

**CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO
LAFAIETE/MG**

PROPOSTA PRELIMINAR DO ANTEPROJETO DE LEI

Abril/2023

SUMÁRIO

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	4
SEÇÃO I – DOS OBJETIVOS	4
SEÇÃO II – DOS PRINCÍPIOS E PREMISSAS	4
SEÇÃO III – DA ATUALIZAÇÃO	5
CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES ENVOLVIDAS ...	5
SEÇÃO I – DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL	5
SEÇÃO II – DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR	6
SEÇÃO III – DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	6
CAPÍTULO III - DO LICENCIAMENTO DAS OBRAS	8
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	8
SEÇÃO II – DO FLUXO DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO	9
SEÇÃO III – DA ISENÇÃO OU DISPENSA DE LICENCIAMENTO	9
SEÇÃO IV – DO LICENCIAMENTO DE OBRAS OU CONSTRUÇÃO	9
SUBSEÇÃO I - DO LICENCIAMENTO SIMPLIFICADO	10
SUBSEÇÃO II - DO LICENCIAMENTO DE PROJETOS ESPECIAIS	10
SUBSEÇÃO III - DO LICENCIAMENTO CONVENCIONAL	10
SUBSEÇÃO IV - DOS EXAMES DOCUMENTAIS E DA ANÁLISE DO PROJETO	10
SEÇÃO V - DO LICENCIAMENTO PARA REGULARIZAÇÃO	13
SEÇÃO VI - DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA	13
CAPÍTULO IV - DAS TIPOLOGIAS DE EDIFICAÇÕES	13
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	13
SEÇÃO II - DA EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL	14
SEÇÃO III - DA EDIFICAÇÃO NÃO RESIDENCIAL	14
SEÇÃO IV – DA EDIFICAÇÃO DE USO MISTO	14
SEÇÃO V – DA EDIFICAÇÃO DE USO ESPECIAL	14
CAPÍTULO V - DA EXECUÇÃO DAS OBRAS	15
SEÇÃO I – DO CANTEIRO DE OBRAS	15
SEÇÃO II – DO PREPARO DO TERRENO E ESCAVAÇÕES	16
SEÇÃO III – DA ACESSIBILIDADE	17
CAPÍTULO VI - DOS PARÂMETROS CONSTRUTIVOS	17
SEÇÃO I - DOS MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIAS CONSTRUTIVAS ..	17
SEÇÃO II - ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO	18
SEÇÃO III - DAS ESCADAS	19
SEÇÃO IV - DOS ELEVADORES	19
CAPÍTULO VII - DA FISCALIZAÇÃO, VISTORIA E PENALIDADES	20
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	20
SEÇÃO II – DA NOTIFICAÇÃO	20
SEÇÃO III – DO AUTO DE INFRAÇÃO	21
SEÇÃO IV – DAS MULTAS	21
SEÇÃO V – DOS EMBARGOS	23
SEÇÃO VI – DA INTERDIÇÃO DO PRÉDIO OU DEPENDÊNCIA	24
SEÇÃO VII – DA DEMOLIÇÃO	24

SEÇÃO VIII – DOS RECURSOS.....	25
CAPÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	25
ANEXO I - GLOSSÁRIO.....	27

ANTEPROJETO DE LEI NºXXXX/XXXX

Institui o Código de Obras e de Edificações do Município de Conselheiro Lafaiete/MG e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Conselheiro Lafaiete, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete aprovou, e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I – DOS OBJETIVOS

Art. 1º - O presente diploma legal institui o Código de Obras e Edificações do Município de Conselheiro Lafaiete, estabelecendo normas gerais e condições para execução de toda e qualquer obra, construção, modificação ou demolição de edificações.

Parágrafo Único - Esta Lei complementa, sem substituir, as exigências de caráter urbanístico estabelecidas pela Lei de Parcelamento do Solo e pelo Código de Posturas, assim como pela Lei do Plano Diretor.

Art. 2º - As siglas e os termos utilizados nesta Lei estão indicados nos Anexos, partes integrantes do Código de Obras e Edificações do Município de Conselheiro Lafaiete.

Art. 3º - Toda e qualquer obra e/ou reforma, em área onde houver indício da existência de patrimônio histórico, arqueológico e espeleológico, em áreas tombadas e até 100 metros de raio em seus entornos e/ou em áreas onde existam ruínas ou quaisquer vestígios de edificação e sítios arqueológicos e que possam ser considerados como patrimônio histórico, artístico, cultural e ambiental, efetuada por particulares ou entidades públicas, a qualquer título, além de se submeter a esse Código no que for pertinente, será regulada pelas normas federais, estaduais e municipais relativas à matéria, a ser votado pelo COMPHAP.

Art. 4º - Na elaboração de projetos e especificações e na execução de obras e instalações o responsável técnico deverá observar as normas/legislações federais, estaduais e municipais pertinentes, às Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT NBR), às Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego (NR/MTE) e as definições adotadas neste Código.

SEÇÃO II – DOS PRINCÍPIOS E PREMISSAS

Art. 5º - O Código de Obras e Edificações do Município de Conselheiro Lafaiete determina as diretrizes que garantem agilidade e transparência no licenciamento municipal das obras e edificações, adotando como premissas:

- I. observar o impacto urbanístico que a obra, construção, modificação ou demolição pretendida terá no desenvolvimento e planejamento urbano da cidade;
- II. assegurar às edificações o uso de forma acessível e condizente com a habitabilidade do espaço;
- III. estabelecer a corresponsabilidade entre os profissionais tecnicamente habilitados e os responsáveis legais pelo imóvel no que tange à segurança executiva do projeto, da execução da obra e ao enquadramento urbanístico conforme as leis vigentes no Município;
- IV. observar as peculiaridades do espaço urbano, visando a preservação dos aspectos ambientais, geotécnicos e da paisagem urbana; incentivar medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática e assegurar as condições de higiene, conforto ambiental e segurança;
- V. evitar a repetição de matérias já dispostas em legislações urbanísticas ou especificações previstas em Normas Técnicas Brasileiras;
- VI. considerar que os avanços sociais e de novas tecnologias de informatização e transparência dos processos possam ser incorporadas às legislações urbanísticas municipais, por meio de instrumentos que não afetem os objetivos e premissas dispostos nesta Lei.

SEÇÃO III – DA ATUALIZAÇÃO

Art. 6º - Fica a cargo do Gestor Público Municipal instituir grupos de trabalhos e/ou comissões para atualização do Código de Obras e Edificações do Município de Conselheiro Lafaiete, fundamentando-se em trabalhos técnicos desenvolvidos por profissionais habilitados que impliquem em sua modernização e atualização, de forma a acompanhar o planejamento e desenvolvimento da cidade.

CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES ENVOLVIDAS

SEÇÃO I – DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

Art. 7º - Cabe ao Poder Executivo Municipal estabelecer e implementar as regras de licenciamento de obras e edificações em geral, observado o disposto nesta lei e nas demais normativas urbanísticas pertinentes.

Art. 8º - É de competência exclusiva do Poder Executivo Municipal a análise de projetos, o licenciamento urbanístico e a fiscalização da execução de toda e qualquer obra, em consonância com esta legislação e as Normas Técnicas Brasileiras vigentes.

Art. 9º - São competências e responsabilidades da Administração Pública Municipal:

- I. viabilizar o acesso de todos os interessados ao conteúdo deste Código e às demais legislações urbanísticas municipais;
- II. licenciar obras e edificações em geral, nos termos desta Lei Municipal e demais normas legais e regulamentares atinentes;
- III. fiscalizar o cumprimento das disposições previstas neste Código, buscando garantir a ordem, a segurança, a preservação dos recursos naturais e culturais, o bem-estar e, ainda, o desenvolvimento econômico sustentável da cidade;
- IV. fiscalizar obras de toda natureza podendo, a qualquer tempo, vistoriar, notificar, multar, embargar, solicitar sua demolição e tomar outras providências;
- V. expedir o “Habite-se”;
- VI. aplicar medidas e penalidades administrativas cabíveis para quem venha a descumprir as normas deste Código ou de qualquer legislação urbanística municipal;
- VII. exercer outras atividades inerentes ao poder de polícia administrativa, no que se refere às ações de gestão municipal.

Parágrafo Único - Não é de responsabilidade do Município qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência no projeto, execução e uso da obra ou edificação.

SEÇÃO II – DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

Art. 10 - Para os fins deste Código, o proprietário ou possuidor é toda pessoa física ou jurídica que tenha o exercício pleno dos direitos de uso do imóvel objeto do projeto, do licenciamento e da execução da obra, sempre respeitando princípios, diretrizes e preceitos estabelecidos no Plano Diretor.

Art. 11 - As obrigações previstas neste Código para o proprietário estendem-se ao possuidor do imóvel e ao seu sucessor a qualquer título.

Art. 12 - Incumbe ao proprietário ou possuidor da edificação/instalação, ou usuário a qualquer título, conforme o caso:

- I. utilizar devidamente a edificação, responsabilizando-se por seu uso adequado e sua manutenção em relação às condições de habitabilidade;
- II. acompanhar a tramitação interna dos processos, obedecendo aos prazos e requisitos estabelecidos pelo Município em seus procedimentos administrativos;
- III. comunicar eventuais ocorrências que interfiram nos prazos, procedimentos e requisitos definidos nas licenças;
- IV. manter as edificações, obras e equipamentos em condições de utilização e funcionamento, observando o disposto neste Código;
- V. conservar obras paralisadas e edificações fechadas ou abandonadas, independentemente do motivo que ensejou sua não utilização, garantindo sua segurança e salubridade
- VI. responder pelas informações prestadas ao Executivo Municipal, e pela veracidade e autenticidade dos documentos apresentados, bem como por todas as consequências, diretas ou indiretas, advindas de seu uso indevido;
- VII. garantir que os projetos e as obras no imóvel de sua propriedade estejam devidamente licenciados e sejam executados por responsável técnico habilitado, nos exatos termos da licença emitida e do disposto na legislação urbanística vigente;
- VIII. viabilizar o ingresso do Poder Executivo Municipal para realização de vistorias e fiscalização das obras e edificações, permitindo-lhe livre acesso ao imóvel e à documentação técnica.

SEÇÃO III – DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art. 13 - São denominados responsáveis técnicos e considerados aptos a elaborar projetos e executar obras de edificações, os profissionais legalmente habilitados para o exercício da atividade, regularmente inscrito na entidade de classe competente, bem como as empresas por eles constituídas com esta finalidade. Além de satisfazer as exigências deste Código.

Parágrafo único - Sendo o projeto de autoria de dois ou mais profissionais, todos serão responsáveis solidariamente pelo cumprimento integral do disposto nesta lei e na legislação urbanística vigente.

Art. 14 - Cabe ao responsável técnico pelo projeto ou ao responsável técnico pela execução da obra atender às exigências legais para elaboração e aprovação dos projetos e para execução das obras, dentro dos prazos e nas condições estipulados.

Art. 15 - São deveres dos responsáveis técnicos, conforme suas competências:

- I. encontrar-se regularmente perante o Órgão de Classe competente;

- II. encontrar-se regularmente perante a administração municipal;
- III. elaborar os projetos de acordo com a legislação vigente;
- IV. proceder ao registro da da responsabilidade técnica no órgão de classe competente, respeitado o limite de sua atuação;
- V. prestar informações ao Município de forma clara e inequívoca;
- VI. executar a obra licenciada nos exatos termos da legislação vigente e do projeto aprovado;
- VII. cumprir as exigências técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;
- VIII. assumir a responsabilidade por dano resultante de falha técnica na execução da obra;
- IX. manter as condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, evitando danos à terceiros, edificações e propriedades vizinhas, além de passeios e logradouros públicos;
- X. dar suporte às vistorias e à fiscalização das obras, sempre que necessário;
- XI. manter sob seus cuidados toda documentação técnica pertinente à obra, que comprove sua regularidade perante o Município e outros órgãos de controle;
- XII. promover a correta e devida execução da obra e o emprego adequado de materiais, tecnologias, elementos, componentes, instalações e sistemas que a compõem, conforme o projeto aprovado, com observância às Normas Técnicas Brasileiras e legislação vigente.

Art. 16 - Para os fins deste Código é obrigatório o registro na Prefeitura de profissionais, firmas ou empresas legalmente habilitados, instruído com:

- I. requerimento ao município, pelo interessado, instruído com a Carteira de Profissional ou documento que a substitua, expedida ou visada pelo órgão de classe competente;
- II. documento de comprovação de cadastro ativo junto ao conselho correspondente;
- III. pagamento das taxas e emolumentos incidentes, segundo a legislação tributária municipal em vigor;
- IV. apresentação de certidão de registro (CNPJ) junto à Secretaria da Receita Federal, tratando-se de firma ou empresa.

Art. 17 - Deferido o requerimento, será feito o registro com os seguintes pormenores:

- I. nome, por extenso, do candidato (pessoa, firma ou empresa) bem como da sua possível abreviatura usual;
- II. transcrição de todos os dizeres de sua carteira profissional, bom como de quaisquer documentos a ela anexados pelo conselho de classe competente;
- III. anotação do número do requerimento e da data do despacho do Prefeito, determinando o registro;
- IV. idem, do recibo de pagamento da taxa de inscrição;
- V. idem, do escritório ou residência do candidato;
- VI. declaração de compromisso, assinada pelo profissional, ou pelo responsável técnico, no caso de firma ou empresa, estipulando que ele promete cumprir as prescrições deste Código e de outros em qualquer tempo postos em vigor;
- VII. anotação anual:
 - a) do recibo de pagamento dos impostos municipais referentes ao exercício da profissão;
 - b) de ocorrências nas obras e projetos, de responsabilidade do profissional;
 - c) de multas e penalidades em que haja incorrido.

Parágrafo único - Em caso de mudança, deverá o profissional obrigatoriamente, comunicar à Prefeitura o novo endereço do seu escritório ou residência.

Art. 18 - O órgão municipal competente deverá manter atualizado o cadastro profissional das pessoas, firmas e empresas registradas na Prefeitura.

Art. 19 - É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica da obra para outro profissional que esteja devidamente habilitado e que atenda às exigências dispostas neste Código de Obra e na legislação urbanística vigente.

§ 1º - Em caso de substituição ou transferência da responsabilidade técnica, o fato deverá ser comunicado ao Município com uma descrição da obra até o ponto onde termina a responsabilidade de um e começa a do outro, sendo que na ausência desta comunicação o novo profissional responderá conjuntamente ao anterior pela parte já executada.

§ 2º - Em caso de morte ou incapacidade do profissional responsável, fica sob responsabilidade do proprietário ou do novo profissional a comunicação da situação. Dessa forma, o novo profissional responderá pela parte já executada, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior por sua atuação.

Art. 20 - O Município comunicará ao conselho de classe o nome e o registro dos responsáveis técnicos que:

- I. não obedecerem aos projetos devidamente aprovados, aumentando ou diminuindo as dimensões fixadas nas plantas ou nos cortes; bem como outras alterações significativas sem prévia anuência da Prefeitura.
- II. prosseguirem na execução de obra embargada pelo Município;
- III. alterarem as especificações, o memorial, as dimensões, ou os elementos das peças de resistência;
- IV. tenham incorrido em 3 (três) multas por infrações cometidas.

Art. 21 – Caso o responsável técnico por processos protocolados no Município apresente declaração falsa, o mesmo será impedido de exercer suas atividades por um prazo de 1 ano.

Art. 22 - O responsável por projetos e atividades que possam ser causadoras de poluição, deverá submetê-los ao órgão de controle ambiental para exame e verificação, preliminarmente ao processo de aprovação.

Parágrafo único – Será anexado ao processo de aprovação do projeto a anuência do órgão de controle ambiental e as condicionantes estabelecidas, se houverem.

CAPÍTULO III - DO LICENCIAMENTO DAS OBRAS

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 23 - O licenciamento de obras é o conjunto de procedimentos adotados para a emissão de autorização municipal para o início ou continuidade de uma obra de construção civil.

Art. 24 - São documentos de autorização municipal para obras:

- I. Alvará de Construção;
- II. Alvará de Reforma;
- III. Alvará de Demolição;
- IV. Alvará de Regularização de Edificação;
- V. Dispensa de Alvará ou Licença diversas, caso solicitado pelo requerente;
- VI. Licença de Obras Diversas;

§ 1º - É obrigatório o alvará para início ou continuidade de toda e qualquer obra.

§ 2º - A administração pública é responsável pela fiscalização de toda e qualquer obra, durante sua execução e ao final dela.

Art. 25 - São modalidades de licenciamento, descritas nas Seções III e IV:

- I. Dispensa de Licenciamento ou Isenção de Licença;
- II. Licenciamento Simplificado Declaratório;
- III. Licenciamento Convencional;
- IV. Licenciamento Especial ou de Projetos Especiais.

Parágrafo Único - As modalidades são diferenciadas conforme critérios legais relacionados à localização, ao porte, aos usos pretendidos, aos parâmetros urbanísticos e aos impactos possivelmente gerados à vizinhança e ao entorno pelo imóvel ou obra, dentre outros aspectos explicitados neste Código.

Art. 26 – Para cada uma das modalidades o município estabelecerá o formato dos processos de licenciamentos, que poderá ser:

- I. auto declaratório, realizado através do autosserviço;
- II. convencional, realizado através de análise técnica específica.

Art. 27 - Os processos de licenciamento poderão ocorrer por meio de sistemas digitais ou em meio físico, conforme definido pelo Poder Público Municipal.

SEÇÃO II – DO FLUXO DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO

Art. 28 - O processo de licenciamento seguirá as etapas e os procedimentos administrativos descritos neste artigo:

- I. cadastro do requerente, do responsável legal da obra ou construção e dos responsáveis técnicos na prefeitura;
- II. Licenciamento para Obra ou Construção;
- III. Comunicado de Término da Obra, para a obtenção do Certificado de Conclusão de Obra ou Habite-se

SEÇÃO III – DA ISENÇÃO OU DISPENSA DE LICENCIAMENTO

Art. 29 – Serão passíveis de isenção da licença municipal de obras, as obras de baixíssima complexidade, ficando facultado ao proprietário solicitar a dispensa de licença, assumindo esse, na ausência de documentação, toda responsabilidade sobre a legalidade dos serviços executados.

Parágrafo Único - As obras de baixíssima complexidade são aquelas que contemplam reformas e execução de reparos gerais destinados à conservação da edificação, sem alteração da área construída em relação ao projeto aprovado.

Art. 30 - As obras serão dispensadas da licença desde que:

- I. sejam respeitados os critérios legais relacionados à localização, ao porte, aos usos pretendidos, aos parâmetros urbanísticos e aos impactos possivelmente gerados à vizinhança e ao entorno pelo imóvel ou obra, de acordo com a legislação vigente;
- II. sejam dispensados de licenciamento ambiental;
- III. não sejam obras ou serviços em imóveis situados em conjuntos urbanos protegidos, em imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação, os quais deverão ser executados de acordo com diretrizes dos órgãos competentes e por meio da modalidade de licença municipal especial.

SEÇÃO IV – DO LICENCIAMENTO DE OBRAS OU CONSTRUÇÃO

Art. 31 - O licenciamento de obras ou construção pode se dar nas modalidades isenção, simplificada, convencional ou especial.

SUBSEÇÃO I - DO LICENCIAMENTO SIMPLIFICADO

Art. 32 - O licenciamento simplificado pode ser aplicado às obras de reforma simples e construções de edificações residenciais unifamiliares de baixa complexidade e pequeno porte, com baixo impacto urbanístico de até 70 m² e obras com alteração de área construída de até 50 m² em relação ao projeto aprovado.

Parágrafo Único – Esta modalidade é baseada na Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874, de 20/09/19), que instituiu a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica, de forma a tornar mais ágil a obtenção de permissões, por tanto deve atender ao especificado nesta Lei.

Art. 33 - O licenciamento simplificado não será aplicável às obras incidentes em imóveis situados em conjuntos urbanos protegidos, imóveis com tombamento específico, imóveis com interesse de preservação do patrimônio paisagístico, histórico, cultural e/ ou arqueológico, ou que apresentem potencial de geração de impacto à vizinhança e/ ou ao entorno.

Art. 34 - A modalidade simplificada não exige o requerente da apresentação do projeto arquitetônico à Prefeitura e de sua análise técnica.

Art. 35 - É de responsabilidade do responsável pelo imóvel e dos responsáveis técnicos pelo projeto e obra a idoneidade da documentação apresentada para a análise e a aprovação do projeto e o licenciamento da obra.

Parágrafo Único – Para atestar a idoneidade mencionada no caput deste artigo, os requerentes deverão declarar no processo de licenciamento o atendimento às normas e legislação aplicável.

SUBSEÇÃO II - DO LICENCIAMENTO DE PROJETOS ESPECIAIS

Art. 36 - O licenciamento de obras na modalidade especial será aplicável em edificações de grande porte ou alta complexidade ou para obras de caráter específico que devido à sua localização ou características apresentam potencial geração de impactos à vizinhança e/ou ao entorno.

Parágrafo Único – Também são consideradas obras na modalidade especial:

- I. situadas em conjuntos urbanos protegidos, em imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação;
- II. que não possuem parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação;
- III. em áreas de domínio público e em terrenos da União
- IV. em áreas de conservação ou de preservação ambiental;
- V. em zonas de proteção do entorno de edificações militares e em zonas de proteção de aeroportos;
- VI. em faixas de domínio do sistema viário e de outros sistemas de infraestruturas;
- VII. em imóveis tombados ou em imóveis que integrem áreas de interesse de preservação do patrimônio paisagístico, histórico, cultural e/ou arqueológico.

SUBSEÇÃO III - DO LICENCIAMENTO CONVENCIONAL

Art. 37 - Todas as demais tipologias de obras e construções que não se enquadrarem como isenções, simplificações ou projetos especiais deverão ser submetidas ao processo de licenciamento convencional, que envolve todos os procedimentos básicos de licenciamento.

SUBSEÇÃO IV - DOS EXAMES DOCUMENTAIS E DA ANÁLISE DO PROJETO

Art. 38 - Em qualquer modalidade de licença, serão submetidos a exame de, no mínimo, os seguintes elementos:

- I. dados e documentos do responsável pelo imóvel, correspondendo a cópia da identidade e CPF (ou CNPJ);
- II. dados e documentos dos responsáveis técnicos:
 - a) título profissional e número de registro no CAU/MG ou CREA/MG;
 - b) Registro do documento de responsabilidade técnica quitada, referentes aos projetos arquitetônicos e complementares.
- III. dados e documentos do imóvel em que se pretende executar a obra:
 - a) registro de propriedade do imóvel, emitido até 12 meses anteriores;
 - b) guia do IPTU vigente quitado;
 - c) autorização para construção, com identificação do imóvel e assinada pelo proprietário e/ou detentor do terreno, com devidas autenticações válidas, quando a obra e o lote de terreno não forem da mesma pessoa;
- IV. projeto arquitetônico e demais documentos técnicos definidos pelo profissional responsável, conforme a tipologia da obra pretendida e de acordo com as normas técnicas.

Art. 39 - O exame documental do projeto inclui as seguintes etapas:

- I. análise técnica do projeto arquitetônico e aprovação do projeto poderá ser realizada por 3 formas:
 - a) análise simplificada por amostragem;
 - b) análise completa, verificando parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento, altura máxima, recuo frontal, afastamento lateral e de fundos, alinhamento predial, diretrizes do sistema viário, como alargamentos viários, porte construtivo, destinação de uso da edificação, calçada na via, acessos e requisitos de acessibilidade, outros aspectos regulamentados por órgãos externos responsáveis por demais autorizações ou anuências, como quando em áreas de especial interesse de preservação ambiental e/ou histórica, interferência no gabarito máximo devido ao tráfego aéreo, terrenos da União, dentre outros.
 - c) análise completa e multidisciplinar, no caso dos projetos especiais.
- II. aprovação do projeto.

Art. 40 - A análise técnica do projeto arquitetônico verificará o atendimento de todos aspectos do projeto, a depender da localização, tipologia, porte e complexidade da obra pretendida.

Parágrafo único prazo

Art. 41 - O projeto arquitetônico será constituído, na escala necessária para permitir a perfeita visualização, identificação e compreensão do projeto, pelos seguintes elementos:

- I. planta de situação do lote localizando o lote dentro da quadra, com indicação dos lotes confrontantes, denominação das vias limítrofes e a indicação do Norte Verdadeiro, contendo ainda:
 - a) a amarração do lote aos limites da quadra;
 - b) as dimensões reais do lote, de acordo com o registro cartorial;
- II. planta de implantação, apresentando a construção no lote, contendo as cotas gerais, as amarrações com as divisas e a marcação do Norte Verdadeiro;
- III. Planta de cobertura, com a indicação da inclinação;
- IV. planta baixa de cada pavimento a construir, incluindo o pavimento-tipo quando for o caso, determinando:

- a) as dimensões exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação/ventilação;
 - b) a finalidade de cada compartimento;
 - c) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
 - d) indicação das espessuras das paredes;
 - e) a projeção da cobertura em linha tracejada cotando a largura do beiral;
 - f) o sentido de abertura das portas;
 - g) os níveis dos pavimentos e da área externa e dos passeios;
 - h) no pavimento térreo, a apresentação do passeio da via lindeira, com as informações das inclinações longitudinais e transversais, e rebaixamento para os veículos.
- V. Corte(s) transversal(is) e longitudinal(is) da edificação, indicando o pé-direito dos compartimentos e a altura dos níveis dos pavimentos, dos peitoris e vergas das janelas, e dos demais elementos necessários à compreensão do projeto, na escala de 1:50 (um para cinquenta) para todos os casos, admitindo-se escala 1:100 (um para cem) no caso de edificação de grande porte, contanto que sejam acompanhadas dos pormenores essenciais em escala maior, sendo que:
- a) a cozinha, os sanitários e a escada, quando houver, serão apresentados em corte, obrigatoriamente;
 - b) nos cortes é obrigatória a especificação da estrutura do telhado com as suas dimensões reais;
 - c) os cortes representarão a construção implantada no terreno natural, indicando aterro ou corte no terreno, este tracejado e aquele, hachurado.
- VI. todas as fachadas com a indicação do(s) revestimento(s) externo(s), bem como do greide da rua, na escala de 1:50 (um para cinquenta) para todos os casos, admitindo-se a escala 1:100 (um para cem) no caso de edificações de grande porte, contanto que sejam acompanhadas dos detalhes essenciais em escala maior;
- VII. cálculo do movimento de terra com indicação de local de empréstimo e/ou bota-fora de material, acima de 50,00m³ (cinquenta metros cúbicos).

§ 1º - A concepção e a implantação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos devem atender aos princípios do desenho universal, tendo como referências básicas as legislações e normas técnicas de acessibilidade, que estabeleçam normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência;

§ 2º - Para a construção de novas edificações, em vias públicas consolidadas, com mais de 80% (oitenta por cento) dos lotes edificados sem respeitar os afastamentos mínimos exigido pelo zoneamento, não serão exigidos os afastamentos, exceto os já exigidos pelo Código Civil. A contagem dos lotes edificados será limitada por bairro, definido conforme a lei do abairramento (5872/2017). Os demais índices exigidos pelo zoneamento da via deverão ser respeitados. Considera-se como via pública consolidada aquela integrante de parcelamento aprovado anteriormente à data 04 de abril de 2011;

§ 3º - Nos casos de teto inclinado, o pé direito é definido pela média das alturas máxima e mínima do compartimento, respeitada, nas edificações de uso não residencial, a altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros);

§ 4º - O pé direito mínimo para consideração de área construída será de 2,10 m, sendo o pé direito mínimo de projeto superior a 2,30 m;

§ 5º - No caso de reforma ou ampliação, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado, de acordo com a seguinte convenção:

- I. linha contínua e hachura para as partes existentes e a conservar;
- II. linha tracejada para as partes a serem demolidas;
- III. linha contínua para as partes a construir.

Art. 42 - A emissão da licença de execução de obra será regulamentada via Decreto Executivo específico.

Art. 43 - O atendimento às premissas estabelecidas nas normas técnicas brasileiras e demais legislações vigentes correlatas ao objetivo-fim, são atribuídas aos responsáveis técnicos da elaboração do projeto e da execução da obra, bem como do requerente, proprietário e/ou possuidor.

Art. 44 – O Poder Executivo Municipal disponibilizará modelos de projetos pré-aprovados para casas do tipo popular. O procedimento e regras serão definidos por Decreto Executivo específico.

SEÇÃO V - DO LICENCIAMENTO PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 45 - São passíveis de regularização:

- I. obra em execução, iniciada sem alvará, e que não estejam em desacordo com a legislação urbanística pertinente;
- II. edificação ou conjunto de edificações existentes e que não estejam em desacordo com a legislação urbanística pertinente;
- III. Obras em desacordo com a legislação dependerão de Decreto Executivo específico;

§ 1º - Os critérios para o licenciamento para a regularização de obras e edificações serão definidos por Decreto Executivo específico.

SEÇÃO VI - DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA

Art. 46 - Ao final da obra, o requerente deverá comunicar à Prefeitura, através de declaração de responsável técnico, o atendimento ao projeto aprovado e aos requisitos da licença.

Parágrafo Único – A edificação somente poderá ser ocupada mediante a concessão do Certificado de Conclusão de Obras.

Art. 47 - O poder público municipal emitirá Certificado de Conclusão de Obras, quando a obra tenha sido executada em conformidade com o projeto previamente aprovado.

§ 1º - O certificado de Conclusão de Obra atesta a conclusão total ou parcial da obra.

§ 2º - Para a devida emissão da Certidão de Conclusão de Obra a situação cadastral do imóvel deverá estar atualizada, sem existência de pendências tributárias.

Para fins de Regularização Fundiária será expedido Habite-se Simplificado ao final do processo junto com a CRF sem custos, sendo necessária apenas declaração do posseiro do imóvel de sua responsabilidade sobre o que está construído.

Art. 48 - O licenciamento para funcionamento de atividade ou a emissão de certificado de conclusão de obra ou de serviço, assim como a emissão do termo de Habite-se ficam condicionados ao atendimento às regras de acessibilidade.

CAPÍTULO IV - DAS TIPOLOGIAS DE EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 49 – Para efeito deste Código, as edificações são classificadas de acordo com seus usos, podendo ser:

- I. Edificação Residencial;
- II. Edificação Não Residencial;
- III. Edificação de Uso Misto;
- IV. Edificação de Uso Especial.

Parágrafo único – A classificação descrita no caput deste artigo, o porte da edificação, a atividade nela exercida e seu impacto no espaço urbano determinará o procedimento a ser adotado para seu licenciamento.

SEÇÃO II - DA EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL

Art. 50 - São considerados locais de moradias as residências isoladas, as residências geminadas, as residências em série, os conjuntos residenciais, os hotéis, os motéis, as pensões e similares.

Parágrafo Único - O atendimento à legislação estadual que dispõe sobre as normas de prevenção e combate a incêndio e pânico é de atribuição do responsável técnico pelo projeto.

Art. 51 – A Edificação Residencial é toda aquela destinada à habitação de caráter permanente, podendo ser:

- I. Unifamiliar: corresponde a uma única unidade habitacional por lote;
- II. Multifamiliar: corresponde ao agrupamento de mais de uma unidade habitacional por lote, em sentido horizontal ou vertical, podendo ou não possuir áreas e instalações comuns.

Parágrafo Único - As edificações residenciais podem integrar o Uso Misto, segundo definições da Lei do Plano Diretor.

SEÇÃO III - DA EDIFICAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Art. 52 – Para efeito deste Código, Edificação Não Residencial é toda aquela destinada ao uso comercial, industrial ou de serviços, assim definidas:

- I. comercial: edificação destinada à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo ou atacado;
- II. industrial: destinada à execução, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção, guarda de matérias-primas ou de mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;
- III. serviços: destinada às atividades de serviços à população ou de apoio às atividades comerciais e industriais.

SEÇÃO IV – DA EDIFICAÇÃO DE USO MISTO

Art. 53 - Edificação de Uso Misto é aquela que reúne em uma mesma edificação, ou em um conjunto integrado de edificações, o uso residencial e o uso não residencial, conforme disposto na legislação vigente.

SEÇÃO V – DA EDIFICAÇÃO DE USO ESPECIAL

Art. 54 – Para efeito deste Código, Edificações de Uso Especial são as destinadas às atividades de educação, pesquisa e saúde, locais de reunião que desenvolvam atividades culturais, religiosas, recreativas e de lazer, bem como locais de atividades geradoras de

riscos, industriais ou comerciais, classificando-se em:

- I. permanente: destinada a abrigar atividades em caráter definitivo;
- II. temporário: dotada de estrutura específica, destinada a abrigar atividades por prazo determinado ou pela duração do evento.

CAPÍTULO V - DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 55 - A execução de obras e edificações só poderá ser iniciada após expedição da devida Licença pelo Poder Executivo Municipal e deverá obedecer integralmente ao projeto aprovado, à licença concedida e às Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis.

Art. 56 - O processo de análise e aprovação municipal dos projetos se dará com a expedição de Alvará mediante o protocolo via plataforma digital à Prefeitura dos seguintes documentos devidamente protocolados:

- I. Registro do imóvel (A Certidão de Inteiro Teor deve estar atualizada com menos de 3 meses de expedição);
- II. documento hábil que comprove as dimensões do lote, de acordo com as informações do cadastro cartorial;
- III. prazo para a conclusão dos serviços;
- IV. notas de alinhamento do terreno fornecidas pela Prefeitura;
- V. Documentos pessoais do proprietário (RG e CPF);
- VI. IPTU do imóvel;
- VII. Projeto arquitetônico;
- VIII. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) devidamente quitada do profissional responsável pela execução das obras.

Art. 57 – Independem de aprovação as seguintes intervenções:

- I. construção de muros divisórios com altura máxima de 3,00 m (três metros) e mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros), salvo construções de muros que não tiverem a única e exclusiva função de demarcar o limite de terrenos, onde também se exigirá o projeto específico;
- II. limpeza e pintura externa ou interna;
- III. substituição de telhas, calhas e condutores em geral;
- IV. impermeabilização de terraços;
- V. construção de calçadas no interior dos terrenos edificados;
- VI. barracão provisório para obra, desde que comprovada a existência de projeto aprovado para o local;
- VII. qualquer edificação ou demolição a ser executada nos fundos do lote, com área não superior a 20,00 m² (vinte metros quadrados) do projeto aprovado.

Parágrafo único - As exceções estabelecidas no caput deste artigo não dispensam da obediência às disposições de natureza urbanística, constantes da Lei do Plano Diretor

Art. 58 - Toda obra poderá ser vistoriada pela Prefeitura, em qualquer momento, devendo o responsável legal garantir o livre acesso da fiscalização ao local.

Art. 59 - As obras serão consideradas iniciadas quando começar a concretagem das fundações.

SEÇÃO I – DO CANTEIRO DE OBRAS

Art. 60 - O canteiro de obras é o espaço destinado ao apoio à execução e desenvolvimento das obras, serviços preparatórios e complementares, implantação de instalações temporárias, entre eles: alojamento, escritório de campo, depósitos e outros de mesma natureza.

§ 1º - obrigatória a instalação de placa de identificação, em posição visível a partir do logradouro público, possuindo ao menos as seguintes informações:

- I. Nome do Responsável técnico;
- II. Número do registro no órgão de classe;
- III. Número do Alvará do projeto aprovado;
- IV. Data de aprovação do projeto.

§ 2º - O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, deverão respeitar o direito de vizinhança previsto no Código Civil Brasileiro e o disposto nesta Lei, nas Normas Técnicas Brasileiras e na legislação urbanística aplicável.

Art. 61 - Deverá ser mantida no canteiro de obras, em local de fácil acesso, uma cópia do alvará de construção e do projeto aprovado.

Art. 62 - Durante a execução das obras será obrigatória a instalação de dispositivos de segurança, conforme critérios definidos em legislação específica, visando a proteção de pedestres e edificações vizinhas.

Art. 63 - As vias e o passeio público deverão ser mantidos desobstruídos e em perfeitas condições, sendo proibido a sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras, salvo se devidamente autorizado pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 64 - Não serão permitidas nos logradouros públicos as seguintes atividades:

- I. efetuar escavações, remover ou alterar a pavimentação, levantar ou rebaixar meio-fio sem prévia licença municipal;
- II. fazer ou lançar dutos ou passagem de qualquer natureza, ocupando ou utilizando vias ou logradouros públicos sem autorização municipal expressa;
- III. obstruir ou concorrer, direta ou indiretamente, para obstrução de vias, valas, calhas, bueiros, galerias e outros, ou impedir por qualquer forma o escoamento das águas.

Art. 65 - Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar as condições de acessibilidade, a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito, a continuidade de ciclovias e outras instalações de interesse público.

SEÇÃO II – DO PREPARO DO TERRENO E ESCAVAÇÕES

Art. 66 - As atividades de movimentação de terra devem ser acompanhadas por um técnico legalmente habilitado.

Parágrafo único - Havendo necessidade de deslocamento e transporte de material para local externo ao imóvel, deverá ser observado o disposto no Código de Posturas Municipal, assim como nas demais normas que dispõem sobre os resíduos sólidos e limpeza urbana.

Art. 67 - Fica obrigado a executar as obras corretivas necessárias, o responsável técnico e/ou o proprietário ou possuidor que causar instabilidade/danos a logradouro público ou terreno vizinho.

Art. 68 - Em se fazendo necessária a supressão de arborização, o proprietário ou possuidor, deverá solicitar autorização prévia ao Poder Executivo Municipal.

SEÇÃO III – DA ACESSIBILIDADE

Art. 69 - As obras de construção, reforma, modificação ou ampliação de edificações em geral, deverão atender todas as legislação de acessibilidade em vigor, em especial à LF nº 10.098/2000, à LF nº 13.146/2015 e à NBR 9.050/2020.

Art. 70 - Na reforma e na requalificação da edificação existente, com ou sem mudança de uso, caso haja inviabilidade técnica de atendimento às condições de acessibilidade, deve ser realizada a adaptação razoável, não podendo ser reduzidas as condições já implantadas.

§ 1º - Entende-se por adaptações razoáveis as adaptações, modificações e ajustes necessários e adequados que não acarretem ônus desproporcional e indevido, ou seja, não podem ter valor superior a 5% do valor de venda do imóvel, quando requeridos em cada caso.

§ 2º - O ônus desproporcional caracteriza-se pela impraticabilidade do atendimento à determinação de adaptação da edificação, nos termos do item 3.1.24 da NBR 9050/2020, ou norma técnica que a suceder.

§ 3º - A inviabilidade técnica descrita no caput deve ser demonstrada por laudo técnico assinado por profissional habilitado e com a apresentação de documento de responsabilidade técnica perante seu Conselho Profissional.

Art. 71 - É obrigatória a manutenção das condições de acessibilidade universal nos logradouros públicos do entorno das obras e seus canteiros, sob pena de incorrer em infração às disposições deste Código de Obras e Edificações.

CAPÍTULO VI - DOS PARÂMETROS CONSTRUTIVOS

SEÇÃO I - DOS MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIAS CONSTRUTIVAS

Art. 72 - O responsável técnico pelo projeto é responsável pela escolha e pela correta utilização dos materiais e elementos construtivos, estruturais ou não, de acordo com as Normas Técnicas Brasileiras relativas à resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, resistência estrutural, durabilidade e impermeabilidade, devendo assegurar a estabilidade, a segurança e a salubridade das obras, edificações e equipamentos.

§ 1º - São elementos construtivos de uma edificação as fundações, a estrutura, as vedações, as lajes e os telhados.

§ 2º - O responsável técnico deverá zelar, sempre que possível, pela utilização de materiais e tecnologias que:

- I. tenham sido gerados de forma respeitosa com a preservação dos recursos naturais;
- II. promovam a melhor eficiência em termos de consumo de energia;
- III. promovam o bom uso e a economia de água;
- IV. promovam o conforto nos ambientes internos sem prejudicar o ambiente externo, especialmente quanto à emissão de gases geradores de efeito estufa ou outros poluentes.

Art. 73 - Os edifícios públicos que adotarem sistemas de aproveitamento de água e eficiência energética poderão pleitear contrapartidas junto à administração municipal, a ser regulamentada em decreto.

Art 74 - As coberturas deverão ser feitas de modo a impedir o despejo de águas pluviais nos terrenos vizinhos e logradouros públicos, devendo estas ser canalizadas e ter seus condutores ligados a sarjetas, a sistemas de esgotamento de águas pluviais ou à caixa de captação.

SEÇÃO II - ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 75 - Todo compartimento, seja qual for o seu destino, deverá ter, em plano vertical, pelo menos um vão aberto diretamente para o logradouro público, ou para uma área ou suas reentrâncias.

§ 1º - Todo compartimento deverá ser dotado, nessas aberturas, de dispositivos próprios para assegurar a circulação do ar, em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área exigida para iluminação.

§ 2º - Serão aceitos dispositivos mecânicos para iluminação e ventilação de compartimentos, desde que estejam descritos e indicados no projeto e acompanhados de registro ou anotação de responsabilidade técnica aplicável.

§ 3º - Será explorado o uso de iluminação e ventilação naturais com vistas a reduzir o consumo de energia elétrica para iluminação artificial e condicionamento de ar.

§ 4º - As disposições deste artigo poderão sofrer alteração quando se tratar de compartimentos que tenham necessidade técnica específica de condição de iluminação e ventilação.

Art. 76 - Em nenhuma hipótese existirão aberturas em paredes levantadas sobre as divisas dos lotes ou em distância inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas.

Art. 77 – Em qualquer compartimento, a profundidade máxima admitida como naturalmente iluminada corresponde a 2 (duas) vezes a altura do ponto mais alto do vão de iluminação do compartimento.

Parágrafo único - A profundidade máxima poderá ser diferente daquela estabelecida no caput deste artigo, desde que seja garantido, com luz natural, o mínimo determinado pela ABNT NBR 5413/2012 para o tipo de ambiente.

Art. 78 – O total das áreas dos vãos, voltadas para o exterior, será expresso em fração da superfície do compartimento em projeção horizontal, de acordo com o quadro seguinte:

NATUREZA DO COMPARTIMENTO	VÃOS	
	Área total dos vãos abertos para o exterior em fração da superfície do compartimento.	
De permanência prolongada	Voltados para áreas abertas ou diretamente para o exterior	Voltados para áreas fechadas ou sob varandas, cobertas, alpendres ou pórticos
	Distância até o limite da cobertura de até 1,50 m	Distância até o limite da cobertura de 1,50 m a 3,00 m de largura
	1/6	1/4
De utilização transitória	1/10	1/8

SEÇÃO III - DAS ESCADAS

Art. 79 - Em qualquer edificação, os pavimentos sem saída em nível para o exterior devem ser dotados de escadas, enclausuradas ou não, com largura que atenda ao número de pessoas que por elas devam transitar em caso de emergência, conforme NBR 9077/2001.

§ 1º - A existência de elevador em uma edificação não dispensa a construção da escada.

§ 2º - Quando possível, a escada poderá ser substituída por rampa, desde que atenda aos parâmetros de acessibilidade da NBR 9050/2020.

Art. 80 - O dimensionamento dos degraus será feito de acordo com a Fórmula de Blondel: $2h + b = 0,63\text{m}$ a $0,64\text{m}$, onde "h" é a altura do degrau e "b" a sua largura, obedecendo aos seguintes limites:

- I. altura compreendida entre dezesseis centímetros (0,16m) e dezoito centímetros (0,18m), com tolerância de cinco milímetros (0,005m), conforme NBR 9077/2001;
- II. ter largura dimensionada pela Fórmula de Blondel.

Parágrafo Único – Nas escadas em leque, será obrigatória a largura mínima de quinze centímetros (0,15m) junto ao bordo interior à medida do degrau, segundo a linha de percurso dimensionada pela Fórmula de Blondel conforme NBR 9077/2001 ou legislação que a substitua.

Art. 81 – As escadas em caracol devem ter, pelo menos, um metro e quarenta centímetros (1,40m) de diâmetro, em projeção horizontal da escada.

Art. 82 – Nenhuma escada em caracol deve ter menos de trinta centímetros (0,30m) na parte mais larga do piso de cada degrau.

Art. 83 – Nos prédios de dois andares ou mais pavimentos não é permitido o emprego de escadas em caracol para o acesso aos pavimentos elevados.

Art. 84 - Sempre que houver mudança de direção ou a altura a vencer for superior a três metros e setenta centímetros (3,70m), será obrigatório intercalar um patamar com a extensão mínima de um metro e dez centímetros (1,10m), medidos na direção do trânsito conforme NBR 9077/2001 ou legislação vigente.

Art. 85 - As escadas para uso de funcionários em edificações comerciais, deverão possuir largura mínima livre de um metro (1,00m), independentemente da existência de elevador destinado ao mesmo fim.

SEÇÃO IV - DOS ELEVADORES

Art. 86 - Nos edifícios condominiais com dois ou mais pavimentos, será obrigatória a instalação de elevadores, plataformas ou escadas rolantes na quantidade necessária em conformidade aos parâmetros estabelecidos à NBR 5665/1983 ou outra que a substitua, devendo ainda ser obedecidas as recomendações da ABNT e demais preceitos do presente Código.

§ 1º - No caso de haver rota acessível entre a área comum e todas as unidades distintas, fica dispensada a exigência de elevadores em prédios com menos de quatro pavimentos

§ 2º - Quando o pavimento de menor cota situar-se totalmente em nível superior ao do passeio, as distâncias verticais de que trata o presente artigo serão inferiormente referidas ao nível do passeio no alinhamento e no ponto que caracteriza o acesso principal da edificação.

§ 3º - A referência do nível inferior será a soleira de entrada da edificação e não o passeio, no caso de edificações que fiquem suficientemente recuadas do alinhamento, para permitir que seja vencida esta diferença de nível, através de rampas com a cota não superior a inclinação prevista na NBR 9050/2020 ou legislação vigente. - No cálculo das distâncias verticais não será computado o último pavimento quando for de uso exclusivo do penúltimo ou destinado às áreas técnicas do edifício.

Art. 87 - Em nenhuma situação os elevadores poderão constituir o meio exclusivo de acesso aos diversos pavimentos de uma edificação.

Art. 88 - A responsabilidade do cálculo do tráfego de elevadores é exclusivamente do responsável técnico presente no Memorial de Cálculo.

Art. 89 - Edifícios mistos deverão ser servidos por elevadores independentes para os usos comercial e residencial, devendo os cálculos de tráfego ser feitos separadamente.

Art. 90 - As casas de máquinas deverão:

- I. ter piso de cimento alisado ou ladrilhos;
- II. possuir teto impermeável e quando sob reservatório, separado da laje de fundo do por uma camada de ar livre de vinte centímetros (0,20m) de espessura, no mínimo, isenta de canalização, salvo as elétricas;
- III. ter tratamento acústico adequado;
- IV. possuir no piso, alçapão abrindo para circulação de uso comum, e sobre o alçapão, ao centro, um gancho que permita suspensão de carga determinada pelo fabricante, assim como determinadas as dimensões do alçapão;
- V. ter uma superfície mínima de ventilação permanente de, no mínimo, um décimo (1/10) de sua área, disposta de forma tal que permita a circulação cruzada.

CAPÍTULO VII - DA FISCALIZAÇÃO, VISTORIA E PENALIDADES

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 91 - A inobservância a qualquer disposição deste Código de Obras e Edificações, seja por ação ou omissão, é considerada infração e implicará na lavratura do competente Auto de Notificação ao infrator.

Art. 92 - Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, ainda, quando for o caso, o síndico, o usuário, o responsável pelo uso, o autor do projeto se deu causa à infração, bem como o executor da obra.

Art. 93 - A fiscalização será exercida por um agente credenciado pela Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete, neste Código de Obras e Edificações denominado Agente Fiscalizador, sendo assegurado seu livre acesso ao local da obra.

SEÇÃO II – DA NOTIFICAÇÃO

Art. 94 - Em caso de não atendimento ao disposto neste Código de Obras e Edificações, o agente fiscalizador lavrará notificação, que conterá:

- I. data, local e hora de sua lavratura;
- II. qualificação do notificado com indicação de nome e/ou razão social, se possível;
- III. local em que a infração se tiver verificado;
- IV. descrição sucinta e objetiva da infração;
- V. identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação de sua matrícula e/ou cargo ou função.

§ 1º - A notificação do infrator será feita pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento.

§ 2º - Havendo recusa do infrator em receber a notificação, o agente fiscal fará constar o fato no próprio documento.

§ 3º - Não sendo possível notificar o infrator por uma das formas elencadas no § 1º deste artigo, a Notificação deverá ser publicada via edital no Diário Oficial do Município.

Art. 95 - O prazo para atendimento da notificação será de até 30 dias, contados da data de seu recebimento, via postal ou via eletrônica, ou de sua publicação no Diário Oficial do Município.

Parágrafo Único - O prazo poderá ser prorrogado à critério da Autoridade Municipal competente, desde que requerido e fundamentado tempestivamente.

Art. 96 - O não atendimento à notificação no prazo estabelecido ensejará a lavratura de Auto de Infração e aplicação de multa.

SEÇÃO III – DO AUTO DE INFRAÇÃO

Art. 97 - O não atendimento ao contido na Notificação acarretará a lavratura do Auto de Infração e imposição de multa em desfavor do infrator.

Art. 98 - Auto de infração deverá ser lavrado com precisão e clareza, e conterá as seguintes informações:

- I. data, local e hora de sua lavratura;
- II. qualificação do autuado com indicação de nome e/ou razão social, endereço, número do Alvará ou Processo de Licenciamento e C.P.F./M.F. ou C.N.P.J./M.F., se possível;
- III. local em que a infração se tiver verificado;
- IV. descrição sucinta e objetiva da infração;
- V. capitulação da infração com indicação do dispositivo legal infringido;
- VI. medida preventiva aplicável, quando for o caso;
- VII. sanção cabível;
- VIII. prazo para apresentação de defesa;
- IX. identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação de sua matrícula e/ou cargo ou função.

Parágrafo Único – A ausência de qualquer das informações acima não incidirá em nulidade do Auto de Infração, desde que possibilite ao autuado o exercício de seu direito de defesa.

Art. 99 - A notificação do autuado acerca da lavratura do Auto de Infração se dará via postal, eletrônica ou pessoalmente, mediante entrega de cópia do Auto ao próprio autuado, ou a seu representante, mandatário ou preposto.

§ 1º - Em caso de recusa na assinatura do Auto de Infração, o agente fiscalizador anotará o fato na presença de uma ou mais testemunhas e entregará uma via do documento ao autuado.

§ 2º - Não sendo possível localizar o autuado, o Auto de Infração será encaminhado ao seu endereço, com aviso de recebimento.

SEÇÃO IV – DAS MULTAS

Art. 100 - A multa será aplicada pelo agente fiscalizador nos seguintes casos:

- I. por descumprimento do disposto nesta Lei;
- II. por falsidade de declarações apresentadas;
- III. por descumprimento do embargo, da interdição ou da intimação demolitória.

§ 1º – O pagamento da multa não isenta o infrator de sanar as irregularidades que lhe deram causa.

§ 2º - Prestar declaração falsa caracteriza o crime previsto no art. 299 do Código Penal Brasileiro. Caso se comprove a inveracidade do declarado, o declarante será responsabilizado.

Art. 101 - Para efeitos desta Lei, as infrações classificam-se em leves, graves e gravíssimas.

Art. 102 - São infrações leves:

- I. deixar de instalar placa de identificação no canteiro de obras;
- II. utilizar de vias públicas, logradouros e calçadas para depósito de material, sem a devida autorização;
- III. não disponibilizar no canteiro de obras o alvará e o projeto aprovado;
- IV. executar obra de edificação de uso residencial unifamiliar sem responsável técnico.

Art. 103 - São infrações graves:

- I. impedir o acesso da fiscalização à obra;
- II. executar obra em desacordo com a licença;
- III. executar obra sem a devida licença;
- IV. não reparar eventuais danos causados ao espaço público;
- V. não viabilizar a acessibilidade universal no entorno da obra, durante sua execução;

Art. 104 - São infrações gravíssimas:

- I. manter edificação ou executar obra não passíveis de regularização;
- II. colocar em risco a estabilidade e a integridade dos imóveis vizinhos e áreas públicas;
- III. não adotar as medidas determinadas pelo órgão competente em obras com risco iminente ou abandonadas;
- IV. permitir que resíduos e materiais provenientes da obra, em qualquer de suas fases, escoem para redes de infraestrutura ou logradouros públicos;
- V. deixar de conservar e garantir a segurança da obra ou edificação;
- VI. descumprir embargo, interdição ou determinação de demolição;
- VII. executar obra sem acompanhamento de profissional habilitado, salvo quando residência unifamiliar.

Art. 105 - As infrações não previstas nos artigos acima são consideradas leves, para fins de imposição de multa.

Art. 106 - As multas são aplicadas em moeda corrente nacional e seus valores seguirão regulamentação própria.

Art. 107 - A multa será aplicada quando o infrator não sanar a irregularidade dentro do prazo fixado na notificação ou imediatamente, nas hipóteses em que não haja necessidade de notificação prévia.

§ 1º- As multas são estabelecidas em função da Unidade de Fiscal do Município (UFM) e terão os seguintes valores desprezados as frações de 01 (um) centavos:

- I. multas de 10 UFMs para as infrações leves, sendo que o valor será dobrado a cada reincidência;
- II. multas de 15 UFMs para as infrações graves, sendo que o valor será dobrado a cada reincidência;
- III. multas de 30 UFMs para infrações gravíssimas, sendo que o valor será dobrado a cada reincidência.

§ 2º - Os valores de multa serão reajustados periodicamente, nos termos da legislação específica em vigor.

§ 3º - A multa não paga em até 30 (trinta) dias após a lavratura do auto de infração será inscrita em dívida ativa.

Art. 108 - A reincidência ensejará aplicação da multa com acréscimo de 100% no seu valor.

Parágrafo Único – Considera-se reincidente o infrator que não regularizou a situação que deu causa à autuação, no prazo estipulado.

Art. 109 – O valor da multa será reduzido em 50% quando se tratar de uma única habitação unifamiliar existente no lote, desde que paga no prazo legal e seja a 1º (primeira) infração do proprietário e do responsável técnico.

SEÇÃO V – DOS EMBARGOS

Art. 110 - O embargo poderá ser aplicado em qualquer etapa da execução da obra, seja ela construção, ampliação, modificação ou demolição de edificação.

Art. 111 - O embargo é cabível nos seguintes casos:

- I. obra sem a devida licença;
- II. desrespeitar as normas estabelecidas neste Código, no Código de Posturas, na Lei de Parcelamento do Solo e na Lei do Plano Diretor;
- III. descumprimento do projeto aprovado ou outras condições impostas no licenciamento;
- IV. não recolhimento no prazo legal de multa imposta ao infrator;
- V. não atendimento das determinações constantes do auto de infração;
- VI. situação de instabilidade da obra e risco à terceiros;
- VII. mudança de responsável técnico, ou proprietário, ou de ambos sem a comunicação aos órgãos competentes.

§ 1º - Será embargada imediatamente a obra quando a irregularidade identificada não permitir a alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente e a consequente regularização da obra.

§ 2º - O embargo será parcial quando a irregularidade constatada não acarretar prejuízos ao restante da obra, e risco aos operários e terceiros.

Art. 112 - O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram, mediante comunicação do responsável técnico à Prefeitura, estando sujeito a vistoria.

Parágrafo Único – Durante o embargo será permitida somente a execução de serviços indispensáveis à segurança do local, mediante autorização do Poder Executivo Municipal.

Art. 113 - O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.

SEÇÃO VI – DA INTERDIÇÃO DO PRÉDIO OU DEPENDÊNCIA

Art. 114 - A interdição poderá ser imposta para o imóvel ou edificação em situação irregular, como se for utilizada para fim diverso daquele definido do projeto, ou acarretar risco quanto às condições de estabilidade, segurança ou salubridade.

§ 1º - A interdição se dará por escrito após vistoria do agente fiscalizador.

§ 2º - A suspensão da interdição somente será possível mediante comprovação de que foram eliminadas as causas que a determinaram.

§ 3º - Durante a interdição, fica permitida somente a execução de serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada, mediante autorização do Poder Executivo Municipal.

§ 4º - Não cumprida a interdição imposta, o Poder Executivo Municipal promoverá as medidas cabíveis para sua efetivação.

Art. 115 - O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.

SEÇÃO VII – DA DEMOLIÇÃO

Art. 116 - A demolição total ou parcial de uma edificação poderá ser imposta quando a obra estiver em desacordo com a legislação vigente e não for passível de adequação.

§ 1º - O prazo para que o infrator realize a demolição da irregularidade da edificação será de até 60 (sessenta) dias, podendo o prazo ser prorrogado mediante justificativa enviada à Prefeitura.

§ 2º - Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, o Poder Executivo Municipal poderá fazê-lo em até 15 (quinze) dias sendo os custos de sua execução cobrados do infrator.

§ 3º - O não pagamento dos custos da demolição acarretará a inscrição do infrator em dívida ativa do Município.

§ 4º - Os custos da demolição serão estipulados conforme disposto em norma específica.

Art. 117 - Nos casos em que a demolição for executada pelo Poder Executivo Municipal, ela será precedida de vistoria por três (3) engenheiros especialmente nomeados, correndo o processo no Departamento Legal, da seguinte forma:

I. Nomeada a comissão, ela designará dia e hora para vistoria, fazendo intimar o proprietário para assisti-la; não sendo encontrado, far-se-á intimação ou edital, com o prazo de dez (10) dias;

II. Não comparecendo o proprietário ou seu representante, a comissão fará rápido exame da edificação, e se verificar que a vistoria pode ser adiada, mandará fazer nova intimação do proprietário;

III. Não podendo haver adiamento, ou se o proprietário não atender à segunda intimação, a comissão fará os exames que julgar necessários, concluídos os quais, dará o seu laudo dentro de três (3) dias, devendo constar no mesmo, o que for encontrado, o que o proprietário deve fazer para evitar a demolição e o prazo que para isso for julgado conveniente; salvo caso de urgência, esse prazo não poderá ser de até a noventa (90) dias;

IV. Será entregue cópia do laudo ao proprietário e aos moradores do prédio, se for alugado, acompanhada da intimação para o cumprimento das decisões nele contidas;

V. A cópia e intimação do proprietário serão entregues mediante recibos e se não for encontrado ou recusar recebê-los, serão publicados em resumo, por três (3) vezes, no Expediente da Prefeitura;

VI. no caso de ruína iminente a vistoria será feita logo, dispensando-se a presença do proprietário, se não puder ser encontrado de pronto, levando-se ao conhecimento do Prefeito as conclusões do laudo, que ordene a ação demolitória.

VII - Intimado proprietário do resultado da vistoria, seguirá o processo administrativo, passando-se à ação demolitória se não forem cumpridas as decisões do laudo.

SEÇÃO VIII – DOS RECURSOS

Art. 118 - É cabível recurso contra as notificações, as autuações e a imposição de penalidades descritas neste Código de Obras e Edificações.

§ 1º - O recurso será interposto no prazo de 15 dias da data de conhecimento do respectivo documento e será dirigido ao órgão municipal responsável pelos licenciamentos de obras e edificações.

§ 2º - O recurso será feito através de petição e deverá conter:

- I. o número do Auto de Notificação;
- II. a qualificação do interessado e o endereço para a notificação;
- III. os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;
- IV. o pedido.

Art. 119 - O recurso não suspende medida preventiva aplicada.

Art. 120 - Quando mantida, a decisão definitiva obrigará o autuado a pagar a multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição em dívida ativa com subsequente cobrança judicial, mantendo as demais medidas aplicadas.

Art. 121 - Julgada insubsistente a autuação, a decisão definitiva produzirá os seguintes efeitos, conforme o caso:

- I. autorizará o atuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, mediante requerimento administrativo;
- II. levantará o embargo da obra; e
- III. revogará as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

CAPÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 122 - O Poder Executivo praticará os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância desta Lei.

Art. 123 - Não serão atingidos por esta Lei os processos em trâmite na Prefeitura em data anterior a sua entrada em vigor, salvo se a atual legislação for mais benéfica ao particular.

Art. 124 - Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas na aplicação desta Lei serão resolvidos pelo Poder Executivo Municipal, através da Secretaria competente.

Art. 125 - Os prazos estipulados nesta Lei serão contados em dias corridos, sendo que, em não havendo expediente no termo final, prorroga-se automaticamente o prazo de término para o primeiro dia útil imediatamente posterior.

Art. 126 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Conselheiro Lafaiete, ____ de _____ de ____

PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO I - GLOSSÁRIO

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

AFASTAMENTO - menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos do lote.

ALA – parte do edifício que se prolonga de um ou de outro lado do corpo principal.

ALINHAMENTO – a linha divisória entre qualquer terreno e a via ou logradouro público.

ALVARÁ – documento expedido pela municipalidade autorizando a licença, localização e funcionamento de atividades ou a execução de uma obra no Município.

ANATEL – Agência Nacional de Telecomunicações.

ANDAIME – armação auxiliar e provisória de madeira ou metal, com estrado, sobre a qual trabalham os operários nas construções.

ANDAR – qualquer pavimento situado acima do térreo ou de uma sobreloja.

ALTURA DE FACHADA – distância vertical entre o nível do alinhamento e o nível do terreno ou área calçada que junto estiver.

ALVENARIA – conjunto de pedras, de tijolos ou de blocos - com argamassa ou não - que forma paredes, muros e alicerces. Quando esse conjunto sustenta a casa, ele chama-se alvenaria estrutural.

APRUMADA - parede de alvenaria executada a prumo. Instrumento de prumo. Verificação do alinhamento vertical de um elemento construtivo.

ÁREA LIVRE – parte do lote não ocupado por construção.

ÁREA ABERTA – é aquela que limita com o logradouro público, em pelo menos um de seus lados.

ÁREA COLETIVA – área existente no interior de quarteirões, mantida como servidão perene e comum dos edifícios.

ÁREA COMUM – 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 dois metros (2,00 m).

ÁREA CONSTRUÍDA – é toda aquela área que for coberta, independentemente do tipo de cobertura utilizado.

ÁREA DE DIVISA – é aquela limitada por paredes do edifício e por divisas do lote.

ÁREA FECHADA – é a que não limita com logradouro público.

ÁREA PRINCIPAL – é a que se destina a iluminar e ventilar compartimentos de permanência prolongada.

ÁREA SECUNDÁRIA – é a que se destina a iluminar e ventilar compartimentos de permanência transitória.

ARGAMASSA - massa utilizada em obra para alvenarias e rebocos, constituídas por areias, cimentos e cal misturados com água. Mistura feita com cal, areia e água, usada no assentamento de alvenaria, tijolos, ladrilhos e no revestimento de paredes.

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica; instrumento formal que permite a Engenheiros, Agrônomos, Geólogos, Geógrafos, Tecnólogos e Técnicos de grau médio e profissões afins registrarem, mediante sua emissão, contratos profissionais junto ao CREA.

ASSENTAMENTO – termo que designa a aplicação e colocação em obra de portas, janelas, bancadas, louças sanitárias, alvenarias.

AUTO DE INFRAÇÃO - instrumento por meio do qual a autoridade municipal caracteriza a violação das disposições deste Código e de outras leis, decretos e regulamentos do Município.

AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS (AVCB) - documento emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais certificando que, durante a vistoria, a edificação possui condições de segurança contra incêndio, previstas pela legislação e constantes no processo, estabelecendo um período de revalidação.

BALANÇO – parte ou elemento da edificação que sobressai do plano de parede.

BEIRAL – parte da cobertura fazendo saliência sobre a prumada das paredes. Não se considera como área construída beiral menor que 0,75m, exceto quando situado a 1,50 m da divisa, pois nesse caso o beiral máximo permitido é 0,30 m.

CALÇADA – parte da via ou logradouro público reservado ao trânsito de pedestres; o mesmo que PASSEIO.

CASAS GEMINADAS – reunião de duas unidades residenciais, com pelo menos uma das suas paredes em comum, formando conjunto arquitetônico único.

CAU/MG – Conselho da Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais

CBMMG – Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais.

CERTIDÃO DE BAIXA DE CONSTRUÇÃO - documento emitido pela prefeitura atestando que a edificação foi construída conforme exigências legais estabelecidas para licenciamento/aprovação de projeto, atendendo assim os parâmetros urbanísticos legais. Também conhecida como “Habite-se”.

CIRCULAÇÃO – compartimento de uma edificação destinada à movimentação das pessoas entre outros compartimentos ou entre pavimentos (corredor e escada).

CLT - Decreto-lei n. 5.452, de 1º de maio de 1943, que aprova a consolidação das leis do trabalho.

CNPJ – cadastro administrado pela Receita Federal do Brasil que registra as informações cadastrais das pessoas jurídicas e de algumas entidades não caracterizadas como tais.

COBERTURA – elemento de coroamento da construção destinado a proteger as demais partes componentes.

COMINAÇÃO – Imposição de penalidade em caso de violação da lei.

COMPARTIMENTOS – cada uma das divisões dos pavimentos de uma edificação cômodo.

CONJUNTO RESIDENCIAL – grupo de edificações residenciais unifamiliares e ou multifamiliares, cujos projetos são aprovados e construídos conjuntamente em área urbanizadas, especificamente.

CONSERTOS – obras de substituição ou reparo de partes deterioradas de elementos de um edifício.

CPF - banco de dados gerenciado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB que armazena informações cadastrais de contribuintes obrigados à inscrição no CPF, ou de cidadãos que se inscreveram voluntariamente.

CREA/MG – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais.

DECLIVIDADE – inclinação de uma superfície dada pela relação percentual entre a diferença de duas cotas altimétricas e a distância entre elas.

DEPENDÊNCIA – construção isolada, ou não, do edifício principal, sem formar unidade de habilitação independente.

DIVISA – é a linha que separa o lote das propriedades confinantes.

EDIFICAÇÃO – casa, edifício, construção destinada a abrigar qualquer atividade humana. Classificam-se de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comercial, ou de serviços, instrucional e misto.

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR OU ISOLADA – aquela destinada à habitação permanente corresponde a uma unidade residencial por lote ou conjunto de lotes.

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR OU COLETIVA – aquela que corresponde a mais de uma unidade residencial agrupadas e construídas em um lote ou conjunto de lotes.

EMBARGO – ato Administrativo Municipal que determina a paralisação de uma obra.

EMPACHAMENTO – ato de obstruir, ocupar ou vedar qualquer espaço destinado a uso público, terrestre ou aéreo que embarace a visibilidade ou trânsito públicos, além ou acima dos limites da propriedade material de domínio privado.

EMPENA – paredes laterais de uma edificação, sem aberturas (janelas ou portas), estas paredes estão preparadas a receber outro edifício encostado. Parede cega de um edifício que habitualmente é de encosto para outro edifício.

EMPENA CEGA – é a face externa da edificação que esteja situada na divisa do imóvel e não apresente aberturas destinadas à iluminação, ventilação e insolação.

ENTREFORRO - termo que define o espaço que separa o forro de um telhado e o teto do último piso.

EQUIPAMENTO PÚBLICO - ponte, viaduto, passarela, canal, túnel, pontilhão, trevo, entroncamento, trincheira, elevado, postes, semáforo, árvore e similares..

ESPECIFICAÇÃO – descrição das características de materiais e serviços empregados na construção.

ESTUQUE – argamassa feita com gesso. Massa branca ou policromática em cuja composição pode entrar cal, areia fina, pó de mármore e obrigatoriamente gesso e cola. É utilizado como revestimento em interiores, principalmente tetos e ornamentos executados em relevo.

FACHADA - cada qualquer das faces externas de uma edificação, exceto a empena cega.

FACHADA PRINCIPAL – é a que está voltada para o logradouro público. Se o edifício tiver mais de uma fachada dando para o logradouro público, a principal será a que der frente para o logradouro mais importante.

FRENTE OU TESTADA – divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público.

FUNDO DO LOTE – lado oposto à frente. Os lotes triangulares e os de esquina não têm divisa de fundo.

GALERIA COMERCIAL – conjunto de lojas cujo acesso e ligação com a via pública se faz através de circulação coberta.

GALPÃO – 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.

GLP - Gás liquefeito de petróleo.

GREIDE – do inglês – “grade” – série de cotas que caracterizam o perfil de uma via, definindo as altitudes de seus diversos trechos, perfil longitudinal de uma via.

HABITAÇÃO - edifício ou parte de um edifício que se destina à residência.

HABITAÇÃO COLETIVA – edifício ou parte de edifício que serve de residência permanente a mais de uma família ou a pessoas diversas.

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR – aquela que é ocupada por uma só pessoa ou uma só família.

HABITE-SE – antiga denominação de documento expedido pela Prefeitura que habilita qualquer edificação ao uso. Agora denominada como Certidão de Baixa de Construção.

INFRAÇÃO – toda ação ou omissão contrária às disposições desta lei e de outras Leis, decretos, resoluções ou atos baixados pelo Governo Municipal no uso de seu poder de polícia.

INFRATOR – todo aquele que cometer, mandar, constranger, induzir, coagir ou auxiliar alguém a praticar infração e, ainda, os encarregados da execução das Leis que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

INSTALAÇÃO SANITÁRIA – compartimento de qualquer tipo de edificação destinado à higiene pessoal.

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano que todo cidadão que tiver um imóvel predial ou territorial no Município de Passos deve pagar.

ISSQN – Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza recolhido mensalmente em razão da prestação de um serviço definido na lista estabelecida pela Lei Complementar Federal nº 116/03.

LICENCIAMENTO DE OBRA – Ato Administrativo Municipal que concede licença e prazo para início e término de uma obra.

LINDEIRO – limítrofe, que faz divisa com.

LOGRADOURO PÚBLICO – as ruas, formadas pelos passeios e pista de rolamento e, se existentes, pelo acostamento, faixas de estacionamento, ilha e canteiro central, bem como as praças, jardins, largos e espaços semelhantes, de domínio e uso público; espaço destinado ao uso e trânsito públicos.

LOJA – compartimento de uma edificação destinada às atividades relativas aos usos comercial e de serviços.

LOTE – unidade imobiliária resultante de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento ou desmembramento, com frente para via pública e destinado a receber edificação e servido por infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Parcelamento.

MARQUISE – cobertura saliente na parte externa das edificações.

MEIO-FIO – elemento de definição e arremate entre o passeio e a pista de rolamento de um logradouro.

MOBILIÁRIO URBANO – caixas de correio, bancos, relógios, bebedouros, abrigos para usuário de transporte coletivo, bancas de jornal, equipamentos para iluminação pública, cabines bancárias, sinalização viária, floreiras, orelhões, cestos e suportes fixos para lixo, e assemelhados, instalados nas vias e praças públicas, tanto de iniciativa pública quanto privada.

MURO – elemento construtivo que serve para delimitar e cercar terrenos.

NBR - sigla de Norma Brasileira aprovada pela ABNT, de caráter voluntário, e fundamentada no consenso da sociedade. Torna-se obrigatória quando essa condição é estabelecida pelo poder público.

NIVELAMENTO – regularização de terreno por desaterro das partes altas e enchimento das partes baixas; determinação das diversas cotas e, conseqüentemente, das altitudes de linha traçada no terreno.

NR – sigla de Norma Regulamentadora estabelecida pelo Ministério do Trabalho e Emprego, com caráter obrigatório.

PASSEIO – parte destacada da via ou do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres; o mesmo que CALÇADA.

PAVIMENTO – cada um dos pisos ou planos horizontais superpostos de uma edificação, podendo cada um deles ter um ou mais compartimentos. Excetua-se no caso, o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino e o sótão.

PAVIMENTO TÉRREO – é aquele cujo piso corresponde ao nível mais baixo do terreno circundante.

PATAMAR – piso intermediário entre dois lances de escada.

PÉ-DIREITO – distância vertical entre o piso e o teto ou forro de um compartimento.

PISTA DE ROLAMENTO – parte destacada do logradouro público destinada preferencialmente ao trânsito de veículos.

PORÃO – espaço situado entre o terreno e o assoalho de uma edificação, ou, ainda, compartimento de uma edificação com piso situado, no todo ou em parte, em nível inferior ao do terreno circundante.

PROMITENTE COMPRADOR – detentor de contrato de compromisso de compra, com cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, formalizado através de documento escrito, com firmas reconhecidas.

PROCESSO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO (PSCIP) - conjunto de medidas estruturais, técnicas e organizacionais integradas, conforme Decreto n. 44.746, de 29 de fevereiro de 2008 (que regulamenta a Lei n. 14.130, de 19 de dezembro de 2001), que garantem a uma edificação um nível ótimo de proteção e segurança contra incêndios e pânico.

PRUMADA - a posição vertical da linha do prumo. Também denomina o conjunto de elementos de uma construção, com um alinhamento vertical comum.

RECUO – distância entre o limite externo frontal da edificação e a divisa frontal ou testada do lote.

RECURSOS AMBIENTAIS - a atmosfera, as águas interiores, superficiais e subterrâneas, os estuários, o mar territorial, o solo, o subsolo e os elementos da biosfera.

REFORMA – obra de reparo, conserto e modificação, destinada a colocar uma edificação em bom estado.

REINCIDENTE - aquele que viola preceito deste Código e por cuja infração já tiver sido autuado e punido.

RRT – Registro de Responsabilidade Técnica, instrumento formal que permite a Arquitetos registrarem, mediante sua emissão, contratos profissionais junto ao CAU.

SARJETA - escoadouro, normalmente revestido de material impermeável e localizado junto ao meio-fio, para a coleta das águas pluviais e outras.

SOBRELOJA – parte elevada da loja caracterizada pelo piso sobreposto ao da loja e pé-direito reduzido.

SUBSOLO – pavimento cuja laje de cobertura não ultrapassa o ponto médio do alinhamento da via pública.

TAPUME – vedação provisória dos canteiros de obras visando o seu fechamento e a proteção de transeuntes.

TESTADA – Maior extensão possível do alinhamento de um lote ou grupo de lotes voltados para uma mesma via.

TETO – plano superior interno de um compartimento.

TOLDO – cobertura externa fixa.

USO DO SOLO – apropriação do solo, com edificação ou instalação destinada às atividades urbanas, segundo as categorias de uso residencial, comercial, de serviços, industrial e institucional.

VIGA – parte superior dos vãos de uma edificação. Viga que sustenta as cargas da parede acima dos vãos, distribuindo-as em suas laterais.

VISTORIA DE OBRA - exame efetuado por técnicos do serviço público, para verificar as condições de uma obra.