LEI COMPLEMENTAR Nº 168/2023

"ALTERA OS DISPOSITIVOS DA LC 92 DE 07 DE JANEIRO DE 2015 QUE DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE SARZEDO/MG, ALTERA OS ARTS. 4° E 5° DA LEI ORDINÁRIA Nº 646/2014 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

A Câmara Municipal de Sarzedo, Estado de Minas Gerais, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - A Lei Complementar nº 92/2015 passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – Inserem-se §§ 5º, 6º e 7º ao Art. 15:

Art. 15 – (...)

§ 5º Além dos elementos gráficos citados neste artigo, o projeto deverá observar todos os parâmetros para representação de projetos definidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pela regulamentação desta Lei Complementar.

§ 6º A critério do órgão competente, poderão ser exigidas outras peças gráficas além das citadas neste artigo.

§ 7º Sempre que julgar conveniente, poderá o Poder Executivo exigir especificação técnica, relativa aos cálculos dos elementos essenciais da construção e dos materiais que nela devam ser empregados. (AC)

II - Dá nova redação ao Art. 40 e seus incisos:

Art. 40 - Consideram-se obras concluídas as que atendam, cumulativamente, às seguintes condições:

I - Tenham instalações hidro sanitárias e elétricas executadas e devidamente ligadas à rede pública, bem como área permeável, (piso intertravado ou grama), pisos e paredes impermeáveis em ambientes de preparo de alimentos e higiene, vagas de estacionamento demarcadas e passeios públicos executados ao longo do meio-fio em frente ao lote, conforme exigências técnicas da legislação em vigor;

II - Apresentem condições mínimas de habitabilidade, salubridade e segurança, que são:

a) Contrapiso concluído;

b) Paredes com revestimento (gesso, emboço, reboco entre outros);

c) Cobertura concluída;

d) Revestimento externo acabado e impermeabilizado;

e) Esquadrias instaladas;

f) Laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais, quando couber;

g) Condições de acessibilidade garantidas de acordo com as normas técnicas vigentes;

h) Concordância com o projeto aprovado;

i) Depósito de lixo ou lixeiras devidamente instaladas;

j) A critério do órgão competente, poderão ser exigidos lados, além das citadas neste artigo;

k) Sempre que julgar conveniente, poderá o Poder Executivo exigir especificação técnica, relativa aos cálculos dos elementos essenciais da construção e dos materiais que nela devam ser empregados. (NR)

l) Construções com área superior a 300m² deverão instalar uma placa de identificação da via, conforme modelo de placa informado pela SMOU.

III - Nova redação ao inciso III do Art. 99:

Art. 99 – (...)

III – Será permitido balanço de 1,50m (Hum metro e cinquenta centímetros no afastamento frontal).

IV - Insere-se seção VII ao Art. 120:

Art. 120 – (...)

VII. A distância mínima permitida entre edificações residenciais construídas no mesmo terreno que não forem geminadas deverá ser no mínimo de 3,00m (três metros). (AC)

V - Nova redação ao Art. 123, revoga o § único e insere os §§1º, 2º e 3º:

Art.123 - Considera-se subsolo a parte de uma edificação localizada abaixo do nível considerado térreo, ou abaixo do nível da rua.

§1º: Todo pilotis, circulação vertical/horizontal coletiva, sobre loja, casa de máquina, barrilete, fosso de elevador, subestação, compartimento para lixo, serão calculados como área construída, porém descontados no cálculo de área liquida e não será considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação.

§2º No caso do pilotis só terá sua área deduzida quando o mesmo for destinado para uso de estacionamento (vagas de garagem) ou área de lazer.

§3º A sobreloja terá sua área deduzida quando não ultrapassar 30% (trinta por cento) da área de projeção da loja (NR)

VI - Alteração do parágrafo único do Art. 132 em §1º e, inserção do §2º e incisos:

Art. 132 – (...)

§1º - Todos os compartimentos das edificações, independentemente de sua classificação, conforme disposto no Art. 124 desta Lei, deverão atender aos parâmetros, medidas e áreas mínimas constantes da tabela:

Ordem	Compartimentos	Largura Mínima	Iluminação e ventilação natural	Pé direito Mínimo
a	USO RESIDENCIAL			
a.1	Sala/estar	3,00m	Direta	2,60m
a.2	1º dormitório	2,50m	Direta	2,60m
a.3	2º e 3º dormitórios	2,70m	direta	2,60m
a.4	Cozinha	2,00m	Indireta (inc.II)	2,40m
a.5	Área de serviço	1,50m	Indireta (inc.II)	2,40m
a.6	Sanitário	1,10m	Direta	2,20m
a.7	Circulação interna	0,90m	Indireta (inc.II)	2,40m
a.8	Garagem	2,50m	Direta	2,20m
a.9	Ambientes internos não essenciais (inc. III)	2,50m	Direta	2,60m
b	USO COMERCIAL E SERVIÇOS			
b.1	Sala comercial/serviços	3,00m	-	2,80m
b.2	Loja comercial/serviços	3,00m	-	3,00m
b.3	Salão comercial/serviços	-	-	4,50m

II – Iluminação e Ventilação Natural indireta: nos ambientes que podem ser iluminados indiretamente através de outros compartimentos, será

obrigatória que a abertura requisitada na forma do Art. 138 desta lei tenha sua área calculada em dobro.

III – Ambientes internos não essenciais de uma unidade residencial como: depósitos, escritórios, biblioteca, quarto de estudo, sala de televisão, dispensa, brinquedoteca, dentre outros.

§2º - Deverá constar no Habite-se número de unidades habitacionais e número de quartos por unidades habitacionais (NR)

VII - Nova redação ao §1º do **Art. 144 e incisos:**

Art. 144 - (...)

§1º - O número mínimo de vagas de estacionamento é definido em conformidade com o uso e destinação das edificações, observando-se para lote de esquina prevalência para a maior testada:

I. Uso residencial – 01 vaga por unidade residencial edificada;

II. Uso Comercial – De baixo impacto (lojas, galpões, etc), não terá exigência de numero de vagas de garagem.

III. Uso Comercial – De médio e grande impacto serão obrigatórias as vagas porem as mesmas deveram ser determinadas através do EIV (estudo de impacto de vizinhança) (NR)

VIII - Nova redação do artigo 247-A:

Art. 247-A - A SMOU deverá realizar vistorias de acompanhamento de obras por meio de técnicos responsáveis pelo controle urbano, a serem indicados por esta, quando necessário, nos casos de aprovação de projeto com obra em execução.

Caso haja desconformidade da execução com o projeto aprovado, a obra será notificada a ser regularizada e a não obediência dos termos da notificação irá gerar o embargo da obra.

IX - Nova redação Art. 269 e incisos:

Art.269 Compete à Secretaria de Obras e Urbanismo Municipal de Sarzedo aprovar projetos, licenciar e fiscalizar a execução de obras, bem como aplicar as penalidades cabíveis (notificação e embargos), visando ao cumprimento da legislação vigente.

Parágrafo único - Caberá à Secretaria de Obras e Urbanismo convocar a Comissão Especial de Análise de Projetos, nomeada pelo chefe do Executivo com integrantes das Secretarias Municipais de Planejamento, Meio Ambiente, Obras e Procuradoria nas seguintes situações:

I – Para projetos comerciais de grande impacto (galerias, shopping, conjuntos comerciais, posto de gasolina, deposito de gás, igrejas, hospitais, hotéis, motéis, pousadas);

II – Para projetos industriais com área construída superior a 1.000 m² ou de impacto ambiental;

III – Para projetos de conjuntos residenciais com número de unidade superior a 8 unidades habitacionais;

IV – Quando o projeto apresentar características que estejam omissas na legislação (Plano Diretor, Código de Obras);

V – Para projetos de regularização unifamiliares, multifamiliares e comerciais avaliados em valor inferior a 1000 UFPS (Hum mil UFPS), devendo ser um único imóvel registrado em nome de pessoa física neste município, será concedido desconto de 80% nas multas, analisados pela Comissão Especial considerando os seguintes critérios:

a) Gravidade das infrações;
b) Área construída;
c) Tempo de construção;
d) Finalidade da construção.

VI – Fica autorizada a Secretaria Municipal de Fazenda o parcelamento das taxas em até 06 (seis) vezes, desde que requerido pelo proprietário.

Art. 2º - Os Arts. 4° e 5° da Lei Ordinária nº 646/2014 passam a vigorar com a seguinte redação:

Art.4º - As edificações irregulares, cujos proprietários comprovarem a sua construção concluída até a data de aprovação da Lei Complementar 92/2015 - Código de Obras do Município de Sarzedo MG, data 07 de janeiro de 2015, farão jus a isenção do pagamento da taxa prevista no artigo 1° da Lei Ordinária nº 646/2014.

Art.5º - Poderão pleitear a presente regularização, independentemente do tempo de conclusão da obra, todos os proprietários de imóveis cuja edificação tenha sido iniciada até 31 de dezembro de 2021. Em relação às obras irregulares iniciadas após essa data, somente farão jus aquelas que tenham sido concluídas há pelo menos 10 (dez) anos da data do pedido de abertura de processo administrativo, mediante comprovação do histórico de edificação.

Parágrafo único - A regularização que se refere o caput não se aplica às construções irregulares que tenham sido alvo de notificação e embargo durante o período de construção, sem a devida adequação.

Art. 3º - Revoga-se o Art. 247, alínea II da LC 92/2015, e demais disposições em contrário.

Art. 4º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sarzedo, 15 de maio de 2023.

Marcelo Pinheiro do Amaral
Prefeito Municipal