturas e percursos deverão obedecer às normas técnicas oficiais, e à norma própria da concessionária responsável pela energia no Município de Pouso Alegre.

§ 1st. Toda edificação deverá dispor de sistema de distribuição de energia elétrica ligada à rede pública da concessionária responsável pelo serviço, salvo as edificações que possuam sistema de autogeração de energia elétrica.

§ 2nd. O projeto e a execução desse sistema deverão seguir a norma própria da concessionária e o previsto pelo órgão responsável pela energia e iluminação, inclusive para os diversos materiais utilizados, número e distribuição dos diversos pontos, devendo ser consideradas as disposições relativas à localização de medidores, compartimentos, ventilação e percursos.

§ 3rd. Para os empreendimentos comerciais deverão ser utilizados, preferencialmente, o uso das energias alternativas solar ou eólica ou outras fontes alternativas de energia quando a área total do empreendimento for igual ou superior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados).

Art. 102. Os geradores deverão ter capacidade suficiente para manter em



operação os elevadores do prédio, afastando-se das construções vizinhas ao imóvel pelo menos 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

SUBSEÇÃO III. INSTALAÇÕES DE EMERGÊNCIA E PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIOS

Art. 103. As instalações de emergência e proteção contra incêndios nas novas edificações, naquelas reformadas, e nas que tenha havido modificação na sua ocupação e/ou classificação, serão projetadas, calculadas e executadas, considerando a segurança, o bem-estar e higiene dos usuários, em acordo com as normas técnicas oficiais e legislação específica.

Art. 104. As portas, as circulações horizontais, escadas, as rampas e as áreas de conexão que compõe as saídas convencionais deverão ser dimensionadas considerando o número de ocupantes do imóvel, conforme o disposto nas normas técnicas oficiais e legislação específica, sem prejuízo do atendimento às condições previstas nesta Lei.

Parágrafo único. Nas edificações já existentes em que sejam necessárias instalações contra incêndio, o órgão competente fixará prazo para sua execução.

SUBSEÇÃO IV. INSTALAÇÕES PARA TELEMÁTICA

Art. 105. As instalações dos serviços de telemática quando necessárias nas edificações a serem construídas ou reformadas, devem ser projetadas, dimensionadas e executadas em acordo com as normas do órgão regulamentador e das concessionárias atuantes no Município.

Parágrafo único. A legislação municipal específica Lei municipal nº3912/01 deverá ser revista em até 180 dias da publicação desta lei para atualizar e conformar a legislação municipal à legislação federal de antenas.

Art. 106. Para fins de aplicação desta Lei, entendem-se como instalações de telemática para o uso residencial, aquelas destinadas à internet, TV a cabo, antenas coletivas para televisão, telefonia, centrais de portaria, instalações de segurança e similares.

Art. 107. A construção de edifício público ou privado destinado ao uso coletivo deverá ser executada de modo a dispor de dutos, condutos, caixas de passagem e outras infraestruturas que permitam a passagem de cabos e fibras óticas para a instalação de redes de telecomunicações, em acordo com a Lei Federal específica, e com as normas técnicas de edificações.

SUBSEÇÃO V. INSTALAÇÕES DE RENOVAÇÃO DE AR

Art. 108. As instalações de renovação de ar deverão ser projetadas de acordo com as normas técnicas oficiais.

Art. 109. Lajes técnicas não serão computadas no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.



Parágrafo único. Para fins de aplicação desta Lei, entende-se por laje técnica a área do prédio, reservada para abrigar os controles e passagem do sistema elétrico, hidráulico, ar condicionado, telemática, ar comprimido, gases, oxigênio e demais equipamentos relativos à manutenção e funcionamento de uma edificação.

SUBSEÇÃO VI. INSTALAÇÕES DE GÁS LIQUEFEITO DE PETRÓLEO (GLP)

Art. 110. Para casos em que haja a impossibilidade de abastecimento de gás pela rede pública, o abastecimento deverá ser realizado através de botijões ou centrais de gás liquefeito de petróleo (GLP), sendo atendidas as normas técnicas oficiais e legislações específicas, em especial as Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais.

Art. 111. Será obrigatória a instalação de central de gás liquefeito de petróleo (GLP), observado o artigo anterior, nas edificações:

- I. multifamiliares que sejam obrigadas pela legislação específica de prevenção e combate a incêndio do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais;
- II. destinadas à atividades de recreação, hospedagem, educacionais, comerciais e de serviço ou qualquer outra que estimule ou cause a concentração de público.

Parágrafo único. A central de gás liquefeito de petróleo (GLP) ou similar deverá localizar-se de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais.

Art. 112. A Prefeitura poderá aceitar outras soluções para instalação de centrais de gás liquefeito de petróleo (GLP) ou similar, desde que previamente aprovadas pelo órgão competente e pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais.

SEÇÃO III PAREDES E PISOS

Art. 113. As paredes externas, bem como todas as que separem unidades autônomas de uma edificação, ainda que não componham sua estrutura, deverão, obrigatoriamente, atender a Norma de Desempenho 15575 NBR/ABNT.

Parágrafo único. Serão também consideradas paredes externas aquelas voltadas para poços de ventilação e terraços de serviço.

Art. 114. As espessuras mínimas das paredes poderão ser alteradas quando for utilizado material de natureza diversa, que garanta a segurança e a privacidade e desde que especificados em projeto.

Art. 115. Os compartimentos acima do solo, tais como terraços, varandas, balcões, sacadas, guarda-corpos de proteção das caixas-d'água, compartimentos de garagens e outros que não forem vedados por paredes externas, deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra quedas de acordo com as normas técnicas oficiais.

Art. 116. Para os casos em que são exigidos revestimentos de pisos e



paredes com material durável, liso, impermeável e resistente a cinquenta lavagens, o material de acabamento deverá atender especificações determinadas em norma técnica oficial.

Art. 117. As paredes serão completamente independentes das edificações já existentes na linha da divisa do lote urbano.

SEÇÃO IV PORTAS E JANELAS

Art. 118. As aberturas dos compartimentos, de acordo com seu uso deverão obrigatoriamente satisfazer, as normas técnicas oficiais, no tocante à resistência ao fogo, nos casos exigidos, e isolamento térmico, condicionamento e isolamento acústico, resistência, estabilidade e impermeabilidade.

Art. 119. Os vãos das portas de acessos às unidades e aos compartimentos de edificações residenciais deverão atender aos requisitos das respectivas normas técnicas oficiais e legislação específica.

§ 2nd. Em unidades residenciais, os vãos de pelo menos um quarto e um banheiro deverão garantir margem para futuras alterações, de forma a permitir eventual utilização por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

§ 3rd. Deverá ser apresentando no projeto licenciado, na mesma planta da unidade residencial, o detalhamento da eventual reforma citada no parágrafo anterior, visando comprovar sua viabilidade.

Art. 120. Todas as aberturas voltadas para a divisa dos lotes limítrofes deverão possuir distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

SEÇÃO V FACHADAS E MARQUISES

Art. 121. As fachadas e demais paredes externas das edificações, bem como as das divisas do terreno, deverão receber acabamento adequado e serem conservadas, considerando seu compromisso com a paisagem urbana.

Art. 122. Serão permitidas lajes técnicas destinadas à instalação dos aparelhos de ar-condicionado e similares, desde que atendam aos critérios estabelecidos pela Lei de Parcelamento e Plano Diretor e que seja assegurado o acesso pelo pavimento correspondente, garantindo a manutenção e movimentação de equipamentos com segurança.

Art. 123. Nas fachadas não serão permitidos volumes avançando sobre os afastamentos obrigatórios, com exceção de coberturas para portões, pórticos e guaritas.

Art. 124. As marquises quando ultrapassarem os limites e as condições fixadas nesta SEÇÃO deverão obedecer aos recuos obrigatórios do alinhamento dos logradouros e passarão a ser incluídos no cálculo da taxa de ocupação do lote, previsto na Lei de Parcelamento e Plano Diretor.

Art. 125. Para as edificações implantadas no alinhamento dos logradouros,



as águas pluviais provenientes dos telhados, balcões, terraços, marquises e outros locais voltados para o logradouro, deverão ser captadas corretamente em calhas e condutores para despejo na sarjeta do logradouro, sendo embutidas na edificação e passando sob as calçadas.

Art. 126. Nas edificações existentes, quando da disposição em fachadas, as águas advindas de aparelhos de ar-condicionado, de centrais de ar-condicionado e equipamento similares, deverão ser captadas por condutores, preferencialmente, para reuso de água não potável ou despejo na sarjeta do logradouro, passando sob as calçadas.

SEÇÃO VI MUROS E VEDAÇÕES

Art. 127. São obrigatórias e compete aos seus proprietários a construção, a reconstrução e a conservação dos muros em toda a extensão das testadas dos lotes, de modo a impedir o livre acesso do público no interior dos mesmos em sua divisa com o alinhamento, e altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), referenciada ao nível do passeio.

Art. 128. O fechamento dos lotes situados em áreas urbanizadas atenderá às seguintes disposições:

I. os muros das divisas laterais e de fundos deverão possuir altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), referenciada ao nível do terreno natural, salvo acordo entre os lindeiros.

§ 1st. Dispensa-se a construção de muro em lotes não edificados para os quais tenha sido concedida licença para execução de obras de construção, durante prazo de vigência do alvará.

§ 2nd. O fechamento de que trata este artigo poderá ser feito com qualquer material admitido pelo Município.

§ 3rd. O material a ser usado no fechamento deverá ser capaz de impedir o carreamento de material do lote ou terreno vago para o logradouro público.

§ 4th. No muro, deverá ser previsto um acesso ao terreno ou ao lote vago.

Art. 129. O Município poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção sempre que houver desnível entre o terreno e o logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes que possam ameaçar a segurança pública.

Art. 130. Em lotes situados em esquina, nenhum elemento construtivo poderá avançar no espaço definido pela projeção horizontal de um triângulo isósceles cujos lados iguais terão 2,00m (dois metros) a partir do vértice comum que é coincidente com a esquina, até a altura mínima de 3,5m (três metros e cinquenta centímetros).

CAPÍTULO V. COMPARTIMENTOS DAS EDIFICAÇÕES

Art. 131. Os compartimentos e ambientes deverão ser situados na edificação visando garantir conforto ambiental e salubridade, obtidos pelo adequado dimensionamento do espaço e correto emprego dos materiais e da tecnologia das instalações e equipamentos.



Parágrafo único. Os dimensionamentos dos compartimentos e ambientes são de absoluta responsabilidade dos responsáveis técnicos pelos projetos e execução da obra, bem como construtora e incorporadora responsável pela construção da edificação.

SEÇÃO I CLASSIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO

Art. 132. Os compartimentos das edificações classificam-se em 4 (quatro) tipos de acordo com seu uso, o qual define seu dimensionamento, e a necessidade de ventilação e insolação naturais, estipulados a seguir:

- I. de permanência prolongada;
- II. de permanência transitória;
- III. sem permanência;
- IV. especiais.

Art. 133. São considerados compartimentos de permanência prolongada aqueles utilizados, pelo menos, para uma das atividades ou funções seguintes:

- I. dormir ou repousar;
- II. estar ou lazer;
- III. trabalhar ou estudar;
- IV. reunir ou recrear;
- V. preparo e consumo de alimentos;
- VI. tratamento médico ou recuperação de pessoas.

Art. 134. São considerados compartimentos de permanência transitória aqueles utilizados, pelo menos, para uma das atividades ou funções seguintes:

- I. circulação e acesso de pessoas;
- II. higiene pessoal;
- III. depósito para guarda de materiais, utensílios ou peças sem a possibilidade de qualquer atividade no local;
- IV. zeladoria e serviços de manutenção;
- V. lavagem de roupa e serviços de limpeza;
- VI. troca e guarda de roupas.

Art. 135. Definem-se como compartimentos especiais aqueles que, embora possam comportar as funções ou atividades relacionadas nos artigos anteriores, apresentam características e destinação específicas.

Parágrafo único. Consideram-se compartimentos especiais, entre outros com destinações similares, os seguintes:

- I. auditórios e anfiteatros;
- II. cinemas, teatros e salas de espetáculos;
- III. bibliotecas, museus e galerias de arte;
- IV. estúdios de gravação, rádio e televisão;
- V. laboratórios fotográficos, cinematográficos e de som;
- VI. centros cirúrgicos e salas de exames de imagens;
- VII. salas de terapias e de tratamentos clínicos;
- VIII. salas de análises laboratoriais;
- IX. salas de computadores, transformadores e telefonia;



X. estufas e laboratórios industriais.

Art. 136. Compartimentos sem permanência são aqueles que não comportam permanência humana ou habitabilidade, caracterizados no projeto, tais como:

- I. as adegas e porões;
- II. as câmaras escuras;
- III. as caixas-fortes;
- IV. as câmaras frigoríficas.

Art. 137. As dimensões dos compartimentos para permanência prolongada e permanência transitória deverão ser compatíveis coas exigências das Normas Técnicas referentes.

§ 1st. Para edificações habitacionais deverá ser observada a NBR15575 que dispõe sobre as Normas de desempenho das edificações.

§ 2nd. Para edificações comerciais, industriais e institucionais deverão ser observadas as diretrizes da vigilância sanitária para cada tipo de edificação.

Art. 138. Compartimentos para outras destinações ou denominações não indicadas nos artigos precedentes ou que apresentem peculiaridades especiais, serão classificados com base nos critérios fixados nos referidos artigos, tendo em vista as exigências de higiene, salubridade e conforto, correspondente à função ou atividade.

SUBSEÇÃO I. SANITÁRIOS E VESTIÁRIOS

Art. 139. Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias calculadas na razão de sua população e em função da atividade desenvolvida, conforme normas técnicas oficiais e legislação específica.

Parágrafo único. O cálculo relativo ao *caput* deste artigo é de obrigação dos responsáveis técnicos pelos projetos e execução da obra, bem como a construtora e incorporadora responsável pela construção da edificação.

Art. 140. Para lavabos, banheiros e instalações sanitárias das edificações serão ainda observadas as seguintes definições:

- I. os estabelecimentos de uso público enquadrados como Polo Gerador de Viagem (PGV), conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, deverão disponibilizar fraldário e demais infraestruturas adequadas às crianças e às lactantes;
- II. todos os vasos sanitários deverão ter suas instalações atendendo às regras de eficiência hídrica.

Art. 141. São obrigatórias instalações sanitárias para pessoas com deficiências, nas edificações de uso público, ainda que de propriedade privada, em acordo com a ABNT NBR 9050.

Art. 142. Os vestiários, quando necessários às edificações, conforme o que dispõe o presente Código, deverão observar as seguintes especificações:

- I. Nas edificações constituídas de unidades autônomas, os vestiários poderão ser distribuídos de acordo com a necessidade de cada atividade, pelas



respectivas unidades, desde que observem as proporcionalidades pelos andares e as quantidades fixadas em normas técnicas oficiais;

- II. Nos vestiários deverá ser prevista a utilização por pessoas com deficiência, utilizando-se as dimensões indicadas pelas normas específicas.

SUBSEÇÃO II. SÓTÃOS E MEZANINOS

Art. 143. É permitida a construção de sótãos, mezaninos e jirau desde que o espaço aproveitável com essa construção ofereça conforto ambiental, segurança e salubridade de acordo com as normas técnicas oficiais.

Art. 144. Os mezaninos que cubram mais de 50% (cinquenta por cento) do somatório das áreas dos compartimentos em que forem instalados serão considerados pavimentos.

SUBSEÇÃO III. ILUMINAÇÃO, VENTILAÇÃO E ACÚSTICA DOS COMPARTIMENTOS

Art. 145. No tocante ao oferecimento de iluminação e ventilação, todos os compartimentos e ambientes deverão atender às normas técnicas oficiais ou legislação específica.

Parágrafo único. O atendimento das obrigações estabelecidas no caput deste artigo é de inteira responsabilidade dos responsáveis técnicos pelos projetos e execução da obra, bem como a construtora e incorporadora responsável pela construção da edificação.

Art. 146. Deverá ser explorado o uso de iluminação natural com vistas a reduzir o consumo de energia elétrica para iluminação artificial e condicionamento de ar.

Art. 147. Deve-se buscar a garantia de qualidade acústica nos compartimentos.

§ 1st. Deve-se evitar, sempre que possível, a instalação de torneiras e descargas na face oposta das paredes dos compartimentos de repouso.

§ 2nd. É recomendado para as edificações:

- I. Situar compartimentos classificados como “ruidosos” pela natureza de suas atividades em locais da edificação onde existam outras fontes de ruído;
- II. Garantir privacidade acústica entre ambientes de unidades distintas, através de construção de parede cujos materiais se enquadrem na garantia de Classe de Transmissão Sonora (CTS) conforme especificado na norma técnica específica.

SUBSEÇÃO IV. PÁTIOS E REENTRÂNCIAS

Art. 148. Os pátios e reentrâncias objetivam iluminar e ventilar os compartimentos, de uso prolongado ou transitório, que não possam ser iluminados e ventilados por aberturas diretas para o exterior.

Parágrafo único. Os pátios são classificados em:

- I. pátio aberto, quando se comunica com os recuos de frente, lateral ou fundo;
- II. pátio fechado ou poço, quando limitado por 4 (quatro) paredes de um



mesmo edifício, ou quando, embora limitado por 2 (duas) ou 3 (três) paredes de um mesmo edifício, possa vir a ser fechado por paredes de edifícios vizinhos;

- III. reentrância é o pátio para o qual um mesmo edifício tem 3 (três) faces, ou quando, embora limitado por 2 (duas) faces de um mesmo edifício, possa vir a ter uma terceira formada pela parede do edifício vizinho.

Art. 149. Os pátios e reentrâncias destinados a insolação, iluminação e ventilação, deverão ser a céu aberto, livres e desembaraçados de qualquer tipo de construção até o nível inferior da abertura.

Art. 150. As reentrâncias destinadas à insolação, ventilação e iluminação serão consideradas como pátio fechado, para efeito de aplicação do disposto nesta Lei, quando a sua profundidade for superior a 2 (duas) vezes a sua abertura.

SEÇÃO II CIRCULAÇÃO, SEGURANÇA E ACESSIBILIDADE

Art. 151. As exigências presentes nesta SEÇÃO, relativas à instalação de equipamentos e às disposições construtivas das edificações consideradas essenciais, objetivam garantir a circulação e a segurança de seus ocupantes, permitindo ainda a evacuação em tempo hábil e com as garantias necessárias em possíveis situações de risco, como incêndios e pânico.

§ 1st. Deverão ser observadas as normas técnicas oficiais de acessibilidade, com especialidade a NBR 9050 da ABNT.

§ 2nd. Os novos edifícios residenciais e comerciais acima de 04 (quatro) pavimentos, construídos após a vigência deste Código, deverão disponibilizar ao consumidor adquirente da unidade individual a opção de instalação de telas ou grades protetoras em varandas e janelas da referida unidade, ou qualquer outro meio que possa garantir a prevenção de desastres ou acidentes domésticos nas varandas e janelas.

Art. 152. As edificações existentes, que não atenderem aos requisitos mínimos de segurança e acessibilidade estabelecidos na legislação federal, estadual e municipal, deverão ser adaptadas e submetidas ao licenciamento de obras parciais e concessão de licença para funcionamento de qualquer atividade ou instalação.

Parágrafo único. A adaptação a que se refere o caput poderá ser exigida a qualquer tempo se assim estabelecer a legislação de Segurança e Proteção contra Incêndios do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais.

Art. 153. As circulações e acessos de uso comum ou coletivo, em edificações destinadas à habitação coletiva, comércio ou prestação de serviço, industrial, uso institucional, de uso misto e similar, deverão atender às exigências contidas nas normas técnicas oficiais, Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG) e demais legislações tocantes.

Art. 154. A edificação que possuir laje de piso com altura acima de 13,00m (treze metros), contados a partir do nível da calçada por onde existe acesso, deverá ser obrigatoriamente servida de, pelo menos, um



elevador de passageiros.

Parágrafo único. Em qualquer caso, o número de elevadores e suas dimensões dependerão do cálculo de tráfego, realizado conforme as normas técnicas oficiais.

Art. 155. As esteiras rolantes podem ser aparelhos de transporte vertical, inclinado ou horizontal, devendo ser observado o disposto na ABNT NBR NM195/1999 de Requisitos de Segurança para Construção e Instalação de Escadas e Esteiras Rolantes ou outra que a venha substituir.

Art. 156. Os acessos às escadas e esteiras rolantes deverão ter qualquer de suas dimensões, no plano horizontal, acima de 3 (três) vezes a largura da escada ou esteira rolante, com o mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 157. É vedada a proibição de instalação de redes de proteção ou equipamento similar nas varandas, sacadas e janelas de edifícios residenciais e comerciais.

CAPÍTULO VI. ACESSIBILIDADE PARA PESSOAS COM DEFICIÊNCIA

Art. 158. Visando assegurar às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida condições adequadas e seguras de acessibilidade e locomoção, esta Lei estabelece parâmetros, critérios e padrões para a adequação das edificações no município de Pouso Alegre.

Parágrafo único. O disposto nesta Lei, aplica-se às edificações de uso público, ainda que de propriedade privada, que se destinem à educação, à saúde, à cultura, ao culto, ao esporte, ao lazer, a serviços, ao comércio, à indústria, à hospedagem, ao trabalho, à reuniões e a usos similares, bem como às áreas comuns de circulação de edifícios residenciais multifamiliares e dos conjuntos habitacionais.

Art. 159. A junção de todas as partes de uso comum em um mesmo pavimento ou aberturas ao público deverá atender aos preceitos de acessibilidade dos padrões das Normas Técnicas de Acessibilidade.

Art. 160. O desenvolvimento e a implantação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos públicos e privados deverão seguir, no que couber, a ABNT NBR 9050, referente à acessibilidade, a Lei nº 13.146/2015, que define o Estatuto da Pessoa com Deficiência, e a legislação municipal específica em vigor.

Art. 161. A acessibilidade deve ser garantida com, no mínimo, um acesso vinculado à circulação principal e às circulações de emergência, quando existirem, na forma estabelecida nas leis e normas técnicas oficiais, inclusive no que diz respeito à previsão da sinalização internacional informativa, indicativa e direcional da sua localização.

Art. 162. Nos edifícios de uso público, as dependências que demandem acentuado fluxo de pessoas devem estar localizadas, preferencialmente, no andar térreo.

Art. 163. Sempre que houver barreiras ou obstáculos ao acesso como, por exemplo, portas giratórias e catracas, deve ser previsto outro acesso, adequado às pessoas portadoras de deficiência, devidamente sinalizado, conforme o disposto nesta Lei.



Art. 164. O dimensionamento das inclinações de rampas nos desníveis entre 2 (dois) planos de pisos diferentes obedecerá ao estabelecido nas normas técnicas oficiais, prevalecendo a que for mais restritiva.

Art. 165. Os equipamentos eletromecânicos de circulação, tais como elevadores, esteiras rolantes, plataformas móveis e assemelhados, devem ter dimensões compatíveis com sua utilização de forma segura por pessoas com deficiência.

Parágrafo único. Nas edificações providas desses equipamentos, todos os pavimentos, inclusive os de garagem, devem ser servidos por pelo menos 1 (um) deles.

Art. 166. Nos elevadores devem ser observados os padrões de sinalização para pessoas com deficiência, em conformidade com a NBR 9050.

Art. 167. Os locais públicos de reunião serão obrigatoriamente acessíveis para pessoas com deficiência, na área destinada tanto aos espectadores, quanto aos participantes e empregados.

§ 1st. No caso de auditórios e arquibancadas, devem ser reservados espaços para cadeira de rodas e assentos para pessoas com deficiência e deficiência ambulatoria parcial, conforme normas técnicas oficiais.

§ 2nd. Os espaços e assentos para cadeira de rodas e pessoas portadores de deficiência ambulatoria parcial devem:

- I. garantir conforto, segurança, boa visibilidade e acústica;
- II. estar integrados com a disposição geral dos assentos, de maneira a não segregar seus ocupantes e permitir que estes possam sentar-se próximo a seus acompanhantes;
- III. evitar obstruir a visão dos espectadores sentados atrás;
- IV. não obstruir o acesso aos demais assentos e à circulação;
- V. estar localizados, sempre que possível, próximos às circulações de emergência.

§ 3rd. Os assentos destinados às pessoas com deficiência ambulatoria parcial e para cadeira de rodas devem obedecer aos espaçamentos, anteparos e guarda-corpos definidos nas normas técnicas oficiais.

CAPÍTULO VII. DAS EDIFICAÇÕES ESPECÍFICAS

SEÇÃO I OBRAS COMPLEMENTARES DAS EDIFICAÇÕES

Art. 168. As obras consideradas complementares executadas, como decorrência ou parte das edificações, compreendem, entre outras similares, as seguintes:

- I. abrigos para carros;
- II. pérgolas;
- III. guaritas e portarias;
- IV. piscinas e reservatórios d'água;
- V. passagens cobertas;
- VI. toldos;
- VII. pequenos telheiros;
- VIII. bilheterias;
- IX. chaminés e torres;



- X. churrasqueiras e fornos à lenha;
- XI. quiosques;
- XII. lixeira.

§ 1st. As obras de que trata o presente artigo deverão obedecer às disposições desta Lei, ainda que, nos casos devidamente justificáveis, se apresentem isoladas, sem constituir complemento de uma edificação.

§ 2nd. As obras complementares relacionadas no caput não serão consideradas para efeito do cálculo da taxa de ocupação e do índice de aproveitamento do lote.

§ 3rd. As obras complementares poderão ocupar as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios das divisas e do alinhamento dos logradouros.

SUBSEÇÃO I. ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Art. 169. O número de vagas para estacionamento e guarda de veículos para os diferentes tipos de uso deverá obedecer também ao estipulado no Plano Diretor, além dos parâmetros estabelecidos nesta lei.

Art. 170. As áreas livres, excluídas aquelas destinadas ao afastamento frontal, recreação infantil e circulação, poderão ser consideradas áreas de estacionamento de veículos, não sendo permitida, porém, a construção de cobertura sem prévia licença do Município, considerando as prescrições desta Lei e do Plano Diretor.

Art. 171. Os compartimentos destinados a garagens e vagas de estacionamento ficarão sujeitos às seguintes exigências:

- I. Cada vaga de estacionamento terá largura mínima definida no plano diretor.
- II. Corredor de circulação dos veículos com largura mínima de:
 - a) 3,00m (três metros), quando as vagas forem em ângulo de 30° (trinta graus);
 - b) 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros), quando as vagas forem em ângulo de 45° (quarenta e cinco graus);
 - c) 5,00m (cinco metros), quando as vagas forem em ângulo de 90° (noventa graus);
- I. Sistema de drenagem para coleta e escoamento das águas;
- II. Paredes de material incombustível;
- III. Piso revestido de material incombustível e impermeável;
- IV. Teto de material incombustível, no caso de haver outro pavimento na parte superior;
- V. Ventilação permanente.
- VI. Possuírem espaços suficientes para acesso, circulação e manobra de veículos;
- VII. Rampas, quando houver, para acesso exclusivo de veículos com largura mínima de 3,00m (três metros) e 25% (vinte e cinco por cento), no máximo, de declividade, totalmente situadas no interior do lote e com revestimento antiderrapante;
- VIII. Rebaixamento dos meios-fios dos passeios para o acesso de veículos, não excedendo a extensão de 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros)



para cada vão de entrada de garagens.

Art. 172. As garagens comerciais, estacionamentos e guarda de veículos, lava jatos e similares deverão:

- I. Ter os terrenos devidamente murados com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);
- II. A estrutura física utilizada relativa à edificação e área de pátio deverá possuir revestimentos de piso impermeável e adequado ao correto escoamento das águas pluviais e ao lançamento de efluentes provenientes do desenvolvimento da atividade;
- III. Serem dotados de abrigos para os veículos, observadas as áreas mínimas de vagas estabelecidas neste Código;
- IV. Possuir portão de acesso seguro e dotados de sinal sonoro e luzes de advertência, que devem ser acionados ao transitar veículos;
- V. ter o portão de acesso seguro nos movimentos de abertura e fechamento, ou totalmente aberto ou fechado, suas folhas ou qualquer parte delas, em nenhuma hipótese, poderão avançar ou permanecer sobre o passeio;
- VI. Possuir edícula, composta de recepção e instalação sanitária;
- VII. Possuir sinalização interna.

Parágrafo único. Nos casos de construções de lava-jatos, os muros deverão ter altura mínima de 2,50 metros no mínimo, ser impermeabilizados com revestimento cerâmico, e as rampas deverão obedecer a distância mínima dos muros divisórios de 3,00 (três) metros, e adequar-se as leis ambientais vigentes.

Art. 173. Quando as garagens em edifícios ocuparem mais de um pavimento, estes devem ser interligados por escadas ou rampas que satisfaçam às condições de acesso para uso comum ou coletivo de pessoas, independentemente da existência de outros acessos.

Art. 174. Nos projetos deverão constar, obrigatoriamente, as indicações gráficas referentes à localização de cada vaga e dos esquemas de circulação desses veículos, não sendo permitido considerar, para efeito de cálculo das áreas necessárias aos locais de estacionamento, as rampas, as passagens, os acessos e a circulação.

Art. 175. Deverão ser previstas vagas para os usuários portadores de necessidades especiais na proporção mínima de 1% (um por cento) de sua capacidade, sendo o número de uma vaga o mínimo para qualquer estacionamento coletivo ou comercial.

Parágrafo único. No caso das vagas para portadores de necessidades especiais, o espaçamento entre as vagas deverá atender às normas de acessibilidade previstas na NBR 9050.

Art. 176. As áreas de estacionamento que não estejam previstas neste Código, serão por semelhança, estabelecidas pelo órgão municipal competente.

Art. 177. Todo compartimento de garagem situado no subsolo deverá manter um afastamento de, no mínimo, 2,00m (dois metros) do alinhamento do terreno, com o logradouro público, e no caso de lotes de esquina, deverão ser respeitados recuos para as duas ruas.

Art. 178. Nos espaços de carga e descarga, as faixas de acesso e circulação principal, bem como os locais de parada, boxe e



estacionamento de veículos de transporte deverão satisfazer, além das exigências para a categoria, constantes nesta lei, aos seguintes requisitos:

- I. as aberturas de acesso terão, para cada sentido de trânsito, a largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), sendo admitida a largura de 7,00m (sete metros), para comportar o trânsito nos 2 (dois) sentidos;
- II. os espaços de acesso e circulação geral deverão ter capacidade comprovada para absorver, de forma ampla, os fluxos de entrada e de saída de veículos, nas horas de mais intenso movimento.

Parágrafo único. Haverá espaço especialmente destinado ao estacionamento dos veículos de transporte que não estejam em operação ou aguardando vez, de modo a não ser utilizada a via pública.

SUBSEÇÃO II. ABRIGOS PARA CARROS

Art. 179. Os abrigos para carros deverão observar as seguintes condições:

- I. altura livre mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);
- II. serão abertos em, pelos menos, 2 (dois) lados, onde poderá haver elementos estruturais de apoio.

Art. 180. Os abrigos para registros ou medidores, e as cabines de força ou para outros fins similares, deverão observar estritamente os limites e exigências estabelecidas pelas normas técnicas oficiais.

SUBSEÇÃO III. PÉRGOLAS

Art. 181. Para que a projeção das pérgolas não seja incluída na taxa de ocupação máxima do lote e possa ser executada sobre as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios, com exceção dos recuos de frente, deverão ter as partes vazadas, correspondentes a 30% (trinta por cento), no mínimo, da área de sua projeção horizontal.

Parágrafo único. As pérgolas estruturalmente independentes das edificações, projetadas em complemento ao partido arquitetônico, poderão ocupar as faixas decorrentes dos recuos frontais e não serão computadas para o cálculo da taxa de ocupação, desde que observem as seguintes condições:

- I. terão pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- II. serão abertas em todos os seus lados, podendo ter elementos estruturais de apoio.

SUBSEÇÃO IV. GUARITAS E PORTARIAS

Art. 182. As guaritas e portarias não serão computadas para a taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, e poderão ser localizadas nas faixas de recuos mínimos obrigatórios, desde que observem as seguintes condições:

- I. terão altura máxima de 6,00m (seis metros) a partir do nível do passeio por onde se faz o acesso, podendo ter 2 (dois) pavimentos;



- II. deverá ser observado o recuo lateral de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando a guarita possuir 2 (dois) pavimentos;
- III. terão altura livre mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- IV. poderão dispor internamente de instalação sanitária de uso privativo;
- V. a área máxima de cobertura para o conjunto guarita, eclusa e cobertura de acesso é de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados).

Art. 183. As dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei poderão sofrer alterações, desde que sejam de utilidade pública e justificadas tecnicamente.

SUBSEÇÃO V. PISCINAS E RESERVATÓRIOS D'ÁGUA ENTERRADOS

Art. 184. As piscinas e os reservatórios d'água enterrados deverão ter estrutura apta para resistir às pressões da água que incidem sobre as paredes e o fundo, bem como do terreno circundante, de modo a garantir a segurança dos usuários e das edificações vizinhas.

Art. 185. As piscinas e os reservatório d'água enterrados, quando localizados no pavimento térreo, deverão observar o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do(s) alinhamento(o) e das divisas.

Art. 186. É obrigatória a instalação em todas as piscinas de uso residencial, públicas ou de uso coletivo, de sistema hidráulico antissucção, disposto, inclusive, de tampas antiaprisionamento nos drenos para evitar o turbilhonamento e o enlace de cabelos e/ou sucção de outros membros do corpo humano.

Art. 187. É obrigatória a instalação de um marcador de profundidade, em local visível nas piscinas públicas.

SUBSEÇÃO VI. PASSAGENS COBERTAS

Art. 188. São admitidas passagens cobertas que liguem blocos ou prédios entre si ou ainda que sirvam de acesso coberto entre o alinhamento e as entradas do prédio, desde que observadas as normas técnicas oficiais.

Parágrafo único. Atendidos os requisitos estabelecidos no caput, as passagens cobertas não serão computadas na taxa de ocupação.

SUBSEÇÃO VII. PEQUENOS TELHEIROS

Art. 189. Os pequenos telheiros deverão observar as seguintes exigências:

- I. terão pé-direito máximo de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros);
- II. serão construídos de material rígido e durável.

Parágrafo único. Os pequenos telheiros não serão computados na taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento e poderão ocupar os recuos mínimos obrigatórios, desde que tenham área máxima de 4,00m² (quatro metros quadrados) e qualquer de suas dimensões, no plano horizontal, não poderá ser maior do que 3,00m (três metros);

SUBSEÇÃO VIII. CHAMINÉS, TORRES E RESERVATÓRIOS D'ÁGUA ELEVADOS



Art. 190. As chaminés instaladas nas residências do município de Pouso Alegre deverão estar de acordo com o disposto nesta Lei.

§ 1st. As chaminés deverão dispor de filtro lavador de gases ou fumaça ou outros sistemas de filtragem, licenciados pelo Poder Executivo Municipal.

§ 2nd. As chaminés de churrasqueiras nas residências unifamiliares, casas geminadas e casas populares ficam dispensadas da instalação de filtro lavador de gases ou fumaça ou outro sistema de filtragem, desde que não seja caracterizado o uso comercial.

§ 3rd. Os trechos das chaminés, compreendidos entre o forro e o telhado da edificação, bem como os que atravessem ou fiquem justapostos a paredes, forros e outros elementos de estuque, gesso, madeira, aglomerados ou similares, serão separados ou executados com material isolante térmico, com requisitos determinados pelas normas técnicas oficiais.

§ 4th. As paredes da chaminé não poderão transmitir calor a imóveis vizinhos, para isso deverão ser observadas as normas técnicas oficiais.

Art. 191. Os reservatórios d'água elevados e torres, com até 5,00m (cinco metros) de altura, deverão observar os recuos mínimos de frente para a atividade e 1,50m (um metro e meio) para as divisas laterais e fundos.

§ 1st. Os reservatórios d'água sobre as edificações que possam ser construídas nas divisas laterais do lote deverá observar o afastamento mínimo de 0,50m (cinquenta centímetros) para a referida divisa.

§ 2nd. Os reservatórios d'água elevados e torres com mais de 5,00m (cinco metros) de altura, deverão observar o acréscimo em seus recuos, de 0,15m (quinze centímetros) por metro ou fração acima de 5,00m (cinco metros) de altura.

SUBSEÇÃO IX. CHURRASQUEIRAS E FORNOS A LENHA

Art. 192. As churrasqueiras e fornos a lenha de uso doméstico ou comercial deverão ser executados com materiais resistentes a altas temperaturas, de modo a garantir a segurança dos usuários e das edificações do entorno.

§ 1st. Quando construídas nas divisas do imóvel ou de outros compartimentos da edificação deverão distar um mínimo de 20cm (vinte centímetros) das mesmas ou serem executadas em material que comprovadamente garanta isolamento térmico.

§ 2nd. As churrasqueiras e fornos a lenha de uso doméstico ou comercial poderão ocupar as faixas decorrentes dos recuos de frente desde que:

- I. Possuam área máxima de 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados);
- II. Nenhuma de suas dimensões, no plano horizontal, seja superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

SUBSEÇÃO X. QUIOSQUES

Art. 193. Os quiosques serão abertos em, pelos menos, 2 (dois) lados, onde poderá haver elementos estruturais de apoio.

§ 1st. Os quiosques com área de até 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados)



não serão computados na taxa de ocupação.

§ 2nd. Se houver mais de 1 (um) quiosque, a soma de suas áreas deverá ser computada na taxa de ocupação do lote.

§ 3rd. O quiosque que tiver área superior ao limite estabelecido no §1º, deverá observar os recuos mínimos de frente, e recuos laterais e fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

SEÇÃO II INSTALAÇÕES ESPECIAIS

Art. 194. A instalação de aparelhos de ar-condicionado deverá estar prevista na composição das fachadas das edificações de forma modulada e harmônica.

Parágrafo único. A instalação de aparelhos de ar-condicionado no alinhamento do passeio deverá feita a uma altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), medidas consideradas do passeio, até a base inferior do aparelho, e o encaminhamento das águas condensadas deverão ser canalizadas e embutidas no passeio.

Art. 195. É obrigatória a instalação de para-raios, de acordo com as normas técnicas específicas, nas edificações cujo ponto mais alto esteja sobrelevado mais de 10,00m (dez metros) em relação às outras partes da edificação ou se num raio de 80,00m (oitenta metros) não existirem edificações.

Parágrafo único. A instalação de para-raios em edificações utilizadas para fins comerciais, industriais, agrícolas, administrativas ou residenciais deve obedecer às normas pertinentes da ABNT.

Art. 196. A instalação de para-raios será obrigatória nas edificações que, mesmo com a altura inferior às mencionadas no artigo anterior sejam destinadas a:

- I. Edifícios públicos;
- II. Supermercados e terminais de carga;
- III. Escolas;
- IV. Cinemas, teatros, shopping centers;
- V. Terminais rodoviários, aeroportos e edifícios-garagens;
- VI. Depósitos de inflamáveis e explosivos.
- VII. Quaisquer destinações que ocupem área de terreno em projeções horizontais superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados).

SEÇÃO III CALÇADAS E PASSEIOS

Art. 197. Compete ao proprietário a construção, a reconstrução e a conservação dos passeios em toda a extensão das testadas do terreno, edificado ou não, desde que o logradouro público possua meio-fio executado e concluído.

§ 1st. Os passeios deverão apresentar uma declividade de 3% (três por cento) do alinhamento do terreno para o meio-fio, de forma que permita o escoamento das águas pluviais e que facilite o tráfego de pessoas portadoras de deficiências.



§ 2nd. Os passeios deverão ser executados acompanhando a declividade natural do logradouro, não sendo permitida a construção de degraus, saliências ou outras mudanças abruptas, tanto no sentido transversal como no longitudinal e nem nas junções de segmento de calçadas de proprietários diferentes e nos locais de acesso de veículos.

§ 3rd. O piso do passeio deverá ser de material, firme, resistente e antiderrapante.

§ 4th. O escoamento de águas pluviais do terreno para a sarjeta dos logradouros públicos deverá ser feito mediante condutores sob os passeios.

§ 5th. Todos os passeios deverão possuir rampa de acesso junto às faixas de travessia de acordo com a NBR 9050, com sinalização tátil de alerta nos rebaixamentos das calçadas conforme NBR 16537.

§ 6th. Nas entradas de garagens, oficinas, autopostos de lubrificação e lavagem de veículos e assemelhados, os passeios não deverão sofrer desníveis em mais de 0,50m (cinquenta centímetros) de sua largura, localizando-se junto ao meio-fio e com a menor extensão possível, e adaptando-se, nos locais correspondentes, aos meios-fios rampeados.

§ 7th. A identificação das entradas e saídas de postos de gasolina e abastecimento de combustíveis, oficinas, estacionamentos e/ou garagens de uso coletivo, far-se-á:

- I. Em vias urbanas, nos postos de abastecimento de combustíveis, as entradas e saídas deverão ter identificação física, com rebaixamento (meio-fio) da calçada, deixando uma rampa com declividade suficiente à livre circulação de pedestres e/ou portadores de necessidades especiais, sendo que, nas quinas do rebaixamento, serão aplicados zebrados nas cores pretos e amarelos e as entradas e saídas serão obrigatoriamente identificadas por sinalização vertical e horizontal.
- II. Em vias urbanas, as oficinas, estacionamentos e/ou garagens de uso coletivo, as entradas e saídas, além do rebaixamento da guia ou meio-fio da calçada, deverão ser identificadas pela instalação, em locais de fácil visibilidade e audição pelos pedestres, de dispositivo que possua sinalização com luzes intermitentes na cor amarela, bem como emissão de sinal sonoro;
- III. Nas vias rurais deverão estar em conformidade com as normas de acesso elaboradas pelo órgão executivo rodoviário ou entidade de trânsito com circunscrição sobre a via.
- IV. Nas vias urbanas, a sinalização mencionada no presente parágrafo, deverá estar em conformidade com o Código de Posturas, assim como outros dispositivos legais relacionados ao assunto.

§ 8th. Para os postos de gasolina e abastecimentos de combustíveis, oficinas e/ou garagens de uso coletivo e ou assemelhados instalados em esquinas de vias urbanas, a calçada será mantida inalterada até uma distância mínima de 5,00m (cinco metros) para cada lado, contados a partir do vértice do encontro das vias.

§ 9th. O piso das edificações de comércio e serviço, ou de uso misto, quando afastado do alinhamento, deverá dar continuidade ao passeio.

TÍTULO V. DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I. DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 198. Para fins desta Lei, as edificações residenciais são destinadas à



moradia de caráter permanente, podendo ser unifamiliar, multifamiliar ou coletiva, definidas, dentre outras definidas no Plano Diretor e demais normas específicas, nos seguintes tipos:

- I. residência unifamiliar;
- II. casas geminadas;
- III. casas superpostas;
- IV. casas populares;
- V. condomínios de casas;
- VI. multifamiliares horizontais;
- VII. multifamiliares verticais;
- VIII. habitações de interesse social;
- IX. habitações de moradia popular;
- X. Quitenets, lofts e congêneres;
- XI. Condomínios e conjuntos habitacionais.

§ 1st. As atividades citadas no caput deverão observar as legislações estadual, federal e as normas técnicas oficiais específicas para cada tipo de atividade.

§ 2nd. As dimensões e áreas mínimas dos compartimentos, assim como as condições, dimensões e áreas mínimas para os vãos destinados à iluminação, ventilação e insolação, deverão obedecer às condições conforto ambiental, segurança, acessibilidade e salubridade estabelecidas nas normas técnicas oficiais.

§ 3rd. Os dimensionamentos dos compartimentos relativos ao parágrafo anterior são de obrigação dos responsáveis técnicos pelos projetos e execução da obra, bem como a construtora e incorporadora responsável pela construção da edificação.

SEÇÃO I RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES

Art. 199. Considera-se residência unifamiliar a edificação destinada ao abrigo permanente de uma família, com destino de moradia, constituída pelo menos por ambientes destinados a estar, repouso, compartimento sanitário, cozinha e área de serviço, sendo permitida a integração entre compartimentos.

Art. 200. Consideram-se casas geminadas as edificações destinadas a 2 (duas) unidades residenciais unifamiliares, cada uma das quais dispor de acessos exclusivos para o logradouro, em um único lote, com pelo menos uma das seguintes características:

- I. paredes externas total ou parcialmente contíguas ou comuns;
- II. superposição total ou parcial de pisos em um só lote.

Parágrafo único. São permissões para as casas geminadas:

- I. ser adjacentes ou sobrepostas;
- II. a cada unidade caberá uma fração ideal no terreno, podendo as unidades terem áreas e perímetros diferentes.

SEÇÃO II HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 201. Consideram-se Conjuntos Habitacionais de Interesse Social os projetos destinados à urbanização de áreas, incluindo a infraestrutura,



enquadrados em programas de cooperativas habitacionais e entidades governamentais, federais, estaduais e municipais para atendimento de moradia da população de baixa renda.

Parágrafo único. A implantação de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social observará a legislação federal específica, o Plano Diretor Municipal e a Lei de Parcelamento do Solo.

SEÇÃO III CONDOMÍNIOS E CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 202. A implantação de Condomínios e conjuntos habitacionais observará o disposto neste Código, a legislação federal específica, o Plano Diretor Municipal e a Lei de Parcelamento do Solo.

Art. 203. Para a execução de projetos de multifamiliares verticais, deverão ser observadas as seguintes condicionantes além das previstas no Plano Diretor Municipal:

- I. ser prevista a reforma com adaptação das unidades de moradia para uso de pessoa com deficiência, para pelo menos um quarto e um banheiro adaptado ao uso de pessoa com deficiência ou cadeirante;
- II. os apartamentos definidos como unidades residenciais compactas devem ter área computável máxima de até 70m² (setenta metros quadrados).

SEÇÃO IV QUITINETES, LOFTS E CONGÊNERES

Art. 204. Os projetos específicos de quitinetes, lofts e congêneres deverão atender às exigências das normas técnicas específicas tocantes às dimensões mínimas dos ambientes.

CAPÍTULO II. DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

SEÇÃO I HOSPEDAGEM

Art. 205. Os edifícios de hotéis, pensionatos, casas de pensão, motéis e similares são os que se destinam hospedagem de permanência temporária, com existência de serviços comuns.

§ 1st. Conforme suas características classificam-se em:

- I. hotéis, pousadas e albergues;
- II. motéis;
- III. pensionatos, casa de estudantes e afins;
- IV. hotéis residência (flats).

§ 2nd. As atividades citadas no §1º deverão observar as legislações estadual e federal, e as normas técnicas oficiais específicas para cada tipo de atividade.

§ 3rd. As dimensões e áreas mínimas dos compartimentos, assim como as condições, dimensões e áreas mínimas para os vãos destinados à iluminação, ventilação e insolação, deverão obedecer às condições conforto ambiental, segurança, acessibilidade e salubridade estabelecidas nas normas técnicas oficiais.

§ 4th. Os dimensionamentos dos compartimentos relativos ao parágrafo anterior são de obrigação dos responsáveis técnicos pelos projetos e execução



da obra, bem como a construtora e incorporadora responsável pela construção da edificação.

Art. 206. Serão destinados pelo menos 2% (dois por cento) das unidades de hospedagem às pessoas com deficiência, com observância das normas pertinentes.

Parágrafo único. Nas edificações com menos de 50 (cinquenta) unidades será obrigatória a existência de pelo menos 1 (uma) unidade destinada às pessoas com deficiência.

Art. 207. Os hotéis deverão satisfazer, além das exigências para a categoria, as normas técnicas oficiais relativas ao conforto ambiental, segurança e salubridade.

Art. 208. Os motéis são edificações de hospedagem usadas para curta temporada, que se caracterizam pelo estacionamento de veículos próximos às respectivas unidades.

Parágrafo único. Os motéis deverão satisfazer, além das exigências para a categoria, as normas técnicas oficiais relativas ao conforto ambiental, segurança e salubridade.

Art. 209. Hotel Residência, Apart-Hotel, Flat, Residence Service, Flat Service, pensionatos, comerciais e similares, são edificações constituídas por unidades autônomas destinadas à residência, uso misto e hospedagem dotadas de serviços para o atendimento de seus usuários, e deverão satisfazer, além das exigências para a categoria, as normas técnicas oficiais relativas ao conforto ambiental, segurança e salubridade.

SEÇÃO II EDIFICAÇÕES PARA COMÉRCIO E SERVIÇOS

Art. 210. As edificações para comércio e serviços destinam-se à armazenagem e venda de mercadorias, à prestação de serviços profissionais, técnicos, burocráticos, de manutenção ou reparo, e às manufaturas em escala artesanal ou semi industrial.

§ 1st. As atividades citadas no *caput* deverão observar as legislações estadual, federal e as normas técnicas oficiais específicas para cada tipo de atividade.

§ 2nd. As dimensões e áreas mínimas dos compartimentos, assim como as condições, dimensões e áreas mínimas para os vãos destinados à iluminação, ventilação e insolação, deverão obedecer às condições conforto ambiental, segurança, acessibilidade e salubridade estabelecidas nas normas técnicas oficiais.

§ 3rd. Os dimensionamentos dos compartimentos relativos ao parágrafo anterior são de obrigação dos responsáveis técnicos pelos projetos e execução da obra, bem como a construtora e incorporadora responsável pela construção da edificação.

§ 4th. As normas da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA), do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, da Vigilância Sanitária Municipal, referentes a higiene, manipulação, exposição e armazenamento de cereais, legumes, verduras e frutas frescas, carnes e peixes, laticínios, conservas, frios e gêneros alimentícios enlatados, devem ser observadas e



prevalecem sobre as determinações deste Código.

Art. 211. O comércio varejista caracteriza-se pela venda de produtos no varejo, diretamente ao consumidor.

Art. 212. Conforme as características e finalidades das atividades, os locais definidos como comércio e serviços múltiplos são categorizados como:

- I. Centro de Compras com Boxes e Quiosques;
- II. Galerias Comerciais;
- III. Mercados;
- IV. Supermercados e Afins;
- V. Shopping Centers, Centros de Compras e Afins;
- VI. Centro Empresarial, Comercial e de Serviços;
- VII. Comércio Atacadista e Depósitos.

Parágrafo único. Os equipamentos relacionados ao comércio e serviços múltiplos deverão satisfazer as normas técnicas oficiais relativas ao conforto ambiental, acessibilidade, segurança e salubridade e às legislações específicas, e nos casos que não se enquadrem como projeto técnico simplificado, as normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiro Militar do Estado de Minas Gerais.

Art. 213. Os mercados caracterizam-se pela venda de produtos variados distribuídos em recintos semiabertos, como bancas ou boxes.

Art. 214. As edificações destinadas a escritórios, consultórios e estúdios de caráter profissional, excetuadas aquelas que dispõem de instalações sanitárias privativas, deverão ter, em cada pavimento, sanitários separados por sexo, na proporção de um conjunto constituído de vaso, lavatório e mictório, este último quando masculino, respeitando proporção estabelecida no masculino, para cada 100m² (cem metros quadrados) de área útil ou fração.

Art. 215. As edificações destinadas a restaurantes, bares, casas de lanches e similares deverão seguir o disposto nas normas técnicas oficiais, e para aquelas instalações que armazenem gás liquefeito de petróleo (GLP) deverão ser atendidas as exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG).

SEÇÃO III SERVIÇOS DE SAÚDE

Art. 216. As edificações para hospitais, maternidades, clínicas, laboratórios de análises, asilos, sanatórios, prontos-socorros, destinam-se à prestação de assistência médico cirúrgica e social, podendo haver o internamento de pacientes, e deverão prioritariamente atender às normas para projetos físicos de estabelecimentos assistenciais de saúde, aprovadas pelas Resoluções RDC nº 50/2002 e RDC nº307/2002, ANVISA e/ou qualquer regulamentação que as complementem ou as substituam.

§ 1st. As atividades citadas no caput deverão observar as legislações estadual, federal e as normas técnicas oficiais específicas para cada tipo de atividade.

§ 2nd. As dimensões e áreas mínimas dos compartimentos, assim como as condições, dimensões e áreas mínimas para os vãos destinados à iluminação,



ventilação e insolação, deverão obedecer às condições conforto ambiental, segurança, acessibilidade e salubridade estabelecidas nas normas técnicas oficiais.

§ 3rd. Os dimensionamentos dos compartimentos relativos ao parágrafo anterior são de obrigação dos responsáveis técnicos pelos projetos e execução da obra, bem como a construtora e incorporadora responsável pela construção da edificação.

SEÇÃO IV SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO

Art. 217. As edificações para uso educacional, sejam presenciais, semipresenciais ou de ensino à distância (EAD), destinam-se a abrigar a realização do processo educativo ou instrutivo.

§ 1st. As atividades citadas no caput deverão observar as legislações estadual, federal e as normas técnicas oficiais específicas para cada tipo de atividade.

§ 2nd. As dimensões e áreas mínimas dos compartimentos, assim como as condições, dimensões e áreas mínimas para os vãos destinados à iluminação, ventilação e insolação, deverão obedecer às condições conforto ambiental, segurança, acessibilidade e salubridade estabelecidas nas normas técnicas oficiais, bem como as leis e normas do Ministério da Educação e do Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação.

§ 3rd. Os dimensionamentos dos compartimentos relativos ao parágrafo anterior são de obrigação dos responsáveis técnicos pelos projetos e execução da obra, bem como a construtora e incorporadora responsável pela construção da edificação.

Art. 218. Quando estiver prevista a prática de esporte e educação física, serão obrigatórias instalações sanitárias providas de chuveiros para uso dos alunos.

Art. 219. Deverá ser instalados bebedouros providos de filtros próximo às salas de aula, de trabalhos, de recreação e outros fins.

SEÇÃO V EDIFICAÇÕES PARA FINS CULTURAIS E RECREATIVOS

Art. 220. Consideram-se edificações para fins culturais e recreativos, em geral: templos religiosos, salas de conferências e de bailes, salões de festas, casas noturnas, ginásios, clubes, sedes de associações recreativas, desportivas, culturais locais de jogos ou divertimentos eletrônicos, e congêneres, auditórios, cinemas, teatros e congêneres, circos e parques de diversões.

§ 1st. As edificações de que trata o caput deste artigo deverão obedecer às disposições gerais deste Código, das normas da ABNT e do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG), quando houver.

§ 2nd. As dimensões e áreas mínimas dos compartimentos, assim como as condições, dimensões e áreas mínimas para os vãos destinados à iluminação, ventilação e insolação, deverão obedecer às condições conforto ambiental, segurança, acessibilidade e salubridade estabelecidas nas normas técnicas oficiais.

§ 3rd. Os dimensionamentos dos compartimentos relativos ao parágrafo



anterior são de obrigação dos responsáveis técnicos pelos projetos e execução da obra, bem como a construtora e incorporadora responsável pela construção da edificação.

Art. 221. Os circos e os parques de diversões, quando desmontáveis, sua localização e funcionamento dependerão de vistoria e aprovação prévia do setor técnico do órgão municipal, sendo obrigatória a renovação mensal da vistoria.

SEÇÃO VI TEMPLOS RELIGIOSOS

Art. 222. Nas edificações destinadas a templos religiosos serão respeitadas as peculiaridades de cada culto, desde que asseguradas todas as medidas de proteção, isolamento sonoro, segurança e conforto ao público, contidas neste Código e nas demais normas federais, estaduais e municipais.

§ 1st. As dimensões e áreas mínimas dos compartimentos, assim como as condições, dimensões e áreas mínimas para os vãos destinados à iluminação, ventilação e insolação, deverão obedecer às condições conforto ambiental, segurança, acessibilidade e salubridade estabelecidas nas normas técnicas oficiais.

§ 2nd. Os dimensionamentos dos compartimentos relativos ao parágrafo anterior são de obrigação dos responsáveis técnicos pelos projetos e execução da obra, bem como a construtora e incorporadora responsável pela construção da edificação.

§ 3rd. Caso abriguem outras atividades compatíveis, tais como escolas, pensionatos ou residência, estas deverão satisfazer às exigências próprias da respectiva norma específica.

SEÇÃO VII INFLAMÁVEIS E EXPLOSIVOS

Art. 223. As edificações ou instalações de inflamáveis, explosivos e produtos químicos, destinam-se à fabricação, manipulação ou depósito, comercialização e distribuição de combustível, inflamáveis ou explosivos, uns e outros em estado sólido, líquido ou gasoso.

§ 1st. As edificações para armazenamento e venda de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) deverão observar as normas da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, da Lei de Licenciamento Ambiental, além das normas regulamentares da Agência Nacional de Petróleo (ANP) e demais normas técnicas oficiais relativas à segurança e salubridade, dentre essas as expedidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG).

§ 2nd. Os postos de abastecimento de combustíveis para veículos deverão observar as normas dispostas nas Legislações Federal, Estadual e Municipal relativas à atividade.

§ 3rd. As edificações tratadas nesta SEÇÃO deverão possuir o Certificado de Conformidade expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais.

§ 4th. O Poder Executivo poderá, a qualquer tempo, determinar:



- I. o armazenamento em separado de combustíveis, inflamáveis ou explosivos que, por sua natureza, ou volume, possam oferecer perigo quando guardados em conjunto;
- II. a execução de obras e serviços, ou a adoção das providências consideradas necessárias à proteção de pessoas, propriedades e logradouros.

SEÇÃO VIII OFICINAS E DEPÓSITOS

Art. 224. As edificações para oficinas destinam-se aos serviços de manutenção, restauração, reposição, troca ou consertos, bem como suas atividades complementares.

§ 1st. As oficinas terão seu funcionamento condicionado à expedição de licenciamento urbanístico e ambiental pelo Poder Executivo Municipal, e deverão gozar de conforto ambiental, segurança e salubridade respeitando as normas técnicas oficiais e legislações específicas.

§ 2nd. É permitido o armazenamento de bens particulares em boxes inseridos em edificações adequadas a esse fim, na modalidade autoarmazenamento (self storage ou auto storage), desde que atendidas as condições de acessibilidade e espaço para carga e descarga de bens estabelecidas nas normas técnicas oficiais.

§ 3rd. As atividades citadas no caput deverão observar as legislações estadual, federal e as normas técnicas oficiais específicas para cada tipo de atividade.

§ 4th. As dimensões e áreas mínimas dos compartimentos, assim como as condições, dimensões e áreas mínimas para os vãos destinados à iluminação, ventilação e insolação, deverão obedecer às condições conforto ambiental, segurança, acessibilidade e salubridade estabelecidas nas normas técnicas oficiais.

§ 5th. Os dimensionamentos dos compartimentos relativos ao parágrafo anterior são de obrigação dos responsáveis técnicos pelos projetos e execução da obra, bem como a construtora e incorporadora responsável pela construção da edificação.

SEÇÃO IX INDÚSTRIAS

Art. 225. As edificações destinadas à indústria em geral devem ter características necessárias para evitar o impacto da atividade no entorno, obedecendo, legislações estadual, federal e as normas técnicas oficiais para atividade.

§ 1st. As dimensões e áreas mínimas dos compartimentos, assim como as condições, dimensões e áreas mínimas para os vãos destinados à iluminação, ventilação e insolação, deverão obedecer às condições conforto ambiental, segurança, acessibilidade e salubridade estabelecidas nas normas técnicas oficiais.

§ 2nd. Os dimensionamentos dos compartimentos relativos ao parágrafo anterior são de obrigação dos responsáveis técnicos pelos projetos e execução da obra, bem como a construtora e incorporadora responsável pela construção da edificação.

Art. 226. Nas indústrias de produtos alimentícios em geral, os



compartimentos destinados à fabricação, manipulação, acondicionamento, depósito de matérias primas ou de produtos, bem como a outras atividades acessórias, deverão satisfazer, além dos requisitos definidos neste Código, às normas da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA) e demais legislações pertinentes.

Art. 227. As edificações para matadouros-frigoríficos, matadouros, matadouros de pequenos e médios animais, charqueados, fabricação de conservas, de produtos suínos, de produtos gordurosos, entrepostos de carnes e derivados deverão observar a legislação ambiental vigente e normas da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA), para sua construção e funcionamento.

Parágrafo único. Sem prejuízo do disposto nas normas técnicas oficiais, nenhum estabelecimento destinado ao recebimento, manipulação, transformação, elaboração, preparo, conservação, acondicionamento, embalagens, depósitos, rotulagem e trânsito de produtos e subprodutos de origem animal, destinados ou não à alimentação humana, poderá ser construído ou instalado sem prévio exame e pronunciamento das autoridades competentes, em especial da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA).

SEÇÃO X TERMINAIS DE PASSAGEIROS E CARGAS

Art. 228. As edificações para terminais aeroviários, rodoviários, metroviários, ferroviários e terminais de carga, são aquelas que se destinam às atividades relacionadas com transporte e movimentação de pessoas e cargas.

§ 1st. As edificações de que trata este artigo, quando constituírem unidade distinta e autônoma, formando parte, com destinação exclusiva, destacada do restante do conjunto arquitetônico, deverão ter acesso próprio e separado dos acessos de uso comum ou coletivo, e que dê diretamente para logradouro ou espaço externo do imóvel.

§ 2nd. Os terminais aeroviários e rodoviários deverão atender às normas técnicas oficiais específicas de cada atividade, dentre elas as expedidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG), além da legislação ambiental vigente.

§ 3rd. As dimensões e áreas mínimas dos compartimentos, assim como as condições, dimensões e áreas mínimas para os vãos destinados à iluminação, ventilação e insolação, deverão obedecer às condições conforto ambiental, segurança, acessibilidade e salubridade estabelecidas nas normas técnicas oficiais.

§ 4th. Os dimensionamentos dos compartimentos relativos ao parágrafo anterior são de obrigação dos responsáveis técnicos pelos projetos e execução da obra, bem como a construtora e incorporadora responsável pela construção da edificação.

SEÇÃO XI CEMITÉRIOS, VELÓRIOS E CREMATÓRIOS

Art. 229. Para a construção de cemitérios, velórios e crematórios deverá ser observada as legislações ambientais específicas, e suas posteriores



alterações e legislações específicas.

SEÇÃO XII ESTRUTURAS ESPECIAIS

Art. 230. As exigências constantes desta SEÇÃO, relativas a estruturas especiais visam a garantir a operação adequada desses equipamentos e a segurança dos seus usuários.

Parágrafo único. São consideradas estruturas especiais, para efeitos desta Lei:

- I. antenas;
- II. passarelas públicas ou privadas;
- III. viadutos e pontes;

Art. 231. A instalação de infraestrutura de suporte às estações transmissoras de radiocomunicação (antenas) deverá observar as legislações Federal, Estadual e Municipal específicas.

Parágrafo único. As obras civis, referentes às edificações que venham a existir no local de instalação da infraestrutura de suporte à estação transmissora, deverão respeitar as normas técnicas oficiais e a legislação vigente.

Art. 232. Os viadutos, passarelas públicas ou privadas e as pontes, deverão observar as normas técnicas quanto à largura, dimensões mínimas e inclinação e aos seguintes parâmetros

§ 1st. Nos viadutos e pontes, torna-se obrigatória a instalação de defensas contínua, mediante o uso de estrutura de proteção que atendam às especificações estabelecidas nas normas técnicas vigentes.

§ 2nd. Nas passarelas, torna-se obrigatória a instalação de defensas contínuas com estrutura de proteção com medidas, estrutura que atendam às especificações estabelecidas nas normas técnicas vigentes.

§ 3rd. Os responsáveis pela manutenção e administração dos equipamentos referidos no artigo anterior, deverão efetuar as adequações necessárias ao atendimento do disposto nesta Lei no prazo de 05 (cinco) anos após sua publicação.

TÍTULO VI. DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 233. Considera-se infração toda conduta omissiva ou comissiva a que a lei comine uma sanção.

Art. 234. Considera-se infrator a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que comete uma infração.

Parágrafo único. Diante de indícios de infração penal, o órgão de fiscalização deve comunicar à autoridade competente.

Art. 235. As infrações classificam-se, para efeitos de multa, em leves, médias, graves e gravíssimas.

§ 1st. São infrações leves:

- I. Negligenciar a conservação e limpeza da obra e seu entorno;



- II. depositar materiais de construção e equipamentos em área pública, sem autorização;
- III. deixar de manter, no canteiro de obras, placa informativa com os dados do responsável técnico pela execução da obra;
- IV. deixar de comunicar à fiscalização a paralisação da obra;
- V. Ausência de Tapumes ou sua execução em desacordo com essa lei.

§ 2nd. São infrações médias:

- I. causar impedimento ou embaraço à atividade de fiscalização;
- II. manter obra ou edificação abandonada;
- III. não comunicar alterações de transferência de propriedade ou responsável técnico com apresentação de baixa de ART e nova ART;
- IV. não apresentar, quando solicitado pela fiscalização, a documentação de licenciamento;
- V. não observar o correto direcionamento das águas pluviais para a rede pública;
- VI. constatar o fechamento irregular de pilotis;
- VII. Constatar a inexistência do Habite-se ou sua declaração de dispensa, conforme o caso.

§ 3rd. São infrações graves:

- I. executar obra sem o acompanhamento do profissional responsável e o devido registro profissional (RRT ou ART);
- II. deixar de reparar os danos causados às redes de infraestrutura pública durante a obra;
- III. negligenciar a segurança da obra ou da edificação;
- IV. colocar em risco a estabilidade e a integridade das propriedades vizinhas e das áreas públicas;
- V. deixar de desocupar ou recuperar a área pública após o término da obra;
- VI. deixar de respeitar o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil;
- VII. poluir ou assorear cursos d'água e sistemas de drenagem públicos;
- VIII. erodir logradouros e terrenos vizinhos por falta de rede de drenagem no canteiro de obras;

§ 4th. São infrações gravíssimas:

- I. deixar de adotar as providências determinadas pelo órgão competente em obras e edificações com risco iminente ou abandonada;
- II. iniciar ou executar obra sem licenciamento e projeto aprovado;
- III. Executar obra em desacordo com projeto aprovado;
- IV. executar obras ou manter edificações localizadas em área pública;
- V. descumprir auto de embargo, intimação demolitória e interdição;
- VI. apresentar documentos sabidamente falsos;
- VII. deixar que materiais de construção e resíduos provenientes de escavação ou movimentação de terra escorram para logradouros públicos ou rede de infraestrutura;
- VIII. Não atendimento das determinações constantes nos autos emitidos pela fiscalização;
- IX. Perfurar poços freáticos, artesianos ou semi-artesianos em locais onde o sistema de abastecimento público promova o pleno suprimento de água à edificação.



- X. deixar de manter, no canteiro de obras, documentação necessária assinada pelo proprietário e responsável técnico com as informações definidas nesta lei.
- XI. despejo de resíduos sólidos de quaisquer naturezas, inclusive entulho de obras e lixo doméstico, em áreas públicas ou particulares, não autorizados pela municipalidade e pelos setores de controle ambiental.
- XII. não reparar os danos causados na pavimentação ou na urbanização decorrente de obras particulares.
- XIII. execução de corte, aterro, área de empréstimo e bota fora sem licença do órgão municipal competente.
- XIV. execução de masseiros, massa de concreto e cimento na via pública, sem contenções que evitem a conspurcação da via.

Art. 236. As infrações a disposição desta lei para qual não haja cominação especial, será punida com infração de grau leve;

Art. 237. Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, o infrator se sujeita às seguintes sanções, aplicáveis de forma isolada ou cumulativa:

- I. advertência;
- II. multa;
- III. embargo parcial ou total da obra;
- IV. interdição parcial ou total da obra;
- V. intimação demolitória;

CAPÍTULO II. DA MULTA

Art. 238. As multas são aplicadas com base nos seguintes valores de referência:

- I. infração leve: 50 UFM
- II. infração média: 100 UFM
- III. infração grave: 150 UFM
- IV. infração gravíssima: 250 UFM

Art. 239. As multas devem ser aplicadas tomando-se por base os valores estabelecidos no artigo anterior, multiplicados pelo índice k relativo à área objeto da infração, de acordo com o seguinte:

- I. k = 1, quando a área a ser edificada ou o empreendimento for de até 500 metros quadrados;
- II. k = 3, quando a área a ser edificada ou o empreendimento for de 500 metros quadrados até 1.000 metros quadrados;
- III. k = 5, quando a área a ser edificada ou o empreendimento for de 1.000 metros quadrados até 5.000 metros quadrados;
- IV. k = 10, quando a área a ser edificada ou o empreendimento for acima de 5.000 metros quadrados.

Art. 240. Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes dispositivos legais, as multas pertinentes terão seus valores somados.

Art. 241. No caso de reincidência ou de infração continuada, as multas são aplicadas de forma cumulativa e calculadas pelo dobro do valor da última multa aplicada.



§ 1st. Verifica-se a reincidência quando o infrator comete a mesma infração no mesmo empreendimento após a decisão definitiva sobre a sanção aplicada.

§ 2nd. Verifica-se infração continuada quando o infrator descumpre os termos da advertência, do auto de infração, do embargo, da intimação demolitória ou da interdição.

§ 3rd. Persistindo a infração continuada após a aplicação da primeira multa, aplica-se nova multa:

- I. mensalmente, nos casos de descumprimento dos termos da advertência, auto de infração ou da intimação demolitória;
- II. quinzenalmente, nos casos de descumprimento do embargo ou da interdição.

Art. 242. As obras irregulares somente terão sua situação regularizada após pagamento das multas correspondentes e procedimento legal para regularização do projeto e eventual correção da obra, desde que se enquadrem na legislação vigente.

Art. 243. O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias à correção das irregularidades que deram origem à sanção.

Art. 244. A multa não paga no prazo legal será inscrita em dívida, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a Administração Municipal.

Art. 245. Os débitos decorrentes de multa não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base nos índices de correção monetária fixadas pelo órgão federal competente, em vigor na data de liquidação da dívida.

Art. 246. No caso de recusa do infrator em receber ou assinar o documento referente às sanções previstas nesta Lei, o responsável pela fiscalização deve fazer constar a ocorrência no próprio documento.

§ 1st. O responsável pela fiscalização pode requisitar às concessionárias de serviços públicos ou aos órgãos da Administração Pública dados para a identificação do infrator.

§ 2nd. Estando o infrator em local incerto e não sabido, a ciência da aplicação da sanção é feita por edital publicado no sítio eletrônico da prefeitura municipal.

CAPÍTULO III. DO EMBARGO E INTERDIÇÃO

Art. 247. O embargo da obra ou da edificação é aplicado:

- I. Estiver sendo executada sem o Alvará de Construção ou licença correspondente;
- II. Desrespeitar as normas estabelecidas neste Código e demais legislações municipais vigentes;
- III. No descumprimento da advertência após expirado o prazo para correção das irregularidades;
- IV. Estiver sendo executada sem a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.
- V. Se não forem observadas as notas de alinhamento ou nivelamento, ou se a execução se iniciar sem elas.
- VI. Execução de obras em desacordo com projeto aprovado.



- VII. Execução de obra ou instalação com risco de sua própria segurança e estabilidade, bem como ameaça à segurança pública, dos empregados da obra e terceiros;
- VIII. Não atendimento das determinações constantes nas adverteências e autos emitidos pela fiscalização.
- IX. Quando a obra não for passível de regularização.

Parágrafo único. Admite-se o embargo parcial, quando não acarretar riscos a operários e terceiros.

Art. 248. A interdição da obra ou da edificação é aplicada:

- I. em casos de descumprimento de embargo;
- II. imediatamente, sempre que a obra ou a edificação apresente situação de risco iminente a operários ou terceiros.
- III. se for utilizada para fim diverso daquele definido no projeto;
- IV. se o proprietário, no prazo que lhe for fixado, não atender às exigências julgadas necessárias à segurança da edificação.

§ 1st. Uma edificação, ou qualquer de suas dependências, poderá ser interditada em qualquer tempo, pelo fiscal de obras, com o impedimento de sua ocupação, quando oferecer perigo de caráter público, devendo o Município, por meio de seu órgão competente, promover a desocupação compulsória da edificação se houver insegurança manifesta, com risco de vida ou de saúde para seus ocupantes.

§ 2nd. Admite-se a interdição parcial quando não acarrete riscos a operários ou terceiros.

§ 3rd. Em obra ou edificação interditada, total ou parcialmente, o infrator deve ser advertido a apresentar, no prazo de até 30 dias, laudo técnico que avalie a estabilidade da obra ou edificação.

Art. 249. A interdição será imposta pelo Município, por escrito, após vistoria efetuada por um técnico profissional habilitado do Departamento de Defesa Civil.

§ 1st. O Município tomará as providências cabíveis se não for atendida a interdição ou não for interposto recurso contra ela.

§ 2nd. A interdição somente será suspensa quando eliminadas as causas que a determinaram.

§ 3rd. Uma vez não atendida a imposição de interdição por parte do Município, a fiscalização de Obras aplicará as penalidades deste código, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

CAPÍTULO IV. DA DEMOLIÇÃO

Art. 250. A demolição, total ou parcial, será imposta nos seguintes casos:

- I. Quando se tratar de obra ou edificação não passível de regularização;
- II. Obra julgada em risco, quando o proprietário não tomar as providências determinadas para a sua segurança;
- III. Obra executadas clandestinamente em áreas públicas, áreas de preservação permanente, áreas protegidas pelo patrimônio histórico e cultural;

Parágrafo único. A demolição não será imposta quando o proprietário, submetendo a construção à vistoria técnica da Prefeitura, demonstrar que:



- I. A obra preenche as exigências mínimas estabelecidas por lei;
- II. Que, embora não as preenchendo, podem ser executadas modificações que a tornem concordante com a legislação em vigor.

CAPÍTULO V. DO PROCESSO FISCAL

SEÇÃO I DA ADVERTÊNCIA

Art. 251. A advertência é a sanção pela qual o infrator é advertido pelo cometimento de infração verificada em obra ou edificação e em que se estabelece prazo para sanar a irregularidade.

Parágrafo Único O prazo a ser estabelecido em advertência para sanar a irregularidade é de até 30 dias, prorrogável por iguais períodos, desde que justificadamente.

Art. 252. Não caberá advertência, devendo o contribuinte ser imediatamente autuado quando incorrer nas infrações de caráter gravíssimo previsto neste código.

SEÇÃO II DO AUTO DE INFRAÇÃO E IMPOSIÇÃO DE MULTA

Art. 253. Lavrar-se-á auto de infração e imposição de multa nos seguintes casos:

- I. Esgotado o prazo de atendimento da advertência, sem que o infrator tenha regularizado a situação perante o órgão competente.
- II. Quando o contribuinte se recusar a tomar conhecimento da advertência.
- III. Nos casos de dispensa de advertência nos termos do Art. 252 desta lei.

Parágrafo único. O auto de infração e imposição de multa poderá fixar prazo para regularização das infrações apontadas.

SEÇÃO III DA COMUNICAÇÃO DOS ATOS FISCAIS

Art. 254. Da lavratura dos atos fiscais, podem ser comunicados o proprietário/legítimo possuidor ou responsável técnico, preferencialmente:

- I. Por meio de dispositivo eletrônico (mensagem instantânea) sempre que possível, mediante entrega de cópia do auto ao autuado, seu representante ou preposto;
- II. Pessoalmente, mediante entrega de cópia do auto ao autuado, seu representante ou preposto;
- III. por carta, acompanhada de cópia do auto, com aviso de recebimento (AR), datado e firmado pelo destinatário ou alguém de seu domicílio;
- IV. por edital, com prazo de 30 (trinta) dias se desconhecido o domicílio fiscal do infrator ou se frustradas as alternativas anteriores.

§ 1st. Considera-se efetivada a comunicação via dispositivo eletrônico quando registrado a movimentação do ato no sistema de protocolo do município.

§ 2nd. Considera-se efetivada a comunicação por carta a data do recebimento.



SEÇÃO IV DA DEFESA

Art. 255. O prazo para a apresentação de defesa é de 20 (vinte) dias corridos, contados da:

- I. data do recebimento do ato fiscal, quando realizada pessoalmente.
efetivação da comunicação no sistema de protocolo quando realizada por dispositivo eletrônico.
- II. data de recebimento atestada na carta com A.R.

Art. 256. A defesa do autuado será apresentada por petição à repartição por onde correr o processo.

Paragrafo Único. Na defesa, o autuado alegará toda matéria que entender útil, juntando logo os documentos pertinentes.

Art. 257. A defesa será encaminhada ao fiscal responsável para análise e elaboração de parecer, submetendo o processo administrativo ao superior imediato do departamento para decisão administrativa.

SEÇÃO V DA ANULAÇÃO E DA CONVALIDAÇÃO DOS ATOS ADMINISTRATIVOS

SUBSEÇÃO II. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 258. Os atos administrativos realizados no processo de licenciamento de obras e edificações, caso constatada a ilegalidade na sua emissão, podem ser anulados ou convalidados.

Art. 259. No caso de indícios de ilegalidade dos atos administrativos, deve ser instaurado processo específico para esclarecimento dos fatos, apuração das responsabilidades e indicação da necessidade de aplicação da anulação ou convalidação.

§ 1st. A apuração deve obedecer ao devido processo legal, assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório, garantida a instância recursal.

§ 2nd. O interessado deve ser formalmente notificado e a autoridade competente pode:

- I. sustar a expedição dos atos subsequentes ao ato questionado pelo prazo máximo de 60 dias;
- II. determinar a paralização da obra pelo prazo máximo de 30 dias.

§ 3rd. Fundamentadamente, os prazos estabelecidos no §2º são prorrogados por igual período, com o objetivo de concluir o processo.

§ 4th. Após o decurso dos prazos sem a conclusão do processo, os atos indicados no §2º perdem seus efeitos, sem prejuízo da continuidade da apuração e da posterior aplicação de sanções.

§ 5th. Na avaliação do ato administrativo, deve ser considerada a interpretação da norma utilizada na data da habilitação, ficando vedada a aplicação retroativa de nova interpretação.

Art. 260. A aplicação da anulação ou da convalidação do ato administrativo, após a apuração realizada em processo específico, deve ser realizado pelo Secretário Municipal Competente.



Parágrafo único. Comprovada a participação fraudulenta do interessado na prática do ato administrativo, não se aplica o prazo decadencial

SUBSEÇÃO III. DA ANULAÇÃO DOS ATOS ADMINISTRATIVOS

Art. 261. A habilitação de projeto arquitetônico, a licença de obras e o atestado de conclusão são atos administrativos vinculados, sendo passíveis de anulação quando haja vício insanável.

Art. 262. O direito da Administração Pública de anular os atos administrativos de que decorram efeitos favoráveis para o interessado decai em 5 anos, contados da data em que foram praticados, salvo comprovada má-fé do interessado.

SUBSEÇÃO IV. DA CONVALIDAÇÃO DOS ATOS ADMINISTRATIVOS

Art. 263. A convalidação é aplicável aos vícios sanáveis da licença de obras, da carta de habite-se ou do atestado de conclusão de obras ou edificações, assim compreendidos os que, cumulativamente, atendam as disposições legais.

TÍTULO VII. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 264. Os alvarás de construção e as licenças de obras emitidos na vigência da lei anterior continuam válidos pelo prazo indicado no respectivo instrumento e renováveis, a pedido do interessado, uma única vez, pelo período de 4 anos, mantidos os parâmetros da época de sua emissão.

Art. 265. Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação desta Lei serão resolvidos por uma comissão especial composta por representante da Câmara Municipal, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA-MG), Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDU), Associação de Engenheiros de Pouso Alegre (AEPA) e técnicos da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. A comissão a que se refere o caput deste artigo será regulamentada por Decreto pelo Poder Executivo Municipal no prazo de 90 (noventa) dias.

Art. 266. Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos.

Parágrafo único. Não será computado no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

Art. 267. Para efeito desta Lei, a Unidade Fiscal do Município é aquela vigente na data em que a multa for aplicada.

Parágrafo único. A expressão Unidade Fiscal do Município ou abreviadamente "UFM", de que trata esta Lei, para efeito de comunicação e referência, têm o mesmo significado.

Art. 268. O Prefeito expedirá os Decretos, Portarias e demais atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das



disposições desta Lei.

Art. 269. São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

- I. Anexo 1 – Quadro 1 - Glossário;
- II. Anexo 2 - Termo de Responsabilidade.
- III. Anexo 3 - Modelo de projeto simplificado; e
- IV. Anexo 4 – Quadro 2 - Classificação de Risco Urbanístico por Uso Pretendido da Edificação

Art. 270. Esta lei revisa e revoga a Lei Municipal nº 4890, de 12 de janeiro de 2010, a Lei Ordinária nº 5500, de 9 de setembro de 2014, e a Lei Ordinária nº 5302, de 25 de abril de 2013, Lei ordinária nº 6096, De 24 De Julho De 2019, Lei Ordinária nº 6096, de 24 de julho de 2019, altera o inciso III, § 3º do Art. 1º da Lei Ordinária nº 5311, de 23 de maio de 2013.

Art. 271. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, as omissões e disposições específicas deverão ser regulamentadas em até 180 (cento e oitenta) dias à contar da publicação desta lei.

Pouso Alegre, 16 de agosto de 2021.



RAFAEL TADEU SIMÕES
Prefeito Municipal



Ricardo Henrique Sobreiro
Chefe de Gabinete



JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Encaminho para apreciação dessa Casa legislativa, Projeto de Lei Nº 1.206/2021 que *“DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO CÓDIGO DE OBRAS DE POUSO ALEGRE.”*

O presente projeto de lei é complementar aos estudos e pesquisas efetuados ao longo dos três últimos anos executados pela Universidade Federal de Itajubá (UNIFEI) em conjunto com os técnicos da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre e toda a sociedade, reunindo informações que permitiram identificar os caminhos mais adequados para o próximo decênio para a Revisão do Plano Diretor Municipal.

Por questão de cidadania, não apenas por obrigação legal, Pouso Alegre se uniu na esperança de um horizonte mais seguro, que estimule o investimento e o crescimento, que permita o parcelamento do solo de forma harmônica e sustentável. O tema do Código de Obras é caro à administração municipal, e o presente projeto de lei busca atualizar a legislação municipal ao que há de mais atual em termos de normas para edificações, contemplando também as adequações necessárias para a classificação de obras e empreendimentos de construção civil de baixo impacto urbanístico, recepcionando a legislação federal de Liberdade Econômica.

Como se vê, o Projeto é de extrema importância social, econômica e ambiental. Foi elaborado com o máximo cuidado e especial atenção, observando, principalmente, os anseios e necessidades dos cidadãos Pouso Alegrenses, obedecendo rigorosamente os princípios legais e constitucionais, em especial a legislação federal. Por fim, cumpre-nos ressaltar que o conteúdo do presente Projeto de Lei foi objeto de amplo debate técnico e participação popular em conjunto com a discussão da revisão urbanística municipal.

Dessa forma, à Administração Municipal cumpre encaminhar a matéria a essa Colenda Casa, para análise e votação dos Nobres Vereadores, nos termos da Lei Orgânica Municipal.

Pouso Alegre, 16 de agosto de 2021.



RAFAEL TADEU SIMOES
Prefeito Municipal