**PROJETO DE LEI Nº. 060/2023**

Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Divinópolis.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕE PRELIMINARES

**Seção I**
**Dos Fundamentos Básicos**

**Art. 1º** O fundamento basilar deste Código consiste na simplificação dos procedimentos administrativos relacionados com o licenciamento de obras de Engenharia, Arquitetura e Urbanismo, incluindo-se a ampliação, reforma ou demolição de qualquer obra de construção, em especial, aquelas relacionadas às edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares.

**Art. 2º** Os profissionais incumbidos da produção do *habitat* humano através da Arquitetura e da Engenharia deverão implantar edificações em harmonia com o entorno urbano natural, construídas com base no conhecimento das características ambientais, topográficas e geológicas do terreno, buscando:

I - desempenho e segurança estrutural;

II - segurança contra incêndio;

III - conforto térmico adequado ao clima;

IV - desempenho acústico adequado;

V - iluminação e ventilação naturais e artificiais suficientes;

VI - espaços dimensionados para a funcionalidade e acessibilidade aos compartimentos;

VII - avaliação sistêmica do impacto ambiental decorrente da ocupação da edificação.

**Art. 3º** Ao serem implantadas, as edificações deverão buscar a mitigação dos impactos ambientais nos sistemas naturais e antrópicos da microrregião, por meio de soluções de Arquitetura e Engenharia que supram as demandas da geração atual, sem comprometer a capacidade de atender às necessidades das gerações futuras.

§ 1º Os responsáveis técnicos deverão observar a sustentabilidade hídrica, a partir da introdução de sistemas e dispositivos que possibilitem o reaproveitamento ou a correta destinação de águas pluviais e redução da carga hídrica emitida para as galerias de águas pluviais, mitigando inundações e enchentes.

§ 2º Deverão ser priorizadas soluções de ventilação e iluminação naturais, que potencializem a insuflação e exaustão do ar naturalmente, bem como a irradiação da luz solar aos ambientes, com a finalidade de economia de energia elétrica, estimulando-se sistemas artificiais eficientes e econômicos.

Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

**Art. 4º** As dimensões mínimas de compartimentos e equipamentos, terminologias, especificações e controle de qualidade dos materiais, componentes, elementos que integram a edificação encontram-se normatizados por Normas Técnicas Brasileiras com o fim de garantir aos usuários a estabilidade e desempenho funcional das edificações, cabendo aos profissionais envolvidos na produção da edificação o conhecimento e correta aplicação dos regulamentos contidos nessas normas.

**Subseção I**
**Do Princípio da Prevalência do Interesse Público**

**Art. 5º** Ao ser implantada, a edificação não poderá, em atendimento a interesse particular, obstruir ou impedir o acesso de todos à função social da cidade, nem ao desempenho das funções ambientais adequadas da urbanização, bem como aos planos públicos de expansão.

**Subseção II**
**Dos Princípios da Responsabilidade do Profissional e da Não Tutela**

**Art. 6º** Os profissionais responsáveis pelo projeto, execução, implantação, licenciamento e utilização das edificações deverão atuar com base na ética profissional exigida e em estrita observância aos parâmetros legais definidos nesta Lei e demais atos normativos pertinentes em vigor, cujo conhecimento é de sua inteira responsabilidade, configurando infração a sua inobservância.

§ 1º O Poder Público licenciador e seus agentes não assumirão, em consequência de aprovação de projetos dos cálculos e dos memoriais, bem como de fiscalização das obras, responsabilidade técnica por qualquer dessas partes ou pela inobservância de dispositivos legais.

§ 2º Toda e qualquer responsabilização por evento danoso decorrente de obra ou edificação será atribuída, exclusivamente, ao seu responsável técnico e/ou proprietário, na forma da lei.

**Art. 7º** As licenças concedidas pelo Município na aplicação deste Código serão analisadas conforme critérios urbanísticos relevantes e de interesse público, não importando em anuência aos demais aspectos da edificação que deverão ser resolvidos entre fornecedores, profissionais e usuários nos termos da legislação civil, em especial a do consumidor.

**Seção II – Dos Objetivos**

**Art. 8º** Este Código disciplina os procedimentos e especificações a serem consideradas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações no município de Divinópolis, sob os seguintes objetivos:

I - disciplinar e orientar os projetos e a execução de edificações;

II - promover as boas práticas na construção civil;

**Art. 9** Qualquer construção, reconstrução, reforma, adaptação ou ampliação somente poderá ser iniciada no território deste município - Macrozonas Urbana e de Expansão Urbana, se o interessado possuir licença vigente.

**Art. 10** Em caso de alterações nos parâmetros descritos no art. 33, o proprietário e o responsável técnico deverão aprovar novo projeto, em substituição àquele previamente aprovado.

Parágrafo único: Em caso de unificações ou subdivisões de frações ideais das edificações, sem realizar alterações dos parâmetros descritos no art. 33 e sem modificações em áreas

B NoPaper | Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

comuns, o responsável técnico deverá apresentar autodeclaração, com croqui especificando as modificações, acompanhado de quadro de áreas, ART, RRT ou TRT do responsável técnico.

**Art. 11** O Alvará será emitido se o projeto atender às exigências contidas neste Código e, ainda:

I - na Lei de Uso e Ocupação do Solo, legislação correlata e em regulamentações do município de Divinópolis;

II - em normas federais e estaduais incidentes.

Parágrafo único: É de responsabilidade do profissional a adequação nos parâmetros de uso e atividade juntamente com a aprovação nos demais órgãos municipais e estaduais pertinentes.

**Art. 12** A aprovação do projeto não implica o reconhecimento por parte da Poder Púbico Municipal quanto a direito de posse ou de propriedade do respectivo terreno, cabendo ao particular requerente a exclusiva responsabilidade por eventuais danos, turbação ou esbulho diante de terceiros.

## CAPÍTULO II
## DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

### Seção I
### Do Município

**Art. 13** O Município, por intermédio do setor competente, aprovará, licenciará e fiscalizará a execução e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras e edificações, com o objetivo exclusivo de verificar a observância das normas legais incidentes, sempre que o interesse público assim o exigir.

§ 1º O Município e seus agentes não se responsabilizarão por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto arquitetônico, cálculo, bem como da execução ou da utilização da obra ou da edificação, na forma do § 1º do art. 6º.

§ 2º O Município se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação da alteração de projeto arquitetônico.

### Seção II
### Do Proprietário

**Art. 14** O proprietário do imóvel é a pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade em seu nome e devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 15** O proprietário ou o seu sucessor a qualquer título é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, bem como pela observância das prescrições deste Código e outras normas correlatas, assegurando-lhe a disponibilização das informações contidas em cadastrado próprio do Município, relativas à propriedade, mediante apresentação do respectivo título emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º São deveres do proprietário do imóvel:

I - responder pelas informações prestadas ao Executivo;

Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

II - providenciar para que os projetos e as obras no imóvel de sua propriedade estejam devidamente licenciados e sejam executados por responsável técnico;

III - promover e zelar pelas condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel;

IV - dar o suporte necessário às vistorias e fiscalizações das obras, permitindo-se aos agentes públicos livre acesso ao canteiro de obras e apresentando a documentação técnica sempre que solicitado;

V - apresentar, quando solicitado, laudo técnico referente às condições de risco e estabilidade do imóvel;

VI - manter o imóvel e seus fechamentos em bom estado de conservação;

VII - manter as edificações de sua propriedade de acordo com os projetos aprovados pela Municipalidade;

VIII - sempre que houver alterações, manter atualizados junto ao Poder Público Municipal os projetos arquitetônicos da sua edificação;

IX - impedir o início das obras da edificação antes que sejam implementadas as providências, serviços ou obras necessárias para garantir a segurança e estabilização do terreno;

X - não permitir, consentir ou dar início a obra antes que sejam emitidas as licenças estabelecidas em lei ou regulamentos.

§ 2º O proprietário do imóvel que causar instabilidade em propriedades vizinhas ou quaisquer danos, bem como risco destes, fica responsável por efetuar as devidas medidas corretivas, sob sua exclusiva responsabilidade, nada lhe sendo possível reivindicar contra o Município, ainda que em matéria de exercício regressivo.

§ 3º A depredação por terceiro ou a ocorrência de acidente não isentam o proprietário da manutenção do bom estado de conservação do imóvel e de seus fechamentos.

**Art. 16** Mediante prévio consentimento do Poder Público Municipal, é direito do proprietário do imóvel a promoção e execução de obras e edificação em seu bem, respeitados o direito de vizinhança, o contido neste Código e demais normas e regulamentos, inclusive, nas esferas estadual e federal, assistido por profissional legalmente habilitado.

**Art. 17** A propriedade de bem imóvel deverá ser demonstrada por certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis local, contendo as informações regulamentares, com a descrição e individualização do lote e respectiva área e confrontantes.

Parágrafo único: Na hipótese do documento referido no *caput* não descrever os confrontantes, caberá ao proprietário apresentar memorial descritivo com a identificação destes.

## Seção III
## Do Possuidor

**Art. 18** Possuidor é a pessoa física ou jurídica que tenha de fato o exercício pleno ou não do direito de usar o imóvel objeto do procedimento administrativo, assim se apresentando idoneamente.

**Art. 19** É direito do possuidor a promoção e execução de obras e edificações no seu imóvel nas mesmas condições do proprietário, cabendo-lhe apresentar os seguintes documentos:

B NoPaper | Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

I - contrato de compromisso ou cessão de compra e venda ou, se for o caso, contrato representativo da relação obrigacional ou da relação de direito existente entre proprietário e possuidor direto, com autorização expressa do proprietário ou documento público capaz de comprovar a posse;

II - certidão do Cartório do Registro de Imóveis atualizada, ainda que em nome de terceiro, contendo as características do imóvel, inclusive, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor por usucapião com ou sem justo título ou com ação judicial em andamento.

Parágrafo único: Será de inteira e exclusiva responsabilidade do possuidor responder por eventuais danos ou invasão em propriedade de terceiros, não se prestando a licença para constituir como instrumento de legitimação de área, cabendo-lhe, para tanto, adotar os procedimentos regulares pertinentes, para retificação de área, caso pretenda alcançar tal regularização.

**Art. 20** As obrigações previstas neste Código para o proprietário estendem-se ao possuidor do imóvel, que não detiver título de propriedade, na forma regulamentar.

§ 1º Não compete ao agente público contestar ou investigar situação de fato ou de direito, diante de formal declaração por particular, pessoa física ou jurídica, dando conta da detenção, domínio ou posse de imóvel privado, sendo que eventual conflito de interesses a que vier a ser explicitado pelos interessados deverá ser dirimida por órgãos competentes com jurisdição própria.

§ 2º A emissão de licença para edificar não ratifica, nem se presta ao reconhecimento ou legitimação de posse.

## Seção IV
## Do Profissional

**Art. 21** É obrigatória a participação de profissional legalmente habilitado na elaboração de projetos, na execução de obras e na emissão de pareceres técnicos, sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional, ou a critério do Poder Público, quando motivadamente necessário.

**Art. 22** O profissional legalmente habilitado assume sua responsabilidade perante a Municipalidade no ato do protocolo do pedido de aprovação do projeto ou do início da obra.

§ 1º É responsabilidade do profissional habilitado:

I - comprovar registro ou inscrição junto à entidade de classe regulamentar e ao Poder Público Municipal;

II - o conhecimento e atendimento às leis e normas técnicas pertinentes a cada tipo de edificação e obra;

III - o atendimento à legislação que rege o exercício profissional;

IV - a obtenção de diretrizes junto aos órgãos competentes;

V - a obediência aos prazos estabelecidos pelos órgãos em seus procedimentos administrativos;

VI - o acompanhamento da tramitação dos processos.

§ 2º Caso o profissional não possua seu estabelecimento neste município, quando da abertura do processo será recolhida taxa de ISSQN referente ao projeto a ser aprovado.

Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

**Art. 23** O autor do projeto assume total responsabilidade pelo trabalho de apresentação, inclusive quanto à observância das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou outras vigentes aplicáveis, oriundas de qualquer esfera administrativa, respondendo, inclusive, pela garantia das condições mínimas de higiene e habitabilidade.

**Art. 24** O responsável técnico assume a total responsabilidade pelo trabalho de implantação da obra, inclusive quanto à observância das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou outras normas vigentes, oriundas de qualquer esfera administrativa, respondendo pela garantia das condições mínimas de higiene, habitabilidade, segurança e estabilidade da edificação.

**Art. 25** O órgão municipal competente deverá comunicar por escrito ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Minas Gerais - CREA/ MG, Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de Minas Gerais – CAU / MG e Conselho Federal de Técnicos Industriais – CFT, sobre eventuais irregularidades quanto ao exercício profissional ou exercício ilegal das respectivas profissões.

**Art. 26** Será permitida a substituição ou transferência de responsável técnico, facultando-se ao novo profissional a responsabilidade pela parte já executada, a partir do estágio da transferência, mediante parecer ou laudo técnico de constatação, sem prejuízo da responsabilidade do profissional anterior, à razão dos serviços por este prestados.

§ 1º É obrigatória a substituição do responsável técnico em caso de impedimento de atuação.

§ 2º Enquanto se fizer pendente a abertura e registro de nova Responsabilidade Técnica, a obra deve permanecer paralisada.

§ 3º Apenas o proprietário ou possuidor do imóvel e respectivo profissional autor do projeto e/ou responsável técnico poderão tratar dos assuntos relacionados ao projeto e obras sob suas responsabilidades, perante os órgãos municipais.

**Art. 27** A substituição do profissional dar-se-á por requerimento junto ao setor de análise de projetos, subscrito pelo proprietário do imóvel e pelo novo responsável técnico, cabendo a este comprovar o pagamento das novas taxas de ISSQN, anexando-se, ainda, ART/RRT/TRT do novo responsável, laudo técnico com fotos e com as devidas anotações.

## CAPÍTULO III
## DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 28** Os procedimentos administrativos relativos a obras terão o projeto e a execução aprovados conjunta ou separadamente, podendo o interessado requerer a aprovação apenas do projeto e posterior obtenção do Alvará de Construção.

Parágrafo único: No caso em que for apresentado projeto para regularização de obra concluída, levantamento, deverá ser expedida certidão de regularização, possibilitando-se solicitar o Certificado de Conclusão de Obra.

**Art. 29** Os procedimentos administrativos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos serão objetos de análise, ficando à disposição do responsável técnico junto ao setor competente do Poder Público Municipal, para saneamento.

§ 1º Não serão aceitos projetos contendo colagens, emendas ou rasuras, devendo todas as alterações serem apresentadas como via original, devidamente assinada.

§ 2º Quando houver o caso de pedido de vistoria para expedir o Certificado de Conclusão de Obra e for necessária a apresentação de projeto de regularização em substituição, por

B NoPaper | Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

motivo de aumento de área ou construção não compatível com o projeto aprovado, o interessado deverá recolher taxa correspondente a eventuais diferenças.

**Art. 30** O prazo para decisão do atendimento à análise não poderá exceder a 15 (quinze) dias úteis nos processos administrativos que tratem de residências unifamiliares, e 30 (trinta) dias úteis nos demais processos, inclusive nos pedidos de reconsideração de despacho ou recurso.

Parágrafo único: Os projetos protocolados no setor de aprovação serão analisados na íntegra, com emissão de relatório final contendo eventuais irregularidades impeditivas da aprovação, devidamente enumeradas, de forma clara e objetiva.

**Art. 31** Para cada processo haverá uma análise e, se for o caso, um retorno de pós análise, mediante recolhimento da taxa correspondente à análise.

§ 1º Se ocorrer nova análise, com base no projeto submetido anteriormente à análise e uma pós análise, deverá ser recolhido valor correspondente a 1/3 da taxa incidente para a análise.

§ 2º Quando ocorrer alteração no projeto, que não tenha sido objeto da primeira análise, o projeto poderá ser submetido à nova análise, mediante pagamento da taxa prevista para a primeira análise.

§ 3º Na hipótese de questionamento apresentado por órgão da Administração, durante o retorno de pós análise mencionado no *caput,* cujo objeto consista em elemento novo, ou seja, não levantado quando da análise inicial, franquear-se-á novo retorno de pós análise, após ciência por parte do requerente.

## CAPÍTULO IV
## DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

**Art. 32** Nenhuma obra poderá ser iniciada no território do município de Divinópolis sem prévia autorização do Poder Público Municipal, por seus órgãos competentes, na forma regulamentar, sendo indispensável a emissão da licença em caso de:

I - edificação nova;

II - reforma externa;

III - ampliação.

§ 1º O movimento de terra e o muro de arrimo, vinculados à edificação ou à reforma, bem como a demolição total, vinculada à edificação nova, poderão ser requeridos e licenciados pelo alvará de construção da obra principal.

§ 2º Será considerado início de obra quando o muro de arrimo já executado servir de base para qualquer estrutura da edificação a ser construída, mas não possuir licença própria.

**Art. 33** A análise de projeto arquitetônico será efetuada considerando os seguintes parâmetros:

I - taxa de ocupação;

II - gabaritos e recuos;

III - taxa de permeabilidade, se existente;

IV - coeficiente de aproveitamento, se existente;

V - vagas de estacionamento;

Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

VI - acessibilidade universal – passeios, áreas comuns e acessos;

VII - pé-direito;

VIII - muros e fechamentos;

IX- áreas de iluminação e ventilação (fosso de iluminação e ventilação).

Parágrafo único: Os itens citados nos incisos do *caput* e demais conceituações aplicáveis a este Código deverão ser tratadas em glossário, conforme padrões técnicos, na forma de decreto executivo regulamentador.

**Art. 34** Os processos para licenciamento de edificações deverão ser protocolados perante o setor competente do Poder Público Municipal, instruídos com os documentos listados e exemplificados em decreto executivo regulamentador.

§ 1º O processo de licenciamento compreende:

I - aprovação de projeto de construção para usos residenciais e não residenciais;

II - aprovação de projeto de regularização para usos residenciais e não residenciais;

III - licença para execução de terraplenagem, muro de arrimo, demolição total ou reforma sem acréscimo de área;

IV - Certidão de Número;

V - Certidão de Demolição;

VI - Certidão de Construção;

VII - Certidão de Regularização;

VIII - Certificado de Conclusão de Obra.

§ 2º Quando exigido na legislação, o responsável técnico deverá providenciar os licenciamentos complementares perante os órgãos competentes, eximindo o Município quando a competência recair sobre outras esferas governamentais.

§ 3º Os processos de construção e/ou regularização com finalidade residencial ou não residencial deverão ser apresentados por meio de projeto simplificado (manchas).

§ 4º Escadas e rampas deverão ser representadas em forma distinta da mancha da edificação principal.

§ 5º As obras relacionadas a aprovação de projeto com alteração de área deverão seguir conforme disposto em regulamento próprio, contendo:

I - os documentos para aprovação de projeto de construção, quando ainda não realizadas;

II - os documentos para aprovação de projeto de regularização, quando já estiverem concluídas.

**Art. 35** Independem de licença as seguintes obras:

I - reparo e substituição de telhas, calhas, tubulações e condutores em geral;

II - consertos em coberturas;

III - impermeabilização de terraços e piscinas;

IV - piscinas e churrasqueiras descobertas e caixas d'águas residenciais, abrigos para registros e medidores, lixeiras e centrais de gás;

B NoPaper | Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

V - substituição de revestimentos, pisos, assoalhos, forros e esquadrias desde que não estejam na fachada;

VI - limpeza, pintura, manutenção e reparos nos revestimentos das edificações desde que não seja na fachada;

VII - construção de muros de divisa e revestimento de muros em geral;

VIII - reparos de calçadas;

IX - abrigos e estufas para plantas e para aves e animais domésticos, sem finalidade comercial;

X - caramanchões, gradis e pérgulas;

XI - rebaixamento de forros com materiais leves e facilmente removíveis.

XII - infraestrutura de suporte para redes de telecomunicação e usinas fotovoltaicas.

Parágrafo único: A isenção de licença não dispensa nem substitui o atendimento das normas vigentes, sob responsabilidade técnica de profissional habilitado, bem como da responsabilidade administrativa, penal e civil, inclusive, perante terceiros.

**Art. 36** Para aprovação de projetos, as sacadas e varandas, cobertas ou descobertas, bem como quaisquer elementos arquitetônicos em balanço, deverão ser apresentados de forma distinta da implantação, possibilitando sua identificação.

Parágrafo único: A sacada ou varanda que for coberta deverá ser computadas como área construída, para fins de aprovação e cadastro imobiliário.

**Art. 37** Para efeito de cálculo de área construída, serão consideradas as coberturas em vidro de segurança, policarbonato, metálica, rígidas e impermeáveis, sendo estas translúcidas ou não, e, portanto, deverão constar no projeto e no quadro de áreas.

Parágrafo único: Lajes em balanço e pórticos que possuírem projeção máxima de até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) não serão computados como área.

**Art. 38** As dimensões, áreas e funções dos compartimentos das edificações são de inteira responsabilidade do autor do projeto e deverão obedecer a este Código e à legislação e normas pertinentes, inclusive, nas esferas estadual e federais.

**Art. 39** O Município, ao aceitar e liberar para implantação a projeção e cortes esquemáticos das edificações não assume quaisquer responsabilidades quanto à adequação das medidas e áreas internas às normas técnicas pertinentes, bem como às estabelecidas nas legislações estadual e federal.

**Art. 40** Poderão ser aceitas divergências entre as dimensões do lote, do conjunto de lotes ou do terreno constante da planta de aprovação do parcelamento em relação ao levantamento topográfico, respeitadas as dimensões do logradouro público, considerando-se:

I - as dimensões apuradas no levantamento topográfico da situação existente, para o caso em que estas sejam menores que as constantes da planta de parcelamento aprovada e cadastrada no Município;

II - as dimensões constantes da planta de parcelamento aprovada e cadastrada no Município, no caso em que estas sejam menores que as dimensões apuradas no levantamento topográfico da situação existente.

Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

Parágrafo único: A aprovação de projeto nas condições expressas no *caput* dependerá da prévia apresentação de declaração firmada pelo particular interessado, assumindo exclusiva responsabilização.

**Art. 41** A aprovação do projeto de construção não significa o reconhecimento da legitimidade dos direitos de posse, domínio ou quaisquer outros sobre o lote ou conjunto de lotes, nem a regularidade do uso da edificação.

## CAPÍTULO V
## ALVARÁS, LICENÇAS E CERTIDÕES

### Seção I
### Do Alvará de Construção, Reforma ou Demolição

**Art. 42** O alvará de construção poderá ser emitido prévia ou posteriormente à análise e aprovação do projeto arquitetônico, a critério do profissional responsável, na forma regulamentar.

Parágrafo único: O alvará emitido antes da análise arquitetônica dar-se-á via procedimento administrativo, mediante pagamento das taxas e preços públicos correspondentes e do atendimento às disposições estabelecidas neste Código e em regulamento próprio.

**Art. 43** A validade do alvará de construção será de 02 (dois) anos, contados da data do deferimento do pedido, sem prejuízo da prorrogação por até quatro vezes, pelo mesmo período.

Parágrafo único: O pedido de prorrogação da vigência será indeferido caso haja inconformidade com o projeto aprovado, mantendo-se as condições da aprovação original.

**Art. 44** Para reforma externa em edificação ou com aumento de área construída, deverá o interessado requerer a licença, com apresentação de projeto e/ou relatório técnico de alterações e atestado de cumprimento das legislações vigentes, elaborados por responsável técnico pela obra.

**Art. 45** A demolição integral de edificação deverá ser precedida de licenciamento, mediante requerimento instruído com as qualificações do proprietário ou possuidor e do responsável técnico, acompanhado de comprovante de pagamento das taxas devidas e documentos exigidos em normas legais, notadamente, ART/RRT/TRT, com as especificação dos serviços.

§ 1º Na demolição, o proprietário, possuidor ou o profissional responsável técnico deverá adotar as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança de operários, do público, de benfeitorias, dos logradouros e das propriedades vizinhas, bem como para impedir o levantamento do pó, como molhar o entulho e fazendo a irrigação do logradouro público, que deverá também ser varrido, quando preciso e ao término do serviço, sob pena de multa.

§ 2º O Poder Público Municipal poderá, sempre que julgar conveniente, principalmente nos logradouros da zona central, estabelecer horas, mesmo à noite, dentro das quais uma demolição deverá ser efetuada.

§ 3º Após a demolição, o responsável deverá comunicar formalmente ao setor competente do Poder Público Municipal, para fins de atualização cadastral, podendo ser emitida, a pedido do interessado, certidão correspondente.

### Seção II
### Da Licença para Construção de Muro de Arrimo ou Muro Acima de Três Metros de Altura

B NoPaper | Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

**Art. 46** A construção de muro de arrimo, bem como de muro de fechamento com altura superior a 3 (três) metros, deverá ser procedida de licenciamento pelo Município, mediante requerimento formal e apresentação de ART, RRT ou TRT, observadas as normas técnicas pertinentes.

**Seção III**
**Da Licença para Terraplenagem para Lotes de até 1.000 M²**

**Art. 47** A execução de terraplanagem em lotes de até 1.000 m², que não esteja vinculada a alvará de construção, deverá ser procedida de autorização do Município, mediante requerimento formal, termo Auto Declaratório e apresentação de ART, RRT ou TRT.

**Art. 48** A movimentação de terra em lotes acima de 1000 m² ou que necessite de supressão de vegetação, deverá ser autorizada pelo órgão competente.

**Art. 49** O proprietário ou possuidor do imóvel ou responsável técnico pela modificação das condições naturais do terreno que cause instabilidade ou dano de qualquer natureza a logradouro público ou terreno vizinho é obrigado a executar as obras corretivas necessárias.

**Seção IV**
**Do Programa Alvará Já**

**Art. 50** O alvará de construção poderá ser emitido dispensando-se a aprovação do projeto pelo Município, mediante formalização de "Termo de Autodeclaração e Responsabilidade" pelo cumprimento e atendimento deste Código e demais normas aplicáveis, devendo ser expedido no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, após o protocolo da documentação exigida, inserindo-se no Programa Alvará Já, cujo projeto ficará sujeito à aprovação para fins de emissão da Certidão de Conclusão de Obra.

§ 1º A emissão do alvará nos termos do *caput* dependerá apenas da análise quanto à apresentação da documentação exigida em lei, reservando-se a análise técnica e aprovação do projeto arquitetônico para etapa superveniente do processo de edificação.

§ 2º A emissão de alvará nos termos deste artigo não exclui o Poder de Polícia Administrativa, podendo o agente público competente, a qualquer tempo, proceder à fiscalização junto ao canteiro de obras e/ou documentos exigidos por lei ou regulamento, bem como revogar, anular ou cassar a licença, motivadamente.

§ 3º Para emissão do alvará nos termos do Programa "Alvará Já", deverá ser emitida em conjunto a planta arquitetônica do projeto, com carimbo contendo a seguinte indicação: "Autorizado - Programa Alvará Já", com uma via desta entregue ao responsável juntamente com o respectivo alvará de construção.

§ 4º Se constatado posteriormente que a edificação possua área superior à informada, deverá ser emitida guia para recolhimento de taxa complementar equivalente ao dobro do valor correto, sem prejuízo da incidência de multa.

§ 5º Se a diferença de área apurada superar a 50% (cinquenta por cento) da área informada, incidirá multa correspondente a dez vezes o valor da taxa final calculada, para conclusão do processo de aprovação.

§ 6º Enquadrar-se-á no Programa "Alvará Já" somente construção não iniciada e que não necessite de parecer complementar de outros órgãos, ressalvando-se, neste caso, quando já contar com todos os pareceres necessários.

Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

§ 7 A aprovação do projeto arquitetônico condiciona-se à aprovação do Projeto de Segurança e Combate a Incêndio e Pânico, quando exigido.

§ 8º A dispensa de aprovação de projeto e licenciamento, quando for o caso, não desobriga o proprietário e os responsáveis técnicos do cumprimento do disposto nas normas pertinentes, bem como da responsabilidade administrativa, penal e civil, inclusive, perante terceiros.

§ 9º Escoado o prazo estabelecido no caput, se apresentada integralmente a documentação necessária, ficará automaticamente autorizado o início da obra, sem incidência de multa, embargo ou suspensão.

§ 10 Ainda que expirado o prazo legal e iniciada a obra na forma do § 9º, deverá ser expedido o alvará de construção.

§ 11 Poderá haver incidência de multa por obra iniciada, bem como suspensão ou embargo, quando:

I - iniciada a obra na forma do § 8º, o impedimento para emissão do alvará de construção no prazo legal tiver decorrido de culpa do requerente, por falta de documento que devesse apresentar;

II - no caso de conclusão da obra e não aprovação do projeto arquitetônico.

**Art. 51** Sem prejuízo de eventual necessidade de apresentação de documento complementar, na forma regulamentada, são documentos obrigatórios para emissão da licença de construção nos termos do art. 50:

I - ART, TRT ou RRT original devidamente assinada referente a:

a) levantamento topográfico do terreno;

b) autoria do projeto arquitetônico;

c) execução ou direção da obra;

II - Certidão de Registro Imobiliário emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, referente ao respectivo terreno;

III - documento idôneo que comprove o direito real de posse, caso não detenha o título de propriedade do terreno;

IV - comprovante de demarcação do lote;

V - jogos de cópias de pranchas;

VI - projeto arquitetônico em formato digital;

VII - apresentar ART/RRT/TRT do PSCIP - Projeto de Segurança e Combate a Incêndio e Pânico, quando for o caso.

Parágrafo único: Em caso de conflito de informações diante do requerimento para expedição de licença para construir e/ou aprovação de projeto e base cadastral do município quanto à titularidade do imóvel, poderá o agente público competente determinar diligências para esclarecimentos, inclusive, mediante intimação do interessado para se manifestar e apresentar documentos.

## Seção V
## Da Certidão de Demolição

**Art. 52** A Certidão de Demolição deverá ser requerida pelo responsável técnico ou proprietário após a conclusão da demolição, a qual será expedida no prazo de até 15 dias uteis,

B NoPaper | Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

mediante formalização de termo auto declaratório, acompanhado de comprovante de propriedade ou posse regular.

**Seção VI**
**Da Certidão de Número**

**Art. 53** A Certidão de Número para fins de localização, ligação de energia elétrica, rede de água e outras finalidades regulares, poderá ser requerida junto ao Município, concomitantemente ou após a aprovação do projeto arquitetônico da construção.

Parágrafo único: A Certidão de Número poderá ser emitida sem a exigência de apresentação de projeto arquitetônico aprovado, nos seguintes casos:

I - para eventos temporários diversos, bancas de revistas, trailers e similares, mediante apresentação de autorização emitida pelos órgãos municipais competentes;

II - para construção de muros de fechamento de terreno, instalação de sistemas sustentáveis e alternativos de geração de energias, cultivo de hortaliças entre outros, mediante apresentação de documento comprobatório de propriedade do imóvel atualizado, demarcação do lote acompanhada de RRT, TRT ou ART e termo de responsabilidade cível e criminal conforme modelo a ser disponibilizado pelo setor competente, sob pena das cominações legais;

III - para construções que estejam cadastradas no sistema de arrecadação tributária municipal há 5 (cinco) anos ou mais, respeitando-se o princípio da anterioridade, mediante apresentação de documento comprobatório de propriedade do imóvel atualizado, demarcação do lote com locação das edificações existentes, acompanhada de RRT, TRT ou ART e termo de responsabilidade cível e criminal conforme modelo a ser disponibilizado pelo setor competente, sob pena das cominações legais.

CAPÍTULO VI
DAS EDIFICAÇÕES

**Seção I**
**Disposições Gerais**

**Art. 54** Na área urbana somente será licenciada a edificação em lote oriundo de parcelamento do solo previamente aprovado e contemplado com respectiva atribuição de zoneamento, na forma da lei.

Parágrafo único: Para edificação em lotes constantes de matrículas distintas, estes deverão ser previamente unificados.

**Art. 55** Os compartimentos e ambientes das edificações, segundo sua classe formal e funcional, deverão ser posicionados e dimensionados de forma a proporcionar segurança, habitabilidade, sustentabilidade, acessibilidade e nível de desempenho satisfatório ao usuário, obtidos pelo adequado dimensionamento e emprego dos componentes e materiais que compõem as paredes, as coberturas, forros, pisos e aberturas, bem como das instalações e equipamentos permanentes da edificação segundo o tempo de permanência, função e ocupação da mesma, de total responsabilidade dos responsáveis técnicos envolvidos e do proprietário da construção.

**Art. 56** A sobreloja ou o mezanino deve comunicar-se com seu nível inferior, exclusivamente, por meio de escada interna, fixa ou rolante e/ou dispositivos mecânicos de elevação.

B NoPaper | Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

§ 1º Para efeito de interligação de loja ou sala comercial, o pavimento inferior com a sobreloja/mezanino, não será exigido o emprego de plataformas elevatórias, elevadores ou similares, desde que o uso do piso superior seja definido exclusivamente como depósito de acesso restrito.

§ 2º Não serão considerados como pavimentos, para cálculo de gabarito, os mezaninos e sobrelojas, desde que não ultrapassem 60% (sessenta por cento) do pavimento imediatamente inferior.

## Seção II
## Das Fachadas

**Art. 57** As fachadas principais das edificações, quando não forem revestidas de outros materiais, devem receber pintura, independentemente da sua medida, ficando a cargo do respectivo proprietário a devida conservação.

Parágrafo único: Será permitido nas fachadas no alinhamento das ruas, pequenos ornatos e saliências, desde que não ultrapassem a 20 cm (vinte centímetros) de avanço.

**Art. 58** Na edificação dotada de marquise, deverão ser obedecidas as seguintes condições:

I - ser em balanço, devendo ser projetado a no máximo 60% (sessenta por cento) de largura dos passeios públicos sobre os logrados;

II - não possuir fechamento vertical, quer seja com alvenaria, vidro, chapa metálica, entre outros e, não sendo utilizadas como varanda ou sacada;

III - guardar altura mínima livre de 3,00 m (três metros) em relação ao nível da calçada;

IV - promover o escoamento de águas pluviais, exclusivamente, para dentro dos limites do lote;

V - lançar às sarjetas dos logrados públicos, as águas pluviais desses provenientes;

VI - ser providas de condutores para escoamento das águas pluviais sob o passeio;

VII - não prejudicar as arborizações e iluminações públicas.

## Seção III
## Das Rampas e Escadas

**Art. 59** As especificações técnicas para escadas, rampas, patamar, circulação, pisos e espelhos deverão atender às normas técnicas de acessibilidade vigentes, aplicando-se às rampas os seguintes parâmetros como declividade máxima:

I - 15% para acesso de pedestres em edificação unifamiliar;

II - 25% para veículos leves;

III - 12% para veículos pesados.

## Seção IV
## Dos Elevadores e Escadas Rolantes

**Art. 60** Todo edifício que possuir acesso em comum deverá ser contemplado com equipamento de transposição vertical de pessoas, de acordo com a regulamentação pertinente.

B NoPaper | Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

§ 1º Para emissão da Certidão de Conclusão de Obra - CCO não será exigida a instalação do equipamento mencionado no *caput* para unidade habitacional de até 4 (quatro) pavimentos, sendo obrigatório, no entanto, a implantação do fosso reservado para tal dispositivo.

§ 2º A existência de elevadores e escadas rolantes não dispensa a construção de escadas ou rampas regulamentares, nas condições exigidas pela ABNT.

**Seção V**
**Das Áreas para Acesso, Circulação e Estacionamento de Veículos**

**Art. 61** O rebaixamento de guia ou meio-fio é obrigatório sempre que for necessário o acesso de veículos aos terrenos, edificações ou condomínios horizontais, através da calçada do logradouro, devendo ser dimensionado segundo a função à que a edificação se destina.

§ 1º Será tolerado mais de um acesso de veículo, ocupando no máximo 55% (cinquenta e cinco por cento) da testada do terreno.

§ 2º Fica proibida a colocação de cunhas, rampas de madeira ou outro material, fixas ou móveis, na sarjeta ou sobre a calçada.

§ 3º Em lote de esquina, o eixo de acesso de veículos deverá estar localizado no mínimo a 8,00 m (oito metros) de distância da extremidade do meio-fio da esquina.

§ 4º Os vãos de entrada e saída devem ter largura mínima de 2,30 m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 5º O giro da abertura dos portões de acesso de veículos ou pedestres deverá desenvolver-se integralmente dentro dos limites do lote.

§ 6º Serão toleradas vagas dependentes (presas) em garagens ou estacionamentos de veículos em edificações residenciais apenas se pertencentes à mesma unidade habitacional.

§ 7º Os estacionamentos e garagem devem ter seus espaços para acesso, circulação e guarda de veículos projetados, dimensionados e executados, livres de qualquer interferência estrutural ou física, que possa reduzi-los, eximindo-se o Município pela viabilidade de circulação e manobra dos veículos.

§ 8º A vaga para automóvel deverá ter dimensão mínima de 2,30 m X 4,50 m, ser livre de qualquer obstáculo, qual seja, mureta, parede, pilar ou similar, com sua localização e dimensões indicadas nos compartimentos de garagem ou estacionamento.

§ 9º Os espaços de manobra e estacionamento de automóveis devem ser projetados de forma que estas operações não sejam executadas nos espaços de logradouro público.

CAPÍTULO VII
DOS COMPONENTES CONSTRUTIVOS

**Art. 62** O dimensionamento, a especificação e o emprego dos materiais e elementos construtivos serão de inteira responsabilidade do profissional responsável técnico e do proprietário da obra, devendo-se observar às normas técnicas de acessibilidade e adequação arquitetônica, a fim de proporcionar a utilização de maneira autônoma, independente e segura do ambiente, edificações, mobiliário, equipamentos urbanos e elementos à maior quantidade possível de pessoas, independentemente de idade, estatura ou limitação de mobilidade ou percepção.

Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

**Art. 63** Não poderá constituir como único meio de acesso e circulação nas edificações com mais de um pavimento o equipamento mecânico de transporte vertical.

## CAPÍTULO VIII
## FECHAMENTO DE TERRENOS, MUROS E PASSEIOS

**Art. 64** A execução de passeio em imóvel que tenha frente para via pública dotada de guia, sarjeta ou pavimentação deverá ser realizada utilizando-se material antiderrapante, considerando-se as normas regulamentadoras vigentes, inclusive, referentes à acessibilidade, respeitando-se o alinhamento do meio-fio.

§ 1º Nos casos de obra nova, a fim de manter a acessibilidade, em ruas em aclive, os degraus e/ou rampas com inclinação distintas àquela existente na via pública deverão ser realizados dentro do limite do lote e dos recuos determinados pelo zoneamento.

§ 2º Somente será admitida inclinação transversal no passeio até o limite máximo de 2,0% (dois por cento).

**Art. 65** Os muros terão a altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) acima do passeio, quando junto ao alinhamento frontal, laterais e fundo, medidos a partir do Perfil Natural do Terreno (PNT).

## CAPÍTULO IX
## DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

**Art. 66** Para todas as construções será obrigatório o fechamento da obra por tapume com altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

§ 1º O tapume será instalado mantendo-se o passeio público desobstruído e sempre em perfeitas condições, respeitando-se a faixa livre para trânsito de pedestres com largura mínima de 1,20 metro.

§ 2º Na hipótese de indisponibilidade do passeio durante a execução da obra, o particular responsável deverá manter ao longo da via pública, devidamente sinalizada, uma faixa de 1,20m (um metro e vinte centímetros), como corredor de escape para pedestres, impedindo que nessa faixa exista trânsito ou estacionamento de veículos, mediante aprovação do Setor de Trânsito ou setor competente.

§ 3º Nos casos em que a obra seja paralisada, o proprietário deverá instalar tapume na divisa do terreno com o logradouro público, mantendo o passeio público, bem como o tapume sempre em bom estado de conservação.

§ 4º Além das demais responsabilizações, o proprietário da obra será responsável por qualquer acidente com pedestre que ocorra durante o andamento ou paralisação da obra, em razão das condições da respectiva faixa de pedestres, na calçada ou na via pública.

§ 5º No caso de passeio público já construído, com medidas de até 1,00 m de largura, o proprietário deverá reservar 50% da medida deste, mais 0,80 m da via pública, mediante aprovação autoridade de trânsito municipal competente, a fim de criar um corredor de passagem/faixa livre e protegido por sinalização e equipamentos necessários, oferecendo condições seguras aos transeuntes, que por ali circularem.

§ 6º Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições.

B NoPaper | Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

**Art. 67** Nenhum material de construção ou entulho poderá permanecer na via pública, vedado, ainda, que nesta se realize o preparo de argamassas ou concreto ou montagens quaisquer, salvo se especialmente licenciado, em casos específicos, na forma da lei.

§ 1º Tolera-se a colocação de materiais relativos à construção na via pública apenas quando necessário para o seu transbordo, assim considerado do descarregamento ao recolhimento para o interior do imóvel, em prazo a ser concedido pela autoridade municipal, não superior a 24 (vinte e quatro) horas, a contar do descarregamento.

§ 2º É permitida a utilização de caçamba, desde que não obstrua o passeio público, mediante autorização da autoridade municipal de trânsito, preservando-se o tráfego e a segurança no local.

**Art. 68** Será considerado início de obra quando houver emprego de técnicas e elementos construtivos.

## CAPÍTULO X
## DOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO

**Art. 69** Qualquer obra no território do município poderá ser fiscalizada a qualquer tempo pelas autoridades municipais competentes, de ofício ou mediante provocação, assegurando-se ao agente de fiscalização livre e imediata ao local da obra, mediante apresentação de sua identidade funcional.

**Art. 70** Deverá ser mantida no local da obra o Alvará de Construção e cópia do projeto aprovado, sendo obrigatória, ainda, a instalação de placa de obra, conforme modelo contido em regulamento.

**Art. 71** Constatada a inexistência do Alvará de Construção ou estando este com data de validade expirada, assim como a inexistência ou desvirtuamento de projeto aprovado, a inexistência de RRT/ART/TRT de execução de obras ou o não atendimento de quaisquer disposições deste Código ou normas incidentes, a obra poderá ser cautelarmente embargada, conforme o caso, com a notificação do responsável para proceder à regularização, sem prejuízo da autuação, quando cabível desde logo, de forma fundamentada.

§ 1º O prazo máximo para início das providências relativas à solução da irregularidade constatada será de 30 (trinta) dias corridos, a partir do recebimento da notificação, sob pena de embargo da obra, caso não exista tal providência cautelarmente, com a incidência das penalidades pertinentes.

§ 2º A depender do caso, se devidamente fundamentado e não representando riscos, inclusive, a terceiros, o prazo previsto no § 1º poderá ser prorrogado.

§ 3º Durante o embargo somente será permitida a execução de serviços indispensáveis à eliminação da infração e à garantia da segurança, quando for o caso.

§ 4º Decorrido o prazo para o saneamento, proceder-se-á à vistoria no local e, se constatada resistência ao embargo, deverá o agente público competente expedir novo auto de infração, com incidência em dobro da multa inicialmente aplicável, encaminhando-se o expediente para adoção das medidas administrativas ou judiciais cabíveis, mediante regular procedimento, assegurando-se o contraditório e a ampla defesa.

## CAPÍTULO XI

B NoPaper | Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

DAS PENALIDADES E DOS PROCEDIMENTOS PARA SUA APLICAÇÃO

## Seção I
## Das Sanções

**Art. 72** Em decorrência de infração às disposições deste Código, conforme o caso, sujeitar-se-á o proprietário da construção, na condição de infrator, às seguintes penalidades, isoladas ou cumulativamente:

I - advertência formal;

II - multa;

III - embargo;

IV - cassação da licença;

V - demolição.

§ 1º A aplicação das sanções não dispensa o atendimento às disposições deste Código e demais normas incidentes, bem como não desobriga o infrator quanto ao eventual dever de ressarcir por danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

§ 2º Quando o infrator praticar, simultaneamente, duas ou mais infrações, devem ser aplicadas, cumulativamente, as penalidades pertinentes.

§ 3º Responde solidariamente com o infrator quem, de qualquer modo, concorrer para a prática da infração ou dela se beneficiar e, subsidiariamente, o proprietário do terreno, quando este não corresponder ao proprietário da construção.

§ 4º A imposição da sanção não se sujeita à ordem de disposição dos incisos do *caput*.

§ 5º Os prazos e procedimentos, inclusive, para trâmites de recursos, deverão ser estabelecidos em regulamento, assegurando-se o direito ao contraditório e à ampla defesa.

## Seção II
## Das Notificações e do Auto de Infração

**Art. 73** Ao se verificar infração a este Código ou à legislação aplicável, será expedida notificação ao infrator, para que regularize a situação, fixando-lhe prazo e dando ciência ao responsável técnico, assegurado o exercício do contraditório e da ampla defesa.

**Art. 74** Será expedido Auto de Infração quando, decorrido o prazo da notificação, o proprietário responsável não proceder à regularização, não tendo sido acolhida sua defesa, se apresentada.

Parágrafo único: O Auto de Infração será emitido, ainda, nos seguintes casos:

I - quando for desrespeitado o Auto de Embargo da Obra;

II – para construção licenciada ou não que apresentar irregularidades ou infringir as disposições deste Código e não for passível de notificação, na forma de regulamento.

## Seção III
## Das Multas

**Art. 75** As multas serão impostas pelo órgão competente, de acordo com o auto de infração lavrado pelo agente de fiscalização, e conforme valores especificados para cada infração, nos termos deste Código.

B NoPaper | Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

**Art. 76** Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado, nem estará isento da obrigação de reparar o dano resultante da infração, se houver.

**Art. 77** Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade ficará sujeito às multas estabelecidas para cada qual, cumulativamente.

**Art. 78** Em caso de reincidência a multa será aplicada em dobro.

**Art. 79** Imposta a multa, o infrator deverá efetuar o seu recolhimento no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de embargo da obra, além de outras medidas cabíveis, inclusive, inscrição em Dívida Ativa.

Parágrafo único: Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base nos índices de correção monetária, de acordo com o disposto em legislação municipal.

**Subseção I**
**Das Infrações sujeitas à Multa**

**Art. 80** Em decorrência de infração às disposições desta Lei poderão ser aplicadas ao proprietário ou a qualquer de seus responsáveis, conforme o caso, as seguintes multas:

I - início ou execução de obra ou de reforma sem licença, multa equivalente a 02 (duas) UPFMD por metro quadrado;

II - execução de obra cujo alvará de licença esteja vencido, multa de 10 (dez) UPFMD;

III - falta de projeto aprovado e demais documentos exigidos no local da obra, multa de 05 (cinco) UPFMD;

IV - execução de obra em desacordo com o projeto aprovado, multa de 20 (vinte) UPFMD;

V - inobservância das prescrições sobre andaimes e tapumes, multa de 03 (três) UPFMD;

VI - construção em desacordo com o alinhamento, multa de 05 (cinco) UPFMD;

VII - ligar os condutores de águas pluviais à rede de esgoto, multa de 10 (dez) UPFMD;

VIII - obstruir via pública ou calçada com material de construção ou proveniente de demolição, multa de 05 (cinco) UPFMD;

IX - a desobediência aos parâmetros mínimos referentes ao coeficiente de aproveitamento, às taxas de ocupação e de permeabilização sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 04 (quatro) UPFMD por metro quadrado, ou fração, de área irregular;

X - a invasão dos afastamentos mínimos estabelecidos em lei, sujeitam o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 04 (quatro) UPFMD por metro cúbico, ou fração, de volume invadido, calculado a partir da limitação imposta, não podendo ultrapassar ¼ (um quarto) deste limite, sob pena de demolição da área excedente, obedecendo ainda às disposições do Código Civil em vigor;

XI - inobservância das prescrições sobre medidas e equipamentos de combate e prevenção contra incêndio, multa de 05 (cinco) UPFMD;

Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

XII - ocupação de prédio sem a respectiva CCO – Certidão de Conclusão de Obra, multa de 10 (dez) UPFMD;

XIII - demolição integral de prédio sem licença da Prefeitura, quando exigida, multa de 20 (vinte) UPFMD;

XIV - omissão no projeto da existência de cursos d'água ou topografia acidentada que exijam obras de contenção de terreno, multa de 20 (dez) UPFMD;

XV - omissão no projeto da existência de galerias subterrâneas de águas pluviais ou rede de esgoto cortando o terreno, multa de 20 (vinte) UPFMD;

XVI - falseamento de medidas, cotas e demais indicações do projeto, multa de 05 (cinco) UPFMD;

XVII - descumprimento a qualquer disposição normativa não especificada nos incisos anteriores, multa de 05 (cinco) UPFMD.

## Seção IV
## Do Embargo

**Art. 81** A obra será embargada, sem prejuízo de multa e outras penalidades, quando:

I - houver decorrido o prazo da notificação, sem a correspondente regularização;

II - for executada sem regular licenciamento, nos casos em que este for exigido;

III - for desrespeitado o respectivo projeto ou qualquer parâmetro construtivo previsto na legislação;

IV - estiver em risco a estabilidade da obra ou edificação vizinha;

V - aplicada a multa na reincidência específica e persistindo o infrator na prática do ato.

Parágrafo único: O embargo será retirado após a regularização da situação que o motivou.

**Art. 82** A critério do agente de fiscalização e por ato devidamente fundamentado, poderá determinar o embargo cautelar da obra, sem prejuízo da notificação e concessão de prazo para regularização.

## Seção V
## Da Anulação, Cassação ou Revogação da Licença

**Art. 83** Mediante ato fundamentado da autoridade competente, o Alvará poderá, qualquer tempo, ser:

I - revogado, atendendo a relevante interesse público, devidamente demonstrado, ou a pedido do interessado;

II - cassado, em caso de desvirtuamento da licença, por parte do interessado;

III - anulado, em caso de comprovação de vício ou ilegalidade em sua expedição.

**Art. 84** A penalidade de cassação do alvará de construção será aplicada após 3 (três) meses do embargo, sem que tenha o interessado adotado as providências para efetiva regularização da obra.

B NoPaper | Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

**Seção VI**
**Da Demolição**

**Art. 85** A penalidade de demolição, total ou parcial, será imposta mediante prévia vistoria e emissão de laudo pericial em conjunto por, no mínimo, dois agentes habilitados em Engenharia, em caso de:

I - construção clandestina, assim considerada aquela executada sem licença ou em desacordo com projeto aprovado;

II - construção que ameaça ruir e que o proprietário não queira desmanchar ou não possa reparar por falta de recursos ou por disposição regulamentar;

III - quando a construção ou instalação estiver sendo executada de modo a causar risco a sua segurança ou de terceiros;

IV - quando ameaçar a segurança pública ou aos trabalhadores da obra.

§ 1º O proprietário deverá ser cientificado acerca da data e horário para realização da vistoria mencionada no *caput* para, querendo, acompanhar por si ou por terceiro.

§ 2º O comunicado de que trata o § 1º deverá ser pessoal e, quando não for possível, poderá se efetivar por meios eletrônicos, conforme dados cadastrais do proprietário ou, não havendo tais informações, por edital.

§ 3º Se não houver impedimento, a vistoria deverá ser realizada na data e horário estabelecidos, mesmo se ausente o proprietário, salvo se este apresentou, com antecedência, justificativa plausível para o não comparecimento, hipótese em que deverá ser adiada.

§ 4º Após a vistoria, o laudo deverá ser emitido no prazo de até cinco dias úteis, fazendo constar quais sejam as providências a serem adotadas pelo proprietário, se possível, para evitar a demolição, assinalando-se prazo para tal ação corretiva, entre o mínimo de 3 (três) e o máximo de 30 (trinta) dias, ressalvando-se caso urgente ou maior complexidade a exigir, motivadamente, prazo superior, atestando-se a segurança para a intervenção.

§ 5º O morador ou moradores deverão ser cientificados acerca dos acontecimentos, quando se tratar de edificação habitada por terceiros, como na hipótese de locação.

§ 6º No caso de ruina iminente, a vistoria será feita logo, dispensando-se a presença do proprietário, se não puder ser encontrado de pronto, levando-se ao conhecimento da autoridade municipal técnica competente, para avaliação e, se for o caso, recomendar a demolição, que será determinada pela autoridade máxima da Secretaria Municipal competente pela aprovação e fiscalização de obras, com a atuação concomitante da Defesa Civil do Município.

§ 7º Intimado o proprietário do resultado da vistoria, seguir-se-á o processo administrativo, passando-se a ação demolitória se não forem cumpridas as decisões do laudo espontaneamente pelo responsável.

**Art. 86** O proprietário deverá indicar o profissional legalmente habilitado, responsável pela execução dos serviços para cumprimento da penalidade de demolição.

**Seção VII**
**Dos Procedimentos**

Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

**Art. 87** O procedimento deverá ser autuado, recebendo numeração de ordem, conforme regulamento, contendo os seguintes elementos:

I - nome do autuado ou denominação que o identifique;

II - nome do responsável técnico pela execução da obra e número da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, se houver;

III - data e local da lavratura;

IV - descrição do fato caracterizador da infração e, quando aplicado, do embargo, com indicação do dispositivo legal;

V - penalidades a que estará sujeito o infrator;

VI - assinatura da autoridade responsável pela autuação e ciência do autuado.

§ 1º Recusando-se o autuado a apor sua ciência, será tal recusa averbada na autuação, acompanhado pela assinatura de uma testemunha, quando possível.

§ 2º Ao autuado dar-se-á cópia da autuação.

§ 3º A autuação poderá ser efetuada:

I - pessoalmente, sempre que possível;

II - por carta, acompanhada de cópia da autuação com aviso de recebimento datado e firmado pelo destinatário ou alguém do seu domicílio.

III - por meio digital em processo online ou e-mail cadastrado junto ao município;

IV - por edital, se desconhecido o domicílio do infrator.

**Art. 88** O infrator terá prazo de 15 dias úteis para reclamar contra a ação do agente de fiscalização, contados do recebimento do auto ou da publicação do edital, por meio de petição protocolada, facultando-se a apresentação de documentos.

Parágrafo único: A reclamação mencionada no *caput* terá efeito suspensivo.

**Art. 89** A reclamação será decidida no prazo de 30 (trinta) dias pela chefia imediata à qual seja subordinado hierarquicamente o órgão responsável pelo ato que lhe seja objeto.

**Art. 90** Se entender necessário, antes de decidir, a autoridade competente poderá, a requerimento da parte ou do ofício, dar vista, sucessivamente, ao reclamante e ao reclamado, por três dias a cada um, para alegações finais, devolvendo-lhe o processo para decisão, no prazo de até 5 (cinco) dias, cabendo-lhe julgar de acordo com sua convicção, motivadamente, com base em elementos informativos e provas produzidas.

**Art. 91** A decisão, redigida com simplicidade e clareza, concluirá pela procedência ou improcedência do auto de infração ou da reclamação, definindo expressamente os seus efeitos.

§ 1º Da decisão de primeira instância ou quando essa não for proferida no prazo estabelecido, caberá recurso voluntário no prazo de 15 dias úteis, contados da data de ciência da decisão, por meio de petição protocolada, ao Secretário Municipal a que se vincular o setor de aprovação e fiscalização de obras, quem terá o prazo de 30 (trinta) dias para apreciar e proferir sua decisão.

§ 2º É vedado reunir em uma só petição recursos referentes a mais de uma decisão, ainda que versem sobre o mesmo assunto e alcancem o mesmo autuado ou reclamante, salvo quando proferidas em um único processo.

B NoPaper | Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

**Art. 92** As decisões definitivas serão cumpridas mediante notificação do infrator para, no prazo de 10 (dez) dias úteis, satisfazer ao pagamento do valor da multa, ou, se for o caso, do autuado, para receber importância recolhida indevidamente como multa.

## CAPÍTULO XII
## CERTIDÃO DE CONCLUSÃO DE OBRA (CCO)

**Art. 93** A Certidão de Conclusão de Obra (CCO) equivale ao antigo habite-se, para efeitos de comprovação com outras esferas de governo e financiamento habitacional, bem como para averbação da edificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, a ser expedida ao término da obra, a requerimento do interessado, no prazo previsto em regulamento, não superior a trinta dias.

**Art. 94** Para emissão da Certidão de Conclusão de Obras – CCO serão aceitas eventuais divergências de até 10% nas metragens lineares externas e lineares internas, incluindo aberturas de janelas e portas, entre o projeto aprovado e a obra construída, desde que a metragem quadrada de qualquer compartimento e que a área total construída da edificação não apresente divergência de 5 % do constante do Alvará de Construção.

§ Será possível a tolerância de que trata o *caput* sob as seguintes condições:

I - deverá ser apresentado croqui ao setor de fiscalização de obras, elaborado, datado e assinado pelo responsável técnico da obra;

II - sejam respeitados os parâmetros urbanísticos para licenciamento do Município de Divinópolis, cabendo ao agente de fiscalização, mediante inspeção, verificar o atendimento quanto aos índices urbanísticos e área de edificação construída.

§ 2º A expedição da Certidão de Conclusão de Obra é condicionada à apresentação de documento auto declaratório conjunto do proprietário ou possuidor e do responsável técnico, consignando-se que a obra foi executada em conformidade com a licença expedida, respeitando o projeto arquitetônico aprovado e que se encontra concluída e oferece condições de estabilidade, habitabilidade, acessibilidade, higiene e segurança, segundo as legislações e normas técnicas vigentes.

§ 3º Poderá ser emitida Certidão de Conclusão de Obra em caráter parcial, se a parte concluída atender, para o uso a que se destina, às exigências previstas neste Código, nos seguintes casos:

I - quando se tratar de prédio composto de partes, onde a conclusão de uma(s) não conflita com a atividade de outra(s), possibilitando-se a utilização independentemente, uma parte da outra;

II - quando se tratar de mais de uma construção executada de forma autônoma no mesmo terreno.

## CAPÍTULO XIII
## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 95** A construção já concluída, conforme projeto regularmente aprovado ou novos processos protocolados em até 90 (noventa) dias da data em que esta Lei entrar em vigor, em conformidade com as normas até então vigentes, serão por essas regidas, assegurada sua regularização e aprovação, desde que apresentem condições mínimas de habitabilidade.

B NoPaper | Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

Parágrafo único: A aprovação de projeto arquitetônico sob vigência da Lei 1071/73 será por essa regida, pelo prazo de até dez anos, prorrogáveis por igual período, conforme definição por instrução técnica específica, a contar da data de aprovação.

**Art. 96** A edificação que já possua habite-se, na forma da legislação vigente até o advento desta Lei, e que sofra alteração da ocupação, no tocante aos critérios de acessibilidade, deverá obedecer aos seguintes requisitos:

I - quando a mudança de ocupação ocorrer apenas em uma área específica ou pavimento da edificação, devem ser adotadas as adaptações de acessibilidade previstas pela legislação vigente, na área onde houve tal mudança;

II - quando ocorrer em toda a edificação, as adequações de acessibilidade deverão ser implementadas na integra.

**Art. 97** Para construções comprovadamente já existentes ao tempo do início da vigência desta Lei e que não possuam projeto aprovado e seja do interesse do proprietário promover sua regularização, poderá fazer uso das seguintes possibilidades:

I - tratando-se de construção passível de adequação quanto aos parâmetros construtivos previstos nesta Lei ou na Lei nº. 1.071/41, poderá ser apresentado projeto para regularização, inclusive, em caso de reformas necessárias à adequação, quando for o caso, devendo o interessado recolher as taxas estabelecidas, porém, sem incidência de multas.

II - em caso de edificação com irregularidade perante os parâmetros construtivos estabelecidos em normas legais, em que não seja possível a adequação integral, a regularização poderá ser concedida após a análise de proposta de obra capaz de garantir o atendimento às condições de habitabilidade, segurança de uso, estabilidade, salubridade, permeabilidade, higiene e acessibilidade, certificadas por responsável técnico devidamente habilitado.

Parágrafo único: Na hipótese do inciso II do *caput,* o interessado ficará sujeito ao pagamento de multa correspondente a 05 (cinco) UPFMD por metro quadrado construído.

**Art. 98** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 99** Ficam revogadas as Leis nº 1.071/73, e nº 9.141/22.

Divinópolis, 31 de julho de 2023.

Gleidson Gontijo de Azevedo
**Prefeito Municipal**

Leandro Luiz Mendes
Procurador-geral do Município

B NoPaper | Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

# PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

**OFÍCIO EM Nº. 120/2023**
Divinópolis, 26 de setembro de 2023.

Excelentíssimo Senhor
Israel da Farmácia
DD Presidente da Câmara Municipal
Divinópolis-MG

Senhor Presidente:

A Proposição de Lei que ora temos a elevada honra de encaminhar a V. Exa. A fim de se submeter à apreciação e soberana deliberação dessa colenda Casa Legislativa, "Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Divinópolis*".*

**JUSTIFICATIVA**

Senhor Presidente e Nobres Vereadores, a Proposição em tela decorre dos esforços convergentes e coordenados, por equipes técnicas da própria Administração e da sociedade civil, cabendo destacar relevante auxílio prestado pelos consultores do SEABRAE, dentre outras instituições de relevante importância, em colaboração mútua, a bem do interesse público premente.

A finalidade consiste em dotar o Município de normas claras e que possam nortear e regulamentar as obras para edificações de forma objetiva, afastando-se, sobremaneira, valorações de natureza subjetiva, no que que se revela possível, sem extrair de órgãos de fiscalização suas prerrogativas fundamentais para exercício das respectivas funções, as quais se revestem de poder administrativo vinculado e discricionário, na forma legal; em busca da otimização de todos os procedimentos.

Procura-se entregar aos administrados a prestação de serviços públicos adequados e com a sempre almejada eficiência, a partir do aprimoramento das normas pertinentes, a considerar, notadamente, a evolução urbanística em nossa cidade, com significativa crescente das demandas e mudanças de padrões, a se confrontar com normas que necessitam de atualização, em razão do próprio decurso de tempo, como o caso no vigente Código de Obras.

Assim, este Projeto decorre de trabalhos técnicos desenvolvidos ao longo dos últimos anos, cujo propósito basilar é atualizar a legislação municipal e, sobretudo, otimizar os procedimentos administrativos, no tocante à análise e concessão de licenças para obras de construção civil.

Sendo assim, rogamos, pois a pronta atenção na análise do projeto em tela, que com certeza, obterá desse nobre e esclarecido Legislativo, a sábia e merecida aprovação.

Valemo-nos da oportunidade para reiterar a V. Exa. E seus ilustres pares, os nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Gleidson Gontijo de Azevedo
**Prefeito Municipal**

B NoPaper | Documento assinado digitalmente - D05-6R0-R09-NJ1
Acesse verificador.betha.cloud e insira o código acima.

B | NoPaper

Data de criação do documento: 26/09/2023 às 13:22:57

## Assinantes

✓ Leandro Luiz Mendes

Assinou em 26/09/2023 às 13:36:39 com o certificado avançado da Betha Sistemas e possui a identidade verificada com o CPF ***.214.256-**

Eu, Leandro Luiz Mendes, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

✓ Gleidson Gontijo de Azevedo

Assinou em 26/09/2023 às 17:10:20 com Certificado Digital Qualificado, emitido em nome de GLEIDSON GONTIJO DE AZEVEDO com o CPF ***.302.986-**, nos termos do § 1º do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Eu, Gleidson Gontijo de Azevedo, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

---

## Veracidade do documento

Documento assinado digitalmente.
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

**D05** **6R0** **R09** **NJ1**