

LEI COMPLEMENTAR Nº 040/2014

de 1º de dezembro de 2014, publicada no Informativo Municipal nº 593, de 01 a 10 de dezembro de 2014.

LEI COMPLEMENTAR Nº 040/2014

DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE VISCONDE DO RIO BRANCO, DE ACORDO COM OS PARÂMETROS DO PLANO DIRETOR INSTITUÍDO PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 23 DE 29/12/2006, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município de Visconde do Rio Branco por seus representantes na Câmara de Vereadores aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei.

TÍTULO I

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º. Esta Lei Complementar dispõe sobre o Código de Obras do Município de Visconde do Rio Branco, em atendimento às disposições previstas no Plano Diretor do Município instituído pela Lei Complementar nº 23, de 29 de dezembro de 2006, e à legislação federal, estadual e municipal aplicável, tendo como objetivo garantir índices mínimos aceitáveis de habitabilidade, especialmente no que se refere à segurança e salubridade, através da regulamentação das atividades de elaboração e aprovação de projeto, licenciamento para construção e execução de obras, utilização e manutenção das obras e edificações de promoção privada e pública, indistintamente.

Art. 2º. São diretrizes deste Código:

I - a compatibilização do uso, da ocupação e do parcelamento do solo:

- a) às características tradicionais de seu uso e ocupação, nas áreas consolidadas;
- b) às condições do meio físico natural;
- c) à presença e preservação do patrimônio natural, paisagístico, histórico e cultural;
- d) ao potencial de infraestrutura urbana instalada ou prevista;

II - a flexibilização racional e criteriosa dos parâmetros construtivos para promover a habitação de interesse social,

de modo a diminuir os custos e favorecer o acesso pelos segmentos de menor poder aquisitivo da população;

III - o favorecimento da ventilação no ambiente urbano e nas edificações, pela regulamentação de distâncias entre os prédios, área mínima de vãos e aberturas e elementos construtivos que possam constituir barreiras para aeração;

IV - regulação do sistema individual de saneamento básico, de modo a evitar a contaminação do lençol freático;

V - facilitação da drenagem das águas pluviais;

VI - incentivo ao reaproveitamento da água para recarga de aquíferos;

VII - aproveitamento dos fundos de vales e faixas de proteção dos cursos d'água como áreas de uso público de lazer e circulação;

VIII - prioridade no controle dos empreendimentos e atividades que possam causar impactos ambientais e urbanos;

IX - primazia às condições de segurança, salubridade e qualidade ambiental nas obras e edificações;

X - garantia de condições adequadas de acessibilidade, circulação e utilização das áreas e edificações de uso público ou coletivo, especialmente para pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida;

XI - incentivo à constituição de parcerias entre os empreendedores privados e o Poder Público para execução das áreas públicas de lazer.

Art. 3º. As normas sobre obras e edificações estabelecidas nesta Lei serão aplicadas em consonância com as exigências para o parcelamento, uso e ocupação do solo, sem prejuízo ao atendimento:

I - das legislações federal, estadual e municipal pertinentes;

II - das normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas;

III - das normas do Corpo de Bombeiros do Estado de Minas Gerais.

§ 1º. Incluem-se entre as obras referidas nesta Lei, além de obras novas, os acréscimos, reformas, reconstruções, restaurações e demolições.

§ 2º. Considera-se edificação destinada a uso coletivo, para os efeitos desta Lei, todo prédio, de fins comerciais ou industriais, que se preste a ocupação por pessoas, em caráter permanente ou temporário, assim como qualquer edifício de apartamentos.

Art. 4º. Todo e qualquer plano ou projeto pertinente ao desenvolvimento físico-territorial do Município de Visconde do Rio Branco deverá respeitar os dispositivos desta Lei.

Art. 5º. São partes integrantes desta Lei Complementar:

I - ANEXO I - Glossário;

II - ANEXO II - Siglas e Abreviaturas;

III - ANEXO III - Modelo de Legenda e Formato de Plantas.

IV - ANEXO IV - MODELO DE INTERSEÇÃO DE LOGRADOUROS

V - ANEXO V - MODELO DE BEIRAS E MARQUES SOBRE PASSEIO

TÍTULO II

DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I

DO MUNICÍPIO

Art. 6º. O Município licenciara e fiscalizará a execução das respectivas obras, conforme os projetos previamente aprovados nos termos desta Lei.

§ 1º. Toda obra ou atividade urbanística ou edificação ficará sujeita à fiscalização pelos órgãos municipais competentes, a qualquer tempo, quanto ao atendimento dos parâmetros legais aplicáveis.

§ 2º. O Município não se responsabilizará por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência do projeto e/ou da execução.

CAPÍTULO II

DO PROPRIETÁRIO E DO POSSUIDOR

Art. 7º. Para os fins desta Lei, considerar-se-ão o proprietário e o possuidor do imóvel segundo os conceitos jurídicos do Código Civil Brasileiro.

§ 1º. O direito do proprietário do imóvel promover e executar obras pressupõe a observância das condições previstas nesta Lei e das demais normas aplicáveis.

§ 2º. É condição para aprovação de obras ou licenciamentos urbanísticos e edifícios a apresentação de documentação comprobatória da propriedade, do domínio ou da posse a qualquer título, do imóvel, acompanhada da apresentação de certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel e ao contribuinte.

Art. 8º. Em qualquer caso o requerente responderá pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação o reconhecimento, por parte do Poder Público Municipal, do direito de propriedade sobre o imóvel.

Art. 9º. O proprietário ou possuidor poderá obter todas as informações sobre o imóvel, cadastradas no órgão municipal competente, desde que não envolvam a privacidade ou sigilo das informações de terceiros.

Art. 10. O proprietário ou possuidor do imóvel é responsável integralmente pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, suas edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta Lei e da legislação federal, estadual e municipal correlatas.

Parágrafo único. A responsabilidade prevista no caput deste artigo estende-se aos demais sucessores na propriedade ou posse do imóvel.

Art. 11. Na hipótese de os documentos apresentados não descreverem suficientemente as características físicas, as dimensões, os limites e a área do imóvel, poderão ser exigidos documentos ou esclarecimentos complementares.

§ 1º. O proprietário ou possuidor poderá requerer a aprovação de levantamento planialtimétrico para fins de retificação de área em processo separado ao da aprovação do projeto da edificação.

§ 2º. Para a aprovação de levantamento planialtimétrico para fins de retificação de área, a planta do imóvel e o memorial descritivo devem ser assinados pelo requerente, pelo profissional e pelos confrontantes atuais.

§ 3º. Todas as assinaturas e firmas devem ser reconhecidas na planta e no memorial, acompanhadas do número do CPF ou CNPJ.

§ 4º. A aprovação do projeto de edificação ficará condicionada a aprovação do levantamento planimétrico para fins de retificação de área.

§ 5º. O requerente e o profissional responderão pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação o reconhecimento, por parte do Poder Público Municipal, do direito de propriedade sobre o imóvel.

CAPÍTULO III

DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Art. 12. Considera-se profissional responsável, perante o Município de Visconde do Rio Branco, o técnico habilitado e registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como titular ou representante de pessoa jurídica, respeitadas, neste caso, as atribuições e limitações estabelecidas pela entidade representada.

Art. 13. É obrigatória a assistência-de profissional habilitado na elaboração de projetos, na execução e na implantação de obras, sempre que assim o exigir:

I - a legislação federal relativa ao exercício profissional;

II - o Poder Público Municipal, quando entender conveniente, nos termos da legislação local.

Art. 14. Para os efeitos desta Lei, considera-se autor o profissional habilitado responsável pela elaboração dos projetos e que responderá pelo conteúdo das peças gráficas descritivas e especificações de seu trabalho.

Art. 15. Para os efeitos desta Lei, considera-se responsável técnico pela obra o profissional encarregado pela sua direção técnica, em qualquer de suas fases, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais e procedimentos, conforme projeto aprovado pelo Poder Público Municipal.

Art. 16. Será comunicado ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional o nome do profissional que incorra em comprovada negligência, imprudência, má-fé, ou direção de obra em desatendimento às exigências desta Lei.

Art. 17. É facultada a qualquer tempo a substituição ou a transferência da responsabilidade profissional, permanecendo paralisadas as obras enquanto não haja a assunção de responsabilidade por novo técnico.

Parágrafo único. Compete ao titular da obra ou empreendimento informar ao Poder Público Municipal eventual alteração do responsável técnico pela sua execução.

Art. 18. Não compete ao Poder Público Municipal decidir sobre o reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração de projeto.

Art. 19. Somente os profissionais legalmente habilitados no respectivo órgão fiscalizador do exercício profissional, e inscritos no cadastro mobiliário municipal, poderão projetar, calcular ou executar obras no território deste Município.

§ 1º. Os projetos, seus elementos e planilhas de cálculos deverão ser devidamente registrados nos órgãos competentes e assinados concomitantemente:

I - pelo proprietário ou possuidor do imóvel;

II - pelo autor dos projetos;

III - pelo responsável pela execução da obra.

§ 2º. Os elementos e materiais utilizados nas fundações e na estrutura de obras e edificações são de integral responsabilidade técnica do titular da obra e dos profissionais responsáveis pelo projeto e sua execução.

§ 3º. Acompanhando as assinaturas dos profissionais, deverão constar seus nomes completos e respectivos números das carteiras profissionais, expedidas pelos órgãos de classe competentes.

§ 4º. Nos casos em que o proprietário ou possuidor do imóvel for pessoa jurídica, os projetos deverão ser assinados pelos seus respectivos representantes legais.

§ 5º. Em caso de dúvidas quanto à regularidade do profissional perante o órgão fiscalizador, poderá o Município exigir a exibição do comprovante da inscrição profissional.

Art. 20. O licenciamento expedido pelos órgãos municipais competentes, para a execução de obras, não induz qualquer responsabilidade do Poder Público pelos cálculos estruturais da obra ou demais projetos complementares, por estes respondendo exclusivamente os profissionais responsáveis envolvidos na sua elaboração ou execução.

TÍTULO III

DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 21. Toda obra de construção, reconstrução, ampliação, reforma de qualquer edificação, ou alteração de uso, e ainda, as obras de movimentação de terra, como cortes, escavações e aterros, loteamentos, desmembramentos e remembramentos, deverão ser precedidos de licenciamento e serão identificadas segundo a seguinte classificação:

I - Construção: obra de edificação nova, autônoma sem vínculo funcional com outras edificações existentes no lote;

II - Regularização de Imóvel: obra de edificação iniciada ou terminada sem a prévia licença, a título de legalização;

II - Reforma: obra de substituição parcial dos elementos construtivos de uma edificação, que não modifica a área, a forma ou a altura da compartimentação;

III - Modificação: conjunto das obras em uma edificação destinadas a alterar divisões internas, a deslocar, abrir, aumentar, reduzir ou suprimir vão ou dar nova forma à fachada, mantidas a área edificada e a posição das paredes externas;

IV - Acréscimo: obra de ampliação de edificação que aumenta sua área construída;

V - Demolição: obra de destruição total ou parcial de uma edificação.

VI - Movimentação de terra.

VII - Muros de contenção.

§ 1º. As obras envolvendo mais de um dos casos previstos nos incisos deste artigo serão identificadas cumulativamente para fins de licenciamento.

§ 2º. Quando houver acréscimo vertical, a obra deverá atender às exigências desta Lei, como se a obra fosse nova.

§ 3º. Quando se tratar de imóvel inventariado pelo Conselho de Patrimônio Histórico a demolição só será permitida se atender aos dispositivos constantes do Art. 192, Parágrafo Único da Lei Orgânica Municipal, com apresentação de Laudo Técnico e a devida anotação de responsabilidade técnica.

§ 4º. Toda e qualquer movimentação de terra que configure a alteração do relevo local, por corte ou aterro acima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de desnível, só pode ser realizada mediante Levantamento

Planialtimétrico e Projeto de Terraplenagem contendo todos os elementos que caracterizem a situação do terreno antes e depois da obra, com a devida anotações de responsabilidade técnica.

§ 5º. Todo muro acima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de altura que servir de contenção, só poderá ser construído, com a devida anotações de responsabilidade técnica.

§ 6º. O município poderá exigir do proprietário a construção de muro de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ou inferior ao logradouro público, ou quando houver desnível ente os lotes ou terrenos, que possam ameaçar a segurança pública.

Art. 22. Toda demolição só poderá ser executada mediante Alvará emitido pela Prefeitura Municipal.

§ 1º. Caso a fiscalização municipal constate construções em ruínas ou em precário estado de conservação, a Prefeitura poderá exigir a demolição ou a recuperação da construção.

§ 2º - A Prefeitura poderá interditar o uso de qualquer edificação em risco de ruir, constatado mediante laudo técnico expedido por profissional legalmente habilitado, e intimar o proprietário e seu ocupante para desocupá-la, imediatamente.

§ 3º - O proprietário, possuidor ou ocupante a qualquer título de edificação a que se refere o § 1º deverá iniciar, dentro de 72 (setenta e duas) horas, a partir da intimação, os serviços de consolidação ou de demolição, conforme o caso.

§ 4º - Não sendo iniciados os serviços nos termos do parágrafo anterior, a Prefeitura executará os respectivos serviços, cujas despesas, acrescidas de 20% (vinte por cento), a título de administração, serão cobradas ao proprietário.

Art. 23. A modificação de usos e funcionamento de atividades em edificações existentes ficam sujeitas à comprovação da:

I - conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

II - adequação do prédio e de suas instalações ao uso ou atividade em exame.

§ 1º - A alteração do uso residencial para comercial e/ou industrial somente será autorizada se atendidas as condições de estacionamento, mantendo as quantidades mínimas de vagas, acessibilidade e higiene e atenderem às exigências desta Lei, como se a obra fosse nova.

§ 2º - As alterações de uso ficam dispensadas da apresentação de projeto, salvo quando ocorrerem modificações estruturais nas construções existentes.

CAPÍTULO II NORMAS DE PROCEDIMENTO

Art. 24. Antes da elaboração de um projeto ou do início de uma obra, o interessado deve procurar o órgão competente da Prefeitura Municipal, a fim de se inteirar da legislação em vigor sobre o assunto.

Art. 25. Ficam dispensadas da aprovação de projeto, sujeitas, contudo, ao licenciamento, as seguintes obras:

I - reformas sem acréscimo de área;

II - acréscimo horizontal, com área até 15m² (quinze metros quadrados);

III - construção de muros de vedação até altura de 2,00 m, exceto de contenção;

IV - construção de meio fio, sarjetas e passeios obedecendo ao alinhamento e o "greide" do logradouro;

Art. 26. Os projetos de modificação ou acréscimo acima de 15 m² (quinze metros quadrados) deverão indicar as partes a serem construídas ou demolidas, segundo a convenção a seguir indicada:

I - cor vermelha para as partes a serem construídas;

II - cor amarela para as partes a serem demolidas;

III - cor preta para as partes já construídas, a permanecer.

Art. 27. O projeto, a montagem e instalação de equipamentos especiais, tais como elevadores e monta - cargas, são de exclusiva responsabilidade dos fabricantes, representantes autorizados e seus responsáveis técnicos.

Art. 28. O desmembramento ou remembramento de lotes, decorrentes de projetos de construção, poderão ser aprovados simultaneamente.

Art. 29. Nos cruzamentos de logradouros deverá haver concordância dos alinhamentos, segundo uma perpendicular à bissetriz do ângulo formado por eles.

§ 1º. deverá haver uma concordância mínima 1,20m de cada lado do terreno, traçando uma nova linha de concordância, devendo o meio fio acompanhar a concordância ficando o passeio na esquina com no mínimo a mesma largura que os demais passeios conforme Anexo IV.

§ 2º. A concordância poderá ter outra forma, desde que se inscreva nos três alinhamentos obtidos.

§ 3º. Em se tratando de logradouros com desníveis sensíveis, a determinação desta concordância ficará a juízo do órgão competente da Prefeitura, pela aprovação dos projetos.

Art. 30. Os pedidos de aprovação e licenciamento de obras públicas, municipais, estaduais ou federais, serão protocolados sem o pagamento de taxas.

Art. 31. O exame e a aprovação de projetos serão solicitados ao órgão competente da Prefeitura mediante requerimento acompanhado de plantas da obra, em 03 (três) conjuntos de peças gráficas devidamente assinadas pelo proprietário e respectivos responsáveis técnicos, contendo, pelo menos:

I - planta de localização e situação na escala adequada, com indicação das dimensões e confrontações do terreno, indicações de árvores existentes no terreno, dimensões e inclinações dos passeios frontais ao terreno, indicações de obstáculos existentes nos respectivos passeios, indicações do acesso de veículos a garagem, em escala não inferior a 1/500, podendo ser utilizada a escala 1/1000 em caso de obras de grande porte;

II - planta dos diversos níveis ou pavimentos, na escala de 1/50 ou 1/75, contendo área total, área útil a finalidade de cada compartimento e dimensões;

III - cortes transversais e longitudinais, na escala de 1/50 ou 1/75, sendo que um deles, pelo menos, deve indicar compartimentos sanitários, escadas, com cotação dos pés direitos, degraus, altura das janelas e peitoris;

IV - fachada para o(s) logradouro(s) público(s), na escala 1/50 ou 1/75, demonstrando caso exista o desnível do passeio;

V - quadro de áreas demonstrando todas as unidades, vagas de garagens e varandas, com as respectivas frações ideais no caso de construção de mais de uma unidade em cada terreno;

VI - o formato das plantas deverá seguir o padrão A0, A1, A2, A3 e A4 conforme o tamanho da obra e do imóvel e a legenda deverá conter todas as informações do projeto conforme o modelo do Anexo III.

§ 1º. Em casos especiais tais como obras de grandes dimensões as escalas acima indicadas poderão ser alteradas, a critério do órgão competente da Prefeitura;

§ 2º. Será exigido, também, o arquivo digital de todas as plantas, gravadas em programas livres e seguros.

§ 3º. Para prédios com elevadores deverá ser apresentado o estudo de tráfego de acordo com as normas da ABNT (proporção: quantidade pessoa, carga e altura).

§ 4º. Os projetos apresentados deverão observar o prazo de validade de até 12 meses da data constante da planta.

§ 5º. Para os casos de regularização de obras, serão observadas todas as normas que se aplicam a imóveis novos.

Art. 32. Deverão ainda acompanhar ao requerimento de aprovação do projeto, os seguintes documentos:

I - documentação comprobatória da propriedade, do domínio ou da posse a qualquer título, do imóvel;

II - certidão negativa de tributos municipais do imóvel e do contribuinte;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU;

IV - cópia do protocolo de entrada dos projetos no Corpo de Bombeiros da Polícia Militar de Minas Gerais, conforme os critérios previstos na legislação estadual de Segurança Contra Incêndio e Pânico vigente, para construções residenciais acima de 04 pavimentos, não residenciais e especiais;

V - documentos e anotações ou aprovações emitidos pelas concessionárias, referentes à apresentação dos projetos de instalações, elétricas, telefônicas, água e esgoto, quando exigidos pelas respectivas concessionárias;

VI - memorial descritivo da obra, no caso de parcelamento do solo;

VII - fração ideal;

§ 1º. Para as obras com área inferior a 100,00m² que não estejam enquadradas como obras populares, será exigido a

apresentação de ART ou RRT nas atividades de Projeto Arquitetônico, Estrutural e Execução de Obras (Civil);

§ 2º. Para as obras com área maiores que 100,00m², além das atividades elencadas no parágrafo anterior, será exigido a apresentação de ART ou RRT complementares nas atividades exigidas pelas Legislações específicas;

§ 3º. Para as indústrias, será obrigatório, quando da solicitação do alvará de construção das obras, a apresentação de protocolo de entrada dos projetos emitido no órgão público responsável pela política ambiental a respeito dos sistemas previstos de tratamento dos resíduos poluentes e da destinação final dos resíduos industriais.

§ 4º. Para os empreendimentos de grande porte, loteamentos e condomínios horizontais, será exigido estudos de impacto na infra estrutura local, ao meio ambiente natural e construído, e caso necessário, deverá apresentar os projetos de reforço de redes de esgoto, Estação de Tratamento de Esgoto, água, captação pluvial, elétrica e telefônica e o cronograma de execução das obras sob responsabilidade do empreendedor;

§ 5º. Para as indústrias existentes à data da aprovação desta lei, ficará fixado um prazo de 02 anos para a adequação às novas regras.

§ 6º. Para prédios residenciais e comerciais, acima de 04 pavimentos e/ou 16 unidades habitacionais por terreno, para escolas, clubes, hospitais, hotéis, será exigida a solução para o tratamento de esgoto antes que seja despejado na rede coletora municipal.

§ 7º. Será exigido também o arquivo digital de todos os documentos, gravadas em programas livres e seguros.

Art. 33. Após a análise dos documentos e plantas, o órgão competente da Prefeitura se pronunciará sobre o deferimento, indeferimento ou exigências que se impuserem para a aprovação do projeto.

Parágrafo único. Caso o contribuinte não se pronuncie sobre o indeferimento ou exigências que se impuserem para a aprovação do projeto no prazo de 90 dias, o processo será anulado e arquivado.

Art. 34. Aprovado o projeto, será expedido o alvará de licença para a execução das obras a ele pertinentes.

§ 1º. Para o início da construção o interessado deverá respeitar o alinhamento do logradouro conforme a planta de situação aprovada sob a orientação do responsável técnico autor do projeto ou do responsável técnico pela execução da obra.

§ 2º. Entende-se como autor do projeto o profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas e especificações de seu trabalho.

§ 3º. Entende-se como responsável técnico pela execução da obra o profissional responsável pela obra, que desde seu início até sua total conclusão, responde por sua correta execução e adequado emprego de materiais, conforme o projeto aprovado.

Art. 35. Nenhuma obra poderá ser iniciada sem o respectivo alvará de licença para execução das obras, que terá validade de dois anos, podendo ser prorrogado por requerimento do interessado por igual período.

§ 1º. Quando os prazos referidos neste artigo não forem suficientes para a finalização da obra, o interessado deverá formalizar com o órgão fiscalizador um Termo de Ajuste de Conduta, onde assumirá o compromisso de terminar a obra dentro de um cronograma fixado.

§ 2º. Findo o prazo acordado o alvará de licença para execução das obras será cancelado.

Art. 36. O alvará de licença deverá ser mantido no local da obra, juntamente com um jogo de cópias do projeto aprovado para apresentação à fiscalização da Prefeitura.

Art. 37. Nenhuma obra poderá ser iniciada sem a devida indicação e proteção visando dar segurança para vizinhos e pedestres contra possível despejo de materiais, ferramentas ou qualquer outro objeto manuseado no processo construtivo.

§ 1º Nas obras de construção de edificações situadas no alinhamento da via pública, os protetores (tapumes) poderão avançar sobre a metade da largura do passeio, desde que garantida uma faixa mínima de trânsito para pedestres de 1m (um metro).

§ 2º. Os protetores deverão ser feitos de material não cortante, totalmente fechados ou parcialmente abertos, de forma a evitar danos aos transeuntes.

§ 3º. Em se tratando de demolições, o protetor poderá avançar além da metade da largura do passeio, desde que bem sinalizado e garantido segurança ao pedestre, exclusivamente durante o processo de demolição, findo o qual o protetor deverá ser recuado, de forma a atender ao disposto no § 1º deste artigo.

§ 4º. Especialmente outras soluções poderão ser adotadas de comum acordo com o setor de fiscalização.

Art. 38. Concluída a obra, sua vistoria deverá ser requerida ao órgão competente da Prefeitura para fins de concessão de "habite-se".

Parágrafo único. Uma obra será considerada concluída quando apresentar plenas condições de uso e habitação, com disponibilidade, pelo menos, de água, luz e solução adequada de esgotamento sanitário, sem apresentar qualquer perigo para os usuários e/ou transeuntes.

Art. 39. O requerimento de vistoria para fins de concessão do "habite-se" será acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Certidão de aprovação das obras de segurança e prevenção contra incêndio, conforme legislação própria sobre o assunto, expedida pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de Minas Gerais, nos casos previstos em lei, para construções residenciais acima de 04 pavimentos, não residenciais e especiais;
- II - Certificado de aprovação das obras de assentamento de elevadores e demais equipamentos eletromecânicos, nos casos previstos por em Lei.
- III - Documento comprobatório de posse do terreno ou Certidão Atualizada, emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis, caso não tenha sido ainda apresentado.

Art. 40. Após a análise dos documentos e vistoria no imóvel, o órgão competente da Prefeitura se pronunciará sobre o deferimento, indeferimento ou exigências que se impuserem para a expedição do "habite-se".

§ 1º. Somente será concedido o "habite-se" se a obra estiver de acordo com o projeto aprovado e o alvará de licença para a construção obras estiver vigente, estando em desacordo um novo projeto deverá ser apresentado.

§ 2º. Poderá ser concedido o "habite-se" parcial quando a parte em questão estiver em plenas condições de uso e habitabilidade, com disponibilidade, pelo menos, de água, luz e solução adequada de esgotamento sanitário.

§ 3º. Caso existam pequenas alterações perfeitamente acordadas entre o requerente e o responsável técnico e que não modifiquem o perímetro e a concepção da construção, o vistoriador poderá deferir o "habite-se" aplicando o princípio da razoabilidade.

§ 4º. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem o respectivo "habite-se".

Art. 41. Os prazos para o órgão competente da Prefeitura Municipal se pronunciar sobre o deferimento, indeferimento ou exigências que se impuserem para a aprovação dos projetos e expedição de "habite-se" será de 30(trinta) dias.

Art. 42. O nome do requerente constante do alvará de licença para execução das obras e do alvará de habite-se poderão ser transferidos para outrem, desde que o requerimento seja devidamente acompanhado de declaração com reconhecimento de firma permitindo tal ato ou mediante contrato de compra e venda ou qualquer outro documento comprovando a transferência.

CAPÍTULO III EDIFICAÇÕES EM GERAL

Art. 43. Os proprietários de terrenos não edificados, situados em logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio, são obrigados a vedá-los nas respectivas testadas.

§ 1º. Fica proibida a exposição de arame farpado e material cortante na vedação das testadas dos terrenos;

§ 2º. Na região central da cidade será obrigatória a construção de muro na testada dos terrenos.

Art. 44. As águas pluviais, despejadas dentro dos limites de um terreno, não poderão ser lançadas sobre terrenos vizinhos, salvo permissão legal e expressa, e logradouros públicos, devendo ser devidamente coletadas e conduzidas ao sistema público de drenagem, mesmo que passe pelo terreno do vizinho.

§ 1º. Quando a cobertura utilizar telhado desprovido de calhas e condutores, aquele deverá distar pelo menos 50 cm (cinquenta centímetros) da linha de divisa do lote ou terreno.

§ 2º. Quando existirem calhas e condutores, a cobertura poderá se prolongar até o muro limite do próprio lote ou terreno considerado.

§ 3º. Os terrenos abaixo do nível da rua obedecerão às disposições constantes do Código Nacional de Águas. Art. 45. A construção e manutenção de passeios são de responsabilidade do proprietário e serão feitas de modo a garantir a livre circulação de águas pluviais, de pedestres e de veículos leves de propulsão humana, exceto bicicletas e congêneres e deverão concordar com o nível dos imóveis confrontantes.

§ 1º. O piso dos passeios será de material antiderrapante com declividade transversal no sentido do alinhamento para o meio-fio, o qual deve apresentar altura de 15 cm (quinze centímetros) em relação ao nível da rua com declividade máxima de 3% (três por cento).

§ 2º. O acesso de veículos à garagem e estacionamentos será feito através de rebaixamento do meio-fio, de modo a não obstruir a passagem de águas pluviais na sarjeta da via pública, não podendo ultrapassar a 50 cm (cinquenta centímetros) da largura do passeio e nem ocupar toda a testada do imóvel.

§ 3º. Em casos especiais, caso o desnível longitudinal dos passeios indicarem rampa muito íngreme, o proprietário deverá apresentar uma solução que deverá ser analisada pelo órgão competente.

§ 4º. Para acesso às edificações em locais com desníveis, o proprietário deverá apresentar solução para que este acesso se realize dentro dos limites do próprio terreno.

§ 5º. Os passeios localizados junto às faixas de travessias possuirão rampas de acesso que garanta segurança e acessibilidade a pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida, conforme normas técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

§ 6º. A instalação nos passeios e praças de mobiliário urbano, rampas, relógio e termômetro, abrigos para passageiros de coletivos, mastro, antenas de transmissão, painéis, padrões, postes e outros elementos similares, será submetida à aprovação do órgão competente acompanhado de requerimento e o devido projeto elaborado por responsável técnico habilitado.

§ 7º. A aprovação de instalação dos equipamentos listados no parágrafo anterior só será concedida se preservar uma faixa livre e contínua de, no mínimo, de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), garantindo o trânsito de pessoas com necessidades especiais ou com mobilidade reduzida e ainda não prejudique o trânsito ou tráfego de pedestres e a visibilidade de motoristas de veículos.

§ 8º. A arborização em passeios poderá ser executada sem apresentação de projeto desde que obedeça a faixa contida no parágrafo anterior desde que aprovada pelo setor de Meio Ambiente.

§ 9º. São vedadas as instalações de portas, janelas, portões ou quaisquer outros tipos de esquadrias que se abram ou se projetem sobre o passeio, exceto quando destinadas as saídas de emergências em edificações de uso coletivo.

Art. 46 - As edificações obedecerão aos seguintes índices urbanísticos:

I - área total edificada máxima igual a 6 (seis) vezes à área do terreno (Coeficiente de Aproveitamento Básico);

II - taxa de máxima edificável de 90% (noventa por cento) a nível do pavimento térreo e demais pavimentos, quando destinados para garagem e aos acessos para os pavimentos superiores e subsolo, e de 80% (oitenta por cento) na projeção resultante dos demais pavimentos não destinados a garagens;

§ 1º. Para qualquer terreno situado na Zona Residencial, cujos passeios frontais sejam de largura inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), será exigido um afastamento complementar de toda a edificação, de tal forma que o passeio, de uso público, resulte com a dimensão de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

§ 2º. A garagem, referida no inciso II, deste artigo, não poderá ser compartimentada em vagas e deverá oferecer boas condições de ventilação e exaustão de gases de combustão;

§ 3º. No cálculo da taxa de ocupação máxima construída prevista no inciso I deste artigo não se computará a área do(s) pavimento(s) destinado(s), exclusivamente, a estacionamento de veículos (garagem), com exceção aos edifícios de garagem e às garagens construídas no subsolo;

§ 4º. Para o cálculo da área total edificada máxima prevista no inciso I, deste artigo, e para cálculo da taxa de ocupação máxima prevista no inciso II, deste artigo, serão utilizadas as dimensões do terreno resultantes dos recuos previstos no § 1º, deste artigo.

Art. 47. O acesso a garagens e estacionamentos em edifícios existentes para vias públicas de pedestres obedecerá a horários com baixo fluxo e em velocidade compatível e segura, cujo horário será regulamentado por decreto.

Parágrafo único. Para os terrenos com testada única para vias públicas destinadas à circulação de pedestres, ficam dispensadas as exigências de garagens e estacionamentos contidas nesta Lei Complementar.

Art. 48. Fica proibido o balanço de edificações ou parte de edificações sobre os passeios e vias de pedestres.

Art. 49. As marquises e beirais poderão avançar sobre os passeios, desde que satisfeitas as seguintes condições:

I - a profundidade máxima de balanço não exceda a 3,00 m (três metros), ficando recuada, no mínimo, 50 cm (cinquenta centímetros) em relação ao meio-fio e uma altura mínima uniforme de 3,50 m (três metros e cinquenta) em relação ao nível do passeio público.

II - as águas pluviais coletadas sobre as marquises e beirais deverão ser devidamente dimensionadas conduzidas por calhas e dutos ao sistema público de drenagem;

III - construídas em concreto armado ou em outro material durável, de elevado grau de incombustibilidade;

VI - não prejudicará a arborização nem os níveis de iluminação natural exigidos.

§ 1º Os logradouros e locais onde não houver meio fio de referência, os critérios para construção de marquises e beirais serão definidos caso a caso pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 2º. Nos cruzamentos de logradouros o comprimento da concordância de alinhamento das marquises e beirais deverá ser, no mínimo, de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros). Anexo V.

§ 3º. A concordância poderá ter outra forma, desde que se inscreva nos três alinhamentos obtidos não podendo ter "quinas" popularmente denominadas de "fura baú".

§ 4º. Para a construção de marquises e beirais em edificações existentes, é obrigatória a apresentação de anotação de responsabilidade técnica para a obtenção de Alvará de Autorização pelo órgão municipal competente.

§ 5º. Na instalação de toldos ou engenhos publicitários em edificações existentes aplica-se no que couber as mesmas normas das marquises e beirais.

Art. 50. Fica proibido o corte de árvores no interior dos lotes, quando não justificável para a implantação da edificação pretendida.

§ 1º. Nos casos justificáveis é necessário anexar documento expedido pelo órgão ambiental municipal autorizando o corte.

§ 2º. O proprietário deve apresentar um croqui do terreno demonstrando localização das árvores, as espécies a serem derrubadas, com a locação da obra a ser construída no local.

§ 3º. Ao expedir a respectiva autorização o órgão ambiental municipal exigirá o plantio ou cessão de mudas em quantidade suficiente para compensar tecnicamente e ambientalmente o corte.

Seção I

DOS AFASTAMENTOS

Art. 51 - Os afastamentos frontais mínimos estabelecidos para as construções no Município serão de:

I - 15m (quinze metros) a partir do eixo das rodovias municipais, estaduais e federais, salvo maiores exigências dos órgãos rodoviários municipais, estaduais e federais.

Art. 52 - Nas construções, os afastamentos mínimos, frontais e laterais, serão os seguintes:

I - edificações de 1 (um) ou 2 (dois) pavimentos - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II - edificações de 3 (três) a 5 (cinco) pavimentos - 2m (dois metros);

III - edificações de 6 (seis) ou 7 (sete) pavimentos - 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

IV - edificações acima de 8 (oito) - 3m (três metros);

§ 1º - Para edificações de 3 (três) ou mais pavimentos, para o 1º (térreo) e 2º pavimentos prevalecem os afastamentos mínimos, conforme alínea I deste artigo, e para os seguintes pavimentos prevalece o afastamento exigido para seu gabarito total.

§ 2º - Para efeito da aplicação de afastamentos, os lotes com mais de uma testada voltada para logradouros públicos terão que considerar os afastamentos frontais em todas as testadas.

§ 3º - Para prédios acima de 08 pavimentos, situados em áreas de Preservação Histórica e Proteção Cultural, o recuo frontal especificado no "caput" será acrescido de 90 cm para cada 03 pavimentos excedentes.

§ 4º - Considera-se para fins desta lei a "Área de Preservação Histórica e de Proteção Cultural": a Praça 28 de Setembro, Praça Getúlio Vargas, Rua Presidente Antônio Carlos, Rua do Rosário, Rua Raul Soares, Av. Governador Valadares, Rua Tabelião Orlando Costa (Rua do Divino), Rua Coronel Geraldo Rodrigues de Aguiar, Rua Floriano Peixoto, Praça Tiradentes e Av. Dr. Carlos Soares no trecho entre a Rua Major Felicíssimo e a Av. Governador Valadares.

§ 5º - Serão permitidos avanços de até 0,25m (vinte e cinco centímetros) em relação ao afastamento frontal mínimo, desde que:

I - estejam, no mínimo, 3m (três metros) acima de qualquer ponto;

II - formem molduras ou motivos arquitetônicos;

III - não constituam área de piso.

Art. 53 - Será permitido que edificações de até três pavimentos sejam construídas junto de uma das divisas laterais, em lotes com testadas de até 10m (dez metros), desde que obedeçam aos afastamentos mínimos exigidos no artigo anterior.

Art. 54 - Não serão exigidos afastamentos laterais nos primeiros pavimentos, quando destinados a garagem e/ou uso comercial;

Art. 55 - Para a Zona Industrial - (Distritos Industriais) -, os afastamentos mínimos frontal, lateral e de fundos serão de 4m (quatro metros), salvo quando exigências de normas técnicas específicas para cada tipo de indústria requererem maiores dimensões.

Art. 56 - Em qualquer hipótese de mais de uma edificação no mesmo lote ou de blocos sobrelevados de uma mesma edificação, será observada, entre eles, a distância mínima de:

I - 3m (três metros) para edificações com até 2 (dois) pavimentos;

II - 4m (quatro metros) para edificações de 3 (três) a 7 (sete) pavimentos;

III - 5m (cinco metros) para edificações acima de 8 (oito) pavimentos;

Parágrafo Único - O acesso ao prédio dos fundos será feito por meio de passagem, com largura mínima de 2m (dois metros).

Art. 57 - Será permitida a construção de até dois pavimentos de subsolo, desde que utilizados unicamente para estacionamento, depósito e/ou lazer.

Parágrafo Único - As construções no subsolo, serão dispensadas dos afastamentos laterais, mas não da Taxa de Permeabilização.

Seção II

Do Dimensionamento dos Compartimentos

Art. 58. Os corredores, escadas e rampas das edificações ou unidades autônomas de edificações destinadas a residências, comércio ou serviços serão dimensionados conforme a seguinte classificação:

I - De uso privativo: restrito à utilização de unidades autônomas sem acesso ao público, tais como corredores e escadas internas de residências, apartamentos e lojas;

II - De uso comum: de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação das unidades privativas, tais como corredores de edifícios de apartamentos e salas comerciais;

III - De uso coletivo: de utilização prevista para aglomerações em pique de fluxo, tais como cinemas, teatros, casas de espetáculos, igrejas, casas de culto, ginásios de esporte, clubes de agremiações sócio - recreativas e outras similares.

§ 1º. Quando de uso privativo, terão largura mínima de 90 cm (noventa centímetros), salvo nos casos de uso estritamente secundário, mas nunca inferior a 0,60m (sessenta centímetros).

§ 2º. Quando de uso comum, terão largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), para um comprimento máximo de 10m (dez metros) e somados 05 cm (cinco centímetros) para cada metro de comprimento excedente.

§ 3º. Quando de uso coletivo, terão largura mínima correspondente a 01 cm (um centímetro) por pessoa componente da lotação máxima prevista, respeitado o mínimo de 2,00m (dois metros), e portas abrindo sempre para o exterior do ambiente.

§ 4º. As galerias comerciais terão largura correspondente a 1/20 (um vinte avos) do seu comprimento, respeitado o mínimo de 3,00m (três metros).

Art. 59. Toda edificação de uso coletivo residencial ou não residencial, seja pública ou particular, assegurará condições de acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida, conforme disposições estabelecidas nas legislações federal, estadual e municipal e nas normas técnicas brasileiras específicas.

Art. 60. Os compartimentos das edificações, para os fins desta Lei, são classificados em compartimentos de permanência prolongada e de permanência transitória, segundo a função preponderante neles exercida, que determinará seu dimensionamento mínimo e necessidade adequada de ventilação e iluminação.

Art. 61. São considerados compartimentos de permanência prolongada:

I - salas;

II - cozinhas e demais cômodos para o preparo e consumo de alimentos;

III - cômodos para repouso, lazer, estudo e trabalho;

IV - salas comerciais;

V - locais de reunião.

§ 1º. Os compartimentos de permanência prolongada terão pé-direito mínimo igual a 2,70m (dois metros e setenta centímetros) e vãos de iluminação e ventilação com área mínima total correspondente a 1/6 da área do piso;

§ 2º. Lojas com sobrelojas (mezanino) terão o pé-direito total, mínimo, igual a 4,90m (quatro metros e noventa centímetros).

Art. 62. São considerados compartimentos de permanência transitória:

I - circulações e galerias;

II - banheiros, lavabos e vestiários;

III - garagens;

IV - depósitos;

V - compartimentos de instalações especiais com acesso restrito, em tempo reduzido.

Parágrafo único. Os compartimentos de permanência transitória terão pé-direito mínimo igual a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e vãos de iluminação e ventilação com área mínima total correspondente a 1/8 da área do piso.

Seção III

Dos Vãos de Iluminação e Ventilação

Art. 63. O atendimento aos níveis de iluminação, ventilação e acústica é de competência e responsabilidade dos profissionais que subscrevem o projeto.

§ 1º. Nenhum vão de iluminação e/ou ventilação frontal à divisa com imóvel confrontante poderá estar situado a uma distância menor que 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) desta divisa, exceção feita aos vãos não frontais, onde obrigatoriamente deverá existir parede de fechamento da divisa com um mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

§ 2º. Toda e qualquer abertura frontal à divisa de um terreno ou unidade construtiva obedecerá às disposições constantes do Código Civil relativas ao direito de vizinhança;

§ 3º. Todo prisma interno deverá permitir a inscrição de um círculo de 2,00m (dois metros) de diâmetro, contado até o 4º (quarto) pavimento, sendo acrescido em 0,10m (dez centímetros) para cada pavimento acima. Caso seja de formato diferente, deve ter a área equivalente à calculada para o prisma quadrado, desde que a menor medida seja 2,00m (dois metros);

§4º. Todo prisma externo deverá permitir a inscrição de um círculo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de diâmetro, contado até o 4º (quarto) pavimento, sendo acrescido em 0,10m (dez centímetros) para cada pavimento acima. Caso seja de formato diferente, deve ter a área equivalente à calculada para o prisma quadrado, desde que a menor medida seja 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

§5º. Para ventilação de banheiro será admitido um duto de ventilação com no mínimo 0,70m x 0,70m (setenta centímetros por setenta centímetros) por unidade, por pavimento.

Art. 64. Nos lavabos, circulações e outros compartimentos destinados à permanência transitória será admitida a iluminação artificial e a ventilação indireta ou induzida, desde que atendidas às normas técnicas brasileiras específicas para dimensionamento dos dispositivos apropriados a tais fins.

Art. 65. É vedada a utilização de vãos de ventilação e iluminação, de banheiros, voltados para a cozinha e demais compartimentos de permanência prolongada.

Seção IV Da Circulação Vertical

Art. 66. É obrigatória a interligação de cada pavimento da edificação a uma escada que atenda às normas específicas do Corpo de Bombeiros.

§1º. As dimensões dos pisos e espelhos devem ser constantes em toda a escada, atendendo às condições definidas a seguir, excetuando-se as escadas com lances curvos ou mistos (retos e curvos). Dessa forma, devem ser seguidos os seguintes parâmetros:

- a) pisos (p): $0,27m < p < 0,32m$;
- b) espelhos (e): $0,16m < e < 0,19m$;
- c) $0,63m < p + 2e < 0,65$ (Blondell)

I - ter largura mínima de 0,90m (noventa centímetros) para edificações de uso privativo e 1,20m (um metro e vinte centímetros) para edificações de uso coletivo e pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

II - ter lances retos e patamares intermediários quando houver mudança de direção ou quando exceder a 18 (dezoito) degraus, com comprimento igual à largura da escada;

§ 2º. Entre pavimentos, os degraus de uma mesma escada terão, obrigatoriamente, seus espelhos e pisos com as mesmas dimensões.

§ 3º. Cada unidade autônoma da edificação terá acesso a, pelos menos, uma circulação com escadas, segundo o estabelecido no caput deste artigo.

§ 4º. Nas edificações com mais de 4,00 (quatro) pavimentos, nenhum ponto distará mais do que 35,00 m (trinta e cinco metros) da escada de interligação mais próxima.

§ 5º. Os degraus das escadas de uso comum ou coletivo não poderão ser em forma de leque e deverão conter acabamento antiderrapante.

§ 6º. As escadas deverão dispor de corrimão, e suas regulamentações devem estar de acordo com as exigências do Corpo de Bombeiros.

Art. 67. Para o acesso à casa de máquinas de edificação vertical, admite-se escada de marinho, ou, em se tratando de escadas circulares internas, permitem-se dimensões inferiores àquelas previstas no art. 57 desta Lei Complementar, desde que assegurada a funcionalidade do acesso.

Art. 68. Nas edificações de uso coletivo com mais de um pavimento, quando este for destinado ao uso público, deverão ser construídas rampas para garantir o acesso por pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida, de acordo com as disposições previstas na respectiva norma técnica brasileira.

Parágrafo único. Em edificações que dispõem de elevador, será facultativa a opção da execução de rampas, entre pavimentos, para o acesso de pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida.

Art. 69. As rampas destinadas ao acesso de pessoas com necessidades especiais ou com mobilidade reduzida atenderão às normas da ABNT.

Art. 70. As rampas para acesso de veículos terão inclinação máxima de 30% (trinta por cento) e passagem livre com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), em toda a sua extensão.

Art. 71. Nas edificações com mais de um pavimento, a circulação vertical poderá ser feita através de escada fixa, escada rolante, rampa ou elevador.

§ 1º. Os elevadores ou escadas rolantes não serão, em nenhuma hipótese, o meio exclusivo de acesso ao subsolo ou pavimentos superiores, devendo existir obrigatoriamente a interligação por escada fixa ou rampa.

§ 2º. O número de elevadores e escadas rolantes, e seus respectivos dimensionamentos, observarão os parâmetros das normas técnicas brasileiras específicas, cujo cálculo de tráfego deverá ser apresentado quando do pedido de Alvará de Aprovação de Projeto, de Reforma e/ou Ampliação, fazendo parte integrante do memorial descritivo da edificação.

§ 3º. Nas edificações com exigência de elevadores, será instalado pelo menos 1 (um) elevador que garanta o acesso para pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida, segundo a norma técnica brasileira específica.

Art. 72. É obrigatória a existência de pelo menos 01 (um) elevador interligando todos os pavimentos, em edificações com altura a partir de 12,00 m (doze metros) e atender aos dispositivos constantes das normas da ABNT.

§ 1º. A contagem da altura excluirá os subsolos, incluirá os pilotis, as galerias comerciais, as sobrelojas e quaisquer outros pavimentos previstos no projeto, não sendo computado o último, quando for de uso exclusivo do penúltimo ou destinado a dependências comuns do prédio, ou, ainda, as dependências do zelador.

§ 2º. Nos edifícios de uso público, os elevadores terão porta de acesso com largura mínima de 1m (um metro) e dimensões internas mínimas de 1,20m x 1,50m (um metro e vinte centímetros por um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º. Os painéis de controle dos elevados conterão, obrigatoriamente, inscrições em linguagem braille.

Art. 73. Nas edificações onde for obrigatória a existência de elevador(es), será exigida a interligação de pelo menos um deles a circulação de acesso a escada fixa com dimensões regulamentadas por normas de segurança contra incêndio conforme controle exercido pelo Corpo de Bombeiros.

CAPÍTULO IV EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 74. As edificações residenciais unifamiliares, sem prejuízo de outras disposições legais aplicáveis, obedecerão aos seguintes requisitos:

- I - área mínima de 25m² (vinte e cinco metros quadrados);
- II - dispor de compartimento sanitário;
- III - local para estacionamento de, pelo menos, um veículo.

Art. 75. As edificações residenciais uni e multifamiliares verticais, sem prejuízo de outras disposições legais aplicáveis, obedecerão aos seguintes requisitos:

I - dimensões mínimas dos compartimentos das unidades residenciais calculadas conforme a seguinte tabela:

COMPARTIMENTO	LARGURA	PE-DIREITO
Utilização Prolongada	2,50m	2,70m
Utilização transitória	1,10m	2,40m

II - estacionamento dimensionado, na proporção de uma vaga por unidade residencial;

§ 1º. Nos prédios de uso misto haverá sempre entrada independente para os apartamentos.

Art. 76. A vila é composta de edificações, exclusivamente residenciais, dispostas lado a lado, isoladas ou geminadas, formando um conjunto fechado, com portões ou guaritas e obedecerão, aos seguintes parâmetros:

I - conterão, no máximo, 20 (vinte) unidades residenciais;

II - cada unidade será implantada em lotes com área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 metros;

- III - cada unidade autônoma terá área mínima de 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados);
IV - respeitarão a taxa de ocupação máxima do terreno de 80% (oitenta por cento);
VI - os acessos terão largura mínima de 03 m (três metros) e serão destinados exclusivamente ao trânsito de pedestres;
VII - cada unidade autônoma será dotada, no mínimo, dos seguintes compartimentos:
a) sala;
b) quarto;
c) banheiro;
d) cozinha.
VIII - possuirão local comum para recolhimento do lixo de todas as unidades residenciais, com acesso ao nível da rua;
IX - possuirão solução própria de esgotamento sanitário, quando houver impossibilidade de ligação às redes coletoras públicas;
X - reservarão, locais de estacionamento para veículos, na proporção de uma vaga para cada uma das casas previstas no projeto;
XI - largura mínima da via comum de acesso de 5,00 m (cinco metros), mais o espaço destinado aos passeios, quando for prevista em projeto área para estacionamento no interior da vila e de 3,00 m (três metros) quando for previsto em projeto área própria para estacionamento, mais o espaço destinado aos passeios que deverão ter largura mínima de 1,00 (um metro) em ambos os casos.

§ 1º. Não será permitido em vilas, imóveis comerciais e/ou industriais.

CAPÍTULO V

EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

Art. 77. Nos projetos de edificações destinadas ao trabalho é obrigatória a observância das Normas Regulamentares relativas à Segurança e Medicina do Trabalho, ou as que vierem a sucedê-las.

Parágrafo único. Incluem-se entre as edificações destinadas ao trabalho as indústrias, as lojas, as salas comerciais, os escritórios, as oficinas de prestação de serviços profissionais e demais estabelecimentos que abriguem atividades de trabalho.

Art. 78. As indústrias, supermercados, depósitos e demais estabelecimentos que operem gestão de tráfego de veículos ou cargas deverão dispor de local para carga e descarga no próprio terreno.

Art. 79. O número de vagas para estacionamento nas edificações destinadas ao trabalho será calculado conforme a seguinte proporção:

- I - supermercados e demais estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, com potencial de atração de veículos significativo - 1 (uma) vaga para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída;
II - edifícios de salas comerciais, lojas, escritórios e consultórios - 1 (uma) vaga para cada unidade;
III - indústrias - 1 (uma) vaga para cada 200m² (duzentos metros quadrados) de área construída, limitado o número mínimo de oito vagas.

Art. 80. Os edifícios de salas comerciais, lojas escritórios e consultórios deverão dispor de sanitários para o pessoal de serviço e usuários.

Art. 81. Os bares, restaurantes, lanchonetes e estabelecimentos congêneres terão sanitários independentes para usuários, na largura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros), separados por sexo e, ainda, 01 (um) banheiro, no mínimo, adaptado para atender às pessoas com deficiência.

CAPÍTULO VI

EDIFICAÇÕES ESPECIAIS

Art. 82. Os hotéis, motéis, pousadas, albergues e estabelecimentos similares obedecerão aos seguintes requisitos mínimos:

I - saguão de recepção com serviço de portaria e sala de estar, com exceção de motéis que devem ter guaritas;

II - entrada de serviços independente da entrada de hóspedes;

III - local centralizado para depósito de lixo no pavimento térreo;

IV - instalações de copa e cozinha;

V - sanitários para funcionários, separados por sexo, independentes dos sanitários para hóspedes;

VI - lavatório com água corrente em todas as unidades de hospedagem;

VII - estacionamento de veículos dimensionado na proporção de uma vaga para cada conjunto de quatro quartos ou apartamentos, no caso de hotéis, e de uma vaga para cada quarto ou apartamento, no caso de motéis.

Art. 83. Os projetos de pensionatos, internatos, asilos, presídios e similares obedecerão, além das disposições que lhes são aplicáveis por força desta Lei, às normas e padrões de construções e instalações próprias, dos órgãos estadual e federal.

Art. 84. Os estabelecimentos prestadores de serviços de saúde deverão atender, além das disposições que lhes são aplicáveis por força desta Lei, às legislações próprias, estadual e federal, sobre normas e padrões de construções e instalações de serviços de saúde.

Art. 85. Os cinemas, teatros, auditórios e locais de espetáculos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - guichês para venda de ingressos, situados de forma que as filas de público não obstruam o trânsito na calçada;

II - saguão de espera com área mínima calculada na proporção de 1m² (um metro quadrado) para cada 20 (vinte) pessoas da lotação prevista;

III - sanitários para o público, independentes, separados por sexo e calculados proporcionalmente à lotação prevista, à razão de 01 (um) para cada 250 (duzentos e cinquenta) lugares;

§ 1º. Quando não houver lugares fixos, a lotação será calculada na proporção de 1,60m² (um metro e sessenta centímetros quadrados) por pessoa.

§ 2º. Exigir-se-ão, também, banheiros e áreas reservadas às pessoas com deficiência, de acordo com a legislação aplicável.

Art. 86. Os postos de serviços e de abastecimento de veículos, além da legislação federal sobre o assunto deverão atender aos seguintes requisitos:

I - muros de divisas com altura mínima de 2m (dois metros);

II - bombas de abastecimento afastadas, no mínimo, 4m (quatro metros) do alinhamento e tanques de combustíveis afastados, no mínimo, 5m (cinco metros) do meio-fio da rua ou avenida;

II - boxes de lavagem e lubrificação com piso antiderrapante, paredes revestidas com material liso e impermeável e ventilação permanente;

IV - caixas de areia e de separação do óleo para passagem de despejos líquidos, antes de seu lançamento na rede pública de esgotamento sanitário;

V - sanitários independentes para os empregados e usuários, na largura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros), separados por sexo e ainda no mínimo um banheiro adaptado destinado aos portadores de necessidades especiais.

Parágrafo único. O passeio público deverá estar claramente identificado e o espaço necessário ao acesso de veículos até as bombas de abastecimento bem definido e ainda dispor de local para carga e descarga dentro dos limites do terreno.

Art. 87. As escolas e creches deverão apresentar condições técnico - construtivas compatíveis com as características do grupo etário que compõe a sua clientela e deverão atender, além das disposições que lhes são aplicáveis por força desta Lei e das legislações estadual e federal pertinentes.

Art. 88. Os projetos e obras de edificações especiais acima descritos e os de grande impacto serão examinados individualmente pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e levados ao órgão competente da Prefeitura Municipal de Visconde do Rio Branco para posterior aprovação, se for o caso.

Art. 89. Nas edificações coletivas residenciais e especiais, comerciais e industriais, é obrigatória a manutenção de espaço interno com área proporcional ao volume de lixo gerado diariamente onde serão acondicionados em recipientes adequados tipo "contêineres" com a devida separação entre o lixo seco e o lixo úmido.

§ 1º. Lixo seco é aquele que pode ser reciclado, tais como: papéis e papelões; garrafas descartáveis, embalagens plásticas, sacolas, embalagens de material de limpeza, utensílios e talheres de plástico, copos de iogurte ou coalhada; recipientes em alumínio ou similar (para engarrafamento de refrigerantes, cervejas, alimentos em conserva); sucata (metais em geral, canos, pregos, parafusos, painéis, peças de motores, carcaças de fogão ou geladeira, latas de tinta, latas de conservas); papel; jornal; vidros de embalagens (de bebidas, de remédios, de alimentos em conserva) limpos e sem tampas.

§ 2º. Lixo úmido é formado por materiais orgânicos e não recicláveis, tais como: cascas de frutas e legumes, folhas e restos de comida, material de higiene pessoal (toalhas de papel, papel higiênico, absorventes, cotonetes, fraldas descartáveis); plásticos e papéis engordurados; vidros planos (de janelas e espelhos); copos quebrados; copos e pratos descartáveis; embalagens de isopor; tocos de cigarro e outros.

§ 3º. Pilhas, baterias e lâmpadas fluorescentes não devem ser colocadas em nenhum dos dois tipos de lixos, devendo ser acondicionadas em recipientes adequados para dispensar esses materiais.

Art. 90. As instalações de distribuição de água em edifícios, que delas se utilizem para os sistemas de combate a incêndio, deverão atender, além do disposto desta Lei, às normas de respectiva concessionária e do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar de Minas Gerais.

Art. 91. A rede de captação e escoamento das águas pluviais nas áreas edificadas deverão conectar-se à rede de macrodrenagem ou diretamente aos corpos hídricos receptores quando for o caso.

§ 1º. A Taxa de Permeabilidade (TP), que corresponde à porção do terreno que deverá sempre ser conservada visando manter a capacidade de infiltração de águas pluviais será de 10% (dez por cento) da área do terreno.

§ 2º. Esta área destinada à captação e escoamento das águas pluviais naturais, poderá ser utilizada como estacionamento quando o pavimento utilizado for poroso, tipo "pisos intertravados vegetais", onde a área vegetada corresponda a metade da mesma.

§ 3º. O sistema poderá ser complementado por dispositivos de coleta e armazenamento ou, ainda, infiltração de águas pluviais, fundamentados em tecnologia adequada em até metade desta área.

§ 4º. Quando a opção for por construção de reservatórios de retenção no subsolo sobre a projeção do mesmo poderá ser feito rampas de acesso aos pavimentos superiores.

Art. 92. As instalações de água e esgoto deverão atender, além do disposto desta Lei, às normas das respectivas concessionárias dos serviços.

§ 1º. Caso não tenha rede de abastecimento de água o uso de poços e cisternas somente será liberado com apresentação de laudo de análise comprovando sua portabilidade.

§ 2º. É obrigatória a construção de fossas sépticas em edificações situadas em áreas não providas de rede pública de esgotamento sanitário, devendo estar localizada à jusante e a distância mínima de 20m (vinte metros) de poços e cisternas e ainda em local que permita o fácil acesso de equipamentos de limpeza e manutenção.

Art. 93. As instalações elétricas e telefônicas deverão atender, além do disposto desta Lei, às normas das respectivas concessionárias dos serviços.

Art. 94. Nas edificações onde for prevista a utilização de gás engarrafado, deverá ser construído abrigo próprio para, pelo menos, dois botijões, com ventilação permanente por área externa ou por prisma de ventilação.

Art. 95. A numeração de cada imóvel será obrigatoriamente afixada e mantida em sua fachada e deverá respeitar o número fornecido pela Prefeitura Municipal.

§ 1º. No caso de obras, a numeração mencionada neste artigo será obrigatoriamente fixada e mantida nos tapumes fronteiros à respectiva construção.

§ 2º. As concessionárias dos serviços de água, esgoto, energia e telefone deverão solicitar a numeração fornecida pela prefeitura antes da ligação de seus serviços.

Art. 96. As placas nominativas de logradouros serão preferencialmente afixadas e mantidas em ambas as fachadas de uma das edificações de esquina, conforme padrão estabelecido pela Prefeitura Municipal de Visconde do Rio Branco, com exceção dos imóveis tombados.

§ 1º. Os proprietários das edificações de esquina não podem se opor à afixação das placas.

§ 2º. No caso de obras ou reformas, as placas mencionadas neste artigo serão obrigatoriamente fixadas e mantidas nos tapumes fronteiros a ambas as fachadas de uma das construções de esquina, respeitando o mesmo padrão estabelecido.

CAPÍTULO VIII DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 97. O proprietário do imóvel poderá exercer o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico do terreno, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, respeitados os demais parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei.

Art. 98. Os imóveis passíveis da outorga onerosa do direito de construir são aqueles situados nas zonas onde há previsão de coeficiente de aproveitamento máximo na lei de uso e ocupação do solo e os previstos por esta lei.

Art. 99. O valor da contrapartida referente à outorga onerosa do direito de construir será proporcional ao benefício econômico agregado ao imóvel, tendo por base o potencial construtivo adicional adquirido em relação à área total edificável.

Art. 100. O potencial construtivo adicional é determinado em metros quadrados de área computável, tendo como referência os coeficientes de aproveitamento do terreno máximo e básico, e equivalente ao resultado obtido pela aplicação da fórmula:

$PCa = (CATm - CATb)$, onde:

I - PCa é o potencial construtivo adicional do terreno;

II - CATm é o coeficiente de aproveitamento do terreno máximo permitido na zona onde o imóvel se localiza;

III - CATb é o coeficiente de aproveitamento do terreno básico permitido na zona onde o imóvel se localiza;

PARÁGRAFO ÚNICO: O coeficiente de aproveitamento máximo permitido será 8 (oito vezes a área do terreno).

Art. 101. O pagamento da contrapartida não elimina a imposição de medidas atenuantes ou compensatórias, consideradas necessárias para ampliação do potencial construtivo.

Art. 102. O cálculo do valor da contrapartida para a outorga onerosa do direito de construir será determinado pela fórmula $Vc = Vt \times PCa$, onde:

I - Vc é o valor da contrapartida para a outorga onerosa do direito de construir;

II - Vt é o valor do metro quadrado de terreno do imóvel submetido à outorga do direito de construir;

III - PCa é o potencial construtivo adicional do terreno, calculado de acordo com o art. 100 desta Lei.

Art. 103. O valor do metro quadrado de terreno do imóvel submetido à outorga onerosa do direito de construir será apurado com base nos valores da planta de valores imobiliários do município, para fins de cobrança do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis.

Art. 104. O pagamento do valor da contrapartida poderá ser substituído por outras formas de contraprestação pelo beneficiário, em montante equivalente, tais como:

I - doação de terreno para promoção de habitação de interesse social;

II - construção de habitação de interesse social em outras áreas;

III - transferência ao domínio público de terrenos para a implantação de áreas livres de lazer e equipamentos comunitários, dentro dos parâmetros previstos nesta Lei;

IV - execução de obras de urbanização de interesse social;

V - execução de obras relacionadas à infraestrutura básica.

Parágrafo único. A definição da modalidade de contrapartida, na forma do caput deste artigo, é competência privativa do órgão de Planejamento, ouvidos os conselhos municipais de desenvolvimento sustentável e habitação.

Art. 105. Serão dispensados do pagamento de contrapartida, na outorga do direito de construir, os seguintes casos:
I - empreendimentos que integram programas de habitação de interesse social, assim reconhecidos por Decreto do Poder Executivo Municipal;
II - empreendimentos localizados em Unidades Especiais de Preservação Cultural previstas na legislação municipal, quando necessários para promover a revitalização e a qualificação ambiental da unidade.

Art. 106. As áreas objeto de aplicação da outorga onerosa do direito de construir deverão ser sistematicamente monitoradas para avaliação dos impactos causados pela aplicação do instrumento sobre a Cidade.

§ 1º. A avaliação referida no caput deste artigo poderá determinar alterações nos critérios e procedimentos para a outorga do direito de construir, mediante lei municipal específica.

§ 2º. A concessão de outorga onerosa do direito de construir poderá ser suspensa em toda a cidade ou parte dela, temporariamente, por Decreto do Poder Executivo Municipal, quando constatado efeito negativo sobre a qualidade ambiental e urbana.

§ 3º. Para fins de controle do adensamento populacional, poderá ser fixado estoque de potencial construtivo para cada área de incidência da outorga onerosa do direito de construir, mediante Decreto do Poder Executivo Municipal, ouvidos os conselhos municipais de desenvolvimento sustentável e habitação.

Art. 107. Compete ao empreendedor, ao requerer a análise e aprovação do projeto da edificação, informar expressamente a forma de prestação da contrapartida para o deferimento da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 108. O projeto da edificação, submetido à análise do órgão municipal de planejamento para o respectivo licenciamento edilício, atenderá aos padrões urbanísticos e ambientais previstos para a zona em que se situe.

Parágrafo único. Os pedidos de licença edilícia para obras que contemplem a outorga onerosa do direito de construir serão apreciados segundo os mesmos procedimentos estabelecidos neste Código para o licenciamento regular de edificações.

Art. 109. Concluída a aprovação técnica do projeto pelo órgão municipal responsável, o processo administrativo seguirá para o órgão municipal de finanças devidamente instruído com as informações relativas à prestação da contrapartida.

Art. 110. A contrapartida do empreendedor será aportada:
I - em se tratando de pagamento em dinheiro ou da transferência de patrimônio imobiliário ao município, como condição à expedição do alvará de construção do empreendimento;
II - em se tratando da execução de obra, antes da expedição da carta de habite-se.

Parágrafo único. É vedada a liberação do licenciamento edilício sem o oferecimento da contrapartida pelo empreendedor.

CAPÍTULO IX

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 111. O proprietário de um imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido na legislação municipal, por restrições urbanísticas ou ambientais, poderá transferir o potencial básico não utilizado nesse imóvel, mediante prévia aprovação do Poder Público Municipal, obedecidas as disposições desta Lei.

§ 1º. A transferência total ou parcial de potencial construtivo poderá ser utilizada pelo Poder Público Municipal, como forma de indenização em desapropriações ou permuta, na qual o Município adquire a propriedade do imóvel e, em contrapartida, oferece ao proprietário a prerrogativa de aplicar seu potencial construtivo básico em outro bem.

§ 2º. O proprietário poderá alienar a terceiros o potencial construtivo obtido nos termos desta Lei, mediante interveniência obrigatória do Poder Público Municipal.

Art. 112. O potencial construtivo residual de um terreno é determinado em metros quadrados de área computável, mediante o resultado obtido pela aplicação da fórmula: $P_c = (CAT - At) - Ae$, onde:
I - P_c é o potencial construtivo do terreno;
II - CAT é o coeficiente de aproveitamento do terreno permitido na Zona Urbana ou onde está localizado o imóvel cedente;
III - At é a área total do terreno cedente;
IV - Ae é a área edificada existente sobre o terreno.

Parágrafo único. Será considerado para cálculo do potencial construtivo residual o coeficiente de aproveitamento do terreno definidos na lei de uso e ocupação do solo.

Art. 113. O potencial construtivo transferível é determinado em metros quadrados de área computável, mediante o resultado obtido pela aplicação da fórmula: $P_t = P_c \times (V_{mc}/V_{mr}) \times (C_c/C_r)$, onde:
I - P_t é o potencial construtivo transferível;
II - P_c é o potencial construtivo do terreno;
III - V_{mc} é o valor do metro quadrado de terreno do imóvel que cede o potencial;
IV - V_{mr} é o valor do metro quadrado de terreno do imóvel que recebe o potencial;
V - C_c é o coeficiente de aproveitamento do terreno da Zona Urbana onde está localizado o imóvel que cede o potencial;
VI - C_r é o coeficiente de aproveitamento do terreno da Zona Urbana onde está localizado o imóvel que recebe o potencial.

Parágrafo único. O valor do metro quadrado do terreno que cede e do que recebe o potencial, será avaliado com base nos critérios utilizados na apuração do Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Imóveis (ITBI).

Art. 114. Na transferência do direito de construir serão observadas as seguintes condições:
I - o negócio jurídico dar-se-á por instrumento público identificando, no mínimo, as partes, a interveniência do Município de Visconde do Rio Branco, a quantificação do potencial construtivo e o valor da negociação;
II - os imóveis receptores do potencial construtivo deve se situar em áreas onde haja previsão de coeficiente de aproveitamento do terreno máximo para lote receptor do potencial construtivo transferido, previsto na lei de uso e ocupação do solo;
III - os imóveis receptores do potencial construtivo deverão ser providos por rede coletiva de abastecimento de água e apresentarem condições satisfatórias de esgotamento sanitário;
IV - é vedada a concentração de área construída acima da capacidade do sistema viário e da infraestrutura local;
V - adotar-se-ão medidas preventivas quanto aos impactos negativos no meio ambiente e na qualidade de vida da população local.

Art. 115. Quando da aplicação da transferência do direito de construir, o Município expedirá certificado, informando:
I - a área do potencial construtivo cedido do terreno, nos termos do art. 107 desta Lei;
II - valor venal do potencial construtivo indicado.

Art. 116. O Município deverá manter registro das transferências do direito de construir ocorridas, do qual constem:
I - a relação dos imóveis cedentes e receptores;
II - os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos;
III - o valor venal dos potenciais construtivos transferidos;
IV - as condições de conservação do imóvel cedente do potencial construtivo.

Art. 117. Consumada a transferência do direito de construir, fica o potencial construtivo transferido vinculado ao imóvel receptor, vedada nova transferência.

CAPÍTULO X

DA FISCALIZAÇÃO URBANÍSTICA E EDILÍCIA

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 118. Os procedimentos de fiscalização do órgão municipal, abrangendo a apuração de infrações de natureza edilícia e urbanística previstas nesta Lei e na legislação complementar, regem-se pelo disposto neste Código.

Art. 119. Na condução do processo administrativo de fiscalização urbanística e edilícia, no âmbito do órgão municipal de fiscalização, serão observados os princípios constitucionais da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade e da eficiência, além da razoabilidade, proporcionalidade, finalidade, motivação, ampla

defesa, contraditório, segurança jurídica, verdade material e supremacia do interesse público.

Art. 120. O processo administrativo de fiscalização urbanística e edilícia se inicia:

I - por ato oficial da autoridade ou agente público encarregado da fiscalização;

II - a requerimento de interessados na adoção de gestões administrativas para apuração de irregularidades ou coibição de ilegalidades cometidas em detrimento da legislação urbanística e edilícia;

III - a requerimento dos demais órgãos ou entidades da Administração Pública direta ou indireta da União, do Estado de Minas ou do Município de Visconde do Rio Branco.

Art. 121. No processo administrativo de fiscalização urbanística e edilícia:

I - sua movimentação dar-se-á por impulso oficial;

II - é garantido aos administrados interessados o direito à ciência dos atos praticados, ao contraditório e à ampla defesa, assegurada a obrigatoriedade da motivação e fundamentação das decisões conforme a lei e o Direito;

III - os prazos começam a correr a partir da data da cientificação oficial da parte, excluindo-se da contagem o dia do começo e incluindo-se o do vencimento;

IV - os prazos serão contados em dias corridos, iniciando-se no primeiro dia útil seguinte ao da cientificação da parte, considerando-se prorrogado para o primeiro dia útil seguinte se o vencimento cair em feriado ou em dia no qual o expediente tenha sido encerrado antes da hora normal;

V - salvo motivo de força maior devidamente comprovado, os prazos processuais não se suspendem.

Art. 122. São direitos do administrado em face da Administração:

I - ser tratado com respeito pelas autoridades e servidores públicos, os quais deverão lhe facilitar o exercício de seus direitos e o cumprimento de suas obrigações;

II - tomar ciência formal dos atos e termos processuais nos quais tenha a condição de interessado, ter vistas dos autos dentro da repartição pública, obter cópias, certidões e documentos neles contidos e conhecer as decisões proferidas;

III - formular suas alegações e apresentar defesas, provas e recursos nos prazos legalmente estabelecidos;

IV - ser facultativamente assistido por advogado ou representado por procurador devidamente habilitado.

Art. 123. São deveres do administrado em face da Administração, no contexto do processo administrativo de que trata esta Lei, expor os fatos conforme a verdade, proceder com lealdade, urbanidade e boa fé, não agir de modo temerário, respeitar as autoridades e agentes públicos, e prestar as informações, documentos e esclarecimentos que lhe forem solicitados.

Seção II

Das Instâncias Administrativas

Art. 124. São instâncias no processo administrativo:

I - em primeiro grau, a divisão municipal de fiscalização;

II - em segundo grau, o titular da secretaria municipal a qual a divisão de fiscalização esta subordinada.

Art. 125. As decisões prolatadas pelo titular da secretaria municipal, em grau de recurso voluntário dos interessados, serão proferidas em última instância, somente autorizada a reapreciação dos casos por solicitação da própria autoridade julgadora ou mediante manifestação da Procuradoria-Geral do Município de Visconde do Rio Branco.

Art. 126. As competências decisórias estabelecidas na legislação urbanística e edilícia são irrenunciáveis e in delegáveis, mesmo nas hipóteses de suspeição ou impedimento das autoridades a quem incumbir a decisão, admitindo-se, nestes casos específicos, a substituição dos agentes públicos por despacho do titular da secretaria municipal a qual a divisão de fiscalização esta subordinada.

Art. 127. Será permitida, em caráter excepcional e por motivos relevantes devidamente justificados, a avocação temporária de competência atribuída a órgão hierarquicamente inferior.

Art. 128. Os servidores ou autoridades incursos em situações de impedimento ou suspeição deverão, quando instados à participação no feito administrativo, comunicar o fato ao superior hierárquico, abstendo-se de atuar, configurando falta grave eventual omissão.

Art. 129. O impedimento ou a suspeição podem ser alegados a qualquer tempo no curso do processo administrativo, desde que antes da decisão de segunda instância, se houver recurso voluntário.

Seção III

Dos Procedimentos de Fiscalização

Art. 130. É condição para a execução de quaisquer obras, edificações ou empreendimentos urbanísticos, a obtenção prévia das competentes licenças edilícia ou urbanística, na forma da legislação municipal, cumprindo aos responsáveis executá-las segundo os padrões aprovados pela municipalidade, sem prejuízo das demais exigências relativas à proteção ambiental.

Art. 131. Verificada a irregularidade na execução de obra, edificação ou empreendimento, quer pela ausência de alvará municipal, ou pela inobservância dos termos da licença concedida, ou, ainda, pelo descumprimento a qualquer das disposições da legislação municipal sobre a matéria, o responsável pela obra ou edificação será autuado e imediatamente suspensas as obras.

Art. 132. Quando constatada que eventual alteração no projeto aprovado não implica o cometimento de infração às disposições previstas na legislação edilícia e urbanística, será dispensada a lavratura do Auto de Infração, mas o interessado será notificado a requerer perante a divisão municipal responsável a modificação do projeto.

Art. 133. Promovido o embargo de obra ou edificação não devidamente licenciadas, ou executadas em

desconformidade com o projeto aprovado, a retomada do seu prosseguimento somente será liberada quando definitivamente expedido o competente alvará ou procedida às alterações no projeto originalmente aprovado.

Parágrafo único. Serão objetos de embargo imediato:

I - as obras ou edificações que estejam sendo realizadas sobre bens públicos, facultada ao órgão municipal de fiscalização a apreensão dos materiais utilizados;

II - as obras que importarem grave violação ao interesse público, à segurança da população ou depredação do patrimônio público;

III - os casos previstos na legislação ambiental municipal.

Art. 134. A Notificação e Auto de Infração expedidos pela divisão municipal de fiscalização conterão, obrigatoriamente:

I - dia, mês, ano, hora e lugar em que for lavrada;

II - nome do responsável pela obra ou edificação (proprietário, possuidor ou responsável técnico), e documento de identidade, se possível;

III - endereço da obra ou edificação, ou pontos de referência;

IV - identificação da infração cometida, seu fundamento legal e penalidade imposta ao infrator;

V - finalidade da notificação e indicação do prazo para oferecimento de defesa;

VI - assinatura e identificação funcional do agente fiscalizador;

VII - assinatura do infrator ou responsável pela execução da obra ou edificação, ou, em caso de recusa, a certificação do fato pelo agente fiscalizador.

§ 1º. As incorreções ou omissões que, contextualmente, não impeçam claramente o entendimento do conteúdo da Notificação e Auto de Infração, não acarretam a sua nulidade, desde que os elementos sejam suficientes para se determinar, com segurança, a natureza da infração, o local da obra, a finalidade da notificação e a referência ao prazo para apresentação de defesa.

§ 2º. Nos casos de ruas clandestinas ou parcelamentos irregulares, a identificação da obra ou da edificação poderá ser efetivada através da indicação de pontos de referência ou denominação informal utilizada no empreendimento.

Art. 135. O agente fiscalizador fará constar da Notificação e Auto de Infração os casos de ausência de pessoas na obra ou a expressa manifestação de recusa do responsável ao recebimento do ato.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses do caput deste artigo, dar-se-á a ciência da expedição da Notificação e Auto de Infração através de publicação, por uma única vez, de edital no Jornal Oficial do Município, com menção obrigatória a todos os requisitos descritos no art. 128 desta Lei.

Art. 136. Lavrada a Notificação e Auto de Infração, o agente fiscalizador promoverá a abertura do processo

administrativo fiscalizatório no prazo de 2 (dois) dias contados da respectiva lavratura.

Art. 137. Aos responsáveis por obras ou edificações irregulares será concedido o prazo de 10 (dez) dias, contados da ciência da notificação ou embargo, para apresentação de defesa dirigida à divisão de fiscalização municipal.

Parágrafo único. Compete ao interessado, ao formular sua defesa, alegar todas as razões com que impugna a Notificação de Auto de Infração, sob pena de preclusão, especificando as provas que pretende produzir.

Art. 138. Não apresentada a defesa no prazo assinado, o agente fiscalizador lavrará termo de revelia nos autos e, ato contínuo, remeterá o feito à diretoria de fiscalização, a quem caberá solicitar à Procuradoria-Geral do Município a adoção das medidas judiciais pertinentes à nunciação da obra ou sua demolição, conforme o caso, ou, ainda à paralisação do exercício da atividade embargada, além da inscrição, na Dívida Ativa, das multas impostas, seguindo os procedimentos fiscais peculiares.

Art. 139. Apresentada a defesa pelo infrator, o agente fiscalizador responsável pela autuação analisará os argumentos apresentados e emitirá parecer para análise da diretoria de fiscalização, a quem cabe decidir pela aceitação ou não dos argumentos apresentados, valendo-se, se necessário, de oitiva prévia da Procuradoria-Geral do Município.

Parágrafo único. A instrução processual, quando necessária, será determinada pela autoridade de primeira instância, a depender das circunstâncias do caso.

Art. 140. A diretoria de fiscalização decidirá fundamentadamente sobre a defesa apresentada, expondo as razões de seu convencimento.

§ 1º. Julgada improcedente a Notificação e Auto de Infração, será determinado o levantamento do embargo da obra e o subsequente arquivamento do feito.

§ 2º. Rejeitada a defesa, será julgada procedente a Notificação e Auto de Infração, mantendo-se o embargo administrativo e cientificando-se o infrator através de publicação no Jornal Oficial do Município.

§ 3º. Da publicação do resultado de procedência da Notificação e Auto de Infração no Jornal Oficial do Município constará a indicação de que o infrator poderá apresentar recurso voluntário, via requerimento endereçado ao titular da secretaria municipal a qual a divisão de fiscalização esta subordinada, no prazo de 10 (dez) dias, contados da publicação.

§ 4º. No recurso voluntário, o infrator deverá apresentar as razões com que impugna a decisão de primeira instância, sob pena de não admissão.

Art. 141. O recurso será apreciado pelo titular da secretaria municipal e decidido fundamentadamente.

§ 1º. É facultado à autoridade julgadora de segunda instância solicitar pronunciamento prévio da Procuradoria-Geral do Município, sobre as matérias que entender convenientes.

§ 2º. Da decisão proferida em segunda instância não cabe recurso ou pedido de reconsideração.

Art. 142. Após a decisão definitiva de segunda instância, ratificando a subsistência da Notificação e Auto de Infração, serão os autos devolvidos à diretoria de fiscalização, a quem caberá solicitar à Procuradoria-Geral do Município a adoção das medidas judiciais pertinentes à nunciação da obra ou sua demolição, conforme o caso, ou, ainda, a paralisação da atividade embargada, além da inscrição, na Dívida Ativa, das multas impostas, seguindo os procedimentos fiscais peculiares.

Art. 143. O órgão municipal de fiscalização poderá, a qualquer tempo, requisitar o auxílio da força policial para manutenção do embargo administrativo, sem prejuízo da adoção das demais medidas administrativas, civis e criminais, com intuito de coibir eventual desobediência cometida pelo infrator.

Art. 144. É facultada ao Poder Público apreender máquinas, equipamentos e materiais de construção existentes na obra, sempre que verificada a desobediência do infrator à ordem para sua paralisação ou embargo.

Parágrafo único. A apreensão de que trata o caput deste artigo se procederá através da lavratura de auto de apreensão pelo fiscal responsável, descrevendo as máquinas, equipamentos e materiais de construção apreendidos, com a cientificação do infrator através de sua assinatura, ou, em caso de recusa, com a certificação do fato pelo fiscal.

Art. 145. Os atos administrativos decorrentes das funções de fiscalização urbanística e edílicia, por parte da Administração Pública Municipal, gozam de fé de ofício e presunção de legitimidade.

Art. 146. As infrações às normas edilícias e urbanísticas, e consequentes penalidades, são aquelas definidas nesta Lei e na legislação urbanística suplementar.

Art. 147. Eventuais dúvidas surgidas quando da aplicação das normas procedimentais estabelecidas nesta Lei serão dirimidas pelo titular da secretaria municipal a qual a divisão de fiscalização esta subordinada.

Art. 148. É facultado ao Poder Executivo Municipal, mediante Decreto, estabelecer normas suplementares aos procedimentos descritos nesta Lei.

Seção IV

Das Infrações às Normas Edilícias

Art. 149. Consideram-se infrações às normas edilícias:

- I - dar início à execução de obras ou empreendimentos sem o necessário licenciamento;
- II - dar continuidade à execução de obras ou empreendimentos após a expiração do respectivo licenciamento, sem pedido para sua renovação;
- III - executar obras ou empreendimentos em desconformidade com as especificações ou características do projeto aprovado;
- IV - proceder quaisquer intervenções na edificação, sujeitas ao licenciamento, sem o respectivo alvará, ou em desconformidade com a licença expedida;
- V - ocupar logradouros públicos com máquinas, equipamentos ou materiais de construção, sem a prévia autorização ou em desacordo com as instruções do órgão municipal de fiscalização;
- VI - executar obras sem a adoção das medidas necessárias à segurança da população e dos imóveis lindeiros;
- VII - desobedecer às determinações do Poder Público presente nas notificações e/ou embargos expedidos;
- VIII - promover ou autorizar a ocupação do imóvel por terceiros, sem a expedição alvará de habite-se;
- IX - dar ao imóvel, após a expedição do alvará de habite-se, destinação diversa à que foi especificada originariamente no projeto aprovado.

Art. 150. As infrações previstas no artigo anterior, serão aplicáveis as seguintes penalidades:

- I - imediata paralisação das obras, quando da notificação pela fiscalização;
- II - embargo administrativo, quando constatada a desobediência do infrator à ordem de paralisação;
- III - multa:
 - a) de R\$ 2,00 (dois reais) por metro quadrado de área construída, para a infração prevista no inciso I, nos casos de usos residenciais;
 - b) de R\$ 3,00 (três reais) por metro quadrado de área construída, para a infração prevista no inciso I, nos casos de usos não residenciais;
 - c) de R\$ 1,00 (um real) por metro quadrado de área construída, para as infrações previstas nos incisos II, III e IV;
 - d) de 100% sobre o valor da respectiva taxa de licença para ocupação do solo no local, para a infração prevista no inciso V;
 - e) de 20% (vinte por cento) sobre o valor da respectiva taxa de licenciamento edílico da obra, para a infração prevista no inciso VI;
 - f) de R\$ 1,00 (um real) por metro quadrado de área construída, para a infração prevista no inciso VII;
 - g) de 100% (cem por cento) sobre o valor da respectiva taxa para expedição do Alvará de Habite-se, para as infrações previstas nos incisos VIII e IX;
- IV - demolição, para as construções ou frações da edificação não passíveis de regularização.

§ 1º. Aplicar-se-á a penalidade de multa imediatamente à constatação da infração cometida.

§ 2º. Poderão ser isentos do pagamento das multas estabelecidas neste artigo, as regularizações apresentadas em "Programa de Regularização de Construções" a ser regulamentado pelo Município.

§ 3º. Os valores constantes desta Lei serão atualizados pelo índice oficial do Município.

Art. 151. O pagamento das multas definidas acima não exime o responsável da adoção das medidas indispensáveis

para a regularização do empreendimento, permanecendo embargadas as obras enquanto não procedida sua plena regularização.

Art. 152. Constatada a irregularidade do empreendimento e verificada a resistência do empreendedor em regularizá-lo, o órgão municipal de controle urbano dará ciência dos fatos ao Ministério Público, para adoção das medidas punitivas de ordem criminal.

Art. 153. As demolições serão executadas às expensas do proprietário ou responsável pela execução da obra, autorizada a iniciativa da Administração Municipal requerê-la judicialmente, nos termos da Lei.

Art. 154. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município.

§ 1º. Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos da posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

§ 2º. No caso de qualquer imóvel se encontrar na situação descrita neste artigo o Poder Público Municipal deverá, de conformidade com o disposto em regulamento, instaurar processo administrativo para arrecadação do imóvel como bem vago.

§ 3º. Decorridos três anos da arrecadação do imóvel como bem vago o imóvel passará automaticamente para o domínio do poder público.

Seção V

Das Demais Infrações

Art. 155. Consideram-se, ainda, infrações às demais disposições desta Lei toda conduta comissiva ou omissiva praticada em detrimento das normas e exigências estabelecidas neste Código, as quais serão punidas, quando não previstas nos dispositivos acima, com multa de R\$ 1,00 (um real) por metro quadrado do empreendimento.

CAPÍTULO XI

DO CADASTRO PROFISSIONAL

Art. 156. Os profissionais, firmas ou empresas devidamente habilitados nos termos da legislação federal pertinente, para projetar, administrar e executar obras de construção civil, deverão ser registrados em cadastro próprio da Prefeitura.

§ 1º. O registro deverá ser requerido à autoridade municipal competente acompanhado da carteira de identidade profissional ou documento equivalente, expedido ou visado pelo órgão de fiscalização profissional e outros documentos que venham a ser exigidos em decreto municipal.

§ 2º. Na hipótese de requerente ser pessoa jurídica deverá ser apresentada certidão de registro na Junta Comercial ou no registro civil de pessoas jurídicas.

§ 3º. O cadastro de profissionais ou pessoas jurídicas habilitadas, deverá estar permanentemente atualizado, contendo os dados que forem determinados em decreto.

§ 4º. O descumprimento de qualquer dispositivo legal ou regulamentar acarretará a imediata suspensão do registro profissional municipal.

§ 5º. Para o registro profissional e sua atualização serão exigidas as provas de pagamento de impostos municipais devidos e a habilitação no órgão de fiscalização profissional competente.

Art. 157. A Prefeitura somente poderá receber trabalhos de qualquer natureza relacionados com construção civil que forem assinados por profissionais habilitados e registrado nos termos do artigo anterior.

Art. 158. Será passível de pena de suspensão pelo prazo de 1 (um) a 6 (seis) meses, a juízo da fiscalização municipal, o profissional que:

I - cometer reiteradas infrações contra as legislações urbanísticas incorrendo em mais de 6 (seis) multas durante o período de 1 (um) ano;

II - continuar na execução de obras embargadas pela Prefeitura;

CAPÍTULO XII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 159. O Prefeito do Município de Visconde do Rio Branco regulamentará por decreto as disposições desta Lei Complementar, no que couber.

Art. 160. É assegurado aos requerentes pleitearem a expedição de licenças urbanísticas ou edículas no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, após a publicação desta Lei, optando pela análise dos seus pedidos com base nas disposições da legislação anterior.

Art. 161. As obras e/ou empreendimentos objeto de licenças urbanísticas ou edículas, concedidas na vigência da legislação anterior e atingidas pela caducidade, independentemente das razões que a motivaram, somente poderão ser objeto de novos licenciamentos com base nas disposições desta Lei.

Art. 162. Na habitação de interesse social, todos os índices urbanísticos previstos nesta Lei poderão ser flexibilizados a pedido do Conselho Municipal de Habitação com a anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 163. A partir da publicação desta Lei, as edificações ou empreendimentos já instalados e que não atenderem às exigências mínimas de acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida ou portadoras de necessidades especiais, terão prazo de 5 (cinco) anos para se adequarem às novas exigências, sob pena de cassação definitiva do exercício das atividades e usos.

Parágrafo único. Excetuam-se da exigência do caput deste artigo:

I - as edificações destinadas a usos residenciais;

II - as edificações de reconhecido valor histórico, desde que as modificações impliquem profunda descaracterização.

Art. 164. Os casos não previstos por esta Lei serão regulamentados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

Parágrafo único. Os projetos e obras de edificações de grande impacto e os especiais serão examinados caso a caso pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e levado ao órgão competente da Prefeitura para posterior aprovação, se for o caso.

Art. 165. Para a perfeita observância das normas desta Lei e das que venham a ser promulgadas, relativas à prevenção e ao combate a incêndios, em edificações destinadas a uso coletivo, neste Município, o Poder Executivo celebrará Convênio com o Governo do Estado de Minas Gerais, através do Comando-Geral do Corpo de Bombeiros Militar, podendo delegar a este último, por intermédio de sua Unidade do Corpo de Bombeiros neste Município a ser instituído, atribuições de fiscalização e assessoria quanto àquelas mesmas normas.

Art. 166. O Poder Executivo expedirá, por decreto, os regulamentos necessários à execução desta Lei Complementar, dando aos mesmos a necessária publicidade para o conhecimento de todos os interessados.

Art. 167. Ficam revogadas as Leis Municipais nº08/1983, nº124/1994 e Decreto nº 050/2013.

Art. 168. Esta Lei entra em vigor no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de sua publicação.

Visconde do Rio Branco, 01 de dezembro de 2014.

Iran Silva Couri
Prefeito Municipal

ANEXO I - GLOSSÁRIO

ACESSO - Caminho a ser percorrido pelos usuários do pavimento para alcançar a edificação ou a caixa de escada, quando houver. Os acessos podem ser constituídos de passagens, corredores, vestíbulos, balcões e terraços.

ACRÉSCIMO DE ÁREA - Aumento de uma edificação em relação ao projeto aprovado, quer no sentido horizontal ou vertical.

AFASTAMENTO - Distância medida entre qualquer elemento construtivo da edificação e o alinhamento (afastamento frontal) e as divisas laterais e de fundos (afastamento lateral ou de fundos).

ALINHAMENTO - Limite divisório entre o lote ou gleba e o logradouro público.

ALTURA TOTAL DOS PAVIMENTOS - Comprimento do segmento vertical medido entre o nível do passeio junto a fachada e o ático.

ALVARÁ - Licença oficial para a realização de alguma atividade.

AMPLIAÇÃO - Ver acréscimo de área.

ANÁLISE PRÉVIA - Análise do projeto em fase anterior à sua aprovação definitiva.

ÁREA COMUM - Área da edificação ou do terreno destinada a utilização coletiva dos ocupantes da mesma.

ÁREA DE CONSTRUÇÃO - Área total de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive os espaços ocupados por paredes.

ÁREA DE PRESERVAÇÃO - Área definida pelo Poder Público para fins específicos de proteção paisagística e urbanística.

ÁREA DE RECREAÇÃO - Área reservada para atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas.

ÁREA EDIFICADA - Área total de construção de uma edificação, medida externamente.

ÁREA LÍQUIDA EDIFICADA - Área total edificada, deduzidas as áreas não computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, conforme previsto no texto legal.

ÁREA NON AEDIFICANDI - Área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar.

ÁREA PRIVATIVA - Área da edificação destinada a utilização individual dos ocupantes da mesma.

ÁREA URBANA - Delimitada por lei específica.

ÁREA ÚTIL - Área do piso de um compartimento.

ARRUAMENTO - Prolongamento de via ou abertura de via projetada, por iniciativa do município, com vistas a dar continuidade ao sistema viário existente, possibilitando o desmembramento para edificação.

ÁTICO - Ponto mais alto de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, caixas d'água e circulação vertical.

AUTOR DO PROJETO - Profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

BALANÇO - Avanço da construção sobre o alinhamento do pavimento térreo.

CANTEIRO DE OBRAS - Área reservada à execução e desenvolvimento das obras e serviços.

CASA CONJUGADA - Aquelas que têm parede divisória junta e independente e forma um conjunto arquitetônico Único.

CASA GEMINADA - Aquelas que têm parede divisória comum e forma um conjunto arquitetônico Único.

CASA POPULAR - Habitação para uso da população de baixa renda.

CASA SUPERPOSTA - Construção de duas unidades residenciais, uma sobre a outra, com entradas independentes pelo logradouro.

CAUCIONAMENTO - Garantia à execução de obras.

CENTRO COMERCIAL - Edifício ou conjunto de edificações destinados exclusivamente ao comércio e/ou serviços.

CERCA - Obra de madeira e arame para evitar escape ou intrusão, ou para demarcar limites de propriedades.

CICLOVIA - Via destinada ao tráfego de bicicletas.

CIRCULAÇÃO HORIZONTAL - Espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas.

CIRCULAÇÃO VERTICAL - Espaço de uso comum, necessário ao deslocamento de um pavimento para outro em uma edificação, como rampas, caixas de escada e de elevadores.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - Coeficiente que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada, admitida no terreno.

CONDOMÍNIO HORIZONTAL - Conjunto de edificações, distribuídas horizontalmente em um mesmo terreno, sem o parcelamento do solo e com divisão em fração ideal.

CONDOMÍNIO VERTICAL - Conjunto de unidades autônomas dispostas verticalmente em uma única edificação ou em mais de uma edificação, distribuídas em um Único terreno, sem parcelamento do solo.

CONJUNTO HABITACIONAL - Agrupamento de edificações, uni ou multifamiliares, obedecendo a um planejamento global de parcelamento, pré-estabelecido.

CORREDOR DE ATIVIDADE MÚLTIPLA - Espaço urbano de uso misto, onde os usos produtivos integram-se ao uso residencial.

CROQUI - Esboço de desenho. Representação gráfica.

COTA - Número que exprime, em metros ou outra unidade de comprimento, distâncias verticais ou horizontais.

CUL DE SAC - Via local de acesso a certo número de edificações, geralmente de pequena extensão, terminando num espaço de giração, destinado ao tráfego de veículos e pedestres.

DECLIVIDADE - Razão entre a distância vertical existente entre dois pontos da estrada, ruas, caminho, acesso ou rampa e a correspondente distância horizontal.

DEMOLIÇÃO - Derrubamento total de uma edificação.

DESMEMBRAMENTO - Parcelamento de solo mediante subdivisão de gleba em lotes, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

DIVISA - Linha limítrofe de um terreno. **DIVISA DIREITA** é a que fica à direita de uma pessoa postada dentro do terreno e voltada para a sua testada principal; e **DIVISA ESQUERDA** é a que fica à esquerda, dentro do mesmo critério descrito anteriormente.

EDIFICAÇÃO - Obra coberta destinada a abrigar as diversas atividades humanas, ou qualquer outra instalação, equipamento ou material.

EDIFICAÇÃO TRANSITÓRIA - Edificação de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte.

EDIFÍCIO-GARAGEM - Edificação vertical destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

ELEMENTO DECORATIVO - Elemento arquitetônico proeminente, engastado na edificação.

EMBARGO - Providência legal tomada pela Prefeitura, tendente a sustar o prosseguimento da obra ou instalação cuja a execução ou funcionamento esteja em desacordo com as prescrições legais.

EQUIPAMENTO - Elemento destinado a guardar ou complementar uma edificação, a este integrando-se.

EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - Equipamento público de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

EQUIPAMENTO URBANO - Equipamento público de abastecimento de água, serviço de energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO - Áreas verdes, praças e similares.

ESPELHO - Altura do degrau da escada.

ESTACIONAMENTO COMERCIAL - São aqueles destinados exclusivamente à guarda de veículos.

FACHADA - Face externa da edificação.

FACHADA PRINCIPAL - Fachada da edificação voltada para a via pública hierarquicamente mais importante.

FAIXA DE DOMÍNIO - Faixa de terreno correspondente à soma da pista de rolamento, do acostamento e da faixa livre em ambos os lados reservada para futuros alargamentos.
 FAIXA NÃO AEDIFICANDI - Área do terreno onde não é permitida edificação.
 GLEBA - Porção maior de terra que, não tendo sofrido nenhum parcelamento anterior de caráter urbano (loteamento ou desmembramento urbano), é subdividida em outras porções maiores que o lote padrão médio da região, destinadas à edificação.
 GUARITA - Compartimento destinado ao uso da vigilância da edificação.
 HABITAÇÃO PERMANENTE - Edificação de caráter duradouro.
 HABITE-SE - Autorização expedida, pela autoridade municipal, para o uso e ocupação de edificações concluídas.
 INTERDIÇÃO - Ato administrativo que impede a ocupação de uma edificação.
 LOGRADOURO PÚBLICO - Toda a superfície destinada ao uso público por pedestres e/ou veículos, compreendendo vias, praças, parques ou jardins, oficialmente reconhecido e denominado.
 LOTE - Parte resultante do parcelamento de gleba, com frente para a via pública e destinado a receber edificação.
 LOTEAMENTO - Subdivisão das glebas em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou o prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas.

MEIO-FIO - Linha limítrofe, constituída de pedra ou concreto, entre a via de pedestres (passeios) e a pista de rolamento de veículos.
 MEZANINO - Piso intermediário, construído em alvenaria, com área igual ou inferior a 50% da área do compartimento com pé direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) para uso comercial e 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) para uso residencial e/ou de serviço.
 MURETA - Anteparo de dimensões reduzidas, para fins divisórios.
 MURO - Anteparo destinado a fins divisórios.
 MURO DE ARRIMO - Muro de proteção destinado a suportar os esforços do terreno.
 OBRA - Realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.
 OBRA COMPLEMENTAR - Edificação secundária, ou parte da edificação que, funcionalmente, complementa a atividade desenvolvida no imóvel.
 NIVELAMENTO - Fixação do nível da via pública em relação à propriedade particular.
 PARCELAMENTO - Divisão da terra em partes individualizadas, distintas sob o ponto de vista jurídico.
 PASSEIO PÚBLICO - Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.
 PAVIMENTAÇÃO - Revestimento de um logradouro.
 PAVIMENTO - Parte da edificação compreendida entre dois pisos sucessivos.
 PAVIMENTO COBERTURA - Último pavimento de edificações comerciais, de serviços ou residenciais, com mais de duas unidades autônomas, agrupadas verticalmente.
 PAVIMENTO GARAGEM - Pavimento com uso exclusivo destinado ao abrigo de veículos.
 MEMORIAL DESCRITIVO - Texto descritivo de elementos ou serviços para a compreensão de uma obra, tal como especificação de componentes a serem utilizados e índices de desempenho a serem obtidos.
 PLANTA - Representação gráfica, plana e convencional, de elementos para a compreensão de um projeto.
 PÉ-DIREITO - Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.
 PÉ-ESQUERDO - Distância vertical entre o piso e a laje de cobertura, inclusive (piso a piso).
 PILOTIS - Pavimento com espaço livre destinado ao uso comum, podendo conter parte fechada com área máxima equivalente a 40% da área da lâmina do pavimento tipo.
 PISO - Superfície base do pavimento ou do degrau de uma escada.
 PISTA DE ROLAMENTO - Parte da estrada ou caminho destinada e preparada para o tráfego de veículos.
 PROFISSIONAL HABILITADO - Técnico registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aquele organismo.
 PROJETO ARQUITETÔNICO - Conjunto de peças gráficas.
 QUADRA - Área poligonal compreendida entre 3 (três) ou mais logradouros adjacentes.
 RAIO DE CURVATURA HORIZONTAL - Raio do arco de concordância das tangentes horizontais do eixo ou dos alinhamentos de uma via pública ou caminho.
 RECUO - Distância entre a edificação e os limites das divisas do terreno.
 REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL - obra de edificação iniciada ou terminada sem a prévia licença, a título de legalização.
 REMEMBRAMENTO OU UNIFICAÇÃO - Modificação da subdivisão de uma quadra, pelo reagrupamento de lotes ou terrenos e/ou parte destes.
 RESPONSÁVEL TÉCNICO - Profissional habilitado que assume a responsabilidade do projeto e/ou execução da obra.
 SALIÊNCIA - Elemento arquitetônico proeminente, engastado ou apostado em edificação ou muro.
 SERVIDÃO - Especificação genérica que distingue todo encargo instituído, imposto ou estabelecido por força de lei, para passagem, proveito ou serviço de particulares ou de outra edificação pertencente a outro proprietário.
 SETOR - Subdivisão do território urbano com limites definidos por regulamentação.
 SISTEMA VIÁRIO URBANO - Conjunto hierarquizado de vias destinadas ao tráfego de veículos e pedestres.
 SISTEMA DE CIRCULAÇÃO - Vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.
 SUBSOLO - Pavimento situado abaixo do pavimento térreo, cuja laje de cobertura encontra-se abaixo do nível do meio fio.
 TAPUME - Vedação vertical provisória com a finalidade de isolar a obra e proteger os operários e transeuntes.
 TAXA DE OCUPAÇÃO - Relação entre a área da projeção horizontal da edificação e a área total do terreno.
 TAXA DE PERMEABILIDADE - Porção do terreno que deverá sempre ser conservada visando manter a capacidade de infiltração de águas pluviais.
 TERRENO - Propriedade particular, edificada ou não.
 TESTADA - Linha limítrofe entre a gleba ou lote e o logradouro público que coincide com o alinhamento.
 TOLDO - Dispositivo revestido de lonas ou placas que constitui abrigo contra o sol ou as intempéries.
 URBANIZAÇÃO - Obras e serviços executados numa determinada área com vistas a sua utilização para fins urbanos.
 USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS - Destinado a comercialização de mercadorias ou prestação de serviços à população e de apoio às atividades comerciais e industriais.
 USO ESPECIAL - Exercido por atividades de prestação de serviços públicos: de comunicação, saúde, educação, hospedagem, esporte, cultura, lazer, atividades religiosas, terminais de carga ou de passageiros, matadouros e/ou frigoríficos, cemitérios, crematórios e demais serviços prestados à coletividade.
 USO INDUSTRIAL - Destinado à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal.
 USO INSTITUCIONAL - Exercido por atividades de prestação de serviço público por parte do governo estadual, municipal ou federal.
 USO MISTO - Exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.
 USO NÃO-RESIDENCIAL - Exercido por atividades de comércio, serviços, de uso coletivo, industrial, misto, institucional e especial.
 USO PERMITIDO - Uso aceitável sem restrições.
 USO PROIBIDO - Uso inaceitável para a área.
 USO RESIDENCIAL - Exercido em edificações unifamiliares, multifamiliares e coletivas, horizontais ou verticais, destinadas à habitação permanente.

USO TOLERADO - Uso aceitável com restrições.

VÃO LIVRE - Distância entre dois apoios, medida entre as faces internas.

VIA ARTERIAL - Via ou trecho com significativo volume de tráfego, utilizada nos deslocamentos urbanos de maior distância, com acesso às vias lindeiras devidamente sinalizados. Coincidindo geralmente com os principais corredores de tráfego.

VIA COLETORA - Via ou trecho com função de realizar a coleta e distribuição do tráfego, alimentando as vias arteriais, regionais e locais.

VIA LOCAL - Via ou trecho destinada ao tráfego local de uma área, possibilitando o acesso às edificações.

VIA MISTA - Via ou trecho destinada à circulação de pedestre e ao laser, de baixo volume de circulação de veículos, na qual a entrada de veículos de carga acontece apenas eventualmente.

VIA REGIONAL - Via ou trecho com função de fazer a ligação com municípios vizinhos. São geralmente interurbanas, abrangendo os trechos rurais, de contorno e de travessia da cidade.

VIADUPEDESTRE - Vias para tráfego exclusivo de pedestres.

VILA - Compostas de edificações, exclusivamente residenciais, dispostas lado a lado, isoladas ou geminadas, formando um conjunto fechado, com portões ou guaritas.

ZONA - Porção territorial do Município com características semelhantes e limites definidos em Lei.

ZONA URBANA - Área caracterizada pela continuidade das edificações dos logradouros, provida com dois dos seguintes equipamentos: meio-fio ou pavimento com canalização de águas pluviais, rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de iluminação pública, escola primária ou posto de saúde, numa distância máxima de 3 Km (três quilômetros), do imóvel considerado. Para efeito de parcelamento do solo a zona urbana é definida por lei, não necessitando atender à definição.

ZONEAMENTO - Parcelamento do solo urbano em zonas, seguindo necessidades e conveniências existentes ou pré-estabelecidas.

ANEXO II

SIGLAS E ABREVIATURAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica

CA - Coeficiente de Aproveitamento

CND - Certidão Negativa de Débitos

CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia

GLP - Gás Liquefeito de Petróleo

IPU - Imposto Predial e Territorial Urbano

RN - Referência de Nível

RRT - Registro de Responsabilidade Técnica

TO - Taxa de Ocupação

UE - Uso Especial

UI - Uso Institucional

UM - Uso Misto

CPF - Cadastro de Pessoa Física

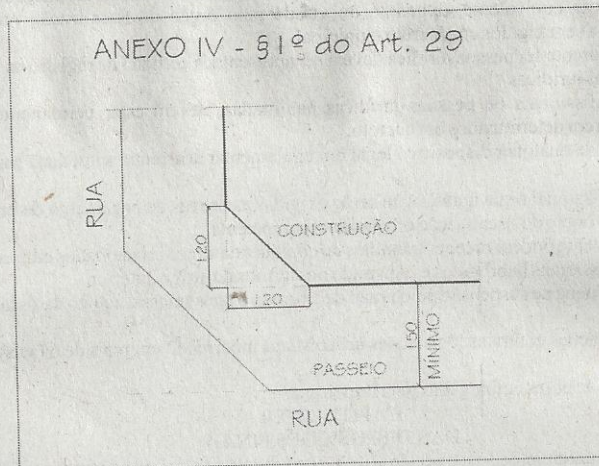
CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica

ANEXO III

MODELO DE LEGENDA E FORMATO DE PLANTAS

PREFEITURA			
COEF. DE APROVEIT.	TAXA DE OCUPAÇÃO PAV / TIPO	Nº DE UNIDADES	Nº DE PISOS
NOME (OPCIONAL) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX			
TÍTULO DO PROJETO PROJETO DE CONSTRUÇÃO			
RUA	Nº	QUADRA	LOTE
BALÇO:			
ÁREA A CONSTRUIR 000,00 M²	ÁREA LOTE 000,00 M²	USO	
PROJETO DE ARQUITETURA			
CAU/CREA: XXXX / X-MG	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		
RESPONSÁVEL TÉCNICO DA OBRA			
CAU/CREA: XXXX / X-MG	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		
PROPRIETÁRIO			
CPF/CNPJ XXX.XXX.XXX-XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		
CONTÉUDO DA FOLHA SITUAÇÃO, IMPLANTAÇÃO, COBERTURA, ELEVACIONES		DATA 00/00/00	FOLHA 1/1

ANEXO IV
MODELO DE INTERSEÇÃO DE LOGRADOUROS



ANEXO V
MODELO DE BEIRAS E MARQUISES SOBRE PASSEIO

