



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

## Estado de Minas Gerais

- C Assessoria Jurídica
- C Comissão de Legislação, Justiça e Redação
- C Comissão de Ordem Social
- C Comissão de Administração Pública
- C Comissão de Administração Financeira e Orçamentária
- C Comissão de Defesa dos Direitos da Pessoa com Deficiência e da Pessoa Idosa
- C Comissão de Saúde, Meio Ambiente e Proteção Animal
- C Comissão de Educação, Cultura, Esporte e Lazer
- C Comissão de Defesa dos Direitos do Consumidor

### SUBSTITUTIVO Nº 01 AO PROJETO DE LEI Nº 1.292/2022

Às Comissões, em 08/03/2022

DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS DE  
POUSO ALEGRE/MG E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS DE ACORDO COM A LEI Nº  
6.476, DE 23 DE SETEMBRO DE 2021 -  
PLANO DIRETOR.

Autor: Poder Executivo

Quórum:

- ) Maioria Simples
- ) Maioria Absoluta
- ) Maioria Qualificada

Anotações: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

1ª Votação	2ª Votação	Única Votação
Proposição: <u>Aprovado</u>	Proposição: <u>Aprovado</u>	Proposição: _____
Por <u>14</u> x <u>0</u> votos	Por <u>14</u> x <u>0</u> votos	Por _____ votos
em <u>08 / 03 / 2022</u>	em <u>15 / 03 / 2022</u>	em <u> / /</u>
Ass.: <u>[Assinatura]</u>	Ass.: <u>[Assinatura]</u>	Ass.: _____



**CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**  
**Estado de Minas Gerais**

**PROJETO DE LEI Nº 1.292 / 2022**

**DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS DE POUSO ALEGRE/MG E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS DE ACORDO COM A LEI Nº 6.476, DE 23 DE SETEMBRO DE 2021 - PLANO DIRETOR.**

**Autor: Poder Executivo**

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**

**Seção I**  
**Dos Princípios, Objetivos e Diretrizes**

**Art. 1º** O Código de Obras e Edificações de Pouso Alegre (COE) dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, reforma, utilização e fiscalização de obras dentro dos limites do município de Pouso Alegre.

**Parágrafo único.** Os conceitos utilizados nesta lei constam do Quadro 1 que compõem o Anexo 2 da Lei nº 6.476/2021 - Plano Diretor, complementados pelo Quadro 1 que compõem o ANEXO 1 desta Lei.

**Art. 2º** O COE é parte integrante da política urbana do Pouso Alegre e tem como princípios:

- I - articulação com os demais instrumentos de política urbana definidos no Plano Diretor, Lei de Parcelamento do Solo e demais legislações urbanísticas municipais;
- II - qualificação dos espaços público e privado;
- III - vinculação às normas técnicas brasileiras e locais;
- IV - fomento de práticas sustentáveis na construção civil.

**Art. 3º** Esta Lei tem como objetivos:

- I - orientar os projetos e a execução de edificações no Município;



**CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**  
**Estado de Minas Gerais**

II - fortalecer as ações do Poder Público e da sociedade no controle urbano, na garantia do cumprimento dos parâmetros urbanísticos e na implantação e efetivação da política urbana;

III - assegurar, nas edificações públicas e privadas e na interface dessas com os espaços livres de uso público, as condições de acessibilidade, segurança, conforto, higiene e salubridade do espaço construído.

**Art. 4º** COE tem por diretrizes:

I - assegurar a constante melhoria dos espaços urbanos e rurais, públicos e privados, por meio de construções que propiciem o desenvolvimento humano digno, sustentável e próspero;

II - incentivar o uso de novas tecnologias e técnicas construtivas que propiciem a economia de recursos naturais, o gerenciamento de resíduos, o manejo adequado das águas pluviais e a preservação do solo;

III - estabelecer condições para o permanente monitoramento dos processos de licenciamento e fiscalização.

**Art. 5º** Os projetos necessários à edificação são elaborados de acordo com a legislação vigente e com as normas técnicas brasileiras.

§ 1º As normas técnicas devem ser respeitadas prevalecendo o disposto nesta Lei.

§ 2º A elaboração de projetos e a execução de obras e instalações devem observar:

I - as normas do Plano Diretor, da Lei de Parcelamento do Solo, do Código de Posturas e demais legislações municipais aplicáveis;

II - as restrições decorrentes das declarações de utilidade pública e de interesse social;

III - as normas federais, estaduais e municipais pertinentes;

IV - as regras para mitigar o impacto ambiental e de vizinhança;

V - as restrições para a ocupação de áreas com risco ou contaminadas;

VI - as limitações decorrentes do tombamento e da preservação de imóveis em Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC);

VII - as Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR/ABNT);

VIII - as Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego (NR);

IX - as exigências relativas às condições de segurança de uso das edificações e situações de emergência definidas pelo Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais (CBMMG);

X - as exigências relativas ao uso definidas pela vigilância sanitária;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

XI - as definições adotadas neste Código.

§ 3º A Prefeitura visando exclusivamente à observância das prescrições construtivas 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.

§ 4º Ficam 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 - CFT – Conselho Federal dos Técnicos;

VI - LOE – Legislação de Obras e Edificações, incluindo o COE;

VII - LPS – Legislação de Parcelamento do Solo;

VIII - PD – Plano Diretor;

IX - Prefeitura – Prefeitura Municipal de Pouso Alegre;

X - RRT – Registro de Responsabilidade Técnica perante o CAU;

XI - TRT – Termo de Responsabilidade Técnica perante ao CFT.

### TÍTULO II DIREITOS E RESPONSABILIDADES

#### CAPÍTULO I DO MUNICÍPIO

##### Seção I Das Atribuições dos Órgãos Públicos

##### Subseção I Disposições Gerais

**Art. 6º** Cabe aos órgãos ou às entidades do Poder Executivo, no âmbito de sua competência e no exercício das atividades reguladas por esta Lei:



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

- I - analisar os projetos arquitetônicos, quando exigível;
- II - acionar o órgão de coordenação do sistema de defesa civil quando tomar conhecimento de manifestação de fenômeno natural ou induzido que coloque em risco a vida ou o patrimônio;
- III - comunicar formalmente aos conselhos profissionais as irregularidades ou os indícios de infração ética constatados no desempenho das atividades técnicas.

**Parágrafo único.** Constatados indícios de irregularidades no processo de licenciamento de obras e edificações, cabe ao Poder Executivo comunicar ao respectivo conselho profissional dos responsáveis técnicos.

### Subseção II Do Órgão Gestor de Planejamento Urbano e Territorial

**Art. 7º** Compete ao órgão gestor de planejamento urbano e territorial como órgão responsável pelo licenciamento de obras:

- I - formalizar e dar publicidade ao entendimento a ser adotado das regras expressas nesta Lei;
  - II - analisar documentos técnicos e projetos arquitetônicos;
  - III - emitir alvarás de construção, habite-se e atestado de conclusão;
  - IV - conferir as áreas de projeto, áreas objetos de outorgas e concessões e emitir termos de compromisso e demais instrumentos de controle urbano;
  - V - informar e esclarecer ao interessado ou o responsável técnico, quando solicitado, sobre o processo de licenciamento de obras e edificações;
  - VI - realizar o monitoramento e o controle do licenciamento de obras;
  - VII - aplicar penalidades administrativas cabíveis aos infratores que exercerem 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.
- § 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 competentes 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.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

§ 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. 8º** 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 da legislação específica.

### Subseção III Da Fiscalização

**Art. 9º** Compete ao órgão de fiscalização de obras 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;
- c) parcelamentos do solo;
- d) execução de corte, aterro, área de empréstimo e bota-fora;
- e) intervenções em vias públicas;

II - realizar vistorias e auditorias nas quais o órgão de fiscalização deverá constatar:

- a) se a obra, a edificação, ou o parcelamento obteve o licenciamento previsto em lei, quando este for necessário;
- b) a conformidade da obra ao projeto aprovado;
- c) a conformidade do parcelamento do solo ao projeto aprovado;
- d) se a edificação está apta a expedição do habite-se ou do atestado de conclusão das obras, verificada a correta execução do projeto aprovado e devidamente licenciado.

III - solicitar a documentação do licenciamento de obras e edificações ou sua dispensa, conforme o caso;

IV - realizar vistorias em edificações paralisadas, abandonadas ou que apresentem risco iminente;

V - solicitar ao proprietário perícia técnica elaborada por profissional habilitado, caso sejam verificados indícios de risco iminente ou de necessidade de prevenção de sinistros em obras ou em edificações;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

VI - acionar o órgão de coordenação do Sistema de Defesa Civil quando constatar situação de risco à vida ou ao patrimônio;

VII - solicitar a realização de perícias técnicas ao órgão de coordenação do sistema de defesa civil em obras e edificações em caso de suspeita de risco iminente;

VIII - solicitar a realização de perícias técnicas ao órgão responsável pelas obras públicas referentes às obras públicas, qualidade de pavimentação ou recomposição de via pública;

IX - aplicar as sanções relativas às infrações especificadas nesta Lei;

X - emitir habite-se ou atestado de conclusão, conforme o caso.

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

§ 2º O responsável pela fiscalização tem o poder de polícia administrativa para fiscalizar, vistoriar, auditar, advertir, autuar, embargar, interditar e demolir obras e edificações, e apreender materiais, equipamentos, documentos, ferramentas e quaisquer meios de produção utilizados em construções irregulares, ou que constituam prova material de irregularidade.

§ 3º Cabe ao órgão de fiscalização requisitar apoio policial, quando necessário.

§ 4º Considera-se, para fins de fiscalização, obra concluída e licenciada, aquela que obteve o deferimento da análise de projetos e alvará de construção e que possuam habite-se ou atestado de conclusão de obra.

**Art. 10.** As edificações não licenciadas a que se refere esta lei, são aquelas que não obtiveram licenciamento no todo ou em parte.

§ 1º São consideradas não licenciadas no todo, as obras e edificações:

I - iniciadas sem o devido alvará de construção;

II - em fase final de construção, ou com obras concluídas e que não tenham obtido habite-se ou atestado de conclusão da obra.

§ 2º São consideradas não licenciadas na parte as edificações com habite-se ou atestado de conclusão que contenha reforma, demolição ou modificação com alteração de área sem o devido alvará de construção.

### CAPÍTULO II DOS PARTICULARES

#### Seção I Das Atribuições dos Particulares



**CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**  
**Estado de Minas Gerais**

**Subseção I**  
**Do Proprietário ou Possuidor**

**Art. 11.** 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;
- 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, ou imóvel cedido pelo poder público a terceiros, 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 matrícula atualizada e um dos seguintes documentos:

- I - contrato com autorização expressa do proprietário devidamente registrado;
- II - compromisso de compra e venda devidamente registrado;
- 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, das normas técnicas aplicáveis e da legislação municipal correlata, bem como do Plano Diretor e da Legislação de Parcelamento do Solo – LPS.

§ 4º Todos os pedidos de documentos de controle da atividade construtiva 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 e das normas técnicas aplicáveis, submetendo-se às penalidades previstas nesta lei.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 12.** É direito e responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel dar início ao processo de licenciamento, respeitados o direito de vizinhança, a função social da propriedade e a legislação municipal correlata.

§ 1º Os documentos de aprovação do projeto arquitetônico, os alvarás de construção e os habite-se ou os atestados de conclusão devem ser concedidos ao proprietário após o cumprimento das condições estabelecidas por esta Lei.

§ 2º Em caso de transferência de propriedade durante a execução da obra, é obrigatória a substituição do nome do proprietário no alvará de construção e nos eventuais contratos de concessão, acompanhada de documentação comprobatória da alteração da propriedade.

§ 3º Configura-se como atribuição do proprietário ou possuidor da edificação ou instalação, ou usuário a qualquer título, conforme o caso:

I - responder pela veracidade dos documentos apresentados;

II - apresentar o registo de responsabilidade técnica para todos os projetos e os estudos apresentados nas fases de licenciamento;

III - iniciar as obras somente após a emissão do alvará de construção ou licenças específicas;

IV - instalar e manter atualizada placa informativa de dados técnicos do projeto e da obra, de forma visível;

V - apoiar os atos necessários à fiscalização;

VI - manter no local da obra e apresentar, quando solicitado, documentação de ordem técnica relativa ao processo de licenciamento;

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

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

IX - comunicar à coordenação do sistema de defesa civil as ocorrências que:

a) apresentem situação de risco;

b) comprometam a segurança e a saúde dos usuários e de terceiros ou a estabilidade da própria obra ou edificação;

c) impliquem dano ao patrimônio público ou particular;

X - adotar providências para prevenir ou sanar as ocorrências definidas no inciso IX;



**CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**  
**Estado de Minas Gerais**

- XI - solicitar a retificação da licença de obras quando haja alteração da responsabilidade técnica da obra;
- XII - restaurar eventuais movimentações de terra nos lotes confrontantes;
- XIII - apresentar o contrato de concessão de direito real de uso averbado na matrícula do imóvel para obtenção da habite-se, quando for o caso;
- XIV - manter sob sua guarda ou disponibilizar ao seu sucessor ou administrador, a documentação do imóvel relativa a projeto, construção, manutenção e segurança da edificação;
- XV - obter a habite-se ou o atestado de conclusão das obras após seu término;
- XVI - apresentar a comprovação de pagamentos de taxas e preços públicos vinculados ao licenciamento;
- XVII - responder administrativamente pelo funcionamento e pela segurança da obra ou da edificação, observados a acessibilidade e o desempenho exigido pelas normas técnicas brasileiras listadas no regulamento;
- XVIII - manter os usos licenciados para o imóvel;
- XIX - providenciar a manutenção da edificação e preservar as obras 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;
- XX - responder perante o Município e terceiros, pelos danos e prejuízos causados em função do estado e manutenção das edificações, instalações e equipamentos;
- XXI - responder por todas as consequências, diretas ou indiretas, originadas pelas obras realizadas:
- a) no meio ambiente natural e na área de influência da edificação;
  - b) nas edificações tombadas, incluída sua área de influência; e
  - c) nas edificações não tombadas.
- XXII - manter no local da obra e apresentar quando solicitado, documentação e projetos aprovados assinados pelo proprietário e responsável técnico com ART/RRT/TRT, referente ao processo licenciado, com as seguintes informações:
- a) dimensões do terreno;
  - b) implantação do projeto em escala;
  - c) descrição do uso;



**CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**  
**Estado de Minas Gerais**

- d) número de pavimentos;
- e) Taxa de Ocupação;
- f) Taxa de Permeabilidade;
- g) Coeficiente de Aproveitamento;
- h) afastamentos e recuos devidamente cotados;
- i) informação de existência ou não de galerias no local;
- j) croquis, projeto aprovado da referida obra com as cotas plenamente legíveis; e

XXIII - Manter o cadastro municipal atualizado.

§ 4º 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.

**Seção II**  
**Dos Responsáveis Técnicos**

**Art. 13.** Responsáveis técnicos são os profissionais inscritos nos conselhos competentes e legalmente habilitados a projetar, construir, calcular, executar serviços técnicos, orientar e se responsabilizar tecnicamente por obras e edificações, qualificando-se em:

I - responsáveis técnicos pela elaboração dos projetos;

II - responsável técnico pela execução da obra.

§ 1º O responsável técnico pode atuar individual ou solidariamente e como pessoa física ou responsável por pessoa jurídica.

§ 2º Quando houver a transferência ou cancelamento da responsabilidade técnica será obrigatória a comunicação a administração pública municipal.

§ 3º Os profissionais qualificados e habilitados responderão no âmbito de suas atribuições técnicas estabelecidas pelos seus respectivos Conselhos de Classe e na presente Lei.

**Art. 14.** Compete aos responsáveis técnicos pela elaboração dos projetos:

I - registrar a documentação de responsabilidade técnica no conselho profissional respectivo;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

II - elaborar e entregar documentação de responsabilidade técnica para o licenciamento de obras e edificações;

III - informar ao proprietário a necessidade de nova análise, em caso de eventual alteração de parâmetros analisados no processo de licenciamento de obras;

IV - responder pelas informações técnicas fornecidas;

V - observar a legislação pertinente, as normas técnicas brasileiras e as normas locais.

**Parágrafo único.** Os profissionais habilitados à elaboração dos projetos arquitetônicos e complementares responderão, pelo atendimento aos parâmetros urbanísticos e construtivos estabelecidos neste Código, assim como pelos demais parâmetros legais e normas técnicas existentes, conteúdo dos desenhos técnicos, estudos, relatórios e demais dados necessários para a aprovação do projeto e para a execução das obras.

**Art. 15.** Cabe ao responsável técnico pela execução da obra:

I - adotar medidas de segurança para resguardar a integridade dos bens públicos e privados que possam ser afetados pela obra até sua conclusão;

II - adotar providências para prevenir ou sanar as ocorrências definidas no inciso I;

III - cuidar da manutenção, da integridade e das condições de acessibilidade, estabilidade, segurança e salubridade da obra e das edificações;

IV - comunicar ao órgão de fiscalização a paralisação da obra;

V - assegurar a fiel execução da obra de acordo com o projeto arquitetônico habilitado e com a licença de obras;

VI - atender à legislação que trata da gestão integrada dos resíduos da construção civil quanto ao despejo de resíduos de obras, inclusive de demolições;

VII - manter no local da obra e apresentar quando solicitado, documentação referente ao processo de licenciamento;

VIII - atender às condições de segurança e uso de equipamentos apropriados por todo aquele que esteja presente no canteiro de obras, conforme legislação de segurança do trabalho;

IX - garantir a estabilidade do solo no canteiro de obras;

X - providenciar condições de armazenamento adequadas para os materiais estocados na obra.

§ 1º O responsável técnico pela execução da obra é solidariamente responsável pela comunicação à coordenação do sistema de defesa civil, pela prevenção ou pela cessação das ocorrências definidas no



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

inciso II, sendo que a ação ou a omissão do proprietário do lote, da projeção ou da unidade imobiliária autônoma não o isenta de responsabilidade.

§ 2º O responsável técnico pela obra deve comunicar ao órgão de fiscalização qualquer paralisação da obra que ultrapasse 30 dias.

§ 3º O responsável técnico pela obra deverá responder pela fiel execução dos projetos e suas implicações, pelo adequado emprego de materiais, por incômodos ou prejuízos às edificações vizinhas durante os trabalhos.

**Art. 16.** O profissional deverá, obrigatoriamente, qualificar-se e apor sua assinatura nos projetos, desenhos, cálculos e especificações de sua autoria.

§ 1º 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 nos conselhos competentes.

§ 2º A Prefeitura se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.

**Art. 17.** 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.

**Art. 18.** 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. 19.** Os documentos de responsabilidade técnica são:

I - o Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, para profissionais registrados no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU;

II - a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, para profissionais registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA;

III - o Termo de Responsabilidade Técnica - TRT, para profissionais registrados no Conselho Federal dos Técnicos - CTF.

**Art. 20.** Para os fins deste Código é obrigatório o registro no setor competente da Prefeitura de profissionais, firmas ou empresas legalmente habilitados.

**Parágrafo único.** O registro será requerido no setor competente da Prefeitura, pelo interessado, instruído com a Carteira de Profissional ou documento que a substitua, expedida ou visada pelos conselhos competentes.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 21.** O órgão Municipal competente deverá manter atualizado o cadastro profissional das pessoas, firmas e empresas registradas na Prefeitura.

**Art. 22.** Os autores dos projetos e os construtores assumirão inteira responsabilidade pelos seus trabalhos e pela observância dos dispositivos deste Código, ficando sujeitos às penas nele previstas.

**Art. 23.** 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.

### TÍTULO III DAS NORMAS ADMINISTRATIVAS

#### CAPÍTULO I DOS ATOS ADMINISTRATIVOS

##### Seção I Das Disposições Gerais

**Art. 24.** O licenciamento de obras e edificações é instrumento de controle urbano composto das seguintes fases:

I - Fase I - aprovação de projeto arquitetônico, composta por 3 etapas subsequentes;

a) Etapa I - Informativo;

b) Etapa II - Análise de projeto;

c) Etapa III - Análise complementar e especial, quando houver;

II - Fase II - licença para construção que corresponde ao alvará de construção ou licença específica, quando houver;

III - Fase III - certificação da conclusão de obras, que corresponde à emissão do habite-se ou atestado de conclusão de obra.

**Art. 25.** O licenciamento de obras e edificações é iniciado com a Fase I de aprovação de projeto arquitetônico e finalizado com Fase III - certificação da conclusão de obras:

I - deve observar a legislação de uso e ocupação do solo, do meio ambiente, recursos hídricos, saneamento básico, segurança, salubridade, conforto, higiene e acessibilidade;

II - fica condicionado à anuência de outros órgãos ou entidades afetas ao processo de licenciamento de obras.

§ 1º As obras só podem ser iniciadas após a obtenção do alvará de construção ou licença específica, exceto nos casos de dispensa expressos nesta Lei.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

§ 2º As fases do licenciamento estão condicionadas ao pagamento de taxa e não desobrigam o proprietário do pagamento do preço público, quando cabível.

**Art. 26.** A certificação de conclusão da obra poderá ser expedida sem a execução de pintura, revestimentos internos, portas internas e colocação de peças fixas em banheiro, cozinha e área de serviço na unidade imobiliária autônoma da edificação, desde que:

- I - os itens não executados ou não instalados estejam especificados no projeto aprovado;
- II - haja a concordância formal do proprietário da unidade autônoma, mediante apresentação do documento de concordância do proprietário da unidade autônoma, cuja existência deve ser verificada pelo órgão de fiscalização.

**Art. 27.** São dispensados do licenciamento de obras e edificações as seguintes intervenções:

- I - construção de muros divisórios;
- II - reparos e substituição de revestimentos de muros e esquadilhas de janelas;
- III - limpeza e pintura externa ou interna;
- IV - reparos e substituição de pisos e revestimentos de parede;
- V - instalação, reparos e substituição de divisórias internas provisórias;
- VI - substituição de telhas, calhas e condutores em geral;
- VII - impermeabilização de terraços;
- VIII - construção de calçadas no interior dos lotes edificados.

**Parágrafo único.** Inclui-se no artigo anterior o barracão provisório para obra, desde que comprovada a existência de projeto aprovado para o local.

**Art. 28.** Poderão ser aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado nem impliquem divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares horizontais e verticais e/ou quadradas da edificação, constantes do projeto aprovado e as observadas na obra executada.

**Parágrafo único.** Especificamente na metragem do pé direito, os limites mínimos a serem observados após aplicação do percentual de divergência previsto no caput deste artigo serão de:

- I - 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) nos compartimentos de permanência prolongada;
- II - 2,30m (dois metros e trinta centímetros) nos compartimentos de permanência transitória;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

III - 2,20m (dois metros e vinte centímetros) nas garagens cobertas e abrigos para veículos, medida abaixo do vigaamento.

**Art. 29.** Poderá ser emitido alvará de construção ou licença específica em lotes ou conjuntos de lotes que, cumulativamente:

I - estejam registrados no Cartório de Registro de Imóveis;

II - façam parte de parcelamento aprovado com, no mínimo, as seguintes infraestruturas executadas:

- a) sistema de abastecimento de água;
- b) sistema de coleta de esgotamento sanitário;
- c) sistema de iluminação.

III - respeitem o ordenamento territorial e restrições impostas pela legislação urbanística e ambiental vigente.

§ 1º Poderá ser admitido edificar em lotes que não atendam à exigência do inciso II deste artigo, imóveis situados em áreas frutos de Regularização Fundiária nos termos da Lei Federal de regularização fundiária ou quando comprovado, por meio de documentos como certidão de registro de imóveis, escritura ou contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda, que já existiam anteriormente à Lei Federal de parcelamento do solo.

§ 2º Não se aplica a exigência do inciso II à construção de edificação na Zona Rural.

§ 3º A liberação do alvará de construção mencionada no “caput” deste artigo não condiciona ao executivo à obrigatoriedade na expedição do Habite-se, ficando este condicionado ao aceite do loteamento pelo município.

§ 4º Nenhuma edificação poderá ser construída sobre as áreas *non aedificandi* ou não parceláveis definidos pelo Plano Diretor e legislações urbanísticas.

**Art. 30.** No caso de edificação em dois ou mais lotes, será exigido a unificação dos mesmos.

### Seção II Da Fase de Aprovação de Projetos

#### Subseção I Das Disposições Gerais

**Art. 31.** O processo da Fase I - Aprovação de projetos arquitetônicos deverá seguir a sequência indicada:

I - solicitação de informativo;



**CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**  
**Estado de Minas Gerais**

- II - recolhimento das taxas correspondentes;
- III - vistoria do imóvel;
- IV - análise e deferimento de informativo;
- V - solicitação de análise de projetos acompanhado do informativo preenchido e deferido;
- VI - análise e deferimento dos projetos e das documentações;
- VII - análise complementar e especial, conforme for o caso;
- VIII - apresentação da documentação de acordo com o disposto nesta Lei após o deferimento da análise;
- IX - recolhimento das taxas correspondentes aos alvarás;
- X - numeração do imóvel;
- XI - Início da Fase II – Execução de Obras com a emissão do alvará.

**Subseção II**  
**Do Informativo**

**Art. 32.** O informativo objetiva definir os parâmetros para elaboração e aprovação do projeto arquitetônico segundo características gerais, sendo necessário apresentar:

- I - documento público de titularidade do imóvel;
- II - formulário de informativo, conforme modelo fornecido pelo órgão competente;
- III - documento pessoal do proprietário ou contrato social;
- IV - comprovante de endereço;
- V - comprovante de pagamento da taxa de informativo.

**§ 1º** A solicitação de informativo de reforma para área de uso comum em edificação multifamiliar ou em lote sob regime de condomínio deve ser acompanhada dos seguintes documentos registrados em cartório:

- I - convenção de condomínio;
- II - ata vigente da assembleia que elegeu o síndico;
- III - ata vigente da assembleia que deliberou pela execução da obra ou serviço.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

§ 2º No caso de edificação mencionadas no parágrafo anterior sem regime de condomínio, a solicitação deve ser acompanhada da anuência de todos os proprietários ou, quando houver administração única, da autorização da administração para a execução da obra.

**Art. 33.** A conclusão desta etapa ocorre com o deferimento do informativo que será emitido pelo órgão competente e deve conter, no mínimo:

I - os parâmetros urbanísticos aplicáveis;

II - a indicação dos instrumentos de política urbana cabíveis;

III - a indicação da necessidade de anuência de outros órgãos ou entidades;

IV - a indicação da necessidade de elaboração de estudos específicos, nos termos da análise complementar.

**Parágrafo único.** O informativo terá validade de 6 (seis) meses a contar da data de deferimento.

### Subseção III Da Análise de Projetos

**Art. 34.** Na análise de projetos é verificada a adequação do projeto arquitetônico ao informativo deferido e:

I - a compatibilidade do projeto aos parâmetros urbanísticos e construtivos indicados nesta lei, no Plano Diretor e na Legislação de Parcelamento do Solo;

II - as anuências de outros órgãos e entidades.

§ 1º Nos casos de parcelamento vinculado ou que a legislação de parcelamento do solo ou o Plano Diretor permita elaborar plano de uso e ocupação do solo, este deve ser aprovado anteriormente à aprovação dos projetos arquitetônicos.

§ 2º Para lotes habitacionais unifamiliares em regime de condomínio, em que as unidades sejam resultantes de fracionamento, devem ser entregues a convenção e a instituição de condomínio registradas em cartório e o plano de uso e ocupação do solo aprovado.

§ 3º Nos casos em que haja interferência de rede de água, esgotamento sanitário ou energia elétrica, deve ser entregue documento que comprove a possibilidade de remanejamento ou a dispensa deste.

**Art. 35.** A análise é solicitada por meio de requerimento acompanhado de:

I - matrícula do imóvel com validade de até 30 (trinta) dias da data do requerimento;

II - contrato de compra e venda e/ou escritura, caso a matrícula não esteja em nome do proprietário, com firma reconhecida do vendedor do imóvel, e em caso de xerox, deverá estar devidamente autenticada;



**CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**  
**Estado de Minas Gerais**

III - comprovante ou declaração de residência, sendo para em caso de declaração ter reconhecimento de firma;

IV - documento de identidade do proprietário do imóvel;

V - em caso de Pessoa Jurídica, contrato social da empresa proprietária do imóvel;

VI - caso necessária, anuência do setor de meio ambiente.

**Parágrafo único.** Nos casos em que as exigências previstas neste Código se reportarem às outras esferas de competência 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, será necessária a aprovação prévia do projeto arquitetônico referente apenas aos parâmetros urbanísticos pela Prefeitura Municipal, cabendo a substituição do projeto após a aprovação pelos órgãos competentes.

**Art. 36.** Os projetos arquitetônicos para análise deverão ser apresentados da seguinte forma:

I - planta de situação com a representação:

a) das dimensões reais do lote urbano em conformidade com a matrícula;

b) das vias e lotes ou projeções confrontantes, devidamente identificados com as respectivas nomenclaturas;

c) do entorno imediato;

d) da amarração feita por meio da interseção dos logradouros ou número predial mais próximo do norte magnético.

II - planta de implantação contendo:

a) as curvas de nível do terreno;

b) as calçadas lindeiras ao lote com suas dimensões reais;

c) o perímetro externo da edificação e seus acessos a partir do logradouro público;

d) a ocupação de toda projeção da área construída;

e) as áreas permeáveis;

f) os recuos da edificação em relação as divisas do lote;

g) a cobertura indicando a direção da inclinação;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

III - planta baixa de cada pavimento a construir, incluindo o pavimento tipo, determinando:

- a) as vagas de estacionamento numeradas internas ao lote;
- b) as dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, de ventilação, garagem e estacionamento com indicação das áreas dedutíveis da área computável;
- c) a finalidade de cada compartimento e de cada pavimento;
- d) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais do terreno;
- e) a indicação das espessuras das paredes;
- f) a projeção de cobertura em linha tracejada cotando a largura do beiral;
- g) a determinação da localização das peças dos banheiros, das cozinhas e das áreas de serviço;
- h) o sentido de abertura das portas;
- i) no caso de reforma ou ampliação, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado.

IV - 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, sendo que:

- a) os cortes deverão mostrar a cozinha, sanitários e escada, quando houver;
- b) nos cortes é obrigatória a indicação do telhado devidamente cotado;
- c) deverá ser indicado o perfil natural do terreno com linha tracejada em todos os cortes;
- d) os cortes deverão representar a construção implantada no terreno natural, indicando o aterro ou corte no terreno, sendo estes indicados com linhas tracejadas diferenciadas do terreno natural;
- e) indicar o volume de corte e aterro realizado na obra;
- f) indicar nos cortes as dimensões de pé direito livre.

V - elevação de fachada, sendo que nos casos em que o terreno faz divisa para mais de uma via, apresentar em projeto todas as fachadas confrontantes com as vias.

§ 1º O projeto arquitetônico deverá estar identificado por selo localizado no canto inferior direito da prancha, contendo as seguintes informações:

- a) título de projeto;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

- b) espaço para carimbo da Prefeitura (8,50 x 9,50 cm);
- c) informação sobre o terreno (numeração predial, setor, quadra, lote, logradouro, bairro);
- d) quadro de áreas (área do lote, área existente, área a construir, área a demolir, área total edificada, área de uso);
- e) parâmetros urbanísticos deferidos no informativo (uso pretendido, taxa de permeabilidade, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento utilizado, zoneamento e macrozoneamento);
- f) informação sobre a construção (número de pavimentos, número de unidades habitacionais/comerciais, número predial);
- g) informações sobre o responsável técnico (nome completo do autor e conselho de classe);
- h) informação sobre o proprietário (nome completo, CPF);
- i) Frase: “A aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito de propriedade do terreno.”

§ 2º Todos os projetos deverão ser apresentados em arquivo digital, nas extensões .dwg e .pdf.

§ 3º No caso de planta de cobertura com inclinação variável, todas as declividades deverão ser indicadas nas plantas e/ou nos cortes.

§ 4º As cotas e escalas dos projetos devem ser compatíveis sobre as medidas do desenho em escala.

§ 5º Quando a legislação de uso e ocupação do solo tratar de especificidades de projeto arquitetônico, estas devem ser apresentadas nesta etapa.

§ 6º Em caso de movimentação de terra acima de 1500 m<sup>3</sup> é necessária a apresentação de licença do órgão competente.

**Art. 37.** A conclusão desta etapa ocorre por meio do deferimento da análise de projeto.

§ 1º Para processos encerrados nesta etapa, é emitido o deferimento do projeto que permite o prosseguimento do processo para a emissão do alvará de construção ou licença específica.

§ 2º No caso que for necessária a análise complementar o alvará de construção é emitido após o deferimento da mesma.

§ 3º O projeto deferido possui validade indeterminada, desde que não haja alteração no projeto ou na legislação.

**Art. 38.** Dependem de aprovação de substituição de projeto as modificações efetuadas após o deferimento e previamente a emissão do habite-se ou atestado de conclusão de obra.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

§ 1º As modificações em projetos aprovados, com alvará de construção ou licença especial ainda em vigor cujas obras não estejam concluídas, poderão ser efetuadas desde que atendam à legislação vigente e mediante prévia solicitação, através de requerimento, ao órgão competente da municipalidade.

§ 2º Caberá ao proprietário ou responsável técnico, apresentar ao órgão competente da municipalidade, o projeto modificado para aprovação e licenciamento.

**Art. 39.** Os pavimentos nos projetos arquitetônicos devem receber a nomenclatura a partir do pavimento térreo da seguinte forma:

I - o pavimento abaixo do térreo é denominado subsolo;

II - o pavimento acima do térreo é denominado pavimento superior.

§ 1º Caso haja mais de um pavimento superior, a numeração deve ser crescente, a partir do pavimento mais próximo do térreo até o mais distante.

§ 2º Caso haja mais de um subsolo, a numeração deve ser crescente, a partir do pavimento mais próximo do térreo até o mais distante.

§ 3º Apenas um pavimento deve ser nomeado como térreo.

§ 4º Os pilotis são considerados pavimentos.

§ 5º O subsolo, o porão, o jirau, a sobreloja, o mezanino e o sótão não são considerados pavimentos.

§ 6º O nível do pavimento térreo deve obedecer às disposições definidas na Lei nº6476/2021 – Plano Diretor, exceto quando se tratar das áreas definidas nesse parágrafo, objeto de regulamentação específica:

I - área sujeita a alagamento;

II - terreno contaminado com restrição de construção em subsolo exigido por órgão ambiental;

III - presença de lençol freático em nível próximo ao perfil do terreno.

### Subseção IV Da Análise Complementar

**Art. 40.** Na análise complementar, são verificados os requisitos para a aplicação dos instrumentos urbanísticos do Plano Diretor e o projeto arquitetônico deferido na análise.

§ 1º as etapas de análise de projeto e análise complementar podem ser analisadas concomitantemente.

§ 2º nesta etapa são verificados os parâmetros, tanto construtivos quanto urbanísticos, necessários ao cumprimento dos instrumentos.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

§ 3º a etapa de análise complementar é obrigatória para os projetos que sejam objeto de pelo menos um dos seguintes instrumentos e incentivos públicos:

- I - Obras de atividades frutos de áreas onde houve a aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC);
- II - Obras de atividades em Programas de Concessões Urbanísticas (PCU);
- III - Obras de atividades em Áreas Especiais de Intervenção Urbana (AIU);
- IV - Obras de atividades em Áreas Especiais de Estruturação Local (AEL);
- V - Obras de atividades com aplicação do Direito Real de Superfície;
- VI - Obras de atividades com aplicação do Direito de Laje;
- VII - Obras de atividades com aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC);
- VIII - Obras de atividades com aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- IX - Obras de atividades enquadradas como Polos Geradores de Viagens – PGV listadas no ANEXO 9 – Quadro 8A da Lei nº6476/2021 – Plano Diretor;
- X - Obras de atividades passíveis dos instrumentos de licenciamento urbanísticos como Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto de Circulação (EIC) e Estudo de Impacto de Ruído (EIR) das atividades listadas no Quadro 4B que compõe o Anexo 8 da Lei nº6476/2021 – Plano Diretor;
- XI - Obras de atividades com aplicação da Quota Ambiental (QA);
- XII - Obras de atividades com aplicação da Reserva e Reaproveitamento de Água de Chuva;
- XIII - Obras de atividades com aplicação da Cota Habitacional;
- XIV - Obras de atividades com aplicação da Alargamento de Calçada;
- XV - Obras de atividades com aplicação da Fachada Ativa;
- XVI - Obras de atividades com aplicação da Fruição Pública;
- XVII - demais instrumentos de política urbana previstos em legislação específica.

§ 4º No caso de construções que utilizem de algum incentivo público definido na Lei nº 6476/2021 – Plano Diretor, caberá ao responsável técnico pela execução das obras comprovar mediante laudo técnico e fotográfico fundamentado o cumprimento dos requisitos.

§ 5º Nos casos mencionados no *caput* o uso do incentivo público deverá ser gravado na matrícula do imóvel e caberá ao poder executivo a fiscalização do seu cumprimento, sob pena de cancelamento do incentivo e da nulidade do processo nos termos desta lei.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 41.** São deferidos os projetos arquitetônicos complementares que cumpram todos os parâmetros avaliados nesta etapa e nas etapas anteriores.

§ 1º A aprovação do projeto arquitetônico complementar permite o prosseguimento do processo para a emissão do alvará de construção ou licença específica.

§ 2º A conclusão desta etapa ocorre por meio do deferimento do projeto deferido pela análise complementar.

### Subseção V

#### Da Análise Especial de Projeto Arquitetônico em Bens Tombados e em Zona Especial de Preservação Cultural e Patrimônio Histórico

**Art. 42.** Toda intervenção ou reforma e modificação em bem tombado, protegido por instrumento de tombamento específico, está sujeita às normas estabelecidas pelo órgão estadual, federal ou municipal responsável pelo tombamento, e aos seguintes procedimentos de análise especial de projetos arquitetônicos:

I - anuência do órgão responsável pelo tombamento;

II - análise do projeto pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações;

III - anuência do Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre.

§ 1º Os bens tombados individualmente por mais de um órgão devem obter a anuência de cada um deles, segundo a legislação específica.

§ 2º O autor do projeto deve indicar na etapa de informativo a condição de bem tombado.

§ 3º As anuências prévias dos órgãos de proteção do patrimônio, federal e estadual, e do Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre podem ser entregues no final da etapa de informativo.

§ 4º A acessibilidade deve atender aos parâmetros e aos requisitos definidos pelos órgãos de proteção do patrimônio.

§ 5º Quando estiver em condições de aprovação, o projeto deve ser encaminhado para anuência do Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre, antes do deferimento pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

**Art. 43.** Os projetos arquitetônicos de empreendimentos dispostos do §1º do Art. 185 do Plano Diretor e localizados em Zona Especial de Preservação Cultural e Patrimônio Histórico (ZEPEC 1), estão sujeitos aos seguintes procedimentos de análise especial de projetos arquitetônicos:

I - análise de projeto pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, seguindo os parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona e Macroárea na qual estão inseridos estabelecidos no Quadro 2 que compõe o Anexo 6 do Plano Diretor;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

II - apresentar e aprovar os Estudos Prévios de Impacto ao Patrimônio Cultural (EPIC) no Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre.

§ 1º O projeto deferido pela análise deve ser encaminhado para anuência do Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

§ 2º Os Estudos Prévios de Impacto ao Patrimônio Cultural (EPIC) devem ser analisados em conjunto pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre.

§ 3º O Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre poderá impor medida mitigatória dos impactos previstos nos Estudo Prévio de Impacto Cultural – EPIC - e Relatório de Impacto Cultural – RIPC, propondo melhoramentos em quaisquer imóveis tombados do município.

§ 4º O Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre poderá impor alterações no projeto arquitetônico, desde que tecnicamente justificáveis e visem a atenuação dos impactos previstos nos Estudo Prévio de Impacto Cultural – EPIC - e Relatório de Impacto Cultural – RIPC.

### Subseção VI Da Análise Especial de Projeto em Imóveis Rurais

**Art. 44.** As obras e as edificações destinadas às atividades rurais, quando localizadas fora do perímetro urbano, definido no Plano Diretor, são dispensadas do licenciamento.

§ 1º A dispensa de análise especial de projetos em imóveis rurais não implica dispensa da anuência de órgãos ou entidades competentes, quando exigido por legislação específica.

§ 2º As obras e as edificações destinadas a atividades rurais são caracterizadas por:

I - destinadas à implantação de atividades classificadas como de uso rural, pela Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais (CNAE) definidas na legislação, inclusive àquelas de apoio;

II - aquela de uso residencial unifamiliar necessária à subsistência da família.

§ 3º As atividades de apoio são aquelas necessárias ao desenvolvimento da atividade rural principal e devem ocorrer na mesma gleba em que esta é desenvolvida.

**Art. 45.** Todas as obras e edificações em imóveis rurais inseridas no perímetro urbano devem ser licenciadas pelo órgão responsável, seguindo os procedimentos de análise especial de projetos arquitetônicos.

**Parágrafo único.** Para os casos passíveis de instalação de atividades urbanas em imóveis rurais localizados fora do perímetro urbano, deve ser efetuado o desmembramento da gleba nos termos do inciso II do art. 2º do Decreto Federal nº 62.504, de 8 de abril de 1968, sendo passíveis de licenciamento conforme esta Lei.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 46.** O informativo para análise especial em imóveis rurais é requerido nos termos desta lei, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - anuência do órgão ambiental competente, conforme legislação específica;
- II - inscrição no Cadastro Ambiental Rural - CAR;
- III - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR;
- IV - autorização da Secretaria de Patrimônio da União - SPU, quanto à atividade pretendida, quando se tratar de contrato de concessão firmado em terras da União.

**Art. 47.** O projeto arquitetônico em imóvel rural deve conter:

I - caracterização geral da gleba com:

a) a retificação da poligonal do imóvel rural ou o quadro de caminhamento do perímetro da poligonal da gleba, em coordenadas UTM, SICAD, datum SIRGAS 2000, acompanhado de documento de responsabilidade técnica;

b) o quadro de caminhamento do perímetro da poligonal da gleba a ser desmembrada, nos termos do inciso II do art. 2º do Decreto Federal nº 62.504, de 1968, em coordenadas UTM, SICAD, datum SIRGAS 2000, acompanhado de documento de responsabilidade técnica;

c) a planta de situação que indique:

1 - a poligonal da gleba;

2 - a poligonal da área a ser desmembrada, relativa à construção da edificação e implementação da atividade pretendida.

II - planta de caracterização da área a ser desmembrada, que indique, quando for o caso:

a) a incidência de faixa de domínio de rodovias;

b) a existência de faixa de servidão de infraestrutura de serviços públicos;

c) a edificação a ser construída;

d) as demais edificações habilitadas;

e) a área de reserva legal;

f) as Áreas de Preservação Permanente - APP;

III - parâmetros de uso e ocupação da área a ser desmembrada, que indiquem:

a) a descrição do uso;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

- b) as atividades a serem desenvolvidas na edificação objeto de habilitação;
- c) a descrição do sistema de saneamento ambiental e do sistema de coleta e destinação de resíduos sólidos;
- d) a área total a ser construída;
- e) a área total a ser impermeabilizada;
- f) via de acesso;
- g) a altura da edificação;
- h) o afastamento da edificação em relação ao limite da área a ser desmembrada.

§ 1º Quando se tratar de contrato de concessão de uso firmado pelo município o plano de utilização, ou documento equivalente, devidamente aprovado pelo órgão competente, substitui a documentação prevista nos incisos I, II e III deste artigo e corresponde ao atestado de informativo.

§ 2º O projeto arquitetônico é analisado pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial.

§ 3º Quando necessária, o órgão gestor de planejamento urbano e territorial, poderá solicitar a anuência do órgão gestor da agricultura, pecuária e abastecimento, meio ambiente e trânsito.

§ 4º O deferimento do informativo e da análise de projetos serão emitidos pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

**Art. 48.** O projeto arquitetônico em imóveis rurais deve observar:

- I - o afastamento da faixa de domínio prevista para a via rural;
- II - o respeito às faixas *non aedificandi* definidas na legislação;
- III - o respeito às normas ambientais;
- IV - o parâmetros da edificação definidos no Anexo 2 desta Lei;
- V - a solução dada para o abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica do município;
- VI - a licença ambiental, caso necessária;
- VII - as anuências previstas de outros órgãos competentes, conforme o caso.

**Art. 49.** Os casos sujeitos à análise complementar seguem o rito definido nesta lei.

### Seção III Da Fase de Execução de Obras



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

### Subseção I Das Disposições Gerais

**Art. 50.** A licença para execução de obras é emitida na forma de:

I - alvará de construção;

II - licença específica.

§ 1º A licença de obras é obrigatória para o início da construção de todas as obras sujeitas ao processo de licenciamento.

§ 2º As licenças para execução de obra devem seguir o modelo definido pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

**Art. 51.** O alvará de construção permite a implantação do estande de vendas dentro dos limites do lote, a instalação de todos os equipamentos e a execução dos serviços de apoio necessários.

**Parágrafo único.** A documentação exigida para autorização de canteiro de obras em lote vizinho pode ser entregue juntamente com a solicitação da licença de obras.

**Art. 52.** Poderá ser emitido alvará de construção ou licença específica nos termos do 0 desta Lei.

**Art. 53.** Nenhuma edificação poderá ser construída sobre as áreas *non aedificandi* ou não parceláveis definidos pelo Plano Diretor e legislações urbanísticas nos termos do 0 desta Lei.

### Subseção II Do Alvará de Construção

**Art. 54.** O alvará de construção é expedido para a execução de obras iniciais e de reforma não dispensadas da aprovação de projetos.

**Parágrafo único.** A expedição do alvará de construção está vinculada a um único projeto arquitetônico deferido e deve ser solicitada após a aprovação da análise de projeto arquitetônico, análise complementar ou especial, conforme o caso.

**Art. 55.** A expedição do alvará de construção se dará mediante o encaminhamento dos seguintes documentos:

I - 1 (uma) via do projeto em arquivo digital deferido e assinado ou 3 (três) vias do projeto físicos deferido e assinado, devidamente assinadas pelo proprietário e responsável técnico;

II - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização;

III - documento de responsabilidade técnica do projeto arquitetônico devidamente quitada e assinada pelo proprietário e responsável técnico;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

IV - documento de responsabilidade técnica da execução da obra, devidamente quitada e assinadas pelo proprietário e responsável técnico;

V - outros documentos de responsabilidade técnicas que forem julgadas pertinentes durante o processo de aprovação do projeto devidamente quitadas e assinadas;

VI - comprovante de pagamento de taxas relativas aos serviços requeridos;

VII - anuência do órgão responsável pelo controle do espaço aéreo, quando cabível.

**Parágrafo único.** O alvará de construção deverá conter, no mínimo, os dados abaixo:

I - nome e CPF do proprietário

II - endereço e destinação de uso da edificação;

III - prazos para o início e término da obra;

IV - área de construção;

V - número de pavimentos;

VI - número de unidades da edificação.

### Subseção III Das Licenças Específicas

**Art. 56.** A licença específica é expedida para obras de:

I - demolições;

II - reformas sem alteração de área;

III - estande de vendas;

IV - obras de urbanização em área pública;

V - edificação em área pública;

VI - canteiros de obras em área pública;

VII - obras e edificações em áreas de gestão específica.

**Art. 57.** Nenhuma reforma sem alteração de área ou demolição poderá ser efetuada sem requerimento prévio ao órgão competente do Município, que expedirá a Licença Específica de Reforma Sem Alteração de Área ou Licença Específica de Demolição, juntando ao processo a solicitação expressa e o documento de responsabilidade técnica devidamente quitada.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

§ 1º No caso de obras que contenham apenas demolição, será exigida a apresentação do croqui indicando as áreas a serem demolidas.

§ 2º A licença específica para demolição será expedida juntamente com o alvará de construção, quando for o caso.

§ 3º A licença específica para demolição estipulará as condições para a mesma, com relação a horário, prevenção de transtorno ao sossego público, empachamento de vias, dentre outros, observado também o Código de Posturas Municipal.

**Art. 58.** A solicitação para obter licença para reforma sem alteração de área ou demolição ocorre mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I - documento público de titularidade do imóvel;
- II - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização;
- III - documento de responsabilidade técnica;
- IV - pagamento de taxa respectiva;
- V - uso pretendido, quando para fins não residenciais.

§ 1º O proprietário deve apresentar declaração contendo a área e as características da obra ou da edificação a ser demolida.

§ 2º Os casos de demolição decorrentes de sanção administrativa ou judicial são dispensados de licença específica.

§ 3º A demolição parcial que implique alteração de perímetro previamente licenciado exige novo processo de aprovação de projetos.

§ 4º Além das exigências dispostas no caput deste artigo, as demolições com uso de explosivos deverão seguir as seguintes exigências:

- I - 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;
- II - a execução deverá ser acompanhada pelo profissional habilitado e qualificado indicado no documento de responsabilidade técnica apresentado no processo de licenciamento da demolição e por membros do órgão de fiscalização municipal;
- III - o requerente deverá providenciar o Plano de Emergência baseado em Norma Técnica do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG);
- IV - deverá ser realizado o descarte correto dos entulhos gerados;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

V - caso seja solicitado pela prefeitura, o responsável técnico ou proprietário deverá fornecer documentação que comprove o descarte dos entulhos gerados.

§ 5º Em qualquer demolição, os profissionais responsáveis ou proprietários, conforme o caso, 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.

**Art. 59.** Nenhum bem legalmente protegido pode ser demolido ou modificado sem a prévia anuência do órgão competente e dos conselhos municipais específicos.

**Art. 60.** A implantação do canteiro de obras ou do estande de vendas dentro dos limites do lote é autorizada com a emissão do alvará de construção, dispensada a emissão de licença específica.

§ 1º A emissão da licença específica para implantação de canteiro de obras ou estande de vendas em área pública implica:

I - o pagamento das taxas devidas;

II - a garantia dos parâmetros de acessibilidade e da livre circulação de pedestres no espaço urbano;

III - A manutenção das condições de salubridade e urbanidade do espaço público;

IV - a verificação da existência de redes de infraestrutura urbana no local;

V - a remoção completa da ocupação, ao término da obra;

VI - o ressarcimento integral de danos e prejuízos causados ao patrimônio público ou particular;

VII - o restabelecimento da área ao estado anterior em que se encontrava.

§ 2º Quando houver interferência de redes, as concessionárias de serviços públicos devem fornecer documento que indique a dispensa ou a possibilidade de remanejamento.

§ 3º A área pública deve ser recuperada de acordo com o respectivo projeto de urbanismo ou com as recomendações do órgão competente.

§ 4º Caso o canteiro de obras interfira em via pública, deve ser apresentada anuência do órgão de trânsito, segundo a circunscrição da via.

§ 5º É vedada a implantação de estande de vendas que interfira em via pública.

§ 6º O estande de vendas em área pública deve estar vinculado a uma obra situada na mesma quadra em que este se encontra.

**Art. 61.** O estande de vendas é condicionado à aprovação do projeto arquitetônico, à disponibilidade de área e às limitações urbanísticas e ambientais, podendo ser implantado:



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

- I - em lotes vizinhos, mediante expressa autorização do proprietário;
- II - dentro do lote a ser edificado, se vinculado à obra;
- III - em área pública, condicionado ao pagamento de preço público.

**Parágrafo único.** A licença específica para estande de vendas em área pública não implica responsabilidade do Poder Executivo por indenização de qualquer espécie.

**Art. 62.** A licença para urbanização de área pública é dispensável quando se tratar de obras de utilidade pública executadas pelo executivo municipal, empresa contratada pelo executivo municipal ou órgãos concessionários de serviços públicos.

**Art. 63.** A obtenção de licença específica para obras de urbanização em área pública ocorre após aprovação do projeto de urbanismo, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização;
- II - comprovante de pagamento de preço público previsto em legislação;
- III - documento de responsabilidade técnica pelo projeto e execução da obra;
- IV - contrato e autorização de serviço ou nota de empenho quando se tratar de obra ou serviço contratado por órgão da administração pública;
- V - depósito dos projetos complementares para arquivamento.

**Parágrafo único.** A licença específica de que trata o caput pode ser cancelada pela administração pública, mediante a devida justificativa, caso deixe de atender ao interesse público, não cabendo qualquer indenização por parte do Poder Público.

**Art. 64.** Nos casos de obras de edificações em área pública, a análise de projetos e emissão da licença específica ficam condicionadas a:

- I - anuência do órgão responsável pela edificação;
  - II - aprovação do projeto nos termos desta lei.
- § 1º A proposta de implantação deve observar:
- I - a mínima interferência nas vias, nos espaços e nos equipamentos públicos;
  - II - a circulação de veículos e de pedestres, conforme critérios e parâmetros de acessibilidade definidos nas normas técnicas brasileiras;
  - III - as limitações preservação ambientais e histórico e culturais;
  - IV - a segurança da edificação;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

V - o direito de vizinhança;

VI - a integridade das redes de serviços e dos equipamentos públicos.

§ 2º Quando as obras de edificações em área pública enquadrarem-se no Art. 38, §3º da Lei nº 6474/2021 – Plano Diretor a emissão da licença específica ocorrerá mediante publicidade de justificativa técnica, urbanística e locacional.

**Art. 65.** A licença específica para obras de urbanização ou de edificações em área pública objetiva a conformidade do espaço urbano com o planejamento e não implica responsabilidade do órgão de licenciamento pelos danos causados em razão da execução da obra.

**Parágrafo único.** A licença específica para canteiro de obras em área pública é expedida juntamente com a licença de obras.

### Seção IV Da Fase de Conclusão de Obras

#### Subseção I Das Disposições Gerais

**Art. 66.** A conclusão da obra é caracterizada pela de emissão de algum dos seguintes documentos:

I - habite-se;

II - atestado de conclusão de obra.

§ 1º Esta fase é obrigatória para as obras e as edificações sujeitas ao processo de licenciamento previstos nesta lei.

§ 2º O atestado de conclusão das obras não implica responsabilidade do Poder Público pelos critérios técnicos adotados no projeto arquitetônico e na execução das obras.

§ 3º Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela municipalidade e expedido o respectivo Habite-se ou atestado de conclusão de obras.

**Art. 67.** O proprietário ou o responsável técnico da obra deverá comunicar sua conclusão à Prefeitura Municipal por meio de requerimento de vistoria da edificação.

**Art. 68.** Esta fase conclui-se com a expedição do habite-se ou do atestado de conclusão das obras após vistoria, e verificada a correta execução do projeto aprovado.

#### Subseção II Do Habite-Se



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 69.** O habite-se é expedido, após a conclusão das obras da edificação, via protocolo para obras autorizadas por meio do alvará de construção e sua emissão é condicionada ao cumprimento dos seguintes requisitos, verificados em vistoria:

I - a obra deve estar executada de acordo como projeto arquitetônico aprovado;

II - a edificação deve estar devidamente numerada;

III - devem ser retirados canteiro de obras, entulhos e estande de vendas que estejam dentro do lote, em área pública ou em lote vizinho;

IV - a área pública circundante deve estar recuperada de acordo com o projeto aprovado;

V - a calçada, na área de influência do lote ou terreno, deve estar executada com uma declividade de 3% (três por cento) no sentido do alinhamento para o meio-fio, com piso em material antiderrapante, inclusive quando molhado e assegurando a concordância entre as calçadas de acesso à edificação e o passeio adjacente de modo a garantir a acessibilidade;

VI - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização.

§ 1º Antes da emissão do habite-se de toda e qualquer edificação, o órgão municipal competente deverá providenciar, obrigatoriamente, que os elementos de interesse da tributação municipal sejam transcritos no respectivo cadastro.

§ 2º A emissão do 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.

§ 3º 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 emissão do habite-se.

§ 4º No caso de solicitação de habite-se para construções já consolidadas será exigido laudo de vistoria do imóvel, projeto arquitetônico com os documentos de responsabilidade técnica pertinentes devidamente quitados, devendo a edificação comprovar o atendimento aos parâmetros da legislação à época da construção.

**Art. 70.** 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.

**Art. 71.** 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. 72.** 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



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

funcionamento independente, e preenchem as condições de utilização, separadamente por bloco e as obras tenham sido liberadas por um único alvará.

**Art. 73.** Para fins das disposições desta Lei, consideram-se, obras ou serviços concluídos para fins de habite-se:

- I - verificação da área coberta de projeto com a área construída;
- II - instalações hidrossanitárias, elétricas e outras, devidamente executadas e interligadas às respectivas redes públicas, quando existir;
- III - no caso de edificações residenciais multifamiliares verticais, deverá existir apenas uma ligação elétrica e hidrossanitária interligada às respectivas redes públicas, nos demais casos, serão cobradas ligações para todas unidades;
- IV - envidraçamento de todas as portas, janelas e vãos que desse material se utilizarem;
- V - edificações devidamente numeradas, inclusive subunidade, de acordo com o projeto aprovado;
- VI - 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 e assegurando a concordância entre as calçadas de acesso à edificação e o passeio adjacente de modo a garantir a acessibilidade;
- VII - verificação da altura mínima permitida de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) para o muro divisório;
- VIII - verificação dos afastamentos laterais e do recuo frontal, este último quando da sua exigência;
- IX - limpeza da obra e adjacências;
- X - em caso de movimentação de terra que impacte lotes adjacentes, realizar a conformação da movimentação de terra ao estado anterior, salvo em anuência do vizinho;
- XI - laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG), quando couber.

### Subseção III Do Atestado de Conclusão de Obra

**Art. 74.** O atestado de conclusão certifica a conformidade da execução da obra com a licença especial expedida.

§ 1º O atestado de conclusão é expedido para as seguintes obras autorizadas por meio da licença específica:

- I - urbanização em área pública;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

II - edificação em área pública;

III - em áreas de gestão específica;

IV - demais obras e edificações não especificadas anteriormente.

§ 2º O atestado de conclusão é expedido para as obras de infraestrutura que obtenham, previamente, o aceite das empresas concessionárias de serviços públicos competentes.

§ 3º A emissão do atestado de conclusão é condicionada, à vistoria do imóvel e ao cumprimento dos seguintes requisitos:

I - conformidade da obra executada com o projeto aprovado;

II - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização;

III - apresentação de declaração de aceite de órgãos e entidades envolvidos no processo de licenciamento;

§ 4º Nos casos do Art. 38 § 3º da Lei nº6474/2021 – Plano Diretor, o atestado de conclusão é expedido mediante publicidade de justificativa técnica, urbanística e locacional nos termos desta lei.

§ 5º Estande de vendas, obras de urbanização em área pública, canteiro de obras e demolição está dispensados do atestado de conclusão.

**Art. 75.** Para emissão de atestado de conclusão devem ser retirados canteiro de obras, entulhos e estande de vendas que estejam dentro do lote, em área pública ou em lote vizinho, quando for o caso.

§ 1º O atestado de conclusão para obras de infraestrutura urbana, licitadas pela administração pública, ocorre por meio do termo de recebimento definitivo da obra ou serviço, emitido pelo órgão específico.

§ 2º Para a emissão do atestado de conclusão em áreas de gestão específica, as obras devem estar de acordo com o respectivo plano de uso e ocupação do solo.

### CAPÍTULO II DOS PRAZOS E DA VALIDADES DOS ATOS ADMINISTRATIVOS

#### Seção I Dos Prazos

**Art. 76.** A Prefeitura Municipal deverá cumprir os seguintes prazos, a contar das datas das respectivas entradas de etapa do processo de aprovação:

I - vistoria de imóvel para fins de informativo: 15 dias;

II - análise do informativo: 7 dias;

III - análise de projeto: 15 dias;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

IV - análise complementar: 15 dias;

V - análise especial: 15 dias;

VI - fornecimento de numeração predial: 10 dias;

VII - emissão de alvará de construção ou licença especial: 10 dias;

VIII - vistoria do imóvel para expedição do habite-se ou atestado de conclusão de obras: 15 dias;

IX - emissão do habite-se ou atestado de conclusão de obra, após vistoria: 15 dias.

§ 1º Todo projeto que contrariar os dispositivos deste Código será devolvido ao autor, 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 as inconformidades encontradas e o seu embasamento legal.

§ 4º No caso de nova vistoria, previamente agendada, para emissão de habite-se ou atestado de conclusão de obras, deverá ser emitida uma nova taxa.

### Seção II Das Validades

**Art. 77.** Os alvarás de construção ou licenças específicas fixarão os prazos para início e conclusão das obras, findos os quais os proprietários poderão solicitar sua revalidação, pelo mesmo prazo máximo de 02 (duas) vezes, mediante solicitação do interessado.

§ 1º Considera-se obra iniciada o início da terraplanagem ou das fundações nas construções novas sem necessidade de movimentação de terra ou a demolição das paredes nas reformas.

§ 2º Os alvarás de construção e as licenças específicas poderão ser revistos e tornados sem efeito pela administração, por ato de anulação, revogação, cassação ou prescrição.

§ 3º 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 ou licença específica, sendo que após estas datas será obrigatória a renovação.

**Art. 78.** O projeto deferido tem prazo de validade indeterminado se não houver alteração do projeto arquitetônico de legislação urbanística específica ou norma técnica.

**Art. 79.** O informativo deferido tem prazo de validade de 6 meses se não houver alteração de legislação urbanística, específica ou norma técnica.

§ 1º O prazo de validade do informativo é contado a partir da data de seu deferimento.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

§ 2º O requerimento para análise de projeto deve ocorrer durante o prazo de validade do informativo.

**Art. 80.** O alvará de construção terá os seguintes prazos de validade, a partir da data de sua expedição:

I - nas edificações com área até 1000,00 m<sup>2</sup> (um mil metro quadrado), o prazo de validade é de 2 (dois) anos, renováveis, pelo mesmo prazo, no máximo duas vezes;

II - nas edificações com área superior a 1000,00m<sup>2</sup> (um mil metro quadrado) o prazo de validade é de 3 (três) anos, renováveis, pelo mesmo prazo, no máximo duas vezes.

§ 1º 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.

§ 2º 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.

**Art. 81.** As licenças específicas e especiais têm os seguintes prazos de validade:

I - estande de vendas: 1 ano;

II - demolições: 1 ano;

III - obras de urbanização e de edificação em área pública: 5 anos;

IV - canteiros de obras em área pública: 2 anos;

V - obras de intervenção em bens tombados: 5 anos;

VI - obras e edificações em áreas de gestão específica: 5 anos;

VII - demais obras e edificações não previstas anteriormente: Definidos no ato administrativo.

§ 1º Todas as licenças específicas podem ser renovadas, resguardado o interesse público.

§ 2º Os prazos de início de execução da obra, bem como o de sua conclusão serão contados a partir da data de expedição da licença específica, sendo que após estas datas será obrigatória a renovação em 30 (trinta) dias após seu vencimento.



**CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**  
**Estado de Minas Gerais**

§ 3º As licenças específicas para canteiro de obras em área pública e para estande de vendas perdem a validade em caso de obras não iniciadas ou paralisadas por período igual ou superior a 6 meses.

§ 4º Para as obras públicas, o prazo de validade da licença específica é o prazo definido em licitação ou ato administrativo específico.

**TÍTULO IV**  
**DAS CONDIÇÕES GERAIS DAS OBRAS**

**CAPÍTULO I**  
**DA EXECUÇÃO DAS OBRAS**

**Seção I**  
**Do Início das Obras**

**Subseção I**  
**Das Disposições Gerais**

**Art. 82.** No início dos procedimentos de execução de obras civis, nos termos autorizados pelo alvará de construção ou licença específica, é obrigatória a instalação de canteiro de obras.

§ 1º É obrigatória a fixação de placa, no canteiro de obras, legível e visível desde o logradouro público, que identifique:

I - nome dos responsáveis técnicos pela elaboração dos projetos, título profissional e número dos respectivos registros;

II - nome dos responsáveis técnicos pela obra, título profissional e número dos respectivos registros;

III - número e data do alvará de construção ou licença específica;

IV - usos licenciados;

V - área total de construção.

§ 2º Após a retirada da placa de identificação de obra, deve ser fixada placa com a numeração, na fachada da edificação em local visível a partir do logradouro público.

**Art. 83.** 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. 84.** Para o início das obras, é necessário requerer ao Poder Executivo a certidão de alinhamento.

**Art. 85.** As fundações e as estruturas devem ficar inteiramente dentro dos limites do lote ou da projeção, exceto em casos com a apresentação de justificativa técnica e anuência dos confrontantes.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

### Subseção II Dos Canteiros de Obras

**Art. 86.** O canteiro de obras deve ser cercado e pode ser instalado:

I - dentro dos limites do lote;

II - em lotes ou projeções vizinhas, mediante expressa autorização do proprietário;

III - em área pública, mediante autorização onerosa ou não.

§ 1º O cercamento do canteiro de obras deve ser executado em material resistente e que não ofereça risco à integridade física das pessoas, das seguintes formas:

I - tapumes;

II - galerias.

§ 2º 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.

§ 3º Os tapumes deverão ser executados em material resistente e bem ajustado, com:

I - altura mínima de 2,00 m (dois metros);

II - apoiado no solo em toda sua extensão;

III - quando necessário, uma proteção inclinada com ângulo de 45° (quarenta e cinco graus).

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

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

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

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

§ 8º 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.

§ 9º 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 normas técnicas.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

§ 10 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.

§ 11 Deve ser garantida a circulação de pedestres com largura mínima de 1,2 metro nas calçadas em área pública no entorno imediato do canteiro.

§ 12 É permitida a solução de passagem coberta de pedestres.

§ 13 Caso o canteiro de obras reduza a largura do passeio para medida inferior a 1,2 metro, a circulação de pedestres pode ser desviada para o leito da via, desde que se obtenha a anuência do órgão de trânsito segundo a circunscrição da via.

**Art. 87.** 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.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 88.** O canteiro de obras deve ser removido com o término da obra, à exceção dos casos de habite-se parcial ou em separado, hipóteses em que pode permanecer até a conclusão total das obras.

§ 1º O canteiro de obras deve contar com sistema de drenagem das águas pluviais, com o objetivo de prevenir o alagamento ou erosão de quaisquer vias, logradouros públicos ou terrenos a jusante, bem como o transporte ou o carreamento de solo, outros resíduos ou materiais de construção.

§ 2º Devem ser garantidos o acesso, a integridade e a manutenção de redes aéreas, subterrâneas, caixas de passagem e medidores das concessionárias de serviços públicos, quando o canteiro de obras abranger estes elementos.

§ 3º A estocagem de materiais deve ocorrer dentro dos limites do canteiro de obras.

§ 4º Os equipamentos pesados como guindastes, guias e pontes rolantes devem ser indicados no projeto de canteiro de obras, com o respectivo raio de giro.

§ 5º A atividade ou serviço da obra que interfira diretamente no trânsito de veículos ou de pedestres deve ter permissão prévia do órgão de trânsito.

§ 6º 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.

§ 7º 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.

**Art. 89.** 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. 90.** A licença específica para o canteiro de obras em área pública é onerosa, ou não, e sua instalação deve:

I - verificar a existência de infraestrutura e outros elementos para evitar seu comprometimento;

II - garantir a acessibilidade do espaço urbano ao lote ou à projeção e a livre e segura circulação de pedestres e veículos;

III - permitir a manutenção das condições de salubridade e urbanidade do espaço público.

§ 1º A faixa de segurança em área pública associada ao canteiro de obras não é ocupação onerosa.

§ 2º É admitida 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 especial e nos termos da legislação de posturas e específica.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 91.** Deve ser prevista, no canteiro de obras em área pública, área de proteção situada no entorno imediato da construção, nos seguintes termos

I - até 3 (três) metros, para edificação sem subsolo, em que a construção atinja o limite do lote;

II - até 5 (cinco) metros, para edificação com subsolo, medidos a partir do limite deste.

**Parágrafo único.** A área de proteção não é considerada para o cálculo da área total do canteiro de obras.

**Art. 92.** Fica vedada a ocupação de logradouros públicos por materiais e equipamentos utilizados em obras.

§ 1º O estande de vendas deve ter ocupação máxima de área pública de 70 (setenta) metros quadrados.

§ 2º O canteiro de obras em área pública deve ser retirado imediatamente após a finalização das obras e a área deve ser recuperada em até 30 (trinta) dias.

§ 3º Caso o prazo da advertência não seja cumprido, o Poder Executivo deve providenciar a desobstrução e recuperação da área, com ônus para o proprietário.

**Art. 93.** O canteiro de obras em área pública deve ser retirado, e o cercamento deve ser recuado para os limites do lote, em caso de obras não iniciadas ou paralisadas por período igual ou superior a 30 (trinta) dias, garantindo-se a integridade da obra e a segurança de terceiros

**Parágrafo único.** O não cumprimento do disposto neste artigo implica a adoção de providências por parte da administração pública, com ônus para o proprietário, sem prejuízo das sanções cabíveis.

**Art. 94.** O canteiro de obras e o estande de vendas devem ser removidos, e a área pública deve ser desobstruída e recuperada pelo proprietário em até 30 (trinta) dias, quando a desocupação for solicitada pela administração pública.

§ 1º Expirado o prazo definido no *caput* sem que a advertência de desocupação de área pública tenha sido cumprida, cabe ao Poder Público providenciar a desobstrução e recuperação da área, arcando o proprietário com o ônus decorrente da medida.

§ 2º O não pagamento das despesas decorrentes da desocupação realizada pelo Poder Público de que trata o parágrafo anterior deste artigo enseja a inscrição do proprietário na dívida ativa.

§ 3º 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.

### Subseção III Da Movimentação de Terra

**Art. 95.** O movimento de terra deve ser executado mediante:



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

I - autorização do órgão ambiental competente;

II - adoção de medidas técnicas de segurança que garantam a estabilidade e a integridade das edificações, das propriedades vizinhas, das áreas públicas e das redes de infraestrutura urbana;

III - armazenamento e proteção para o material retirado, de modo a evitar sua dispersão e o comprometimento das redes de saneamento básico.

**Parágrafo único.** É vedado o espalhamento de terra para logradouros públicos e áreas internas ou externas ao lote desprotegidas.

**Art. 96.** A gestão dos resíduos, assim também considerados os solos e as terras provenientes de escavações, desaterros e terraplenagens, deve obedecer ao regulamento específico de resíduos sólidos.

§ 1º O movimento de terra pode ocasionar o afloramento do subsolo dentro do lote, cabendo nesses casos, alteração do nível do pavimento térreo, conforme disposto nesta lei.

§ 2º Devem ser adotadas soluções arquitetônicas de modo a evitar empenas cegas, decorrentes de movimento de terra, nas divisas voltadas para logradouro público.

**Art. 97.** Ao término da obra, o desnível resultante do movimento de terra deve receber tratamento paisagístico com o uso de vegetação e respeitar os critérios e parâmetros de acessibilidade à edificação e no logradouro público.

**Art. 98.** Os locais de despejo e bota fora de entulhos da construção civil devem ser licenciados e a destinação deverá ser comprovada pelo responsável técnico de execução da obra.

**Parágrafo único.** O despejo e bota fora de que trata este artigo deve também atender à legislação ambiental pertinente.

**Art. 99.** Qualquer movimento de terra ou desmonte de rocha 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. 100.** 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 específicas;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

III - muro de arrimo ou taludes com tratamento compatível, para evitar deslizamentos em conformidade com as normas;

IV - proteção contra intempéries, durante o tempo que durar a execução dos arrimos ou taludes em conformidade com as normas.

**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.

#### Subseção IV Do Estande de Vendas

**Art. 101.** A instalação de estande de vendas, inserida terreno distinto da obra, será concedida mediante licença específica, junto ao setor competente, e sua construção deverá respeitar as seguintes diretrizes:

I - deverá manter o fiel cumprimento ao projeto da(s) unidade(s) tipo(s) do empreendimento licenciado;

II - não deverão conter instalações hidráulicas e sanitárias, mesmo que em caráter provisório;

III - 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);

IV - 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.

§ 1º Deverá ser fixada placa indicativa no stand de vendas, em local visível e de acesso público contendo o número o número do Alvará de Construção do prédio.

§ 2º 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.

#### Seção II Das Obras de Infraestrutura em e das Intervenções em Área Pública

**Art. 102.** As obras de infraestrutura em área pública devem ser previamente licenciadas.

§ 1º As intervenções promovidas por concessionárias ou permissionárias de serviços públicos ficam dispensadas de licença.

§ 2º As intervenções no meio urbano devem garantir a segurança, a acessibilidade e a integridade dos operários, da população, dos veículos, do patrimônio público, dos recursos hídricos, do saneamento básico e do meio ambiente.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 103.** Além do cumprimento da legislação específica, as intervenções em área pública devem:

- I - demarcar e proteger o perímetro da intervenção com material seguro ao trânsito de pessoas e veículos;
- II - instalar percurso alternativo para veículos e pedestres, desimpedido, limpo e acessível;
- III - manter material de obra organizado e estocado;
- IV - remover o material remanescente das obras e limpar o local imediatamente após a conclusão;
- V - recompor o logradouro público.

**Art. 104.** Detectado defeito ou danos nas vias públicas ou nas obras de infraestruturas em área pública a empresa concessionária será notificada para o reparo e recomposição da via nos seguintes prazos:

- I - 10 (dez) dias corridos e improrrogáveis nos casos de abatimento do terreno e a consequente formação de valeta, buraco ou elevação, a empresa concessionária será notificada, a refazer o serviço de reparo e recomposição de via;
- II - 24 (vinte e quatro) horas, prorrogáveis por igual período, no caso de extravasamento de esgotamento sanitário em via pública;
- III - 24 (vinte e quatro) horas, prorrogáveis por igual período, no caso de vazamento de água em via pública.

§ 1º No caso de perfuração, escavação das vias para a realização dos serviços que causarem danos nas laterais da via, próximo ao local da obra finalizada, a responsável deverá recapear a extensão da via, dentro do limite onde foi executada a obra.

§ 2º Decorrido o prazo estabelecido no *caput*, a concessionária de serviço público será punida com multa diária de 4.000 (quatro mil) UFMPA até a data de recomposição e reparo da via pública.

§ 3º A recomposição e reparo da via pública deve ser realizada com qualidade e garantia de 5 (cinco) anos da obra, a contar da entrega definitiva desta.

### CAPÍTULO II DA IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO NO LOTE

#### Seção I Dos Acessos e Calçadas

##### Subseção I Dos Acessos

**Art. 105.** A localização dos acessos de veículos ou de pedestres a lotes ou projeções deve respeitar os projetos de urbanismo e de paisagismo previstos no processo de parcelamento do solo seja pelo órgão gestor de planejamento urbano ou de trânsito.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

§ 1º Na hipótese de inexistência dos projetos, o acesso de veículos é feito, prioritariamente a partir da via de menor hierarquia viária.

§ 2º Na hipótese de apresentação pelo interessado de acessos diferentes dos previstos, o órgão responsável pelo trânsito deve dar anuência às soluções propostas.

§ 3º O acesso de pedestres deve ocorrer conforme previsto no estudo de acessibilidade conforme a legislação específica.

**Art. 106.** Os acessos à edificação são definidos pelo projetista e podem se dar em mais de um pavimento, desde que:

I - atendam às condições de acessibilidade;

II - seja assegurada a concordância entre as calçadas de acesso à edificação e o passeio adjacente de modo a garantir a acessibilidade;

III - nos edifícios de uso misto não é necessário a diferenciação de acessos entre o uso residencial do não residencial.

§ 1º Todos os acessos à edificação devem ser resolvidos dentro do lote, ressalvados os casos relacionados a seguir, garantida a livre circulação de pedestres no espaço público:

I - edificações em projeções ou em lotes com 100% de ocupação;

II - reforma e modificação de projeto em situações urbanas consolidadas.

§ 2º A rampa para entrada de veículos deverá ser detalhada no projeto de edificação a ser aprovado junto ao Poder Executivo Municipal.

§ 3º Nos trechos destinados à entrada de veículos o meio fio deverá ser rebaixado, devendo ser atendidas as seguintes condições:

I - para a cada 10m (dez metros) de testada de terreno, será permitido o rebaixamento máximo de 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros) de largura, ao longo do meio-fio, sendo aceita fração para testadas acima de 10m (dez metros);

II - a distância mínima entre dois acessos será de 5,20m (cinco metros e vinte centímetros);

III - o comprimento da rampa de acesso não poderá ultrapassar 0,50m (cinquenta centímetros) e deverá ser perpendicular ao alinhamento do lote;

IV - o acesso aos espaços destinados às vagas de estacionamento deverá situar-se a uma distância mínima de 5 m (cinco metros) do alinhamento do meio fio da via transversal no caso de esquina;

### Subseção II Das Calçadas e dos Passeios



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

**Art. 107.** 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.

§ 1º 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 com deficiência (PCD).

§ 2º 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.

§ 3º Todas as calçadas de obras novas deverão fazer a concordância com as calçadas vizinhas existentes sem degraus ou saliências.

§ 4º O piso do passeio deverá ser de material, firme, resistente e antiderrapante.

§ 5º O escoamento de águas pluviais do terreno para a sarjeta dos logradouros públicos deverá ser feito mediante condutores sob os passeios.

§ 6º Todos os passeios deverão possuir rampa de acesso junto às faixas de travessia de acordo com a NBR 9050 da ABNT, com sinalização tátil de alerta nos rebaixamentos das calçadas.

§ 7º Poderá o Poder Executivo editar normas especificando a descrição do material a ser adotado nos passeios, a serem executados ou reconstruídos.

§ 8º 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.

§ 9º 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 zebreados 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;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

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 a legislação específica.

§ 10. 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.

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

### Seção II

#### Das Fachadas e do Fechamento dos Terrenos

#### Subseção I

##### Das Fachadas

**Art. 108.** As estruturas edificadas nas divisas e alinhamento do lote deverão ter as faces externas acabadas.

§ 1º As marquises construídas na fachada dos edifícios deverão obedecer às condições definidas no Plano Diretor.

§ 2º São admitidos volumes abertos, como varandas, e volumes fechados avançando sobre os afastamentos obrigatórios com as seguintes limitações:

I - serão sempre em balanço;

II - soma das projeções dos volumes sobre o plano da fachada não poderá ultrapassar a  $\frac{1}{4}$  (um quarto) da superfície total da fachada em cada pavimento;

III - a dimensão máxima medida na perpendicular da fachada será de:

a) 0,60m (sessenta centímetros) para volumes fechados;

b) 1,20m (um metro e vinte centímetros) para volumes abertos somente em fachada frontal.

IV - não poderão avançar sobre a calçada;

V - nenhum de seus elementos estruturais ou decorativos poderá estar a menos de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de altura em relação ao nível do terreno ou piso circundante da edificação, medido em relação ao alinhamento em qualquer prumada;

VI - em hipótese nenhuma poderão ser instalados elementos de vedação abaixo ou acima das marquises.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

§ 3º Nas fachadas serão admitidos volumes avançando sobre os afastamentos obrigatórios, nos termos do plano diretor.

**Art. 109.** A depredação por terceiro ou a ocorrência de acidente não isentam o proprietário da manutenção do bom estado de conservação das fachadas do imóvel.

### Subseção II Do Fechamento dos Terrenos

**Art. 110.** Compete aos seus proprietários a construção, a reconstrução e a conservação dos muros quando houver.

**Art. 111.** O fechamento dos lotes situados em áreas urbanizadas atenderá às seguintes disposições:

I - na testada com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), referenciada ao nível do passeio, altura máxima de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros), salvo casos específicos em que o fechamento é impedido por lei;

II - Muros das divisas laterais e de fundos terão altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), referenciada ao nível de piso acabado no nível de perímetro, salvo em casos de acordo entre os lindeiros;

III - Os lotes não edificados situados em vias pavimentadas serão obrigatoriamente murados, em todo seu perímetro, com a altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), referenciada ao nível do piso acabado de acordo com o nível do perímetro.

§ 1º 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.

§ 2º O fechamento de que trata este artigo poderá ser feito com qualquer material fixo, seguro, opaco e estável admitido pelo Município em regulamento e não poderão exceder o alinhamento da testada do lote urbano.

§ 3º 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.

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

§ 5º No fechamento de qualquer lote ou terreno em testada superior a 20,00 m (vinte metros) deverão ser utilizados materiais que garantam permeabilidade visual.

**Art. 112.** 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. 113.** Todo proprietário de obra em ruína ou paralisada por mais de 30 (trinta) dias fica obrigado a executar a vedação do lote ou terreno no seu alinhamento bem como efetuar o lacramento de acesso ao imóvel em construção.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 114.** 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 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

**Parágrafo único.** O presente artigo aplica-se a lotes situados em logradouros cujo passeio tenha largura igual ou inferior a 3,00m (três metros).

### Seção III

#### Do Abastecimento de Água, Condução de Esgotos, Águas Pluviais e Depósito de Resíduos Sólidos

#### Subseção I

##### Do Abastecimento de Água e Condução do Esgotamento Sanitário

**Art. 115.** Edificações inseridas no perímetro urbano deverão ser conectadas às redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário disponíveis e sujeitas ao pagamento de taxas, tarifas e outros preços públicos decorrentes da disponibilização e da manutenção da infraestrutura e do uso desses serviços.

§ 1º Na ausência de redes públicas de saneamento básico, serão admitidas soluções individuais de abastecimento de água e de afastamento e destinação final dos esgotos sanitários, observadas as normas editadas pela entidade reguladora e pelos órgãos responsáveis pelas políticas ambiental, sanitária e de recursos hídricos.

§ 2º A instalação hidráulica predial ligada à rede pública de abastecimento de água não poderá ser também alimentada por outras fontes.

**Art. 116.** Para as edificações inseridas na Zona Rural deverão ser admitidas soluções individuais de abastecimento de água e de afastamento e destinação final dos esgotos sanitários, observadas as normas editadas pela entidade reguladora e pelos órgãos responsáveis pelas políticas ambiental, sanitária e de recursos hídricos.

#### Subseção II

##### Das Águas Pluviais

**Art. 117.** Em qualquer edificação, o terreno será preparado para permitir o escoamento das águas pluviais, dentro dos limites do lote, devendo, os proprietários de lotes e terrenos, mantê-los drenados, limpos e capinados nos termos desta lei e do Código de Posturas Municipal.

§ 1º Entende-se por drenado o terreno em condições de escoamento natural de águas pluviais de forma a evitar que se mantenham águas estagnadas, preservadas as eventuais nascentes e cursos d'água existentes bem como respeitado o que prescreve o Código Civil Brasileiro e a legislação ambiental, devendo ser atendidas as seguintes condições:



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

I - canalizar por baixo da calçada até a sarjeta ou deslocar para o terreno vizinho a jusante às águas pluviais provenientes do interior dos lotes;

II - não lançar diretamente em terreno vizinho as águas pluviais provenientes das coberturas das edificações.

§ 2º O escoamento de águas pluviais do terreno para a sarjeta dos logradouros públicos deverá ser feito mediante condutores sob os passeios.

§ 3º 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.

§ 4º Quando não for possível o escoamento dentro do próprio terreno, pela sua declividade, as águas pluviais serão escoadas através dos lotes inferiores, devendo os proprietários destes permitir, ficando neste caso a execução das obras de canalização, e posteriores manutenções e reparos a expensas do interessado e executado em faixas, de no máximo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), lindeiras às divisas.

§ 5º No caso de escoamento superficial pela sarjeta, por inexistência de rede coletora pluvial, se incumbirá o executor de observar o nível das construções vizinhas, para evitar que se extravase esta água em lotes de nível inferior.

§ 6º Na hipótese acima, deverá o executor coletar e encaminhar as águas pluviais por tubulação adequada para a mais próxima rede coletora ou similares (córregos, valas etc.).

§ 7º Correrão por conta do executor da obra as despesas provenientes deste serviço, bem como a sua manutenção.

§ 8º As águas servidas, oriundas de pavimento inferior de imóveis construídos em declive e em desnível com a via pública na testada do imóvel, passarão em tubulação independente e ao lado de águas pluviais de acordo com as normas sanitárias.

### Subseção III Dos Resíduos Sólidos

**Art. 118.** Os locais de armazenamento de resíduos sólidos com capacidade para o recolhimento de dois dias e permanência até o momento da coleta deve estar previstos no projeto arquitetônico habilitado.

**Parágrafo único.** Deverão estar em uma área do terreno voltada e aberta (reentrância) para o passeio público, podendo o mesmo espaço ser utilizado também para instalação a medição da energia elétrica e do hidrômetro para a medição do consumo de água do seguinte modo:

I - para edificação de uso residencial unifamiliar ou multifamiliar horizontal o compartimento para permanência de resíduos sólidos deverão ocupar os recuos frontais;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

II - para edificação multifamiliar vertical ou de habitação de interesse social e moradia popular, deve ser previsto um depósito para recipientes de lixo e de material reciclável no pavimento de acesso na área de uso comum, com acesso externo à edificação;

III - para edificação não residencial o depósito poderá ser no interior da edificação ou nos recuos, em compartimento próprio para depósito dos recipientes de lixo, com capacidade para armazená-lo por dois dias, com acesso fácil e direto aos veículos de coleta pública.

### TÍTULO V DA EXECUÇÃO E DESEMPENHO DAS EDIFICAÇÕES

#### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 119.** Na execução de toda e qualquer edificação, bem como na reforma ou ampliação, os materiais utilizados deverão satisfazer às normas compatíveis com o seu uso na construção, atendendo ao que dispõe a ABNT em relação a cada caso.

§ 1º Os coeficientes de segurança para os diversos materiais serão os fixados pela ABNT.

§ 2º Os materiais utilizados para paredes, portas, janelas, pisos, coberturas e forros deverão atender aos mínimos exigidos pelas normas técnicas oficiais, quanto à resistência ao fogo e isolamento térmico e acústico.

§ 3º A privacidade acústica de que trata o parágrafo anterior se refere principalmente a ambientes de unidades distintas e deverá ser garantida de acordo com as normas técnicas oficiais e relativas ao uso fim.

§ 4º As instalações de água, esgoto, elétricas e telefone dos edifícios deverão seguir as normas da ABNT vigentes na ocasião da aprovação do projeto, bem como as exigências das respectivas concessionárias.

**Art. 120.** Os projetos de construção e reforma de edificações deverão atender aos padrões mínimos de segurança, conforto, salubridade de que trata o presente Código e aplicar os seguintes conceitos básicos que visam a racionalizar o uso de energia elétrica nas edificações:

I - escolha de materiais construtivos adequados às condições climáticas externas;

II - adoção de iluminação e ventilação naturais, sempre que possível.

**Art. 121.** Toda edificação onde se reúne grande número de pessoas deverá ter instalações preventivas e de combate a incêndios, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais (CBMMG) e da ABNT.

#### CAPÍTULO II DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

### Seção I Das Disposições Gerais

**Art. 122.** A área construída total da edificação abrange o somatório de todas as áreas cobertas contidas pelo perímetro externo de cada pavimento, inclusive subsolos.

§ 1º Excluem-se do *caput*, em usos residenciais com até 4 pavimentos, as áreas cobertas, sob toldo de lona, telas de sombreamento, policarbonato, vidro, fibrocimento e zinco que sejam em balanço ou retrátil, destinadas à garagem e abrigos para veículos, limitada a 10 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) por unidade habitacional.

§ 2º O perímetro externo de cada pavimento é delimitado pela vedação ou elementos estruturais mais externos à edificação.

§ 3º Brises, beirais e marquises situados em área pública não entram no cálculo da área total construída.

§ 4º Os espaços de circulação vertical serão computados em apenas um dos pavimentos da edificação.

§ 5º As áreas dedutíveis devem estar discriminadas e indicadas por pavimento no projeto.

### Seção II Das Áreas Computáveis

**Art. 123.** Para efeito de cálculo da área computável, são consideradas áreas computáveis aquelas definidas no Plano Diretor.

**Art. 124.** A área computável é calculada a partir da subtração do valor correspondente ao total das áreas dedutíveis da área total de construção e deve ter valor igual ou inferior ao permitido pelo coeficiente de aproveitamento básico ou máximo, quando aplicado o instrumento da Outorga Onerosa Do Direito De Construir (OODC) nos termos do Plano Diretor.

**Art. 125.** A aferição da área mínima da unidade imobiliária ocorre pelo perímetro externo e dos compartimentos ocorre pelo perímetro interno da parede.

**Parágrafo único.** Em caso de parede compartilhada com outra unidade imobiliária, a aferição ocorre pelo eixo da parede.

**Art. 126.** O cálculo da área total de construção e da área computável deve ser efetuado pelo responsável técnico do projeto e conferido pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

**Art. 127.** A taxa de ocupação é o percentual da área do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação.

**Parágrafo único.** O subsolo será considerado para cálculo da taxa de ocupação.



# CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

## Estado de Minas Gerais

### CAPÍTULO III DAS NORMAS GERAIS DAS EDIFICAÇÕES

#### Seção I Dos Componentes Básicos da Edificação

##### Subseção I Das Disposições Gerais

**Art. 128.** São componentes básicos de uma edificação as fundações, a estrutura, as paredes, o piso e a cobertura.

**Parágrafo único.** Os componentes básicos de uma edificação deverão apresentar resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade, acessibilidade e impermeabilidade adequadas à função e porte do edifício, de acordo com as normas técnicas, e especificados e dimensionados por profissional habilitado.

##### Subseção II Das Fundações e Estruturas

**Art. 129.** A fundação, qualquer que seja o seu tipo, deverá ficar situada inteiramente nos limites do lote de terreno, não podendo, em nenhuma hipótese, avançar sobre as calçadas e o passeio do logradouro ou sobre os imóveis vizinhos.

§ 1º A execução de fundação deve ser feita em acordo com a NBR 6122 da ABNT.

§ 2º A execução das estruturas deverá seguir as normas específicas da ABNT.

§ 3º Toda execução de fundações e estruturas que promover vibrações deverá apresentar vistoria dos imóveis vizinhos e ser conduzida por técnico especializado, sendo o proprietário ou responsável técnico responsável por danos eventuais causados a estes, devendo ressarcir os proprietários afetados e/ou reparar os danos.

§ 4º Será permitida a construção nos subsolos, respeitando-se um recuo mínimo de 2 m para todas as vias.

##### Subseção III Das Paredes e dos Pisos

**Art. 130.** A espessura da parede deve assegurar as características estruturais, de isolamento acústico e térmico, garantir a segurança e a privacidade.

§ 1º Os projetos arquitetônicos devem especificar a espessura utilizada nas paredes e vedações.

§ 2º Serão também consideradas paredes externas aquelas voltadas para poços de ventilação e terraços de serviço.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

§ 3º As paredes que constituírem divisas entre distintas unidades habitacionais, deverão ser duplas.

§ 4º As paredes deverão ser independentes das edificações já existentes na linha da divisa do lote urbano.

**Art. 131.** Os pisos de banheiros, cozinhas, áreas de serviço e depósitos de lixo, quando houver, deverão ser revestidos com material impermeável, liso, resistente, antiderrapante, lavável e de fácil limpeza.

**Parágrafo único.** As paredes deverão respeitar os mesmos parâmetros de revestimento até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

#### Subseção IV

#### Da Cobertura

**Art. 132.** As coberturas serão completamente independentes das edificações vizinhas já existentes na linha da divisa do lote urbano.

**Parágrafo único.** A cobertura, quando comum a edificações agrupadas horizontalmente, será dotada de estrutura independente para cada unidade autônoma, de forma que haja independência entre as unidades.

#### Seção II

#### Dos demais componentes da Edificação

##### Subseção I

##### Dos Espaços de Circulação

**Art. 133.** Consideram-se espaços de circulação as escadas, as rampas, os corredores, os elevadores e os vestíbulos, que poderão ter os seguintes usos:

I - privativo: os que se destinam às unidades residenciais ou a acesso aos compartimentos de uso secundário e eventual das edificações em geral, devendo observar a largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros);

II - coletivo: os que se destinam ao uso público ou coletivo, incluindo áreas comuns de residências multifamiliares, devendo observar a largura mínima de 1,30 m (um metro e trinta centímetros).

**Parágrafo único.** Serão admitidas dimensões distintas deste artigo no caso de escadas técnicas e demais espaços de circulação com destinação específica em edificações não residenciais, desde que apresentada justificativa técnica fundamentada.

**Art. 134.** Nos edifícios residenciais unifamiliares os espaços de circulação apresentarão obrigatoriamente:

I - largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros) para corredores com até 5m (cinco metros) de comprimento;

II - largura mínima de 1 m (um metro) para corredores com mais de 5m (cinco metros) de comprimento.



**CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**  
**Estado de Minas Gerais**

**Art. 135.** Nas habitações multifamiliares consideram-se espaços de circulação principais os que dão acesso às diversas unidades dos edifícios.

**Parágrafo único.** Em nenhuma hipótese será permitida largura mínima livre inferior a 1,30m (um metro e trinta centímetros);

**Art. 136.** Nas edificações comerciais, consideram-se como espaços de circulação principais aqueles de uso coletivo (corredores, escadas, rampas de acesso), devendo ter obrigatoriamente:

I - a largura mínima livre de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da parede, em espaços de circulação coletivo;

II - a largura mínima livre de 1,10m (um metro e dez centímetros) da parede, em espaços de circulação para fins de uso privativo (depósito, uso privativo de serviço, áreas de apoio, áreas de uso restrito aos funcionários).

**Art. 137.** Nas escadas, os degraus deverão estar dispostos de tal forma que assegurem passagem com altura livre de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), espelho (e) entre 0,16m (dezesesseis centímetros) e 0,18m (dezoito centímetros) e piso (p) entre 0,28m (vinte e oito centímetros) e 0,32m (trinta e dois centímetros), segundo a proporção dada pela fórmula:  $63 \leq 2e + p \leq 64$ .

**Parágrafo único.** Na construção de escadas os degraus entre dois pavimentos deverão ter a mesma altura.

**Art. 138.** Em edificação de uso coletivo, as escadas deverão atender às seguintes exigências:

I - piso deverá ser ou ter revestimento de material antiderrapante ou tratado para ter esta característica;

II - nenhuma porta poderá abrir sobre os degraus, sendo obrigatório o uso de patamar;

III - não poderão ser dotadas de lixeiras ou quaisquer outros tipos de equipamentos ou tubulações que possibilitem a expansão de fogo ou fumaça;

IV - as escadas que atendam a mais de 2 (dois) pavimentos deverão ser incombustíveis, não se permitindo, nestes casos, escadas em caracol;

V - deverão atender as normas do Corpo de Bombeiros Militares do Estado de Minas Gerais (CBMMG).

§ 1º A existência de elevador em uma edificação não dispensa a construção da escada, conforme as medidas adotadas nesta Lei.

§ 2º As escadas podem ser substituídas por rampas, desde que obedeçam às mesmas medidas mínimas estabelecidas, tendo, ainda, acabamento antiderrapante no piso, declividade máxima de acordo com as normas de acessibilidade e altura mínima livre de passagem de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

§ 3º As declividades de rampas com tráfego especial devem ser adequadas à natureza de sua atividade.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

§ 4º As escadas que se elevarem a mais de 1,00m (um metro) de altura deverão ser guarnecidas de guarda-corpo e corrimão.

**Art. 139.** Nas edificações de uso público e nas destinadas ao uso industrial, comercial e de serviços, além das exigências estabelecidas nos incisos e parágrafos anteriores desta Lei, no que couber, observar-se-ão as disposições a seguir.

§ 1º Quanto às escadas:

I - espelho (e) entre 16cm (dezesesseis centímetros) e 18cm (dezoito centímetros) e piso (p) entre 28cm (vinte e oito centímetros) e 32cm (trinta e dois centímetros), segundo a proporção dada pela fórmula:  $63 \leq 2e + p \leq 64$  e ainda;

II - para escada coletiva, altura máxima de 18 cm (dezoito centímetros);

III - o bocel ou a quina serão computados no cálculo do comprimento mínimo de 0,28m (vinte e oito centímetros) do piso do degrau, desde que possuam no máximo 1,50cm (um centímetro e meio) conforme as figuras e ilustrações dispostas no ANEXO 3;

IV - os espelhos terão altura uniforme e não serão construídos com elementos vazados;

V - os pisos dos degraus não deverão conter ressaltos na superfície ou saliências em relação ao espelho;

VI - nenhuma porta deverá abrir diretamente para o topo da escada ou girar de forma a obstruir o primeiro ou o último degrau;

VII - cada lance de escada não deverá exceder a 16 degraus e, se ultrapassar este limite, deverá ser previsto patamar com largura igual à do degrau e seu comprimento ou profundidade deverá ser igual a  $P + N$ ; em que  $P$  = piso do degrau e  $N$  = um número inteiro de passos normais (0,64m – sessenta e quatro centímetros);

VIII - as escadas terão, obrigatoriamente, corrimão e guarda-corpo de ambos os lados obedecendo aos seguintes requisitos:

a) altura constante situada entre 0,75m (setenta e cinco centímetros) e 0,90m (noventa centímetros) acima do nível de borda do piso dos degraus;

b) fixação pela face inferior na parede, no guarda-corpo ou no piso.

§ 2º Quanto às rampas:

a) terão a largura mínima de 1,50m e declividade de acordo com a norma de acessibilidade;

b) o patamar será nivelado no topo com as dimensões mínimas de acordo com a norma de acessibilidade;

c) o acesso ao patamar terá as dimensões mínimas de 1,50 por 2,50m;

d) nos locais em que as rampas mudam de direção, deverá haver patamares horizontais;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

e) as rampas deverão ter corrimão de acordo com as exigências CBMMG.

§ 3º Quanto aos corrimãos e guarda-corpos deverão respeitar as disposições a seguir e as figuras e ilustrações dispostas no Anexo 3 – Figuras e Ilustrações:

- a) os corrimãos deverão ser contínuos, sem interrupção nos patamares das escadas e rampas;
- b) o material usado no corrimão deverá permitir boa empunhadura e deslizamento;
- c) o guarda-corpo deverá ter altura mínima de acordo com as exigências do CBMMG;
- d) quando uma rampa ou escada estiver situada junto a uma parede, ou nela estiver engastada, o corrimão será afixado na parede e, do outro lado, deverá haver guarda-corpo e corrimão;
- e) as rampas ou escadas enclausuradas entre as paredes deverão ser guarnecidas com corrimão;
- f) quando a largura da escada for igual ou superior a 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), deverá ser instalado corrimão intermediário, obedecendo a alínea “a” do §3º deste artigo.

**Art. 140.** Lance de escada de residências unifamiliares, sem patamar intermediário, obedecerá, alternativamente, às seguintes normas:

I - número máximo 18 (dezoito) degraus, com altura máxima de 0,18m (dezoito centímetros) cada;

II - a largura mínima para o piso de um degrau deve ser 0,28m (vinte e oito centímetros).

**Art. 141.** As escadas curvas ou em leques deverão respeitar os seguintes critérios e ilustrações previstas no Anexo 3 – Figuras e Ilustrações:

I - quando de uso privativo: a largura mínima dos degraus será de 0,15m (quinze centímetros) na borda interna e 0,25m (vinte e cinco centímetros) na linha de trânsito, medida da linha do piso a uma distância de 0,55 m (cinquenta e cinco centímetros) da borda interna;

II - quando de uso coletivo: ter curvatura externa com raio mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e os degraus a largura mínima de 0,28m (vinte e oito centímetros) medida da linha do piso a uma distância de 1,00m (um metro) da borda interna.

**Art. 142.** As escadas em caracol, só serão permitidas para uso privativo, devendo ter, pelo menos, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de diâmetro, em projeção horizontal da escada, não devendo ainda ter menos de 0,30m (trinta centímetros) na parte mais larga do piso de cada degrau.

**Art. 143.** Os projetos dos corredores, das escadas e das rampas deverão estar em conformidade com as normas da ABNT NBR 9050, que dispõe sobre a acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos e NBR 9077, que dispõe sobre saídas de emergência em edificações, assim como com as normas de prevenção e combate a incêndio editado pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG), sobre prevenção e combate a incêndios, e do estabelecido neste Código.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 144.** Será obrigatória a instalação de no mínimo 01 (um) elevador nas edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos que apresentarem, entre o piso do primeiro pavimento e do último, uma distância vertical superior a 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros) e de, no mínimo 2 (dois) elevadores, no caso dessa distância ser superior a 24,00m (vinte e quatro metros).

§ 1º O desnível do piso de entrada do edifício e o nível do passeio, no local de acesso, deverão ser vencidos por rampa com inclinação de acordo com a norma de acessibilidade construída a partir do alinhamento do passeio.

§ 2º No cálculo das distâncias verticais não será computado e nem atendido o último pavimento, quando for uso exclusivo do penúltimo, depósito ou destinado a dependências de uso comum e privativo ao prédio, ou ainda residência de porteiro, zelador ou empregado do edifício.

§ 3º O sistema mecânico de circulação vertical (número de elevadores, cálculo de tráfego e demais características) está sujeito às normas técnicas da ABNT, e sua instalação far-se-á sob orientação de um responsável técnico legalmente habilitado.

§ 4º Os elevadores não poderão constituir o meio exclusivo de acesso aos pavimentos superiores ou inferiores dos edifícios, devendo existir, conjuntamente com os mesmos, escadas ou rampas na forma estabelecida por lei.

§ 5º Todo vestíbulo que dê acesso ao elevador deverá possibilitar também o acesso às escadas de uso comum.

**Art. 145.** Os espaços de acesso ou as circulações frontais às portas dos elevadores deverão ter dimensão superior:

I - a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nos edifícios residenciais;

II - a 2,00m (dois metros) nos outros tipos de edifícios.

§ 1º Para efeito do presente artigo a distância será tomada sobre a perpendicular tirada de qualquer ponto de parede à porta do elevador.

§ 2º Quando, necessariamente, a edificação tiver mais de 01 (um) elevador, as áreas de acesso de cada par de elevadores devem estar interligadas entre si e com as escadas em todos os pisos.

**Art. 146.** As edificações de uso público e as destinadas ao uso industrial, comercial, serviço e institucional obedecerão além das estabelecidas nesta seção, às seguintes exigências:

I - em edificações de mais de um pavimento, quando não for possível projetar-se rampa, é obrigatória a instalação de elevador acessível às pessoas PCD e de carga.

II - pelo menos um dos elevadores da edificação deverá atingir todos os pisos, inclusive o da garagem;

III - os elevadores serão instalados em espaços acessíveis às pessoas PCD de forma a permitir mobilidade;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

IV - os elevadores deverão ter condições de nivelamento automático de modo a parar exatamente no nível do piso do vestíbulo ou hall, com uma tolerância máxima de 06 cm (seis centímetros) de desnível;

V - as portas dos elevadores, quando abertas, deverão deixar vão livre mínimo de 0,80 m (oitenta centímetros).

**Parágrafo único.** Quando, necessariamente, a edificação tiver mais de 01 (um) elevador, as áreas de acesso de cada par de elevadores devem estar interligadas entre si e com as escadas em todos os pisos.

**Art. 147.** O sistema mecânico de circulação vertical (número de elevadores, cálculo de tráfego e demais características) está sujeito às normas técnicas da ABNT, e sua instalação far-se-á sob orientação de um responsável técnico legalmente habilitado.

**Art. 148.** O projeto, a instalação e a manutenção das escadas rolantes serão executadas de acordo com as normas técnicas da ABNT.

**Art. 149.** Os patamares da entrada e saída das escadas rolantes deverão ter dimensões mínimas de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), contados a partir do primeiro e último degraus, respectivamente, e medido em linha perpendicular à largura da escada.

### Subseção II Dos Vãos de Passagem e das Portas

**Art. 150.** Em todas as edificações os vãos de passagens e as portas de uso privativo, à exceção dos banheiros e dos lavabos, onde serão de 0,60m (sessenta centímetros), deverá ter vão livre mínimo de 0,80 m (oitenta centímetros).

**Art. 151.** As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de uso coletivo (incluindo em espaços coletivos de residências multifamiliares) deverão ser dimensionadas respeitando o mínimo de 1,00m (um metro e trinta centímetros) de largura de vão livre.

**Art. 152.** As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de educação deverão ter largura mínima de 3m (três metros) ou mais, de acordo com exigência do Corpo de Bombeiros.

**Art. 153.** As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de indústria deverão ser dimensionadas em função da atividade desenvolvida, sempre respeitando o mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 154.** As portas de acesso das edificações destinadas aos locais de reunião, centros comerciais e indústrias deverão atender as seguintes disposições:

I - as saídas dos locais de reunião devem comunicar-se diretamente com a via pública ou com ambientes abertos;

II - as folhas das portas de saída dos locais de reunião devem abrir para fora e não poderão, em nenhuma hipótese, abrir diretamente sobre o passeio do logradouro público;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

III - para o acesso ao público haverá sempre, no mínimo, uma porta de entrada e outra de saída do recinto, situadas de modo a não haver sobreposição de fluxo, com largura mínima de 2m (dois metros).

### Subseção III Dos Pés-Direitos

**Art. 155.** As construções nos compartimentos de permanência prolongada deverão possuir pé direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), livres, isto é, medidos abaixo dos rebaixamentos necessários para ornatos, gessos, estuques e passagem de tubulação sob a laje do pavimento superior.

§ 1º Nos compartimentos de permanência transitória, utilização especial e sem permanência, notadamente nos vestíbulos, halls, corredores, instalações sanitárias e despensas, áreas abertas, abrigos, terraços, varandas, áreas de serviço e de lazer, o pé direito deve ser no mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

§ 2º Nos tetos com vigas, inclinados, abobadados ou que contenham superfícies salientes, devem ser mantidos pelo menos 80% da superfície do teto com a altura de pé direito mínimo da classe do compartimento, permitindo-se na superfície restante que o pé-direito livre possa descer até o mínimo fixado para os compartimentos de permanência transitória.

§ 3º As garagens cobertas e abrigos para veículos terão pé direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), medidos abaixo do vigaamento.

**Art. 156.** As edificações destinadas à indústria e ao comércio, à prestação de serviços e ensino em geral deverão ter pé direito mínimo de:

I - 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), quando a área do compartimento for superior a 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) e não exceder 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);

II - 3,20m (três metros e vinte centímetros), quando a área do compartimento exceder 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);

III - 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros) no caso de loja com sobreloja, sendo que a sobreloja deverá ter pé direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) nestes casos;

IV - 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) livres, isto é, medidos abaixo das tubulações de ar, vigas e o revestimento do teto, no caso dos edifícios projetados para serem climatizados (climatização central ou por andar).

**Art. 157.** Os demais pés direito não citados deverão seguir o Anexo 2 – Quadro 2 – Condições e Dimensionamentos dos Compartimentos.

### Subseção IV Das Marquises, dos Balanços e Avanços dos Recuos

**Art. 158.** As edificações poderão possuir balanços e/ou marquises nos afastamentos frontais, laterais ou fundos, desde que atendam as seguintes exigências:



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

- I - não ocultem ou prejudiquem elementos de informação, sinalização ou instalação elétrica;
- II - sejam executadas de material durável e incombustível, dotadas de calhas e condutores para águas pluviais que passem sob o passeio até alcançar a sarjeta;
- III - respeitando os requisitos descritos no Plano Diretor;
- IV - a instalação de equipamentos de ar condicionados ou qualquer objeto de peso considerável em marquises existentes deverá ser precedido de uma avaliação técnica a fim de se evitar acidentes.

**Art. 159.** Nas edificações que não possuem afastamento frontal, a construção ou ampliação de beirais e/ou marquises fica limitado a 50% da largura do passeio ou calçada lindeira.

**Art. 160.** Serão exigidos afastamentos da edificação em relação às divisas laterais e de fundos nas dimensões mínimas definidas no Plano Diretor.

**Art. 161.** As piscinas deverão respeitar os seguintes recuos:

- I - 2 m (dois metros) para recuo frontal;
- II - 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para o recuo de fundo e laterais.

**Parágrafo único.** As piscinas devem constar no projeto arquitetônico e não são consideradas área construída ou computável.

**Art. 162.** Será permitida a construção sem recuos laterais e de fundos no pavimento térreo das edificações de uso não residencial ou de uso misto, desde que respeitadas a altura máxima na divisa, Taxa de Permeabilidade e de Ocupação definidas no Plano Diretor, e as condições de iluminação e ventilação estabelecidas no Código de Obras.

**Art. 163.** A distância mínima permitida entre duas unidades habitacionais isoladas construídas no mesmo lote é equivalente a um afastamento lateral mínimo exigido para edificação.

**Parágrafo único.** A distância disposta no *caput* será de 5,00m (cinco metros) entre unidades habitacionais construídas em diagonal no mesmo terreno, cuja lateralidade não ultrapasse 25% (vinte e cinco por cento) de qualquer uma das edificações, sendo vedadas aberturas confrontantes.

### Subseção V Das Instalações Hidrossanitárias

**Art. 164.** Toda edificação deverá possuir instalações, equipamentos hidrossanitários e reservatórios de água das edificações projetados, calculados e executados tendo em vista a segurança, a higiene e o conforto dos usuários, de acordo com as normas técnicas oficiais.

**Parágrafo único.** 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, exceto nos casos especificados nesta Lei.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

### Subseção VI Das Instalações Elétricas

**Art. 165.** As instalações elétricas para fins de iluminação das edificações deverão obedecer aos seguintes dispositivos específicos:

- I - todos os compartimentos edificados deverão dispor de comandos para acender e apagar seus pontos de iluminação;
- II - os pontos de comando a que se refere o inciso anterior deverão estar localizados preferencialmente nas proximidades do local de acesso ao compartimento;
- III - as medidas de que tratam os incisos anteriores não serão adotadas nos espaços de uso não privado, cujo controle da iluminação não deve ser realizado pelos usuários, de modo a não comprometer a segurança da coletividade;
- IV - atender às normas específicas da ABNT.

### Subseção VII Das Instalações de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP)

**Art. 166.** As instalações de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) deverão atender as normas técnicas oficiais, a legislação municipal vigente e as normas especiais emanadas de autoridades competentes.

**Art. 167.** Todas as edificações de uso geral ou específico, exceto as de uso unifamiliar, edifícios-garagem e edifícios de salas comerciais ou de serviços, deverão dispor de instalação permanente de gás, de acordo com a legislação do CBMMG e devendo ainda observar as condições a seguir:

- I - os ambientes ou os compartimentos que contiverem equipamentos ou instalações com funcionamento a gás deverão ser dotados de ventilação permanente, assegurada por aberturas diretas para o exterior;
- II - o armazenamento de recipientes de gás deverá ser localizado no exterior das edificações em ambiente exclusivo, protegido do trânsito de veículos ou pedestres;
- III - os ambientes ou compartimentos de armazenamento de recipientes de gás devem assegurar a integridade física desses recipientes e dos respectivos dispositivos de regulagem de pressão;
- IV - os recipientes e os dispositivos de regulagem de pressão do gás não deverão ficar em contato com a terra, nem ser assentados em locais sujeitos a temperatura excessiva ou a acúmulo de água de qualquer origem.

**Parágrafo único.** Nas edificações de uso unifamiliar o recipiente e o dispositivo de regulagem de pressão do gás devem estar em locais ventilados, de preferência próximos ou na área de serviço, protegidos para assegurar sua integridade física e não possibilitar o acesso de crianças.

### Subseção VIII Das Instalações Especiais



**CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**  
**Estado de Minas Gerais**

**Art. 168.** 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.

§ 1º A instalação de para-raios será obrigatória nas edificações que, mesmo com a altura inferior às mencionadas no *caput*, que 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 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) deverão ser providas de para-raios.

§ 2º A instalação de para-raios em edificações utilizadas para fins comerciais, industriais, agrícolas, administrativas ou residenciais deve obedecer às normas pertinentes da ABNT.

**Subseção IX**  
**Dos Elementos Construtivos Especiais**

**Art. 169.** As chaminés, pergolados, brises, piscinas, são elementos construtivos especiais e devem estar dispostos nos projetos arquitetônicos, não sendo consideradas para fins de cálculo de área construída ou computável.

**Art. 170.** As obras e edificações relativas às infraestruturas de suporte de telecomunicações obedecerão às determinações dispostas na Lei nº 6.553/2022.

**Parágrafo único.** Para efeito desta Lei, as estruturas verticais com altura superior a 10,00 m (dez metros) são consideradas como estrutura similar à de Estação rádio base (ERB).

**Art. 171.** As chaminés serão localizadas de tal maneira que o fumo, fuligem, odores ou efluentes gasosos que possam expelir não incomodem os vizinhos, exigindo-se a instalação de dispositivos que evitem tais inconvenientes, quando necessários.

§ 1º Deverão guardar o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas e do alinhamento do terreno quando sua altura for inferior a 15m (quinze metros).



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

§ 2º Quando se tratar de altura superior a 15m (quinze metros) o afastamento mínimo necessário das divisas laterais e de fundo será de 1/5 (um quinto) de sua altura, sem prejuízo das exigências do Plano Diretor.

§ 3º As chaminés de uso unifamiliar não se obrigam ao recuo mínimo de 1,5 m, desde que não tenham abertura voltadas para a divisa e respeitando as diretrizes do Código Civil.

**Art. 172.** As piscinas de acesso público obedecerão às normas vigentes da ABNT e será exigida documento de responsabilidade técnica do projeto específico.

### Seção III Dos Compartimentos das Edificações

#### Subseção I Da Classificação dos Compartimentos

**Art. 173.** Os compartimentos das edificações, conforme sua destinação, serão classificados em:

- I - compartimentos de permanência prolongada;
- II - compartimentos de permanência transitória;
- III - compartimentos de utilização especial;
- IV - compartimentos sem permanência.

§ 1º Em toda e qualquer habitação, compartimento algum poderá ser subdividido com prejuízo das áreas mínimas estabelecidas neste Código.

§ 2º Compartimentos para outras destinações ou denominações não indicadas nesta Lei ou que apresentem peculiaridades especiais, serão classificados com base nos critérios fixados nesta seção tendo em vista as exigências de higiene, salubridade e conforto, correspondente à função ou atividade.

**Art. 174.** Os compartimentos de permanência prolongada são os de uso definido, habitáveis e destinados a atividades de trabalho, estar, repouso, preparo e consumo de alimentos, e lazer, que exigem permanência confortável por tempo longo ou indeterminado.

§ 1º São considerados compartimentos de permanência prolongada, entre outros, os seguintes:

- I - os dormitórios, quartos e salas em geral;
- II - as cozinhas e copas;
- III - as lojas e sobrelojas, escritórios, oficinas e indústrias;
- IV - as salas de aula, estudos, bibliotecas, laboratórios didáticos;
- V - as enfermarias e ambulatórios;



**CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**  
**Estado de Minas Gerais**

VI - os refeitórios, bares e restaurantes;

VII - os locais de reuniões e salões de festas;

VIII - os locais fechados destinados à prática esportiva.

§ 2º Os compartimentos de permanência prolongada, exceto cozinhas, deverão ter área útil mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), de forma que permitam a inscrição de um círculo de 2,00m (dois metros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso.

§ 3º Admite-se área mínima de 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) para cozinhas, de forma que permitam a inscrição de um círculo de 2,00m (dois metros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso.

**Art. 175.** Compartimentos de permanência transitória são os de uso definido, ocasional ou temporário, destinados a atividades de circulação e acesso de pessoas, higiene pessoal, depósitos para guarda de materiais, utensílios ou peças, troca, guarda ou lavagem de roupas, serviços de limpeza, caracterizando espaços habitáveis de permanência confortável por tempo determinado.

§ 1º São considerados compartimentos de permanência transitória, entre outros, os seguintes:

I - as escadas e rampas, bem como seus respectivos patamares;

II - o *hall* e vestíbulos de elevadores e corredores de passagens;

III - os banheiros, lavabos e instalações sanitárias;

IV - os depósitos domiciliares, vestiários, rouparias e adegas;

V - as lavanderias domiciliares, áreas de serviço e quarto de vestir.

§ 2º Os compartimentos listados nos incisos II, III, IV e V deverão ser cobertas.

§ 3º Os compartimentos de permanência transitória deverão ter área útil mínima de acordo com as dimensões apresentadas no Anexo 2 – Quadro 2 – Condições e Dimensionamentos dos Compartimentos.

**Art. 176.** Compartimentos de utilização especial são aqueles que apresentam características e condições adequadas à sua destinação especial.

§ 1º São considerados compartimentos de utilização especial, entre outros, os seguintes:

I - os auditórios, anfiteatros, museus e galerias de arte;

II - os cinemas, teatros e salas de espetáculos;

III - as salas de aula;

IV - os centros cirúrgicos e salas de Raios-X;

V - as salas para computadores, transformadores e telefonia;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

- VI - os locais para duchas e saunas;
- VII - as garagens e galpões para estocagem;
- VIII - as oficinas mecânicas e os espaços industriais.

§ 2º Os compartimentos de que se trata este artigo deverão ter suas características adequadas à sua função específica, com condições de segurança e de habitabilidade quando exigem a permanência humana.

**Art. 177.** Os compartimentos sem permanência são aqueles que, pela sua finalidade específica, não comportam permanência humana ou habitabilidade, tais como:

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

### Subseção II Da Iluminação e da Ventilação

**Art. 178.** Os compartimentos das edificações destinadas às atividades humanas, durante o dia, deverão ter iluminação e ventilação naturais, devem receber iluminação natural conveniente, oriunda diretamente do exterior ou indiretamente, através de recintos adjacentes.

§ 1º Para o período noturno, o sistema de iluminação artificial deve proporcionar condições internas satisfatórias para ocupação dos recintos e circulação nos ambientes com conforto e segurança.

§ 2º Deverá ser explorado o uso de iluminação natural com vistas a reduzir o consumo de energia elétrica para iluminação artificial e condicionamento de ar.

§ 3º Para efeito de ventilação dos compartimentos, as aberturas deverão ser dotadas de dispositivos que permitam a renovação do ar em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área exigida para iluminação.

**Art. 179.** Em nenhuma hipótese poderão existir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda em paredes levantadas sobre as divisas dos lotes, bem como a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas.

**Parágrafo único.** As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de 0,75 m (setenta e cinco centímetros).

### Subseção III Das Dimensões das Aberturas



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 180.** O total da superfície das aberturas destinadas a iluminar e ventilar um compartimento se relaciona com a área de seu piso e não poderá ser inferior aos determinados na tabela disposta no Anexo 4 desta Lei.

**Parágrafo único.** Excluem-se da obrigatoriedade do *caput* deste artigo os seguintes casos:

- I - os banheiros;
- II - os corredores ou escadas internas às unidades;
- III - os quartos de vestir (closet e similares);
- IV - os corredores e escadarias de uso comum em edificações multifamiliares;
- V - os depósitos e despensas;
- VI - porões e sótãos;
- VII - garagens e estacionamentos.

**Art. 181.** Não serão considerados iluminados cômodos cujas aberturas deem para áreas nas quais as coberturas externas voltadas para compartimentos abertas ultrapassem 5,00m (cinco metros) e quando o pé direito mínimo de tais áreas seja inferior a 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) de altura.

**Parágrafo único.** São aceitos os vãos de iluminação/ventilação que sejam perpendiculares a abertura da área coberta, desde que tenham um distanciamento máximo de 3m (três metros) em relação ao início da abertura, conforme definido nas ilustrações dispostas no Anexo 3.

**Art. 182.** Os compartimentos especiais que, em face das suas características e condições vinculadas à destinação, não devem ter aberturas diretas para o exterior, ficam dispensados das exigências desta seção, devendo, contudo, apresentar, conforme a função ou atividade neles exercidas, condições adequadas segundo as normas técnicas oficiais de iluminação e ventilação por meios especiais, bem como, se for o caso, controle satisfatório de temperatura e de grau de umidade do ar.

### Subseção IV Dos Fossos e Poços de Iluminação e Ventilação

**Art. 183.** Todos os compartimentos de permanência prolongada deverão dispor de vãos para iluminação e ventilação abrindo para o exterior da construção.

**Parágrafo único.** Os compartimentos mencionados no *caput* deste artigo poderão ser iluminados e ventilados por varandas, terraços e alpendres, desde que respeitadas as condições previstas neste Código.

**Art. 184.** Será admitida a ventilação indireta ou forçada dos compartimentos sanitários para qualquer tipo de edificação.



**CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**  
**Estado de Minas Gerais**

**Art. 185.** Área descoberta para fins de iluminação e ventilação, vedada de todos os lados por paredes da própria edificação ou por uma ou mais paredes de divisa quando as aberturas se encontrarem perpendiculares a essa divisa serão consideradas como fosso/poço.

**Art. 186.** Para iluminação e ventilação de compartimentos por meio de reentrâncias, fosso ou poço de ventilação deverão ser satisfeitas as seguintes exigências:

I - até dois pavimentos (térreo e mais um pavimento, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de diâmetro de círculo circunscrito;

II - até 4 (quatro) pavimentos, térreo e mais 3 (três) pavimentos 3,00 m (três metros) de diâmetro de círculo circunscrito;

III - do 5º (quinto) ao 7º (sétimo pavimento), 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) de diâmetro de círculo circunscrito;

IV - do 8º (oitavo) pavimento em diante, acréscimo de 0,50 m (cinquenta centímetros) de diâmetro de círculo circunscrito a cada pavimento.

**Parágrafo único.** Não serão permitidas saliências ou balanços nas áreas mínimas estabelecidas para efeito de iluminação e ventilação de que trata este artigo.

**Subseção V**  
**Das Garagens e Estacionamentos de Veículos**

**Art. 187.** 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.

**Parágrafo único.** 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 do Plano Diretor.

**Art. 188.** Os compartimentos destinados a garagens e vagas de estacionamento ficarão sujeitos às seguintes exigências:

I - os vãos de entrada devem ter largura mínima de 3,00m (três metros) e, quando comportarem mais de 50 (cinquenta) veículos, deverão ter, pelo menos, dois vãos de entrada;

II - pé direito mínimo de 2,30 (dois metros e trinta centímetros), abaixo do vigamento;

III - cada vaga de estacionamento terá largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

IV - corredor de circulação dos veículos com largura mínima de:

a) 3,00m (três metros), quando as vagas forem em ângulo de 30º (trinta graus);



**CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**  
**Estado de Minas Gerais**

- b) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), quando as vagas forem em ângulo de 45° (quarenta e cinco graus);
- c) 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), quando as vagas forem em ângulo de 90° (noventa graus);
- V - sistema de drenagem para coleta e escoamento das águas;
- VI - paredes de material incombustível;
- VII - piso revestido de material incombustível e impermeável;
- VIII - teto de material incombustível, no caso de haver outro pavimento na parte superior;
- IX - ventilação permanente;
- X - possuírem espaços suficientes para acesso, circulação e manobra de veículos;
- XI - 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;
- XII - observar o §3º do 0 desta Lei.
- XIII - o acesso aos espaços destinados às vagas de estacionamento deverá situar-se a uma distância mínima de 5m (cinco metros) do alinhamento do meio fio da via transversal no caso de esquina;
- XIV - a localização do acesso só será permitida quando dela não resultar prejuízo para a arborização e iluminação pública, que poderá ser remanejada mediante autorização do Poder Público;
- XV - deverá ser representada a locação de pilares nas áreas de garagem e estacionamento.

**Art. 189.** 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), exceto 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.
- 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 dotadas de vagas 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;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

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.

**Art. 190.** 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. 191.** 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. 192.** Deverão ser previstas vagas para PCD na proporção 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 PCD, o espaçamento entre as vagas deverá ser de no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros).

**Art. 193.** As áreas de estacionamento que não estejam previstas neste Código, serão por semelhança, estabelecidas pelo órgão municipal competente.

**Art. 194.** 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.

### Seção IV

#### Da Segurança da Edificação e da Proteção Contra Incêndio e Pânico

**Art. 195.** A segurança da edificação e a proteção contra incêndio e pânico devem ser asseguradas pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, em atendimento à seguinte legislação:

I - regulamento de segurança contra incêndio e pânico do estado de Minas Gerais;

II - normas técnicas expedidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais;

III - normas técnicas expedidas pela Defesa Civil do Estado de Minas Gerais.

**Art. 196.** As edificações existentes, que não atenderem aos requisitos mínimos de segurança e acessibilidade estabelecidos na legislação federal, estadual e municipal, deverão ser adaptadas para a concessão de licença para funcionamento de qualquer atividade ou instalação.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

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

**Art. 198.** Toda edificação, exceto as residenciais unifamiliares e as multifamiliares horizontais, deverá ser executada segundo o que estabelece a legislação estadual que dispõe sobre as normas de prevenção e combate a incêndio e pânico e quanto as exigências do CBMMG.

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

### Seção V Da Manutenção das Edificações

**Art. 199.** Os responsáveis pela execução da obra são obrigados a entregar ao proprietário, à época da entrega do imóvel concluído, os seguintes documentos:

I - cópia de todos os projetos entregues para arquivo na Administração Pública, acompanhados de uma via dos registros de responsabilidade técnica dos profissionais que atuaram no projeto e na execução da obra;

II - manual do proprietário no caso de uso residencial multifamiliar e não residencial e, quando for o caso, manual das partes comuns do edifício com as informações sobre o desempenho da edificação;

III - plano de manutenção da edificação, contendo as indicações das providências necessárias para a manutenção corretiva e preventiva da edificação.

**Parágrafo único.** Quando se tratar de condomínio edilício, os documentos relacionados são entregues ao síndico ou ao responsável pela administração do condomínio.

**Art. 200.** Salvo nas edificações destinadas à habitação unifamiliar, é obrigatória a implementação do plano de manutenção da edificação que deve incluir vistorias obrigatórias periódicas para verificação das condições de desempenho da edificação.

**Parágrafo único.** Os laudos das vistorias devem ser enviados para arquivo da administração do edifício juntamente com os projetos arquitetônicos e complementares da edificação.

## CAPÍTULO I DAS NORMAS ESPECÍFICAS DAS EDIFICAÇÕES

### Seção I Dos Usos Residenciais

#### Subseção I



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

### Das Disposições Gerais

**Art. 201.** As edificações com uso residencial são classificadas segundo níveis de incomodidade e compatibilidade com o uso residencial, conforme o Plano Diretor.

**Art. 202.** As edificações de uso misto são admitidas nos casos em que a natureza destas atividades não prejudique a segurança, o conforto e bem-estar dos moradores.

**Parágrafo único.** Nas edificações mistas, para cada tipo de uso deverão ser atendidas as exigências a ele relativas e serão obedecidas as seguintes condições:

I - no pavimento de acesso, os vestíbulos, hall e circulação horizontais e verticais relativos a cada categoria poderão ser compartilhados entre si;

II - será obrigatório possuir instalações e reservatórios de água totalmente independente para cada uso, de acordo com as exigências da concessionária responsável pelo serviço.

**Art. 203.** Toda habitação deverá possuir pelo menos 01 (um) compartimento habitável, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (um) local para serviço dotado de tanque convenientemente instalado.

§ 1º É permitida a conjugação de dormitório, sala de estar, cozinha e área de serviço em ambiente único ou parcialmente compartimentado, desde que atendidas as dimensões mínimas para os compartimentos.

§ 2º As vagas ou garagens para edificações de uso residencial deverão atender às disposições previstas no Plano Diretor.

### Subseção II Das Residências Unifamiliares

**Art. 204.** 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. 205.** As edículas, depósito de despejos, as garagens, as dependências de serviço e lazer poderão existir separadas da edificação principal quando:

I - respeitarem as condições estabelecidas pelo Plano Diretor;

II - constituírem, obrigatoriamente, parte integrante da habitação;

III - respeitarem as dimensões mínimas previstas para os espaços de circulação entre as edificações no mesmo lote.

### Subseção III Das Casas Geminadas e Sobrepostas



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 206.** Consideram-se casas geminadas ou sobrepostas as edificações destinadas a 2 (duas) unidades residenciais unifamiliares, cada uma das quais dispo 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, respeitando-se os parâmetros mínimos definidos no Plano Diretor.

### Subseção IV Dos Conjuntos Residenciais

**Art. 207.** Consideram-se conjuntos residenciais aqueles grupos de edificações residenciais multifamiliares, cujos projetos são aprovados e construídos conjuntamente em áreas urbanizadas especificamente.

**Parágrafo único.** A aprovação e construção dos conjuntos podem ser concomitantes ao parcelamento vinculado, nos termos da legislação de Parcelamento do Solo e ao estabelecido no Plano Diretor.

**Art. 208.** Os conjuntos residenciais deverão atender ao estabelecido na legislação específica e respeitar as seguintes condições:

I - haverá uma área mínima de 20% (vinte por cento) da soma das áreas de projeção das moradias destinada ao lazer dentro do conjunto;

II - os conjuntos residenciais serão constituídos de unidades habitacionais de acordo com os usos definidos no Plano Diretor;

III - a propriedade do terreno pode ser individual ou coletiva;

IV - a distância mínima permitida entre edificações construídas no mesmo terreno é a soma dos afastamentos laterais ou de fundos mínimos definidos no Plano Diretor.

**Art. 209.** Toda edificação de uso residencial multifamiliar vertical ou conjunto residencial atenderão as seguintes exigências, além das demais constantes deste Código e da legislação municipal referente a parcelamento, ocupação e uso do solo:

I - quando for constituída de mais de 12 (doze) unidades residenciais autônomas:

a) deverá ser dotada de depósito de materiais de limpeza e de banheiro com vaso sanitário, lavabo e chuveiro para o pessoal encarregado dos serviços;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

b) deverá possuir área de recreação, coberta ou não, de no mínimo 30,00 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados).

II - quando for constituída de mais de 16 (dezesesseis) unidades residenciais autônomas deverá, além dos requisitos anteriores, possuir espaço exclusivamente destinado à portaria;

III - quando for constituída de mais de 24 (vinte e quatro) unidades, além dos requisitos anteriores, é obrigatória a existência de uma dependência para funcionários, composta de compartimentos para estar e higiene pessoal.

### Seção II Dos Usos Residenciais Especiais

#### Subseção I Quitinetes, Lofts e Congêneres

**Art. 210.** Os projetos específicos de quitinetes, lofts e congêneres deverão atender às exigências das normas técnicas específicas tocantes às dimensões mínimas dos ambientes previstas nesta Lei.

#### Subseção II Habitação de Interesse Social

**Art. 211.** Consideram-se Conjuntos Habitacionais de Interesse Social os projetos destinados à urbanização de áreas específicas, incluindo a infraestrutura, enquadrados em programas de cooperativas habitacionais, 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.

#### Subseção III Das Edificações Destinadas a Hospedagem de Permanência Temporária com Existência de Serviços Comuns

**Art. 212.** Os edifícios de hotéis, pensionatos, casas de pensão, motéis e similares são os que se destinam à hospedagem de permanência temporária, com existência de serviços comuns.

**Art. 213.** Conforme suas características classificam-se em:

I - hotéis;

II - pensionatos;

III - casas de pensão;

IV - albergues;

V - motéis.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 214.** Quando se constituírem em edificações mistas, os hotéis e similares terão sempre acesso próprio, independente e fisicamente separado do acesso de uso comum ou coletivo do edifício.

**Art. 215.** Os edifícios de hotéis e similares deverão dispor, no mínimo, de compartimentos, ambientes ou locais para:

I - *hall* de recepção com serviços de portaria e comunicações;

II - ala de estar;

III - compartimento próprio para administração;

IV - compartimento para rouparia e guarda de utensílios de limpeza;

V - instalações de combate a incêndio, conforme especificações do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG);

VI - entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;

VII - instalações sanitárias do pessoal de serviço independente das destinadas aos hóspedes;

VIII - instalações adequadas para serviços de copa, cozinha;

IX - instalações adequadas para recolhimento do lixo, devendo estas serem fechadas, dispor de piso impermeável e possuir um ponto de água;

X - acessos e estacionamentos de veículos compatíveis com o número de unidades para atender ao desenvolvimento da atividade, respeitando o mínimo de 1 (uma) vaga para a cada 3 (três) unidades.

**Parágrafo único.** As instalações sanitárias para empregados deverão ser separadas por sexo e apresentar a quantidade mínima de 01 (um) vaso sanitário, 03 (três) chuveiros, 01 (um) lavatório e 2 (dois) mictórios, sendo estes últimos apenas quando masculinos, para cada grupo de 15 (quinze) empregados ou fração de cada sexo, observando o isolamento individual para os vasos sanitários e para os chuveiros, devendo também atender as normas do Ministério do Trabalho, cabendo aos responsáveis a apresentação de declaração com o número de funcionários para análise.

**Art. 216.** Os dormitórios deverão atender as dimensões do Anexo 2 – Quadro 2 – Condições e Dimensionamentos dos Compartimentos desta Lei.

**Art. 217.** Excetuando-se os dotados de instalações sanitárias, cada pavimento deverá dispor das referidas instalações sanitárias para cada grupo de 06 (seis) dormitórios ou fração, separadas por sexo, nas seguintes quantidades mínimas:

I - 2 (dois) vasos sanitários, 01 (um) lavatório, 01 (um) mictório e 02 (dois) chuveiros no sanitário masculino;

II - 2 (dois) vasos sanitários, 01 (um) lavatório, 01 (uma) ducha higiênica e 02 (dois) chuveiros no sanitário feminino.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 218.** Os hotéis se caracterizam por dispensarem a exigência de *hall* de recepção coletivo, de áreas comuns de estar para os hóspedes e de entrada independente de serviço, devendo satisfazer às seguintes exigências:

- I - possuem unidades distintas e autônomas para hospedagem;
- II - possuem compartimentos para recepção, escritório e registro;
- III - possuem compartimentos para copa, área de serviço;
- IV - possuem compartimento para cozinha, no caso de servir refeições;
- V - no caso de possuem estacionamento, este deve ser na proporção mínima de uma vaga para cada unidade distinta e autônoma de hospedagem.

**Art. 219.** As cozinhas, as despensas, os depósitos de alimentos e similares ficarão sujeitas as normas da vigilância sanitária, cabendo ao proprietário ou responsável técnico atender as mesmas.

### Seção III Dos Usos Não Residenciais

#### Subseção I Das Disposições Gerais

**Art. 220.** As edificações não residenciais deverão atender as exigências constantes nesta Lei bem como as normas federais, estaduais e municipais sobre higiene e segurança do trabalho.

§ 1º As dimensões mínimas dos compartimentos para as edificações comerciais ou de serviços, excluídas as áreas destinadas a garagens, estão definidas no Anexo 2 – Quadro 2 – Condições e Dimensionamentos dos Compartimentos desta Lei.

§ 2º Será permitida a subdivisão de lojas, armazéns e depósitos, desde que as áreas resultantes tenham projeto previamente aprovado.

§ 3º A aprovação do projeto arquitetônico de edificações com uso comercial ou de serviços junto ao órgão gestor de planejamento urbano e territorial não desobriga a aprovação e a adequação da edificação junto à vigilância sanitária ou demais órgãos competentes, quando necessário para o uso e atividade pretendida, ficando a cargo do proprietário ou requerente, proceder com os trâmites necessários.

**Art. 221.** A construção ou adaptação de prédios para uso não residencial somente será permitida em áreas previamente aprovadas pelo Município indicadas no Plano Diretor.

§ 1º As licenças para adaptação e construção de edificações não residenciais serão concedidas mediante a apresentação dos licenciamentos ou dispensas ambientais e urbanísticas prevista na legislação específica e no Plano Diretor, conforme o caso.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

§ 2º As exigências previstas no parágrafo anterior só se aplicam quando já houver uso pré-definido para edificação, não se aplicando para edificações destinadas à locação por terceiros.

§ 3º Nos casos de edificações destinadas à locação por terceiros, no momento da expedição do alvará de localização e funcionamento serão exigidos os licenciamentos necessários, bem como a adaptação da edificação ao uso pretendido.

### Subseção II

#### Dos Usos Comerciais, de Serviços e dos Centros Comerciais

**Art. 222.** Nas edificações destinadas ao comércio e/ou serviços, os compartimentos deverão atender às seguintes exigências mínimas:

I - ter as portas de acesso com largura mínima de 3,00m (três metros) quando a sua área exceder de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - ter piso e paredes revestidos com material liso, resistente, lavável e impermeável, até no mínimo a altura de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros), onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos;

III - dispor de instalações de combate a incêndio e respectivos equipamentos, de acordo com as especificações do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG), quando necessário;

IV - quando houver armazenamento de gás liquefeito de petróleo (GLP) deverão atender as exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG);

V - quando houver casa de máquinas deverá ser constituída de tal forma que os ruídos gerados não causem desconforto acústico à vizinhança, aos usuários e aos funcionários;

VI - serem dotadas de depósitos de resíduos sólidos, de acordo com as normas do órgão competente.

§ 1º As unidades imobiliárias para uso comercial e prestação de serviços ficam desobrigadas da exigência de banheiro, quando houver banheiros coletivos no respectivo pavimento.

§ 2º Em quaisquer estabelecimentos comerciais e de serviços similares ficam obrigados a adaptar suas instalações sanitárias e áreas de uso coletivo para atender pessoas com necessidades especiais e mobilidade reduzida, nos termos das Normas Brasileiras.

§ 3º A adaptação a que se refere o parágrafo anterior será obrigatória tanto para construção de novos estabelecimentos como para a reforma de estabelecimentos existentes.

§ 4º Para imóveis de interesse histórico tombados ou em processo de tombamento a adaptação das instalações sanitárias deverá ser precedida de anuência do órgão responsável pelo tombamento.

§ 5º No caso das instalações sanitárias dotadas de cabines pelo menos uma delas deverá ser adaptada para uso de pessoas com necessidades especiais.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 223.** As instalações sanitárias em edifícios comerciais ou de serviços poderão, a critério do proprietário:

I - atender ao número mínimo de instalações sanitárias por funcionário, da seguinte maneira:

a) ser constituída por um conjunto, para cada gênero, composto por 1 (um) lavatório e 1 (um) vaso sanitário na proporção de 1 (um) conjunto para cada grupo de 20 (vinte) funcionários ou fração, sendo obrigatória a apresentação de declaração do número de funcionários previsto;

b) as instalações sanitárias masculinas devem conter mictório na proporção de 01 (um) para cada grupo de 20 (vinte) funcionários.

II - atender ao número mínimo de instalações sanitárias por área mínima, do seguinte modo:

a) ter, no mínimo, uma instalação sanitária (01 vaso sanitário e 01 lavatório), no mínimo, quando forem de uso de apenas uma unidade autônoma até 75,00m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados), ressalvando-se as exigências para casos específicos;

b) ter instalações sanitárias privativas separadas para sexo quando a sua área exceder de 75,00m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) até 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);

c) ter mais um conjunto de instalações privativas separadas por sexo, a cada 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil ou fração.

**Art. 224.** As edificações ou conjuntos não residenciais verticais 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 estabelecido, para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil ou fração.

**Art. 225.** Os postos de abastecimento de veículos, além das normas vigentes sobre inflamáveis e legislação ambiental competente, deverão atender as exigências constantes do Anexo 5 desta Lei.

**Parágrafo único.** Considera-se posto de abastecimento de veículos o estabelecimento destinado preponderantemente à venda de combustíveis e lubrificantes.

### Subseção III Dos Usos Industriais

**Art. 226.** As edificações destinadas ao uso industrial, além das regulamentações específicas pertinentes e das normas ambientais federais, estaduais ou municipais ou outro que vier a substituí-lo, deverão atender às seguintes exigências:

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



**CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**  
**Estado de Minas Gerais**

- II - ter as paredes confinantes com outros imóveis, do tipo corta-fogo, elevadas a pelo menos 1,00m (um metro) acima da calha, quando construídas na divisa do lote;
- III - ter os dispositivos de prevenção e de combate a incêndio de acordo com as normas da ABNT e as exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG) ou órgão equivalente;
- IV - a área de iluminação deverá atender ao estabelecido nesta lei;
- V - dispor, nos locais de trabalho dos operários, de porta de acesso rebatendo para fora do compartimento;
- VI - dispor de caixas separadoras de água e óleo, no caso de estabelecimentos que produzam efluentes contaminados com hidrocarbonetos, combustíveis, graxos, óleos lubrificantes, dentre outros;
- VII - dispor de local apropriado para as atividades relativas a serviços de manutenção, recuperação, reparação e lavagem de peças, equipamentos e motores, devendo tal local conter tanques para lavagens, com contenções e pisos impermeáveis, resistentes e firmes, com lançamento de efluentes contaminados diretamente para o sistema de caixas separadoras de água e óleo.

**Parágrafo único.** Sempre que do processo industrial resultar a produção de gases, de vapores, de fumaça, de poeira e de outros resíduos, deverá ser instalado um sistema de exaustão do ar adequado para cada caso, inclusive com instalação de filtros, quando necessário, de acordo com as normas ambientais.

**Art. 227.** As instalações sanitárias em edifícios industriais poderão, a critério do proprietário:

I - atender ao número mínimo de instalações sanitárias por funcionário, da seguinte maneira:

- a) ser constituída por um conjunto, para cada gênero, composto por 1 (um) lavatório e 1 (um) vaso sanitário na proporção de 1 (um) conjunto para cada grupo de 20 (vinte) funcionários ou fração, sendo obrigatória a apresentação de declaração do número de funcionários previsto;
- b) as instalações sanitárias masculinas devem conter mictório na proporção de 01 (um) para cada grupo de 20 (vinte) funcionários.

II - atender ao número mínimo de instalações sanitárias por área mínima, do seguinte modo:

- a) ter, no mínimo, uma instalação sanitária (01 vaso sanitário e 01 lavatório), no mínimo, quando forem de uso de apenas uma unidade autônoma até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), ressalvando-se as exigências para casos específicos;
- b) ter instalações sanitárias privativas separadas para sexo quando a sua área exceder de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) até 1500 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados);
- c) ter mais um conjunto de instalações privativas separadas por sexo, a cada 1500 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil ou fração.

§ 1º Será obrigatória a existência de compartimentos destinados à prestação de socorros de emergência, com área mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por grupo de 100 (cem) empregados ou fração.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

§ 2º Nas edificações para fins de indústrias, cuja lotação por turno de serviço seja superior a 150 (cento e cinquenta) operários, será obrigatória a construção de refeitório, observado as exigências feitas pela vigilância sanitária e órgãos competentes, ficando a cargo do responsável técnico e ou proprietário o cumprimento das mesmas.

**Art. 228.** As edificações industriais deverão dispor de área privativa de carga e descarga, de armazenamento de matéria-prima e produtos industrializados, de modo que a entrada e saída de veículos não prejudiquem o trânsito de pedestres e de veículos nos logradouros públicos.

**Art. 229.** As edificações destinadas à fabricação e à manipulação de gêneros alimentícios ou de medicamentos deverão satisfazer além das demais exigências previstas pelos órgãos estaduais e municipais competentes e por este Código, ficando a cargo do proprietário e ou responsável técnico o cumprimento das mesmas.

**Art. 230.** Edificações destinadas à indústria ou depósito de explosivos, inflamáveis ou químicos sob a supervisão do Ministério do Exército só serão admitidas em locais previamente aprovados pelo mesmo, observada a legislação federal pertinente e os regulamentos administrativos.

**Art. 231.** Edificações destinadas à indústria ou depósito de inflamáveis ou combustíveis deverão atender às exigências das agências reguladoras e órgãos competentes, e deverão ter sua localização aprovada pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, observados a legislação federal pertinente e os regulamentos administrativos.

**Art. 232.** Os depósitos de inflamáveis líquidos com dependências apropriadas para acondicionamento e armazenamento em tambores, barricas ou outros recipientes móveis deverão, deverão atender as prescrições do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG).

**Art. 233.** As edificações destinadas à indústria, para cuja operação seja indispensável a instalação de câmaras frigoríficas, além de observarem as disposições deste capítulo, deverão ter:

I - pátio de manobra, carga e descarga de animais adequadamente isolados dos pavilhões de industrialização, quando for o caso;

II - atender as normas específicas e os órgãos competentes, sendo obrigação do proprietário/responsável técnico atender as mesmas.

**Parágrafo único.** Não se consideram industriais as edificações com instalações de câmaras frigoríficas para exclusivo armazenamento e revenda de produtos frigoríficos.

**Art. 234.** Os fornos, as máquinas, as caldeiras, as estufas, os fogões, ou quaisquer outros aparelhos que produzam ou concentrem calor deverão ser dotados de isolamento térmico, admitindo-se:

I - uma distância mínima de 1,00m (um metro) do teto, devendo essa distância ser aumentada para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) pelo menos, quando houver pavimento superposto ou se a parede pertencer à edificação vizinha;

II - uma distância mínima de 1,00m (um metro) das paredes da própria edificação ou das edificações vizinhas.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Parágrafo único.** Os equipamentos que emitirem efluentes atmosféricos fora dos padrões legalmente admissíveis deverão possuir adequado tratamento das referidas emissões com uso de dispositivos, de acordo com a legislação ambiental vigente.

**Art. 235.** Não será permitida a descarga de esgotos sanitários, de qualquer procedência, e despejos industriais *in natura*, nas redes coletoras de águas pluviais ou em qualquer curso d'água.

### Subseção I Dos Edifícios Garagem e Estacionamentos Públicos de Veículos

**Art. 236.** Para construção de edifícios-garagem e de estacionamentos públicos de veículos em empreendimentos de uso residencial, comercial ou misto, fica assegurado o que segue:

I - os empreendimentos que utilizarem de estacionamentos públicos de veículos (parking) poderão ter acesso comum ou independente do restante do edifício, devendo, na fase de aprovação do projeto definir as vagas de uso exclusivo dos residentes e às destinadas à oferta pública de estacionamento;

II - os edifícios garagem serão destinados exclusivamente ao estacionamento de veículos, excetuadas as disposições do parágrafo único deste artigo e são divididos em 4 (quatro) grupos:

- a) garagem com rampas retas entre 2 (dois) pavimentos;
- b) garagem com rampas retas entre meio-pisos alternados;
- c) garagem com rampas helicoidais;
- d) garagem automatizada.

**Parágrafo único.** O pavimento térreo poderá ser utilizado para fins não residenciais diferentes do edifício garagem, desde que tenha acesso independente ao acesso da garagem e atenda os parâmetros do uso para a zona em que se inserir.

**Art. 237.** Os edifícios-garagem deverão conter os seguintes compartimentos:

- I - abrigo destinado à guarda de lixo;
- II - instalações sanitárias, masculino e feminino, com acessibilidade;
- III - recepção com local de espera.

**Art. 238.** A edificação deve ser aberta, permitindo ventilação cruzada permanente em duas ou mais fachadas externas, providas por aberturas que possam ser consideradas uniformemente distribuídas.

**Parágrafo único.** As aberturas deverão atender ao menos a um dos seguintes incisos:

I - ter comprimentos em planta que somados atinjam pelo menos 40% (quarenta por cento) do perímetro e áreas que somadas correspondem a pelo menos 20% (vinte por cento) da superfície total das fachadas externas; ou



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

II - corresponder a pelo menos 1/3 da superfície total das fachadas externas e pelo menos 50% (cinquenta por cento) destas áreas abertas situadas em duas fachadas opostas;

III - projeto adequada de ventilação mecânica.

**Art. 239.** Serão permitidas edificações de edifícios-garagem e de estacionamentos públicos de veículos sem recuo nas divisas lateral e fundos desde que não tenham aberturas nas paredes laterais ou que estejam em subsolo.

**Art. 240.** As rampas de edifícios-garagem e de estacionamentos públicos de veículos deverão ser construídas, obedecendo aos seguintes requisitos:

I - as rampas terão inclinação máxima de 20% (vinte por cento);

II - rampas retas com apenas uma mão devem ter no mínimo 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros) de largura livre e em curva o raio interno deverá ter 3,10m (três metros e dez centímetros);

III - rampas retas de mão dupla devem ter no mínimo 5,00m (cinco metros) de largura total;

IV - O raio mínimo das rampas helicoidais não deve ser inferior a 9,50m (nove metros e cinquenta centímetros) na borda externa.

**Art. 241.** Os acessos serão construídos obedecendo aos seguintes parâmetros:

I - a faixa de circulação de pedestres deverá ser independente da circulação de veículos, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), com acessibilidade;

II - as entradas devem, preferencialmente estar localizadas em ruas movimentadas e saídas em ruas com menor fluxo de veículos, com largura mínima de 3,00m (três metros);

III - elevadores para passageiros deverão ser localizados próximos as escadas e em quantidade proporcional ao numero de vagas;

IV - escadas devem seguir as recomendações do Corpo de Bombeiros;

V - vagas para deficientes e idosos devem estar localizadas próximas aos elevadores e acessos, preferencialmente no piso térreo;

VI - vagas para motociclistas devem estar localizadas em local fechado.

**Art. 242.** As vagas e corredores de circulação e manobras de veículos de edifícios-garagem e de estacionamentos públicos de veículos terão as seguintes dimensões:

I - as dimensões das vagas deverão atender às seguintes medidas:

a) vagas médias com 2,30 (dois metros e trinta centímetros) x 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

b) vagas grandes com 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) x 5,00m (cinco metros);

c) vagas para motocicletas com 1,0 (um metro) x 2,00m (dois metros).

II - necessariamente, 3% (três por cento) das vagas deverão ser destinadas para deficientes e deverão possuir as dimensões de 3,50 x 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) e 5% (cinco por cento) das vagas destinadas a idosos;

III - para as áreas de estacionamento podem se utilizar ângulos de 30°, 45° e 90°, com as dimensões mínimas para os corredores de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e 5,00m (cinco metros) respectivamente;

IV - a vaga, quando paralela à faixa de acesso ("baliza") será crescido 1,00m (um metro) no comprimento e 0,25m (vinte e cinco centímetros) na largura para automóveis e utilitários;

V - deverão ter área de acumulação, acomodação e manobra de veículos, dimensionada de forma a comportar, no mínimo, 3% (três por cento) de sua capacidade;

VI - no cálculo da área de acumulação, acomodação e manobra de veículos poderão ser consideradas as rampas e faixas de acesso às vagas de estacionamento, desde que possuam largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);

VII - as vagas de estacionamento deverão ser dimensionadas em função do tipo de veículo, e os espaços de manobra e acesso em função do ângulo formado pelo comprimento da vaga e a faixa de circulação.

**Art. 243.** Os compartimentos destinados de edifícios-garagem e de estacionamentos públicos de veículos ficam sujeitos as seguintes exigências:

I - impermeabilização em todos os pavimentos;

II - sistema de drenagem para coleta e escoamento das águas pluviais, com caixa de contenção;

III - os pilares devem ser protegidos até a altura de 1,20m (um metros e vinte centímetros) para evitar danos à estrutura;

IV - área de permeabilidade: 10% (dez por cento);

V - afastamento frontal deverá ser de acordo com o estabelecido no zoneamento local;

VI - pé direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), abaixo do vigamento.

**Parágrafo único.** Será permitido construir sem a observação da Taxa de Permeabilidade mediante aprovação de estudo fundamentado da adoção de medidas técnicas que supram sua função como a construção de caixa de captação e/ou drenagem em conformidade com o Plano Diretor.

**Art. 244.** Os edifícios-garagem e estacionamentos públicos de veículos deverão obedecer às normas técnicas específicas de proteção contra incêndio e pânico.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

### Seção IV

#### Das Adaptações das Edificações às Pessoas com Deficiência (PCD)

##### Subseção I

##### Das Disposições Gerais

**Art. 245.** Quanto à adequação às pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida, as edificações em geral classificam-se em visitáveis e acessíveis, em função da sua atividade e do seu porte.

§ 1º São consideradas visitáveis todas as edificações nas quais se faz necessário o acesso aos espaços comuns por pessoas com deficiência.

§ 2º São consideradas acessíveis todas as edificações nas quais se faz necessário o acesso aos espaços comuns e a todos os espaços e compartimentos por pessoas com deficiência.

§ 3º Os edifícios públicos são considerados edificações acessíveis.

**Art. 246.** As edificações de uso residencial são consideradas visitáveis, e conterão acessos sem barreiras aos espaços comuns, em conformidade com as NBR 9050 e NBR 9077 da ABNT.

**Art. 247.** As edificações de uso misto ou não residencial serão consideradas visitáveis ou acessíveis, em função das atividades a que se destinam e do seu porte.

**Parágrafo único.** Aplicam-se às edificações referidas no *caput* deste artigo, os mesmos requisitos do artigo anterior.

**Art. 248.** As escadas e rampas que atendam as PCD nas edificações visitáveis ou acessíveis, obedecerão, no que couber à NBR 9050 e NBR 9077 da ABNT.

**Art. 249.** Em todas as edificações acessíveis ou visitáveis será obrigatória a colocação, em destaque, nos locais próprios, do símbolo internacional de acesso, na forma da legislação pertinente.

##### Subseção II

##### Da Acessibilidade nos Edifícios Públicos ou de Uso Coletivo

**Art. 250.** A construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos ou privados destinados ao uso coletivo deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

§ 1º Para fins de cumprimento do disposto no *caput* deste artigo, deverão ser observados os seguintes requisitos de acessibilidade:

I - nas áreas externas ou internas da edificação, destinadas a garagem e a estacionamento de uso público, deverão ser reservadas vagas próximas aos acessos de circulação de pedestres, com largura mínima de 3,50m, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, na seguinte proporção em relação ao número mínimo de vagas exigido:



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

- a) até 100 (cem) vagas, 01 (uma) por 25 (vinte e cinco) ou fração;
- b) de 101 (cento e uma) a 300 (trezentas) vagas, 04 (quatro) pelas 100 (cem) primeiras, acrescidas de 01 (uma) para cada 50 (cinquenta) excedentes;
- c) acima de 300 (trezentas) vagas, 08 (oito) pelas 300 (trezentas) primeiras, acrescidas de 01 (uma) para cada 100 (cem) excedentes;
- II - pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida;
- III - pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade de que trata esta Lei;
- IV - os edifícios deverão dispor de, pelo menos, 2 (dois) banheiros acessíveis por pavimento, sendo um feminino e um masculino, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;
- V - as informações disponíveis nas portas de acesso e demais dependências, devem ter legenda em Braille;
- VI - os elevadores terão suas portas de entrada e botões internos e externos marcados em Braille, com os números dos respectivos andares e com informações sonoras em "viva voz".
- VII - as entradas e saídas das garagens dos edifícios deverão ser equipadas com sinalizadores visuais e sonoros;
- VIII - os guichês, caixas eletrônicos e balcões de auto-serviço deverão ser acessíveis a todas as pessoas deficientes;
- IX - os estabelecimentos comerciais deverão dispor de espaços suficientes, inclusive entre os caixas para pagamentos, que garantam a locomoção de cadeirantes e ainda deverão dispor suas mercadorias de forma a assegurar melhor visualização e livre acesso ao deficiente.
- § 2º Para que o edifício público ou de uso coletivo obtenha o alvará de funcionamento da Prefeitura de Pouso Alegre, o mesmo deverá receber anteriormente a Declaração e o Selo de Acessibilidade, que serão conferidos pelo setor responsável da Prefeitura Municipal, após vistoria e aprovação.
- Art. 251.** Nas edificações destinadas às atividades de hospedagem, consideradas como edificação visitável, serão exigidos cômodos adaptados às pessoas com deficiência, ficando estabelecida a obrigatoriedade de 01 (uma) unidade, adaptada para cada grupo de 20 (vinte) do total construído, observadas as determinações da NBR 9050, da ABNT.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

**Art. 252.** Os locais de espetáculos, conferências, aulas e outros de natureza similar deverão dispor de espaços reservados para pessoas que utilizam cadeira de rodas, e de lugares específicos para pessoas com deficiência auditiva e visual, inclusive acompanhante, de acordo com a ABNT, de modo a facilitar-lhes as condições de acesso, circulação e comunicação.

#### Subseção III

#### Da Acessibilidade nos Edifícios de Uso Privado

**Art. 253.** Os edifícios de uso privado, exceto as habitações unifamiliares, deverão ter, pelo menos, um pavimento acessível às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, considerando-se, inclusive, o percurso que liga a edificação à via pública.

**Parágrafo único.** O percurso acessível às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e obstáculos.

**Art. 254.** Os edifícios de uso privado em que seja obrigatória a instalação de elevadores, estes deverão ser construídos atendendo aos seguintes requisitos mínimos de acessibilidade:

I - percurso acessível que una as unidades habitacionais com o exterior e com as dependências de uso comum;

II - percurso acessível que una a edificação à via pública, às edificações e aos serviços anexos de uso comum e aos edifícios vizinhos;

III - cabine do elevador e respectiva porta de entrada acessíveis para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida;

IV - os elevadores terão suas portas de entrada e botões internos e externos marcados em Braille com os números dos respectivos andares e com informações sonoras em "viva voz".

**Art. 255.** Os edifícios privados com mais de um pavimento, em que não seja obrigatória a instalação de elevadores, destinados ao uso multifamiliar, vertical e com mais de 8 (oito) unidades residenciais, deverão apresentar unidades acessíveis às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, correspondentes a, pelo menos, 10% (dez por cento) do total das unidades residenciais de todo o empreendimento.

**Parágrafo único.** Para valores fracionários de número de unidades, adota-se a seguinte regra:

I - os valores entre 0,01 e 0,50 inclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente inferior;

II - os valores entre 0,50 e 1,00 inclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente superior.

**Art. 256.** Os edifícios a serem construídos com mais de um pavimento além do pavimento de acesso, à exceção das habitações unifamiliares e que não estejam obrigados à instalação de elevador, deverão dispor de especificações técnicas e de projeto que facilitem a instalação de um elevador adaptado, devendo os demais elementos de uso comum destes edifícios atender aos requisitos de acessibilidade.

#### TÍTULO IV



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

### DA ANULAÇÃO, CONVALIDAÇÃO E CONTROLE DOS ATOS

#### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 257.** Os atos administrativos realizados no processo de licenciamento de obras e edificações, caso constatada a ilegalidade na sua emissão, podem ser anulados ou convalidados.

§ 1º 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.

§ 2º A apuração deve obedecer ao devido processo legal, assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório, garantida a instânciarecurisal.

§ 3º 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 (sessenta) dias;

II - determinar a paralisação da obra pelo prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 4º Fundamentadamente, os prazos estabelecidos no § 3º são prorrogados por igual período, com o objetivo de concluir o processo.

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

**Art. 258.** A aplicação da anulação ou da convalidação do ato administrativo, após a apuração realizada em processo específico, deve ser realizada por comissão específica, cabendo recurso ao COMDU.

**Art. 259.** Quando for identificado indício de ilegalidade, devidamente fundamentado, o processo deve ser submetido a uma comissão formada por 3 servidores do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, a quem cabe verificar:

I - a existência de indícios de atividade ilegal;

II - a existência de indícios de lesão ao interesse público ou prejuízo a terceiros;

III - a necessidade de anulação ou convalidação.

§ 1º A análise da comissão deve considerar o disposto no Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 13.655, de 25 de abril de 2018.

§ 2º A comissão deve elaborar, no prazo de 15 (quinze) dias, relatório circunstanciado a ser encaminhado ao interessado para manifestação.

§ 3º O interessado tem o prazo de 15 dias para manifestação, podendo ser prorrogado por igual período mediante pedido justificado.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

§ 4º Após a manifestação do interessado, a comissão deve emitir parecer no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 5º Após a emissão do parecer, a comissão:

I - pode recomendar ao titular do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações as providências contidas no §3º do 0 desta lei;

II - deve encaminhar o processo ao COMDU para ciência quanto à convalidação ou anulação dos atos administrativos, caso o parecer não afaste os indícios de irregularidade.

§ 6º Em projeto de reforma e modificação, cabe a análise integral do processo, se for o caso.

§7º É facultado ao interessado apresentar projeto de reforma e modificação no qual sejam sanadas as irregularidades existentes, observado as especificidades desta lei, sem prejuízo do procedimento previsto neste artigo e da aplicação do § 8º deste artigo.

§ 8º Em caso de constatação de ilícito civil, penal ou administrativo, o processo deve ser encaminhado à autoridade competente para apuração e eventual sanção

§ 9º Comprovada a participação fraudulenta do interessado na prática do ato administrativo, não se aplica o prazo decadencial previsto nesta lei.

### CAPÍTULO II DA ANULAÇÃO DOS ATOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 260.** A análise 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. 261.** O direito da Administração Pública de anular os atos administrativos de que decorram efeitos favoráveis para o interessado decai em 5 (cinco) anos, contados da data em que foram praticados, salvo comprovada má-fé do interessado.

### CAPÍTULO III DA CONVALIDAÇÃO DOS ATOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 262.** A convalidação é aplicável aos vícios sanáveis da licença de obras, da habite-se ou do atestado de conclusão de obras ou edificações, assim compreendidos os que, cumulativamente, atendam aos seguintes requisitos:

I - não seja comprovada participação fraudulenta;

II - não acarretem lesão ao patrimônio ou ao interesse público;

III - não impliquem grave dano urbanístico;

IV - não extrapolem, além de 25% (vinte e cinco por cento), os seguintes parâmetros urbanísticos definidos para o lote ou projeção:



**CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**  
**Estado de Minas Gerais**

- a) coeficiente de aproveitamento máximo;
- b) altura máxima;
- c) taxa de ocupação máxima.

**Parágrafo único.** Os casos em que ocorram algumas das situações relacionadas no “caput” devem ser avaliados pela comissão mencionada no 0 e encaminhado o processo ao COMDU para ciência.

**TÍTULO VII**  
**DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES**

**CAPÍTULO I**  
**DA FISCALIZAÇÃO**

**Seção I**  
**Dos Instrumentos de Fiscalização**

**Art. 263.** São instrumentos que integram o exercício da ação fiscal de atividades urbanas no processo de fiscalização de execução de obras e edificações:

- I - vistoria;
- II - auditoria.

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

**Art. 264.** Nas vistorias em obras e edificações, o órgão de fiscalização deve verificar:

- I - se a obra ou a edificação, em área pública ou privada, obteve o licenciamento previsto em lei;
- II - conformidade da obra com o projeto aprovado;
- III - a conformidade da obra com os parâmetros de acessibilidade das áreas comuns e do espaço público contíguo ao lote ou à projeção, analisados no projeto aprovado;
- IV - a conformidade da implantação do canteiro de obras com a licença de obras;
- V - o cumprimento do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, conforme regulamento específico.

**Art. 265.** Na vistoria para subsidiar a emissão da habite-se ou do atestado de conclusão, deve-se verificar:

- I - a conformidade da obra com os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas de uso comum e do espaço público contíguo ao lote ou à projeção, analisados no projeto aprovado;
- II - a instalação de placa de endereçamento e numeração legível, quando exigível;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

III - se o canteiro de obras e os entulhos foram removidos, com exceção dos casos de habite-se parcial ou em separado, hipóteses em que podem permanecer até a conclusão total das obras;

IV - se a área pública circundante está recuperada de acordo com o projeto aprovado.

**Parágrafo único.** Os parâmetros urbanísticos do projeto aprovado a serem observados são:

I - cota de pavimento térreo;

II - usos e atividades por pavimento;

III - área de cada atividade por pavimento;

IV - área total por pavimento;

V - área total de construção;

VI - coeficiente de aproveitamento;

VII - número de unidades imobiliárias;

VIII - número de vagas para veículos;

IX - número de pavimentos;

X - altura da edificação;

XI - taxa de ocupação;

XII - taxa de permeabilidade;

XIII - afastamentos.

**Art. 266.** Para atestar a correspondência da obra com os parâmetros urbanísticos, o responsável pela fiscalização pode requerer laudo topográfico elaborado por profissional habilitado.

**Art. 267.** A auditoria realizada pelo órgão de fiscalização é o instrumento administrativo de controle urbano cuja função é avaliar, a qualquer tempo, a conformidade da execução da obra ou da edificação com:

I - as informações técnicas que constam no licenciamento de obras e edificações;

II - o projeto arquitetônico aprovado;

III - os parâmetros urbanísticos, construtivos e de acessibilidade previstos na data da aprovação.

**Art. 268.** Caso haja irregularidade na obra, a fiscalização deve aplicar as sanções previstas nesta lei.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 269.** O responsável pela fiscalização, no exercício de suas atividades, de acordo com suas atribuições fiscalizadoras, deve emitir autos e aplicar sanções ao infrator, para punição e correção de irregularidades.

### Seção II Das Infrações Gerais

**Art. 270.** Considera-se infração toda conduta omissiva ou comissiva a que a lei comine uma sanção.

**Art. 271.** Considera-se infratora 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. 272.** As infrações classificam-se, para efeitos de multa, em leves, médias, graves e gravíssimas.

§ 1º 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 proteção no canteiro de obras ou sua execução em desacordo com essa lei;
- VI - utilizar de terrenos públicos ou particulares sem autorização específica ou anuência do proprietário.

§ 2º 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/RRT/TRTe nova ART/RRT;
- IV - não apresentar, quando solicitado pela fiscalização, a documentação de licenciamento;
- V - não observar o correto direcionamento das águas pluviais para a rede pública de drenagem;
- VI - constatar o fechamento irregular de pilotis;
- VII - constatar a inexistência do Habite-se ou sua declaração de dispensa, conforme o caso.

§ 3º São infrações graves:



**CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**  
**Estado de Minas Gerais**

- 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 - executar obra em desacordo com projeto aprovado;
- V - deixar de desocupar ou recuperar a área pública após o término da obra;
- VI - desrespeitar o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, conforme regulamento específico;
- VII - erodir logradouros e terrenos vizinhos por falta de rede de drenagem no canteiro de obras.

**§ 4º 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 desconformidade com a legislação ou parâmetros urbanísticos e edícios vigentes;
- IV - executar obras ou manter edificações localizadas em área pública;
- V - colocar em risco a estabilidade e a integridade das propriedades vizinhas e das áreas públicas;
- VI - descumprir auto de embargo, intimação demolitória e interdição;
- VII - apresentar documentos sabidamente falsos;
- VIII - deixar que materiais de construção e resíduos provenientes de escavação ou movimentação de terra escorram para logradouros públicos ou rede de infraestrutura;
- IX - poluir ou assorear cursos d'água e sistemas de drenagem públicos;
- X - Não atendimento das determinações constantes nos autos emitidos pela fiscalização;
- XI - Perfurar poços freáticos, artesianos ou semi-artesianos em locais onde o sistema de abastecimento público promova o pleno suprimento de água à edificação;
- XII - deixar de manter, no canteiro de obras, documentação necessária assinada pelo proprietário e responsável técnico com as informações definidas nesta lei;
- XIII - 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;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

- XIV - não reparar os danos causados na pavimentação ou na urbanização decorrente de obras particulares;
- XV - execução de corte, aterro, área de empréstimo e bota fora sem licença do órgão municipal competente;
- XVI - alteração de edificação sem licença após a obtenção da habite-se ou atestado de conclusão da obra;
- XVII - execução de masseiros, massa de concreto e cimento na via pública, sem contenções que evitem a conspurcação da via.

**Art. 273.** As infrações a disposição desta lei para qual não haja cominação especial, será punida com infração de grau leve;

### Seção III Das Sanções

**Art. 274.** Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, o infrator sujeita-se 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 ou da edificação;
- V - demolição parcial ou total da obra e edificação;
- VI - apreensão de materiais, equipamentos e documentos.

**Parágrafo único.** Aquele que comprovar carência, pobreza e situação de vulnerabilidade social, atestado pelo órgão competente com documentos comprobatórios da impossibilidade de arcar com a sanção pecuniária, poderá ter, mediante análise e decisão fundamentada, o perdão da sanção pecuniária.

### Subseção I Da Advertência

**Art. 275.** A advertência é a sanção, aplicada por meio de auto de advertência, 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.** A advertência é aplicada somente quando se tratar de irregularidade em obra ou edificação passível de regularização.

**Art. 276.** Não caberá advertência, devendo o contribuinte ser imediatamente autuado quando incorrer nas infrações de caráter gravíssimo previsto neste código.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

#### Subseção II

#### Da Multa

**Art. 277.** Multa é a sanção pecuniária, aplicada por meio do auto de infração, em decorrência do cometimento de infração disposta nesta lei.

**Art. 278.** 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. 279.** As multas devem ser aplicadas tomando-se por base os valores estabelecidos no artigo anterior, multiplicados pelo índice k, que é relativo à área edificada ou do empreendimento, do seguinte modo:

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

**Art. 281.** 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.

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

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

§ 3º 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.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 282.** 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. 283.** O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias à correção das irregularidades que deram origem à sanção.

**Art. 284.** 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 Municipal, participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a Administração Municipal.

**Art. 285.** 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. 286.** 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.

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

§ 2º 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.

### Subseção III Do Embargo e Interdição

**Art. 287.** O embargo da obra ou da edificação é aplicado nos seguintes casos:

- 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, empregados da obra e terceiros;
- VIII - não atendimento das determinações constantes nas advertências e autos emitidos pela fiscalização;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

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. 288.** 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 a terceiros;

III - se for utilizada para fim diverso daquele definido no projeto aprovado;

IV - se o proprietário, no prazo que lhe for fixado, não atender às exigências julgadas necessárias à segurança da edificação.

§ 1º 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.

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

§ 3º 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. 289.** A interdição será imposta pelo Município, por escrito, após vistoria efetuada por um técnico profissional habilitado do Departamento de Defesa Civil.

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

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

§ 3º 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.

### Subseção IV Da Demolição

**Art. 290.** 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;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

### Estado de Minas Gerais

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.

#### Seção IV

#### Das Infrações e Penalidades Específicas

**Art. 291.** As infrações relativas aos parâmetros urbanísticos e demais dispositivos previstos no Plano Diretor serão punidos do seguinte modo:

I - quando constatado o excesso de área edificada discordante do projeto aprovado e por percentual de acréscimo irregular, além da obrigação de corrigir a infração ou de regularização perante a municipalidade, com os pagamentos devidos:

a) até 10% (dez por cento) da área aprovada, 100 (cem) UFM por metro quadrado;

b) de 10,1% (dez vírgula um por cento) a 20% (vinte por cento) da área aprovada, 200 (duzentas) UFM por metro quadrado;

c) acima de 20% (vinte por cento) da área aprovada, 300 (trezentas) UFM por metro quadrado.

II - quando não forem respeitados os afastamentos frontais, laterais e de fundos, na forma exigida por esta Lei, e a Taxa de Permeabilidade Mínima, multa de 100 (cem) UFM para cada 0,10m (dez centímetros) de redução do afastamento obrigatório ou da Taxa de Permeabilidade e a obrigação de corrigir a infração ou de regularização perante a municipalidade, com os pagamentos devidos;

III - quando constatado o fechamento irregular de pilotis, multa de 50 (cinquenta) UFM e a obrigação de corrigir a infração;

IV - quando constatada a insuficiência de vagas, multa de 200 (duzentas) UFM e a obrigação de corrigir a infração.

**Art. 292.** Os infratores das disposições desta seção ficam sujeitos às seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas nesta Lei ou em leis específicas:

I - advertência, com prazo de 30 (trinta) dias para regularizar a situação;

II - multa, pelo simples cometimento de infração;

III - multa diária de 10 (dez) UFM por infração cometida, a partir do término do prazo de regularização da situação;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

IV - embargo da obra, sem prejuízo das multas simples e diária;

V - auto de demolição ou desmonte, sem prejuízo das multas simples e diária.

§ 1º Em caso de reincidência, os valores das multas diárias e simples terão seu valor multiplicado pelo número de vezes que a infração for cometida.

§ 2º As correções das obras indevidas ou desconformidade com o projeto aprovado são de inteira responsabilidade do proprietário ou responsáveis pela obra.

**Art. 293.** As penalidades pelas infrações previstas nesta seção não excluem a possibilidade de outras medidas e sanções previstas nesta Lei, inclusive pela via judicial, visando a regularização da situação do imóvel e o respeito à legislação urbanística.

### CAPÍTULO II DO PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL

#### Seção I Das Disposições Gerais

**Art. 294.** Os autos devem ser lavrados pelo responsável pela fiscalização e conter:

I - identificação do autuado;

II - local, data de sua lavratura;

III - descrição do fato;

IV - disposição infringida e fundamentação legal da sanção aplicável;

V - ciência do interessado ou construtor ou responsável técnico;

VI - assinatura manuscrita ou eletrônica e qualificação do autuante;

VII - prazo de 15 (quinze) dias corridos para apresentar impugnação;

**Art. 295.** Os autos devem ter efeito imediato, de natureza cautelar, quando, mediante decisão motivada, o órgão de fiscalização reconhecê-lo necessário para evitar perigo de dano iminente.

§ 1º Quando a infração for continuada ou permanente, a advertência para corrigir irregularidade, ao determinar que cesse a ação ou a omissão ilícita, tem, automática e cautelarmente, efeito imediato, dispensada qualquer outra motivação.

§ 2º A apreensão, o embargo e a interdição são, por natureza, cautelares e surtem efeito imediato e automático, para impedir a continuidade da infração.

**Art. 296.** O valor das multas é reduzido pela metade e os prazos previstos neste capítulo são computados em dobro nos casos de:



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

- I - obras e edificações cujo infrator seja o Poder Público;
- II - habitações que integrem programas habitacionais de interesse social;
- III - templos religiosos;
- IV - edificações que abriguem associações civis;
- V - estabelecimento de ensino mantido por instituição sem fins lucrativos.

§ 1º O auto de embargo e o auto de interdição devem conter também a descrição das etapas concluídas e os detalhes da obra embargada ou interditada para produção de provas documentais.

§ 2º Os autos de intimação demolitória e de advertência devem conter o prazo para a correção da irregularidade constatada.

§ 3º O auto de infração deve conter o valor do crédito arbitrado, a memória de cálculo e o prazo para pagamento.

§ 4º O auto de apreensão deve conter a relação detalhada dos bens, mercadorias e documentos apreendidos, com quantidade de itens, sua respectiva unidade de medida, seu estado de conservação e local de seu depósito.

**Art. 297.** As despesas referentes aos serviços de demolição e apreensão são cobradas do infrator conforme tabela de preço unitário, formalizada em ato administrativo, à qual se dará publicidade.

**Art. 298.** O valor dos serviços do poder público com as operações de demolição, remoção e transporte dos materiais e equipamentos deve ser cobrado do infrator e, na hipótese de não pagamento, deve ser inscrito na dívida ativa.

**Art. 299.** Na hipótese de não ser cumprido ou impugnado o auto no prazo fixado e ser verificada sua consistência material e formal:

- I - para o auto de infração, a autoridade competente declara a revelia, em termo próprio;
- II - para as demais sanções, o órgão de fiscalização dá continuidade às ações fiscais.

### Seção II Do Auto de Advertência

**Art. 300.** O prazo a ser estabelecido em advertência para sanar a irregularidade é de até 30 dias, prorrogável por iguais períodos, desde que justificadamente.

§ 1º No caso em que o requerimento de prorrogação for deferido antes do fim do prazo estabelecido na advertência, o novo prazo inicia-se no primeiro dia útil subsequente ao do vencimento daquele.

§ 2º No caso em que o requerimento de prorrogação não for analisado até o vencimento do prazo, a prorrogação é concedida automaticamente até a análise do pedido.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

§ 3º Em caso de indeferimento do pedido, a prorrogação automática do parágrafo anterior cessa no ato da ciência da decisão pelo autuado.

§ 4º Denegada a prorrogação de prazo, será indeferido novo pedido.

### Seção III Do Auto de Infração e Imposição de Multa

**Art. 301.** É emitido um auto de infração e imposição de multa distinto, para:

I - cada infração cometida;

II - o proprietário e o responsável técnico pela obra, quando infringidas responsabilidades solidárias.

**Parágrafo único.** O auto de infração e imposição de multa pode ser aplicado de forma cumulativa com os autos de advertência, de apreensão, de embargo, de interdição e de intimação demolitória.

**Art. 302.** 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 0 desta lei.

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

### Seção II Auto de Embargo

**Art. 303.** O auto de embargo é ato administrativo que determina a interrupção imediata da execução da obra e sua manutenção no estágio em que foi embargada.

§ 1º Se o embargo for descumprido, o infrator fica, automaticamente, obrigado a desfazer a parcela da obra realizada após a ordem de paralisação.

§ 2º Admite-se embargo parcial quando não acarretar riscos a operários ou terceiros.

**Art. 304.** O embargo da obra ou da edificação é aplicado:

I - no descumprimento da advertência, após expirado o prazo consignado para correção das irregularidades;

II - imediatamente, quando não for passível de regularização.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

§ 1º O saneamento da irregularidade cessa os efeitos do embargo.

§ 2º As ações fiscais em decorrência do descumprimento do embargo somente cessam quando o infrator retornar o estágio da obra à situação inicial da lavratura do auto de embargo.

### Seção III Do Auto de Interdição

**Art. 305.** Auto de interdição é o ato pelo qual o responsável pela fiscalização determina o impedimento de acesso a obra ou edificação por descumprimento de embargo ou em situações de risco iminente, que pode se dar de forma parcial ou total.

§ 1º Nos casos de interdição de obra ou edificação em situação de risco iminente, o infrator deve ser notificado a apresentar laudo técnico, no prazo de até 30 (trinta) dias.

§ 2º A interdição é suspensa, de ofício ou por meio de requerimento do proprietário, mediante comprovação do saneamento da irregularidade.

§ 3º Admite-se interdição parcial quando não acarretar riscos a operários ou terceiros.

### Seção IV Do Auto de Intimação Demolitória

**Art. 306.** Intimação demolitória é o ato pelo qual o responsável pela fiscalização determina a demolição total ou parcial de uma obra ou edificação não passível de regularização.

§ 1º O prazo para o cumprimento da intimação demolitória pelo infrator é de até 30 (trinta) dias.

§ 2º Após o prazo estabelecido na intimação demolitória, caso o proprietário não tenha promovido a demolição, esta deve ser executada pelo órgão de fiscalização, às custas do infrator.

**Art. 307.** Em obras iniciais ou em desenvolvimento em área pública, cabe ação de demolição imediata pelo órgão de fiscalização.

**Parágrafo único.** Considera-se em desenvolvimento a obra que, ainda que habitada:

I - tenha características de construção precária, ou seja, de construção sem estabilidade ou confeccionada com material improvisado;

II - tenha características de construção provisória, ou seja, de construção não duradoura nem permanente;

III - não tenha concluído qualquer das seguintes fases:

a) fundação;

b) estrutura;



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

- c) alvenaria;
- d) revestimento;
- e) cobertura;
- f) instalação elétrica;
- g) instalação hidráulica;
- h) instalação sanitária;
- i) pintura;
- j) acabamento.

**Art. 308.** Em obras iniciais ou em desenvolvimento em área pública, cabe ação de demolição imediata pelo órgão de fiscalização.

### Seção V Da Apreensão de Materiais, Equipamentos e Documentos

**Art. 309.** O auto de apreensão deve ser lavrado quando forem encontrados bens, mercadorias ou documentos que constituam prova material de infração.

**Art. 310.** A apreensão de materiais, equipamentos ou documentos provenientes de construções irregulares é efetuada pela fiscalização, que deve providenciar a respectiva remoção.

§ 1º As despesas realizadas com remoção, transporte e permanência em depósito de materiais e equipamentos apreendidos devem ser ressarcidas ao órgão de fiscalização.

§ 2º O infrator deve efetuar o pagamento das despesas no prazo de até 10 dias, podendo ser apresentada impugnação administrativa no mesmo prazo.

§ 3º A apresentação tempestiva de impugnação suspende o prazo para pagamento das despesas.

§ 4º O julgamento administrativo referente à cobrança das despesas das operações ocorre em primeira e segunda instâncias.

§ 5º A devolução de documentos, materiais e equipamentos apreendidos condiciona-se:

I - ao pagamento das despesas de apreensão, constituídas pelos gastos efetivamente realizados com remoção, transporte e custódia dos documentos, bens e mercadorias, os quais são calculados respeitados os critérios de proporcionalidade e individualização quando haja mais de 1 infrator;

II - à apresentação de certidão negativa emitida pelo órgão de fiscalização;

III - à comprovação de propriedade.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

§ 6º A solicitação para devolução de documentos, materiais, equipamentos, bens ou mercadorias apreendidas é feita no prazo de 30 dias, contados a partir do primeiro dia útil subsequente à data da lavratura do auto de apreensão.

§ 7º Documentos, materiais e equipamentos apreendidos e removidos para o depósito público não reclamados no prazo estabelecido são declarados abandonados por ato do órgão de fiscalização a ser publicado no Diário Oficial do Município com especificação do tipo e da quantidade de materiais e equipamentos.

§ 8º Os bens declarados abandonados podem ser doados, reformados, incorporados ao patrimônio do Poder Público, alienados em leilão público, destruídos ou inutilizados.

§ 9º O proprietário deve arcar com o ônus decorrente do eventual perecimento natural, danificação ou perda de valor de materiais e equipamentos apreendidos, não sendo devido por parte do órgão de fiscalização nenhum ressarcimento em razão de tais ocorrências.

### Seção VI Da Comunicação dos Atos Fiscais

**Art. 311.** Da lavratura dos atos fiscais, podem ser comunicados o proprietário/legítimo possuidor, construtor 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.

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

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

**Art. 312.** 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.

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

§ 2º Estando o infrator em local incerto e não sabido, a ciência da aplicação da sanção é feita por edital publicado no Diário Oficial do Município.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 313.** A assinatura do infrator não constitui formalidade essencial à validade dos autos, desde que o motivo de sua ausência conste no próprio termo.

**Art. 314.** Nos casos de impossibilidade de qualificação do autuado, esta pode ser realizada posteriormente.

### CAPÍTULO III DAS DEFESAS

#### Seção I Das Disposições Gerais

**Art. 315.** Os detalhes do processo administrativo referente às infrações e à aplicação de sanções não previstas nesta Lei deverão ser definidos em regulamento específico, observados, de forma estrita, os princípios e as regras da lei geral do processo administrativo adotada pelo município e o seguinte:

I - motivação de todos os atos administrativos;

II - comunicação formal ao infrator ou ao interessado:

a) dos autos de infração;

b) das decisões em recursos, pedidos de reconsideração e demais petições dirigidas a órgãos e entidades públicas.

III - acesso a todas as peças dos autos, observadas as regras de sigilo;

IV - garantia do contraditório e da ampla defesa;

V - prazo razoável para impugnação, defesa, apresentação de provas e contraprovas, bem como para a prática dos demais atos processuais;

VI - dever de decidir nos prazos legais;

**Art. 316.** Os recursos não têm efeito suspensivo, salvo se a autoridade administrativa concedê-lo, de ofício ou a requerimento.

**Art. 317.** As multas só devem ser inscritas em dívida ativa se não houver impugnação ou após seu julgamento definitivo.

**Art. 318.** As omissões ou incorreções não geram a nulidade do auto quando no processo constarem elementos suficientes para identificação da ação fiscal, da infração e do infrator.

#### Seção III Da Defesa em Primeira Instância



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Art. 319.** O infrator será intimado para, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a partir do recebimento do auto fiscal ou sua publicação por edital, apresentar a sua defesa por escrito e a, produzir ou indicar provas, que comprovem os fatos alegados.

**Parágrafo único.** A defesa deverá ser apresentada ao setor competente, direcionada ao fiscal que realizou a lavratura e constar obrigatoriamente:

I - razão social ou nome do autuado;

II - nome fantasia quando existir;

III - CNPJ, quando Pessoa Jurídica, e CPF, quando Pessoa Física;

IV - endereço do estabelecimento ou de correspondência;

V - cópia do auto fiscal; e,

VI - petição devidamente assinada pelo autuado, procurador ou representante legal (devidamente comprovada a legitimidade).

**Art. 320.** A defesa será rejeitada de plano nas seguintes hipóteses:

I - quando apresentada intempestivamente (fora do prazo);

II - por ausência de procuração ou ainda de documento do representante legal (no caso de o impetrante não ser o autuado);

III - estiver desacompanhada de documentos comprobatórios dos fatos alegados.

**Parágrafo único.** É vedado ao autuado protocolar uma única petição para diferentes autuações, sob pena de indeferimento.

### Seção III Da Decisão em Primeira Instância

**Art. 321.** Os processos relativos às infrações às regras contidas neste Código serão julgados, em primeira instância, pelo órgão municipal competente.

§ 1º Os julgamentos fundar-se-ão nas normas pertinentes, no que constar do Auto de Infração e Multa e da defesa e, se houver, na prova produzida.

§ 2º As decisões devem ser proferidas com clareza e simplicidade, concluindo pela procedência, com aplicação das penalidades cabíveis, ou improcedência do Auto de Infração e Multa.

**Art. 322.** A decisão deverá ser encaminhada por Correios ao infrator ou representante legal com aviso de recebimento, sendo que na impossibilidade de entrega da decisão o ato deve ser publicado por edital ou disponibilizado por meio eletrônico a ser informado ao peticionante.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

§ 1º Não cabendo recurso em Segunda Instância Administrativa, contestando a decisão proferida, o setor responsável pelo processo procederá com o lançamento da multa e a liberação da guia para pagamento pelo autuado.

§ 2º Expirado todos os prazos, sendo constatado o não pagamento do débito, o processo será encaminhado para inscrição em Dívida Ativa, nos termos da lei.

### Subseção II Da Defesa em Segunda Instância

**Art. 323.** O infrator poderá recorrer em Segunda Instância Administrativa, no prazo de 20 (vinte) dias corridos, após o recebimento ou publicação da decisão proferida em Primeira Instância Administrativa.

**Art. 324.** A defesa deverá ser apresentada ao setor competente, direcionada ao Conselho Municipal de Contribuintes ou outro órgão que venha a substituí-lo e constar obrigatoriamente:

I - razão social ou nome do autuado;

II - nome fantasia quando existir;

III - CNPJ, quando Pessoa Jurídica, e CPF, quando Pessoa Física;

IV - endereço do estabelecimento ou de correspondência;

V - cópia do Auto fiscal;

VI - petição devidamente assinada pelo autuado, procurador ou representante legal.

**Parágrafo único.** É vedado ao autuado protocolar uma única petição para diferentes autuações, sob pena de indeferimento.

## TÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**Art. 325.** Os prazos relativos aos procedimentos de licenciamento de obras e edificações são contados em dias úteis a partir do primeiro dia útil subsequente à data do respectivo protocolo.

**Art. 326.** A expedição de documentos pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações e pelo órgão de fiscalização fica condicionada à quitação de multas ou outros débitos do requerente, já consolidados ou com crédito devidamente constituído.

**Art. 327.** Os processos administrativos de licenciamento de obras e edificações cujos requerimentos tenham sido protocolados até a data de início da vigência desta Lei poderão ser analisados integralmente de acordo com a Lei Ordinária Municipal nº 4.890/2010, ou totalmente pelas normas da presente Lei, vedada a tramitação simultânea no sistema de licenciamento de obras por ambas as legislações.



## CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

**Parágrafo único.** A opção de análise de que trata o caput deste artigo será facultada ao interessado, que deverá promover e formalizar o pedido no respectivo processo administrativo.

**Art. 328.** São Áreas de Gestão Específica previstas nesta Lei:

- I - Áreas de Gestão Militar;
- II - Cemitério municipal;
- III - Parque Natural Municipal Prof. Dr. Fernando Afonso Bonillo Fernandes (Horto);
- IV - Aeroporto;
- V - Campus universitário do Instituto Federal;
- VI - Zonas Especiais de Projetos Urbanos (ZEPU) definidas no Plano Diretor;
- VII - Outras definidas no Plano Diretor ou legislação específica.

**Art. 329.** As exigências estabelecidas nesta Lei referentes a limpeza de terrenos bem como a construção de muros e calçadas não se aplicam a lotes de loteamentos em fase de Licença Urbanística e Ambiental Prévia (LUAP) previstos na Lei de Parcelamento do Solo municipal.

§ 1º Os lotes inseridos em parcelamentos inacabados, abandonados e irregulares cujo prazo de implantação expirou deverão ser mantidos limpos e drenados pelo loteador ou proprietários responsáveis.

§ 2º Os lotes inseridos em parcelamentos em fase de Licença Urbanística e Ambiental de Implantação (LUAI), Licença Urbanística e Ambiental de Operação (LUAO) e com aceite final deverão atender as exigências estabelecidas nesta Lei e no Código de Posturas referentes à limpeza e drenagem de terrenos bem como a construção de muros e calçadas.

### CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 330.** Vistorias ou auditorias feitas para a certificação da conclusão das obras são efetuadas nos termos previstos nesta Lei, a partir de sua vigência, independentemente do rito adotado nos processos de habilitação e de licenciamento de obras.

**Art. 331.** O Chefe do Executivo Municipal poderá expedir decretos, portarias, circulares, ordens de serviços e outros atos administrativos que se fizerem necessários para fins de regulamentação das disposições desta Lei.

**Art. 332.** Fazem parte integrante desta Lei:

- I - ANEXO 1 – Quadro 1 – Glossário;
- II - ANEXO 2 – Quadro 2 – Condições e Dimensões dos Compartimentos



**CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE**  
**Estado de Minas Gerais**

III - ANEXO 3 – Figuras e Ilustrações;

IV - ANEXO 4 – Áreas Mínimas de Ventilação;

V - ANEXO 5 – Exigências Para Postos De Abastecimento De Veículos;

**Art. 333.** Altera o §1º do art. 1º da Lei Ordinária Municipal nº 5.604, de 2015, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º [...]

§ 1º Apenas obras iniciadas até a data de 31 de janeiro de 2022 serão beneficiadas na forma desta Lei, para fins de regularização.”

**Art. 334.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial as Leis nº 6.096/2019, Lei nº 5.533/2014, Lei nº 5.500/2014, Lei nº 5.419/2013, Lei nº 5.311/2013, Lei nº 5.302/2013, Lei nº 4.925/2010, Lei nº 4.890/2010, Lei nº 4.728/2008, Lei nº 4.075/2002, Lei nº 3.907/2001, Lei nº 3.907/2001, Lei nº 3.718/2000, Lei nº 3.575/1999, Lei nº 3.573/1999, Lei nº 3.513/1998, Lei nº 3.288/1997, Lei nº 3.037/1995, Lei nº 2.966/1995, Lei nº 2.666/1993, Lei nº 2.594A/1992, Lei nº 2.360/1989, Lei nº 2.330/1989, Lei nº 2.319/1988, Lei nº 1.779/1980.

**Art. 335.** Esta Lei entra em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação.

Câmara Municipal de Pouso Alegre, 15 de março de 2022.

  
Reverendo Dionísio  
PRESIDENTE DA MESA

  
Dr. Arlindo da Motta Paes  
1º SECRETÁRIO

## ANEXO 1 – QUADRO 1 – GLOSSÁRIO

Termo	Definição
<b>ACRÉSCIMO</b>	aumento de uma edificação em direção horizontal ou vertical.
<b>AFASTAMENTO</b>	menor distância entre a edificação e qualquer das divisas do lote em que se situa.
<b>ALA</b>	parte do edifício que se prolonga de um ou de outro lado do corpo principal.
<b>ALINHAMENTO</b>	Linha de divisa entre o terreno, gleba ou lote e o logradouro público ou lotes particulares ou públicos.
<b>ALVARÁ</b>	documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução da obra.
<b>ANDAIME</b>	armação auxiliar e provisória de madeira ou metal, com estrado, sobre a qual trabalham os operários nas construções.
<b>ANDAR</b>	Volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura
<b>APARTAMENTO</b>	unidade autônoma de moradia localizada em edificação residencial multifamiliar.
<b>ALTURA DE FACHADA</b>	distância vertical entre o nível do alinhamento e o nível do ápice da fachada, quando a construção estiver no alinhamento do logradouro público, ou entre o nível do ápice da fachada e o nível do terreno ou área calçada que junto estiver, quando a construção for afastada do alinhamento.
<b>ÁREA</b>	parte do lote não ocupado por construção.
<b>ÁREA ABERTA</b>	é aquela que limita com o logradouro público, em pelo menos um de seus lados.
<b>ÁREA COLETIVA</b>	área existente no interior de quarteirões, mantida como servidão perene e comum dos edifícios
<b>ÁREA COMUM</b>	é a que se estende por mais de um lote, caracterizada por escritura pública, podendo também ser murada nas divisas do lote até altura de 2,00 m (dois metros).
<b>ÁREA DE DIVISA</b>	é aquela limitada por paredes do edifício e por divisas do lote.
<b>ÁREA FECHADA</b>	é a que não limita com logradouro público.
<b>ÁREA PRINCIPAL</b>	é a que se destina a iluminar e ventilar compartimentos de permanência prolongada.
<b>ÁREA SECUNDÁRIA</b>	é a que se destina a iluminar e ventilar compartimentos de permanência transitória.
<b>ÁREA URBANA</b>	espaço ocupado pelo perímetro urbano definido no Plano Diretor, caracterizado pela edificação contínua e pela existência de infraestrutura urbana, que compreende ao conjunto de serviços



Termo	Definição
<b>BAIXA DE CONSTRUÇÃO</b>	públicos que possibilitam a vida da população.
<b>BALANÇO</b>	documento expedido pela Prefeitura que habilita uma edificação ao uso, após o término de sua obra.
<b>BEIRAL</b>	parte ou elemento da edificação que sobressai do plano de parede.
<b>CALÇADA</b>	Prolongamento da cobertura que se sobressai das paredes externas da edificação.
<b>CASAS GEMINADAS</b>	Espaço integrante do logradouro público disposto ao longo do alinhamento dos lotes e destinado exclusivamente à circulação de pedestre.
<b>CASAS SUPERPOSTAS</b>	Aqueles definidas pelo Plano Diretor Municipal.
<b>CIRCULAÇÃO</b>	Aqueles definidas pelo Plano Diretor Municipal.
<b>COBERTURA</b>	compartimento de uma edificação destinada à movimentação das pessoas entre outros compartimentos ou entre pavimentos (corredor e escada).
<b>COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO</b>	elemento de coroamento da construção destinado a proteger as demais partes componentes.
<b>COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO</b>	É a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote.
<b>COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO</b>	Que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;
<b>COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO</b>	Que não pode ser ultrapassado;
<b>COMPARTIMENTOS</b>	Abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;
<b>CONJUNTOS HABITACIONAL</b>	cada um das divisões dos pavimentos de uma edificação cômodo.
<b>CONCERTO</b>	grupo de edificações residenciais unifamiliares e ou multifamiliares, cujos projetos são aprovados e construídos conjuntamente em área urbanizadas, especificamente, definidas no Plano Diretor.
<b>DECLIVIDADE</b>	Sinônimo de reparo, obra ou serviço destinado à manutenção de um edifício, sem implicar mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação horizontal e vertical, da volumetria, e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação; inclinação de uma superfície dada pela relação percentual entre a diferença de altura de dois pontos e a sua distância horizontal

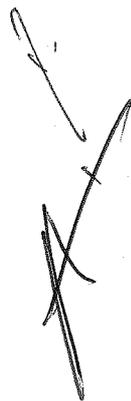
<b>Termo</b>	<b>Definição</b>
<b>DEPENDÊNCIA</b>	construção isolada, ou não, do edifício principal, sem formar unidade de habitação independente.
<b>DIVISA</b>	é a linha que separa o lote das propriedades confinantes
<b>EDIFICAÇÃO</b>	casa, edifício, construção destinada a abrigar qualquer atividade humana. Classificam-se de acordo com as categorias de uso residencial (R) e não-residencial (nR) conforme disposto no Plano Diretor.
<b>EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR OU ISOLADA</b>	aquela destinada à habitação permanente corresponde a uma unidade residencial por lote ou conjunto de lotes, conforme definido no Plano Diretor.
<b>EDIFICAÇÃO MULTIFAMILIAR OU COLETIVA</b>	aquela que corresponde a mais de uma unidade residencial agrupadas horizontal ou verticalmente e construída em um lote ou conjunto de lotes.
<b>EMBARGO</b>	Ordem de paralisação dos trabalhos na obra ou serviço em execução sem a respectiva licença ou por desatendimento à Legislação, que determina a paralisação de uma obra ou atividade.
<b>EMPACHAMENTO</b>	ato de obstruir ou embaraçar espaço destinado a uso público.
<b>EMPENA CEGA</b>	fachada da edificação totalmente sem aberturas;
<b>ENGENHO DE PUBLICIDADE</b>	todo e qualquer dispositivo ou equipamento utilizado com o fim de veicular publicidade, tais como tabuleta, cartaz, letreiro, totem, poliedro, painel, placa, faixa, pintura, banner, adesivos, bandeira, estandarte, balão ou pipa, bem como outros mecanismos que se enquadrem na definição contida neste inciso, independentemente da denominação dada;
<b>ESPECIFICAÇÃO</b>	descrição das características de materiais e serviços empregados na construção
<b>FACHADA</b>	qualquer face externa da edificação.
<b>FACHADA PRINCIPAL</b>	é a que está voltada para a via pública, se o edifício tiver mais de uma fachada dando para o logradouro público, a principal será a que der frente para o logradouro de maior hierarquia conforme o Plano Diretor.
<b>FRENTE OU TESTADA</b>	divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público.
<b>FOSSO DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO</b>	área descoberta para fins de iluminação e ventilação, vedada de todos os lados por paredes da edificação ou por uma ou mais paredes de divisa quando as aberturas se encontrarem perpendiculares a essa divisa.
<b>FUNDO DO LOTE</b>	lado oposto à fachada principal, os lotes triangulares e os de esquina não têm divisa de fundo.
<b>GALERIA COMERCIAL</b>	conjunto de lojas cujo acesso e ligação com a via pública se faz através de circulação coberta.



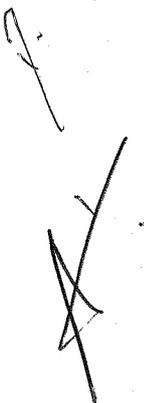
<b>Termo</b>	<b>Definição</b>
<b>GALPÃO</b>	construção com cobertura e sem forro, fechado total ou parcial, em pelo menos três de seus lados, por meio de paredes ou tapumes, destinada a fins industriais ou depósitos, não podendo servir de habitação.
<b>GREIDE - DO INGLÊS - "GRADE"</b>	série de cotas que caracterizam o perfil de uma via, definindo as altitudes de seus diversos trechos, perfil longitudinal de uma via.
<b>HABITAÇÃO</b>	edifício ou parte de um edifício que se destina à residência.
<b>HABITAÇÃO COLETIVA</b>	edifício ou parte de edifício que serve de residência permanente a mais de uma família ou a pessoas diversas.
<b>HABITAÇÃO UNIFAMILIAR</b>	aquela que é ocupada por uma só pessoa ou uma só família.
<b>HABITE-SE</b>	documento expedido pela Prefeitura que habilita qualquer edificação ao uso.
<b>INSTALAÇÃO SANITÁRIA</b>	compartimento de qualquer tipo de edificação destinado à higiene pessoal.
<b>LOGRADOURO PÚBLICO</b>	área do terreno destinada pela Prefeitura ao uso e trânsito público.
<b>LOJA</b>	compartimento de uma edificação destinada às atividades relativas aos usos comercial e de serviços.
<b>LICENCIAMENTO DE OBRA</b>	Ato Administrativo Municipal que concede licença ou dispensa de licença e prazo para início e término de uma obra.
<b>MARQUISE</b>	cobertura saliente na parte externa das edificações.
<b>MEIO-FIO</b>	elemento de definição e arremate entre o passeio e a pista de rolamento de um logradouro.
<b>MURO</b>	elemento construtivo que serve de vedação de terrenos.
<b>NIVELAMENTO</b>	regularização de terreno por desaterro das partes altas e enchimento das partes baixas ou determinação das diversas cotas e, consequentemente, das altitudes de linha traçada no terreno.
<b>PASSEIO</b>	Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres;
<b>PAVIMENTAÇÃO</b>	o revestimento feito por esse processo, constituído por materiais capazes de resistir ao trânsito constante de veículos.
<b>PAVIMENTOS</b>	Quantidade de andares que as edificações possuem acima do pavimento térreo solo.
<b>PAVIMENTO TÉRREO</b>	É aquele definido no Plano Diretor.



<b>Termo</b>	<b>Definição</b>
<b>PAVIMENTO DE ACESSO</b>	Plano de piso de acesso direto à calçada pelos pedestres, pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.
<b>PATAMAR</b>	Piso intermediário entre dois lances de escada.
<b>PÉ DIREITO</b>	Distância entre o piso de um andar e o teto deste mesmo andar.
<b>PERÍMETRO URBANO</b>	é a fronteira que separa a área urbana da área rural no território de um Município definida no Plano Diretor.
<b>PISTA DE ROLAMENTO</b>	parte destacada do logradouro público destinada preferencialmente ao trânsito de veículos.
<b>PROMITENTE COMPRADOR</b>	detentor de contrato de compromisso de compra, com cláusulas de irrevogabilidade e irretroatividade, formalizado através de documento escrito, com firmas reconhecidas.
<b>RECUO</b>	distância entre o limite externo da edificação e a divisa do lote
<b>RETROFIT</b>	Processo de revitalização de um edifício antigo de forma a adequar o mesmo às exigências e padrões atuais garantindo a preservação de sua história;
<b>REFORMA</b>	modificação na edificação que implique alteração da área construída ou da volumetria, com a simultânea manutenção de parte ou de toda a área existente, com ou sem mudança de uso
<b>REFORMA SEM ACRÉSCIMO DE ÁREA:</b>	Intervenção na edificação sem alteração da área construída, que implique em modificação da estrutura, pé direito ou compartimentação vertical, com ou sem mudança de uso;
<b>REPARO</b>	Obra ou serviço destinado à manutenção de um edifício, sem implicar mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação horizontal e vertical, da volumetria, e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação;
<b>REQUALIFICAÇÃO</b>	Intervenção em edificação existente, visando à adequação e modernização das instalações, com ou sem mudança de uso;
<b>RECONSTRUÇÃO</b>	Obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro, mantendo-se as características anteriores, observadas as condições de adaptação à segurança de uso e de acessibilidade estabelecidas nesta lei;
<b>SARJETA</b>	escoadouro, normalmente revestido de material impermeável e localizado junto ao meios-fios, para a coleta das águas pluviais e outras.
<b>SOBRELOJA</b>	Parte elevada da loja caracterizada pelo piso sobreposto ao da loja e pé direito reduzido, não sendo considerado pavimento.



Termo	Definição
<b>SUBSOLO</b>	Plano de piso situado abaixo do pavimento térreo da edificação, cuja laje de cobertura não ultrapassa o ponto médio do alinhamento da via pública, não sendo considerado pavimento;
<b>TAPUME</b>	Vedação provisória dos canteiros de obras visando o seu fechamento e a proteção de transeuntes à proteção de terceiros e ao isolamento da obra ou serviço.
<b>TERRAÇO ABERTO</b>	Peça justaposta à edificação, constituída em balcão aberto, sem ou com vedação, desde que retrátil ou vazada do tipo quebra-sol, em balanço ou não, complementar à unidade residencial ou não residencial, não abrigando função essencial ao pleno funcionamento da unidade;
<b>TAMANHO DO LOTE</b>	É definido pela testada e área mínima. Regula o parcelamento do solo;
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO</b>	É a relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote. Regula a densidade e a lucratividade dos terrenos nas diversas zonas;
<b>TAXA DE PERMEABILIDADE</b>	É a relação percentual entre a parte permeável, que permita infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote;
<b>TESTADA</b>	Maior extensão possível do alinhamento de um lote ou grupo de lotes voltada para uma mesma via;
<b>TETO</b>	Plano superior interno de um compartimento.
<b>TERRENO</b>	Porção do território que pode ser caracterizada como área, gleba, lote ou conjunto de lotes.
<b>USO DO SOLO</b>	apropriação do solo, com edificação ou instalação destinada às atividades urbanas, segundo as categorias de uso residencial, e não residencial, conforme plano diretor.
<b>VIGA</b>	parte superior dos vãos de uma edificação que sustenta as cargas da parede acima dos vãos, distribuindo-as em suas laterais
<b>VISTORIA</b>	exame efetuado por pessoal técnico da Prefeitura a fim de verificar condições de uma edificação ou obra.



11

**ANEXO 2 – QUADRO 2 - CONDIÇÕES E DIMENSÕES DOS COMPARTIMENTOS**

Compartimentos	Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Menor Dimensão (m)	Pé Direito Mínimo (m)	Pé Direito Mínimo Relativo			Altura mínima para iluminação e ventilação relativa à área	Observações
				Até 35 m <sup>2</sup>	Maior que 35 m <sup>2</sup> e Menor que 100 m <sup>2</sup>	Maior que 100 m <sup>2</sup>		
Dormitório primeiro	10,00	2,00	2,60	-	-	-	1/6	1) em hotéis, internatos e similares todos os dormitórios são considerados "primeiros" devendo ter as dimensões mínimas correspondentes.
Demais dormitórios	6,00	2,00	2,60	-	-	-	1/6	
Cozinhas em copas	5,00	1,80	2,60	-	-	-	1/6	
Cozinhas em Quitenetes	4,00	1,80	2,60	-	-	-	1/6	
Salas	6,00	2,40	2,60	-	-	-	1/6	
Áreas de serviço	3,00	1,50	2,40	-	-	-	1/6	
Lavabo	1,20	1,00	2,40	-	-	-	1/6	
Vaso sanitário e chuveiro	1,50	1,00	2,40	-	-	-	1/6	
Banheiro	3,00	1,20	2,40	-	-	-	1/6	
Lojas	10,00	3,00	-	2,60	3,00	4,00	1/8	1) Sobrelojas terão área máxima – 1/2 da área da loja;
Galerias	-	4,00	4,00	-	-	-	-	2) Pé Direito da loja, com sobreloja – 4,80 m no mínimo e no máximo de 6,00 m.
Sobrelojas	6,00	2,00	2,30	-	-	-	1/8	
Serviços, escritórios,	10,00	2,00	2,60	-	-	-	1/6	

**consultórios e estúdios**

- 3) Não poderão se comunicar diretamente com instalação sanitária.  
 4) Instalações sanitárias com no mínimo 1 vaso e 1 sanitário por loja.  
 5) As lojas de galeria terão área mínima de 15 m<sup>2</sup>.  
 6) Refeitórios terão área proporcional ao número de usuários, de no mínimo 0,40 m<sup>2</sup> por pessoa.

Salas de aula	15,00	-	2,60	-	-	-	1/6	1) Terão 1 sanitário por sala ou conjuntos separados por sexo, em cada pavimento, com 1 vaso e 1 lavatório para cada 10 salas ou 400 m <sup>2</sup> de área de sala de aula.
Dormitórios	10,00	-	2,60	-	-	-	1/6	
Enfermarias	3,00	3,00	2,60	-	-	-	1/6	1) Terá 4,00 m <sup>2</sup> por leito.
Berçários	10,00	3,00	2,60	-	-	-	1/6	2) Terá 6,00 m <sup>2</sup> por leito e no máximo 6 leitos.
Preparo, manipulação, depósito de alimentos e drogas.	10,00	2,00	2,60	2,70	3,00	4,00	1/6	3) Terá 2,50 m <sup>2</sup> por leito.
Galpões	-	-	-	3,00	3,50	4,00	1/6	4) Não terão aberturas para instalações sanitárias.
Garagens	15,00	2,40	2,30	-	-	-	1/8	5) Terão instalações sanitárias com 1 (um) vaso sanitário e 1



### ANEXO 3 – FIGURAS E ILUSTRAÇÕES

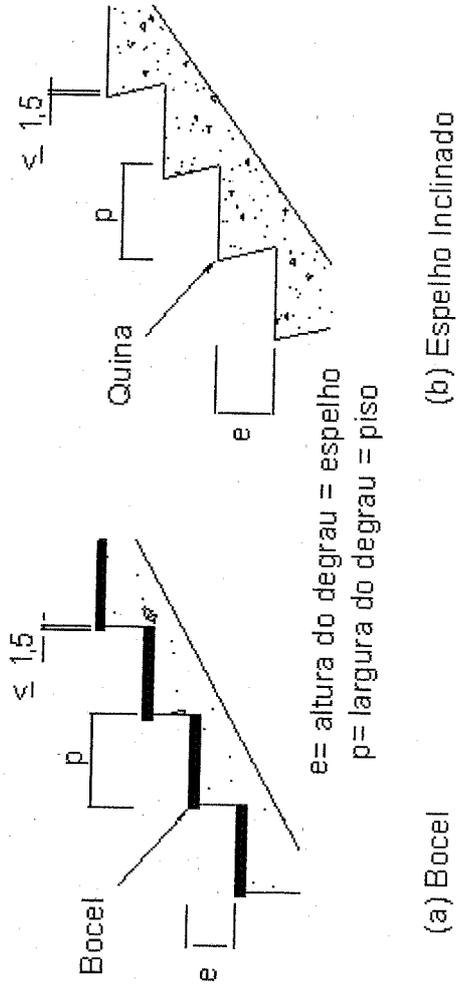


Figura 01 – Degrau das escadas

ANEXO 3 – FIGURAS E ILUSTRAÇÕES

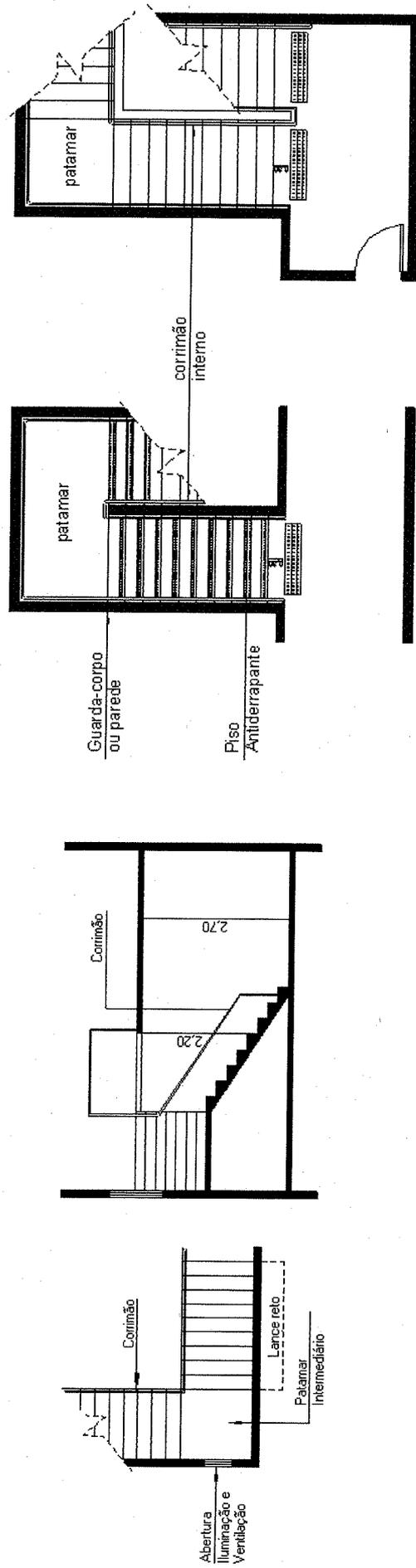


Figura 02 – Corrimão contínuo em escadas

ANEXO 3 – FIGURAS E ILUSTRAÇÕES

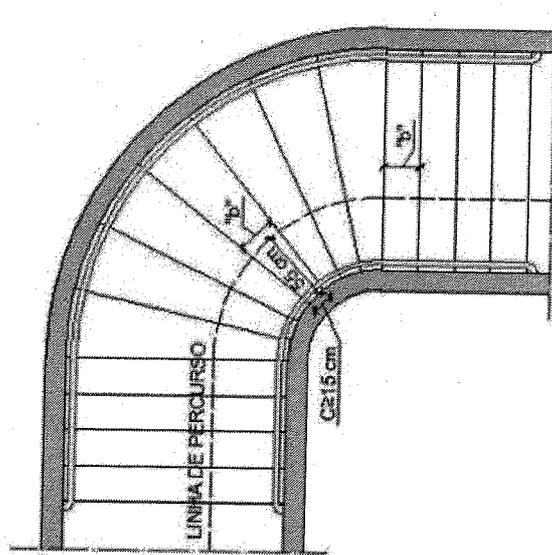


Figura 03 – Escadas em Curva IT 08 - CBMMG

ANEXO 3 – FIGURAS E ILUSTRAÇÕES

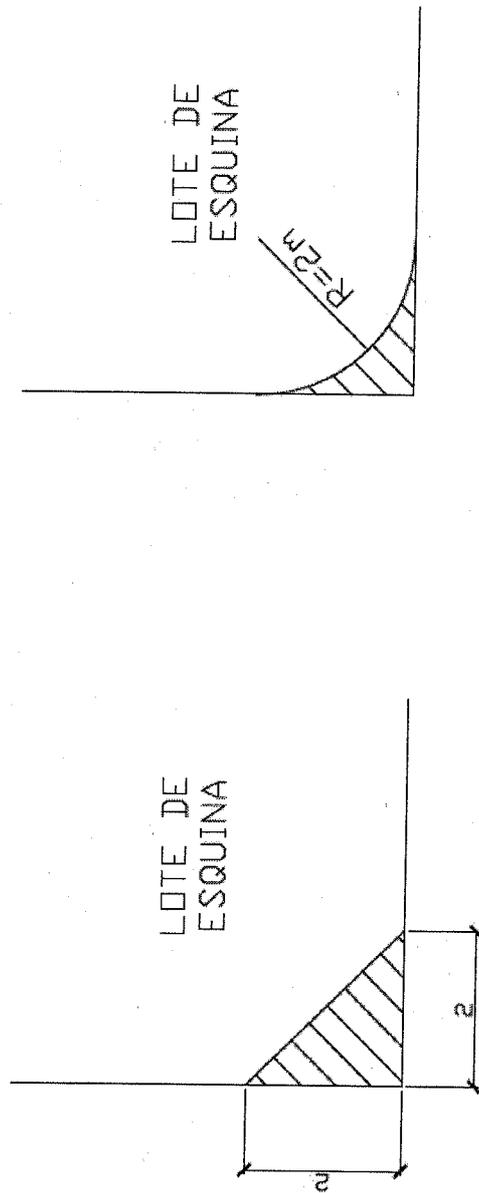


Figura 04 - Lotes em esquinas

ANEXO 3 – FIGURAS E ILUSTRAÇÕES

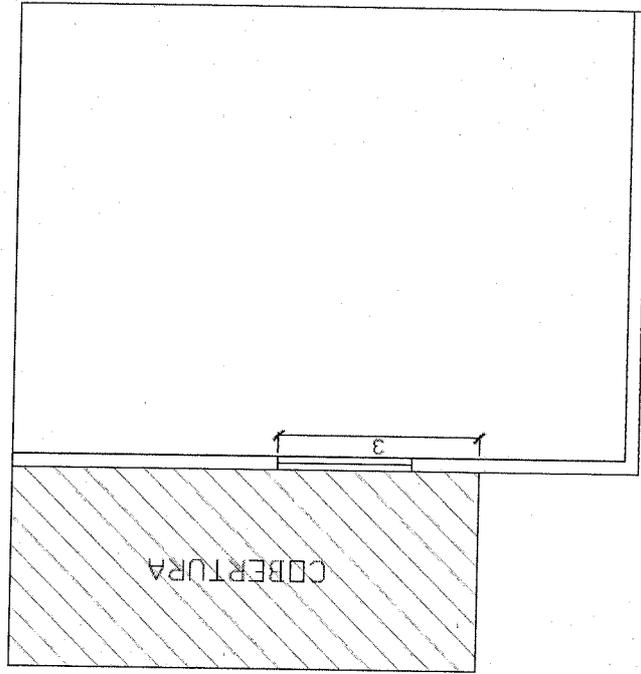


Figura 05. Vão de iluminação/ventilação perpendicularares a abertura da área coberta

1

**ANEXO 4 – ÁREAS MÍNIMAS DE VENTILAÇÃO**

Natureza do Compartimento	Área Mínima Total dos Vãos Abertos	
	Dando diretamente para o exterior	Dando para poços de iluminação, sob varandas cobertas, alpendres ou pórticos com mais de 1,00m de largura
De permanência prolongada em geral exceto para lojas, sobrelojas, galpões e similares	1/6	1/5
De permanência prolongada exclusivamente para lojas, sobrelojas, galpões e similares	1/10	1/8
De utilização transitória	1/8	1/6
Garagens coletivas	1/16	1/14

Observação: As proporções mencionadas na tabela são relativas às dimensões dos compartimentos.




**ANEXO 5 - EXIGÊNCIAS PARA POSTOS DE ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS  
EXIGÊNCIAS REFERENTES À LOCALIZAÇÃO:**

- I. estar em terreno com:
  - a. área mínima de 600,00 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);
  - b. testada mínima de 20,00 m (vinte metros), quando se tratar de terreno de meio de quadra;
  - c. testada mínima de 10,00 m (dez metros), quando se tratar de terreno de esquina;
- II. não ser contíguo a escola, hospital, asilo, templo religioso, presídio, quartel, cinema, *shopping center*, supermercado, hipermercado ou qualquer equipamento que atraia grande fluxo de pessoas;
- III. situar-se a mais de 100,00 m (cem metros) de distância das saídas de túneis;

**EXIGÊNCIAS REFERENTES ÀS INSTALAÇÕES:**

- I. possuir boxes isolados para abrigar os equipamentos e realizar as atividades de limpeza, lavagem e lubrificação de veículos, devendo estes compartimentos apresentar as seguintes características:
  - a. paredes laterais fechadas em toda a altura até a cobertura ou providas de caixilhos fixos para iluminação, quando usados jatos d'água e ar comprimido;
  - b. faces internas das paredes revestidas de material resistente a frequentes lavagens;
  - c. piso impermeável com declividade adequada;
  - d. adequação de canaletas e galerias para coleta e encaminhamento dos efluentes gerados;
  - e. caixa de decantação de sólidos das águas servidas;
  - f. vedação para os logradouros, especialmente para circulação de pedestres;
- II. estar separado de propriedades vizinhas por muros de alvenaria de 2,00 m (dois metros) de altura;
- III. possuir instalações sanitárias:
  - a. destinadas ao uso do público, separadas por sexo;
  - b. destinadas exclusivamente aos empregados, dotadas pelo menos de lavatório, chuveiro e vaso sanitário;
- IV. armazenar a uma distância mínima de 15,00 m (quinze metros) das bombas de abastecimento os artigos comercializados no posto de abastecimento de veículos que se enquadrem nas categorias "B" ou "C" previstas pela cláusula 301 da Tarifa de Seguro Incêndio do Brasil – T.S.I.B.;
- V. manter o suprimento de água e de ar comprimido bem como os equipamentos destinados à prevenção de incêndios sempre em perfeitas condições de funcionamento;



- VI. dispor de um local para instalação de telefone público e de instalações sanitárias para uso do público em perfeitas condições de higiene;
- VII. restringir a pulverização ou vaporização de substâncias oleosas ou não em compartimentos fechados;
- VIII. lançar diretamente na rede pública de esgotamento sanitário apenas esgotos e águas servidas provenientes de instalações sanitárias e cozinhas;
- IX. submeter as águas residuárias ou quaisquer outros resíduos resultantes das atividades de posto de abastecimento de veículos a tratamento primário, através de caixas retentoras onde fiquem retidos os resíduos poluentes antes do lançamento na rede de esgotos, construída com materiais e técnicas que garantam sua estanqueidade e possibilitem sua manutenção, conforme modelo apresentado neste Anexo;
- X. ter equipamentos e instalações detalhados no processo de licenciamento, inclusive no que se refere ao sistema de tratamento primário citado no inciso anterior;
- XI. não armazenar Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) em qualquer ponto do posto.

#### **ATIVIDADES PERMITIDAS:**

- I. lavagem e lubrificação de veículos e reparos de pneumáticos;
- II. comércio de peças, acessórios e de artigos relacionados com higiene, conservação, aparência e segurança do veículo;
- III. comércio de produtos de consumo domiciliar, em loja de conveniência instalada no imóvel, desde que em área igual ou inferior a 5 % (cinco por cento) da área do terreno; e
- IV. restaurante.

#### **EXIGÊNCIAS REFERENTES AOS ACESSOS VEICULARES:**

- I. apresentar pelo menos 2 (duas) rampas de acesso de veículos cruzando transversalmente as calçadas, numa angulação máxima de 45° (quarenta e cinco graus);
- II. atender as seguintes condições para rebaixar os meio fios ao longo da extensão das rampas de acesso de veículos:
  - a. cada trecho rebaixado terá no máximo 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros);
  - b. a soma dos trechos rebaixados não deverá atingir mais que 35 % (trinta e cinco por cento) da testada;
  - c. a distância mínima entre os trechos rebaixados deverá ser de 5,00 m (cinco metros);
  - d. em postos situados em terreno de esquina poderá haver rebaixamento do meio fio para cada logradouro;
  - e. não será permitido rebaixamento de meio fio na curva de concordância dos logradouros a menos de 3,00 m (três metros) do encontro dos meio fios quando estes formarem ângulos iguais ou maiores que 90° (noventa graus).

f. não será permitido rebaixamento de meio fio a menos de 3,00 m (três metros) do alinhamento dos meio fios com a tangente da curva quando estes formarem ângulos menores que 90° (noventa graus).

**EXIGÊNCIAS REFERENTES ÀS CALÇADAS:**

- I. acompanhar o greide das vias, de acordo com nivelamento fornecido pela Prefeitura, mantendo meio fio contínuo com altura de 0,18 m (dezoito centímetros) em relação ao nível das vias e pintado nas cores branca e amarela;
- II. apresentar inclinação transversal entre 1 a 3% (um a três por cento);
- III. possuir duas faixas tracejadas pintadas paralelas aos meio fios nas áreas correspondentes aos acessos e saídas, com espaçamento de 1,00 m (um metro) e largura de 0,20 m (vinte centímetros);
- IV. deverão ter revestimento do piso uniforme e diferenciado da pista de rolamento, assim como do piso da área do posto;
- V. prever rampa para portadores de deficiência físico nas interseções de acessos e saídas, com calçada, no seu sentido longitudinal;
- VI. não ser usado para estacionamento de veículo ou prestação de serviços prestados pelos postos de abastecimento de veículos.



**Substitutivo 01 ao Projeto de Lei nº 1.292, de 25 de fevereiro de 2022**

“DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS DE POUSO ALEGRE/MG E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS DE ACORDO COM A LEI Nº 6.476, DE 23 DE SETEMBRO DE 2021 - PLANO DIRETOR.”

**Autor: Poder Executivo**

Sumário

<b>A CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, ESTADO DE MINAS GERAIS, APROVA E O CHEFE DO PODER EXECUTIVO SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:</b>	<b>4</b>
<b>TÍTULO I. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>4</b>
CAPÍTULO I. .... DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	4
SEÇÃO I. .... <i>DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES</i>	4
<b>TÍTULO II. DIREITOS E RESPONSABILIDADES</b>	<b>5</b>
CAPÍTULO I. .... DO MUNICÍPIO	5
SEÇÃO I. .... <i>DAS ATRIBUIÇÕES DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS</i>	6
CAPÍTULO II. .... DOS PARTICULARES	8
SEÇÃO I. .... <i>DAS ATRIBUIÇÕES DOS PARTICULARES</i>	8
SEÇÃO II <i>DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS</i> .....	10
<b>TÍTULO III. .... DAS NORMAS ADMINISTRATIVAS</b>	<b>12</b>
CAPÍTULO I. .... DOS ATOS ADMINISTRATIVOS	12
SEÇÃO I. .... <i>DAS DISPOSIÇÕES GERAIS</i>	12
SEÇÃO II <i>DA FASE DE APROVAÇÃO DE PROJETOS</i> .....	14
SEÇÃO III <i>DA FASE DE EXECUÇÃO DE OBRAS</i> .....	22
SEÇÃO IV <i>DA FASE DE CONCLUSÃO DE OBRAS</i> .....	26
CAPÍTULO II. DOS PRAZOS E DA VALIDADES DOS ATOS ADMINISTRATIVOS	28
SEÇÃO I. .... <i>DOS PRAZOS</i>	28
SEÇÃO II <i>DAS VALIDADES</i> .....	29



**TÍTULO IV. .... DAS CONDIÇÕES GERAIS DAS OBRAS**

**30**

CAPÍTULO I. .... DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

**30**

SEÇÃO I. .... DO INÍCIO DAS OBRAS

**30**

SEÇÃO II DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM E DAS INTERVENÇÕES  
EM ÁREA PÚBLICA ..... 35

CAPÍTULO II. .... DA IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO NO LOTE

**36**

SEÇÃO I. .... DOS ACESSOS E CALÇADAS

**36**

SEÇÃO II DAS FACHADAS E DO FECHAMENTO DOS TERRENOS ..... 38

SEÇÃO III DO ABASTECIMENTO DE ÁGUA, CONDUÇÃO DE ESGOTOS,  
ÁGUAS PLUVIAIS E DEPÓSITO DE RESÍDUOS SÓLIDOS ..... 40

**TÍTULO V. .... DA EXECUÇÃO E DESEMPENHO DAS EDIFICAÇÕES**

**41**

CAPÍTULO I. .... DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**41**

CAPÍTULO II. .... DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS

**42**

SEÇÃO I. .... DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**42**

SEÇÃO II DAS ÁREAS COMPUTÁVEIS ..... 42

CAPÍTULO III. .... DAS NORMAS GERAIS DAS EDIFICAÇÕES

**43**

SEÇÃO I. .... DOS COMPONENTES BÁSICOS DA EDIFICAÇÃO

**43**

SEÇÃO II DOS DEMAIS COMPONENTES DA EDIFICAÇÃO ..... 44

SEÇÃO III DOS COMPARTIMENTOS DAS EDIFICAÇÕES ..... 52

SEÇÃO IV DA SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO E DA PROTEÇÃO CONTRA  
INCÊNDIO E PÂNICO ..... 57

SEÇÃO V DA MANUTENÇÃO DAS EDIFICAÇÕES ..... 58

CAPÍTULO IV. .... DAS NORMAS ESPECÍFICAS DAS EDIFICAÇÕES

**58**

SEÇÃO I. .... DOS USOS RESIDENCIAIS

**58**

SEÇÃO II DOS USOS RESIDENCIAIS ESPECIAIS ..... 60

SEÇÃO III DOS USOS NÃO RESIDENCIAIS ..... 62

SEÇÃO IV DAS ADAPTAÇÕES DAS EDIFICAÇÕES ÀS PESSOAS COM  
DEFICIÊNCIA (PCD) ..... 68

**TÍTULO VI. .... DA ANULAÇÃO, CONVALIDAÇÃO E CONTROLE DOS ATOS**

**70**

CAPÍTULO I. .... DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**70**

CAPÍTULO II. .... DA ANULAÇÃO DOS ATOS ADMINISTRATIVOS

**72**



CAPÍTULO III. .... DA CONVALIDAÇÃO DOS ATOS ADMINISTRATIVOS	72
<b>TÍTULO VII. DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES.....</b>	<b>72</b>
CAPÍTULO I. .... DA FISCALIZAÇÃO	72
SEÇÃO I ..... DOS INSTRUMENTOS DE FISCALIZAÇÃO	72
SEÇÃO II DAS INFRAÇÕES GERAIS .....	74
SEÇÃO III DAS SANÇÕES.....	75
SEÇÃO IV DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES ESPECÍFICAS.....	78
CAPÍTULO II. .... DO PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL	79
SEÇÃO I ..... DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	79
SEÇÃO II DO AUTO DE ADVERTÊNCIA .....	80
SEÇÃO III DO AUTO DE INFRAÇÃO E IMPOSIÇÃO DE MULTA.....	80
SEÇÃO IV AUTO DE EMBARGO.....	81
SEÇÃO V DO AUTO DE INTERDIÇÃO.....	81
SEÇÃO VI DO AUTO DE INTIMAÇÃO DEMOLITÓRIA .....	81
SEÇÃO VII DA APREENSÃO DE MATERIAIS, EQUIPAMENTOS E DOCUMENTOS.....	82
SEÇÃO VIII DA COMUNICAÇÃO DOS ATOS FISCAIS .....	83
CAPÍTULO III. .... DAS DEFESAS	83
SEÇÃO I ..... DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	84
SEÇÃO II DA DEFESA EM PRIMEIRA INSTÂNCIA .....	84
SEÇÃO III DA DECISÃO EM PRIMEIRA INSTÂNCIA .....	85
<b>TÍTULO VIII. DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS .....</b>	<b>85</b>
CAPÍTULO I. .... DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS	85
CAPÍTULO II. .... DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	86
<b>ANEXO 1 – QUADRO 1 – GLOSSÁRIO.....</b>	<b>89</b>
<b>ANEXO 2 – QUADRO 2 - CONDIÇÕES E DIMENSÕES DOS COMPARTIMENTOS .....</b>	<b>96</b>
<b>ANEXO 3 – FIGURAS E ILUSTRAÇÕES .....</b>	<b>99</b>
<b>ANEXO 4 – ÁREAS MÍNIMAS DE VENTILAÇÃO .....</b>	<b>104</b>
<b>ANEXO 5 - EXIGÊNCIAS PARA POSTOS DE ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS .....</b>	<b>105</b>



**Substitutivo 01 ao Projeto de Lei nº 1.292, de 25 de fevereiro de 2022**

“DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS DE POUSO ALEGRE/MG E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS DE ACORDO COM A LEI Nº 6.476, DE 23 DE SETEMBRO DE 2021 - PLANO DIRETOR.”

Autor: Poder Executivo

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**

**SEÇÃO I. DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES**

**Art.1.** O Código de Obras e Edificações de Pouso Alegre (COE) dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, reforma, utilização e fiscalização de obras dentro dos limites do município de Pouso Alegre.

**Parágrafo único.** Os conceitos utilizados nesta lei constam do Quadro 1 que compõem o Anexo 2 da Lei nº 6.476/2021 - Plano Diretor, complementados pelo Quadro 1 que compõem o ANEXO 1 desta lei.

**Art.2.** O COE é parte integrante da política urbana do Pouso Alegre e tem como princípios:

- I. articulação com os demais instrumentos de política urbana definidos no Plano Diretor, Lei de Parcelamento do Solo e demais legislações urbanísticas municipais;
- II. qualificação dos espaços público e privado;
- III. vinculação às normas técnicas brasileiras e locais;
- IV. fomento de práticas sustentáveis na construção civil.

**Art.3.** Esta Lei tem como objetivos:

- I. orientar os projetos e a execução de edificações no Município;
- II. fortalecer as ações do Poder Público e da sociedade no controle urbano, na garantia do cumprimento dos parâmetros urbanísticos e na implantação e efetivação da política urbana;
- III. assegurar, nas edificações públicas e privadas e na interface dessas com os espaços livres de uso público, as condições de acessibilidade, segurança, conforto, higiene e salubridade do espaço construído.

**Art.4.** COE tem por diretrizes:

- I. assegurar a constante melhoria dos espaços urbanos e rurais, públicos e privados, por meio de construções que propiciem o desenvolvimento humano digno, sustentável e próspero;
- II. incentivar o uso de novas tecnologias e técnicas construtivas que propiciem



a economia de recursos naturais, o gerenciamento de resíduos, o manejo adequado das águas pluviais e a preservação do solo;

- III. estabelecer condições para o permanente monitoramento dos processos de licenciamento e fiscalização.

**Art.5.** Os projetos necessários à edificação são elaborados de acordo com a legislação vigente e com as normas técnicas brasileiras.

§ 1º. As normas técnicas devem ser respeitadas prevalecendo o disposto nesta Lei.

§ 2º. A elaboração de projetos e a execução de obras e instalações devem observar:

- I. as normas do Plano Diretor, da Lei de Parcelamento do Solo, do Código de Posturas e demais legislações municipais aplicáveis
- II. as restrições decorrentes das declarações de utilidade pública e de interesse social;
- III. as normas federais, estaduais e municipais pertinentes;
- IV. as regras para mitigar o impacto ambiental e de vizinhança
- V. as restrições para a ocupação de áreas com risco ou contaminadas;
- VI. as limitações decorrentes do tombamento e da preservação de imóveis em Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC);
- VII. as Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR/ABNT);
- VIII. as Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego (NR);
- IX. as exigências relativas às condições de segurança de uso das edificações e situações de emergência definidas pelo Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais (CBMMG);
- X. as exigências relativas ao uso definidas pela vigilância sanitária;
- XI. as definições adotadas neste Código.

§ 3º. A Prefeitura visando exclusivamente à observância das prescrições construtivas 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.

§ 4º. Ficam 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. CFT – Conselho Federal dos Técnicos;
- VI. LOE – Legislação de Obras e Edificações, incluindo o COE;
- VII. LPS – Legislação de Parcelamento do Solo;
- VIII. PD – Plano Diretor;
- IX. Prefeitura – Prefeitura Municipal de Pouso Alegre;
- X. RRT – Registro de Responsabilidade Técnica perante o CAU;
- XI. TRT – Termo de Responsabilidade Técnica perante ao CFT;

## TÍTULO II. DIREITOS E RESPONSABILIDADES

### CAPÍTULO I. DO MUNICÍPIO



## SEÇÃO I DAS ATRIBUIÇÕES DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS

### SUBSEÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art.6.** Cabe aos órgãos ou às entidades do Poder Executivo, no âmbito de sua competência e no exercício das atividades reguladas por esta Lei:

- I. analisar os projetos arquitetônicos, quando exigível;
- II. acionar o órgão de coordenação do sistema de defesa civil quando tomar conhecimento de manifestação de fenômeno natural ou induzido que coloque em risco a vida ou o patrimônio;
- III. comunicar formalmente aos conselhos profissionais as irregularidades ou os indícios de infração ética constatados no desempenho das atividades técnicas;

**Parágrafo único.** Constatados indícios de irregularidades no processo de licenciamento de obras e edificações, cabe ao Poder Executivo comunicar ao respectivo conselho profissional dos responsáveis técnicos.

### SUBSEÇÃO II. DO ÓRGÃO GESTOR DE PLANEJAMENTO URBANO E TERRITORIAL

**Art.7.** Compete ao órgão gestor de planejamento urbano e territorial como órgão responsável pelo licenciamento de obras:

- I. formalizar e dar publicidade ao entendimento a ser adotado das regras expressas nesta Lei;
- II. analisar documentos técnicos e projetos arquitetônicos;
- III. emitir alvarás de construção, habite-se e atestado de conclusão;
- IV. conferir as áreas de projeto, áreas objetos de outorgas e concessões e emitir termos de compromisso e demais instrumentos de controle urbano;
- V. informar e esclarecer ao interessado ou o responsável técnico, quando solicitado, sobre o processo de licenciamento de obras e edificações;
- VI. realizar o monitoramento e o controle do licenciamento de obras.
- VII. aplicar penalidades administrativas cabíveis aos infratores que exercerem 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;

**§ 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 competentes 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.8.** 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 da legislação específica.



### SUBSEÇÃO III. DA FISCALIZAÇÃO

**Art.9.** Compete ao órgão de fiscalização de obras 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;
  - c) parcelamentos do solo;
  - d) execução de corte, aterro, área de empréstimo e bota-fora;
  - e) intervenções em vias públicas;
- II. realizar vistorias e auditorias nas quais o órgão de fiscalização deverá constatar:
  - a) se a obra, a edificação, ou o parcelamento obteve o licenciamento previsto em lei, quando este for necessário;
  - b) a conformidade da obra ao projeto aprovado;
  - c) a conformidade do parcelamento do solo ao projeto aprovado.
  - d) se a edificação está apta a expedição do habite-se ou do atestado de conclusão das obras, verificada a correta execução do projeto aprovado e devidamente licenciado.
- III. solicitar a documentação do licenciamento de obras e edificações ou sua dispensa, conforme o caso;
- IV. realizar vistorias em edificações paralisadas, abandonadas ou que apresentem risco iminente;
- V. solicitar ao proprietário perícia técnica elaborada por profissional habilitado, caso sejam verificados indícios de risco iminente ou de necessidade de prevenção de sinistros em obras ou em edificações;
- VI. acionar o órgão de coordenação do Sistema de Defesa Civil quando constatar situação de risco à vida ou ao patrimônio;
- VII. solicitar a realização de perícias técnicas ao órgão de coordenação do sistema de defesa civil em obras e edificações em caso de suspeita de risco iminente;
- VIII. solicitar a realização de perícias técnicas ao órgão responsável pelas obras públicas referentes às obras públicas, qualidade de pavimentação ou recomposição de via pública;
- IX. aplicar as sanções relativas às infrações especificadas nesta Lei;
- X. emitir habite-se ou atestado de conclusão, conforme o caso.

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

§ 2º. O responsável pela fiscalização tem o poder de polícia administrativa para fiscalizar, vistoriar, auditar, advertir, autuar, embargar, interditar e demolir obras e edificações, e apreender materiais, equipamentos, documentos, ferramentas e quaisquer meios de produção utilizados em construções irregulares, ou que constituam prova material de irregularidade.

§ 3º. Cabe ao órgão de fiscalização requisitar apoio policial, quando necessário.

§ 4º. Considera-se, para fins de fiscalização, obra concluída e licenciada, aquela que obteve o deferimento da análise de projetos e alvará de construção e que possuam habite-se ou atestado de conclusão de obra.

**Art.10.** As edificações não licenciadas a que se refere esta lei, são aquelas que não obtiveram licenciamento no todo ou em parte.

§ 1º. São consideradas não licenciadas no todo, as obras e edificações:



- I. iniciadas sem o devido alvará de construção;
- II. em fase final de construção, ou com obras concluídas e que não tenham obtido habite-se ou atestado de conclusão da obra.

§ 2º. São consideradas não licenciadas na parte as edificações com habite-se ou atestado de conclusão que contenha reforma, demolição ou modificação com alteração de área sem o devido alvará de construção.

## CAPÍTULO II. DOS PARTICULARES

### SEÇÃO I DAS ATRIBUIÇÕES DOS PARTICULARES

#### SUBSEÇÃO I. DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

**Art.11.** 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;
- 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, ou imóvel cedido pelo poder público a terceiros, 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 matrícula atualizada e um dos seguintes documentos:

- I. contrato com autorização expressa do proprietário devidamente registrado;
- II. compromisso de compra e venda devidamente registrado;
- 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, das normas técnicas aplicáveis e da legislação municipal correlata, bem como do Plano Diretor e da Legislação de Parcelamento do Solo – LPS.

§ 4º. Todos os pedidos de documentos de controle da atividade construtiva 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 e das normas técnicas aplicáveis, submetendo-se às penalidades previstas nesta lei.

**Art.12.** É direito e responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel dar início ao processo de licenciamento, respeitados o direito de vizinhança, a função social da propriedade e a legislação municipal correlata.



§ 1º. Os documentos de aprovação do projeto arquitetônico, os alvarás de construção e os habite-se ou os atestados de conclusão devem ser concedidos ao proprietário após o cumprimento das condições estabelecidas por esta Lei.

§ 2º. Em caso de transferência de propriedade durante a execução da obra, é obrigatória a substituição do nome do proprietário no alvará de construção e nos eventuais contratos de concessão, acompanhada de documentação comprobatória da alteração da propriedade.

§ 3º. Configura-se como atribuição do proprietário ou possuidor da edificação ou instalação, ou usuário a qualquer título, conforme o caso:

- I. responder pela veracidade dos documentos apresentados;
- II. apresentar o registro de responsabilidade técnica para todos os projetos e os estudos apresentados nas fases de licenciamento;
- III. iniciar as obras somente após a emissão do alvará de construção ou licenças específicas;
- IV. instalar e manter atualizada placa informativa de dados técnicos do projeto e da obra, de forma visível;
- V. apoiar os atos necessários à fiscalização;
- VI. manter no local da obra e apresentar, quando solicitado, documentação de ordem técnica relativa ao processo de licenciamento;
- VII. apoiar as providências de manutenção, integridade e preservação das condições de acessibilidade, estabilidade, segurança e salubridade da obra e das edificações;
- VIII. executar ou reconstruir, no final da obra, as calçadas contíguas à projeção ou à testada do lote, de forma a permitir a acessibilidade do espaço urbano;
- IX. comunicar à coordenação do sistema de defesa civil as ocorrências que:
  - a) apresentem situação de risco;
  - b) comprometam a segurança e a saúde dos usuários e de terceiros ou a estabilidade da própria obra ou edificação;
  - c) impliquem dano ao patrimônio público ou particular;
- X. adotar providências para prevenir ou sanar as ocorrências definidas no inciso IX;
- XI. solicitar a retificação da licença de obras quando haja alteração da responsabilidade técnica da obra;
- XII. restaurar eventuais movimentações de terra nos lotes confrontantes;
- XIII. apresentar o contrato de concessão de direito real de uso averbado na matrícula do imóvel para obtenção da habite-se, quando for o caso;
- XIV. manter sob sua guarda ou disponibilizar ao seu sucessor ou administrador, a documentação do imóvel relativa a projeto, construção, manutenção e segurança da edificação;
- XV. obter a habite-se ou o atestado de conclusão das obras após seu término;
- XVI. apresentar a comprovação de pagamentos de taxas e preços públicos vinculados ao licenciamento;
- XVII. responder administrativamente pelo funcionamento e pela segurança da obra ou da edificação, observados a acessibilidade e o desempenho exigido pelas normas técnicas brasileiras listadas no regulamento;
- XVIII. manter os usos licenciados para o imóvel;
- XIX. providenciar a manutenção da edificação e preservar as obras 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;



- XX.** responder perante o Município e terceiros, pelos danos e prejuízos causados em função do estado e manutenção das edificações, instalações e equipamentos;
- XXI.** responder por todas as consequências, diretas ou indiretas, originadas pelas obras realizadas:
- no meio ambiente natural e na área de influência da edificação;
  - nas edificações tombadas, incluída sua área de influência; e
  - nas edificações não tombadas.
- XXII.** Manter no local da obra e apresentar quando solicitado, documentação e projetos aprovados assinados pelo proprietário e responsável técnico com ART/RRT/TRT, referente ao processo licenciado, com as seguintes informações:
- dimensões do terreno;
  - implantação do projeto em escala;
  - descrição do uso;
  - número de pavimentos;
  - Taxa de Ocupação;
  - Taxa de Permeabilidade;
  - Coefficiente de Aproveitamento;
  - Afastamentos e Recuos devidamente cotados;
  - informação de existência ou não de galerias no local;
  - croquis, projeto aprovado da referida obra com as cotas plenamente legíveis; e
- XXIII.** Manter o cadastro municipal atualizado;

**§ 4º.** 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.

## SEÇÃO II DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

**Art.13.** Responsáveis técnicos são os profissionais inscritos nos conselhos competentes e legalmente habilitados a projetar, construir, calcular, executar serviços técnicos, orientar e se responsabilizar tecnicamente por obras e edificações, qualificando-se em:

- responsáveis técnicos pela elaboração dos projetos;
- responsável técnico pela execução da obra.

**§ 1º.** O responsável técnico pode atuar individual ou solidariamente e como pessoa física ou responsável por pessoa jurídica.

**§ 2º.** Quando houver a transferência ou cancelamento da responsabilidade técnica será obrigatória a comunicação a administração pública municipal.

**§ 3º.** Os profissionais qualificados e habilitados responderão no âmbito de suas atribuições técnicas estabelecidas pelos seus respectivos Conselhos de Classe e na presente Lei.

**Art.14.** Compete aos responsáveis técnicos pela elaboração dos projetos:

- registrar a documentação de responsabilidade técnica no conselho profissional respectivo;
- elaborar e entregar documentação de responsabilidade técnica para o licenciamento de obras e edificações;
- informar ao proprietário a necessidade de nova análise, em caso de eventual alteração de parâmetros analisados no processo de licenciamento de obras;



- IV. responder pelas informações técnicas fornecidas;
- V. observar a legislação pertinente, as normas técnicas brasileiras e as normas locais.

**Parágrafo único.** Os profissionais habilitados à elaboração dos projetos arquitetônicos e complementares responderão, pelo atendimento aos parâmetros urbanísticos e construtivos estabelecidos neste Código, assim como pelos demais parâmetros legais e normas técnicas existentes, conteúdo dos desenhos técnicos, estudos, relatórios e demais dados necessários para a aprovação do projeto e para a execução das obras.

**Art.15.** Cabe ao responsável técnico pela execução da obra:

- I. adotar medidas de segurança para resguardar a integridade dos bens públicos e privados que possam ser afetados pela obra até sua conclusão;
- II. adotar providências para prevenir ou sanar as ocorrências definidas no inciso I;
- III. cuidar da manutenção, da integridade e das condições de acessibilidade, estabilidade, segurança e salubridade da obra e das edificações;
- IV. comunicar ao órgão de fiscalização a paralisação da obra;
- V. assegurar a fiel execução da obra de acordo com o projeto arquitetônico habilitado e com a licença de obras;
- VI. atender à legislação que trata da gestão integrada dos resíduos da construção civil quanto ao despejo de resíduos de obras, inclusive de demolições;
- VII. manter no local da obra e apresentar quando solicitado, documentação referente ao processo de licenciamento;
- VIII. atender às condições de segurança e uso de equipamentos apropriados por todo aquele que esteja presente no canteiro de obras, conforme legislação de segurança do trabalho;
- IX. garantir a estabilidade do solo no canteiro de obras;
- X. providenciar condições de armazenamento adequadas para os materiais estocados na obra;

**§ 1º.** O responsável técnico pela execução da obra é solidariamente responsável pela comunicação à coordenação do sistema de defesa civil, pela prevenção ou pela cessação das ocorrências definidas no inciso II, sendo que a ação ou a omissão do proprietário do lote, da projeção ou da unidade imobiliária autônoma não o isenta de responsabilidade.

**§ 2º.** O responsável técnico pela obra deve comunicar ao órgão de fiscalização qualquer paralisação da obra que ultrapasse 30 dias.

**§ 3º.** O responsável técnico pela obra deverá responder pela fiel execução dos projetos e suas implicações, pelo adequado emprego de materiais, por incômodos ou prejuízos às edificações vizinhas durante os trabalhos.

**Art.16.** O profissional deverá, obrigatoriamente, qualificar-se e apor sua assinatura nos projetos, desenhos, cálculos e especificações de sua autoria.

**§ 1º.** 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 nos conselhos competentes.

**§ 2º.** A Prefeitura se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.

**Art.17.** 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.

**Art.18.** 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.19.** Os documentos de responsabilidade técnica são:

- I. o Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, para profissionais registrados no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU;
- II. a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, para profissionais registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA.
- III. O Termo de Responsabilidade Técnica - TRT, para profissionais registrados no Conselho Federal dos Técnicos - CTF.

**Art.20.** Para os fins deste Código é obrigatório o registro no setor competente da Prefeitura de profissionais, firmas ou empresas legalmente habilitados.

**Parágrafo único.** O registro será requerido no setor competente da Prefeitura, pelo interessado, instruído com a Carteira de Profissional ou documento que a substitua, expedida ou visada pelos conselhos competentes.

**Art.21.** O órgão Municipal competente deverá manter atualizado o cadastro profissional das pessoas, firmas e empresas registradas na Prefeitura.

**Art.22.** Os autores dos projetos e os construtores assumirão inteira responsabilidade pelos seus trabalhos e pela observância dos dispositivos deste Código, ficando sujeitos às penas nele previstas.

**Art.23.** 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.

### TÍTULO III. DAS NORMAS ADMINISTRATIVAS

#### CAPÍTULO I. DOS ATOS ADMINISTRATIVOS

##### SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art.24.** O licenciamento de obras e edificações é instrumento de controle urbano composto das seguintes fases:

- I. Fase I - aprovação de projeto arquitetônico, composta por 3 etapas subsequentes:
  - a) Etapa I - Informativo;
  - b) Etapa II - Análise de projeto;
  - c) Etapa III - Análise complementar e especial, quando houver;
- II. Fase II - licença para construção que corresponde ao alvará de construção ou licença específica, quando houver;
- III. Fase III - certificação da conclusão de obras, que corresponde à emissão do habite-se ou atestado de conclusão de obra;

**Art.25.** O licenciamento de obras e edificações é iniciado com a Fase I de aprovação de projeto arquitetônico e finalizado com Fase III - certificação da conclusão de obras.

- I. deve observar a legislação de uso e ocupação do solo, do meio ambiente, recursos hídricos, saneamento básico, segurança, salubridade, conforto, higiene e acessibilidade;
- II. fica condicionado à anuência de outros órgãos ou entidades afetas ao processo de licenciamento de obras.



§ 2º. as obras só podem ser iniciadas após a obtenção do alvará de construção ou licença específica, exceto nos casos de dispensa expressos nesta Lei.

§ 3º. as fases do licenciamento estão condicionadas ao pagamento de taxa e não desobrigam o proprietário do pagamento do preço público, quando cabível.

**Art.26.** A certificação de conclusão da obra poderá ser expedida sem a execução de pintura, revestimentos internos, portas internas e colocação de peças fixas em banheiro, cozinha e área de serviço na unidade imobiliária autônoma da edificação, desde que:

- I. os itens não executados ou não instalados estejam especificados no projeto aprovado;
- II. haja a concordância formal do proprietário da unidade autônoma, mediante apresentação do documento de concordância do proprietário da unidade autônoma, cuja existência deve ser verificada pelo órgão de fiscalização.

**Art.27.** São dispensados do licenciamento de obras e edificações as seguintes intervenções:

- I. Construção de muros divisórios;
- II. Reparos e substituição de revestimentos de muros e esquadilhas de janelas;
- III. Limpeza e pintura externa ou interna;
- IV. Reparos e substituição de pisos e revestimentos de parede;
- V. Instalação, reparos e substituição de divisórias internas provisórias;
- VI. Substituição de telhas, calhas e condutores em geral;
- VII. Impermeabilização de terraços;
- VIII. Construção de calçadas no interior dos lotes edificados.

**Parágrafo único.** Inclui-se no artigo anterior o barracão provisório para obra, desde que comprovada a existência de projeto aprovado para o local.

**Art.28.** Poderão ser aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado nem impliquem divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares horizontais e verticais e/ou quadradas da edificação, constantes do projeto aprovado e as observadas na obra executada.

**Parágrafo único.** Especificamente na metragem do pé direito, os limites mínimos a serem observados após aplicação do percentual de divergência previsto no caput deste artigo serão de:

- I. 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) nos compartimentos de permanência prolongada;
- II. 2,30m (dois metros e trinta centímetros) nos compartimentos de permanência transitória;
- III. 2,20m (dois metros e vinte centímetros) nas garagens cobertas e abrigos para veículos, medida abaixo do vigaamento.

**Art.29.** Poderá ser emitido alvará de construção ou licença específica em lotes ou conjuntos de lotes que, cumulativamente:

- I. estejam registrados no Cartório de Registro de Imóveis;
- II. façam parte de parcelamento aprovado com, no mínimo, as seguintes infraestruturas executadas:
  - a) sistema de abastecimento de água;
  - b) sistema de coleta de esgotamento sanitário;
  - c) sistema de iluminação;
- III. respeitem o ordenamento territorial e restrições impostas pela legislação urbanística e ambiental vigente;



§ 1º. Poderá ser admitido edificar em lotes que não atendam à exigência do inciso II deste artigo, imóveis situados em áreas frutuosas de Regularização Fundiária nos termos da Lei Federal de regularização fundiária ou quando comprovado, por meio de documentos como certidão de registro de imóveis, escritura ou contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda, que já existiam anteriormente à Lei Federal de parcelamento do solo.

§ 2º. Não se aplica a exigência do inciso II à construção de edificação na Zona Rural.

§ 3º. A liberação do alvará de construção mencionada no "caput" deste artigo não condiciona ao executivo a obrigatoriedade na expedição do Habite-se, ficando este condicionado ao aceite do loteamento pelo município.

§ 4º. Nenhuma edificação poderá ser construída sobre as áreas *non aedificandi* ou não parceláveis definidos pelo Plano Diretor e legislações urbanísticas.

**Art.30.** No caso de edificação em dois ou mais lotes, será exigido a unificação dos mesmos.

## SEÇÃO II DA FASE DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

### SUBSEÇÃO I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art.31.** O processo da Fase I - Aprovação de projetos arquitetônicos deverá seguir a sequência indicada:

- I. solicitação de informativo;
- II. recolhimento das taxas correspondentes;
- III. vistoria do imóvel;
- IV. análise e deferimento de informativo;
- V. solicitação de análise de projetos acompanhado do informativo preenchido e deferido;
- VI. análise e deferimento dos projetos e das documentações;
- VII. análise complementar e especial, conforme for o caso;
- VIII. apresentação da documentação de acordo com o disposto nesta Lei após o deferimento da análise;
- IX. recolhimento das taxas correspondentes aos alvarás;
- X. numeração do imóvel;
- XI. Início da Fase II – Execução de Obras com a emissão do alvará.

### SUBSEÇÃO II. DO INFORMATIVO

**Art.32.** O informativo objetiva definir os parâmetros para elaboração e aprovação do projeto arquitetônico segundo características gerais, sendo necessário apresentar:

- I. documento público de titularidade do imóvel;
- II. formulário de informativo, conforme modelo fornecido pelo órgão competente;
- III. documento pessoal do proprietário ou contrato social;
- IV. comprovante de endereço;
- V. comprovante de pagamento da taxa de informativo.

§ 1º. A solicitação de informativo de reforma para área de uso comum em edificação multifamiliar ou em lote sob regime de condomínio deve ser acompanhada dos seguintes documentos registrados em cartório:



- I. convenção de condomínio;
- II. ata vigente da assembleia que elegeu o síndico;
- III. ata vigente da assembleia que deliberou pela execução da obra ou serviço.

**§ 2º.** No caso de edificação mencionadas no parágrafo anterior sem regime de condomínio, a solicitação deve ser acompanhada da anuência de todos os proprietários ou, quando houver administração única, da autorização da administração para a execução da obra.

**Art.33.** A conclusão desta etapa ocorre com o deferimento do informativo que será emitido pelo órgão competente e deve conter, no mínimo:

- I. os parâmetros urbanísticos aplicáveis;
- II. a indicação dos instrumentos de política urbana cabíveis;
- III. a indicação da necessidade de anuência de outros órgãos ou entidades;
- IV. a indicação da necessidade de elaboração de estudos específicos, nos termos da análise complementar.

**Parágrafo único.** O informativo terá validade de 6 (seis) meses a contar da data de deferimento;

### SUBSEÇÃO III. DA ANÁLISE DE PROJETOS

**Art.34.** Na análise de projetos é verificada a adequação do projeto arquitetônico ao informativo deferido e:

- I. a compatibilidade do projeto aos parâmetros urbanísticos e construtivos indicados nesta lei, no Plano Diretor e na Legislação de Parcelamento do Solo;
- II. as anuências de outros órgãos e entidades.

**§ 1º.** Nos casos de parcelamento vinculado ou que a legislação de parcelamento do solo ou o Plano Diretor permita elaborar plano de uso e ocupação do solo, este deve ser aprovado anteriormente à aprovação dos projetos arquitetônicos.

**§ 2º.** Para lotes habitacionais unifamiliares em regime de condomínio, em que as unidades sejam resultantes de fracionamento, devem ser entregues a convenção e a instituição de condomínio registradas em cartório e o plano de uso e ocupação do solo aprovado.

**§ 3º.** Nos casos em que haja interferência de rede de água, esgotamento sanitário ou energia elétrica, deve ser entregue documento que comprove a possibilidade de remanejamento ou a dispensa deste.

**Art.35.** A análise é solicitada por meio de requerimento acompanhado de:

- I. matrícula do imóvel com validade de até 30 (trinta) dias da data do requerimento;
- II. contrato de compra e venda e/ou escritura, caso a matrícula não esteja em nome do proprietário, com firma reconhecida do vendedor do imóvel, e em caso de xerox, deverá estar devidamente autenticada;
- III. comprovante ou declaração de residência, sendo para em caso de declaração ter reconhecimento de firma;
- IV. documento de identidade do proprietário do imóvel;
- V. em caso de Pessoa Jurídica, contrato social da empresa proprietária do imóvel;
- VI. caso necessária, anuência do setor de meio ambiente;

**Parágrafo único.** Nos casos em que as exigências previstas neste Código se reportarem às outras esferas de competência 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, será necessária a aprovação prévia do projeto arquitetônico referente apenas aos parâmetros urbanísticos pela Prefeitura Municipal, cabendo a substituição do projeto após a aprovação pelos órgãos competentes.

**Art.36.** Os projetos arquitetônicos para análise deverão ser apresentados da seguinte forma:

- I. Planta de situação com a representação:
  - a) das dimensões reais do lote urbano em conformidade com a matrícula;
  - b) das vias e lotes ou projeções confrontantes, devidamente identificados com as respectivas nomenclaturas;
  - c) do entorno imediato;
  - d) da amarração feita por meio da interseção dos logradouros ou número predial mais próximo;
  - e) do norte magnético;
- II. Planta de implantação contendo:
  - a) as curvas de nível do terreno;
  - b) as calçadas lindeiras ao lote com suas dimensões reais;
  - c) o perímetro externo da edificação e seus acessos a partir do logradouro público;
  - d) a ocupação de toda projeção da área construída;
  - e) as áreas permeáveis;
  - f) os recuos da edificação em relação as divisas do lote;
  - g) a cobertura indicando a direção da inclinação;
- III. Planta baixa de cada pavimento a construir, incluindo o pavimento tipo, determinando:
  - a) as vagas de estacionamento numeradas internas ao lote;
  - b) as dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, de ventilação, garagem e estacionamento com indicação das áreas dedutíveis da área computável;
  - c) a finalidade de cada compartimento e de cada pavimento;
  - d) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais do terreno;
  - e) a indicação das espessuras das paredes;
  - f) a projeção de cobertura em linha tracejada cotando a largura do beiral;
  - g) a determinação da localização das peças dos banheiros, das cozinhas e das áreas de serviço;
  - h) o sentido de abertura das portas;
  - i) no caso de reforma ou ampliação, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado.
- IV. 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, sendo que:
  - a) os cortes deverão mostrar a cozinha, sanitários e escada, quando houver;
  - b) nos cortes é obrigatória a indicação do telhado devidamente cotado;
  - c) deverá ser indicado o perfil natural do terreno com linha tracejada em todos os cortes;
  - d) os cortes deverão representar a construção implantada no terreno natural, indicando o aterro ou corte no terreno, sendo estes indicados com linhas tracejadas diferenciadas do terreno natural;
  - e) indicar o volume de corte e aterro realizado na obra;
  - f) indicar nos cortes as dimensões de pé direito livre.
- V. Elevação de fachada, sendo que nos casos em que o terreno faz divisa para mais de uma via, apresentar em projeto todas as fachadas confrontantes com



as vias.

§ 1º. O projeto arquitetônico deverá estar identificado por selo localizado no canto inferior direito da prancha, contendo as seguintes informações:

- a) Título de projeto;
- b) Espaço para carimbo da prefeitura (8,50 x 9,50 cm);
- c) Informação sobre o terreno (numeração predial, setor, quadra, lote, logradouro, bairro);
- d) Quadro de áreas (área do lote, área existente, área a construir, área a demolir, área total edificada, área de uso);
- e) Parâmetros urbanísticos deferidos no informativo (uso pretendido, taxa de permeabilidade, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento utilizado, zoneamento e macrozoneamento);
- f) Informação sobre a construção (número de pavimentos, número de unidades habitacionais/comerciais, número predial);
- g) Informações sobre o responsável técnico (nome completo do autor e conselho de classe);
- h) Informação sobre o proprietário (nome completo, CPF);
- i) Frase: "A aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito de propriedade do terreno."

§ 2º. Todos os projetos deverão ser apresentados em arquivo digital, nas extensões .dwg e .pdf.

§ 3º. No caso de planta de cobertura com inclinação variável, todas as declividades deverão ser indicadas nas plantas e/ou nos cortes.

§ 4º. As cotas e escalas dos projetos devem ser compatíveis sobre as medidas do desenho em escala.

§ 5º. Quando a legislação de uso e ocupação do solo tratar de especificidades de projeto arquitetônico, estas devem ser apresentadas nesta etapa.

§ 6º. Em caso de movimentação de terra acima de 1500 m<sup>3</sup> é necessária a apresentação de licença do órgão competente.

**Art.37.** A conclusão desta etapa ocorre por meio do deferimento da análise de projeto.

§ 1º. Para processos encerrados nesta etapa, é emitido o deferimento do projeto que permite o prosseguimento do processo para a emissão do alvará de construção ou licença específica;

§ 2º. No caso que for necessária a análise complementar o alvará de construção é emitido após o deferimento da mesma;

§ 3º. O projeto deferido possui validade indeterminada, desde que não haja alteração no projeto ou na legislação.

**Art.38.** Dependem de aprovação de substituição de projeto as modificações efetuadas após o deferimento e previamente a emissão do habite-se ou atestado de conclusão de obra.

§ 1º. As modificações em projetos aprovados, com alvará de construção ou licença especial ainda em vigor cujas obras não estejam concluídas, poderão ser efetuadas desde que atendam à legislação vigente e mediante prévia solicitação, através de requerimento, ao órgão competente da municipalidade.

§ 2º. Caberá ao proprietário ou responsável técnico, apresentar ao órgão competente da municipalidade, o projeto modificado para aprovação e licenciamento.

**Art.39.** Os pavimentos nos projetos arquitetônicos devem receber a



nomenclatura a partir do pavimento térreo da seguinte forma:

- I. o pavimento abaixo do térreo é denominado subsolo;
- II. o pavimento acima do térreo é denominado pavimento superior.

§ 1º. Caso haja mais de um pavimento superior, a numeração deve ser crescente, a partir do pavimento mais próximo do térreo até o mais distante.

§ 2º. Caso haja mais de um subsolo, a numeração deve ser crescente, a partir do pavimento mais próximo do térreo até o mais distante.

§ 3º. Apenas um pavimento deve ser nomeado como térreo.

§ 4º. Os pilotis são considerados pavimentos.

§ 5º. O subsolo, o porão, o jirau, a sobreloja, o mezanino e o sótão não são considerados pavimentos.

§ 6º. O nível do pavimento térreo deve obedecer às disposições definidas na Lei nº6476/2021 – Plano Diretor, exceto quando se tratar das áreas definidas nesse parágrafo, objeto de regulamentação específica:

- I. área sujeita a alagamento;
- II. terreno contaminado com restrição de construção em subsolo exigido por órgão ambiental;
- III. presença de lençol freático em nível próximo ao perfil do terreno.

#### **SUBSEÇÃO IV. DA ANÁLISE COMPLEMENTAR**

**Art.40.** Na análise complementar, são verificados os requisitos para a aplicação dos instrumentos urbanísticos do Plano Diretor e o projeto arquitetônico deferido na análise.

§ 1º. as etapas de análise de projeto e análise complementar podem ser analisadas concomitantemente.

§ 2º. nesta etapa são verificados os parâmetros, tanto construtivos quanto urbanísticos, necessários ao cumprimento dos instrumentos.

§ 3º. a etapa de análise complementar é obrigatória para os projetos que sejam objeto de pelo menos um dos seguintes instrumentos e incentivos públicos:

- I. Obras de atividades frutos de áreas onde houve a aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias (PEUC);
- II. Obras de atividades em Programas de Concessões Urbanísticas (PCU);
- III. Obras de atividades em Áreas Especiais de Intervenção Urbana (AIU);
- IV. Obras de atividades em Áreas Especiais de Estruturação Local (AEL);
- V. Obras de atividades com aplicação do Direito Real de Superfície;
- VI. Obras de atividades com aplicação do Direito de Laje;
- VII. Obras de atividades com aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC);
- VIII. Obras de atividades com aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- IX. Obras de atividades enquadradas como Polos Geradores de Viagens – PGV listadas no ANEXO 9 - Quadro 8A da Lei nº6476/2021 – Plano Diretor;
- X. Obras de atividades passíveis dos instrumentos de licenciamento urbanísticos como Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto de Circulação (EIC) e Estudo de Impacto de Ruído (EIR) das atividades listadas no Quadro 4B que compõe o Anexo 8 da Lei nº6476/2021 – Plano Diretor;
- XI. Obras de atividades com aplicação da Quota Ambiental (QA);
- XII. Obras de atividades com aplicação da Reserva e Reaproveitamento de Água de Chuva;



- XIII. Obras de atividades com aplicação da Cota Habitacional;
- XIV. Obras de atividades com aplicação da Alargamento de Calçada;
- XV. Obras de atividades com aplicação da Fachada Ativa;
- XVI. Obras de atividades com aplicação da Fruição Pública;
- XVII. demais instrumentos de política urbana previstos em legislação específica.

§ 4º. No caso de construções que utilizem de algum incentivo público definido na Lei nº6476/2021 – Plano Diretor, caberá ao responsável técnico pela execução das obras comprovar mediante laudo técnico e fotográfico fundamentado o cumprimento dos requisitos.

§ 5º. Nos casos mencionados no *caput* o uso do incentivo público deverá ser gravado na matrícula do imóvel e caberá ao poder executivo a fiscalização do seu cumprimento, sob pena de cancelamento do incentivo e da nulidade do processo nos termos desta lei.

**Art.41.** São deferidos os projetos arquitetônicos complementares que cumpram todos os parâmetros avaliados nesta etapa e nas etapas anteriores.

§ 1º. A aprovação do projeto arquitetônico complementar permite o prosseguimento do processo para a emissão do alvará de construção ou licença específica;

§ 2º. A conclusão desta etapa ocorre por meio do deferimento do projeto deferido pela análise complementar.

#### **SUBSEÇÃO V. DA ANÁLISE ESPECIAL DE PROJETO ARQUITETÔNICO EM BENS TOMBADOS E EM ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL E PATRIMÔNIO HISTÓRICO**

**Art.42.** Toda intervenção ou reforma e modificação em bem tombado, protegido por instrumento de tombamento específico, está sujeita às normas estabelecidas pelo órgão estadual, federal ou municipal responsável pelo tombamento, e aos seguintes procedimentos de análise especial de projetos arquitetônicos:

- I. anuência do órgão responsável pelo tombamento;
- II. análise do projeto pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações;
- III. anuência do Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre.

§ 1º. Os bens tombados individualmente por mais de um órgão devem obter a anuência de cada um deles, segundo a legislação específica.

§ 2º. O autor do projeto deve indicar na etapa de informativo a condição de bem tombado.

§ 3º. As anuências prévias dos órgãos de proteção do patrimônio, federal e estadual, e do Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre podem ser entregues no final da etapa de informativo.

§ 4º. A acessibilidade deve atender aos parâmetros e aos requisitos definidos pelos órgãos de proteção do patrimônio.

§ 5º. Quando estiver em condições de aprovação, o projeto deve ser encaminhado para anuência do Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre, antes do deferimento pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

**Art.43.** Os projetos arquitetônicos de empreendimentos dispostos do §1º do Art. 185 do Plano Diretor e localizados em Zona Especial de Preservação Cultural



e Patrimônio Histórico (ZEPEC 1), estão sujeitos aos seguintes procedimentos de análise especial de projetos arquitetônicos:

- I. análise de projeto pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, seguindo os parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona e Macroárea na qual estão inseridos estabelecidos no Quadro 2 que compõe o Anexo 6 do Plano Diretor;
- II. apresentar e aprovar os Estudos Prévios de Impacto ao Patrimônio Cultural (EPIC) no Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre;

§ 1º. O projeto deferido pela análise deve ser encaminhado para anuência do Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

§ 2º. Os Estudos Prévios de Impacto ao Patrimônio Cultural (EPIC) devem ser analisados em conjunto pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre.

§ 3º. O Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre poderá impor medida mitigatória dos impactos previstos nos Estudo Prévio de Impacto Cultural – EPIC - e Relatório de Impacto Cultural – RIPC, propondo melhoramentos em quaisquer imóveis tombados do município.

§ 4º. O Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre poderá impor alterações no projeto arquitetônico, desde que tecnicamente justificáveis e visem a atenuação dos impactos previstos nos Estudo Prévio de Impacto Cultural – EPIC - e Relatório de Impacto Cultural – RIPC.

#### **SUBSEÇÃO VI. DA ANÁLISE ESPECIAL DE PROJETO EM IMÓVEIS RURAIS**

**Art.44.** As obras e as edificações destinadas às atividades rurais, quando localizadas fora do perímetro urbano, definido no Plano Diretor, são dispensadas do licenciamento.

§ 1º. A dispensa de análise especial de projetos em imóveis rurais não implica dispensa da anuência de órgãos ou entidades competentes, quando exigido por legislação específica.

§ 2º. As obras e as edificações destinadas a atividades rurais são caracterizadas por:

- I. destinadas à implantação de atividades classificadas como de uso rural, pela Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais (CNAE) definidas na legislação, inclusive àquelas de apoio;
- II. aquela de uso residencial unifamiliar necessária à subsistência da família;

§ 3º. As atividades de apoio são aquelas necessárias ao desenvolvimento da atividade rural principal e devem ocorrer na mesma gleba em que esta é desenvolvida.

**Art.45.** Todas as obras e edificações em imóveis rurais inseridas no perímetro urbano devem ser licenciadas pelo órgão responsável, seguindo os procedimentos de análise especial de projetos arquitetônicos.

**Parágrafo único.** Para os casos passíveis de instalação de atividades urbanas em imóveis rurais localizados fora do perímetro urbano, deve ser efetuado o desmembramento da gleba nos termos do inciso II do art. 2º do Decreto Federal nº 62.504, de 8 de abril de 1968, sendo passíveis de licenciamento conforme esta Lei.



**Art.46.** O informativo para análise especial em imóveis rurais é requerido nos termos desta lei, acompanhado dos seguintes documentos:

- I. anuência do órgão ambiental competente, conforme legislação específica;
- II. inscrição no Cadastro Ambiental Rural - CAR;
- III. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR;
- IV. autorização da Secretaria de Patrimônio da União - SPU, quanto à atividade pretendida, quando se tratar de contrato de concessão firmado em terras da União.

**Art.47.** O projeto arquitetônico em imóvel rural deve conter:

- I. caracterização geral da gleba com:
  - a) a retificação da poligonal do imóvel rural ou o quadro de caminhamento do perímetro da poligonal da gleba, em coordenadas UTM, SICAD, datum SIRGAS 2000, acompanhado de documento de responsabilidade técnica;
  - b) o quadro de caminhamento do perímetro da poligonal da gleba a ser desmembrada, nos termos do inciso II do art. 2º do Decreto Federal nº 62.504, de 1968, em coordenadas UTM, SICAD, datum SIRGAS 2000, acompanhado de documento de responsabilidade técnica;
  - c) a planta de situação que indique:
    1. a poligonal da gleba;
    2. a poligonal da área a ser desmembrada, relativa à construção da edificação e implementação da atividade pretendida;
- II. planta de caracterização da área a ser desmembrada, que indique, quando for o caso:
  - a) a incidência de faixa de domínio de rodovias;
  - b) a existência de faixa de servidão de infraestrutura de serviços públicos;
  - c) a edificação a ser construída;
  - d) as demais edificações habilitadas;
  - e) a área de reserva legal;
  - f) as Áreas de Preservação Permanente - APP;
- III. parâmetros de uso e ocupação da área a ser desmembrada, que indiquem:
  - a) a descrição do uso;
  - b) as atividades a serem desenvolvidas na edificação objeto de habilitação;
  - c) a descrição do sistema de saneamento ambiental e do sistema de coleta e destinação de resíduos sólidos;
  - d) a área total a ser construída;
  - e) a área total a ser impermeabilizada;
  - f) via de acesso;
  - g) a altura da edificação;
  - h) o afastamento da edificação em relação ao limite da área a ser desmembrada.

**§ 1º.** Quando se tratar de contrato de concessão de uso firmado pelo município o plano de utilização, ou documento equivalente, devidamente aprovado pelo órgão competente, substitui a documentação prevista nos incisos I, II e III deste artigo e corresponde ao atestado de informativo.

**§ 2º.** O projeto arquitetônico é analisado pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial.

**§ 3º.** Quando necessária, o órgão gestor de planejamento urbano e territorial, poderá solicitar a anuência do órgão gestor da agricultura, pecuária e abastecimento, meio ambiente e trânsito.

**§ 4º.** O deferimento do informativo e da análise de projetos serão emitidos pelo



órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

**Art.48.** O projeto arquitetônico em imóveis rurais deve observar:

- I. o afastamento da faixa de domínio prevista para a via rural;
- II. o respeito às faixas *non aedificandi* definidas na legislação;
- III. o respeito às normas ambientais;
- IV. o parâmetros da edificação definidos no Anexo 2 desta Lei;
- V. a solução dada para o abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica do município;
- VI. a licença ambiental, caso necessária;
- VII. as anuências previstas de outros órgãos competentes, conforme o caso.

**Art.49.** Os casos sujeitos à análise complementar seguem o rito definido nesta lei.

### SEÇÃO III DA FASE DE EXECUÇÃO DE OBRAS

#### SUBSEÇÃO I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art.50.** A licença para execução de obras é emitida na forma de:

- I. alvará de construção;
- II. licença específica.

**§ 1º.** A licença de obras é obrigatória para o início da construção de todas as obras sujeitas ao processo de licenciamento.

**§ 2º.** As licenças para execução de obra devem seguir o modelo definido pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

**Art.51.** O alvará de construção permite a implantação do estande de vendas dentro dos limites do lote, a instalação de todos os equipamentos e a execução dos serviços de apoio necessários.

**Parágrafo único.** A documentação exigida para autorização de canteiro de obras em lote vizinho pode ser entregue juntamente com a solicitação da licença de obras.

**Art.52.** Poderá ser emitido alvará de construção ou licença específica nos termos do Art.28 desta Lei.

**Art.53.** Nenhuma edificação poderá ser construída sobre as áreas *non aedificandi* ou não parceláveis definidos pelo Plano Diretor e legislações urbanísticas nos termos do Art.29. § 4º desta Lei.

#### SUBSEÇÃO II. DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

**Art.54.** O alvará de construção é expedido para a execução de obras iniciais e de reforma não dispensadas da aprovação de projetos.

**Parágrafo único.** A expedição do alvará de construção está vinculada a um único projeto arquitetônico deferido e deve ser solicitada após a aprovação da análise de projeto arquitetônico, análise complementar ou especial, conforme o caso.

**Art.55.** A expedição do alvará de construção se dará mediante o encaminhamento dos seguintes documentos:

- I. 1 (uma) via do projeto em arquivo digital deferido e assinado ou 3 (três) vias do projeto físicos deferido e assinado, devidamente assinadas pelo proprietário e responsável técnico;



- II. comprovante de nada consta do órgão de fiscalização;
- III. documento de responsabilidade técnica do projeto arquitetônico devidamente quitada e assinada pelo proprietário e responsável técnico;
- IV. documento de responsabilidade técnica da execução da obra, devidamente quitada e assinadas pelo proprietário e responsável técnico;
- V. outros documentos de responsabilidade técnicas que forem julgadas pertinentes durante o processo de aprovação do projeto devidamente quitadas e assinadas;
- VI. comprovante de pagamento de taxas relativas aos serviços requeridos;
- VII. anuência do órgão responsável pelo controle do espaço aéreo, quando cabível.

**Parágrafo único.** O alvará de construção deverá conter, no mínimo, os dados abaixo:

- I. Nome e CPF do proprietário
- II. Endereço e destinação de uso da edificação;
- III. Prazos para o início e término da obra;
- IV. Área de construção;
- V. Número de pavimentos;
- VI. Número de unidades da edificação.

### **SUBSEÇÃO III. DAS LICENÇAS ESPECÍFICAS**

**Art.56.** A licença específica é expedida para obras de:

- I. demolições;
- II. reformas sem alteração de área;
- III. estande de vendas;
- IV. obras de urbanização em área pública;
- V. edificação em área pública;
- VI. canteiros de obras em área pública;
- VII. obras e edificações em áreas de gestão específica.

**Art.57.** Nenhuma reforma sem alteração de área ou demolição poderá ser efetuada sem requerimento prévio ao órgão competente do Município, que expedirá a Licença Específica de Reforma Sem Alteração de Área ou Licença Específica de Demolição, juntando ao processo a solicitação expressa e o documento de responsabilidade técnica devidamente quitada.

§ 1º. No caso de obras que contenham apenas demolição, será exigida a apresentação do croqui indicando as áreas a serem demolidas.

§ 2º. A licença específica para demolição será expedida juntamente com o alvará de construção, quando for o caso.

§ 3º. A licença específica para demolição estipulará as condições para a mesma, com relação a horário, prevenção de transtorno ao sossego público, empachamento de vias, dentre outros, observado também o Código de Posturas Municipal.

**Art.58.** A solicitação para obter licença para reforma sem alteração de área ou demolição ocorre mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I. documento público de titularidade do imóvel;
- II. comprovante de nada consta do órgão de fiscalização;
- III. documento de responsabilidade técnica;
- IV. pagamento de taxa respectiva;



**V.** uso pretendido, quando para fins não residenciais.

§ 1º. O proprietário deve apresentar declaração contendo a área e as características da obra ou da edificação a ser demolida.

§ 2º. Os casos de demolição decorrentes de sanção administrativa ou judicial são dispensados de licença específica.

§ 3º. A demolição parcial que implique alteração de perímetro previamente licenciado exige novo processo de aprovação de projetos.

§ 4º. Além das exigências dispostas no caput deste artigo, as demolições com uso de explosivos deverão seguir as seguintes exigências:

- I. 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;
- II. a execução deverá ser acompanhada pelo profissional habilitado e qualificado indicado no documento de responsabilidade técnica apresentado no processo de licenciamento da demolição e por membros do órgão de fiscalização municipal;
- III. o requerente deverá providenciar o Plano de Emergência baseado em Norma Técnica do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG);
- IV. deverá ser realizado o descarte correto dos entulhos gerados;
- V. caso seja solicitado pela prefeitura, o responsável técnico ou proprietário deverá fornecer documentação que comprove o descarte dos entulhos gerados.

§ 5º. Em qualquer demolição, os profissionais responsáveis ou proprietários, conforme o caso, 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.

**Art.59.** Nenhum bem legalmente protegido pode ser demolido ou modificado sem a prévia anuência do órgão competente e dos conselhos municipais específicos.

**Art.60.** A implantação do canteiro de obras ou do estande de vendas dentro dos limites do lote é autorizada com a emissão do alvará de construção, dispensada a emissão de licença específica.

§ 1º. A emissão da licença específica para implantação de canteiro de obras ou estande de vendas em área pública implica:

- I. o pagamento das taxas devidas;
- II. a garantia dos parâmetros de acessibilidade e da livre circulação de pedestres no espaço urbano;
- III. A manutenção das condições de salubridade e urbanidade do espaço público;
- IV. a verificação da existência de redes de infraestrutura urbana no local;
- V. a remoção completa da ocupação, ao término da obra;
- VI. o ressarcimento integral de danos e prejuízos causados ao patrimônio público ou particular;
- VII. o restabelecimento da área ao estado anterior em que se encontrava.

§ 2º. Quando houver interferência de redes, as concessionárias de serviços públicos devem fornecer documento que indique a dispensa ou a possibilidade de remanejamento.

§ 3º. A área pública deve ser recuperada de acordo com o respectivo projeto de



urbanismo ou com as recomendações do órgão competente.

**§ 4º.** Caso o canteiro de obras interfira em via pública, deve ser apresentada anuência do órgão de trânsito, segundo a circunscrição da via.

**§ 5º.** É vedada a implantação de estande de vendas que interfira em via pública.

**§ 6º.** O estande de vendas em área pública deve estar vinculado a uma obra situada na mesma quadra em que este se encontra.

**Art.61.** O estande de vendas é condicionado à aprovação do projeto arquitetônico, à disponibilidade de área e às limitações urbanísticas e ambientais, podendo ser implantado:

- I. em lotes vizinhos, mediante expressa autorização do proprietário;
- II. dentro do lote a ser edificado, se vinculado à obra;
- III. em área pública, condicionado ao pagamento de preço público.

**Parágrafo único.** A licença específica para estande de vendas em área pública não implica responsabilidade do Poder Executivo por indenização de qualquer espécie.

**Art.62.** A licença para urbanização de área pública é dispensável quando se tratar de obras de utilidade pública executadas pelo executivo municipal, empresa contratada pelo executivo municipal ou órgãos concessionários de serviços públicos.

**Art.63.** obtenção de licença específica para obras de urbanização em área pública ocorre após aprovação do projeto de urbanismo, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I. comprovante de nada consta do órgão de fiscalização;
- II. comprovante de pagamento de preço público previsto em legislação;
- III. documento de responsabilidade técnica pelo projeto e execução da obra;
- IV. contrato e autorização de serviço ou nota de empenho quando se tratar de obra ou serviço contratado por órgão da administração pública;
- V. depósito dos projetos complementares para arquivamento.

**Parágrafo único.** A licença específica de que trata o caput pode ser cancelada pela administração pública, mediante a devida justificativa, caso deixe de atender ao interesse público, não cabendo qualquer indenização por parte do Poder Público.

**Art.64.** Nos casos de obras de edificações em área pública, a análise de projetos e emissão da licença específica ficam condicionadas a:

- I. anuência do órgão responsável pela edificação;
- II. aprovação do projeto nos termos desta lei;

**§ 1º.** A proposta de implantação deve observar:

- I. a mínima interferência nas vias, nos espaços e nos equipamentos públicos;
- II. a circulação de veículos e de pedestres, conforme critérios e parâmetros de acessibilidade definidos nas normas técnicas brasileiras;
- III. as limitações preservação ambientais e histórico e culturais;
- IV. a segurança da edificação;
- V. o direito de vizinhança;
- VI. a integridade das redes de serviços e dos equipamentos públicos.

**§ 2º.** quando as obras de edificações em área pública enquadrarem-se no Art. 38, §3º da Lei nº6474/2021 – Plano Diretor a emissão da licença específica ocorrerá mediante publicidade de justificativa técnica, urbanística e locacional.

**Art.65.** A licença específica para obras de urbanização ou de edificações em



área pública objetiva a conformidade do espaço urbano com o planejamento e não implica responsabilidade do órgão de licenciamento pelos danos causados em razão da execução da obra.

**Parágrafo único.** A licença específica para canteiro de obras em área pública é expedida juntamente com a licença de obras.

## SEÇÃO IV DA FASE DE CONCLUSÃO DE OBRAS

### SUBSEÇÃO I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art.66.** A conclusão da obra é caracterizada pela de emissão de algum dos seguintes documentos:

- I. habite-se;
- II. atestado de conclusão de obra.

**§ 1º.** Esta fase é obrigatória para as obras e as edificações sujeitas ao processo de licenciamento previstos nesta lei.

**§ 2º.** O atestado de conclusão das obras não implica responsabilidade do Poder Público pelos critérios técnicos adotados no projeto arquitetônico e na execução das obras.

**§ 3º.** Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela municipalidade e expedido o respectivo Habite-se ou atestado de conclusão de obras.

**Art.67.** O proprietário ou o responsável técnico da obra deverá comunicar sua conclusão à Prefeitura Municipal por meio de requerimento de vistoria da edificação.

**Art.68.** Esta fase conclui-se com a expedição do habite-se ou do atestado de conclusão das obras após vistoria, e verificada a correta execução do projeto aprovado.

### SUBSEÇÃO II. DO HABITE-SE

**Art.69.** O habite-se é expedido, após a conclusão das obras da edificação, via protocolo para obras autorizadas por meio do alvará de construção e sua emissão é condicionada ao cumprimento dos seguintes requisitos, verificados em vistoria:

- I. a obra deve estar executada de acordo com o projeto arquitetônico aprovado;
- II. a edificação deve estar devidamente numerada;
- III. devem ser retirados canteiro de obras, entulhos e estande de vendas que estejam dentro do lote, em área pública ou em lote vizinho;
- IV. a área pública circundante deve estar recuperada de acordo com o projeto aprovado;
- V. a calçada, na área de influência do lote ou terreno, deve estar executada com uma declividade de 3% (três por cento) no sentido do alinhamento para o meio-fio, com piso em material antiderrapante, inclusive quando molhado e assegurando a concordância entre as calçadas de acesso à edificação e o passeio adjacente de modo a garantir a acessibilidade;
- VI. comprovante de nada consta do órgão de fiscalização;

**§ 1º.** Antes da emissão do habite-se de toda e qualquer edificação, o órgão municipal competente deverá providenciar, obrigatoriamente, que os elementos de interesse da tributação municipal sejam transcritos no respectivo cadastro.



**§ 2º.** A emissão do 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.

**§ 3º.** 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 emissão do habite-se.

**§ 4º.** No caso de solicitação de habite-se para construções já consolidadas será exigido laudo de vistoria do imóvel, projeto arquitetônico com os documentos de responsabilidade técnica pertinentes devidamente quitados, devendo a edificação comprovar o atendimento aos parâmetros da legislação à época da construção.

**Art.70.** 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.

**Art.71.** 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.72.** 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.73.** Para fins das disposições desta Lei, consideram-se, obras ou serviços concluídos para fins de habite-se:

- I. verificação da área coberta de projeto com a área construída;
- II. instalações hidrossanitárias, elétricas e outras, devidamente executadas e interligadas às respectivas redes públicas, quando existir;
- III. no caso de edificações residenciais multifamiliares verticais, deverá existir apenas uma ligação elétrica e hidrossanitária interligada às respectivas redes públicas, nos demais casos, serão cobradas ligações para todas unidades.
- IV. envidraçamento de todas as portas, janelas e vãos que desse material se utilizarem;
- V. edificações devidamente numeradas, inclusive subunidade, de acordo com o projeto aprovado;
- VI. 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 e assegurando a concordância entre as calçadas de acesso à edificação e o passeio adjacente de modo a garantir a acessibilidade
- VII. verificação da altura mínima permitida de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) para o muro divisório;
- VIII. verificação dos afastamentos laterais e do recuo frontal, este último quando da sua exigência;
- IX. limpeza da obra e adjacências;
- X. em caso de movimentação de terra que impacte lotes adjacentes, realizar a conformação da movimentação de terra ao estado anterior, salvo em anuência do vizinho;
- XI. laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG), quando couber.



### **SUBSEÇÃO III. DO ATESTADO DE CONCLUSÃO DE OBRA**

**Art.74.** O atestado de conclusão certifica a conformidade da execução da obra com a licença especial expedida.

**§ 1º.** O atestado de conclusão é expedido para as seguintes obras autorizadas por meio da licença específica:

- I. urbanização em área pública;
- II. edificação em área pública;
- III. em áreas de gestão específica;
- IV. demais obras e edificações não especificadas anteriormente.

**§ 2º.** O atestado de conclusão é expedido para as obras de infraestrutura que obtenham, previamente, o aceite das empresas concessionárias de serviços públicos competentes.

**§ 3º.** A emissão do atestado de conclusão é condicionada, à vistoria do imóvel e ao cumprimento dos seguintes requisitos:

- I. conformidade da obra executada com o projeto aprovado;
- II. comprovante de nada consta do órgão de fiscalização;
- III. apresentação de declaração de aceite de órgãos e entidades envolvidos no processo de licenciamento;

**§ 4º.** Nos casos do Art. 38 §3º da Lei nº6474/2021 – Plano Diretor, o atestado de conclusão é expedido mediante publicidade de justificativa técnica, urbanística e locacional nos termos desta lei.

**§ 5º.** Estande de vendas, obras de urbanização em área pública, canteiro de obras e demolição está dispensados do atestado de conclusão.

**Art.75.** Para emissão de atestado de conclusão devem ser retirados canteiro de obras, entulhos e estande de vendas que estejam dentro do lote, em área pública ou em lote vizinho, quando for o caso.

**§ 1º.** O atestado de conclusão para obras de infraestrutura urbana, licitadas pela administração pública, ocorre por meio do termo de recebimento definitivo da obra ou serviço, emitido pelo órgão específico.

**§ 2º.** Para a emissão do atestado de conclusão em áreas de gestão específica, as obras devem estar de acordo com o respectivo plano de uso e ocupação do solo.

## **CAPÍTULO II. DOS PRAZOS E DA VALIDADES DOS ATOS ADMINISTRATIVOS**

### **SEÇÃO I DOS PRAZOS**

**Art.76.** A Prefeitura Municipal deverá cumprir os seguintes prazos, a contar das datas das respectivas entradas de etapa do processo de aprovação:

- I. vistoria de imóvel para fins de informativo: 15 dias;
- II. análise do informativo: 7 dias;
- III. análise de projeto: 15 dias;
- IV. análise complementar: 15 dias;
- V. análise especial: 15 dias;
- VI. fornecimento de numeração predial: 10 dias;
- VII. emissão de alvará de construção ou licença especial: 10 dias;
- VIII. vistoria do imóvel para expedição do habite-se ou atestado de conclusão



de obras: 15 dias;

- IX.** emissão do habite-se ou atestado de conclusão de obra, após vistoria: 15 dias;

§ 1º. Todo projeto que contrariar os dispositivos deste Código será devolvido ao autor, 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 as inconformidades encontradas e o seu embasamento legal;

§ 4º. No caso de nova vistoria, previamente agendada, para emissão de habite-se ou atestado de conclusão de obras, deverá ser emitida uma nova taxa.

## SEÇÃO II DAS VALIDADES

**Art.77.** Os alvarás de construção ou licenças específicas fixarão os prazos para início e conclusão das obras, findos os quais os proprietários poderão solicitar sua revalidação, pelo mesmo prazo máximo de 02 (duas) vezes, mediante solicitação do interessado.

§ 1º. Considera-se obra iniciada o início da terraplanagem ou das fundações nas construções novas sem necessidade de movimentação de terra ou a demolição das paredes nas reformas.

§ 2º. Os alvarás de construção e as licenças específicas poderão ser revistos e tornados sem efeito pela administração, por ato de anulação, revogação, cassação ou prescrição.

§ 3º. 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 ou licença específica, sendo que após estas datas será obrigatória a renovação.

**Art.78.** O projeto deferido tem prazo de validade indeterminado se não houver alteração do projeto arquitetônico de legislação urbanística específica ou norma técnica.

**Art.79.** O informativo deferido tem prazo de validade de 6 meses se não houver alteração de legislação urbanística, específica ou norma técnica.

§ 1º. O prazo de validade do informativo é contado a partir da data de seu deferimento.

§ 2º. O requerimento para análise de projeto deve ocorrer durante o prazo de validade do informativo.

**Art.80.** O alvará de construção terá os seguintes prazos de validade, a partir da data de sua expedição:

- I. Nas edificações com área até 1000,00 m<sup>2</sup> (um mil metro quadrado), o prazo de validade é de 2 (dois) anos, renováveis, pelo mesmo prazo, no máximo duas vezes;
- II. Nas edificações com área superior a 1000,00m<sup>2</sup> (um mil metro quadrado) o prazo de validade é de 3 (três) anos, renováveis, pelo mesmo prazo, no máximo duas vezes;

§ 1º. 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.

**§ 2º.** 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.

**Art.81.** As licenças específicas e especiais têm os seguintes prazos de validade:

- I. estande de vendas: 1 ano;
- II. demolições: 1 ano;
- III. obras de urbanização e de edificação em área pública: 5 anos;
- IV. canteiros de obras em área pública: 2 anos;
- V. obras de intervenção em bens tombados: 5 anos;
- VI. obras e edificações em áreas de gestão específica: 5 anos;
- VII. demais obras e edificações não previstas anteriormente: Definidos no ato administrativo.

**§ 1º.** Todas as licenças específicas podem ser renovadas, resguardado o interesse público.

**§ 2º.** Os prazos de início de execução da obra, bem como o de sua conclusão serão contados a partir da data de expedição da licença específica, sendo que após estas datas será obrigatória a renovação em 30 (trinta) dias após seu vencimento.

**§ 3º.** As licenças específicas para canteiro de obras em área pública e para estande de vendas perdem a validade em caso de obras não iniciadas ou paralisadas por período igual ou superior a 6 meses.

**§ 4º.** Para as obras públicas, o prazo de validade da licença específica é o prazo definido em licitação ou ato administrativo específico.

## **TÍTULO IV. DAS CONDIÇÕES GERAIS DAS OBRAS**

### **CAPÍTULO I. DA EXECUÇÃO DAS OBRAS**

#### **SEÇÃO I DO INÍCIO DAS OBRAS**

##### **SUBSEÇÃO I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art.82.** No início dos procedimentos de execução de obras civis, nos termos autorizados pelo alvará de construção ou licença específica, é obrigatória a instalação de canteiro de obras.

**§ 1º.** É obrigatória a fixação de placa, no canteiro de obras, legível e visível desde o logradouro público, que identifique:

- I. nome dos responsáveis técnicos pela elaboração dos projetos, título profissional e número dos respectivos registros;
- II. nome dos responsáveis técnicos pela obra, título profissional e número dos respectivos registros;
- III. número e data do alvará de construção ou licença específica;
- IV. usos licenciados;
- V. área total de construção.



**§ 2º.** Após a retirada da placa de identificação de obra, deve ser fixada placa com a numeração, na fachada da edificação em local visível a partir do logradouro público.

**Art.83.** 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.84.** Para o início das obras, é necessário requerer ao Poder Executivo a certidão de alinhamento.

**Art.85.** As fundações e as estruturas devem ficar inteiramente dentro dos limites do lote ou da projeção, exceto em casos com a apresentação de justificativa técnica e anuência dos confrontantes.

## **SUBSEÇÃO II. DOS CANTEIROS DE OBRAS**

**Art.86.** O canteiro de obras deve ser cercado e pode ser instalado:

- I. dentro dos limites do lote;
- II. em lotes ou projeções vizinhas, mediante expressa autorização do proprietário;
- III. em área pública, mediante autorização onerosa ou não.

**§ 1º.** O cercamento do canteiro de obras deve ser executado em material resistente e que não ofereça risco à integridade física das pessoas, das seguintes formas:

- I. Tapumes;
- II. Galerias.

**§ 2º.** 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.

**§ 3º.** Os tapumes deverão ser executados em material resistente e bem ajustado, com:

- I. altura mínima de 2,00 m (dois metros);
- II. apoiado no solo em toda sua extensão;
- III. quando necessário, uma proteção inclinada com ângulo de 45º (quarenta e cinco graus).

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

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

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

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

**§ 8º.** 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.

**§ 9º.** 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 normas técnicas.

**§ 10º.** 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.

**§ 11º.** Deve ser garantida a circulação de pedestres com largura mínima de 1,2 metro nas calçadas em área pública no entorno imediato do canteiro.

**§ 12º.** É permitida a solução de passagem coberta de pedestres.

**§ 13º.** Caso o canteiro de obras reduza a largura do passeio para medida inferior a 1,2 metro, a circulação de pedestres pode ser desviada para o leito da via, desde que se obtenha a anuência do órgão de trânsito segundo a circunscrição da via.

**Art.87.** 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 45º (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.

**Art.88.** O canteiro de obras deve ser removido com o término da obra, à exceção dos casos de habite-se parcial ou em separado, hipóteses em que pode permanecer até a conclusão total das obras.

**§ 1º.** O canteiro de obras deve contar com sistema de drenagem das águas pluviais, com o objetivo de prevenir o alagamento ou erosão de quaisquer vias, logradouros públicos ou terrenos a jusante, bem como o transporte ou o carreamento de solo, outros resíduos ou materiais de construção.

**§ 2º.** Devem ser garantidos o acesso, a integridade e a manutenção de redes aéreas, subterrâneas, caixas de passagem e medidores das concessionárias de serviços públicos, quando o canteiro de obras abranger estes elementos.

**§ 3º.** A estocagem de materiais deve ocorrer dentro dos limites do canteiro de obras.

**§ 4º.** Os equipamentos pesados como guindastes, guas e pontes rolantes



devem ser indicados no projeto de canteiro de obras, com o respectivo raio de giro.

**§ 5º.** A atividade ou serviço da obra que interfira diretamente no trânsito de veículos ou de pedestres deve ter permissão prévia do órgão de trânsito.

**§ 6º.** 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.

**§ 7º.** 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

**Art.89.** 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.90.** A licença específica para o canteiro de obras em área pública é onerosa, ou não, e sua instalação deve:

- I. verificar a existência de infraestrutura e outros elementos para evitar seu comprometimento;
- II. garantir a acessibilidade do espaço urbanolindeiro ao lote ou à projeção e a livre e segura circulação de pedestres e veículos;
- III. permitir a manutenção das condições de salubridade e urbanidade do espaço público.

**§ 1º.** A faixa de segurança em área pública associada ao canteiro de obras não é ocupação onerosa.

**§ 2º.** É admitida 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 especial e nos termos da legislação de posturas e específica.

**Art.91.** Deve ser prevista, no canteiro de obras em área pública, área de proteção situada no entorno imediato da construção, nos seguintes termos

- I. até 3 metros, para edificação sem subsolo, em que a construção atinja o limite do lote;
- II. até 5 metros, para edificação com subsolo, medidos a partir do limite deste.

**Parágrafo único.** A área de proteção não é considerada para o cálculo da área total do canteiro de obras.

**Art.92.** Fica vedada a ocupação de logradouros públicos por materiais e equipamentos utilizados em obras.

**§ 1º.** O estande de vendas deve ter ocupação máxima de área pública de 70 metros quadrados.

**§ 2º.** O canteiro de obras em área pública deve ser retirado imediatamente após a finalização das obras e a área deve ser recuperada em até 30 dias.

**§ 3º.** Caso o prazo da advertência não seja cumprido, o Poder Executivo deve providenciar a desobstrução e recuperação da área, com ônus para o proprietário.

**Art.93.** O canteiro de obras em área pública deve ser retirado, e o cercamento deve ser recuado para os limites do lote, em caso de obras não iniciadas ou paralisadas por período igual ou superior a 30 (trinta) dias, garantindo-se a integridade da obra e a segurança de terceiros

**Parágrafo único.** O não cumprimento do disposto neste artigo implica a adoção



de providências por parte da administração pública, com ônus para o proprietário, sem prejuízo das sanções cabíveis.

**Art.94.** O canteiro de obras e o estande de vendas devem ser removidos, e a área pública deve ser desobstruída e recuperada pelo proprietário em até 30 dias, quando a desocupação for solicitada pela administração pública.

§ 1º. Expirado o prazo definido no *caput* sem que a advertência de desocupação de área pública tenha sido cumprida, cabe ao Poder Público providenciar a desobstrução e recuperação da área, arcando o proprietário com o ônus decorrente da medida.

§ 2º. O não pagamento das despesas decorrentes da desocupação realizada pelo Poder Público de que trata o parágrafo anterior deste artigo enseja a inscrição do proprietário na dívida ativa.

§ 3º. 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.

### SUBSEÇÃO III. DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA

**Art.95.** O movimento de terra deve ser executado mediante:

- I. autorização do órgão ambiental competente;
- II. adoção de medidas técnicas de segurança que garantam a estabilidade e a integridade das edificações, das propriedades vizinhas, das áreas públicas e das redes de infraestrutura urbana;
- III. armazenamento e proteção para o material retirado, de modo a evitar sua dispersão e o comprometimento das redes de saneamento básico.

**Parágrafo único.** É vedado o espalhamento de terra para logradouros públicos e áreas internas ou externas ao lote desprotegidas.

**Art.96.** A gestão dos resíduos, assim também considerados os solos e as terras provenientes de escavações, desaterros e terraplenagens, deve obedecer ao regulamento específico de resíduos sólidos.

§ 1º. O movimento de terra pode ocasionar o afloramento do subsolo dentro do lote, cabendo nesses casos, alteração do nível do pavimento térreo, conforme disposto nesta lei.

§ 2º. Devem ser adotadas soluções arquitetônicas de modo a evitar empenas cegas, decorrentes de movimento de terra, nas divisas voltadas para logradouro público.

**Art.97.** Ao término da obra, o desnível resultante do movimento de terra deve receber tratamento paisagístico com o uso de vegetação e respeitar os critérios e parâmetros de acessibilidade à edificação e no logradouro público.

**Art.98.** Os locais de despejo e bota fora de entulhos da construção civil devem ser licenciados e a destinação deverá ser comprovada pelo responsável técnico de execução da obra.

**Parágrafo único.** O despejo e bota fora de que trata este artigo deve também atender à legislação ambiental pertinente.

**Art.99.** Qualquer movimento de terra ou desmonte de rocha 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.100.** 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 específicas;
- III. muro de arrimo ou taludes com tratamento compatível, para evitar deslizamentos em conformidade com as normas;
- IV. proteção contra intempéries, durante o tempo que durar a execução dos arrimos ou taludes em conformidade com as normas.

**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.

#### **SUBSEÇÃO IV. DO ESTANDE DE VENDAS**

**Art.101.** A instalação de estande de vendas, inserida terreno distinto da obra, será concedida mediante licença específica, junto ao setor competente, e sua construção deverá respeitar as seguintes diretrizes:

- I. deverá manter o fiel cumprimento ao projeto da(s) unidade(s) tipo(s) do empreendimento licenciado;
- II. não deverão conter instalações hidráulicas e sanitárias, mesmo que em caráter provisório;
- III. 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);
- IV. 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;

§ 1º. Deverá ser fixada placa indicativa no stand de vendas, em local visível e de acesso público contendo o número o número do Alvará de Construção do prédio.

§ 2º. 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.

### **SEÇÃO II DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM E DAS INTERVENÇÕES EM ÁREA PÚBLICA**

**Art.102.** As obras de infraestrutura em área pública devem ser previamente licenciadas.

§ 1º. As intervenções promovidas por concessionárias ou permissionárias de



serviços públicos ficam dispensadas de licença.

§ 2º. As intervenções no meio urbano devem garantir a segurança, a acessibilidade e a integridade dos operários, da população, dos veículos, do patrimônio público, dos recursos hídricos, do saneamento básico e do meio ambiente.

**Art.103.** Além do cumprimento da legislação específica, as intervenções em área pública devem:

- I. demarcar e proteger o perímetro da intervenção com material seguro ao trânsito de pessoas e veículos;
- II. instalar percurso alternativo para veículos e pedestres, desimpedido, limpo e acessível;
- III. manter material de obra organizado e estocado;
- IV. remover o material remanescente das obras e limpar o local imediatamente após a conclusão;
- V. recompor o logradouro público.

**Art.104.** Detectado defeito ou danos nas vias públicas ou nas obras de infraestruturas em área pública a empresa concessionária será notificada para o reparo e recomposição da via nos seguintes prazos:

- I. 10 (dez) dias corridos e improrrogáveis nos casos de abatimento do terreno e a conseqüente formação de valeta, buraco ou elevação, a empresa concessionária será notificada, a refazer o serviço da recomposição de via;
- II. 24 (vinte e quatro) horas, prorrogáveis por igual período, no caso de extravasamento de esgotamento sanitário em via pública;
- III. 24 (vinte e quatro) horas, prorrogáveis por igual período, no caso de vazamento de água em via pública;

§ 1º. No caso de perfuração, escavação das vias para a realização dos serviços que causarem danos nas laterais da via, próximo ao local da obra finalizada, a responsável deverá recapear a extensão da via, dentro do limite onde foi executada a obra.

§ 2º. Decorrido o prazo estabelecido no *caput*, a concessionária de serviço público será punida com multa diária de 4.000 (quatro mil) UFMPA até a data de recomposição da via pública.

§ 3º. A recomposição da via pública deve ser realizada com qualidade e garantia de 5 (cinco) anos da obra, a contar da entrega definitiva desta.

## CAPÍTULO II. DA IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO NO LOTE

### SEÇÃO I DOS ACESSOS E CALÇADAS

#### SUBSEÇÃO I. DOS ACESSOS

**Art.105.** A localização dos acessos de veículos ou de pedestres a lotes ou projeções deve respeitar os projetos de urbanismo e de paisagismo previstos no processo de parcelamento do solo seja pelo órgão gestor de planejamento urbano ou de trânsito.

§ 1º. Na hipótese de inexistência dos projetos, o acesso de veículos é feito, prioritariamente a partir da via de menor hierarquia viária.

§ 2º. Na hipótese de apresentação pelo interessado de acessos diferentes dos previstos, o órgão responsável pelo trânsito deve dar anuência às soluções propostas.

§ 3º. O acesso de pedestres deve ocorrer conforme previsto no estudo de



acessibilidade conforme a legislação específica.

**Art.106.** Os acessos à edificação são definidos pelo projetista e podem se dar em mais de um pavimento, desde que:

- I. atendam às condições de acessibilidade;
- II. seja assegurada a concordância entre as calçadas de acesso à edificação e o passeio adjacente de modo a garantir a acessibilidade;
- III. Nos edifícios de uso misto não é necessário a diferenciação de acessos entre o uso residencial do não residencial.

§ 1º. Todos os acessos à edificação devem ser resolvidos dentro do lote, ressalvados os casos relacionados a seguir, garantida a livre circulação de pedestres no espaço público:

- I. edificações em projeções ou em lotes com 100% de ocupação;
- II. reforma e modificação de projeto em situações urbanas consolidadas.

§ 2º. A rampa para entrada de veículos deverá ser detalhada no projeto de edificação a ser aprovado junto ao Poder Executivo Municipal.

§ 3º. Nos trechos destinados à entrada de veículos o meio fio deverá ser rebaixado, devendo ser atendidas as seguintes condições:

- I. Para a cada 10m (dez metros) de testada de terreno, será permitido o rebaixamento máximo de 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros) de largura, ao longo do meio-fio, sendo aceita fração para testadas acima de 10m (dez metros).
- II. A distância mínima entre dois acessos será de 5,20m (cinco metros e vinte centímetros).
- III. O comprimento da rampa de acesso não poderá ultrapassar 0,50m (cinquenta centímetros) e deverá ser perpendicular ao alinhamento do lote;
- IV. O acesso aos espaços destinados às vagas de estacionamento deverá situar-se a uma distância mínima de 5 m (cinco metros) do alinhamento do meio fio da via transversal no caso de esquina;

## SUBSEÇÃO II. DAS CALÇADAS E DOS PASSEIOS

**Art.107.** 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.

§ 1º. 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 com deficiência (PCD).

§ 2º. 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.

§ 3º. Todas as calçadas de obras novas deverão fazer a concordância com as calçadas vizinhas existentes sem degraus ou saliências.

§ 4º. O piso do passeio deverá ser de material, firme, resistente e antiderrapante.

§ 5º. O escoamento de águas pluviais do terreno para a sarjeta dos logradouros públicos deverá ser feito mediante condutores sob os passeios.

§ 6º. Todos os passeios deverão possuir rampa de acesso junto às faixas de travessia de acordo com a NBR 9050 da ABNT, com sinalização tátil de alerta nos rebaixamentos das calçadas.



§ 7º. Poderá o Poder Executivo editar normas especificando a descrição do material a ser adotado nos passeios, a serem executados ou reconstruídos.

§ 8º. 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.

§ 9º. 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 zebreados 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 a legislação específica.

§ 10º. 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.

§ 11º. O piso das edificações de comércio e serviço, ou de uso misto, quando afastado do alinhamento, deverá dar continuidade ao passeio.

## SEÇÃO II DAS FACHADAS E DO FECHAMENTO DOS TERRENOS

### SUBSEÇÃO I. DAS FACHADAS

**Art.108.** As estruturas edificadas nas divisas e alinhamento do lote deverão ter as faces externas acabadas.

§ 1º. As marquises construídas na fachada dos edifícios deverão obedecer às condições definidas no Plano Diretor;

§ 2º. São admitidos volumes abertos, como varandas, e volumes fechados avançando sobre os afastamentos obrigatórios com as seguintes limitações:

- I. serão sempre em balanço;
- II. soma das projeções dos volumes sobre o plano da fachada não poderá ultrapassar a  $\frac{1}{4}$  (um quarto) da superfície total da fachada em cada pavimento;
- III. a dimensão máxima medida na perpendicular da fachada será de:
  - a) 0,60m (sessenta centímetros) para volumes fechados;
  - b) 1,20m (um metro e vinte centímetros) para volumes abertos somente em



fachada frontal;

- IV. não poderão avançar sobre a calçada;
- V. nenhum de seus elementos estruturais ou decorativos poderá estar a menos de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de altura em relação ao nível do terreno ou piso circundante da edificação, medido em relação ao alinhamento em qualquer prumada;
- VI. em hipótese nenhuma poderão ser instalados elementos de vedação abaixo ou acima das marquises.

§ 3º. Nas fachadas serão admitidos volumes avançando sobre os afastamentos obrigatórios, nos termos do plano diretor.

**Art.109.** A depredação por terceiro ou a ocorrência de acidente não isentam o proprietário da manutenção do bom estado de conservação das fachadas do imóvel.

## SUBSEÇÃO II. DO FECHAMENTO DOS TERRENOS

**Art.110.** Compete aos seus proprietários a construção, a reconstrução e a conservação dos muros quando houver.

**Art.111.** O fechamento dos lotes situados em áreas urbanizadas atenderá às seguintes disposições:

- I. na testada com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), referenciada ao nível do passeio, altura máxima de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros), salvo casos específicos em que o fechamento é impedido por lei.
- II. Muros das divisas laterais e de fundos terão altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), referenciada ao nível de piso acabado no nível de perímetro, salvo em casos de acordo entre os lindeiros;
- III. Os lotes não edificados situados em vias pavimentadas serão obrigatoriamente murados, em todo seu perímetro, com a altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), referenciada ao nível do piso acabado de acordo com o nível do perímetro.

§ 1º. 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.

§ 2º. O fechamento de que trata este artigo poderá ser feito com qualquer material fixo, seguro, opaco e estável admitido pelo Município em regulamento e não poderão exceder o alinhamento da testada do lote urbano.

§ 3º. 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.

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

§ 5º. No fechamento de qualquer lote ou terreno em testada superior a 20,00 m (vinte metros) deverão ser utilizados materiais que garantam permeabilidade visual.

**Art.112.** 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.113.** Todo proprietário de obra em ruína ou paralisada por mais de 30 (trinta) dias fica obrigado a executar a vedação do lote ou terreno no seu alinhamento bem como efetuar o lacramento de acesso ao imóvel em construção.

**Art.114.** 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 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

**Parágrafo único.** O presente artigo aplica-se a lotes situados em logradouros cujo passeio tenha largura igual ou inferior a 3,00m (três metros).

### **SEÇÃO III DO ABASTECIMENTO DE ÁGUA, CONDUÇÃO DE ESGOTOS, ÁGUAS PLUVIAIS E DEPÓSITO DE RESÍDUOS SÓLIDOS**

#### **SUBSEÇÃO I. DO ABASTECIMENTO DE ÁGUA E CONDUÇÃO DO ESGOTAMENTO SANITÁRIO**

**Art.115.** edificações inseridas no perímetro urbano deverão ser conectadas às redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário disponíveis e sujeitas ao pagamento de taxas, tarifas e outros preços públicos decorrentes da disponibilização e da manutenção da infraestrutura e do uso desses serviços.

**§ 1º.** Na ausência de redes públicas de saneamento básico, serão admitidas soluções individuais de abastecimento de água e de afastamento e destinação final dos esgotos sanitários, observadas as normas editadas pela entidade reguladora e pelos órgãos responsáveis pelas políticas ambiental, sanitária e de recursos hídricos.

**§ 2º.** A instalação hidráulica predial ligada à rede pública de abastecimento de água não poderá ser também alimentada por outras fontes.

**Art.116.** Para as edificações inseridas na Zona Rural deverão ser admitidas soluções individuais de abastecimento de água e de afastamento e destinação final dos esgotos sanitários, observadas as normas editadas pela entidade reguladora e pelos órgãos responsáveis pelas políticas ambiental, sanitária e de recursos hídricos.

#### **SUBSEÇÃO II. DAS ÁGUAS PLUVIAIS**

**Art.117.** Em qualquer edificação, o terreno será preparado para permitir o escoamento das águas pluviais, dentro dos limites do lote, devendo, os proprietários de lotes e terrenos, mantê-los drenados, limpos e capinados nos termos desta lei e do Código de Posturas Municipal.

**§ 1º.** Entende-se por drenado o terreno em condições de escoamento natural de águas pluviais de forma a evitar que se mantenham águas estagnadas, preservadas as eventuais nascentes e cursos d'água existentes bem como respeitado o que prescreve o Código Civil Brasileiro e a legislação ambiental, devendo ser atendidas as seguintes condições:

- I. canalizar por baixo da calçada até a sarjeta ou deslocar para o terreno vizinho a jusante às águas pluviais provenientes do interior dos lotes;
- II. não lançar diretamente em terreno vizinho as águas pluviais provenientes das coberturas das edificações.

**§ 2º.** O escoamento de águas pluviais do terreno para a sarjeta dos logradouros públicos deverá ser feito mediante condutores sob os passeios.

**§ 3º.** 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.

§ 4º. Quando não for possível o escoamento dentro do próprio terreno, pela sua declividade, as águas pluviais serão escoadas através dos lotes inferiores, devendo os proprietários destes permitir, ficando neste caso a execução das obras de canalização, e posteriores manutenções e reparos a expensas do interessado e executado em faixas, de no máximo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), lindes às divisas.

§ 5º. No caso de escoamento superficial pela sarjeta, por inexistência de rede coletora pluvial, se incumbirá o executor de observar o nível das construções vizinhas, para evitar que se extravase esta água em lotes de nível inferior.

§ 6º. Na hipótese acima, deverá o executor coletar e encaminhar as águas pluviais por tubulação adequada para a mais próxima rede coletora ou similares (córregos, valas etc.)

§ 7º. Correrão por conta do executor da obra as despesas provenientes deste serviço, bem como a sua manutenção.

§ 8º. As águas servidas, oriundas de pavimento inferior de imóveis construídos em declive e em desnível com a via pública na testada do imóvel, passarão em tubulação independente e ao lado de águas pluviais de acordo com as normas sanitárias.

### SUBSEÇÃO III. DOS RESÍDUOS SÓLIDOS

**Art.118.** Os locais de armazenamento de resíduos sólidos com capacidade para o recolhimento de dois dias e permanência até o momento da coleta deve estar previstos no projeto arquitetônico habilitado.

**Parágrafo único.** Deverão estar em uma área do terreno voltada e aberta (reentrância) para o passeio público, podendo o mesmo espaço ser utilizado também para instalação a medição da energia elétrica e do hidrômetro para a medição do consumo de água do seguinte modo:

- I. Para edificação de uso residencial unifamiliar ou multifamiliar horizontal o compartimento para permanência de resíduos sólidos deverão ocupar os recuos frontais;
- II. Para edificação multifamiliar vertical ou de habitação de interesse social e moradia popular, deve ser previsto um depósito para recipientes de lixo e de material reciclável no pavimento de acesso na área de uso comum, com acesso externo à edificação.
- III. Para edificação não residencial o depósito poderá ser no interior da edificação ou nos recuos, em compartimento próprio para depósito dos recipientes de lixo, com capacidade para armazená-lo por dois dias, com acesso fácil e direto aos veículos de coleta pública.

## TÍTULO V. DA EXECUÇÃO E DESEMPENHO DAS EDIFICAÇÕES

### CAPÍTULO I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art.119.** Na execução de toda e qualquer edificação, bem como na reforma ou ampliação, os materiais utilizados deverão satisfazer às normas compatíveis com o seu uso na construção, atendendo ao que dispõe a ABNT em relação a cada caso.

§ 1º. Os coeficientes de segurança para os diversos materiais serão os fixados pela ABNT.

§ 2º. Os materiais utilizados para paredes, portas, janelas, pisos, coberturas e



forros deverão atender aos mínimos exigidos pelas normas técnicas oficiais, quanto à resistência ao fogo e isolamento térmico e acústico.

§ 3º. A privacidade acústica de que trata o parágrafo anterior se refere principalmente a ambientes de unidades distintas e deverá ser garantida de acordo com as normas técnicas oficiais e relativas ao uso fim.

§ 4º. As instalações de água, esgoto, elétricas e telefone dos edifícios deverão seguir as normas da ABNT vigentes na ocasião da aprovação do projeto, bem como as exigências das respectivas concessionárias.

**Art.120.** Os projetos de construção e reforma de edificações deverão atender aos padrões mínimos de segurança, conforto, salubridade de que trata o presente Código e aplicar os seguintes conceitos básicos que visam a racionalizar o uso de energia elétrica nas edificações:

- I. escolha de materiais construtivos adequados às condições climáticas externas;
- II. adoção de iluminação e ventilação naturais, sempre que possível.

**Art.121.** Toda edificação onde se reúne grande número de pessoas deverá ter instalações preventivas e de combate a incêndios, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais (CBMMG) e da ABNT.

## CAPÍTULO II. DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS

### SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art.122.** A área construída total da edificação abrange o somatório de todas as áreas cobertas contidas pelo perímetro externo de cada pavimento, inclusive subsolos.

§ 1º. Excluem-se do *caput*, em usos residenciais com até 4 pavimentos, as áreas cobertas, sob toldo de lona, telas de sombreamento, policarbonato, vidro, fibrocimento e zinco que sejam em balanço ou retrátil, destinadas à garagem e abrigos para veículos, limitada a 10 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) por unidade habitacional.

§ 2º. O perímetro externo de cada pavimento é delimitado pela vedação ou elementos estruturais mais externos à edificação.

§ 3º. Brises, beirais e marquises situados em área pública não entram no cálculo da área total construída.

§ 4º. Os espaços de circulação vertical serão computados em apenas um dos pavimentos da edificação.

§ 5º. As áreas dedutíveis devem estar discriminadas e indicadas por pavimento no projeto.

### SEÇÃO II DAS ÁREAS COMPUTÁVEIS

**Art.123.** Para efeito de cálculo da área computável, são consideradas áreas computáveis aquelas definidas no Plano Diretor.

**Art.124.** A área computável é calculada a partir da subtração do valor correspondente ao total das áreas dedutíveis da área total de construção e deve ter valor igual ou inferior ao permitido pelo coeficiente de aproveitamento básico ou máximo, quando aplicado o instrumento da Outorga Onerosa Do Direito De Construir (OODC) nos termos do Plano Diretor.

**Art.125.** A aferição da área mínima da unidade imobiliária ocorre pelo perímetro externo e dos compartimentos ocorre pelo perímetro interno da parede.



**Parágrafo único.** Em caso de parede compartilhada com outra unidade imobiliária, a aferição ocorre pelo eixo da parede.

**Art.126.** O cálculo da área total de construção e da área computável deve ser efetuado pelo responsável técnico do projeto e conferido pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

**Art.127.** A taxa de ocupação é o percentual da área do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação.

**Parágrafo único.** O subsolo será considerado para cálculo da taxa de ocupação.

### **CAPÍTULO III. DAS NORMAS GERAIS DAS EDIFICAÇÕES**

#### **SEÇÃO I DOS COMPONENTES BÁSICOS DA EDIFICAÇÃO**

##### **SUBSEÇÃO I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art.128.** São componentes básicos de uma edificação as fundações, a estrutura, as paredes, o piso e a cobertura.

**Parágrafo único.** Os componentes básicos de uma edificação deverão apresentar resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade, acessibilidade e impermeabilidade adequadas à função e porte do edifício, de acordo com as normas técnicas, e especificados e dimensionados por profissional habilitado.

##### **SUBSEÇÃO II. DAS FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS**

**Art.129.** A fundação, qualquer que seja o seu tipo, deverá ficar situada inteiramente nos limites do lote de terreno, não podendo, em nenhuma hipótese, avançar sobre as calçadas e o passeio do logradouro ou sobre os imóveis vizinhos.

**§ 1º.** A execução de fundação deve ser feita em acordo com a NBR 6122 da ABNT.

**§ 2º.** A execução das estruturas deverá seguir as normas específicas da ABNT.

**§ 3º.** Toda execução de fundações e estruturas que promover vibrações deverá apresentar vistoria dos imóveis vizinhos e ser conduzida por técnico especializado, sendo o proprietário ou responsável técnico responsável por danos eventuais causados a estes, devendo ressarcir os proprietários afetados e/ou reparar os danos.

**§ 4º.** Será permitida a construção nos subsolos, respeitando-se um recuo mínimo de 2 m para todas as vias.

##### **SUBSEÇÃO III. DAS PAREDES E DOS PISOS**

**Art.130.** A espessura da parede deve assegurar as características estruturais, de isolamento acústico e térmico, garantir a segurança e a privacidade.

**§ 1º.** Os projetos arquitetônicos devem especificar a espessura utilizada nas paredes e vedações.

**§ 2º.** Serão também consideradas paredes externas aquelas voltadas para poços de ventilação e terraços de serviço.

**§ 3º.** As paredes que constituírem divisas entre distintas unidades habitacionais, deverão ser duplas.

**§ 4º.** As paredes deverão ser independentes das edificações já existentes na



linha da divisa do lote urbano.

**Art.131.** Os pisos de banheiros, cozinhas, áreas de serviço e depósitos de lixo, quando houver, deverão ser revestidos com material impermeável, liso, resistente, antiderrapante, lavável e de fácil limpeza.

**Parágrafo único.** As paredes deverão respeitar os mesmos parâmetros de revestimento até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

#### **SUBSEÇÃO IV. DA COBERTURA**

**Art.132.** As coberturas serão completamente independentes das edificações vizinhas já existentes na linha da divisa do lote urbano.

**Parágrafo único.** A cobertura, quando comum a edificações agrupadas horizontalmente, será dotada de estrutura independente para cada unidade autônoma, de forma que haja independência entre as unidades.

### **SEÇÃO II DOS DEMAIS COMPONENTES DA EDIFICAÇÃO**

#### **SUBSEÇÃO I. DOS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO**

**Art.133.** Consideram-se espaços de circulação as escadas, as rampas, os corredores, os elevadores e os vestíbulos, que poderão ter os seguintes usos:

- I. privativo: os que se destinam às unidades residenciais ou a acesso aos compartimentos de uso secundário e eventual das edificações em geral, devendo observar a largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros);
- II. coletivo: os que se destinam ao uso público ou coletivo, incluindo áreas comuns de residências multifamiliares, devendo observar a largura mínima de 1,30 m (um metro e trinta centímetros).

**Parágrafo único.** Serão admitidas dimensões distintas deste artigo no caso de escadas técnicas e demais espaços de circulação com destinação específica em edificações não residenciais, desde que apresentada justificativa técnica fundamentada.

**Art.134.** Nos edifícios residenciais unifamiliares os espaços de circulação apresentarão obrigatoriamente:

- I. largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros) para corredores com até 5m (cinco metros) de comprimento;
- II. largura mínima de 1 m (um metro) para corredores com mais de 5m (cinco metros) de comprimento;

**Art.135.** Nas habitações multifamiliares consideram-se espaços de circulação principais os que dão acesso às diversas unidades dos edifícios, sendo que:

**Parágrafo único.** Em nenhuma hipótese será permitida largura mínima livre inferior a 1,30m (um metro e trinta centímetros);

**Art.136.** Nas edificações comerciais, consideram-se como espaços de circulação principais aqueles de uso coletivo (corredores, escadas, rampas de acesso), devendo ter obrigatoriamente:

- I. a largura mínima livre de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da parede, em espaços de circulação coletivo;
- II. a largura mínima livre de 1,10m (um metro e dez centímetros) da parede, em espaços de circulação para fins de uso privativo (depósito, uso privativo de





forma a obstruir o primeiro ou o último degrau;

- VII.** cada lance de escada não deverá exceder a 16 degraus e, se ultrapassar este limite, deverá ser previsto patamar com largura igual à do degrau e seu comprimento ou profundidade deverá ser igual a  $P + N$ ; em que  $P$  = piso do degrau e  $N$  = um número inteiro de passos normais (0,64m – sessenta e quatro centímetros);
- VIII.** as escadas terão, obrigatoriamente, corrimão e guarda-corpo de ambos os lados obedecendo aos seguintes requisitos;
- altura constante situada entre 0,75m (setenta e cinco centímetros) e 0,90cm (noventa centímetros) acima do nível de borda do piso dos degraus;
  - fixação pela face inferior na parede, no guarda-corpo ou no piso.

**§ 2º.** Quanto às rampas:

- terão a largura mínima de 1,50m e declividade de acordo com a norma de acessibilidade
- o patamar será nivelado no topo com as dimensões mínimas de acordo com a norma de acessibilidade;
- o acesso ao patamar terá as dimensões mínimas de 1,50 por 2,50m;
- nos locais em que as rampas mudam de direção, deverá haver patamares horizontais;
- as rampas deverão ter corrimão de acordo com as exigências CBMMG

**§ 3º.** Quanto aos corrimãos e guarda-corpos deverão respeitar as disposições a seguir e as figuras e ilustrações dispostas no Anexo 3 – Figuras e Ilustrações:

- os corrimãos deverão ser contínuos, sem interrupção nos patamares das escadas e rampas;
- o material usado no corrimão deverá permitir boa empunhadura e deslizamento;
- o guarda-corpo deverá ter altura mínima de acordo com as exigências do CBMMG;
- quando uma rampa ou escada estiver situada junto a uma parede, ou nela estiver engastada, o corrimão será afixado na parede e, do outro lado, deverá haver guarda-corpo e corrimão;
- as rampas ou escadas enclausuradas entre as paredes deverão ser guarnecidas com corrimão.
- quando a largura da escada for igual ou superior a 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), deverá ser instalado corrimão intermediário, obedecendo a alínea “a” do §3º deste artigo.

**Art.140.** Lance de escada de residências unifamiliares, sem patamar intermediário, obedecerá, alternativamente, às seguintes normas:

- Número máximo 18 (dezoito) degraus, com altura máxima de 0,18m (dezoito centímetros) cada.
- A largura mínima para o piso de um degrau deve ser 0,28m (vinte e oito centímetros).

**Art.141.** As escadas curvas ou em leques deverão respeitar os seguintes critérios e ilustrações previstas no Anexo 3 – Figuras e Ilustrações:

- Quando de uso privativo: a largura mínima dos degraus será de 0,15m (quinze centímetros) na borda interna e 0,25m (vinte e cinco centímetros) na linha de trânsito, medida da linha do piso a uma distância de 0,55 m (cinquenta e cinco centímetros) da borda interna;
- Quando de uso coletivo: ter curvatura externa com raio mínimo de 2,50m



(dois metros e cinquenta centímetros) e os degraus a largura mínima de 0,28m (vinte e oito centímetros) medida da linha do piso a uma distância de 1,00m (um metro) da borda interna.

**Art.142.** As escadas em caracol, só serão permitidas para uso privativo, devendo ter, pelo menos, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de diâmetro, em projeção horizontal da escada, não devendo ainda ter menos de 0,30m (trinta centímetros) na parte mais larga do piso de cada degrau.

**Art.143.** Os projetos dos corredores, das escadas e das rampas deverão estar em conformidade com as normas da ABNT NBR 9050, que dispõe sobre a acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos e NBR 9077, que dispõe sobre saídas de emergência em edificações, assim como com as normas de prevenção e combate a incêndio editado pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG), sobre prevenção e combate a incêndios, e do estabelecido neste Código.

**Art.144.** Será obrigatória a instalação de no mínimo 01 (um) elevador nas edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos que apresentarem, entre o piso do primeiro pavimento e do último, uma distância vertical superior a 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros) e de, no mínimo 2 (dois) elevadores, no caso dessa distância ser superior a 24,00m (vinte e quatro metros).

**§ 1º.** O desnível do piso de entrada do edifício e o nível do passeio, no local de acesso, deverão ser vencidos por rampa com inclinação de acordo com a norma de acessibilidade construída a partir do alinhamento do passeio.

**§ 2º.** No cálculo das distâncias verticais não será computado e nem atendido o último pavimento, quando for uso exclusivo do penúltimo, depósito ou destinado a dependências de uso comum e privativo ao prédio, ou ainda residência de porteiro, zelador ou empregado do edifício.

**§ 3º.** O sistema mecânico de circulação vertical (número de elevadores, cálculo de tráfego e demais características) está sujeito às normas técnicas da ABNT, e sua instalação far-se-á sob orientação de um responsável técnico legalmente habilitado.

**§ 4º.** Os elevadores não poderão constituir o meio exclusivo de acesso aos pavimentos superiores ou inferiores dos edifícios, devendo existir, conjuntamente com os mesmos, escadas ou rampas na forma estabelecida por lei.

**§ 5º.** Todo vestíbulo que dê acesso ao elevador deverá possibilitar também o acesso às escadas de uso comum.

**Art.145.** Os espaços de acesso ou as circulações frontais às portas dos elevadores deverão ter dimensão superior:

- I. a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nos edifícios residenciais;
- II. a 2,00m (dois metros) nos outros tipos de edifícios.

**§ 1º.** Para efeito do presente artigo a distância será tomada sobre a perpendicular tirada de qualquer ponto de parede à porta do elevador.

**§ 2º.** Quando, necessariamente, a edificação tiver mais de 01 (um) elevador, as áreas de acesso de cada par de elevadores devem estar interligadas entre si e com as escadas em todos os pisos.

**Art.146.** As edificações de uso público e as destinadas ao uso industrial, comercial, serviço e institucional obedecerão além das estabelecidas nesta seção, às seguintes exigências:

- I. Em edificações de mais de um pavimento, quando não for possível projetar-se rampa, é obrigatória a instalação de elevador acessível às pessoas PCD e de carga.



- II. Pelo menos um dos elevadores da edificação deverá atingir todos os pisos, inclusive o da garagem;
- III. Os elevadores serão instalados em espaços acessíveis às pessoas PCD de forma a permitir mobilidade;
- IV. Os elevadores deverão ter condições de nivelamento automático de modo a parar exatamente no nível do piso do vestíbulo ou hall, com uma tolerância máxima de 06 cm (seis centímetros) de desnível;
- V. As portas dos elevadores, quando abertas, deverão deixar vão livre mínimo de 0,80 m (oitenta centímetros).

**Parágrafo único.** Quando, necessariamente, a edificação tiver mais de 01 (um) elevador, as áreas de acesso de cada par de elevadores devem estar interligadas entre si e com as escadas em todos os pisos.

**Art.147.** O sistema mecânico de circulação vertical (número de elevadores, cálculo de tráfego e demais características) está sujeito às normas técnicas da ABNT, e sua instalação far-se-á sob orientação de um responsável técnico legalmente habilitado.

**Art.148.** O projeto, a instalação e a manutenção das escadas rolantes serão executadas de acordo com as normas técnicas da ABNT.

**Art.149.** Os patamares da entrada e saída das escadas rolantes deverão ter dimensões mínimas de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), contados a partir do primeiro e último degraus, respectivamente, e medido em linha perpendicular à largura da escada.

## SUBSEÇÃO II. DOS VÃOS DE PASSAGEM E DAS PORTAS

**Art.150.** Em todas as edificações os vãos de passagens e as portas de uso privativo, à exceção dos banheiros e dos lavabos, onde serão de 0,60m (sessenta centímetros), deverá ter vão livre mínimo de 0,80 m (oitenta centímetros).

**Art.151.** As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de uso coletivo (incluindo em espaços coletivos de residências multifamiliares) deverão ser dimensionadas respeitando o mínimo de 1,00m (um metro e trinta centímetros) de largura de vão livre.

**Art.152.** As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de educação deverão ter largura mínima de 3m (três metros) ou mais, de acordo com exigência do Corpo de Bombeiros.

**Art.153.** As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de indústria deverão ser dimensionadas em função da atividade desenvolvida, sempre respeitando o mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art.154.** As portas de acesso das edificações destinadas aos locais de reunião, centros comerciais e indústrias deverão atender as seguintes disposições:

- I. As saídas dos locais de reunião devem comunicar-se diretamente com a via pública ou com ambientes abertos;
- II. As folhas das portas de saída dos locais de reunião devem abrir para fora e não poderão, em nenhuma hipótese, abrir diretamente sobre o passeio do logradouro público;
- III. Para o acesso ao público haverá sempre, no mínimo, uma porta de entrada e outra de saída do recinto, situadas de modo a não haver sobreposição de fluxo, com largura mínima de 2m (dois metros).



### SUBSEÇÃO III. DOS PÉS-DIREITOS

**Art.155.** As construções nos compartimentos de permanência prolongada deverão possuir pé direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), livres, isto é, medidos abaixo dos rebaixamentos necessários para ornatos, gessos, estuques e passagem de tubulação sob a laje do pavimento superior.

§ 1º. Nos compartimentos de permanência transitória, utilização especial e sem permanência, notadamente nos vestíbulos, halls, corredores, instalações sanitárias e despensas, áreas abertas, abrigos, terraços, varandas, áreas de serviço e de lazer, o pé direito deve ser no mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

§ 2º. Nos tetos com vigas, inclinados, abobadados ou que contenham superfícies salientes, devem ser mantidos pelo menos 80% da superfície do teto com a altura de pé direito mínimo da classe do compartimento, permitindo-se na superfície restante que o pé-direito livre possa descer até o mínimo fixado para os compartimentos de permanência transitória;

§ 3º. As garagens cobertas e abrigos para veículos terão pé direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), medidos abaixo do vigamento.

**Art.156.** As edificações destinadas à indústria e ao comércio, à prestação de serviços e ensino em geral deverão ter pé direito mínimo de:

- I. 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), quando a área do compartimento for superior a 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) e não exceder 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);
- II. 3,20m (três metros e vinte centímetros), quando a área do compartimento exceder 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados).
- III. 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros) no caso de loja com sobreloja, sendo que a sobreloja deverá ter pé direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) nestes casos.
- IV. 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) livres, isto é, medidos abaixo das tubulações de ar, vigas e o revestimento do teto, no caso dos edifícios projetados para serem climatizados (climatização central ou por andar).

**Art.157.** Os demais pés direito não citados deverão seguir o Anexo 2 – Quadro 2 – Condições e Dimensionamentos dos Compartimentos.

### SUBSEÇÃO IV. DAS MARQUISES, DOS BALANÇOS E AVANÇOS DOS RECUOS

**Art.158.** As edificações poderão possuir balanços e/ou marquises nos afastamentos frontais, laterais ou fundos, desde que atendam as seguintes exigências:

- I. não ocultem ou prejudiquem elementos de informação, sinalização ou instalação elétrica;
- II. sejam executadas de material durável e incombustível, dotadas de calhas e condutores para águas pluviais que passem sob o passeio até alcançar a sarjeta;
- III. respeitando os requisitos descritos no Plano Diretor.
- IV. a instalação de equipamentos de ar condicionados ou qualquer objeto de peso considerável em marquises existentes deverá ser precedido de uma avaliação técnica a fim de se evitar acidentes.

**Art.159.** Nas edificações que não possuírem afastamento frontal, a construção ou ampliação de beirais e/ou marquises fica limitado a 50% da largura do passeio



ou calçada lindeira.

**Art.160.** Serão exigidos afastamentos da edificação em relação às divisas laterais e de fundos nas dimensões mínimas definidas no Plano Diretor.

**Art.161.** As piscinas deverão respeitar os seguintes recuos:

- I. 2 m (dois metros) para recuo frontal;
- II. 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para o recuo de fundo e laterais.

**Parágrafo único.** As piscinas devem constar no projeto arquitetônico e não são consideradas área construída ou computável.

**Art.162.** Será permitida a construção sem recuos laterais e de fundos no pavimento térreo das edificações de uso não residencial ou de uso misto, desde que respeitadas a altura máxima na divisa, Taxa de Permeabilidade e de Ocupação definidas no Plano Diretor, e as condições de iluminação e ventilação estabelecidas no Código de Obras.

**Art.163.** A distância mínima permitida entre duas unidades habitacionais isoladas construídas no mesmo lote é equivalente a um afastamento lateral mínimo exigido para edificação.

**Parágrafo único.** A distância disposta no *caput* será de 5,00m (cinco metros) entre unidades habitacionais construídas em diagonal no mesmo terreno, cuja lateralidade não ultrapasse 25% (vinte e cinco por cento) de qualquer uma das edificações, sendo vedadas aberturas confrontantes.

#### **SUBSEÇÃO V. DAS INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS**

**Art.164.** Toda edificação deverá possuir instalações, equipamentos hidrossanitários e reservatórios de água das edificações projetados, calculados e executados tendo em vista a segurança, a higiene e o conforto dos usuários, de acordo com as normas técnicas oficiais.

**Parágrafo único.** 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, exceto nos casos especificados nesta Lei.

#### **SUBSEÇÃO VI. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

**Art.165.** As instalações elétricas para fins de iluminação das edificações deverão obedecer aos seguintes dispositivos específicos:

- I. todos os compartimentos edificados deverão dispor de comandos para acender e apagar seus pontos de iluminação;
- II. os pontos de comando a que se refere o inciso anterior deverão estar localizados preferencialmente nas proximidades do local de acesso ao compartimento;
- III. as medidas de que tratam os incisos anteriores não serão adotadas nos espaços de uso não privado, cujo controle da iluminação não deve ser realizado pelos usuários, de modo a não comprometer a segurança da coletividade.
- IV. atender às normas específicas da ABNT.

#### **SUBSEÇÃO VII. DAS INSTALAÇÕES DE GÁS LIQUEFEITO DE PETRÓLEO (GLP)**

**Art.166.** As instalações de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) deverão atender



as normas técnicas oficiais, a legislação municipal vigente e as normas especiais emanadas de autoridades competentes.

**Art.167.** Todas as edificações de uso geral ou específico, exceto as de uso unifamiliar, edifícios-garagem e edifícios de salas comerciais ou de serviços, deverão dispor de instalação permanente de gás, de acordo com a legislação do CBMMG e devendo ainda observar as condições a seguir:

- I. os ambientes ou os compartimentos que contiverem equipamentos ou instalações com funcionamento a gás deverão ser dotados de ventilação permanente, assegurada por aberturas diretas para o exterior;
- II. o armazenamento de recipientes de gás deverá ser localizado no exterior das edificações em ambiente exclusivo, protegido do trânsito de veículos ou pedestres;
- III. os ambientes ou compartimentos de armazenamento de recipientes de gás devem assegurar a integridade física desses recipientes e dos respectivos dispositivos de regulagem de pressão;
- IV. os recipientes e os dispositivos de regulagem de pressão do gás não deverão ficar em contato com a terra, nem ser assentados em locais sujeitos a temperatura excessiva ou a acúmulo de água de qualquer origem.

**Parágrafo único.** Nas edificações de uso unifamiliar o recipiente e o dispositivo de regulagem de pressão do gás devem estar em locais ventilados, de preferência próximos ou na área de serviço, protegidos para assegurar sua integridade física e não possibilitar o acesso de crianças.

#### **SUBSEÇÃO VIII. DAS INSTALAÇÕES ESPECIAIS**

**Art.168.** 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.

**§ 1º.** A instalação de para-raios será obrigatória nas edificações que, mesmo com a altura inferior às mencionadas no *caput*, que 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 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) deverão ser providas de para-raios.

**§ 2º.** A instalação de para-raios em edificações utilizadas para fins comerciais, industriais, agrícolas, administrativas ou residenciais deve obedecer às normas pertinentes da ABNT.

#### **SUBSEÇÃO IX. DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS ESPECIAIS**

**Art.169.** As chaminés, pergolados, brises, piscinas, são elementos construtivos especiais e devem estar dispostos nos projetos arquitetônicos, não sendo consideradas para fins de cálculo de área construída ou computável.

**Art.170.** As obras e edificações relativas às infraestruturas de suporte de



telecomunicações obedecerão às determinações dispostas na Lei 6.553/2022.

**Parágrafo único.** Para efeito desta Lei, as estruturas verticais com altura superior a 10,00 m (dez metros) são consideradas como estrutura similar à de Estação rádio base (ERB).

**Art.171.** As chaminés serão localizadas de tal maneira que o fumo, fuligem, odores ou efluentes gasosos que possam expelir não incomodem os vizinhos, exigindo-se a instalação de dispositivos que evitem tais inconvenientes, quando necessários.

**§ 1º.** Deverão guardar o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas e do alinhamento do terreno quando sua altura for inferior a 15m (quinze metros).

**§ 2º.** Quando se tratar de altura superior a 15m (quinze metros) o afastamento mínimo necessário das divisas laterais e de fundo será de 1/5 (um quinto) de sua altura, sem prejuízo das exigências do Plano Diretor.

**§ 3º.** As chaminés de uso unifamiliar não se obrigam ao recuo mínimo de 1,5 m, desde que não tenham abertura voltadas para a divisa e respeitando as diretrizes do Código Civil.

**Art.172.** As piscinas de acesso público obedecerão às normas vigentes da ABNT e será exigida documento de responsabilidade técnica do projeto específico.

### SEÇÃO III DOS COMPARTIMENTOS DAS EDIFICAÇÕES

#### SUBSEÇÃO I. DA CLASSIFICAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

**Art.173.** Os compartimentos das edificações, conforme sua destinação, serão classificados em:

- I. Compartimentos de permanência prolongada;
- II. Compartimentos de permanência transitória;
- III. Compartimentos de utilização especial;
- IV. Compartimentos sem permanência.

**§ 1º.** Em toda e qualquer habitação, compartimento algum poderá ser subdividido com prejuízo das áreas mínimas estabelecidas neste Código.

**§ 2º.** Compartimentos para outras destinações ou denominações não indicadas nesta Lei ou que apresentem peculiaridades especiais, serão classificados com base nos critérios fixados nesta seção tendo em vista as exigências de higiene, salubridade e conforto, correspondente à função ou atividade.

**Art.174.** Os compartimentos de permanência prolongada são os de uso definido, habitáveis e destinados a atividades de trabalho, estar, repouso, preparo e consumo de alimentos, e lazer, que exigem permanência confortável por tempo longo ou indeterminado.

**§ 1º.** São considerados compartimentos de permanência prolongada, entre outros, os seguintes:

- I. Os dormitórios, quartos e salas em geral;
- II. As cozinhas e copas;
- III. As lojas e sobrelojas, escritórios, oficinas e indústrias;
- IV. As salas de aula, estudos, bibliotecas, laboratórios didáticos;
- V. As enfermarias e ambulatórios;
- VI. Os refeitórios, bares e restaurantes;



- VII. Os locais de reuniões e salões de festas;
- VIII. Os locais fechados destinados à prática esportiva.

§ 2º. Os compartimentos de permanência prolongada, exceto cozinhas, deverão ter área útil mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), de forma que permitam a inscrição de um círculo de 2,00m (dois metros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso.

§ 3º. Admite-se área mínima de 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) para cozinhas, de forma que permitam a inscrição de um círculo de 2,00m (dois metros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso.

**Art.175.** Compartimentos de permanência transitória são os de uso definido, ocasional ou temporário, destinados a atividades de circulação e acesso de pessoas, higiene pessoal, depósitos para guarda de materiais, utensílios ou peças, troca, guarda ou lavagem de roupas, serviços de limpeza, caracterizando espaços habitáveis de permanência confortável por tempo determinado.

§ 1º. São considerados compartimentos de permanência transitória, entre outros, os seguintes:

- I. As escadas e rampas, bem como seus respectivos patamares;
- II. O *hall* e vestíbulos de elevadores e corredores de passagens;
- III. Os banheiros, lavabos e instalações sanitárias;
- IV. Os depósitos domiciliares, vestiários, rouparias e adegas;
- V. As lavanderias domiciliares, áreas de serviço e quarto de vestir.

§ 2º. Os compartimentos listados nos incisos II, III, IV e V deverão ser cobertas.

§ 3º. Os compartimentos de permanência transitória deverão ter área útil mínima de acordo com as dimensões apresentadas no Anexo 2 – Quadro 2 – Condições e Dimensionamentos dos Compartimentos.

**Art.176.** Compartimentos de utilização especial são aqueles que apresentam características e condições adequadas à sua destinação especial.

§ 1º. São considerados compartimentos de utilização especial, entre outros, os seguintes:

- I. Os auditórios, anfiteatros, museus e galerias de arte;
- II. Os cinemas, teatros e salas de espetáculos;
- III. As salas de aula;
- IV. Os centros cirúrgicos e salas de Raios-X;
- V. As salas para computadores, transformadores e telefonia;
- VI. Os locais para duchas e saunas;
- VII. As garagens e galpões para estocagem;
- VIII. As oficinas mecânicas e os espaços industriais.

§ 2º. Os compartimentos de que se trata este artigo deverão ter suas características adequadas à sua função específica, com condições de segurança e de habitabilidade quando exigem a permanência humana.

**Art.177.** Os compartimentos sem permanência são aqueles que, pela sua finalidade específica, não comportam permanência humana ou habitabilidade, tais como:

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



## SUBSEÇÃO II. DA ILUMINAÇÃO E DA VENTILAÇÃO

**Art.178.** Os compartimentos das edificações destinadas às atividades humanas, durante o dia, deverão ter iluminação e ventilação naturais, devem receber iluminação natural conveniente, oriunda diretamente do exterior ou indiretamente, através de recintos adjacentes.

§ 1º. Para o período noturno, o sistema de iluminação artificial deve proporcionar condições internas satisfatórias para ocupação dos recintos e circulação nos ambientes com conforto e segurança.

§ 2º. Deverá ser explorado o uso de iluminação natural com vistas a reduzir o consumo de energia elétrica para iluminação artificial e condicionamento de ar.

§ 3º. Para efeito de ventilação dos compartimentos, as aberturas deverão ser dotadas de dispositivos que permitam a renovação do ar em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área exigida para iluminação.

**Art.179.** Em nenhuma hipótese poderão existir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda em paredes levantadas sobre as divisas dos lotes, bem como a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas.

**Parágrafo único.** As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de 0,75 m (setenta e cinco centímetros).

## SUBSEÇÃO III. DAS DIMENSÕES DAS ABERTURAS

**Art.180.** O total da superfície das aberturas destinadas a iluminar e ventilar um compartimento se relaciona com a área de seu piso e não poderá ser inferior aos determinados na tabela disposta no Anexo 4 desta Lei.

**Parágrafo único.** Excluem-se da obrigatoriedade do *caput* deste artigo os seguintes casos:

- I. Os banheiros;
- II. Os corredores ou escadas internas às unidades;
- III. Os quartos de vestir (closet e similares);
- IV. Os corredores e escadarias de uso comum em edificações multifamiliares;
- V. Os depósitos e despensas;
- VI. Porões e sótãos;
- VII. Garagens e estacionamentos.

**Art.181.** Não serão considerados iluminados cômodos cujas aberturas deem para áreas nas quais as coberturas externas voltadas para compartimentos abertas ultrapassem 5,00m (cinco metros) e quando o pé direito mínimo de tais áreas seja inferior a 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) de altura.

**Parágrafo único.** São aceitos os vãos de iluminação/ventilação que sejam perpendiculares a abertura da área coberta, desde que tenham um distanciamento máximo de 3m (três metros) em relação ao início da abertura, conforme definido nas ilustrações dispostas no Anexo 3.

**Art.182.** Os compartimentos especiais que, em face das suas características e condições vinculadas à destinação, não devem ter aberturas diretas para o exterior, ficam dispensados das exigências desta seção, devendo, contudo, apresentar, conforme a função ou atividade neles exercidas, condições adequadas segundo as normas técnicas oficiais de iluminação e ventilação por meios especiais, bem como, se for o caso, controle satisfatório de temperatura e de grau



de umidade do ar.

#### **SUBSEÇÃO IV. DOS FOSSOS E POÇOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO**

**Art.183.** Todos os compartimentos de permanência prolongada deverão dispor de vãos para iluminação e ventilação abrindo para o exterior da construção.

**Parágrafo único.** Os compartimentos mencionados no *caput* deste artigo poderão ser iluminados e ventilados por varandas, terraços e alpendres, desde que respeitadas as condições previstas neste Código.

**Art.184.** Será admitida a ventilação indireta ou forçada dos compartimentos sanitários para qualquer tipo de edificação.

**Art.185.** Área descoberta para fins de iluminação e ventilação, vedada de todos os lados por paredes da própria edificação ou por uma ou mais paredes de divisa quando as aberturas se encontrarem perpendiculares a essa divisa serão consideradas como fosso/poço.

**Art.186.** Para iluminação e ventilação de compartimentos por meio de reentrâncias, fosso ou poço de ventilação deverão ser satisfeitas as seguintes exigências:

- I. até dois pavimentos (térreo e mais um pavimento, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de diâmetro de círculo circunscrito;
- II. até 4 (quatro) pavimentos, térreo e mais 3 (três) pavimentos 3,00 m (três metros) de diâmetro de círculo circunscrito;
- III. do 5° (quinto) ao 7° (sétimo pavimento), 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) de diâmetro de círculo circunscrito;
- IV. do 8° (oitavo) pavimento em diante, acréscimo de 0,50 m (cinquenta centímetros) de diâmetro de círculo circunscrito a cada pavimento.

**Parágrafo único.** Não serão permitidas saliências ou balanços nas áreas mínimas estabelecidas para efeito de iluminação e ventilação de que trata este artigo.

#### **SUBSEÇÃO V. DAS GARAGENS E ESTACIONAMENTOS DE VEÍCULOS**

**Art.187.** 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.

**Parágrafo único.** 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 do Plano Diretor.

**Art.188.** Os compartimentos destinados a garagens e vagas de estacionamento ficarão sujeitos às seguintes exigências:

- I. Os vãos de entrada devem ter largura mínima de 3,00m (três metros) e, quando comportarem mais de 50 (cinquenta) veículos, deverão ter, pelo menos, dois vãos de entrada;
- II. Pé direito mínimo de 2,30 (dois metros e trinta centímetros), abaixo do vigamento;
- III. Cada vaga de estacionamento terá largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).
- IV. 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 cinquenta centímetros), quando as vagas forem em ângulo de 45° (quarenta e cinco graus);
- c) 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), quando as vagas forem em ângulo de 90° (noventa graus);
- V. Sistema de drenagem para coleta e escoamento das águas;
- VI. Paredes de material incombustível;
- VII. Piso revestido de material incombustível e impermeável;
- VIII. Teto de material incombustível, no caso de haver outro pavimento na parte superior;
- IX. Ventilação permanente;
- X. Possuírem espaços suficientes para acesso, circulação e manobra de veículos;
- XI. 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;
- XII. Observar o §3º do TÍTULO IV.CAPÍTULO II.SEÇÃO I.SUBSEÇÃO I.Art.108 desta Lei.
- XIII. O acesso aos espaços destinados às vagas de estacionamento deverá situar-se a uma distância mínima de 5m (cinco metros) do alinhamento do meio fio da via transversal no caso de esquina;
- XIV. A localização do acesso só será permitida quando dela não resultar prejuízo para a arborização e iluminação pública, que poderá ser remanejada mediante autorização do Poder Público;
- XV. Deverá ser representada a locação de pilares nas áreas de garagem e estacionamento.

**Art.189.** 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), exceto 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.
- 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 dotadas de vagas 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.

**Art.190.** 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.191.** 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.192.** Deverão ser previstas vagas para PCD na proporção 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 PCD, o espaçamento entre as vagas deverá ser de no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros).

**Art.193.** As áreas de estacionamento que não estejam previstas neste Código, serão por semelhança, estabelecidas pelo órgão municipal competente.

**Art.194.** 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.

#### **SEÇÃO IV DA SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO E DA PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO**

**Art.195.** A segurança da edificação e a proteção contra incêndio e pânico devem ser asseguradas pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, em atendimento à seguinte legislação:

- I. regulamento de segurança contra incêndio e pânico do estado de minas gerais;
- II. normas técnicas expedidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais;
- III. normas técnicas expedidas pela Defesa Civil do Estado de Minas Gerais.

**Art.196.** As edificações existentes, que não atenderem aos requisitos mínimos de segurança e acessibilidade estabelecidos na legislação federal, estadual e municipal, deverão ser adaptadas para a 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.197.** É vedada a proibição de instalação de redes de proteção ou equipamento similar nas varandas, sacadas e janelas de edifícios residenciais e comerciais.

**Art.198.** Toda edificação, exceto as residenciais unifamiliares e as multifamiliares horizontais, deverá ser executada segundo o que estabelece a legislação estadual que dispõe sobre as normas de prevenção e combate a incêndio e pânico e quanto as exigências do CBMMG.

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



## SEÇÃO V DA MANUTENÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

**Art.199.** Os responsáveis pela execução da obra são obrigados a entregar ao proprietário, à época da entrega do imóvel concluído, os seguintes documentos:

- I. cópia de todos os projetos entregues para arquivo na Administração Pública, acompanhados de uma via dos registros de responsabilidade técnica dos profissionais que atuaram no projeto e na execução da obra;
- II. manual do proprietário no caso de uso residencial multifamiliar e não residencial e, quando for o caso, manual das partes comuns do edifício com as informações sobre o desempenho da edificação;
- III. plano de manutenção da edificação, contendo as indicações das providencias necessárias para a manutenção corretiva e preventiva da edificação.

**Parágrafo único.** Quando se tratar de condomínio edilício, os documentos relacionados são entregues ao síndico ou ao responsável pela administração do condomínio.

**Art.200.** Salvo nas edificações destinadas à habitação unifamiliar, é obrigatória a implementação do plano de manutenção da edificação que deve incluir vistorias obrigatórias periódicas para verificação das condições de desempenho da edificação.

**Parágrafo único.** Os laudos das vistorias devem ser enviados para arquivo da administração do edifício juntamente com os projetos arquitetônicos e complementares da edificação.

### CAPÍTULO IV. DAS NORMAS ESPECÍFICAS DAS EDIFICAÇÕES

#### SEÇÃO I DOS USOS RESIDENCIAIS

##### SUBSEÇÃO I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art.201.** As edificações com uso residencial são classificadas segundo níveis de incomodidade e compatibilidade com o uso residencial, conforme o Plano Diretor.

**Art.202.** As edificações de uso misto são admitidas nos casos em que a natureza destas atividades não prejudique a segurança, o conforto e bem-estar dos moradores.

**Parágrafo único.** Nas edificações mistas, para cada tipo de uso deverão ser atendidas as exigências a ele relativas e serão obedecidas as seguintes condições:

- I. no pavimento de acesso, os vestíbulos, hall e circulação horizontais e verticais relativos a cada categoria poderão ser compartilhados entre si;
- II. será obrigatório possuir instalações e reservatórios de água totalmente independente para cada uso, de acordo com as exigências da concessionária responsável pelo serviço

**Art.203.** Toda habitação deverá possuir pelo menos 01 (um) compartimento habitável, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (um) local para serviço dotado de tanque convenientemente instalado.

- I. É permitida a conjugação de dormitório, sala de estar, cozinha e área de serviço em ambiente único ou parcialmente compartimentado, desde que atendidas as dimensões mínimas para os compartimentos.



- II. As vagas ou garagens para edificações de uso residencial deverão atender às disposições previstas no Plano Diretor.

## **SUBSEÇÃO II. DAS RESIDENCIAS UNIFAMILIARES**

**Art.204.** 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.205.** As edículas, depósito de despejos, as garagens, as dependências de serviço e lazer poderão existir separadas da edificação principal quando:

- I. Respeitarem as condições estabelecidas pelo Plano Diretor;
- II. Constituírem, obrigatoriamente, parte integrante da habitação;
- III. Respeitarem as dimensões mínimas previstas para os espaços de circulação entre as edificações no mesmo lote.

## **SUBSEÇÃO III. DAS CASAS GEMINADAS E SOBREPOSTAS**

**Art.206.** Consideram-se casas geminadas ou sobrepostas as edificações destinadas a 2 (duas) unidades residenciais unifamiliares, cada uma das quais dispo ndo 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, respeitando-se os parâmetros mínimos definidos no Plano Diretor.

## **SUBSEÇÃO IV. DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS**

**Art.207.** Consideram-se conjuntos residenciais aqueles grupos de edificações residenciais multifamiliares, cujos projetos são aprovados e construídos conjuntamente em áreas urbanizadas especificamente.

**Parágrafo único.** A aprovação e construção dos conjuntos podem ser concomitantes ao parcelamento vinculado, nos termos da legislação de Parcelamento do Solo e ao estabelecido no Plano Diretor.

**Art.208.** Os conjuntos residenciais deverão atender ao estabelecido na legislação específica e respeitar as seguintes condições:

- I. haverá uma área mínima de 20% (vinte por cento) da soma das áreas de projeção das moradias destinada ao lazer dentro do conjunto;
- II. os conjuntos residenciais serão constituídos de unidades habitacionais de acordo com os usos definidos no Plano Diretor.
- III. a propriedade do terreno pode ser individual ou coletiva;
- IV. a distância mínima permitida entre edificações construídas no mesmo terreno é a soma dos afastamentos laterais ou de fundos mínimos definidos no Plano Diretor.

**Art.209.** Toda edificação de uso residencial multifamiliar vertical ou conjunto residencial atenderão as seguintes exigências, além das demais constantes deste



Código e da legislação municipal referente a parcelamento, ocupação e uso do solo:

- I. quando for constituída de mais de 12 (doze) unidades residenciais autônomas:
  - a) deverá ser dotada de depósito de materiais de limpeza e de banheiro com vaso sanitário, lavabo e chuveiro para o pessoal encarregado dos serviços;
  - b) deverá possuir área de recreação, coberta ou não, de no mínimo 30,00 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);
- II. quando for constituída de mais de 16 (dezesseis) unidades residenciais autônomas deverá, além dos requisitos anteriores, possuir espaço exclusivamente destinado à portaria;
- III. quando for constituída de mais de 24 (vinte e quatro) unidades, além dos requisitos anteriores, é obrigatória a existência de uma dependência para funcionários, composta de compartimentos para estar e higiene pessoal;

## SEÇÃO II DOS USOS RESIDENCIAIS ESPECIAIS

### SUBSEÇÃO I. QUITINETES, LOFTS E CONGÊNERES

**Art.210.** Os projetos específicos de quitinetes, lofts e congêneres deverão atender às exigências das normas técnicas específicas tocantes às dimensões mínimas dos ambientes previstas nesta Lei.

### SUBSEÇÃO II. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

**Art.211.** Consideram-se Conjuntos Habitacionais de Interesse Social os projetos destinados à urbanização de áreas específicas, incluindo a infraestrutura, enquadrados em programas de cooperativas habitacionais, 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.

### SUBSEÇÃO III. DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS A HOSPEDAGEM DE PERMANÊNCIA TEMPORÁRIA COM EXISTÊNCIA DE SERVIÇOS COMUNS

**Art.212.** Os edifícios de hotéis, pensionatos, casas de pensão, motéis e similares são os que se destinam à hospedagem de permanência temporária, com existência de serviços comuns.

**Art.213.** Conforme suas características classificam-se em:

- I. Hotéis;
- II. Pensionatos;
- III. Casas de pensão;
- IV. Albergues;
- V. Motéis.

**Art.214.** Quando se constituírem em edificações mistas, os hotéis e similares terão sempre acesso próprio, independente e fisicamente separado do acesso de uso comum ou coletivo do edifício.

**Art.215.** Os edifícios de hotéis e similares deverão dispor, no mínimo, de



compartimentos, ambientes ou locais para:

- I. *Hall* de recepção com serviços de portaria e comunicações;
- II. Ala de estar;
- III. Compartimento próprio para administração;
- IV. Compartimento para rouparia e guarda de utensílios de limpeza;
- V. Instalações de combate a incêndio, conforme especificações do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG);
- VI. Entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;
- VII. Instalações sanitárias do pessoal de serviço independente das destinadas aos hóspedes;
- VIII. Instalações adequadas para serviços de copa, cozinha;
- IX. Instalações adequadas para recolhimento do lixo, devendo estas serem fechadas, dispor de piso impermeável e possuir um ponto de água;
- X. Acessos e estacionamentos de veículos compatíveis com o número de unidades para atender ao desenvolvimento da atividade, respeitando o mínimo de 1 (uma) vaga para a cada 3 (três) unidades.

**Parágrafo único.** As instalações sanitárias para empregados deverão ser separadas por sexo e apresentar a quantidade mínima de 01 (um) vaso sanitário, 03 (três) chuveiros, 01 (um) lavatório e 2 (dois) mictórios, sendo estes últimos apenas quando masculinos, para cada grupo de 15 (quinze) empregados ou fração de cada sexo, observando o isolamento individual para os vasos sanitários e para os chuveiros, devendo também atender as normas do Ministério do Trabalho, cabendo aos responsáveis a apresentação de declaração com o número de funcionários para análise.

**Art.216.** Os dormitórios deverão atender as dimensões do Anexo 2 – Quadro 2 – Condições e Dimensionamentos dos Compartimentos desta Lei.

**Art.217.** Excetuando-se os dotados de instalações sanitárias, cada pavimento deverá dispor das referidas instalações sanitárias para cada grupo de 06 (seis) dormitórios ou fração, separadas por sexo, nas seguintes quantidades mínimas:

- I. 2 (dois) vasos sanitários, 01 (um) lavatório, 01 (um) mictório e 02 (dois) chuveiros no sanitário masculino;
- II. 2 (dois) vasos sanitários, 01 (um) lavatório, 01 (uma) ducha higiênica e 02 (dois) chuveiros no sanitário feminino.

**Art.218.** Os motéis se caracterizam por dispensarem a exigência de *hall* de recepção coletivo, de áreas comuns de estar para os hóspedes e de entrada independente de serviço, devendo satisfazer às seguintes exigências:

- I. Possuírem unidades distintas e autônomas para hospedagem;
- II. Possuírem compartimentos para recepção, escritório e registro;
- III. Possuírem compartimentos para copa, área de serviço;
- IV. Possuírem compartimento para cozinha, no caso de servir refeições;
- V. No caso de possuírem estacionamento, este deve ser na proporção mínima de uma vaga para cada unidade distinta e autônoma de hospedagem.

**Art.219.** As cozinhas, as despensas, os depósitos de alimentos e similares ficarão sujeitas as normas da vigilância sanitária, cabendo ao proprietário ou responsável técnico atender as mesmas.



### SEÇÃO III DOS USOS NÃO RESIDENCIAIS

#### SUBSEÇÃO I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art.220.** As edificações não residenciais deverão atender as exigências constantes nesta Lei bem como as normas federais, estaduais e municipais sobre higiene e segurança do trabalho.

§ 1º. As dimensões mínimas dos compartimentos para as edificações comerciais ou de serviços, excluídas as áreas destinadas a garagens, estão definidas no Anexo 2 – Quadro 2 – Condições e Dimensionamentos dos Compartimentos desta Lei;

§ 2º. Será permitida a subdivisão de lojas, armazéns e depósitos, desde que as áreas resultantes tenham projeto previamente aprovado;

§ 3º. A aprovação do projeto arquitetônico de edificações com uso comercial ou de serviços junto ao órgão gestor de planejamento urbano e territorial não desobriga a aprovação e a adequação da edificação junto à vigilância sanitária ou demais órgãos competentes, quando necessário para o uso e atividade pretendida, ficando a cargo do proprietário ou requerente, proceder com os trâmites necessários.

**Art.221.** A construção ou adaptação de prédios para uso não residencial somente será permitida em áreas previamente aprovadas pelo Município indicadas no Plano Diretor;

§ 1º. As licenças para adaptação e construção de edificações não residenciais serão concedidas mediante a apresentação dos licenciamentos ou dispensas ambientais e urbanísticas prevista na legislação específica e no Plano Diretor, conforme o caso.

§ 2º. As exigências previstas no parágrafo anterior só se aplicam quando já houver uso pré-definido para edificação, não se aplicando para edificações destinadas à locação por terceiros.

§ 3º. Nos casos de edificações destinadas à locação por terceiros, no momento da expedição do alvará de localização e funcionamento serão exigidos os licenciamentos necessários, bem como a adaptação da edificação ao uso pretendido.

#### SUBSEÇÃO II. DOS USOS COMERCIAIS, DE SERVIÇOS E DOS CENTROS COMERCIAIS

**Art.222.** Nas edificações destinadas ao comércio e/ou serviços, os compartimentos deverão atender às seguintes exigências mínimas:

- I. Ter as portas de acesso com largura mínima de 3,00m (três metros) quando a sua área exceder de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II. Ter piso e paredes revestidos com material liso, resistente, lavável e impermeável, até no mínimo a altura de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros), onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos;
- III. Dispor de instalações de combate a incêndio e respectivos equipamentos, de acordo com as especificações do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG), quando necessário;
- IV. Quando houver armazenamento de gás liquefeito de petróleo (GLP) deverão atender as exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG);
- V. Quando houver casa de máquinas deverá ser constituída de tal forma que



os ruídos gerados não causem desconforto acústico à vizinhança, aos usuários e aos funcionários.

**VI.** Serem dotadas de depósitos de resíduos sólidos, de acordo com as normas do órgão competente.

**§ 1º.** As unidades imobiliárias para uso comercial e prestação de serviços ficam desobrigadas da exigência de banheiro, quando houver banheiros coletivos no respectivo pavimento.

**§ 2º.** Em quaisquer estabelecimentos comerciais e de serviços similares ficam obrigados a adaptar suas instalações sanitárias e áreas de uso coletivo para atender pessoas com necessidades especiais e mobilidade reduzida, nos termos das Normas Brasileiras.

**§ 3º.** A adaptação a que se refere o parágrafo anterior será obrigatória tanto para construção de novos estabelecimentos como para a reforma de estabelecimentos existentes.

**§ 4º.** Para imóveis de interesse histórico tombados ou em processo de tombamento a adaptação das instalações sanitárias deverá ser precedida de anuência do órgão responsável pelo tombamento.

**§ 5º.** No caso das instalações sanitárias dotadas de cabines pelo menos uma delas deverá ser adaptada para uso de pessoas com necessidades especiais;

**Art.223.** As instalações sanitárias em edifícios comerciais ou de serviços poderão, a critério do proprietário:

**I.** atender ao número mínimo de instalações sanitárias por funcionário, da seguinte maneira:

**a)** ser constituída por um conjunto, para cada gênero, composto por 1 (um) lavatório e 1 (um) vaso sanitário na proporção de 1 (um) conjunto para cada grupo de 20 (vinte) funcionários ou fração, sendo obrigatória a apresentação de declaração do número de funcionários previsto.

**b)** as instalações sanitárias masculinas devem conter mictório na proporção de 01 (um) para cada grupo de 20 (vinte) funcionários.

**II.** atender ao número mínimo de instalações sanitárias por área mínima, do seguinte modo:

**a)** Ter, no mínimo, uma instalação sanitária (01 vaso sanitário e 01 lavatório), no mínimo, quando forem de uso de apenas uma unidade autônoma até 75,00m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados), ressalvando-se as exigências para casos específicos;

**b)** Ter instalações sanitárias privativas separadas para sexo quando a sua área exceder de 75,00m<sup>2</sup> (setenta e cinco metro quadrados) até 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);

**c)** Ter mais um conjunto de instalações privativas separadas por sexo, a cada 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil ou fração.

**Art.224.** As edificações ou conjuntos não residenciais verticais 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 estabelecido, para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil ou fração.

**Art.225.** Os postos de abastecimento de veículos, além das normas vigentes sobre inflamáveis e legislação ambiental competente, deverão atender as exigências constantes do Anexo 5 desta Lei.

**Parágrafo único.** Considera-se posto de abastecimento de veículos o



estabelecimento destinado preponderantemente à venda de combustíveis e lubrificantes

### SUBSEÇÃO III. DOS USOS INDUSTRIAIS

**Art.226.** As edificações destinadas ao uso industrial, além das regulamentações específicas pertinentes e das normas ambientais federais, estaduais ou municipais ou outro que vier a substituí-lo, deverão atender às seguintes exigências:

- I. Ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas esquadrias e na estrutura da cobertura;
- II. Ter as paredes confinantes com outros imóveis, do tipo corta-fogo, elevadas a pelo menos 1,00m (um metro) acima da calha, quando construídas na divisa do lote;
- III. Ter os dispositivos de prevenção e de combate a incêndio de acordo com as normas da ABNT e as exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG) ou órgão equivalente;
- IV. A área de iluminação deverá atender ao estabelecido nesta lei.
- V. Dispor, nos locais de trabalho dos operários, de porta de acesso rebatendo para fora do compartimento;
- VI. Dispor de caixas separadoras de água e óleo, no caso de estabelecimentos que produzam efluentes contaminados com hidrocarbonetos, combustíveis, graxos, óleos lubrificantes, dentre outros;
- VII. Dispor de local apropriado para as atividades relativas a serviços de manutenção, recuperação, reparação e lavagem de peças, equipamentos e motores, devendo tal local conter tanques para lavagens, com contenções e pisos impermeáveis, resistentes e firmes, com lançamento de efluentes contaminados diretamente para o sistema de caixas separadoras de água e óleo.

**Parágrafo único.** Sempre que do processo industrial resultar a produção de gases, de vapores, de fumaça, de poeira e de outros resíduos, deverá ser instalado um sistema de exaustão do ar adequado para cada caso, inclusive com instalação de filtros, quando necessário, de acordo com as normas ambientais.

**Art.227.** As instalações sanitárias em edifícios industriais poderão, a critério do proprietário:

- I. atender ao número mínimo de instalações sanitárias por funcionário, da seguinte maneira:
  - a) ser constituída por um conjunto, para cada gênero, composto por 1 (um) lavatório e 1 (um) vaso sanitário na proporção de 1 (um) conjunto para cada grupo de 20 (vinte) funcionários ou fração, sendo obrigatória a apresentação de declaração do número de funcionários previsto.
  - b) as instalações sanitárias masculinas devem conter mictório na proporção de 01 (um) para cada grupo de 20 (vinte) funcionários.
- II. atender ao número mínimo de instalações sanitárias por área mínima, do seguinte modo:
  - a) Ter, no mínimo, uma instalação sanitária (01 vaso sanitário e 01 lavatório), no mínimo, quando forem de uso de apenas uma unidade autônoma até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), ressalvando-se as exigências para casos específicos;
  - b) Ter instalações sanitárias privativas separadas para sexo quando a sua área exceder de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) até 1500 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados);
  - c) Ter mais um conjunto de instalações privativas separadas por sexo, a cada



**Parágrafo único.** Os equipamentos que emitirem efluentes atmosféricos fora dos padrões legalmente admissíveis deverão possuir adequado tratamento das referidas emissões com uso de dispositivos, de acordo com a legislação ambiental vigente.

**Art.235.** Não será permitida a descarga de esgotos sanitários, de qualquer procedência, e despejos industriais *in natura*, nas redes coletoras de águas pluviais ou em qualquer curso d'água.

### **SUBSEÇÃO I. DOS EDIFÍCIOS GARAGEM E ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS DE VEÍCULOS**

**Art.236.** Para construção de edifícios-garagem e de estacionamentos públicos de veículos em empreendimentos de uso residencial, comercial ou misto, fica assegurado o que segue:

- I. os empreendimentos que utilizarem de estacionamentos públicos de veículos (parking) poderão ter acesso comum ou independente do restante do edifício, devendo, na fase de aprovação do projeto definir as vagas de uso exclusivo dos residentes e às destinadas à oferta pública de estacionamento;
- II. os edifícios garagem serão destinados exclusivamente ao estacionamento de veículos, excetuadas as disposições do parágrafo único deste artigo e são divididos em 4 (quatro) grupos:
  - a) garagem com rampas retas entre 2 (dois) pavimentos;
  - b) garagem com rampas retas entre meio-pisos alternados;
  - c) garagem com rampas helicoidais;
  - d) garagem automatizada.

**Parágrafo único.** O pavimento térreo poderá ser utilizado para fins não residenciais diferentes do edifício garagem, desde que tenha acesso independente ao acesso da garagem e atenda os parâmetros do uso para a zona em que se inserir.

**Art.237.** Os edifícios-garagem deverão conter os seguintes compartimentos:

- I. abrigo destinado à guarda de lixo;
- II. instalações sanitárias, masculino e feminino, com acessibilidade;
- III. recepção com local de espera.

**Art.238.** A edificação deve ser aberta, permitindo ventilação cruzada permanente em duas ou mais fachadas externas, providas por aberturas que possam ser consideradas uniformemente distribuídas.

**Parágrafo único.** As aberturas deverão atender ao menos a um dos seguintes incisos:

- I. ter comprimentos em planta que somados atinjam pelo menos 40% (quarenta por cento) do perímetro e áreas que somadas correspondem a pelo menos 20% (vinte por cento) da superfície total das fachadas externas; ou
- II. corresponder a pelo menos 1/3 da superfície total das fachadas externas e pelo menos 50% (cinquenta por cento) destas áreas abertas situadas em duas fachadas opostas;
- III. projeto adequada de ventilação mecânica.

**Art.239.** Serão permitidas edificações de edifícios-garagem e de estacionamentos públicos de veículos sem recuo nas divisas lateral e fundos desde que não tenham aberturas nas paredes laterais ou que estejam em subsolo.

**Art.240.** As rampas de edifícios-garagem e de estacionamentos públicos de



veículos deverão ser construídas, obedecendo aos seguintes requisitos:

- I. as rampas terão inclinação máxima de 20% (vinte por cento);
- II. rampas retas com apenas uma mão devem ter no mínimo 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros) de largura livre e em curva o raio interno deverá ter 3,10m (três metros e dez centímetros);
- III. rampas retas de mão dupla devem ter no mínimo 5,00m (cinco metros) de largura total;
- IV. O raio mínimo das rampas helicoidais não deve ser inferior a 9,50m (nove metros e cinquenta centímetros) na borda externa.

**Art.241.** Os acessos serão construídos obedecendo aos seguintes parâmetros:

- I. a faixa de circulação de pedestres deverá ser independente da circulação de veículos, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), com acessibilidade;
- II. as entradas devem, preferencialmente estar localizadas em ruas movimentadas e saídas em ruas com menor fluxo de veículos, com largura mínima de 3,00m (três metros);
- III. elevadores para passageiros deverão ser localizados próximos as escadas e em quantidade proporcional ao numero de vagas;
- IV. Escadas devem seguir as recomendações do Corpo de Bombeiros;
- V. Vagas para deficientes e idosos devem estar localizadas próximas aos elevadores e acessos, preferencialmente no piso térreo;
- VI. Vagas para motociclistas devem estar localizadas em local fechado;

**Art.242.** As vagas e corredores de circulação e manobras de veículos de edifícios-garagem e de estacionamentos públicos de veículos terão as seguintes dimensões:

- I. as dimensões das vagas deverão atender às seguintes medidas:
  - a) vagas médias com 2,30 (dois metros e trinta centímetros) x 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);
  - b) vagas grandes com 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) x 5,00m (cinco metros);
  - c) vagas para motocicletas com 1,0 (um metro) x 2,00m (dois metros).
- II. necessariamente, 3% (três por cento) das vagas deverão ser destinadas para deficientes e deverão possuir as dimensões de 3,50 x 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) e 5% (cinco por cento) das vagas destinadas a idosos.
- III. para as áreas de estacionamento podem se utilizar ângulos de 30°, 45° e 90°, com as dimensões mínimas para os corredores de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e 5,00m (cinco metros) respectivamente;
- IV. a vaga, quando paralela à faixa de acesso ("baliza") será crescido 1,00m (um metro) no comprimento e 0,25m (vinte e cinco centímetros) na largura para automóveis e utilitários;
- V. deverão ter área de acumulação, acomodação e manobra de veículos, dimensionada de forma a comportar, no mínimo, 3% (três por cento) de sua capacidade;
- VI. no cálculo da área de acumulação, acomodação e manobra de veículos poderão ser consideradas as rampas e faixas de acesso às vagas de estacionamento, desde que possuam largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);
- VII. as vagas de estacionamento deverão ser dimensionadas em função do tipo de veículo, e os espaços de manobra e acesso em função do ângulo formado pelo comprimento da vaga e a faixa de circulação.



**Art.243.** Os compartimentos destinados de edifícios-garagem e de estacionamentos públicos de veículos ficam sujeitos as seguintes exigências:

- I. Impermeabilização em todos os pavimentos;
- II. Sistema de drenagem para coleta e escoamento das águas pluviais, com caixa de contenção;
- III. os pilares devem ser protegidos até a altura de 1,20m (um metros e vinte centímetros) para evitar danos à estrutura;
- IV. área de permeabilidade: 10% (dez por cento);
- V. afastamento frontal devesa ser de acordo com o estabelecido no zoneamento local;
- VI. pé direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), abaixo do vigamento.

**Parágrafo único.** Será permitido construir sem a observação da Taxa de Permeabilidade mediante aprovação de estudo fundamentado da adoção de medidas técnicas que supram sua função como a construção de caixa de captação e/ou drenagem em conformidade com o Plano Diretor.

**Art.244.** Os edifícios-garagem e estacionamentos públicos de veículos deverão obedecer às normas técnicas específicas de proteção contra incêndio e pânico.

#### **SEÇÃO IV DAS ADAPTAÇÕES DAS EDIFICAÇÕES ÀS PESSOAS COM DEFICIÊNCIA (PCD)**

##### **SUBSEÇÃO I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art.245.** Quanto à adequação às pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida, as edificações em geral classificam-se em visitáveis e acessíveis, em função da sua atividade e do seu porte.

§ 1º. São consideradas visitáveis todas as edificações nas quais se faz necessário o acesso aos espaços comuns por pessoas com deficiência.

§ 2º. São consideradas acessíveis todas as edificações nas quais se faz necessário o acesso aos espaços comuns e a todos os espaços e compartimentos por pessoas com deficiência.

§ 3º. Os edifícios públicos são considerados edificações acessíveis.

**Art.246.** As edificações de uso residencial são consideradas visitáveis, e conterão acessos sem barreiras aos espaços comuns, em conformidade com as NBR 9050 e NBR 9077 da ABNT.

**Art.247.** As edificações de uso misto ou não residencial serão consideradas visitáveis ou acessíveis, em função das atividades a que se destinam e do seu porte.

**Parágrafo único.** Aplicam-se às edificações referidas no *caput* deste artigo, os mesmos requisitos do artigo anterior.

**Art.248.** As escadas e rampas que atendam as PCD nas edificações visitavam ou acessíveis, obedecerão, no que couber à NBR 9050 e NBR 9077 da ABNT.

**Art.249.** Em todas as edificações acessíveis ou visitáveis será obrigatória a colocação, em destaque, nos locais próprios, do símbolo internacional de acesso, na forma da legislação pertinente.



## SUBSEÇÃO II. DA ACESSIBILIDADE NOS EDIFÍCIOS PÚBLICOS OU DE USO COLETIVO

**Art.250.** A construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos ou privados destinados ao uso coletivo deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

**§ 1º.** Para fins de cumprimento do disposto no *caput* deste artigo, deverão ser observados os seguintes requisitos de acessibilidade:

- I. nas áreas externas ou internas da edificação, destinadas a garagem e a estacionamento de uso público, deverão ser reservadas vagas próximas aos acessos de circulação de pedestres, com largura mínima de 3,50m, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, na seguinte proporção em relação ao número mínimo de vagas exigido:
  - a) até 100 (cem) vagas, 01 (uma) por 25 (vinte e cinco) ou fração;
  - b) de 101 (cento e uma) a 300 (trezentas) vagas, 04 (quatro) pelas 100 (cem) primeiras, acrescidas de 01 (uma) para cada 50 (cinquenta) excedentes;
  - c) acima de 300 (trezentas) vagas, 08 (oito) pelas 300 (trezentas) primeiras, acrescidas de 01 (uma) para cada 100 (cem) excedentes;
- II. pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida;
- III. pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade de que trata esta Lei;
- IV. os edifícios deverão dispor de, pelo menos, 2 (dois) banheiros acessíveis por pavimento, sendo um feminino e um masculino, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;
- V. as informações disponíveis nas portas de acesso e demais dependências, devem ter legenda em Braille;
- VI. os elevadores terão suas portas de entrada e botões internos e externos marcados em Braille, com os números dos respectivos andares e com informações sonoras em "viva voz".
- VII. as entradas e saídas das garagens dos edifícios deverão ser equipadas com sinalizadores visuais e sonoros;
- VIII. os guichês, caixas eletrônicos e balcões de auto-serviço deverão ser acessíveis a todas as pessoas deficientes;
- IX. os estabelecimentos comerciais deverão dispor de espaços suficientes, inclusive entre os caixas para pagamentos, que garantam a locomoção de cadeirantes e ainda deverão dispor suas mercadorias de forma a assegurar melhor visualização e livre acesso ao deficiente.

**§ 2º.** Para que o edifício público ou de uso coletivo obtenha o alvará de funcionamento da Prefeitura de Pouso Alegre, o mesmo deverá receber anteriormente a Declaração e o Selo de Acessibilidade, que serão conferidos pelo setor responsável da Prefeitura Municipal, após vistoria e aprovação.

**Art.251.** Nas edificações destinadas às atividades de hospedagem, consideradas como edificação visitável, serão exigidos cômodos adaptados às pessoas com deficiência, ficando estabelecida a obrigatoriedade de 01 (uma)



unidade, adaptada para cada grupo de 20 (vinte) do total construído, observadas as determinações da NBR 9050, da ABNT.

**Art.252.** Os locais de espetáculos, conferências, aulas e outros de natureza similar deverão dispor de espaços reservados para pessoas que utilizam cadeira de rodas, e de lugares específicos para pessoas com deficiência auditiva e visual, inclusive acompanhante, de acordo com a ABNT, de modo a facilitar-lhes as condições de acesso, circulação e comunicação.

### **SUBSEÇÃO III. DA ACESSIBILIDADE NOS EDIFÍCIOS DE USO PRIVADO**

**Art.253.** Os edifícios de uso privado, exceto as habitações unifamiliares, deverão ter, pelo menos, um pavimento acessível às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, considerando-se, inclusive, o percurso que liga a edificação à via pública.

**Parágrafo único.** O percurso acessível às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e obstáculos.

**Art.254.** Os edifícios de uso privado em que seja obrigatória a instalação de elevadores, estes deverão ser construídos atendendo aos seguintes requisitos mínimos de acessibilidade:

- I. percurso acessível que una as unidades habitacionais com o exterior e com as dependências de uso comum;
- II. percurso acessível que una a edificação à via pública, às edificações e aos serviços anexos de uso comum e aos edifícios vizinhos;
- III. cabine do elevador e respectiva porta de entrada acessíveis para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.
- IV. os elevadores terão suas portas de entrada e botões internos e externos marcados em Braille com os números dos respectivos andares e com informações sonoras em "viva voz".

**Art.255.** Os edifícios privados com mais de um pavimento, em que não seja obrigatória a instalação de elevadores, destinados ao uso multifamiliar, vertical e com mais de 8 (oito) unidades residenciais, deverão apresentar unidades acessíveis às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, correspondentes a, pelo menos, 10% (dez por cento) do total das unidades residenciais de todo o empreendimento.

**Parágrafo único.** Para valores fracionários de número de unidades, adota-se a seguinte regra:

- I. os valores entre 0,01 e 0,50 inclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente inferior;
- II. os valores entre 0,50 e 1,00 inclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente superior.

**Art.256.** Os edifícios a serem construídos com mais de um pavimento além do pavimento de acesso, à exceção das habitações unifamiliares e que não estejam obrigados à instalação de elevador, deverão dispor de especificações técnicas e de projeto que facilitem a instalação de um elevador adaptado, devendo os demais elementos de uso comum destes edifícios atender aos requisitos de acessibilidade.

## **TÍTULO VI. DA ANULAÇÃO, CONVALIDAÇÃO E CONTROLE DOS ATOS**

### **CAPÍTULO I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art.257.** Os atos administrativos realizados no processo de licenciamento de



obras e edificações, caso constatada a ilegalidade na sua emissão, podem ser anulados ou convalidados.

§ 1º. 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.

§ 2º. A apuração deve obedecer ao devido processo legal, assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório, garantida a instância recursal.

§ 3º. 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 paralisação da obra pelo prazo máximo de 30 dias.

§ 4º. Fundamentadamente, os prazos estabelecidos no §3º são prorrogados por igual período, com o objetivo de concluir o processo.

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

**Art.258.** A aplicação da anulação ou da convalidação do ato administrativo, após a apuração realizada em processo específico, deve ser realizada por comissão específica, cabendo recurso ao COMDU.

**Art.259.** Quando for identificado indício de ilegalidade, devidamente fundamentado, o processo deve ser submetido a uma comissão formada por 3 servidores do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, a quem cabe verificar:

- I. a existência de indícios de atividade ilegal;
- II. a existência de indícios de lesão ao interesse público ou prejuízo a terceiros;
- III. a necessidade de anulação ou convalidação.

§ 1º. A análise da comissão deve considerar o disposto no Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 13.655, de 25 de abril de 2018.

§ 2º. A comissão deve elaborar, no prazo de 15 dias, relatório circunstanciado a ser encaminhado ao interessado para manifestação.

§ 3º. O interessado tem o prazo de 15 dias para manifestação, podendo ser prorrogado por igual período mediante pedido justificado.

§ 4º. Após a manifestação do interessado, a comissão deve emitir parecer no prazo de 15 dias.

§ 5º. Após a emissão do parecer, a comissão:

- I. pode recomendar ao titular do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações as providências contidas no §3º do Art.257 desta lei;
- II. deve encaminhar o processo ao COMDU para ciência quanto à convalidação ou anulação dos atos administrativos, caso o parecer não afaste os indícios de irregularidade.

§ 6º. Em projeto de reforma e modificação, cabe a análise integral do processo, se for o caso.

§ 7º. É facultado ao interessado apresentar projeto de reforma e modificação no qual sejam sanadas as irregularidades existentes, observado as especificidades desta lei, sem prejuízo do procedimento previsto neste artigo e da aplicação do §8º



deste artigo.

**§ 8º.** Em caso de constatação de ilícito civil, penal ou administrativo, o processo deve ser encaminhado à autoridade competente para apuração e eventual sanção

**§ 9º.** Comprovada a participação fraudulenta do interessado na prática do ato administrativo, não se aplica o prazo decadencial previsto nesta lei.

## **CAPÍTULO II. DA ANULAÇÃO DOS ATOS ADMINISTRATIVOS**

**Art.260.** A análise 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.261.** 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.

## **CAPÍTULO III. DA CONVALIDAÇÃO DOS ATOS ADMINISTRATIVOS**

**Art.262.** A convalidação é aplicável aos vícios sanáveis da licença de obras, da habite-se ou do atestado de conclusão de obras ou edificações, assim compreendidos os que, cumulativamente, atendam aos seguintes requisitos:

- I. não seja comprovada participação fraudulenta;
- II. não acarretem lesão ao patrimônio ou ao interesse público;
- III. não impliquem grave dano urbanístico;
- IV. não extrapolem, além de 25%, os seguintes parâmetros urbanísticos definidos para o lote ou projeção:
  - a) coeficiente de aproveitamento máximo;
  - b) altura máxima;
  - c) taxa de ocupação máxima;

**Parágrafo único.** Os casos em que ocorram algumas das situações relacionadas no "caput" devem ser avaliados pela comissão mencionada no CAPÍTULO I Art.259 e encaminhado o processo ao COMDU para ciência.

## **TÍTULO VII. DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES**

### **CAPÍTULO I. DA FISCALIZAÇÃO**

#### **SEÇÃO I DOS INSTRUMENTOS DE FISCALIZAÇÃO**

**Art.263.** São instrumentos que integram o exercício da ação fiscal de atividades urbanas no processo de fiscalização de execução de obras e edificações:

- I. vistoria;
- II. auditoria.

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

**Art.264.** Nas vistorias em obras e edificações, o órgão de fiscalização deve verificar:

- I. se a obra ou a edificação, em área pública ou privada, obteve o licenciamento previsto em lei;
- II. conformidade da obra com o projeto aprovado;
- III. a conformidade da obra com os parâmetros de acessibilidade das áreas comuns e do espaço público contíguo ao lote ou à projeção, analisados no projeto aprovado;



- IV. a conformidade da implantação do canteiro de obras com a licença de obras;
- V. o cumprimento do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, conforme regulamento específico;

**Art.265.** Na vistoria para subsidiar a emissão da habite-se ou do atestado de conclusão, deve-se verificar:

- I. a conformidade da obra com os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas de uso comum e do espaço público contíguo ao lote ou à projeção, analisados no projeto aprovado;
- II. a instalação de placa de endereçamento e numeração legível, quando exigível;
- III. se o canteiro de obras e os entulhos foram removidos, com exceção dos casos de habite-se parcial ou em separado, hipóteses em que podem permanecer até a conclusão total das obras;
- IV. se a área pública circundante está recuperada de acordo com o projeto aprovado.

**Parágrafo único.** Os parâmetros urbanísticos do projeto aprovado a serem observados são:

- I. cota de pavimento térreo;
- II. usos e atividades por pavimento;
- III. área de cada atividade por pavimento;
- IV. área total por pavimento;
- V. área total de construção;
- VI. coeficiente de aproveitamento;
- VII. número de unidades imobiliárias;
- VIII. número de vagas para veículos;
- IX. número de pavimentos;
- X. altura da edificação;
- XI. taxa de ocupação;
- XII. taxa de permeabilidade;
- XIII. afastamentos;

**Art.266.** Para atestar a correspondência da obra com os parâmetros urbanísticos, o responsável pela fiscalização pode requerer laudo topográfico elaborado por profissional habilitado.

**Art.267.** A auditoria realizada pelo órgão de fiscalização é o instrumento administrativo de controle urbano cuja função é avaliar, a qualquer tempo, a conformidade da execução da obra ou da edificação com:

- I. as informações técnicas que constam no licenciamento de obras e edificações;
- II. o projeto arquitetônico aprovado;
- III. os parâmetros urbanísticos, construtivos e de acessibilidade previstos na data da aprovação.

**Art.268.** Caso haja irregularidade na obra, a fiscalização deve aplicar as sanções previstas nesta lei.

**Art.269.** O responsável pela fiscalização, no exercício de suas atividades, de acordo com suas atribuições fiscalizadoras, deve emitir autos e aplicar sanções ao infrator, para punição e correção de irregularidades.



## SEÇÃO II DAS INFRAÇÕES GERAIS

**Art.270.** Considera-se infração toda conduta omissiva ou comissiva a que a lei comine uma sanção.

**Art.271.** Considera-se infratora 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.272.** As infrações classificam-se, para efeitos de multa, em leves, médias, graves e gravíssimas.

**§ 1º.** 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 proteção no canteiro de obras ou sua execução em desacordo com essa lei;
- VI. utilizar de terrenos públicos ou particulares sem autorização específica ou anuência do proprietário.

**§ 2º.** 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/RRT/TRTe nova ART/RRT;
- IV. não apresentar, quando solicitado pela fiscalização, a documentação de licenciamento;
- V. não observar o correto direcionamento das águas pluviais para a rede pública de drenagem;
- VI. constatar o fechamento irregular de pilotis;
- VII. constatar a inexistência do Habite-se ou sua declaração de dispensa, conforme o caso.

**§ 3º.** 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. executar obra em desacordo com projeto aprovado;
- V. deixar de desocupar ou recuperar a área pública após o término da obra;
- VI. desrespeitar o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, conforme regulamento específico;
- VII. erodir logradouros e terrenos vizinhos por falta de rede de drenagem no canteiro de obras;

**§ 4º.** 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 desconformidade com a legislação ou parâmetros urbanísticos e edifícios vigentes;
  - IV. executar obras ou manter edificações localizadas em área pública;
  - V. colocar em risco a estabilidade e a integridade das propriedades vizinhas e das áreas públicas;
  - VI. descumprir auto de embargo, intimação demolitória e interdição;
  - VII. apresentar documentos sabidamente falsos;
  - VIII. deixar que materiais de construção e resíduos provenientes de escavação ou movimentação de terra escorram para logradouros públicos ou rede de infraestrutura;
  - IX. poluir ou assorear cursos d'água e sistemas de drenagem públicos;
  - X. Não atendimento das determinações constantes nos autos emitidos pela fiscalização;
  - XI. Perfurar poços freáticos, artesianos ou semi-artesianos em locais onde o sistema de abastecimento público promova o pleno suprimento de água à edificação.
  - XII. deixar de manter, no canteiro de obras, documentação necessária assinada pelo proprietário e responsável técnico com as informações definidas nesta lei.
  - XIII. 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.
  - XIV. não reparar os danos causados na pavimentação ou na urbanização decorrente de obras particulares.
  - XV. execução de corte, aterro, área de empréstimo e bota fora sem licença do órgão municipal competente.
  - XVI. alteração de edificação sem licença após a obtenção da habite-se ou atestado de conclusão da obra.
  - XVII. execução de masseiros, massa de concreto e cimento na via pública, sem contenções que evitem a conspurcação da via.

**Art.273.** As infrações a disposição desta lei para qual não haja cominação especial, será punida com infração de grau leve;

### SEÇÃO III DAS SANÇÕES

**Art.274.** Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, o infrator sujeita-se 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 ou da edificação;
- V. demolição parcial ou total da obra e edificação;
- VI. apreensão de materiais, equipamentos e documentos.

**Parágrafo único.** Aquele que comprovar carência, pobreza e situação de vulnerabilidade social, atestado pelo órgão competente com documentos comprobatórios da impossibilidade de arcar com a sanção pecuniária, poderá ter, mediante análise e decisão fundamentada, o perdão da sanção pecuniária.



## SUBSEÇÃO I. DA ADVERTÊNCIA

**Art.275.** A advertência é a sanção, aplicada por meio de auto de advertência, 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.** A advertência é aplicada somente quando se tratar de irregularidade em obra ou edificação passível de regularização.

**Art.276.** Não caberá advertência, devendo o contribuinte ser imediatamente autuado quando incorrer nas infrações de caráter gravíssimo previsto neste código.

## SUBSEÇÃO II. DA MULTA

**Art.277.** Multa é a sanção pecuniária, aplicada por meio do auto de infração, em decorrência do cometimento de infração disposta nesta lei.

**Art.278.** 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.279.** As multas devem ser aplicadas tomando-se por base os valores estabelecidos no artigo anterior, multiplicados pelo índice k, que é relativo à área edificada ou do empreendimento, do seguinte modo:

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

**Art.281.** 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.

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

**§ 2º.** Verifica-se infração continuada quando o infrator descumpra os termos da advertência, do embargo, da intimação demolitória ou da interdição.

**§ 3º.** 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.282.** 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.283.** O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias à correção das irregularidades que deram origem à sanção.

**Art.284.** 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 Municipal, participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a Administração Municipal.

**Art.285.** 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.286.** 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.

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

**§ 2º.** 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.

### **SUBSEÇÃO III. DO EMBARGO E INTERDIÇÃO**

**Art.287.** O embargo da obra ou da edificação é aplicado nos seguintes casos:

- 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, empregados da obra e terceiros;
- VIII. Não atendimento das determinações constantes nas advertências 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.288.** 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 a terceiros.
- III. se for utilizada para fim diverso daquele definido no projeto aprovado;
- IV. se o proprietário, no prazo que lhe for fixado, não atender às exigências julgadas necessárias à segurança da edificação.



§ 1º. Uma edificação, ou qualquer de suas dependências, poderá ser interdita 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.

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

§ 3º. Em obra ou edificação interdita, 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.289.** A interdição será imposta pelo Município, por escrito, após vistoria efetuada por um técnico profissional habilitado do Departamento de Defesa Civil.

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

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

§ 3º. 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.

#### SUBSEÇÃO IV. DA DEMOLIÇÃO

**Art.290.** 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.

#### SEÇÃO IV DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES ESPECÍFICAS

**Art.291.** As infrações relativas aos parâmetros urbanísticos e demais dispositivos previstos no Plano Diretor serão punidos do seguinte modo:

- I. quando constatado o excesso de área edificada discordante do projeto aprovado e por percentual de acréscimo irregular, além da obrigação de corrigir a infração ou de regularização perante a municipalidade, com os pagamentos devidos:
  - a) até 10% (dez por cento) da área aprovada, 100 (cem) UFM por metro quadrado;
  - b) de 10,1% (dez vírgula um por cento) a 20% (vinte por cento) da área aprovada, 200 (duzentas) UFM por metro quadrado;
  - c) acima de 20% (vinte por cento) da área aprovada, 300 (trezentas) UFM por metro quadrado.
- II. quando não forem respeitados os afastamentos frontais, laterais e de fundos, na forma exigida por esta Lei, e a Taxa de Permeabilidade Mínima, multa



de 100 (cem) UFM para cada 0,10m (dez centímetros) de redução do afastamento obrigatório ou da Taxa de Permeabilidade e a obrigação de corrigir a infração ou de regularização perante a municipalidade, com os pagamentos devidos;

- III. quando constatado o fechamento irregular de pilotis, multa de 50 (cinquenta) UFM e a obrigação de corrigir a infração;
- IV. quando constatada a insuficiência de vagas, multa de 200 (duzentas) UFM e a obrigação de corrigir a infração.

**Art.292.** Os infratores das disposições desta seção ficam sujeitos às seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas nesta Lei ou em leis específicas:

- I. advertência, com prazo de 30 (trinta) dias para regularizar a situação;
- II. multa, pelo simples cometimento de infração;
- III. multa diária de 10 (dez) UFM por infração cometida, a partir do término do prazo de regularização da situação;
- IV. embargo da obra, sem prejuízo das multas simples e diária;
- V. auto de demolição ou desmonte, sem prejuízo das multas simples e diária.

§ 1º. Em caso de reincidência, os valores das multas diárias e simples terão seu valor multiplicado pelo número de vezes que a infração for cometida.

§ 2º. As correções das obras indevidas ou desconformidade com o projeto aprovado são de inteira responsabilidade do proprietário ou responsáveis pela obra.

**Art.293.** As penalidades pelas infrações previstas nesta seção não excluem a possibilidade de outras medidas e sanções previstas nesta Lei, inclusive pela via judicial, visando a regularização da situação do imóvel e o respeito à legislação urbanística.

## CAPÍTULO II. DO PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL

### SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art.294.** Os autos devem ser lavrados pelo responsável pela fiscalização e conter:

- I. identificação do autuado;
- II. local, data de sua lavratura;
- III. descrição do fato;
- IV. disposição infringida e fundamentação legal da sanção aplicável;
- V. ciência do interessado ou construtor ou responsável técnico;
- VI. assinatura manuscrita ou eletrônica e qualificação do autuante;
- VII. prazo de 15 (quinze) dias corridos para apresentar impugnação;

**Art.295.** Os autos devem ter efeito imediato, de natureza cautelar, quando, mediante decisão motivada, o órgão de fiscalização reconhecê-lo necessário para evitar perigo de dano iminente.

§ 1º. Quando a infração for continuada ou permanente, a advertência para corrigir irregularidade, ao determinar que cesse a ação ou a omissão ilícita, tem, automática e cautelarmente, efeito imediato, dispensada qualquer outra motivação.

§ 2º. A apreensão, o embargo e a interdição são, por natureza, cautelares e surtem efeito imediato e automático, para impedir a continuidade da infração.

**Art.296.** O valor das multas é reduzido pela metade e os prazos previstos neste capítulo são computados em dobro nos casos de:



- I. obras e edificações cujo infrator seja o Poder Público;
- II. habitações que integrem programas habitacionais de interesse social;
- III. templos religiosos;
- IV. edificações que abriguem associações civis;
- V. estabelecimento de ensino mantido por instituição sem fins lucrativos.

§ 1º. O auto de embargo e o auto de interdição devem conter também a descrição das etapas concluídas e os detalhes da obra embargada ou interdita para produção de provas documentais.

§ 2º. Os autos de intimação demolitória e de advertência devem conter o prazo para a correção da irregularidade constatada.

§ 3º. O auto de infração deve conter o valor do crédito arbitrado, a memória de cálculo e o prazo para pagamento.

§ 4º. O auto de apreensão deve conter a relação detalhada dos bens, mercadorias e documentos apreendidos, com quantidade de itens, sua respectiva unidade de medida, seu estado de conservação e local de seu depósito.

**Art.297.** As despesas referentes aos serviços de demolição e apreensão são cobradas do infrator conforme tabela de preço unitário, formalizada em ato administrativo, à qual se dará publicidade.

**Art.298.** O valor dos serviços do poder público com as operações de demolição, remoção e transporte dos materiais e equipamentos deve ser cobrado do infrator e, na hipótese de não pagamento, deve ser inscrito na dívida ativa.

**Art.299.** Na hipótese de não ser cumprido ou impugnado o auto no prazo fixado e serverificada sua consistência material e formal:

- I. para o auto de infração, a autoridade competente declara a revelia, em termo próprio;
- II. para as demais sanções, o órgão de fiscalização dá continuidade às ações fiscais.

## SEÇÃO II DO AUTO DE ADVERTÊNCIA

**Art.300.** O prazo a ser estabelecido em advertência para sanar a irregularidade é de até 30 dias, prorrogável por iguais períodos, desde que justificadamente.

§ 1º. No caso em que o requerimento de prorrogação for deferido antes do fim do prazo estabelecido na advertência, o novo prazo inicia-se no primeiro dia útil subsequente ao do vencimento daquele.

§ 2º. No caso em que o requerimento de prorrogação não for analisado até o vencimento do prazo, a prorrogação é concedida automaticamente até a análise do pedido.

§ 3º. Em caso de indeferimento do pedido, a prorrogação automática do parágrafo anterior cessa no ato da ciência da decisão pelo autuado.

§ 4º. Denegada a prorrogação de prazo, será indeferido novo pedido.

## SEÇÃO III DO AUTO DE INFRAÇÃO E IMPOSIÇÃO DE MULTA

**Art.301.** É emitido um auto de infração e imposição de multa distinto, para:

- I. cada infração cometida;
- II. o proprietário e o responsável técnico pela obra, quando infringidas responsabilidades solidárias.

**Parágrafo único.** O auto de infração e imposição de multa pode ser aplicado de forma cumulativa com os autos de advertência, de apreensão, de embargo, de



interdição e de intimação demolitória

**Art.302.** 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 CAPÍTULO I. SEÇÃO II SUBSEÇÃO I. Art.276 desta lei.

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

## SEÇÃO II AUTO DE EMBARGO

**Art.303.** O auto de embargo é ato administrativo que determina a interrupção imediata da execução da obra e sua manutenção no estágio em que foi embargada.

§ 1º. Se o embargo for descumprido, o infrator fica, automaticamente, obrigado a desfazer a parcela da obra realizada após a ordem de paralisação.

§ 2º. Admite-se embargo parcial quando não acarretar riscos a operários ou terceiros.

**Art.304.** O embargo da obra ou da edificação é aplicado:

- I. no descumprimento da advertência, após expirado o prazo consignado para correção das irregularidades;
- II. imediatamente, quando não for passível de regularização.

§ 1º. O saneamento da irregularidade cessa os efeitos do embargo.

§ 2º. As ações fiscais em decorrência do descumprimento do embargo somente cessam quando o infrator retornar o estágio da obra à situação inicial da lavratura do auto de embargo.

## SEÇÃO III DO AUTO DE INTERDIÇÃO

**Art.305.** Auto de interdição é o ato pelo qual o responsável pela fiscalização determina o impedimento de acesso a obra ou edificação por descumprimento de embargo ou em situações de risco iminente, que pode se dar de forma parcial ou total.

§ 1º. Nos casos de interdição de obra ou edificação em situação de risco iminente, o infrator deve ser notificado a apresentar laudo técnico, no prazo de até 30 dias.

§ 2º. A interdição é suspensão, de ofício ou por meio de requerimento do proprietário, mediante comprovação do saneamento da irregularidade.

§ 3º. Admite-se interdição parcial quando não acarretar riscos a operários ou terceiros.

## SEÇÃO IV DO AUTO DE INTIMAÇÃO DEMOLITÓRIA

**Art.306.** Intimação demolitória é o ato pelo qual o responsável pela fiscalização determina a demolição total ou parcial de uma obra ou edificação não passível de regularização.

§ 1º. O prazo para o cumprimento da intimação demolitória pelo infrator é de até



30 dias.

**§ 2º.** Após o prazo estabelecido na intimação demolitória, caso o proprietário não tenha promovido a demolição, esta deve ser executada pelo órgão de fiscalização, às custas do infrator.

**Art.307.** Em obras iniciais ou em desenvolvimento em área pública, cabe ação de demolição imediata pelo órgão de fiscalização.

**Parágrafo único.** Considera-se em desenvolvimento a obra que, ainda que habitada:

- I. tenha características de construção precária, ou seja, de construção sem estabilidade ou confeccionada com material improvisado;
- II. tenha características de construção provisória, ou seja, de construção não duradoura nem permanente;
- III. não tenha concluído qualquer das seguintes fases:
  - a) fundação;
  - b) estrutura;
  - c) alvenaria;
  - d) revestimento;
  - e) cobertura;
  - f) instalação elétrica;
  - g) instalação hidráulica;
  - h) instalação sanitária;
  - i) pintura;
  - j) acabamento.

**Art.308.** Em obras iniciais ou em desenvolvimento em área pública, cabe ação de demolição imediata pelo órgão de fiscalização.

## **SEÇÃO V DA APREENSÃO DE MATERIAIS, EQUIPAMENTOS E DOCUMENTOS**

**Art.309.** O auto de apreensão deve ser lavrado quando forem encontrados bens, mercadorias ou documentos que constituam prova material de infração.

**Art.310.** A apreensão de materiais, equipamentos ou documentos provenientes de construções irregulares é efetuada pela fiscalização, que deve providenciar a respectiva remoção.

**§ 1º.** As despesas realizadas com remoção, transporte e permanência em depósito de materiais e equipamentos apreendidos devem ser ressarcidas ao órgão de fiscalização.

**§ 2º.** O infrator deve efetuar o pagamento das despesas no prazo de até 10 dias, podendo ser apresentada impugnação administrativa no mesmo prazo.

**§ 3º.** A apresentação tempestiva de impugnação suspende o prazo para pagamento das despesas.

**§ 4º.** O julgamento administrativo referente à cobrança das despesas das operações ocorre em primeira e segunda instâncias.

**§ 5º.** A devolução de documentos, materiais e equipamentos apreendidos condiciona-se:

- I. ao pagamento das despesas de apreensão, constituídas pelos gastos efetivamente realizados com remoção, transporte e custódia dos documentos, bens e mercadorias, os quais são calculados respeitados os critérios de proporcionalidade e individualização quando haja mais de 1 infrator;



- II. à apresentação de certidão negativa emitida pelo órgão de fiscalização;
- III. à comprovação de propriedade.

§ 6º. A solicitação para devolução de documentos, materiais, equipamentos, bens ou mercadorias apreendidas é feita no prazo de 30 dias, contados a partir do primeiro dia útil subsequente à data da lavratura do auto de apreensão.

§ 7º. Documentos, materiais e equipamentos apreendidos e removidos para o depósito público não reclamados no prazo estabelecido são declarados abandonados por ato do órgão de fiscalização a ser publicado no Diário Oficial do Município com especificação do tipo e da quantidade de materiais e equipamentos.

§ 8º. Os bens declarados abandonados podem ser doados, reformados, incorporados ao patrimônio do Poder Público, alienados em leilão público, destruídos ou inutilizados.

§ 9º. O proprietário deve arcar com o ônus decorrente do eventual perecimento natural, danificação ou perda de valor de materiais e equipamentos apreendidos, não sendo devido por parte do órgão de fiscalização nenhum ressarcimento em razão de tais ocorrências.

## SEÇÃO VI DA COMUNICAÇÃO DOS ATOS FISCAIS

**Art.311.** Da lavratura dos atos fiscais, podem ser comunicados o proprietário/legítimo possuidor, construtor 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.

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

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

**Art.312.** 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.

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

§ 2º. Estando o infrator em local incerto e não sabido, a ciência da aplicação da sanção é feita por edital publicado no Diário Oficial do Município.

**Art.313.** A assinatura do infrator não constitui formalidade essencial à validade dos autos, desde que o motivo de sua ausência conste no próprio termo.

**Art.314.** Nos casos de impossibilidade de qualificação do autuado, esta pode ser realizada posteriormente.

## CAPÍTULO III. DAS DEFESAS



## SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art.315.** Os detalhes do processo administrativo referente às infrações e à aplicação de sanções não previstas nesta Lei deverão ser definidos em regulamento específico, observados, de forma estrita, os princípios e as regras da lei geral do processo administrativo adotada pelo município e o seguinte:

- I. motivação de todos os atos administrativos;
- II. comunicação formal ao infrator ou ao interessado:
  - a) dos autos de infração;
  - b) das decisões em recursos, pedidos de reconsideração e demais petições dirigidas a órgãos e entidades públicas;
- III. acesso a todas as peças dos autos, observadas as regras de sigilo;
- IV. garantia do contraditório e da ampla defesa;
- V. prazo razoável para impugnação, defesa, apresentação de provas e contraprovas, bem como para a prática dos demais atos processuais;
- VI. dever de decidir nos prazos legais;

**Art.316.** Os recursos não têm efeito suspensivo, salvo se a autoridade administrativa concedê-lo, de ofício ou a requerimento.

**Art.317.** As multas só devem ser inscritas em dívida ativa se não houver impugnação ou após seu julgamento definitivo.

**Art.318.** As omissões ou incorreções não geram a nulidade do auto quando no processo constarem elementos suficientes para identificação da ação fiscal, da infração e do infrator.

## SEÇÃO II DA DEFESA EM PRIMEIRA INSTÂNCIA

**Art.319.** O infrator será intimado para, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a partir do recebimento do auto fiscal ou sua publicação por edital, apresentar a sua defesa por escrito e a, produzir ou indicar provas, que comprovem os fatos alegados.

**Parágrafo único.** A defesa deverá ser apresentada ao setor competente, direcionada ao fiscal que realizou a lavratura e constar obrigatoriamente:

- I. Razão social ou nome do autuado;
- II. Nome fantasia quando existir;
- III. CNPJ, quando Pessoa Jurídica, e CPF, quando Pessoa Física;
- IV. Endereço do estabelecimento ou de correspondência;
- V. Cópia do auto fiscal; e,
- VI. Petição devidamente assinada pelo autuado, procurador ou representante legal (devidamente comprovada a legitimidade).

**Art.320.** A defesa será rejeitada de plano nas seguintes hipóteses:

- I. quando apresentada intempestivamente (fora do prazo);
- II. por ausência de procuração ou ainda de documento do representante legal (no caso de o impetrante não ser o autuado);
- III. estiver desacompanhada de documentos comprobatórios dos fatos alegados.

**Parágrafo único.** É vedado ao autuado protocolar uma única petição para diferentes autuações, sob pena de indeferimento.



### SEÇÃO III DA DECISÃO EM PRIMEIRA INSTÂNCIA

**Art.321.** Os processos relativos às infrações às regras contidas neste Código serão julgados, em primeira instância, pelo órgão municipal competente.

§ 1º. Os julgamentos fundar-se-ão nas normas pertinentes, no que constar do Auto de Infração e Multa e da defesa e, se houver, na prova produzida.

§ 2º. As decisões devem ser proferidas com clareza e simplicidade, concluindo pela procedência, com aplicação das penalidades cabíveis, ou improcedência do Auto de Infração e Multa.

**Art.322.** A decisão deverá ser encaminhada por Correios ao infrator ou representante legal com aviso de recebimento, sendo que na impossibilidade de entrega da decisão o ato deve ser publicado por edital ou disponibilizado por meio eletrônico a ser informado ao peticionante.

§ 1º. Não cabendo recurso em Segunda Instância Administrativa, contestando a decisão proferida, o setor responsável pelo processo procederá com o lançamento da multa e a liberação da guia para pagamento pelo autuado.

§ 2º. Expirado todos os prazos, sendo constatado o não pagamento do débito, o processo será encaminhado para inscrição em Dívida Ativa, nos termos da lei.

### SUBSEÇÃO II. DA DEFESA EM SEGUNDA INSTÂNCIA

**Art.323.** O infrator poderá recorrer em Segunda Instância Administrativa, no prazo de 20 (vinte) dias corridos, após o recebimento ou publicação da decisão proferida em Primeira Instância Administrativa.

**Art.324.** A defesa deverá ser apresentada ao setor competente, direcionada ao Conselho Municipal de Contribuintes ou outro órgão que venha a substituí-lo e constar obrigatoriamente:

- I. Razão social ou nome do autuado;
- II. Nome fantasia quando existir;
- III. CNPJ, quando Pessoa Jurídica, e CPF, quando Pessoa Física;
- IV. Endereço do estabelecimento ou de correspondência;
- V. Cópia do Auto fiscal;
- VI. Petição devidamente assinada pelo autuado, procurador ou representante legal.

**Parágrafo único.** É vedado ao autuado protocolar uma única petição para diferentes autuações, sob pena de indeferimento.

## TÍTULO VIII. DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

### CAPÍTULO I. DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**Art.325.** Os prazos relativos aos procedimentos de licenciamento de obras e edificações são contados em dias úteis a partir do primeiro dia útil subsequente à data do respectivo protocolo.

**Art.326.** A expedição de documentos pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações e pelo órgão de fiscalização fica condicionada à quitação de multas ou outros débitos do requerente, já consolidados ou com crédito devidamente constituído.

**Art.327.** Os processos administrativos de licenciamento de obras e edificações cujos requerimentos tenham sido protocolados até a data de início da vigência desta Lei poderão ser analisados integralmente de acordo com a Lei Ordinária Municipal nº 4.890/2010, ou totalmente pelas normas da presente Lei, vedada a



tramitação simultânea no sistema de licenciamento de obras por ambas as legislações.

**Parágrafo único.** A opção de análise de que trata o caput deste artigo será facultada ao interessado, que deverá promover e formalizar o pedido no respectivo processo administrativo.

**Art.328.** São Áreas de Gestão Específica previstas nesta Lei:

- I. Áreas de Gestão Militar;
- II. Cemitério municipal;
- III. Parque Natural Municipal Prof. Dr. Fernando Afonso Bonillo Fernandes (Horto);
- IV. Aeroporto;
- V. Campus universitário do Instituto Federal;
- VI. Zonas Especiais de Projetos Urbanos (ZEPU) definidas no Plano Diretor;
- VII. Outras definidas no Plano Diretor ou legislação específica.

**Art.329.** As exigências estabelecidas nesta Lei referentes a limpeza de terrenos bem como a construção de muros e calçadas não se aplicam a lotes de loteamentos em fase de Licença Urbanística e Ambiental Prévia (LUAP) previstos na Lei de Parcelamento do Solo municipal.

§ 1º. Os lotes inseridos em parcelamentos inacabados, abandonados e irregulares cujo prazo de implantação expirou deverão ser mantidos limpos e drenados pelo loteador ou proprietários responsáveis.

§ 2º. Os lotes inseridos em parcelamentos em fase de Licença Urbanística e Ambiental de Implantação (LUAI), Licença Urbanística e Ambiental de Operação (LUAO) e com aceite final deverão atender as exigências estabelecidas nesta Lei e no Código de Posturas referentes à limpeza e drenagem de terrenos bem como a construção de muros e calçadas.

## CAPÍTULO II. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art.330.** Vistorias ou auditorias feitas para a certificação da conclusão das obras são efetuadas nos termos previstos nesta Lei, a partir de sua vigência, independentemente do rito adotado nos processos de habilitação e de licenciamento de obras.

**Art.331.** O Chefe do Executivo Municipal poderá expedir decretos, portarias, circulares, ordens de serviços e outros atos administrativos que se fizerem necessários para fins de regulamentação das disposições desta Lei.

**Art.332.** Fazem parte integrante desta Lei:

- I. ANEXO 1 – Quadro 1 – Glossário;
- II. ANEXO 2 – Quadro 2 – Condições e Dimensões dos Compartimentos
- III. ANEXO 3 – Figuras e Ilustrações;
- IV. ANEXO 4 – Áreas Mínimas de Ventilação;
- V. ANEXO 5 – Exigências Para Postos De Abastecimento De Veículos;

**Art.333.** Esta Lei altera o §1º do art. 1º da Lei Ordinária Municipal nº 5604, de 2015, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º [...]

§ 1º Apenas obras iniciadas até a data de 31 de janeiro de 2022 serão beneficiadas na forma desta Lei, para fins de regularização.”

**Art.334.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial as Leis nº



6096/2019, Lei nº 5533/2014, Lei nº5500/2014, Lei nº5419/2013, Lei nº5311/2013, Lei nº5302/2013, Lei nº4925/2010, Lei nº4890/2010, Lei nº4728/2008, Lei nº4075/2002, Lei nº3907/2001, Lei nº3907/2001, Lei nº3718/2000, Lei nº3575/1999, Lei nº3573/1999, Lei nº3513/1998, Lei nº3288/1997, Lei nº3037/1995, Lei nº2966/1995, Lei nº2666/1993, Lei nº2594A/1992, Lei nº2360/1989, Lei nº2330/1989, Lei nº2319/1988, Lei nº1779/1980.

**Art.335.** Esta Lei entra em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação.

Pouso Alegre, 04 de março de 2022,

RAFAEL  
TADEU  
SIMOES:45754  
276672

Assinado de forma  
digital por RAFAEL  
TADEU  
SIMOES:45754276672  
Dados: 2022.03.04  
13:17:35 -03'00'

**RAFAEL TADEU SIMÕES**  
Prefeito Municipal

RICARDO  
HENRIQUE  
SOBREIRO:483  
04611600

Assinado de forma  
digital por RICARDO  
HENRIQUE  
SOBREIRO:48304611600  
Dados: 2022.03.04  
13:20:27 -03'00'

**Ricardo Henrique Sobreiro**  
Chefe de Gabinete

RENATO GARCIA  
DE OLIVEIRA  
DIAS:027971046  
17

Assinado de forma  
digital por RENATO  
GARCIA DE OLIVEIRA  
DIAS:02797104617  
Dados: 2022.03.04  
12:50:25 -03'00'

**Renato Garcia de Oliveira Dias**  
Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente



## JUSTIFICATIVA



Excelentíssimo Senhor Presidente,  
Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Encaminho para apreciação dessa Casa legislativa, Projeto de Lei que “*DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS DE POUSO ALEGRE/MG E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS DE ACORDO COM A LEI N° 6.476, DE 23 DE SETEMBRO DE 2021 - PLANO DIRETOR.*”.

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 adequação da legislação municipal às Normas Brasileiras de Desempenho das Edificações.

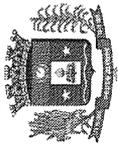
Como se vê, o Projeto é de extrema importância social, econômica e ambiental. Foi elaborado com o máximo cuidado e especial atenção, observando, principalmente, os anseios e necessidades dos cidadãos Pouso Alegrenses, obedecendo rigorosamente os princípios legais e constitucionais, em especial a legislação 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, 04 de março de 2022

Assinado de forma  
digital por RAFAEL  
TADEU  
SIMOES:457542  
76672  
SIMOES:45754276672  
Dados: 2022.03.04  
13:18:44 -03'00'

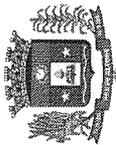
**RAFAEL TADEU SIMOES**  
Prefeito Municipal



## ANEXO 1 – QUADRO 1 – GLOSSÁRIO

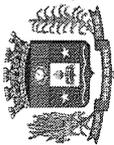
Termo	Definição
<b>ACRÉSCIMO</b>	aumento de uma edificação em direção horizontal ou vertical.
<b>AFASTAMENTO</b>	menor distância entre a edificação e qualquer das divisas do lote em que se situa.
<b>ALA</b>	parte do edifício que se prolonga de um ou de outro lado do corpo principal.
<b>ALINHAMENTO</b>	Linha de divisa entre o terreno, gleba ou lote e o logradouro público ou lotes particulares ou públicos.
<b>ALVARÁ</b>	documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução da obra.
<b>ANDAIME</b>	armação auxiliar e provisória de madeira ou metal, com estrado, sobre a qual trabalham os operários nas construções.
<b>ANDAR</b>	Volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura
<b>APARTAMENTO</b>	unidade autônoma de moradia localizada em edificação residencial multifamiliar.
<b>ALTURA DE FACHADA</b>	distância vertical entre o nível do alinhamento e o nível do ápice da fachada, quando a construção estiver no alinhamento do logradouro público, ou entre o nível do ápice da fachada e o nível do terreno ou área calçada que junto estiver, quando a construção for afastada do alinhamento.
<b>ÁREA</b>	parte do lote não ocupado por construção.
<b>ÁREA ABERTA</b>	é aquela que limita com o logradouro público, em pelo menos um de seus lados.
<b>ÁREA COLETIVA</b>	área existente no interior de quarteirões, mantida como servidão perene e comum dos edifícios
<b>ÁREA COMUM</b>	é a que se estende por mais de um lote, caracterizada por escritura pública, podendo também ser murada nas divisas do lote até altura de 2,00 m (dois metros).
<b>ÁREA DE DIVISA</b>	é aquela limitada por paredes do edifício e por divisas do lote.
<b>ÁREA FECHADA</b>	é a que não limita com logradouro público.
<b>ÁREA PRINCIPAL</b>	é a que se destina a iluminar e ventilar compartimentos de permanência prolongada.
<b>ÁREA SECUNDÁRIA</b>	é a que se destina a iluminar e ventilar compartimentos de permanência transitória.
<b>ÁREA URBANA</b>	espaço ocupado pelo perímetro urbano definido no Plano Diretor, caracterizado pela edificação contínua e pela existência de infraestrutura urbana, que compreende ao conjunto de serviços



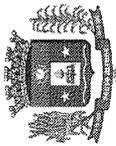


<b>Termo</b>	<b>Definição</b>
<b>BAIXA DE CONSTRUÇÃO</b>	públicos que possibilitam a vida da população.
<b>BALANÇO</b>	documento expedido pela Prefeitura que habilita uma edificação ao uso, após o término de sua obra.
<b>BEIRAL</b>	parte ou elemento da edificação que sobressai do plano de parede.
<b>CALÇADA</b>	Prolongamento da cobertura que se sobressai das paredes externas da edificação.
<b>CASAS GEMINADAS</b>	Espaço integrante do logradouro público disposto ao longo do alinhamento dos lotes e destinado exclusivamente à circulação de pedestre.
<b>CASAS SUPERPOSTAS</b>	Aquelas definidas pelo Plano Diretor Municipal.
<b>CIRCULAÇÃO</b>	Aquelas definidas pelo Plano Diretor Municipal.
<b>COBERTURA</b>	compartmento de uma edificação destinada à movimentação das pessoas entre outros compartimentos ou entre pavimentos (corredor e escada).
<b>COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO</b>	elemento de coroamento da construção destinado a proteger as demais partes componentes.
<b>COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO</b>	É a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote.
<b>COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO</b>	Que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanas;
<b>COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO</b>	Que não pode ser ultrapassado;
<b>COMPARTIMENTOS</b>	Abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;
<b>CONJUNTOS HABITACIONAL</b>	cada um das divisões dos pavimentos de uma edificação cômodo.
<b>CONSORTE</b>	grupo de edificações residenciais unifamiliares e ou multifamiliares, cujos projetos são aprovados e construídos conjuntamente em área urbanizadas, especificamente, definidas no Plano Diretor.
<b>DECLIVIDADE</b>	Sinônimo de reparo, obra ou serviço destinado à manutenção de um edifício, sem implicar mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação horizontal e vertical, da volumetria, e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação; inclinação de uma superfície dada pela relação percentual entre a diferença de altura de dois pontos e a sua distância horizontal

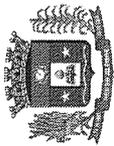




<b>Termo</b>	<b>Definição</b>
<b>DEPENDÊNCIA</b>	construção isolada, ou não, do edifício principal, sem formar unidade de habilitação independente.
<b>DIVISA</b>	é a linha que separa o lote das propriedades confinantes
<b>EDIFICAÇÃO</b>	casa, edifício, construção destinada a abrigar qualquer atividade humana. Classificam-se de acordo com as categorias de uso residencial (R) e não-residencial (nR) conforme disposto no Plano Diretor.
<b>EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR OU ISOLADA</b>	aquela destinada à habitação permanente corresponde a uma unidade residencial por lote ou conjunto de lotes, conforme definido no Plano Diretor.
<b>EDIFICAÇÃO MULTIFAMILIAR OU COLETIVA</b>	aquela que corresponde a mais de uma unidade residencial agrupadas horizontal ou verticalmente e construída em um lote ou conjunto de lotes.
<b>EMBARGO</b>	Ordem de paralisação dos trabalhos na obra ou serviço em execução sem a respectiva licença ou por desatendimento à Legislação, que determina a paralisação de uma obra ou atividade.
<b>EMPACHAMENTO</b>	ato de obstruir ou embaraçar espaço destinado a uso público.
<b>EMPENA CEGA</b>	fachada da edificação totalmente sem aberturas;
<b>ENGENHO DE PUBLICIDADE</b>	todo e qualquer dispositivo ou equipamento utilizado com o fim de veicular publicidade, tais como tabuleta, cartaz, letreiro, totem, poliedro, painel, placa, faixa, pintura, banner, adesivos, bandeira, estandarte, balão ou pipa, bem como outros mecanismos que se enquadrem na definição contida neste inciso, independentemente da denominação dada;
<b>ESPECIFICAÇÃO</b>	descrição das características de materiais e serviços empregados na construção
<b>FACHADA</b>	qualquer face externa da edificação.
<b>FACHADA PRINCIPAL</b>	é a que está voltada para a via pública, se o edifício tiver mais de uma fachada dando para o logradouro público, a principal será a que der frente para o logradouro de maior hierarquia conforme o Plano Diretor.
<b>FRENTE OU TESTADA</b>	divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público.
<b>FOSSO DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO</b>	área descoberta para fins de iluminação e ventilação, vedada de todos os lados por paredes da edificação ou por uma ou mais paredes de divisa quando as aberturas se encontrarem perpendiculares a essa divisa.
<b>FUNDO DO LOTE</b>	lado oposto à fachada principal, os lotes triangulares e os de esquina não têm divisa de fundo.
<b>GALERIA COMERCIAL</b>	conjunto de lojas cujo acesso e ligação com a via pública se faz através de circulação coberta.



<b>Termo</b>	<b>Definição</b>
<b>GALPÃO</b>	construção com cobertura e sem forro, fechado total ou parcial, em pelo menos três de seus lados, por meio de paredes ou tapumes, destinada a fins industriais ou depósitos, não podendo servir de habitação.
<b>GREIDE - DO INGLÊS - "GRADE"</b>	série de cotas que caracterizam o perfil de uma via, definindo as altitudes de seus diversos trechos, perfil longitudinal de uma via.
<b>HABITAÇÃO</b>	edifício ou parte de um edifício que se destina à residência.
<b>HABITAÇÃO COLETIVA</b>	edifício ou parte de edifício que serve de residência permanente a mais de uma família ou a pessoas diversas.
<b>HABITAÇÃO UNIFAMILIAR</b>	aquela que é ocupada por uma só pessoa ou uma só família.
<b>HABITE-SE</b>	documento expedido pela Prefeitura que habilita qualquer edificação ao uso.
<b>INSTALAÇÃO SANITÁRIA</b>	compartimento de qualquer tipo de edificação destinado à higiene pessoal.
<b>LOGRADOURO PÚBLICO</b>	área do terreno destinada pela Prefeitura ao uso e trânsito público.
<b>LOJA</b>	compartimento de uma edificação destinada às atividades relativas aos usos comercial e de serviços.
<b>LICENCIAMENTO DE OBRA</b>	Ato Administrativo Municipal que concede licença ou dispensa de licença e prazo para início e término de uma obra.
<b>MARQUISE</b>	cobertura saliente na parte externa das edificações.
<b>MEIO-FIO</b>	elemento de definição e arremate entre o passeio e a pista de rolamento de um logradouro.
<b>MURO</b>	elemento construtivo que serve de vedação de terrenos.
<b>NIVELAMENTO</b>	regularização de terreno por desaterro das partes altas e enchimento das partes baixas ou determinação das diversas cotas e, conseqüentemente, das altitudes de linha traçada no terreno.
<b>PASSEIO</b>	Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres;
<b>PAVIMENTAÇÃO</b>	o revestimento feito por esse processo, constituído por materiais capazes de resistir ao trânsito constante de veículos.
<b>PAVIMENTOS</b>	Quantidade de andares que as edificações possuem acima do pavimento térreo solo.
<b>PAVIMENTO TÉRREO</b>	É aquele definido no Plano Diretor.

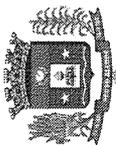


<b>Termo</b>	<b>Definição</b>
<b>PAVIMENTO DE ACESSO</b>	Plano de piso de acesso direto à calçada pelos pedestres, pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.
<b>PATAMAR</b>	Piso intermediário entre dois lances de escada.
<b>PÉ DIREITO</b>	Distância entre o piso de um andar e o teto deste mesmo andar.
<b>PERÍMETRO URBANO</b>	é a fronteira que separa a área urbana da área rural no território de um Município definida no Plano Diretor.
<b>PISTA DE ROLAMENTO</b>	parte destacada do logradouro público destinada preferencialmente ao trânsito de veículos.
<b>PROMITENTE COMPRADOR</b>	detentor de contrato de compromisso de compra, com cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, formalizado através de documento escrito, com firmas reconhecidas.
<b>RECUO</b>	distância entre o limite externo da edificação e a divisa do lote
<b>RETROFIT</b>	Processo de revitalização de um edifício antigo de forma a adequar o mesmo às exigências e padrões atuais garantindo a preservação de sua história;
<b>REFORMA</b>	modificação na edificação que implique alteração da área construída ou da volumetria, com a simultânea manutenção de parte ou de toda a área existente, com ou sem mudança de uso
<b>REFORMA SEM ACRÉSCIMO DE ÁREA:</b>	Intervenção na edificação sem alteração da área construída, que implique em modificação da estrutura, pé direito ou compartimentação vertical, com ou sem mudança de uso;
<b>REPARO</b>	Obra ou serviço destinado à manutenção de um edifício, sem implicar mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação horizontal e vertical, da volumetria, e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação;
<b>REQUALIFICAÇÃO</b>	Intervenção em edificação existente, visando à adequação e modernização das instalações, com ou sem mudança de uso;
<b>RECONSTRUÇÃO</b>	Obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro, mantendo-se as características anteriores, observadas as condições de adaptação à segurança de uso e de acessibilidade estabelecidas nesta lei;
<b>SARJETA</b>	escoadouro, normalmente revestido de material impermeável e localizado junto ao meios-fios, para a coleta das águas pluviais e outras.
<b>SOBRELOJA</b>	Parte elevada da loja caracterizada pelo piso sobreposto ao da loja e pé direito reduzido, não sendo considerado pavimento.



<b>Termo</b>	<b>Definição</b>
<b>SUBSOLO</b>	Plano de piso situado abaixo do pavimento térreo da edificação, cuja laje de cobertura não ultrapassa o ponto médio do alinhamento da via pública, não sendo considerado pavimento;
<b>TAPUME</b>	Vedação provisória dos canteiros de obras visando o seu fechamento e a proteção de transeuntes à proteção de terceiros e ao isolamento da obra ou serviço.
<b>TERRAÇO ABERTO</b>	Peça justaposta à edificação, constituída em balcão aberto, sem ou com vedação, desde que retrátil ou vazada do tipo quebra-sol, em balanço ou não, complementar à unidade residencial ou não residencial, não abrigando função essencial ao pleno funcionamento da unidade;
<b>TAMANHO DO LOTE</b>	É definido pela testada e área mínima. Regula o parcelamento do solo;
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO</b>	É a relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote. Regula a densidade e a lucratividade dos terrenos nas diversas zonas;
<b>TAXA DE PERMEABILIDADE</b>	É a relação percentual entre a parte permeável, que permita infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote;
<b>TESTADA</b>	Maior extensão possível do alinhamento de um lote ou grupo de lotes voltada para uma mesma via;
<b>TETO</b>	Plano superior interno de um compartimento.
<b>TERRENO</b>	Porção do território que pode ser caracterizada como área, gleba, lote ou conjunto de lotes.
<b>USO DO SOLO</b>	apropriação do solo, com edificação ou instalação destinada às atividades urbanas, segundo as categorias de uso residencial, e não residencial, conforme plano diretor.
<b>VIGA</b>	parte superior dos vãos de uma edificação que sustenta as cargas da parede acima dos vãos, distribuindo-as em suas laterais
<b>VISTORIA</b>	exame efetuado por pessoal técnico da Prefeitura a fim de verificar condições de uma edificação ou obra.





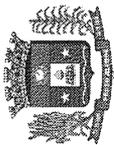
Prefeitura Municipal  
de **Pouso Alegre**

Gabinete do  
Prefeito



---

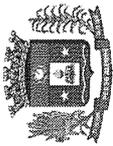
Rua dos Carijós, 45 - Centro, Pouso Alegre - MG, 37550-000  
Tel.: 35 3449-4028 Fax: 35 3449-4016



## ANEXO 2 – QUADRO 2 - CONDIÇÕES E DIMENSÕES DOS COMPARTIMENTOS

Compartimentos	Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Menor Dimensão (m)	Pé Direito Mínimo (m)	Pé Direito Mínimo Relativo		Altura mínima para iluminação e ventilação relativa à área	Observações
				Até 35 m <sup>2</sup>	Maiores que 35 m <sup>2</sup> e Menores que 100 m <sup>2</sup>		
Dormitório primeiro	10,00	2,00	2,60	-	-	1/6	1) em hotéis, internatos e similares todos os dormitórios são considerados "primeiros" devendo ter as dimensões mínimas correspondentes.
Demais dormitórios	6,00	2,00	2,60	-	-	1/6	
Cozinhas em copas	5,00	1,80	2,60	-	-	1/6	
Cozinhas em Quilinetes	4,00	1,80	2,60	-	-	1/6	
Salas	6,00	2,40	2,60	-	-	1/6	
Áreas de serviço	3,00	1,50	2,40	-	-	1/6	
Lavabo	1,20	1,00	2,40	-	-	1/6	
Vaso sanitário e chuveiro	1,50	1,00	2,40	-	-	1/6	
Banheiro	3,00	1,20	2,40	-	-	1/6	
Lojas	10,00	3,00	-	2,60	3,00	4,00	1/8
Galerias	-	4,00	4,00	-	-	-	-
Sobrelojas	6,00	2,00	2,30	-	-	1/8	1) Sobrelojas terão área máxima - 1/2 da área da loja; 2) Pé Direito da loja, com sobreloja - 4,80 m no mínimo e no máximo de 6,00 m.
Serviços, escritórios,	10,00	2,00	2,60	-	-	1/6	





**consultórios e  
estúdios**

- 3) Não poderão se comunicar diretamente com instalação sanitária.  
4) Instalações sanitárias com no mínimo 1 vaso e 1 sanitário por loja.  
5) As Lojas de galeria terão área mínima de 15 m<sup>2</sup>.  
6) Refeitórios terão área proporcional ao número de usuários, de no mínimo 0,40 m<sup>2</sup> por pessoa.

1) Terão 1 sanitário por sala ou conjuntos separados por sexo, em cada pavimento, com 1 vaso e 1 lavatório para cada 10 salas ou 400 m<sup>2</sup> de área de sala de aula.

<b>Salas de aula</b>	15,00	-	2,60	-	-	1/6
<b>Dormitórios</b>	10,00	-	2,60	-	-	1/6
<b>Enfermarias</b>	3,00	3,00	2,60	-	-	1/6
<b>Berçários</b>	10,00	3,00	2,60	-	-	1/6

**Preparo,  
manipulação,  
depósito de  
alimentos e  
drogas.**

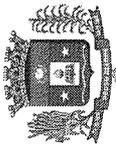
1) Terá 4,00 m<sup>2</sup> por leito.  
2) Terá 6,00 m<sup>2</sup> por leito e no máximo 6 leitos.  
3) Terá 2,50 m<sup>2</sup> por leito.

<b>Galpões</b>	-	-	-	3,00	3,50	1/6
<b>Garagens</b>	15,00	2,40	2,30	-	-	1/8

4) Não terão aberturas para instalações sanitárias.

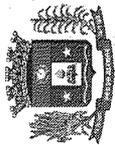
5) Terão instalações sanitárias com 1 (um) vaso sanitário e 1



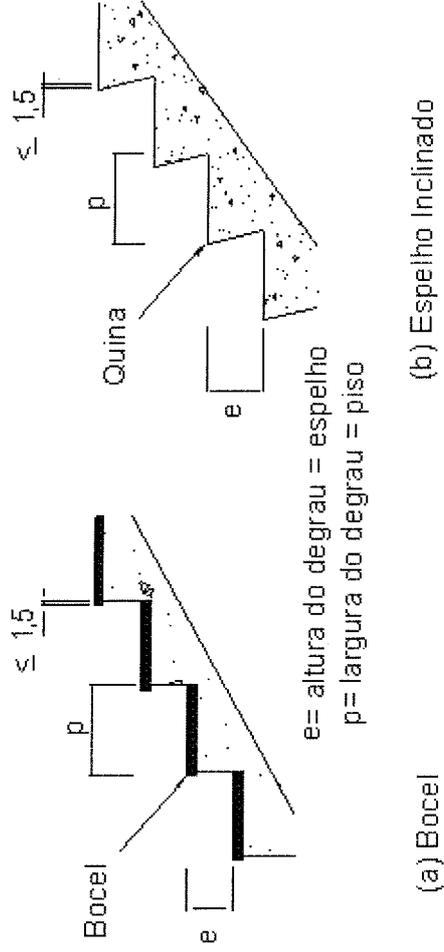


(um) lavatório para cada 150 m <sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).				
<b>Porções</b>	-	-	-	1/8
6) Não poderão existir saliências ou qualquer elemento estrutural abaixo do pé direito mínimo.				

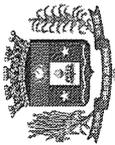




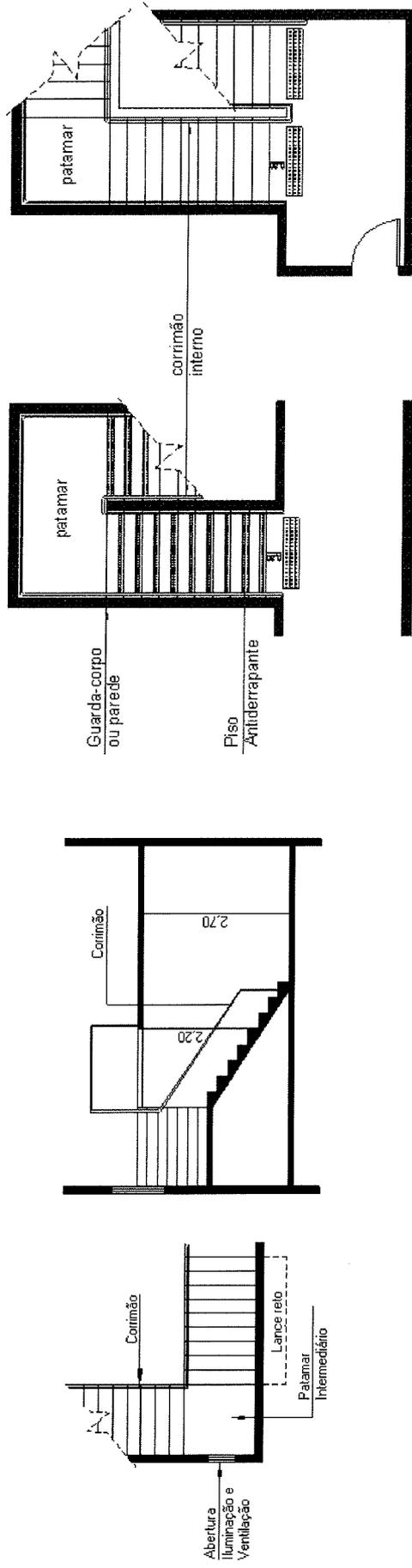
### ANEXO 3 – FIGURAS E ILUSTRAÇÕES



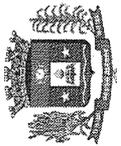
**Figura 01 – Degrau das escadas**



### ANEXO 3 – FIGURAS E ILUSTRAÇÕES



**Figura 02 – Corrimão contínuo em escadas**



### ANEXO 3 – FIGURAS E ILUSTRAÇÕES

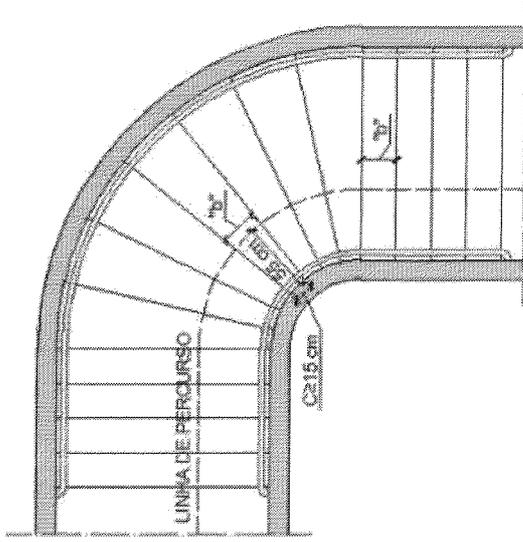
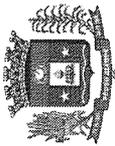


Figura 03 – Escadas em Curva IT 08 - CBMMG



### ANEXO 3 – FIGURAS E ILUSTRAÇÕES

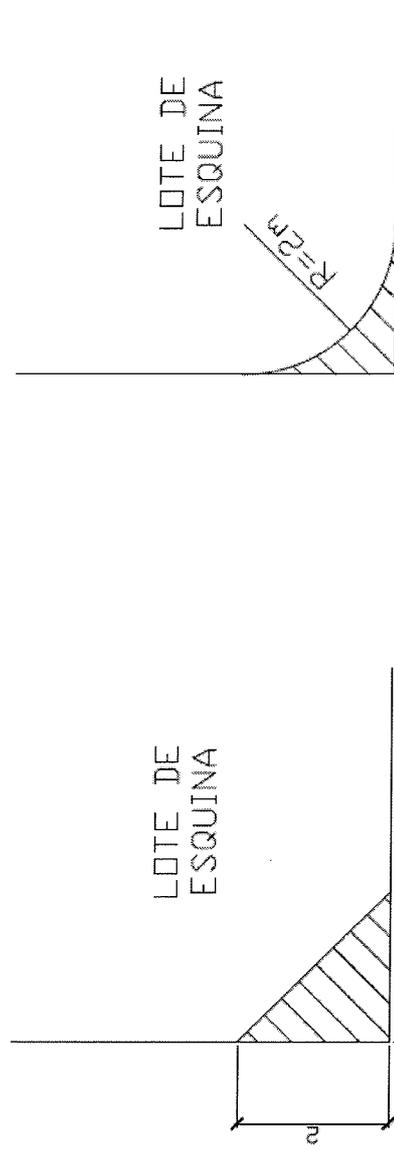
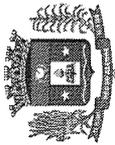


Figura 04 - Lotes em esquinas



### ANEXO 3 – FIGURAS E ILUSTRAÇÕES

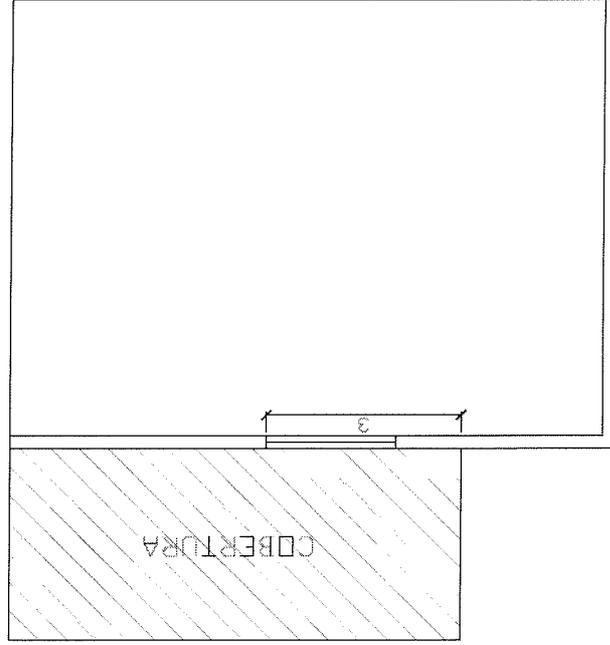
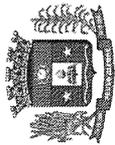


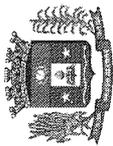
Figura 05. Vão de iluminação/ventilação perpendicularares a abertura da área coberta



### ANEXO 4 – ÁREAS MÍNIMAS DE VENTILAÇÃO

Natureza do Compartimento	Área Mínima Total dos Vãos Abertos	
	Dando diretamente para o exterior	Dando para poços de iluminação, sob varandas cobertas, alpendres ou pórticos com mais de 1,00m de largura
De permanência prolongada em geral exceto para lojas, sobrelojas, galpões e similares	1/6	1/5
De permanência prolongada exclusivamente para lojas, sobrelojas, galpões e similares	1/10	1/8
De utilização transitória	1/8	1/6
Garagens coletivas	1/16	1/14

Observação: As proporções mencionadas na tabela são relativas às dimensões dos compartimentos.

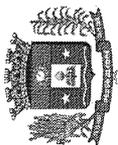


## **ANEXO 5 - EXIGÊNCIAS PARA POSTOS DE ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS EXIGÊNCIAS REFERENTES À LOCALIZAÇÃO:**

- I. estar em terreno com:
  - a. área mínima de 600,00 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);
  - b. testada mínima de 20,00 m (vinte metros), quando se tratar de terreno de meio de quadra;
  - c. testada mínima de 10,00 m (dez metros), quando se tratar de terreno de esquina;
- II. não ser contíguo a escola, hospital, asilo, templo religioso, presidio, quartel, cinema, *shopping center*, supermercado, hipermercado ou qualquer equipamento que atraia grande fluxo de pessoas;
- III. situar-se a mais de 100,00 m (cem metros) de distância das saídas de túneis;

## **EXIGÊNCIAS REFERENTES ÀS INSTALAÇÕES:**

- I. possuir boxes isolados para abrigar os equipamentos e realizar as atividades de limpeza, lavagem e lubrificação de veículos, devendo estes compartimentos apresentar as seguintes características:
  - a. paredes laterais fechadas em toda a altura até a cobertura ou providas de caixilhos fixos para iluminação, quando usados jatos d'água e ar comprimido;
  - b. faces internas das paredes revestidas de material resistente a frequentes lavagens;
  - c. piso impermeável com declividade adequada;
  - d. adequação de canaletas e galerias para coleta e encaminhamento dos efluentes gerados;
  - e. caixa de decantação de sólidos das águas servidas;
  - f. vedação para os logradouros, especialmente para circulação de pedestres;
- II. estar separado de propriedades vizinhas por muros de alvenaria de 2,00 m (dois metros) de altura;
- III. possuir instalações sanitárias:
  - a. destinadas ao uso do público, separadas por sexo;
  - b. destinadas exclusivamente aos empregados, dotadas pelo menos de lavatório, chuveiro e vaso sanitário;
- IV. armazenar a uma distância mínima de 15,00 m (quinze metros) das bombas de abastecimento os artigos comercializados no posto de abastecimento de veículos que se enquadrem nas categorias "B" ou "C" previstas pela cláusula 301 da Tarifa de Seguro Incêndio do Brasil – T.S.I.B.;
- V. manter o suprimento de água e de ar comprimido bem como os equipamentos destinados à prevenção de incêndios sempre em perfeitas condições de funcionamento;



- VI. dispor de um local para instalação de telefone público e de instalações sanitárias para uso do público em perfeitas condições de higiene;
- VII. restringir a pulverização ou vaporização de substâncias oleosas ou não em compartimentos fechados;
- VIII. lançar diretamente na rede pública de esgotamento sanitário apenas servidas provenientes de instalações sanitárias e cozinhas;
- IX. submeter as águas residuárias ou quaisquer outros resíduos resultantes das atividades de posto de abastecimento de veículos a tratamento primário, através de caixas retentoras onde fiquem retidos os resíduos poluentes antes do lançamento na rede de esgotos, construída com materiais e técnicas que garantam sua estanqueidade e possibilitem sua manutenção, conforme modelo apresentado neste Anexo;
- X. ter equipamentos e instalações detalhados no processo de licenciamento, inclusive no que se refere ao sistema de tratamento primário citado no inciso anterior;
- XI. não armazenar Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) em qualquer ponto do posto.

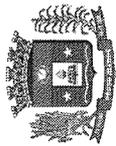
#### **ATIVIDADES PERMITIDAS:**

- I. lavagem e lubrificação de veículos e reparos de pneumáticos;
- II. comércio de peças, acessórios e de artigos relacionados com higiene, conservação, aparência e segurança do veículo;
- III. comércio de produtos de consumo domiciliar, em loja de conveniência instalada no imóvel, desde que em área igual ou inferior a 5 % (cinco por cento) da área do terreno; e
- IV. restaurante.

#### **EXIGÊNCIAS REFERENTES AOS ACESSOS VEICULARES:**

- I. apresentar pelo menos 2 (duas) rampas de acesso de veículos cruzando transversalmente as calçadas, numa angulação máxima de 45° (quarenta e cinco graus);
- II. atender as seguintes condições para rebaixar os meio fios ao longo da extensão das rampas de acesso de veículos:
  - a. cada trecho rebaixado terá no máximo 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros);
  - b. a soma dos trechos rebaixados não deverá atingir mais que 35 % (trinta e cinco por cento) da testada;
  - c. a distância mínima entre os trechos rebaixados deverá ser de 5,00 m (cinco metros);
  - d. em postos situados em terreno de esquina poderá haver rebaixamento do meio fio para cada logradouro;
  - e. não será permitido rebaixamento de meio fio na curva de concordância dos logradouros a menos de 3,00 m (três metros) do encontro dos meio fios quando estes formarem ângulos iguais ou maiores que 90° (noventa graus).





- f. não será permitido rebaixamento de meio fio a menos de 3,00 m (três metros) do alinhamento dos meio fios com a tangente da curva quando estes formarem ângulos menores que 90° (noventa graus).

**EXIGÊNCIAS REFERENTES ÀS CALÇADAS:**

- I. acompanhar o greide das vias, de acordo com nivelamento fornecido pela Prefeitura, mantendo meio fio contínuo com altura de 0,18 m (dezoito centímetros) em relação ao nível das vias e pintado nas cores branca e amarela;
- II. apresentar inclinação transversal entre 1 a 3% (um a três por cento);
- III. possuir duas faixas tracejadas pintadas paralelas aos meio fios nas áreas correspondentes aos acessos e saídas, com espaçamento de 1,00 m (um metro) e largura de 0,20 m (vinte centímetros);
- IV. deverão ter revestimento do piso uniforme e diferenciado da pista de rolamento, assim como do piso da área do posto;
- V. prever rampa para portadores de deficiência físico nas interseções de acessos e saídas, com calçada, no seu sentido longitudinal;
- VI. não ser usado para estacionamento de veículo ou prestação de serviços prestados pelos postos de abastecimento de veículos.

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Pouso Alegre-MG



Pouso Alegre, 07 de março de 2022.

## PARECER JURÍDICO

### **Autoria – Poder Executivo**

Nos termos do artigo 79 do Regimento Interno desta Casa de Leis, passamos a analisar os aspectos legais do **Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei nº 1.292/2022, de autoria do Chefe do Executivo que “DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS DE POUSO ALEGRE/MMG E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS DE ACORDO COM A LEI Nº 6.476, DE 23 DE SETEMBRO DE 2021 – PLANO DIRETOR.”**

O Projeto de Lei em análise visa dispor sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, reforma, utilização e fiscalização de obras dentro dos limites do município de Pouso Alegre.

### **FORMA**

A matéria veiculada deve ser proposta em forma de Projeto de Lei conforme art. 251 do Regimento Interno.

Art. 251. Os Projetos de Lei Ordinária são proposições que tem por fim regular toda matéria legislativa de competência da Câmara e sujeita à sanção do Prefeito.

### **INICIATIVA E COMPETÊNCIA**

Conforme definido pela doutrina (COSTA, 2019), “o Código de Obras, por outro lado, contém normas para as construções, submetendo-as a uma série de



limitações relativas às formas de ocupação dos lotes, aos coeficientes aproveitamento do terreno, à altura das edificações, às dimensões mínimas por compartimento, às condições de iluminação e ventilação, dentre outras. O Código de Obras costuma, ainda, efetuar a classificação das edificações segundo o uso que lhe é destinado, como comercial, residencial, industrial ou de lazer.”<sup>1</sup>

Sendo assim, competência municipal para a sua propositura reside no exercício de polícia administrativa, vez que o Código de Obras visa regular toda construção realizada na cidade, estando estabelecida no art. 91 e ss. da Lei Orgânica:

Art. 91. Compete ao Município exercer poder de polícia administrativa sobre todas as atividades e bens de interesse local, que afetam ou possam afetar a coletividade.

Art. 92. A polícia administrativa tem como razão o interesse social e como atributos a discricionariedade, a auto-executoriedade e a coercibilidade.

Art. 93. A polícia administrativa municipal atuará, preferencialmente, de forma preventiva, mediante normas limitadoras e sancionadoras da conduta prejudicial à coletividade.

Art. 94. Compete ao Município regulamentar:

I - a polícia sanitária, responsável pelo controle dos recintos públicos e fiscalização dos produtos alimentícios, produtos consumíveis e água, entre outros;

II - a polícia de controle técnico-funcional das edificações, com vistas à segurança e higiene das obras.

Art. 95. As normas sanitárias de segurança e higiene das edificações e as relacionadas com o sossego público, respeitadas as normas federais e estaduais pertinentes, integram os seguintes códigos: (...) II - de obras.

Além disso, o município tem competência para legislar sobre assuntos de interesse local, conforme art. 30 da CR/88, incluída a competência para organizar

---

<sup>1</sup> COSTA, Nelson Nery. Direito Municipal Brasileiro, 2019, Rio de Janeiro: GZ Editora, 8<sup>ed.</sup>, p. 272.



suas edificações, sendo o Código de Obras um instrumento para sua consecução, conforme art. 202 da L.O.M.:

Art. 74. Para a consecução de seus objetivos, o Município deverá organizar-se, exercer as atividades e promover sua política de desenvolvimento sob sistema de planejamento permanente, atendendo aos objetivos e diretrizes estabelecidas no Plano Pousoalegrense de Desenvolvimento Integrado, articulado ao Plano Diretor.

Art. 202. Constituem **instrumentos do planejamento urbano**, notadamente: (...) II - **as leis** de uso e ocupação do solo, de parcelamento, **de edificação** e de posturas, de imposto predial e territorial progressivo e as de contribuição de melhoria e demais leis tributárias e financeiras;

Por outro lado, a iniciativa para sua propositura é do Chefe do Executivo, pois cabe a ele exercer o controle e direção superior do Executivo, conforme art. 69, incisos II, III e XIII da Lei Orgânica do Município:

Art. 69. Compete ao Prefeito:

(...)

II - exercer, com o auxílio dos auxiliares diretos, a direção superior do Poder Executivo;

III - prover os cargos de funções públicas do Poder Executivo; (...)

XIII - dispor, na forma da lei, sobre a organização e a atividade do Poder Executivo;

Além disso, a elaboração do Plano Diretor em regra compete ao Chefe do Executivo e, considerando que o Código de Obras é elaborado em conformidade ao plano, conforme § 1º do art. 204 da L.O.M., torna-se também de sua iniciativa.

Art. 204. Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, expresso em lei municipal, e conterá as diretrizes do desenvolvimento local, de natureza institucional-administrativa, urbanística, econômica e social.

§ 1º Com base nas diretrizes do Plano Diretor, serão elaborados documentos específicos, entre eles: c) Código de Obras;



Consoante é o entendimento jurisprudencial do Tribunal de Justiça de Minas Gerais acerca da competência do Prefeito, senão veja:

**AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE - LEI QUE INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO - MATÉRIA DE NATUREZA ADMINISTRATIVA - VÍCIO DE INICIATIVA - COMPETÊNCIA EXCLUSIVA DO EXECUTIVO - AFRONTA À SEPARAÇÃO E HARMONIA ENTRE OS PODERES - OFENSA AO ART. 173 DA CONSTITUIÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - REPRESENTAÇÃO ACOLHIDA. - É de ser declarada inconstitucional a Lei Complementar Municipal de iniciativa do Poder Legislativo sobre a disciplina e postura municipal em relação ao uso do solo urbano, pois editada com invasão da esfera de competência do Executivo, interferindo em suas atividades congêntas, em confronto com princípio da divisão dos poderes, consagrado no art. 173 da Constituição Estadual. (TJ-MG - Ação Direta Inconst: 10000100067370000 MG, Relator: Alberto Deodato Neto, Data de Julgamento: 13/04/2011, Corte Superior / CORTE SUPERIOR, Data de Publicação: 06/05/2011) (grifo nosso)**

**ADIN - MATÉRIA DE NATUREZA ADMINISTRATIVA - COMPETÊNCIA EXCLUSIVA DO CHEFE DO EXECUTIVO. Em se tratando de norma dispondo sobre matéria de natureza eminentemente administrativa, cuja competência é atribuída ao Chefe do Executivo, evidente a sua inconstitucionalidade, a teor dos arts. 170, inciso V, 171, inciso I, alínea 'c', e 173, § 1º, todos da Constituição Estadual, porquanto é vedado ao Legislativo subtrair do Executivo prerrogativa que lhe é exclusiva". (TJMG - ADI nº 1.0000.04.414243-8/000 (3) - Relator: Antônio Hélio Silva - Data do julgamento: 23/11/2005 - Data da publicação: 13/01/2006). (grifo nosso)**

Por fim, a Constituição do Estado de Minas Gerais estabelece, no caput e no §1º de seu art. 173 que *“são Poderes do Município, independentes e harmônicos entre si, o Legislativo e o Executivo. § 1º – Ressalvados os casos previstos nesta Constituição, é vedado a qualquer dos Poderes delegar atribuições, e, a quem for investido na função de um deles, exercer a de outro.”*



Isto posto, S.M.J., não se vislumbra obstáculo legal à regular tramitação do Projeto de Lei, visto que a proposição em exame se afigura revestida da condição legal no que concerne tanto à competência, quanto à iniciativa.

**Insta registrar que este parecer se refere exclusivamente aos aspectos legais de tramitação, sendo que a questão de mérito cabe única e exclusivamente ao Douto Plenário desta Casa de Leis.**

### JUSTIFICATIVA DO PROJETO

Conforme justificativa anexa ao projeto, a propositura em análise “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 adequação da legislação municipal às Normas Brasileiras de Desempenho das Edificações.

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.”

5

## QUORUM



Oportuno esclarecer que é exigido **maioria absoluta**, nos termos da alínea c, § 2º, artigo 53 da L.O.M. e do artigo 56, I, do R.I.C.M.P.A.

§ 2º A aprovação pela **maioria absoluta dos membros** da Câmara será exigida, além de outras previstas nesta Lei, para as matérias que versem: c) **codificação**, em matéria tributária, **de obras e edificações**, e demais posturas que envolvam o exercício de polícia administrativa local, incluído o zoneamento e o parcelamento do solo;

## CONCLUSÃO

Por tais razões, exara-se **parecer favorável** ao regular processo de tramitação do **Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei nº 1.292/2022**, para ser para ser submetido à análise das '*Comissões Temáticas*' da Casa e, posteriormente, à deliberação Plenária.

**Salienta-se que o parecer jurídico, ora exarado, é de caráter meramente opinativo, sendo que a decisão final a respeito, compete exclusivamente aos ilustres membros desta Casa de Leis.**

É o modesto entendimento e parecer S.M.J..

*Rodrigo Moraes Pereira*  
OAB/MG nº 114.586



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



PARECER Nº 37 /2022

## RELATÓRIO

A Comissão de Legislação, Justiça e Redação da Câmara Municipal de Pouso Alegre- MG, no uso de suas atribuições legais para exame **Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei Nº 1292/2022 - DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS DE POUSO ALEGRE-MG E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS DE ACORDO COM A LEI Nº 6.476, DE 23 DE SETEMBRO DE 2021 - PLANO DIRETOR.**

## FUNDAMENTAÇÃO E CONCLUSÃO DA RELATORIA

Conforme o artigo 67 e seguintes, do Regimento interno desta Casa, combinado com o artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica do Municipal, são atribuições das Comissões Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas e, à esta Comissão de Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas e, à esta Comissão de Legislação, Justiça e Redação cabe especificamente, nos termos do artigo 68, do Regimento Interno, examinar as proposições referentes às matérias desta natureza que trata este referido Projeto de Lei.

O **Substitutivo nº 01** ao Projeto de Lei **1292/2022**, “código de obras” define as normas relativas as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, reforma, utilização e fiscalização de obras dentro dos limites do município de Pouso Alegre

O Projeto de Lei em análise, nos seus 335 artigos, especifica várias regras para a organização do espaço urbano, no tocante a realização de obras no Município de Pouso Alegre, como especificações de construção, licenciamento, documentação necessária, acessibilidade, resíduos sólidos, dentre outros. Além de contemplar penalidades e sanções face a infrações cometidas e os respectivos recursos junto ao órgão competente. Quanto a vigência do código disciplina o art. 335 que a lei passará a vigorar 30 dias após a sua publicação. Fazem parte integrante do projeto de lei gráficos e tabelas exemplificativos.

A autoria do projeto de lei é do Executivo Municipal.

17189 08/03/2022 085564 CMM MUNICIPAL MUN ALEGRE SERENKA



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

**Gabinete Parlamentar**



A justificativa atesta que o 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. O Projeto de Lei permitirá o parcelamento do solo de forma harmônica e sustentável e buscando atualizar a legislação municipal ao que há de mais atual em termos de normas para edificações, contemplando também as adequações necessárias para a adequação da legislação municipal às Normas Brasileiras de Desempenho das Edificações. Diz também 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.

Quanto ao texto da lei essa comissão recomenda para adequação do texto, que há que se efetuar uma correção no art. 104, §2º e §3º para constar os dizeres:

**Art. 104. Detectado defeito ou danos nas vias públicas ou nas obras de infraestruturas em área pública a empresa concessionária será notificada para o reparo e recomposição da via nos seguintes prazos:**

**I. 10 (dez) dias corridos e improrrogáveis nos casos de abatimento do terreno e a consequente formação de valeta, buraco ou elevação, a empresa concessionária será notificada, a refazer o serviço do reparo e recomposição de via;**

...

**§2º. Decorrido o prazo estabelecido no caput, a concessionária de serviço público será punida com multa diária de 4.000 (quatro mil) UFMPA até a data de reparo e recomposição da via pública.**

**§3º. O reparo e a recomposição da via pública deve ser realizada com qualidade e garantia de 5 (cinco) anos da obra, a contar da entrega definitiva desta.**

E no art. 333 suprimir a locução: "Esta Lei", passando o texto a dizer:

**Art. 333. Altera-se o §1º do art. 1º da Lei Ordinária Municipal nº 5604, de 2015, que passa a vigorar com a seguinte redação:**

## **DA INICIATIVA E COMPETÊNCIA**

Afere-se que competência municipal para a sua propositura reside no exercício de polícia administrativa, vez que o Código de Obras visa regular toda atividade que pode afetar a coletividade, estando estabelecida no art. 91 e ss. da Lei Orgânica:

**Art. 91. Compete ao Município exercer poder de polícia administrativa sobre todas as atividades e bens de interesse local, que afetam ou possam afetar a coletividade**

**Art. 92. A polícia administrativa tem como razão o interesse social e como atributos a discricionariedade, a autoexecutoriedade e a coercibilidade.**



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

## - Minas Gerais -

### Gabinete Parlamentar



Art. 93. A polícia administrativa municipal atuará, preferencialmente, de forma preventiva, mediante normas limitadoras e sancionadoras da conduta prejudicial à coletividade.

Art. 94. Compete ao Município regulamentar:

II - a polícia de controle técnico-funcional das edificações, com vistas à segurança e higiene das obras.

Art. 95. As normas sanitárias de segurança e higiene das edificações e as relacionadas com o sossego público, respeitadas as normas federais e estaduais pertinentes, integram os seguintes códigos:

II - de obras;

Além disso, o município tem competência para legislar sobre assuntos de interesse local, conforme art. 30 da CR/88, incluída a competência para organizar seu 1º Plano Diretor, conforme art. 1º da Lei Municipal Brasileira, 2019, Rio de Janeiro: GZ Editora, 8 ed., p. 272. 3º planejamento urbano, sendo o código de posturas um instrumento para sua consecução conforme art. 202 da L.O.M.:

Art. 74. Para a consecução de seus objetivos, o Município deverá organizar-se, exercer as atividades e promover sua política de desenvolvimento sob sistema de planejamento permanente, atendendo aos objetivos e diretrizes estabelecidas no Plano Pousoalegrense de Desenvolvimento Integrado, articulado ao Plano Diretor.

Art. 202. Constituem instrumentos do planejamento urbano, notadamente: (...) II - as leis de uso e ocupação do solo, de parcelamento, de edificação e de posturas, de imposto predial e territorial progressivo e as de contribuição de melhoria e demais leis tributárias e financeiras;

Por outro lado, a iniciativa para sua propositura é do Chefe do Executivo, pois cabe a ele exercer o controle e direção superior do Executivo, conforme art. 69, incisos II e XIII da Lei Orgânica do Município:

Art. 69. Compete ao Prefeito: (...) II - exercer, com o auxílio dos auxiliares diretos, a direção superior do Poder Executivo; XIII - dispor, na forma da lei, sobre a organização e a atividade do Poder Executivo;

No art. 204 da LOM encontramos:

Art. 204. Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, expresso em lei municipal, e conterá as diretrizes do desenvolvimento local, de natureza institucional-administrativa, urbanística, econômica e social. § 1º Com base nas diretrizes do Plano Diretor, serão elaborados documentos específicos, entre eles: c) Código de Obras;

Por sua vez, o Departamento Jurídico desta Casa, após análise, emitiu o parecer **FAVORÁVEL**, para o regular processo de tramitação do Substitutivo ao Projeto de Lei 1292/2022, para ser submetido à análise das 'Comissões Temáticas' da Casa e, posteriormente, à deliberação Plenária à tramitação do Projeto de Lei em estudo, eis que não foram constatados obstáculos legais à tramitação do aludido Projeto de Lei.



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

**Gabinete Parlamentar**



Dessa forma, esta Comissão concluiu que o Projeto de Lei nº 1292/2022 cumpriu as condições legais no que tange à competência e à iniciativa.

## CONCLUSÃO

Após análise do presente Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei nº 1292/2022, a Comissão verificou que a proposta se encontra com todos os requisitos legais preenchidos.

Diante dos fatos narrados, a Comissão de Legislação, Justiça e Redação **EXARA PARECER FAVORÁVEL** à tramitação do referido Projeto de Lei, julgando-o apto a ser apreciado pelo Plenário desta Edilidade. É o nosso parecer.

Pouso Alegre, 08 de março de 2022.

ELIZELTO  
GUIDO  
PEREIRA:04  
946602607

Assinado de forma  
digital por ELIZELTO  
GUIDO  
PEREIRA:049466026  
07  
Dados: 2022.03.08  
16:16:41 -03'00'

Elizeto Guido  
Relator

ANTONIO  
DIONICIO  
PEREIRA:3  
42092396  
15

Assinado de forma  
digital por  
ANTONIO  
DIONICIO  
PEREIRA:34209239  
615  
Dados: 2022.03.08  
16:29:26 -03'00'

Dionício do Pantano  
Presidente

OLIVEIRA  
ALTAIR  
AMARAL:  
4956457  
9600

Digitally signed  
by OLIVEIRA  
ALTAIR  
AMARAL:49564  
579600  
Date:  
2022.03.08  
16:33:27 -03'00'

Oliveira  
Secretário



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



Pouso Alegre, 02 de Março de 2022

## **PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA**

### RELATÓRIO:

A Comissão de Administração Pública da Câmara Municipal de Pouso Alegre – MG, no uso de suas atribuições legais para exame do **SUBSTITUTIVO N.º 1 AO PROJETO DE LEI N.º 1292, DE 25 DE FEVEREIRO DE 2022**, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações de Pouso Alegre, emite o respectivo parecer e voto, nos termos regimentais.

### FUNDAMENTAÇÃO E CONCLUSÃO DA RELATORIA:

*Prima facie*, garantindo o devido processo legislativo, o artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica do Município de Pouso Alegre, e o artigo 67 e seguintes do Regimento Interno Câmara Municipal de Pouso Alegre, atribuem às Comissões Permanentes, o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas, competindo a Comissão de Administração Pública (art. 70, RICMPA), o dever de examinar as proposições referentes as matérias desta natureza, vale dizer:

A expressão “Administração Pública” pode ser empregada em diferentes sentidos:

1º – Administração Pública em sentido subjetivo, orgânico ou formal é o conjunto de agentes, órgãos e entidades públicas que exercem a função

Administrativa.

2º – Administração Pública em sentido objetivo, material ou funcional, mais adequadamente denominada “administração pública” (com iniciais minúsculas), é a atividade estatal consistente em defender concretamente o interesse público. No que diz respeito ao aspecto material da administração pública, isto é, utilizada a expressão para designar uma atividade estatal, pode-se distinguir a administração pública lato sensu, compreendendo tanto a função administrativa quanto a função

17:04 03/03/2022 005556 CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

## Gabinete Parlamentar



política (ou de governo). Já administração pública stricto sensu abrange exclusivamente o desempenho da função administrativa (MAZZA, Alexandre. **Manual de direito administrativo**. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

Neste sentido, a Comissão de Administração Pública analisou, de forma minuciosa, os 336 artigos do Projeto de Lei nº1292/2022, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações, normatizando o projeto, licenciamento, execução, reforma, utilização e fiscalização de obras dentro dos limites do município de Pouso Alegre, constatando:

1) Que as normas do Código que serão votadas em plenário, normas técnicas aplicáveis, o Plano Diretor e da Legislação de Parcelamento do Solo — LPS e demais disposições pertinentes, nortearão todos projetos necessários para obras e edificação;

2) O direito e responsabilidade do proprietário e possuidor do imóvel de iniciar o processo de licenciamento, condicionado à garantia de proteção do direito de vizinhança, a função social da propriedade e a legislação municipal correlata;

3) A responsabilidade do proprietário e possuidor que autorizar a obra ou serviço pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, edificações e equipamentos;

4) As responsabilidades técnicas das pessoas habilitadas a projetar, construir, calcular, executar serviços técnicos, obras e edificações;

5) As fases do licenciamento de obras e edificações como instrumento de controle urbano;

6) As intervenções dispensadas do licenciamento de obras e edificações, a saber: construção de muros divisórios; reparos e substituição de revestimentos de muros e esquadilhas de janelas, limpeza e pintura externa ou interna, reparos e substituição de pisos e revestimentos de parede; instalação, reparos e substituição de divisórias internas provisórias; substituição de telhas, calhas e condutores em geral; impermeabilização de terraços; construção de calçadas no interior dos lotes edificados;

7) A análise especial do projeto de intervenção ou reforma e modificação em bem tombado e imóveis rurais;

8) A expedição de alvará de construção para a execução de obras iniciais e de reforma;

02



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

## Gabinete Parlamentar



- 9) A concessão de licença específica expedida para obras de demolições; reformas sem alteração de área; obras de urbanização em área pública e edificação em área pública;
- 10) Normas para emissão de habite-se e atestado de conclusão de obra;
- 11) Os prazos de validade para alvará de construção;
- 12) A obrigação de licenciamento de obras de infraestrutura em área pública, ressalvadas as intervenções promovidas por concessionárias ou permissionárias de serviços públicos ficam dispensadas de licença;
- 13) Normas para implantação de edifício no lote, calçadas e passeios;
- 13) Obrigação de o piso do passeio ser de material, firme, resistente e antiderrapante;
- 14) Obrigação de construção de rampa de acesso nos passeios, junto às faixas de travessia de acordo com a NBR 9050 da ABNT, com sinalização tátil de alerta nos rebaixamentos das calçadas;
- 15) Obrigação de o proprietário conservar os passeios em toda a extensão das testadas do terreno, edificado ou não;
- 16) A determinação para conclusão das estruturas edificadas nas divisas e alinhamento do lote (fachadas);
- 17) Normas sobre fechamento dos terrenos, notadamente lotes não edificados situados em vias pavimentadas. O fechamento poderá ser feito com qualquer material fixo, seguro, opaco e estável;
- 18) Regulamentação das obras em locais de abastecimento de água, condução de esgoto, águas pluviais e armazenamento de resíduos sólidos;
- 19) Área construída;
- 20) Normas gerais das edificações, inclusive destinadas ao uso industrial;
- 21) Obrigações de adaptações às edificações em prol das pessoas com deficiência (PCD);
- 22) A convalidação ou anulação dos atos administrativos realizados no processo de licenciamento de obras e edificações;
- 23) Normas sobre as infrações e sanções.

A Comissão de Administração Pública verificou, também, na Exposição de Motivos, que o Projeto de Lei objetiva *"complementar aos estudos e pesquisas (...) reunindo informações que permitiram identificar os caminhos mais adequados para o próximo decênio para à Revisão do Plano Diretor Municipal"*.

Com efeito, a cidade é um *"fenômeno histórico, econômico, social"* (FERRARI, 2004), resultante de contribuições de gerações e gerações de populações ou

DD



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



usuários, que têm aspirações comuns ou conflitantes no tocante à mesma área ou contexto geográfico.

A cidade é, portanto, o palco de conflitos, mas também a solução para os problemas de seus habitantes. Para a execução e sua atividade, a cidade precisa dispor de instrumentos legais, ajustados entres seus cidadãos que lhe moldem a forma, o tamanho, incrementalmente melhorias nas suas ambiências, preserve sua identidade (FERRARI, Celso. **Dicionário de Urbanismo**. 1. ed. – São Paulo: Disal, 2004).

As normas sobre obras sobre obras e edificações impactam sobremaneira na vida urbana desde o Brasil-colônia, quando as vilas eram edificadas sobre terrenos uniformes.

Dimensões e número de aberturas, altura dos pavimentos e alinhamento com as edificações vizinhas foram exigências correntes no século XVIII, e que revelam um caráter forma, cuja finalidade era, em grande parte, garantir para as vilas e cidades brasileiras a aparência portuguesa (BUSON, Márcio. **Projeto arquitetônico – Res. Gomes**. In: 5ª Bienal Internacional de Arquitetura e Design de São Paulo, 2003, São Paulo).

Desta forma, exsurge o Código de Obras e Edificações como ferramenta contendo normas técnicas para modalidades de construção, procedimentos de aprovação de projeto e licenças para execução de obras, bem como os critérios para fiscalização da obra e aplicação de penalidades, resultando em uma atuação eficiente da Administração Pública na gestão fiscalização das obras e edificações, a teor do art. 37 da CRFB, art. 13 da Constituição de Minas Gerais:

Art. 13. A atividade de administração pública dos Poderes do Estado e a de entidade descentralizada se sujeitarão aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e razoabilidade.

Outrossim, o Código de Obras e Edificações, "*documento específico*" do Plano Diretor (art. 204, §1º, "c", da Lei Orgânica do Município), é instrumento garantidor do desenvolvimento socioeconômico de forma sustentável da cidade, preservando e promovendo os ativos ambientais em prol de todos e das gerações futuras (art.225 da CRFB).

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



Os códigos ou posturas municipais devem asseverar a estabilidade e o bem-estar comum, os códigos sanitários e municipais têm duas finalidades principais: primeiro, assegurar um ambiente sadio e decente, com condições de dignidade para parte da população que deseja por um espaço de qualidade; segundo, impedir que a outra parte da população, que não se importa com os aspectos da coletividade, venha a constituir-se como uma ameaça aos direitos da comunidade além de também sem instrumentos de educação e capacitação dos projetistas e construtores, pois é usado como fontes dos métodos dos índices aceitáveis, tanto por profissionais, como arquitetos e engenheiros, quanto para os auto construtores, que não possuem formação técnica na área (AYRES NETTO, G. **Código de Obras Arthur Saboya**. São Paulo: Edições LEP, 1947).

Como assinalado na Exposição dos Motivos:

(...) 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 à 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.

Vale dizer, a implementação de um código de obras previne contra crescimento urbano acelerado, desorganizado e irregular, redução da mobilidade urbana, agravamento das condições climáticas e perda de ativos ambientais, falta

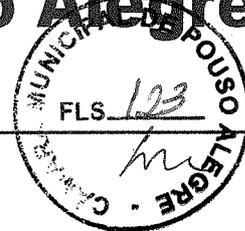
00



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



de acessibilidade, entre tantas outras notórias ações deletérias no município, obstando até mesmo tragédias, como as decorrentes de enchentes, deslizamentos, e outras consequência de forte comoção pública.

Portanto, revestindo-se de importante interesse local, em múltiplos aspectos, deve o ente municipal, lastreado nos arts. 30, I e VII, 182 da CRFB c/c art. 95 da Lei Orgânica de Pouso Alegre, promover a legislação sobre as edificações e obras no território local.

Conforme a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, foi conferida a competência, ao poder público municipal, para requerer o adequado ordenamento territorial, o alargamento pleno das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, desde que observadas as diretrizes gerais informadas no Estatuto da Cidade. Esses resultados podem ser alcançados mediante planejamento e controle de usos, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, como ordena o inciso VIII do artigo 30 e o artigo 182 da Constituição da República Federativa do Brasil (SANTOS, SONILDA. **O Código de Obras e Edificações no município de Goiânia. E os desafios da organização do Espaço Público.** 2017. 112 pag. Tese (Programa 2) - Centro Universitário, Goiânia - GO).

O Código de Obras e Edificações acaba sendo “taxado” como ferramenta que engessa a liberdade de construir e edificar, contudo, ancorada no poder de polícia, impedirá a futura legislação, afora todas consequências malévolas já apontadas, imbróglis e litígios entre pessoas desprovidas de bom senso e responsabilidade social.

É um mecanismo usado para garantir a segurança e bem dos habitantes, para facilitar ou inibir certas atividades e usos, para rejeita ou acolher determinado tipo de pessoa, como idosos, crianças ou enfermos, e também, para assegurar alguma posição de autoridade e de dominação do poder público. As pessoas tem comportamentos diferentes de acordo com o lugar, porque se ajustam as normas próprias do local da cultura (FERNADES, Julia T. **Código de Obras e Edificações do DF: inserção de conceitos bioclimáticos, conforto térmico, e eficiência energética.** 2009 - UNB - Brasília / DF).

*(Handwritten signature and initials)*



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



Vale destacar que o Poder de Polícia, consistente instrumento de controle urbano regulado em detalhes no Projeto de Lei, como no processo de licenciamento de obras e edificações. Como ensina Maria Sylvania Zanella:

O crescimento do poder de polícia deu-se em dois sentidos: de um lado, passou a atuar em setores não relacionados com a segurança, atingindo as relações entre particulares, anteriormente fora de alcance do Estado; o próprio conceito de ordem pública, antes concernente apenas à segurança, passou a abranger a ordem econômica e social, com medidas relativas às relações de emprego, ao mercado dos produtos de primeira necessidade, ao exercício das profissões, às comunicações, aos espetáculos públicos, ao meio ambiente, ao patrimônio histórico e artístico nacional, à saúde e tantas outras; de outro lado, passou a possibilitar a imposição de obrigações de fazer, como o cultivo da terra, o aproveitamento do solo, a venda de produtos; a polícia tradicional limitava-se a impor obrigações de não fazer. Para alguns autores, essas medidas escapam ao poder de polícia e se apresentam como novo instrumento de que o Estado dispõe para intervir na propriedade, com vista em assegurar o bem comum, com base no princípio da função social da propriedade (Di Pietro, Maria Sylvania Zanella. **Direito administrativo** – 33. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020).

Portanto, clarividente está para a Comissão de Administração Pública que o Projeto de Lei objetiva disciplinar projetos e a execução de edificações, garantindo o cumprimento dos parâmetros urbanísticos e a implantação e efetivação da política urbana, assegurando condições de acessibilidade, segurança, conforto, higiene e salubridade do espaço construído, capazes de propiciar o desenvolvimento humano digno, sustentável e próspero (arts. 2º e 3º do PL 1292/2022).

O Plano Diretor corrobora a pretensão legislativa, na medida que objetiva ordenar o

(...) pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo, economicamente viável e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo,



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



economicamente viável e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território (arts. 1º, §1º c/c art. 7º, II, Lei 6476/2021 - Plano Diretor)

Desta feita, razoável se torna a pretensão de normatização prevista no Projeto de Lei. Como assinala Maria Sylvia Di Pietro:

Embora a Lei nº 9.784/99 faça referência aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, separadamente, na realidade o segundo constitui um dos aspectos contidos no primeiro. Isto porque o princípio da razoabilidade, entre outras coisas, exige proporcionalidade entre os meios de que se utiliza a administração e os fins que ela tem que alcançar [...] (**Direito administrativo**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2014).

Por fim, todas as 23 medidas e ações que serão implementadas estão imbuídas de patente interesse público, merecendo, portanto, o acolhimento pelo Legislativo municipal. Mais uma vez, reporta-se à doutrina de Maria Sylvia Zanella:

Esse princípio está presente tanto no momento da elaboração da lei como no momento da sua execução em concreto pela Administração Pública. Ele inspira o legislador e vincula a autoridade administrativa em toda a sua atuação (...) em primeiro lugar, as normas de direito público, embora protejam reflexamente o interesse individual, têm o **objetivo primordial de atender ao interesse público, ao bem-estar coletivo** (...). Em nome do primado do interesse público, inúmeras transformações ocorreram. Houveram uma ampliação das atividades assumidas pelo Estado para **atender às necessidades coletivas**, com a consequente ampliação do próprio conceito de serviço público. (...). Surgem, no plano constitucional, novos preceitos que revelam a interferência crescente do Estado na vida econômica e no direito de propriedade; assim são as normas que permitem a intervenção do Poder Público no funcionamento e na propriedade das empresas, as que condicionam o uso da propriedade ao bem-estar social (...). Tudo isso em nome dos interesses públicos que incumbe ao Estado tutelar (Di Pietro, Maria Sylvia Zanella **Direito administrativo** / Maria Sylvia Zanella Di Pietro. – 33. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020; grifos).



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



## CONCLUSÃO:

Em conclusão, considerando a fundamentação exarada, a Comissão de Administração Pública manifesta-se **FAVORÁVEL À TRAMITAÇÃO** do Projeto de Lei 1292/2022, podendo prosseguir em tramitação nos termos da lei.

Igor Tavares  
Relator

Miguel Pereira Júnior  
VICE-PRESIDENTE

Vereador Miguel Junior Tomatinho  
Presidente

Vereador Oliveira Altair  
Secretário



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



## PARECER DA COMISSÃO DE SAÚDE, MEIO AMBIENTE E PROTEÇÃO ANIMAL

### RELATÓRIO:

A Comissão de Saúde, Meio Ambiente e Proteção Animal da Câmara Municipal de Pouso Alegre- MG, no uso de suas atribuições legais, em análise ao **Substitutivo 01 ao Projeto de Lei nº 1292/2022**, que “**DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS DE POU SO ALEGRE/MG E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS DE ACORDO COM A LEI Nº 6.476, DE 23 DE SETEMBRO DE 2021 – PLANO DIRTOR.**” A Comissão, cumprido os regulares procedimentos, emite o respectivo parecer e voto, nos termos regimentais.

### FUNDAMENTAÇÃO E CONCLUSÃO DA RELATORIA:

Conforme o artigo 67, do Regimento Interno desta Casa, combinado com o Artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica Municipal, são atribuições das Comissões Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas e, a esta Comissão de Saúde, Meio Ambiente e Proteção Animal, cabe especificamente, nos termos do artº 71-B, do Regimento Interno, examinar as proposições referentes às matérias desta natureza que trata esse referido Projeto de Lei.

Esta Relatoria constatou, que o Projeto de Lei nº 1292/2022, a partir de 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, reuniu informações que permitiram identificar os caminhos mais adequados para o próximo decênio para à revisão do plano diretor municipal. Deste modo o tema do Código de Obras é caro à administração municipal, e o presente projeto de lei busca atualizar à legislação municipal ao que há de mais atual em termos de normas para edificações, contemplando também as adequações necessárias para à classificação de obras e empreendimentos de construção civil de baixo impacto urbanístico, recepcionando a legislação federal de liberdade econômica.

16169 15/03/2022 005642 PARI MUNICIPAL 1000 AERE SINCERO



# Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



Portanto o projeto é de extrema importância social, econômica e ambiental. Tendo sido elaborado com o máximo de cautela, observando, principalmente, os anseios e necessidades dos cidadãos Pouso alegrenses.

Diante do exposto, segue a conclusão deste parecer cujos termos estão devidamente apresentados

## CONCLUSÃO:

O Relator da Comissão Permanente de Saúde, Meio Ambiente e Proteção Animal, após análise, **EXARA PARECER FAVORÁVEL À TRAMITAÇÃO AO SUBSTITUTIVO 01 AO PROJETO DE LEI Nº 1292/2022.**

Pouso Alegre, 15 de março de 2022.

MIGUEL SIMIAO  
PEREIRA

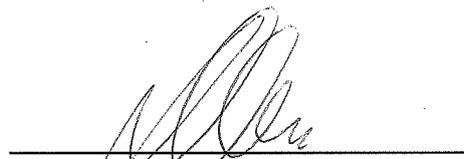
JUNIOR:079692566  
60

Assinado de forma digital  
por MIGUEL SIMIAO PEREIRA  
JUNIOR:07969256660  
Dados: 2022.03.15 17:08:04  
-03'00'

Vereador Miguel Júnior Tomatinho

Relator

  
Vereador Arlindo Motta Paes  
Presidente

  
Vereador Hélio da Van  
Secretário