

LEI Nº 4543, de 28 de abril de 2026.

Altera a Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005, que institui o Código de Obras do Município de Itabirito.

O Povo do Município de Itabirito, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou, e eu em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Ficam acrescidos os §1º e §2º ao art. 1º da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 1º - (...)

§1º - Esta Lei estabelece as disposições gerais que regulam a aprovação de projetos, simplificam os procedimentos para o licenciamento e disciplinam a execução de obras no Município de Itabirito, sem prejuízo da aplicação das normas estaduais e federais pertinentes.

§2º - Integram esta Lei, complementando seu texto, os Anexos I a IV.

Art. 2º - Ficam revogados os arts. 2º a 4º da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 3º - Ficam alterados os arts. 5º, 6º e 7º da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 5º - Somente profissional ou empresa legalmente habilitados poderão projetar e construir.

Parágrafo Único - O profissional legalmente habilitado poderá atuar individual ou coletivamente, como responsável técnico pela elaboração do projeto de edificação ou pela execução da obra.

Art. 6º - Fica definido que a responsabilidade sobre projetos, instalações e execuções cabe, em sua totalidade, exclusivamente aos profissionais, conforme Registro de Responsabilidade Técnica - RRT e/ou as Anotações de Responsabilidade Técnica - ART.

Art. 7º - São deveres dos responsáveis técnicos, nos limites das respectivas competências:

- I. prestar informações ao Município de forma correta e inequívoca;*
- II. elaborar os projetos em observância às disposições previstas nesta Lei;*
- III. executar obra licenciada de acordo com o projeto aprovado pelo Município e com a legislação vigente;*
- IV. cumprir as exigências legais, técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso.*

Art. 4º - Ficam revogados os arts. 8º a 11 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.



Art. 5º - Ficam alterados os arts. 12 a 18 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 12 - A execução das obras de edificações é condicionada à obtenção de licença pelo órgão responsável pela política urbana do município de Itabirito, precedida da aprovação dos respectivos projetos e do pagamento das taxas públicas pertinentes.

Art. 13 - As obras de edificação realizadas no Município serão identificadas de acordo com a seguinte classificação:

- I. construção: obra nova ou inicial;*
- II. regularização: obra existente construída sem aprovação prévia do poder público ou que diverge do projeto anteriormente aprovado;*
- III. reforma, sem modificação de área construída: obra de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, não modificando sua área;*
- IV. reforma, com modificação de área: obra de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, que altere sua área, quer por acréscimo ou decréscimo;*
- V. demolição: destruição, parcial ou integral, de qualquer edificação.*

§ 1º - Estão sujeitas à aprovação de projeto de edificação e ao licenciamento as obras de construção, regularização e reforma, com modificação de área.

§ 2º - Estão sujeitas somente ao licenciamento as demolições e as reformas, sem modificação de área construída, ambas devidamente acompanhadas pelo responsável técnico.

§ 3º - As reformas, sem modificação de área construída, deverão atender às seguintes exigências:

- I. ser autorizadas em edificações devidamente regularizadas, através da emissão da Certidão de Baixa e Habite-se no município de Itabirito;*
- II. não devem interferir nos parâmetros urbanísticos e de ocupação do solo previamente aprovados no projeto arquitetônico.*

§ 4º - Não depende de licença a execução das seguintes obras:

- I. construção de muros;*
- II. impermeabilização de lajes;*
- III. substituição de telhas, de calhas e condutores em geral;*
- IV. limpeza, pintura ou troca de revestimento externo ou interno de edificações;*
- V. instalação de canteiro e barracão de obras em obras licenciadas, desde que não ocupem área pública;*
- VI. reparos e substituições em instalações hidráulicas, elétricas, telefonia, entre outras;*
- VII. instalação de grades de proteção;*
- VIII. instalações temporárias como estandes de vendas, tendas, toldos de proteção solar para garagens e esquadrias, quiosques, e afins, desde que não ocupem área pública;*
- IX. serviços de execução e manutenção de passeios;*
- X. escadas e rampas descobertas sobre terreno natural;*
- XI. pérgolas descobertas;*
- XII. estruturas de suportes de painéis solares ou aerogeradores;*



XIII. castelos d'água, casas de máquinas, casa de bombas, compartimentos para armazenamento de lixo, centrais de GLP, abrigos para animais doméstico e afins, desde que não sejam consideradas áreas edificadas.

§ 5º - A dispensa da aprovação do projeto e do licenciamento não desobriga o interessado do cumprimento das normas pertinentes, nem da responsabilidade penal e civil perante terceiros.

§ 6º - As construções de muros de arrimo, serão, obrigatoriamente, feitas com assistência e responsabilidade técnica de profissional habilitado.

§ 7º - São consideradas áreas edificadas, todas aquelas que possuírem pé-direito acima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), exceto nos casos previstos nos incisos V, VIII e XII.

Art. 14 – As licenças para as obras de edificações serão concedidas mediante a apresentação de requerimento específico dirigido ao órgão competente do Município, acompanhado dos documentos exigidos no Decreto Regulamentador desta Lei, para cada processo em questão.

§ 1º - A Prefeitura Municipal de Itabirito poderá, a seu critério, solicitar a apresentação de projetos e informações complementares, com a finalidade de assegurar o pleno entendimento do projeto proposto.

§ 2º - Para os casos previstos no Decreto Regulamentador desta Lei, o projeto de edificação a ser apresentado pelo responsável técnico para análise e aprovação deverá ser apresentado de forma simplificada, conforme definido no Decreto, tendo como objetivo alcançar qualidade e celeridade nos processos de aprovação e regularização de imóveis no Município de Itabirito.

§ 3º - A simplificação da representação gráfica do projeto de edificação a ser apresentado para aprovação não exime os responsáveis técnicos e os proprietários do atendimento a todos os parâmetros previstos pela legislação urbanística, estando estes, caso haja descumprimento, sujeitos a todas as sanções e penalidades previstas.

§ 4º - Nas vistorias para regularização de obra e/ou concessão da Certidão de Baixa e Habite-se será exigido o projeto para que sejam conferidos todos os parâmetros internos e externos estabelecidos pela legislação urbanística vigente, inclusive aqueles dispensados de representação gráfica na aprovação do projeto.

Art. 15 - A análise do projeto de edificação levará em conta os parâmetros que afetam a paisagem urbana e a qualidade de vida da coletividade, em especial:

- I. coeficiente de aproveitamento;
- II. gabarito;
- III. taxas de ocupação e permeabilidade;
- IV. afastamentos frontais, laterais, de fundos e entre edificações;
- V. altura da edificação na divisa;
- VI. áreas de estacionamento;
- VII. cota de terreno por unidade habitacional;
- VIII. iluminação e ventilação dos compartimentos;
- IX. circulações verticais e horizontais coletivas;
- X. pé-direito;



- XI. acessibilidade;
- XII. demais parâmetros específicos, conforme o uso da edificação.

Parágrafo Único - A aprovação do projeto será deferida com base nos documentos apresentados e projetos devidamente elaborados pelo responsável técnico, de acordo com a legislação vigente.

Art. 16 - Conforme as especificidades de cada projeto, o órgão responsável pela política urbana do município de Itabirito poderá solicitar ao proprietário e/ou responsável técnico pelo projeto da edificação, licenças e pareceres de outras secretarias e unidades da administração direta e indireta, bem como órgãos estaduais e federais, conforme o caso, e, se necessário, encaminhamento aos conselhos municipais correspondentes.

Art. 17 - Na aprovação do projeto poderão ser aceitas divergências entre as dimensões do terreno constantes da planta de aprovação do parcelamento em relação ao levantamento planialtimétrico, sendo tolerada uma variação de 5% para mais ou menos, respeitadas as dimensões do logradouro público.

§ 1º - Constatada a divergência, os parâmetros definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo serão aplicados da seguinte maneira:

- I. de acordo com o levantamento planialtimétrico se este apontar dimensões menores que as constantes da planta do parcelamento aprovada;*
- II. de acordo com planta do parcelamento aprovada se as dimensões constantes do levantamento planialtimétrico estiverem maiores que ela.*

§ 2º - Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de permeabilidade definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, na hipótese descrita no inciso I do § 1º deste artigo prevalecerá a área constante da planta de parcelamento aprovada.

§ 3º - Para fins do disposto no caput os lotes ou terrenos adjacentes devem apresentar as divisas divergentes consolidadas.

§ 4º - Para fins do disposto no caput para a aprovação do projeto deverá ser apresentado o levantamento planialtimétrico devidamente acompanhado da respectiva RRT/ART.

§ 5º - Para fins do disposto no caput não serão aceitas divergências se o imóvel, lote ou terreno for confrontante com áreas públicas.

§ 6º - A aprovação do projeto de edificação não significa o reconhecimento da legitimidade dos direitos de propriedade, posse, domínio ou quaisquer outros sobre o imóvel.

Art. 18 - O prazo para o Município dar retorno referente à análise do projeto, aprovando ou emitindo as correções, será definido através do Decreto Regulamentador desta Lei.

Art. 6º - Ficam acrescidos os arts. 18-A, 18-B e 18-C à Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 18-A – A aprovação do projeto arquitetônico perante a Prefeitura Municipal de Itabirito será feita por meio da emissão do respectivo alvará de construção.



§ 1º - Nenhuma obra de edificação poderá ser iniciada sem a emissão do alvará de construção.

§ 2º - Considera-se iniciada a obra ao ser promovida a execução das fundações da edificação.

Art. 18-B - O alvará de construção terá o prazo de validade de 04 (quatro) anos, contados a partir da data de sua expedição.

§ 1º - Findo o prazo previsto no caput deste artigo sem que a obra tenha sido concluída, o alvará de construção poderá ser revalidado pelo mesmo prazo, por uma única vez, mediante solicitação do interessado, desde que a obra tenha sido iniciada.

§ 2º - O alvará de construção poderá ser cancelado, caso a obra não tenha sido iniciada e mediante solicitação do proprietário.

§ 3º - No caso de cancelamento de alvará, as taxas emitidas referentes à aprovação do projeto permanecerão devidas, não serão reembolsadas nem isentas.

Art. 18-C - Deverá ser mantido no canteiro de obras cópia do alvará de construção e do projeto aprovado, em local de fácil acesso à fiscalização.

Art. 7º - Fica alterado o art. 20 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 20 - Se a paralisação ocorrer por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, o proprietário deverá:

- I. providenciar o fechamento do imóvel, garantindo a segurança da obra;
- II. manter a calçada desobstruída, pavimentada e limpa.

Art. 8º - Ficam revogados os arts. 22 a 26 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 9º - Fica revogado o art. 28 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 10 - Ficam alterados os arts. 39 a 44 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 39 - A edificação somente poderá ser habitada, ocupada ou utilizada após a emissão da Certidão de Baixa e Habite-se, expedida pela Prefeitura Municipal de Itabirito.

Art. 40 - Consideram-se obras ou serviços concluídos:

- I. instalações prediais executadas e devidamente ligadas à rede pública;
- II. contrapisos concluídos e paredes da edificação rebocadas;
- III. cobertura concluída;
- IV. guarda-corpo em escadas e rampas, conforme normas de segurança vigentes;
- V. esquadrias instaladas;
- VI. vagas de estacionamento demarcadas em edificações de uso multifamiliar e uso econômico;



- VII. *edificação devidamente numerada;*
- VIII. *passeios públicos executados ao longo do meio-fio em frente ao lote, conforme as exigências técnicas da Prefeitura Municipal de Itabirito.*

§1º - *Para a emissão da Certidão de Baixa e Habite-se, o órgão responsável pela política urbana do município de Itabirito, poderá celebrar Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), em situações excepcionais nas quais, após a realização da vistoria técnica, sejam identificadas pendências de execução de elementos que não comprometam a habitabilidade ou funcionalidade da edificação.*

§2º - *Em edificações residenciais multifamiliares verticais que possuam unidades autônomas com área construída maior que 70m² (setenta metros quadrados) poderá ser emitida a Certidão de Baixa e Habite-se, desde que possuam:*

- I. *piso e paredes acabados nas áreas comuns;*
- II. *contrapisos concluídos e paredes rebocadas nas áreas privativas;*
- III. *pisos e paredes impermeabilizados em ambientes de preparo de alimentos e higiene.*

Art. 41 - *Após a conclusão da obra, o proprietário deverá solicitar a Certidão de Baixa e Habite-se, mediante a apresentação de requerimento específico dirigido ao órgão competente do Município, acompanhado dos documentos elencados no Decreto Regulamentador desta Lei.*

Art. 42 - *Para a análise do pedido de Certidão de Baixa e Habite-se, o órgão responsável pela política urbana do município de Itabirito realizará vistoria do imóvel e, constatado que a obra foi concluída, a Certidão de Baixa e Habite-se será concedida.*

Art. 43 - *Caso a vistoria constate que a edificação está em desacordo com o projeto aprovado, os proprietários e/ou responsáveis técnicos serão notificados para efetuarem a devida regularização, com os documentos e/ou procedimentos exigidos pelo setor responsável.*

Parágrafo Único - *O órgão responsável pela política urbana do município de Itabirito poderá avaliar, em casos excepcionais, a emissão da Certidão de Baixa e Habite-se para projetos que apresentem discordâncias com o projeto aprovado, mediante apresentação de laudo e, quando necessário, de projeto complementar emitido pelo responsável técnico, a ser analisado pelo órgão competente, desde que seja preservada a integridade do imóvel, não haja acréscimo de área construída, os parâmetros urbanísticos sejam atendidos e, quando couber, aplicadas as sanções previstas.*

Art. 44 - *Será permitida a concessão de Habite-se parcial quando a edificação possuir partes que possam ser ocupadas ou utilizadas independentemente das partes ainda não concluídas, a critério do órgão técnico competente da Prefeitura Municipal de Itabirito, desde que:*

- I. *constituam unidades ou pavimentos autônomos;*
- II. *estejam concluídas as áreas comuns;*
- III. *atendam ao disposto no art. 40 desta Lei.*

§1º - *Poderá ser concedido Habite-se Parcial para edificações unifamiliares quando a edificação principal estiver integralmente concluída e apta à ocupação, dotada dos compartimentos mínimos e das condições estabelecidas nesta Lei para o uso residencial, permanecendo em execução ou por concluir edificações acessórias ou complementares no mesmo lote, tais como edícula, área gourmet, garagem ou outras de natureza secundária.*



§ 2º - A concessão do Habite-se Parcial não eximirá o proprietário da obtenção do Habite-se Total após a conclusão integral da edificação.

Art. 11 – Fica revogado o art. 45 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 12 – Fica alterado o caput do art. 46, bem como fica criado o §3º do mesmo artigo, da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 46 - Nenhuma demolição de edificação poderá ser efetuada sem comunicação prévia ao órgão competente do Município, que expedirá a licença para demolição mediante a apresentação de um profissional legalmente habilitado para a execução e o acompanhamento dos serviços, comprovado por meio da ART ou RRT.

(...)

§ 3º - A demolição de imóvel de interesse ambiental e/ou cultural depende da anuência das secretarias municipais pertinentes e, caso necessário, da deliberação dos respectivos conselhos.

Art. 13 – Fica alterado o art. 47 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 47 – O prazo para a licença de demolição, bem como os documentos exigidos para abertura do requerimento específico a ser dirigido ao órgão competente do Município, serão elencados no Decreto Regulamentador desta Lei.

Art. 14 – Fica incluído o art. 47-A na Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 47-A – O responsável pela demolição deverá adotar todas as medidas necessárias para a proteção e segurança dos operários, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros públicos.

Parágrafo Único - Os responsáveis pela demolição deverão dar a devida destinação aos excedentes construtivos gerados.

Art. 15 – Ficam revogados os arts. 48 a 50 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 16 – Ficam inseridos os arts. 51-A, 51-B e 51-C na Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 51-A - As paredes comuns entre distintas unidades habitacionais deverão ter espessura mínima de 0,20m (vinte centímetros).

Art. 51-B - As coberturas deverão ser construídas de modo a assegurar o perfeito escoamento das águas pluviais, através de beirais ou calhas, e ainda dotadas de rufos e condutores, respeitando sempre o direito de vizinhança e sem atingir diretamente o logradouro.



Art. 51-C - Todas as chaminés deverão ter localização e altura suficientes para que os efluentes não incomodem ou prejudiquem os circunvizinhos, respeitadas as disposições da legislação civil vigente.

Art. 17 – Fica alterado o art. 58 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 58 - Os pés-direitos dos compartimentos terão as seguintes alturas mínimas:

- I. 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) para os de permanência prolongada;*
- II. 2,30m (dois metros e trinta centímetros) para os de utilização transitória;*
- III. 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) para as lojas ou 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) quando essas possuírem sobreloja;*
- IV. 2,30m (dois metros e trinta centímetros) no mínimo, e 3m (três metros), no máximo, para as sobrelojas, desde que possam guardar a altura de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) abaixo de si;*
- V. 4,00m (quatro metros) para galpões;*
- VI. 2,10m (dois metros e dez centímetros) para rampas e escadas.*

§ 1º - Para os compartimentos de utilização especial e sem permanência as alturas deverão ser definidas pelo responsável técnico conforme especificidade de cada ambiente.

§ 2º - Para qualquer tipo de edificação, aplica-se o seguinte:

- I. nos casos de teto inclinado, o pé direito é definido pela média das alturas máxima e mínima do compartimento;*
- II. os vãos de acesso não poderão ter altura inferior a 2,10m (dois metros e dez centímetros).*

Art. 18 – Fica alterado o art. 60 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 60 - Para a regularização de edificação com aberturas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos, será necessária anuência expressa do proprietário do terreno limítrofe.

Parágrafo Único - Nos casos em que não configurar prejuízo à privacidade dos confrontantes, poderá ser dispensada a anuência.

Art. 19 – Ficam revogados os arts. 61 a 64 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 20 – Fica revogado o §2º do art. 65 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 21 – Ficam alterados os arts. 66 e 67 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 66 - Um compartimento não pode ser iluminado e ventilado por outro, exceto quando a iluminação e ventilação se der através de varandas, terraços e área de serviço, com profundidade máxima de 3m (três metros).



Parágrafo Único - Os vãos de iluminação e ventilação da varanda, do terraço e da área de serviço poderão ser fechados por esquadria.

Art. 67 - As áreas dos vãos de iluminação e ventilação fixadas para os compartimentos de permanência prolongada e transitória serão alteradas, respectivamente, para 1/5 (um quinto) e 1/6 (um sexto) da área do piso, sempre que a abertura der para terraço, varandas e área de serviço com mais de 3m (três metros) de profundidade.

Art. 22 – Fica alterado o § 1º do art. 68 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 68 – (...)

§ 1º - Será permitida a ventilação por meio de poços de ventilação ou através de exaustão mecânica exclusivamente para os seguintes compartimentos:

- I. sanitários em geral;*
- II. corredores e passagens com área superior a 10m² (dez metros quadrados);*
- III. armários ou quarto de vestir (closet) com área superior a 6m² (seis metros quadrados);*
- IV. escadas em edificações unifamiliares;*
- V. depósitos com área superior a 3m² (três metros quadrados);*
- VI. compartimentos especiais.*

Art. 23 – Ficam revogados o § 3º do Art. 68, bem como o Art. 69 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 24 – Ficam alterados os § 1º e § 2º do art. 70 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 70 – (...)

§ 1º - As áreas de iluminação e ventilação serão classificadas em abertas, semi-abertas ou fechadas.

§ 2º - As dimensões mínimas das áreas abertas, semi-abertas e fechadas, de que trata o parágrafo anterior, serão fixadas em função dos compartimentos a serem iluminados e ventilados, conforme tabelas dos Anexos desta lei.

Art. 25 – Fica revogado o § 3º do art. 70 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 26 - Ficam revogados os arts. 71 a 75 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 27 - Ficam alterados os arts. 76 e 77 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 76 - Os muros construídos no alinhamento do logradouro poderão apresentar saliências em balanço, desde que sua projeção horizontal não ultrapasse o limite máximo de 0,20 m (vinte centímetros) em relação ao logradouro.



Art. 77 - Os pavimentos acima do solo deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra queda, com altura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros).

Art. 28 - Ficam revogados os arts. 78 a 81 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 29 – Ficam alterados os arts. 82 e 83 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 82 - As portas deverão obedecer às seguintes larguras mínimas:

- I. 0,80m (oitenta centímetros) para acessos às unidades autônomas e compartimentos de uso comum;*
- II. 0,70m (setenta centímetros) para passagens internas entre compartimentos;*
- III. 0,60m (sessenta centímetros) para instalações sanitárias.*

Art. 83 - As edificações deverão conter condições de prevenção e combate a incêndio e pânico, nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo Único - Excetuam-se da exigência do caput as residências unifamiliares e multifamiliares horizontais com acessos independentes ao logradouro público e com instalações individuais.

Art. 30 - Ficam revogados os arts. 84 a 91 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 31 – Fica alterado o art. 92 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 92 - As edificações de uso residencial, não residencial e misto, deverão dispor de compartimentos, cômodo ou equipamentos para estocagem de lixo, com capacidade adequada para abrigar a produção de resíduos no período entre as coletas.

§ 1º - Excetuam-se da exigência do caput as residências unifamiliares e multifamiliares horizontais com acessos independentes ao logradouro público.

§ 2º - O dimensionamento do compartimento citado no caput deverá ser definido pelo responsável técnico pelo projeto, considerando a produção diária de lixo de acordo com cada uso, sendo parâmetros mínimos:

- I. ser exclusivo;*
- II. possuir área mínima de 6m² (seis metros quadrados), pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), acesso com dimensões mínimas de largura de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e altura de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e porta com fechamento automático;*
- III. ser dotado de ventilação natural correspondente a 1/10 da área ou de ventilação mecânica que garanta a exaustão do ar;*
- IV. dispor de ponto de água para lavagem, ralo ligado à rede de esgoto, iluminação;*
- V. possuir revestimento de piso e paredes até o teto com material durável, liso, impermeável e resistente a constantes lavagens e produtos de ação agressiva;*



VI. *não possuir ligação direta com vestíbulos, “halls”, circulação, escadas, elevadores, compartimentos de permanência prolongada ou transitória, exceto garagens, pátios e acessos de serviço.*

§ 3º - *A produção de até 100 (cem) litros/dia é isenta da exigência feita no caput do artigo.*

Art. 32 – Ficam revogados o inciso VI do art. 93, bem como o art. 95 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 33 – Fica alterado o art. 96 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 96 – É vedada a instalação de pilares de sustentação, grades, peitoris ou guarda-corpos nas marquises.

Art. 34 - Ficam alterados os arts. 97 e 98 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 97 - As piscinas não são consideradas área construída, porém deverão respeitar os parâmetros relativos a recuos e afastamentos e à taxa de permeabilidade.

Art. 98 - Os beirais até 0,80m (oitenta centímetros) não são considerados área construída.

Art. 35 – Ficam revogados os arts. 99 e 100, assim como o § 3º do art.101 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 36 – Ficam incluídos os arts. 101-A, 101-B, 101-C e 101-D na Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 101-A - As calçadas padronizadas preveem a existência de até 03(três) faixas, conforme descrito a seguir:

- I. Faixa de serviço: destinada aos equipamentos urbanos (postes, lixeiras, placas de sinalização, infraestrutura, dentre outros), as rampas de acesso para veículos ou pessoas com deficiência e também árvores e outras vegetações, sendo esta obrigatória;*
- II. Faixa pavimentada livre: destinada ao trânsito seguro dos pedestres, sendo obrigatória a presença dessa faixa e deve possuir no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura e prevê a livre circulação de pessoas;*
- III. Faixa de acesso: destinada ao apoio à propriedade, permitindo a composição com plantas ornamentais, não sendo esta obrigatória.*

§ 1º - *A faixa pavimentada livre poderá apresentar dimensão divergente da prevista no inciso II deste artigo em locais que, por razões técnicas, devidamente justificadas, não seja possível atender integralmente a essa dimensão.*

§ 2º - *No caso da existência de vegetação na faixa de serviço e/ou faixa de acesso, é de responsabilidade do proprietário a manutenção no passeio em frente ao seu imóvel.*

§ 3º - *A faixa de acesso somente será permitida se for atendida a dimensão mínima do passeio informada no item II deste artigo.*



Art. 101-B – Os degraus nos passeios poderão existir desde que atendam às seguintes condições:

- I. Nos passeios com declividade igual ou superior a 14% (quatorze por cento) e menor ou igual a 25% (vinte e cinco por cento), poderá ser admitida a construção de degraus, desde que a necessidade seja devidamente atestada pelo responsável técnico;*
- II. Nos passeios com declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento), a construção de degraus será obrigatória, devendo sua execução ser devidamente atestada pelo responsável técnico.*
- III. Em áreas urbanas já consolidadas até a data de publicação desta lei, mediante justificativa técnica, onde as condições topográficas ou edificadas impeçam a completa eliminação de desníveis, será admitida a existência de degraus, desde que sejam atendidas as condições dispostas no § 1º deste artigo, mediante aprovação do órgão competente.*

§ 1º - Os degraus, quando admitidos ou obrigatórios, deverão atender às seguintes condições:

- I. espelho com altura máxima de 0,18m (dezoito centímetros);*
- II. piso mínimo de 0,28m (vinte e oito centímetros);*
- III. existência de patamares a cada 20 degraus, no máximo;*
- IV. uniformidade das dimensões dos degraus.*

Art. 101-C - O lote ou terreno lindeiro a logradouro público deverá ser mantido limpo, drenado e fechado, conforme disposto nesta Lei e demais normas aplicáveis.

§ 1º - No lote edificado é facultado o fechamento no alinhamento, desde que o passeio esteja devidamente executado conforme disposto nesta Lei.

§ 2º - No lote edificado é facultado o fechamento nas divisas laterais e de fundo, devendo, contudo, ser respeitada altura mínima de 1,80m.

§ 3º - Os tipos de fechamento adotados não deverão causar danos, riscos ou incômodos aos transeuntes e aos vizinhos.

Art. 101-D - Os proprietários dos lotes serão responsáveis pela construção de arrimos ou outros meios de proteção de cortes e barrancos, sempre que estes oferecerem a possibilidade de erosão ou deslizamentos que possam danificar o logradouro público e edificações ou terrenos vizinhos, sarjetas ou canalização públicas.

Art. 37 – Fica alterado o art. 102 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 102 - As circulações horizontais e verticais deverão atender às seguintes disposições:

- I. as circulações de uso comum deverão ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);*
- II. as circulações de uso privativo e circulações internas das edificações deverão ter largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros).*
- III. as rampas para acesso de veículos não poderão ter inclinação superior a 25% (vinte e cinco por cento);*



IV. as rampas para acesso de pedestres em edificações residenciais multifamiliares e não residenciais deverão atender às exigências de acessibilidade definidas nesta Lei.

Parágrafo Único - Nos casos de escadas em formatos especiais, como em leque ou caracol, deverão ser observadas as normas técnicas da ABNT pertinentes.

Art. 38 - Ficam revogados os arts. 103 a 106 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 39 – Fica alterado o § 1º do art. 107 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 107 – (...)

§ 1º - Deverá ser previsto patamar com profundidade mínima igual à largura da escada a cada conjunto de, no máximo, 20 (vinte) degraus.

Art. 40 – Ficam revogados o § 2º do art. 107, assim como os arts. 108 a 111 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 41 - Fica alterado o parágrafo único do art. 112 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 112 – (...)

Parágrafo Único - A instalação de elevadores não dispensa a construção de escadas segundo o disposto nesta Lei.

Art. 42 – Fica revogado o art. 115 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 43 – Fica alterado o art. 116 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 116 - As áreas livres poderão ser utilizadas como áreas de estacionamento de veículos, não sendo permitida, contudo, a execução de cobertura que caracterize área edificada.

Parágrafo Único - Mediante autorização prévia do órgão municipal responsável pelo trânsito, os estabelecimentos de uso econômico poderão utilizar o afastamento frontal como área de estacionamento descoberto, desde que garantidas as condições de circulação do passeio público e da via. O rebaixo total da guia para acesso ao estacionamento configura que as vagas serão de uso público. Os rebaixos independentes, destinados a uma entrada e uma saída do estacionamento, configuram que as vagas serão de uso privativo do estabelecimento.

Art. 44 - Ficam revogados os arts. 118 a 121 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 45 - Ficam alterados os arts. 122, 123 e 124 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras e acrescido o art. 122 A, da mesma lei, que passam a vigorar com a seguinte redação:



Art. 122 - Toda habitação terá no mínimo 38,00m² (trinta e oito metros quadrados) e 39,00m² (trinta e nove metros quadrados) de construção para casa e apartamento, respectivamente, sendo composta no mínimo por um quarto, uma sala, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviços.

Art. 122-A - Em unidades do tipo quitinetes, lofts, estúdios, flats e similares será admitida a área mínima de 20,00m² (vinte metros quadrados).

Art. 123 - As edificações de uso residencial deverão atender às seguintes dimensões e áreas mínimas de compartimentos:

- I. cozinha: largura mínima de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) e área mínima de 4m² (quatro metros quadrados);
- II. sala: largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e área mínima de 10m² (dez metros quadrados);
- III. quartos: largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e área mínima de 7m² (sete metros quadrados);
- IV. instalações sanitárias: largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e área mínima de 2m² (dois metros quadrados) para a instalação sanitária principal, e largura mínima de 1m (um metro) e área mínima de 1,20m² (um vírgula vinte metros quadrados) para a instalação sanitária secundária;
- V. área de serviço: área mínima de 1,80m² (um vírgula oitenta metros quadrados).

Art. 124 - As edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, no momento da aprovação do projeto, serão analisadas apenas quanto ao atendimento dos parâmetros mínimos descritos nos incisos I a VI do art. 15 e conforme disposto no Decreto Regulamentador desta Lei.

Art. 124-A - Os processos administrativos relativos à aprovação de projetos de edificações deverão observar os princípios da celeridade, razoabilidade, eficiência administrativa e simplificação dos procedimentos.

§1º - O Poder Executivo poderá estabelecer mecanismos de modernização administrativa, inclusive por meio da digitalização dos processos de protocolo, tramitação e acompanhamento de projetos.

§2º - O Poder Executivo poderá instituir sistema eletrônico para tramitação integral dos processos administrativos de aprovação de projetos, compreendendo protocolo, análise, comunicação de exigências, emissão de documentos e acompanhamento em meio digital, assegurados os princípios da transparência, eficiência e celeridade, bem como a observância da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018), mediante adoção de medidas de segurança, controle de acesso e proteção das informações pessoais e sensíveis, preferencialmente por meio de plataforma digital integrada que contribua para a redução de prazos e a desburocratização dos procedimentos.

Art. 124-B - A responsabilidade pelo atendimento às normas técnicas aplicáveis à elaboração e execução dos projetos é do profissional legalmente habilitado, nos termos da legislação federal e das normas dos respectivos conselhos profissionais.

Art. 46 - Ficam revogados os arts. 125 a 133 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras.



Art. 47 – Fica alterado o art. 134 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 134 - Consideram-se residências geminadas duas ou mais unidades residenciais autônomas, com paredes externas total ou parcialmente contíguas ou comuns entre as unidades.

§1º - As paredes comuns entre unidades residenciais deverão atender às normas técnicas aplicáveis quanto ao desempenho estrutural, térmico e acústico, observando-se especialmente os parâmetros previstos nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, inclusive aqueles estabelecidos pela ABNT NBR 15575, que trata do desempenho das edificações habitacionais.

§2º - Admite-se a utilização de diferentes sistemas construtivos, desde que comprovado o atendimento aos requisitos de desempenho definidos pelas normas técnicas aplicáveis.

§3º - É permitida a construção de muros de fechamento entre as unidades das residências geminadas, não sendo tal medida considerada como subparcelamento da área.

Art. 48 - Ficam revogados os arts. 135 a 153 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras.

Art. 49 – Ficam alterados os arts. 154 a 157 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 154 - As edificações destinadas a uso não residencial deverão dispor de, no mínimo, um lavabo em cada pavimento que atenda a todas as unidades autônomas.

Parágrafo Único - As instalações sanitárias destinadas a uso comum deverão atender às diretrizes contidas nas legislações pertinentes.

Art. 155 - As edificações de uso coletivo são aquelas destinadas às atividades de natureza comercial, hoteleira, cultural, esportiva, financeira, turística, recreativa, social, religiosa, educacional, industrial e de saúde, inclusive a edificação de prestação de serviços.

Art. 156 - As edificações de uso coletivo destinadas às atividades de natureza comercial, cultural, esportiva, turística, recreativa, social ou religiosa, com área total construída superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados), deverão possuir fraldário.

Art. 157 - Deverão obrigatoriamente ser dotadas de tratamento acústico as edificações cujo uso seja fonte de poluição sonora.

Art. 50 - Ficam revogados os arts. 158 a 188 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras.

Art. 51 - Ficam alterados os arts. 189 a 193 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 189 - As construções de edificações obedecerão às disposições previstas na legislação federal, estadual e municipal referentes à acessibilidade de pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, bem como às normas técnicas pertinentes.



Parágrafo Único - Para efeito do disposto no caput, consideram-se pertinentes as Normas Técnicas de Acessibilidade da ABNT.

Art. 190 - O percurso acessível, quando exigido, além de atender as normas fixadas na ABNT, deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e possuir piso antiderrapante e contínuo.

Art. 191 - O sanitário adaptado às pessoas com deficiência, quando exigido, deverá garantir os requisitos mínimos previstos na ABNT.

§ 1º - Nas edificações de uso público, nos termos desta Lei, deve ser garantido pelo menos um sanitário adaptado, para cada sexo, em cada pavimento.

§ 2º - Nas edificações de uso coletivo, nos termos desta Lei, à exceção daquelas destinadas às atividades de natureza comercial e industrial, deve ser garantido, pelo menos, um sanitário adaptado em cada pavimento.

§ 3º - Nas edificações de uso coletivo, nos termos desta Lei, destinadas às atividades de natureza comercial e industrial, será obrigatório, pelo menos, um sanitário adaptado quando:

- I. a área construída da unidade autônoma destinada à atividade de natureza comercial for superior a 300m² (trezentos metros quadrados);*
- II. existir sanitário de uso comum ou aberto ao público nas atividades de natureza industrial.*

Art. 192 - As vagas de estacionamento de veículos para uso de pessoas com deficiência deverão atender, além dos determinados na ABNT, os seguintes requisitos:

- I. localizarem-se próximas ao acesso da edificação;*
- II. possuírem percurso entre a vaga e a entrada da edificação totalmente acessível, sinalizado, com piso contínuo e antiderrapante;*
- III. serem de fácil acesso, não configurando vagas presas.*

Art. 193 - As edificações destinadas a serviços de alojamento e a uso residencial multifamiliar com mais de 100 (cem) unidades residenciais deverão possuir, no mínimo, 2% (dois por cento) de suas acomodações ou unidades autônomas adaptadas às pessoas com deficiência.

Art. 52 - Ficam revogados os arts. 194 a 243 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras.

Art. 53 – Fica alterado o inciso I do art. 250 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 250 – (...)

I - construção clandestina, entendendo-se como tal a que for executada sem alvará de licenciamento da obra, desde que observadas as disposições desta Lei;

Art. 54 - Ficam revogados os arts. 255 a 261 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras.

Art. 55 - Ficam revogados os Anexos V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII e XIII da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras.



Art. 56 – Fica alterado o “Anexo XIV – Glossário” da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras, que passa a vigorar na forma do Anexo Único desta Lei.

Art. 57 – Esta Lei entra **em vigor na data de sua publicação**, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 28 de abril de 2026.

Élio da Mata Santos
PREFEITO MUNICIPAL



ANEXO ÚNICO**LEI MUNICIPAL Nº 2459/2005****“ANEXO XIV – GLOSSÁRIO”**

Acessibilidade - Possibilidade e condição igualitárias de acesso e uso, sem barreiras arquitetônicas e obstáculos, para todo cidadão, especialmente para pessoas com necessidades especiais.

Alinhamento - Limite divisório entre o lote e o logradouro público.

Alvará de Construção - documento expedido pela Prefeitura Municipal que autoriza a execução de obras.

Área de uso comum - Área destinada à utilização coletiva.

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica.

Beiral - É a continuação do telhado que ultrapassa a linha das paredes externas da edificação não sendo permitido o uso sobre ele.

Canteiro de obras - Espaço em uma construção, destinado a armazenagem de materiais, alojamento provisório dos operários e administração em alguns casos.

Certidão de Baixa e Habite-se - Documento de conclusão de obra e conformidade com o projeto aprovado.

Compartimento - Espaço com destinação específica.

Depósito - Compartimento não habitável destinado à guarda de utensílios e provisões.

Divisa - Linha que separa o lote ou o terreno da propriedade vizinha

Edificação - Construção destinada a atividades diversas.

Embargo - Ato administrativo que determina a paralisação imediata de uma obra.

Empresa legalmente habilitada - pessoa jurídica constituída por profissionais legalmente habilitados, registrada junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU ou Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA respeitadas às atribuições e limitações consignadas por esse organismo.

Estrutura - Conjunto de elementos construtivos de sustentação da edificação, abrangendo fundações, pilares, alvenaria autoportante, vigas e lajes.

Instalação sanitária - Ambiente de higiene isolado dos demais compartimentos das edificações e dotado de peças sanitárias.

Licença - Ato administrativo que reflete a manifestação de vontade da Administração em consentir que o particular exerça certa atividade.

Loja - Compartimento ou ambiente destinado ao uso comercial e de serviços.

Lote - Porção de território parcelado, resultante de aprovação de projeto de parcelamento do solo, com frente para o logradouro público.

Marquise - Cobertura em balanço destinada exclusivamente à proteção de transeuntes, não podendo ser utilizada para piso ou uso.

Movimento de terra - Modificação das condições topográficas do terreno, podendo gerar ou não transporte ou deslocamento externamente ao mesmo.

Muro - Elemento construtivo que serve de vedação de terrenos.

NBR - Norma Brasileira. Usada para identificar normas técnicas elaboradas e publicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Notificação - Documento de ato administrativo que precede a aplicação da penalidade, informando o prazo para a correção da irregularidade.

Passeio público - É a parte da via pública, normalmente segregada e em nível diferente, destinada à circulação de qualquer pessoa com autonomia e segurança, bem como à implantação de mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura, vegetação, sinalização e outros que se fizerem necessários em atendimento aos parâmetros mínimos

Pé-direito - Distância vertical entre o piso acabado e o teto de um compartimento, ou na ausência do último, do elemento de cobertura mais baixo.



Perfil natural do terreno - Corte da superfície do terreno na situação em que se apresenta ou se apresentava na natureza ou na conformação dada por ocasião da execução do loteamento.

Profissional legalmente habilitado - pessoa física registrada junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU ou Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por esse organismo e devidamente cadastrado pelo Município.

Residência unifamiliar - uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

Residência multifamiliar horizontal - uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas horizontalmente.

Residência multifamiliar vertical - uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas verticalmente.

Responsável Técnico pelo projeto de edificação - profissional/empresa legalmente habilitado responsável pela elaboração e acompanhamento dos projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas e descritivas e pela exequibilidade de seu trabalho.

Responsável Técnico pela execução da obra - profissional/empresa encarregado pela direção técnica das obras, desde seu início até sua total conclusão.

RT - Responsável Técnico

RRT – Registro de Responsabilidade Técnica

Saliência - Elemento arquitetônico da edificação que avança em relação ao plano de uma fachada, como brises, jardineiras, elementos decorativos, estruturais, sistemas de ar-condicionado e plataformas técnicas.

Sobreloja - Piso elevado e integrado a uma loja.

Tapume - Vedação provisória utilizada durante o período da obra.

Vistoria - diligência efetuada com o objetivo de verificar as condições técnicas da edificação, a observância à legislação urbanística e ao projeto aprovado.

