# LEI Nº 392

DE 27 DE MARÇO DE 1.995

"INSTITUI CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE MONTE AZUL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A EGRÉGIA CÂMARA MUNICIPAL DE MONTE AZUL, MG., DECRETA, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI:

## PRIMEIRA PARTE

## CAPÍTULO I

## DAS CONDIÇÕES GERAIS

ART. 1º :- QUALQUER CONSTRUÇÃO SOMENTE PODERÁ SER EXECUTADA DENTRO DO PERÍMETRO URBANO, APÓS APROVAÇÃO DO PROJETO E CONCESSÃO DE LICENÇA DE CONSTRUÇÃO PELA PREFEITURA MUNICIPAL, E SOB A RESPONSABILIDADE DE PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO.

PARÁGRAFO ÚNICO :- EVENTUAIS ALTERAÇÕES EM PROJETOS APROVADOS SERÃO CONSIDERADAS PROJETOS NOVOS PARA OS EFEITOS DESTA LEI.

ART. 2º :- PARA OBTER APROVAÇÃO DO PROJETO E LICENÇA DE CONSTRUÇÃO, DEVERÁ O INTERESSADO SUBMETER À PREFEITURA MUNICIPAL PROJETO DE OBRAS.

ART. 3º :- OS PROJETOS DEVERÃO ESTAR EM ACORDO COM A LEGISTAÇÃO VIGENTE SOBRE ZONEAMENTO E LOTEAMENTO.

## CAPÍTULO II

## DA APROVAÇÃO DO PROJETO

ART. 4º :- DE ACORDO COM A ESPÉCIE DA OBRA, OS RESPECTIVOS REQUERIMENTOS SERÃO APRESENTADOS COM OBEDIÊNCIA ÀS NORMAS ESTABELECIDAS NESTE REGULAMENTO.

§ 1º :- AS PRANCHAS TERÃO DIMENSÕES MÍNIMAS DE 0,22 m x 0,33 m (VINTE E DOIS POR TRINTA E TRÊS CENTÍMETRO), PODENDO SER APRESENTADAS EM CÓPIAS, E CONSTARÃO DOS SEGUINTES ELEMENTOS:

A) - A PLANTA BAIXA DE CADA PAVIMENTO QUE COMPORTAR A CONSTRUÇÃO, DETERMINANDO O DESTINO DE CADA COMPARTIMENTO E SUAS DIMENSÕES, INCLUSIVE ÁREAS;

b) - OS CORTES, TRANSVERSAL E LONGITUDINAL, DA CONSTRUÇÃO, COM AS DIMENSÕES VERTICAIS;

C) - A ELEVAÇÃO DA FACHADA OU FACHADAS VOLTADAS PARA A VIA PÚBLICA;

d) - A PLANTA DE COBERTURA COM AS INDICAÇÕES DOS CAIMENTOS;

e) - A PLANTA DE SITUAÇÃO (LOCAÇÃO) DA CONSTRUÇÃO, INDICANDO SUA POSIÇÃO EM RELAÇÃO ÀS DIVISAS, DEVIDAMENTE COTADAS, E A SUA ORIENTAÇÃO;

f) A PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO DAS INSTALAÇÕES DE ÁGUA, ESGOTO, GÁS E ELETRICIDADE;

G) APRESENTAR MATRÍCULA NO INSS.

§ 2º :- PARA AS CONSTRUÇÕES DE CARÁTER ESPECIALIZADOS (CINEMA, FÁBRICA, HOSPITAIS etc...), O MEMORIAL DESCRITIVO DEVERÁ CONTER ESPECIFICAÇÕES DE ILUMINAÇÃO, VENTILAÇÃO ARTIFICIAL, CONDICIONAMENTO DE AR, APARELHAGEM CONTRA INCÊNDIOS, ALÉM DE OUTROS INERENTES A CADA TIPO DE CONSTRUÇÃO.

§ 3º :- PODERÁ SER EXIGIDA A APRESENTAÇÃO DOS CÁLCULOS DE RESISTÊNCIA E ESTABILIDADE, ASSIM COMO OUTROS DETALHES NECESSÁRIOS À BOA COMPREENSÃO DA OBRA.

ART. 5º :- AS ESCALAS MÍNIMAS SERÃO:

a) - DE 1:500 PARA AS PLANTAS DE SITUAÇÃO;

b) - DE 1:100 PARA AS PLANTAS BAIXAS E DE COBERTURA;

C) - DE 1:100 PARA AS FACHADAS;

d) - de 1:50 para os cortes;

e) - de 1:25 para os detalhes;

§ 1º :- Haverá sempre escala gráfica.

§ 2º :- A escala não dispensará a indicação de cotas.

ART. 6º :- No caso de reformas ou aplicações, deverá seguir-se a convenção.

a) - Preto - para as partes existentes;

b) - Amarelo - para as partes a serem demolidas;

c) - Vermelho - Para as partes novas ou acréscimo.

ART. 7º :- Quando se tratar de construções destinadas ao fabrico ou manipulação de generos alimentícios, frigoríficos o matadouros, bem como estabelecimentos hospitalares e congêneres ser ouvido o orgão de saúde do estado ou município

ART. 8º :- Serão sempre apresentados dois jogos completos assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo construtor responsável, dos quais, após visados, um será entregue ao requerente, junto com a licença de construção e conservado na obra a ser sempre apresentado quando solicitado por fiscal de obra ou autoridades competentes da Prefeitura Municipal, e o outro será arquivado.

PARÁGRAFO ÚNICO: Poderá ser requerida a aprovação do projeto, independentemente da licença de construção, hipotese em que as pranchas serão assinadas somente pelo proprietário e pelo autor do projeto.

ART. 9º :- O título de propriedade do terreno ou equivalente deverá ser anexado ao requerimento.

ART. 10º :- A aprovação do projeto terá validade por 1 (um) ano, ressalvando ao interessado requerer revalidação.

## CAPÍTULO III

### Da execução da obra

ART. 11º :- Aprovado o projeto e expedida a licença de construção, a execução da obra deverá verificar-se dentro de 1 (um) ano, viável a revalidação.

PARÁGRAFO ÚNICO: - CONSIDERAR-SE-Á A OBRA INDICADA ASSIM QUE ESTIVER COM OS ALICERCES PRONTOS.

ART. 12º:- SERÁ OBRIGATÓRIA A COLOCAÇÃO DE TAPUME SEMPRE QUE SE EXECUTAR OBRAS DE CONSTRUÇÃO, REFORMA OU DEMOLIÇÃO NO ALINHAMENTO DA VIA PÚBLICA.

§ 1º:- EXCETUAM-SE DESSA EXIGÊNCIA OS MUROS E GRADES INFERIORES A 2 (DOIS) METROS DE ALTURA.

§ 2º:- OS TAPUMES DEVERÃO TER A ALTURA MÍNIMA DE 2 (DOIS) METROS E PODERÃO AVANÇAR ATÉ A METADE DO PASSEIO.

ART. 13º:- NÃO SERÁ PERMITIDA, EM HIPÓTESE ALGUMA, A OCUPAÇÃO DE QUALQUER PARTE DA VIA PÚBLICA COM MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO SALVO NA PARTE LIMITADA PELO TAPUME.

## CAPÍTULO IV

## DAS PENALIDADES

ART. 14º:- QUALQUER OBRA, EM QUALQUER FASE, SEM A RESPECTIVA LICENÇA, ESTARÁ SUJEITA A EMBARGO, MULTA DE 5% (CINCO POR CENTO) A 20% (VINTE POR CENTO) DO SALÁRIO-MINIMO VIGENTE NA REGIÃO, E DEMOLIÇÃO.

§ 1º:- A MULTA SERÁ ELEVADA AO DOBRO SE EM UM PRAZO DE 24 (VINTE E QUATRO) HORAS NÃO FOR PARALISADA A OBRA E SERÁ ACRESCIDA DE 10% (DEZ POR CENTO) DO SALÁRIO-MINIMO POR DIA DE NÃO CUMPRIMENTO DA ORDEM DE EMBARGO.

§ 2º:- SE DECORRIDOS 5 (CINCO) DIAS APÓS O EMBARGO, PERSISTIR A DESOBEDIÊNCIA, INDEPENDETEMENTE DAS MULTAS APLICADAS, SERÁ REQUISITADA FORÇA POLICIAL PARA IMPEDIR A CONSTRUÇÃO OU PROCEDER-SE A DEMOLIÇÃO.

§ 3º:- NÃO SERÁ EXPEDIDA CERTIDÃO NEGATIVA A OBRA QUE ESTIVER IRREGULAR, ENQUANTO A MESMA NÃO TIVER A SUA REGULARIZAÇÃO.

ART. 15º:- A EXECUÇÃO DA OBRA EM DESACORDO COM O PROJETO APROVADO DETERMINARÁ O EMBARGO, SE NO PRAZO DE 15 (QUINZE) DIAS A CONTAR DA INTIMAÇÃO, NÃO TIVER SIDO DADA A ENTRADA NA REGULARIZAÇÃO.

ART. 16º:- O LEVANTAMENTO DO EMBARGO SOMENTE OCORRERÁ APÓS A COMPROVAÇÃO DO CUMPRIMENTO DE TODAS AS EXIGÊNCIAS QUE O DETERMINARAM E RECOLHIMENTO DAS MULTAS APLICADAS.

ART. 17º: - ESTARÃO SUJEITO A PENA DE DEMOLIÇÃO TOTAL OU PARCIAL OS SEGUINTES CASOS:

a) - CONSTRUÇÃO CLANDESTINA, ENTENDENDO-SE COMO TAL A QUE FOR EXECUTADA SEM PRÉVIA APROVAÇÃO DO PROJETO E LICENÇA DE CONSTRUÇÃO.

b) - construção feita em desacordo com o projeto aprovado.

c). obra julgada insegura e não se tomar as providências necessárias à sua segurança.

Parágrafo único: - A pena de demolição não será aplicada se forem satisfeitas as exigências dentro do prazo concedido.

## Capítulo V

## Da aceitação da obra

Art. 18º: - Uma obra só será considerada terminada quando estiver em fase de pintura e com as instalações hidráulicas e elétricas concluídas.

Art. 19º: - Após a conclusão da obra deverá ser requerida a vistoria da Prefeitura Municipal.

Art. 20º: - A Prefeitura Municipal mandará proceder a vistoria e caso as obras estejam de acordo com o projeto, fornecerá ao proprietário o "habite-se", no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data da entrada do requerimento.

§ 1º: - Se no prazo máximo marcado neste artigo não for despachado o requerimento, as obras serão considerados aceitas.

§ 2º: - Uma vez fornecido o "habite-se", a obra é considerado aceita pela Prefeitura Municipal.

Art. 21º: - Será concedido o habite-se

a juízo da repartição competente.

Art. 22º :- Nenhuma edificação poderá ser utilizada sem a concessão do "habite-se".

## segunda parte

## Das condições Gerais Relativas às Edificações

### capítulo I

### Dos Terrenos

Art. 23º :- Não poderão ser arruados nem loteados que forem a critério da Prefeitura Municipal, julgados impróprios para habitação. Não poderão ser arruados terrenos que loteamentos prejudique reservas florestais.

§ 1º :- Não poderão ser aprovados projetos de loteamentos, nem permitida a abertura de vias em terrenos baixos e alagadiços sujeito a inundação sem que o sejam previamente aterrados e executadas as obras de drenagem necessárias.

§ 2º :- os cursos d'agua não poderão ser alterados sem prévio consentimento da Prefeitura Municipal.

### capítulo II

### Das fundações

Art. 24º :- Sem prévio saneamento do solo, nenhuma construção poderá ser edificada sobre terreno:

a) - úmido

b) - misturado com húmus ou substâncias orgânicas.

Art. 25º :- As fundações serão

executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações das Normas Técnicas Brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Parágrafo Único :- As fundações não poderão invadir o leito da via pública.

capítulo III

Das Paredes

Art. 26º :- As paredes externas de uma edificação serão sempre impermeáveis.

Art. 27º :- As espessuras mínimas das paredes de alvenaria de tijolo comum serão:

a) - de um tijolo para as paredes externas;

b) - de meio tijolo para as paredes internas.

Art. 28º :- Quando executadas com outro material, as espessuras deverão ser equivalentes às de tijolo quanto à impermeabilização, acústica, resistência e estabilidade.

capítulo IV

Dos Pisos

Art. 29º :- Os pisos ao nível do solo serão assentes sobre uma camada de concreto de 0,10 m (dez centímetro) de espessura, convenientemente impermeabilizada.

Art. 30º :- Os pisos de alvenaria, em pavimentos altos não poderão repousar sobre material combustível ou sujeito a putrefação.

Art. 47º :- O gabarito máximo de

das edificações não deverá ultrapassar a 5 (cinco) pavimentos, ou seja, um andar térreo e quatro andares a este superposto.

Parágrafo Único:- Não serão permitidos acréscimos nas aberturas de qualquer espécie.

Art. 48º:- Como altura das edificações será considerada a medida vertical do nível do passeio até o ponto mais elevado da edificação e deverá estar de acordo com a legislação.

## capítulo XI
## Das Águas Pluvias

Art. 49º:- O terreno circundante as edificações será preparado de modo que permita franco escoamento das águas pluviais para a via pública ou para o terreno a jusante.

§ 1º:- É vedado o escoamento, para a via pública, de águas servida de qualquer espécie.

§ 2º:- Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores e as águas serem canalizadas por baixo do passeio até a sarjeta.

## capitulo XII
## Das circulações de ligação de Niveis diferentes

### Seção I
### Das Escadas

Art. 50º:- As escadas deverão obedecer as normas estabelecidas nos

parágrafos seguintes:

§ 1º:- As escadas para uso coletivo terão largura mínima livre de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e deverão ser construídas de material incombustível.

§ 2º:- Deverá sempre que o número de degraus consecutivos for superior a 16 (dezesseis) intercalar um patamar com a extensão mínima de 0,80 m (oitenta centímetros) e com a mesma largura dos degraus.

Art. 51º:- O dimensionamento dos degraus obedecerá aos seguintes índices:

a)- altura máxima - 0,18 m (dezoito centímetros);

b)- profundidade mínima - 0,25 m (vinte e cinco centímetros).

## capítulo XII

## Dos Materiais

Art. 52º:- As especificações dos materiais a serem

Art. 31º:- As peças de madeiras serão constituídas de tábuas pregadas em cabrio ou em barrotes.

Art. 32º:- Os barrotes terão espaçamento máximo de 0,50 m (cinquenta centímetros) de eixo a eixo e serão embutidos 0,15 m (quinze centímetro), pelo menos, nas paredes, devendo a parte embutida receber pintura de piche ou outro material equivalente.

Art. 33º:- As vigas madeiras metálicas deverão ser embutidas nas paredes e apoiadas em coxins; estes poderão ser

metálicas de concreto ou de cantaria com a largura mínima de 0,30 m. (trinta centímetros) no sentido do eixo da viga.

## capítulo V
## das fachadas

Art. 34º: - É livre a composição de fachadas.

## capítulo VI
## Das coberturas

Art. 35º: - As coberturas das edificações serão construídas com materiais que permitam:

a) - perfeita impermeabilização
b) - isolamento térmico.

Art. 36º: - As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o despejo sobre os lotes vizinhos ou logradouros.

## capítulo VII
## dos Pés-direitos

Art. 37º: - O pé-direito será considerado a medida entre o piso e o teto, e dispõe-se o seguinte:

a) - dormitórios, salas, escritórios

copas e cozinhas: mínimo - 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) - máximo - 3,40 m (três metros e quarenta centímetros)

b)

c) lojas: mínimo - 4,00 m (quatro metros) - máximo - 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros).

b) - BANHEIROS, CORREDORES E DEPÓSITOS: MÍNIMO - 2,20 m (DOIS METROS E VINTE CENTÍMETROS) - MÁXIMO - 3,40 m (TRÊS METROS E QUARENTA CENTÍMETROS)

d) - porões: mínimo - 0,50 m (cinquenta centímetros) a contar do ponto mais baixo do nível inferior do piso do primeiro pavimento.

e) - porões habitáveis: mínimo - 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) quando se trata de compartimento para permanência diurna e 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) quando de permanência noturna - máximo - 3,40 m (três metros e quarenta centímetros).

f) - prédios destinados a uso coletivo tais como: cinemas, auditórios de ... : mínimo - 6,00 m (seis metros);

g) - nos sobre - lojas, que são pavimentos imediatamente acima das lojas, caracterizadas por pés - direitos reduzidos: mínimo - 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) - máximo - 3,00 m (três metros) além dos quais passam a ser considerados como pavimentos.

## da Iluminação e ventilação dos compartimentos

### Seção I
### Das Áreas de Iluminação

Art. 38º: - São considerados áreas internas de iluminação aquelas que estão situadas dentro dos limites do lote ou encostadas a estes.

### Seção II
### Dos vãos de Iluminação e Ventilação

Art. 39º: - Todos os compartimentos, sem qual for o seu destino, devem ter abertura em plano vertical, diretamente para a via pública

ou área interna.

§1º: Não se aplica a disposição acima a peças destinadas a corredores ou caixas de escada.

§2º: - Além das janelas, deverão os compartimentos, destinados a dormitórios, dispor, nas folhas, daquelas ou sobre as mesmas, dos meios próprios para provocar a circulação ininterrupta do ar.

§3º - As disposições destas normas poderão sofrer alterações em compartimento de edifícios especiais, como galerias de pintura, ginásios, salas de reuniões, átrios de hotéis e bancos, estabelecimentos industriais e comerciais, no quais serão exigidas iluminação e ventilação conforme a destinação de cada um.

Art. 40º: - A soma da área dos vãos de iluminação e ventilação de um compartimento terá seu valor mínimo expresso em fração da área desse compartimento, conforme a seguinte tabela:

a) - salas dormitórios e escritórios - 1/6 da área do piso;

b) - cozinha, banheiros e lavatórios - 1/8 da área do piso;

c) demais cômodo - 1/10 da área do piso

Art. 41º: - A distância da parte superior da janela ao teto não terá ser superior a 1/5 do pé-direito:

Art. 42º: - As janela devem ficar, de possível, situadas no centro das paredes pois é o local onde a intensidade de iluminação e uniformidades são máximas.

Parágrafo único - Quando houver mais de uma janela em uma mesma parede, a distância recomendável que deve existir entre elas deve ser menor ou igual a 1/4 da largura da janela, a fim de que a iluminação se torne uniforme.

Capítulo IX

Dos Afastamentos

Art. 43º: - Todos os predios construídos ou reconstruídos dentro do perímetro urbano deverão obedecer a um afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) em relação a via pública.

Art. 44º - : Nas edificações será permitido a balanço acima do pavimento de acesso, desde que não ultrapasse de um terço da largura do passeio, não podendo exceder o limite máximo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

§ 1º: - Quando a edificação apresentar aberturas fechadas voltadas para logradouros públicos, este algo é aplicável a cada uma delas.

Art. 45º: - Os predios comerciais, construídos somente em áreas previamente determinadas pela municipalidade, que sejam a testada do lote, deverão obedecer ao seguinte:

a) - O comprimento da abertura

deverá sempre ser no sentido oposto ao passeio ou paralelo se existe;

b) - no caso de se fazer passagem lateral, em prédios comerciais, esta nunca será inferior a 1,00 (um metro);

Art. 46º: - Nos prédios industriais somente será permitido a construção em áreas previamente determinadas pela Municipalidade para este fim, em lotes de área nunca inferior a 800,00m² (oitocentos metros quadrados) e cuja largura mínima seja de 20,00 m (vinte metros), obedecendo ao que se segue:

a) - afastamento de uma das divisas laterais de no mínimo 3,00 m (três metros), sendo observado a não contiguidade das paredes dos prédios e cabendo a Prefeitura Municipal estabelecer o sentido obrigatório do afastamento;

b) - afastamento mínimo de 5,00 m (cinco metros) da divisa com o passeio sendo permitido, neste espaço, pátio de estacionamento.

## capítulo X

## Da Altura das Edificações

empregados em obras, e o modo de seu emprego, estão estabelecidos pelas Normas Técnicas Brasileiras da ABNT.

## capítulo XIV

## Das Marquises

Art. 53º: - A construção de marquises na fachada das edificações

dotados às seguintes condições:

a) - serão sempre em balanço;

b) a face extrema do balanço deverá ficar afastada do meio-fio, no mínimo 0,50 m (cinquenta centímetros);

c) - ter a altura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) a partir do ponto mais alto do passeio, e o máximo de 4,00 m (quatro metros).

d) - permitirão o escoamento das águas pluviais, exclusivamente, para dentro dos limites do lote.

e) - não prejudicarão a ventilação e iluminação públicas assim como não ocultarão placas de nomenclatura ou numeração.

## capítulo XV

## Das obras nas vias Públicas

Art. 54º:- A Prefeitura Municipal poderá exigir dos proprietários a construção de muro e calçada, sempre que o nível do terreno afetar a via pública.

Art. 55º:- A construção e a conservação dos passeios serão feitos pelo proprietário de acordo com as especificações da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único:- Para a vazão das águas no interior do lote, deve ser baixada a guia e rampeado o passeio. O rampeamento não poderá ir além de 0,50 m (cinquenta centímetros) da guia.

Art. 56º:- vide fol.

entrará em vigor na data de sua publicação, revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Monte Azul em 21 de março de 1995.

JOAQUIM GONÇALVES SOBRINHO
- PREFEITO MUNICIPAL -

DEUSDETE RODRIGUES DE OLIVEIRA
- SECRETÁRIO DE GOVERNO -