LEI COMPLEMENTAR Nº 425, DE 02 DE JULHO DE 2.021.
(Projeto de Lei Complementar n° 003/2.021, de autoria da Chefe do Executivo)

DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE LAVRAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Lavras aprova e eu, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - INTRODUÇÃO

SEÇÃO I - Das Disposições Preliminares

Art. 1º. Esta Lei dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem seguidas nas análises de projeto de licenciamento, execução, manutenção e utilização das obras e edificações, dentro dos limites dos imóveis situados no município de Lavras, sejam elas residenciais, comerciais e de serviço, industriais, especiais, mistas ou institucionais.

Parágrafo Único - O Município, visando exclusivamente à observância das prescrições edilícias do município de Lavras, licenciará e fiscalizará a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras, edificações, equipamentos e mobiliário, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, execução e utilização.

SEÇÃO II - Dos Objetivos

Art. 2º. Toda e qualquer construção, reforma e ampliação de edifícios, efetuada por particular ou ente público, a qualquer título, é regulada pela presente Lei, obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

Parágrafo Único - Esta Lei complementa, sem substituir, as exigências de caráter urbanístico estabelecidas por legislação específica municipal que regule o uso e ocupação do solo e as características fixadas para a paisagem urbana, assim como ao Plano Diretor Municipal.

Art. 3º. Esta Lei tem como objetivos:

I - orientar os projetos e a execução de edificações no município;

II - assegurar a observância de padrões mínimos de segurança e desburocratizar ao máximo os procedimentos, que passam a analisar o impacto urbanístico da obra e a relação da construção com o terreno.

CAPÍTULO II – DOS DIREITOS E DAS RESPONSABILIDADES

Art. 4º. Para efeito desta Lei somente profissionais habilitados e inscritos nos respectivos conselhos de classe poderão figurar, como responsáveis técnicos, em quaisquer documentos, projetos ou especificações a serem submetidos à análise do Município.

§ 1º. A responsabilidade civil vinculada à apresentação de projeto, cálculo e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais que as edificarem, não isentando de responsabilidades civis os profissionais terceirizados que descumprirem quaisquer partes das legislações pertinentes ao processo construtivo, nas que lhe couberem, respeitando as relações contratuais com eles estabelecidas;

§ 2º. A Municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade em razão da aprovação do projeto, da construção, da emissão de licença de construir ou da fiscalização.

§ 3º. Para os fins desta Lei, é obrigatório o registro na Administração Municipal, de profissionais, firmas ou empresas legalmente habilitadas.

§ 4º. O registro será requerido pelo interessado à Administração Municipal, conforme formulário disponível para download no site do Município de Lavras (www.lavras.mg.gov.br), acompanhado da seguinte documentação:

I - Cópia de certidão válida de registro e quitação profissional no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), outro órgão afim ou outro documento que ateste a regularidade do profissional junto ao seu respectivo conselho;

II - Cópia da carteira profissional;

III - Cópia do comprovante de pagamento do Imposto Sobre Serviços (I.S.S.) ou documento que comprove a situação de regularidade perante o município.

Art. 5º. Os profissionais deverão manter atualizados anualmente seus cadastros no banco de dados do Município.

SEÇÃO I - DOS DEVERES
SUBSEÇÃO I – DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

Art. 6º. Para os efeitos de aplicação desta Lei Complementar, fica estabelecido o que segue para as empresas e os profissionais pessoa física:

I - Profissional legalmente habilitado é a pessoa física registrada no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA-MG, ou órgão afim, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por este órgão e a devida licença pelo Poder Executivo Municipal;

II - Empresa legalmente habilitada é a pessoa jurídica registrada junto ao CAU, CREA, ou órgão afim, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por este órgão e a devida licença pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 7º. Para os efeitos desta Lei Complementar, será considerado:

I - Responsável Técnico pelo Projeto, o profissional ou empresa legalmente habilitados, com responsabilidade técnica pela elaboração de projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho;

II - Responsável Técnico pela execução da obra, o profissional encarregado pela condução técnica das obras, desde seu início até sua total conclusão, respeitadas as relações contratuais entre as partes, respondendo este pela correta execução e adequado emprego dos materiais, bem como pelo atendimento ao projeto aprovado;

III - Proprietário, a pessoa que possui legalmente a posse e o domínio sobre a edificação ou terreno, conforme definidos nos artigos 18 e 19 desta Lei Complementar;

IV - Responsável pelo processo, a pessoa devidamente autorizada, responsável pela tramitação de todo o processo de aprovação ou regularização de um imóvel ou edificação perante a Administração Municipal de Lavras.

Parágrafo único - O profissional legalmente habilitado poderá atuar, concomitantemente, como Responsável Técnico pelo Projeto e Responsável Técnico pela

execução da obra, assumindo sua responsabilidade no ato do protocolo do pedido de alvará ou no início dos trabalhos no imóvel.

Art. 8º. O profissional legalmente habilitado, bem como o profissional representante de empresa legalmente habilitada, deverá ter o registro profissional cadastrado na Administração Municipal, nos termos do art. 4º, § 3º desta lei.

§ 1º. O Poder Executivo Municipal, por meio do órgão municipal competente, poderá fazer outras exigências relativas ao registro dos profissionais ou empresas legalmente habilitadas, considerando suas atividades específicas.

§ 2º. Não será considerado legalmente habilitado o profissional ou empresa que estiver em atraso com os tributos municipais ou não esteja devidamente cadastrado em seu respectivo conselho de classe como apto ao exercício da atividade.

§ 3º. No caso de alteração do profissional representante de empresa legalmente habilitada, esta será responsável pela atualização do cadastro.

Art. 9º. A responsabilidade sobre projetos, instalações e execuções das obras caberá exclusivamente aos profissionais, por meio dos Registros de Responsabilidade Técnica – RRT, das Anotações de Responsabilidade Técnica – ART ou outra expedida por órgão afim.

§ 1º. A Administração Pública Municipal não assume responsabilidade técnica sobre o disposto no caput deste artigo perante proprietários, operários ou terceiros ao aprovar um projeto e licenciar a construção deste.

§ 2º. A fiscalização exercida pela Administração Pública Municipal visa somente a verificação de conformidade da obra com a Legislação de Uso e Ocupação do Solo Urbano e com a Legislação de Parcelamento do Solo Urbano no que couber, não implicando em reconhecimento de responsabilidade por qualquer ocorrência.

Art. 10. Somente o proprietário, o responsável técnico pelo projeto, o responsável técnico pela execução das obras ou o responsável pelo processo poderão tratar com a Administração Pública Municipal acerca dos assuntos técnicos relacionados aos projetos e às obras sob as suas respectivas responsabilidades.

Art. 11. O responsável técnico pelo projeto e o responsável técnico pela execução da obra assumem, perante o Município e a terceiros, naquilo que lhes couber, o cumprimento das

normas estabelecidas por esta Lei Complementar, bem como as demais disposições legais federais, estaduais, municipais e as Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único - Ao Responsável Técnico pelo projeto da edificação é facultada a responsabilidade técnica pela execução da obra, que também poderá ser exercida por outro profissional ou empresa legalmente habilitados.

Art. 12. É obrigação do Responsável Técnico pelo projeto e do responsável técnico pela execução da obra, a colocação de placa nas obras sob a sua responsabilidade, nos padrões estabelecidos pelo Poder Público Municipal e pelo CAU, CREA ou órgão afim.

Art. 13. Compete ao responsável técnico pelo projeto:

I - Elaborar os projetos em conformidade com as disposições desta Lei Complementar, bem como das legislações correlatas, Decretos e Instruções Técnicas nas esferas estaduais e federais e Normas Técnicas Oficiais (ABNT), responsabilizando-se pelo conteúdo das peças gráficas e descritivas, pela espacialização das formas e das dimensões, pela distribuição das funções e dos usos, bem como pela orientação e localização dos ambientes interiores da edificação;

II - Garantir o desempenho no projeto, consideradas as condições mínimas de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade;

III - Especificar tecnicamente os elementos da edificação e seus componentes construtivos empregados na execução das obras, respondendo pela eventual especificação de material inadequado ou de má qualidade;

IV - Responder pela inobservância de quaisquer disposições desta Lei Complementar, da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, da Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Normas Técnicas Oficiais (ABNT).

Art. 14. Compete ao responsável técnico pela execução da obra:

I - Executar a obra ou serviço de acordo com as peças gráficas e descritivas constantes do projeto previamente aprovado;

II - Garantir o desempenho durante a execução da obra, consideradas as condições mínimas de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade;

III - Responder pelas consequências diretas e indiretas a terceiros, inclusive danos ao meio ambiente, advindas das modificações efetuadas no terreno, tais como: corte e aterro, erosão, rebaixamento do lençol freático e supressão de vegetação;

IV - Responder pelos riscos decorrentes da guarda inapropriada de materiais, pela deficiente instalação do canteiro de serviço, pela falta de precaução e consequentes acidentes que envolvam operários e terceiros, por imperícia, negligência e imprudência;

V - Responder pela inobservância de quaisquer das disposições desta Lei Complementar, da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, da Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Normas Técnicas Oficiais (ABNT).

Parágrafo único - O responsável técnico responderá pelas consequências diretas e indiretas de supressão de árvores quando restar devidamente comprovada pelo poder público sua participação na referida intervenção.

Art. 15. O responsável técnico pelo projeto é corresponsável com o responsável técnico pela execução da obra para que a edificação concluída atenda as disposições desta Lei Complementar e para que garanta:

I - Segurança aos usuários e à população afetada pelas obras;

II - Funcionamento adequado de todas as instalações previstas em projeto;

III - Padrões mínimos de conforto e salubridade aos usuários, conforme o disposto em Norma Técnica Oficial Específica e legislação que lhes forem aplicáveis;

IV - Perfeito funcionamento da solução de esgotamento sanitário e drenagem pluvial, pelo órgão competente, quando for o caso;

V - Solução de acessibilidade à calçada e à edificação executada de acordo com o disposto em Norma Técnica Oficial Específica e legislação que lhes forem aplicáveis;

VI - Solução de sustentabilidade concluída e com perfeito funcionamento, prevista em projeto aprovado, quando for o caso;

VII - Prestar, de forma correta e inequívoca, informações ao Executivo e elaborar/executar os projetos de acordo com a legislação vigente.

VIII - Garantir que a edificação esteja apta para aprovação em vistorias de liberação junto aos órgãos municipais, estaduais e federais, perante as Leis, Decretos, Instruções Técnicas e demais legislações que por ventura tenham influência direta na elaboração e execução do referido empreendimento.

SUBSEÇÃO II - DA BAIXA E TRANSFERÊNCIA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 16. O profissional legalmente habilitado deverá comunicar e solicitar a baixa de responsabilidade técnica ao Poder Público Municipal sempre que cessar sua responsabilidade para a execução da obra, através de documentação específica devidamente assinada pelo proprietário ou responsável pelo processo.

§ 1º. Para as obras não iniciadas, o Poder Municipal poderá aceitar o pedido de baixa de responsabilidade técnica da execução. O proprietário terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da baixa da responsabilidade técnica anterior, para indicar novo profissional. Após o período referido, o Poder Municipal cancelará o Alvará de Aprovação do Projeto.

§ 2º. A obra estará apta para início somente com a apresentação de ART, RRT ou outro documento de órgão afim, comprovando a responsabilidade técnica pela execução da obra.

§ 3º. Uma vez solicitada a baixa de responsabilidade técnica com a construção em andamento, a obra será paralisada até que outro profissional legalmente habilitado assuma a responsabilidade técnica. A continuidade da obra estará sujeita às penalidades previstas nesta Lei Complementar.

§ 4º. A substituição de profissional deverá ser precedida do respectivo pedido por escrito, requerido pelo proprietário ou responsável pelo processo.

§ 5º. A substituição poderá ser feita em processo administrativo específico, em conjunto com a substituição de projeto e/ou com o pedido de Certificado de Conclusão de Obra.

Art. 17. A substituição ou a transferência da responsabilidade profissional é obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante.

SUBSEÇÃO III - DO PROPRIETÁRIO/ POSSUIDOR

Art. 18. Para fins das disposições desta Lei Complementar, considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 19. Para fins das disposições desta Lei Complementar, considera-se possuidor do imóvel a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, do direito de usar o imóvel objeto da obra.

Art. 20. São deveres do proprietário/possuidor do imóvel:

I- garantir a veracidade das informações prestadas ao Executivo, sob pena de aplicação do Artigo 299 do Código Penal Brasileiro, além de multa;

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

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-lhes o 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- zelar pela limpeza, manutenção e construção do passeio público em logradouro pavimentado e dotado de meio fio, promover a descarga e remoção de materiais do logradouro público conforme as normas vigentes;

VII- promover o fechamento de terreno ou lote vago com muro de alvenaria com altura mínima de 60 (sessenta) centímetros em sua divisa com o alinhamento frontal, salvo nos loteamentos dotados de restrições próprias, que deverá ser capaz de impedir o carreamento de material do lote ou terreno vago para o logradouro público.

VIII- comunicar à secretaria competente no caso de paralisação da construção, devendo, ainda, retirar andaimes e quaisquer outros elementos externos que constitua problemas de segurança quanto a sua estabilidade.

IX- Comunicar à secretaria competente quando ocorrer, por qualquer motivo, a baixa de Responsabilidade Técnica.

CAPÍTULO III - DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

SEÇÃO I - Da liberação do DAP (Documento de Aprovação de Projeto)

Art. 21. Os elementos que deverão integrar os processos de liberação do DAP – Documento de Aprovação de Projetos – serão regulamentados por Decreto do Executivo e deverão constar, no mínimo de:

I- título atualizado de propriedade do imóvel ou Certidão de Matrícula com data não anterior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, contados da data do respectivo protocolo;

II- peças gráficas, apresentadas e identificadas de acordo com o modelo de selo a ser adotado pela Administração Municipal;

III- identificação e assinatura do proprietário e do Responsável Técnico pelo projeto;

Informações básicas fornecidas pela Administração Municipal relativas à implantação da edificação no terreno, em conformidade com os parâmetros de uso e ocupação do solo indicados no Plano Diretor.

§ 1º. No caso do requerente ser somente possuidor do imóvel e não proprietário deverá comprovar a sua legitimidade nos termos do artigo 1.196 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

§ 2º. Nas obras de reforma, reconstrução ou acréscimo nos prédios existentes, os projetos serão apresentados com indicações precisas e convencionadas pela Administração Municipal, de maneira a possibilitar a identificação das áreas a conservar, demolir ou acrescer.

SEÇÃO II – Das análises de projeto

Art. 22. O PAS – Projeto Arquitetônico Simplificado – deverá ser composto pelos seguintes elementos:

I. implantação/locação: perímetro externo da edificação proposto no lote, com suas respectivas dimensões;

II. identificação dos pavimentos e seus respectivos níveis;

III. indicação das áreas permeáveis, conforme legislação vigente, constando suas respectivas especificações quanto aos materiais empregados na sua execução;

IV. indicação das faixas "*non aedificandi*", servidão de passagem ou outros elementos que, por ventura, possam comprometer a ocupação e aproveitamento da área;

V. indicação das vias e rebaixamento de guia de passeio, devidamente cotadas;

VI. indicação da localização da circulação vertical e de equipamentos como: elevadores, escadas rolantes, plataformas e similares;

V. demarcação das vagas de garagens e estacionamentos, com as dimensões e respectivas numerações;

VI. localização dos acessos das edificações;

VII. indicação das edificações independentes, seus perímetros e usos;

VIII. indicação de aberturas nos afastamentos de fundos e laterais e fossos de iluminação, quando as mesmas forem permitidas; e planta de situação;

IX. Corte Esquemático (para edificações com dois ou mais pavimentos), contendo, no mínimo:

a) contorno da volumetria externa das edificações projetadas e existentes;

b) indicação do perfil natural do terreno;

c) indicação dos cortes e aterros no terreno, quando houver;

d) indicação das cotas de nível do terreno e em todos os pavimentos em relação aos logradouros públicos e alinhadas na divisa;

e) indicação das cotas de altura total da edificação.

X. Memória de cálculo, demonstrando, no mínimo:

a) As áreas computáveis e não computáveis, por pavimento, com as respectivas identificações e usos, de modo a subsidiar o cálculo dos índices urbanísticos e da área total a construir;

b) A área do terreno ocupada pela projeção das edificações;

c) As áreas úteis das unidades autônomas e das áreas de uso comum, quando couber.

XI. Termo de Responsabilidade pelo Projeto Arquitetônico, devidamente preenchido e assinado pelo responsável técnico pelo projeto e pelo proprietário ou responsável pelo processo, disponível para download no site do Município de Lavras.

§ 1º. Os projetos deverão ser apresentados em escalas normatizadas, 1:1 (um para um) ou na escala 1:100 (um para cem), quando da apresentação em formato digital, em linguagem técnica, com exatidão e sem rasuras, permitindo a correta e legível visualização de todos os elementos técnicos.

§ 2º. Os projetos de edificações, cuja destinação resultar em grande impacto (ambiental, viário, entre outros), ficarão sujeitos à apresentação de estudos e projetos complementares.

§ 3º. As plantas, elevações e cortes poderão ser apresentadas excepcionalmente em escalas inferiores às indicadas quando não for possível a implantação do desenho em função do tamanho da edificação. Também é necessário que sejam acompanhadas de detalhes essenciais em escala maiores.

§ 4º. Os projetos avaliados em arquivos físicos deverão ser apresentados nos formatos e dimensões simples A1 ou A0, recomendados pela Associação Brasileira de normas

Técnicas (ABNT), com modelo de selos disponíveis para download no site da Administração Municipal de Lavras e também em cópia digital formato DWG anexada ao processo.

§ 5º. Projetos para empreendimentos especiais que resultem em grandes impactos financeiros ou de ordem social, que garantem o desenvolvimento econômico do município prezando pelos princípios de geração de emprego e renda, poderão ter parâmetros diferenciados daqueles definidos por esta Lei Complementar, desde que atendam aos requisitos estabelecidos pela Secretaria Municipal de Obras, Regulação Urbana e Defesa Civil do Município de Lavras.

§ 6º. Caso haja alguma inconformidade no PAS apresentado pelo responsável técnico pelo projeto, a Administração Municipal emitirá um relatório de notificações para correção, fornecendo informações necessárias ao pleno entendimento.

§ 7º. O relatório de notificações constará de, no mínimo, uma citação da(s) irregularidade(s), bem como da(s) respectiva(s) menção(ões) ao(s) dispositivo(s) infringido(s).

§ 8º. Para análise de projetos será cobrada a respectiva taxa de análise, conforme o cálculo descrito a seguir:

I- área total x UFML do dia x 0,15 (**até 1.000,00m²);**

II- área total x UFML do dia x 0,10 (**acima de 1.000,00m²);**

III- Cada taxa de análise fornecerá ao requerente o direito a uma análise e um consequente retorno. Caso, ao final de uma análise e retorno, o projeto não esteja aprovado, será promovida a cobrança de nova taxa de análise, com redução de 50% (cinquenta por cento) do valor cobrado pela fórmula apresentada neste parágrafo.

Art. 23. Uma vez aprovado o projeto, o Município emitirá eletronicamente o DAP, mediante o pagamento das taxas correspondentes.

Parágrafo Único - Qualquer modificação promovida no projeto deverá ser submetida à análise da Administração Municipal e somente poderá ser executada após apresentada e aprovada a atualização do DAP.

Art. 24. O Município observará o prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de entrada do processo no setor técnico para se pronunciar quanto ao projeto apresentado.

Parágrafo Único - Na hipótese de não ser o caso de aprovação imediata devido a ausência de documentos ou requisitos necessários, o setor técnico converterá o processo em diligências internas ou ainda, junto ao próprio interessado para sanar eventuais pendências.

SEÇÃO III - Do Licenciamento (Execução de obras)

Art. 25. Para a execução de toda e qualquer obra, demolição, construção, reforma ou ampliação, será necessário requerer à Administração Municipal o respectivo licenciamento.

Art. 26. Após a emissão do DAP – Documento de Aprovação de Projetos será, mediante requerimento, expedido o Alvará para Execução das Obras, posteriormente ao pagamento prévio das taxas de licença.

Art. 27. No caso de a obra depender dos serviços de alinhamento e nivelamento, serão expedidas as respectivas notas, mediante o pagamento da respectiva taxa.

§1º. No Alvará expedido pela Administração Municipal deverá constar:

I. Nomes do proprietário, do responsável técnico pelo projeto arquitetônico e do responsável técnico pela execução das obras;

II. Endereço da edificação;

III. Código cadastral relativo ao imóvel;

IV. Prazos para o início e o término da obra;

V. Servidões legais a serem observadas no local.

§ 2º. O Alvará para a execução terá validade de 02 (dois) anos.

§ 3º. As obras que não estiverem concluídas, após 02 (dois) anos da liberação do DAP, deverão ter a revalidação do Alvará de Construção, a qual será concedida, mediante solicitação e vistoria da obra, por mais 02 (dois) anos, prazo este que poderá ser prorrogado no máximo mais duas vezes, por igual período, salvo construções com área superior a 3.000,00m², que poderão renovar seu licenciamento a critério da administração municipal, observados os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

§ 4º. Para efeito da presente Lei, uma obra será considerada iniciada com a execução de suas fundações.

§ 5º. Findo o prazo e não tendo sido iniciada a obra, o licenciamento perderá o seu valor.

§ 6º. O requerimento para renovação de Alvará e/ou Licença Especial deverão ser protocolizados antes do seu vencimento, sob pena de multa.

§ 7º. Até o vencimento, os requerimentos de revalidação de Alvará de Construção e/ou licença especial serão condicionados ao pagamento de taxa específica.

Art. 28. O pedido de licenciamento de obra pelo Alvará de Construção será analisado e fornecido, após deferimento da Secretaria de Obras, Regulação Urbana e Defesa Civil, subsequente a entrega dos seguintes documentos:

I. DAP, com data de emissão inferior a 1 (um) ano;

II. ART, RRT ou outro documento de Responsabilidade Técnica expedido por órgão afim, comprovando a atividade técnica relacionada a execução de obra civil;

III. Termo de Responsabilidade Técnica fornecido pela municipalidade, devidamente preenchido e assinado pelo profissional Responsável Técnico pela execução da obra, disponível para download no site da Administração Municipal de Lavras;

IV. Termo de Responsabilidade fornecido pela municipalidade, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário da obra;

V. Comprovante de pagamento da taxa de Alvará de Construção.

Art. 29. Estão dispensadas de apresentação de projeto, ficando, contudo, sujeitas à concessão de licença, as seguintes obras e serviços:

I. Fontes decorativas, estufas de plantas, consertos de pavimentação de passeios públicos, rebaixamento de meio-fio, muros de arrimo ou muro com altura superior a 3,00m (três metros) de altura, reparos no revestimento de edificações, movimentação de terra e entulho, supressão de vegetação, reparos internos, toldos fixos e ou removíveis e substituição de aberturas em geral (portas, portões, janelas etc.).

II. Os barracões de obra, desde que comprovada a existência de projeto aprovado para o local.

Parágrafo Único - Estão dispensados de licença os serviços comprovadamente de limpeza, pintura, remendos e substituições de revestimentos de muros, impermeabilização de terraços, substituições de telhas partidas, de calhas e condutores em geral, construção de calçadas no interior de terrenos edificados e muros de divisa com até 3,00m (três metros) de altura, sem características de contenção estrutural, contenções e reparos emergenciais quando apresentado Laudo Técnico da Defesa Civil.

Art. 30. De acordo com o que estabelece a Lei Federal nº 125, de 03 de dezembro de 1935, não poderão ser executadas sem licença da Administração Municipal, devendo

obedecer às determinações desta Lei, ficando, entretanto, dispensadas de aprovação de projeto e pagamento de emolumentos, as seguintes obras:

I. Construção de edifícios públicos;

II. Obras de qualquer natureza de propriedade da União ou do Estado;

III. Obras a serem realizadas por instituições oficiais ou paraestatais, para sede própria.

Parágrafo Único - O pedido de licença será feito por meio de requerimento próprio dirigido a secretaria competente, pelo interessado, devendo este requerimento ser acompanhado da Planta do projeto executivo completo em 2 (duas) vias para arquivo e possíveis consultas de órgãos e agentes públicos nas esferas municipais, estaduais e da União.

Art. 31. Poderá ser requerida a liberação do DAP independentemente da concessão do Alvará para construção, sendo que as pranchas serão assinadas somente pelo Proprietário e pelo Responsável Técnico pelo projeto, hipótese em que o proprietário efetivará requerimento do alvará de construção quando decidir iniciar as obras projetadas, tendo prazo para requerimento do alvará de 1 (um) ano após aprovação do DAP.

Parágrafo Único - Caso o requerimento para emissão de alvará não seja protocolizado no prazo estipulado no caput, o DAP perderá seu efeito e a aprovação do novo requerimento deverá passar pelas etapas de aprovação desde seu início.

Art. 32. É de total responsabilidade do responsável técnico pelo projeto e do responsável técnico pela execução da obra a observância de toda e qualquer norma prevista na legislação vigente, estando sujeitos, em caso de descumprimento, às sanções legais pertinentes, inclusive àquelas previstas no Código Civil Brasileiro, no Código Penal, nas Leis Federais n° 5.194, de 24 de dezembro de 1966, n° 6.496, de 07 de dezembro de 1977, e n° 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

Parágrafo Único - Os responsáveis técnicos pelo projeto e o proprietário assinarão Termo de Responsabilidade no projeto apresentado, comprometendo-se pela integral observância da legislação vigente, e assumindo a responsabilidade civil, administrativa e criminal, decorrente de eventuais prejuízos a terceiros.

Art. 33. O município fixará, anualmente, as taxas a serem cobradas pela aprovação ou revalidação da aprovação de projeto, licenciamento de construção ou prorrogação de prazo para execução de obras.

SEÇÃO IV - Da liberação das Edificações (Habite-se e Baixa de construção)

Art. 34. Nenhuma edificação poderá transpor o prazo de 30 (trinta) dias para ter a solicitação de vistoria após concluídas as obras.

§ 1º. Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade ou de utilização.

§ 2º. A concessão de habite-se se fará com a ressalva de que persistirá, pelo prazo de 05 (cinco) anos, a contar da sua data, a responsabilidade dos responsáveis técnicos pelo projeto, responsáveis pela execução e dos construtores da obra, nos termos do Código Civil Brasileiro e do Código de Defesa do Consumidor.

§ 3º. No caso de edificações constituídas de diversas unidades, poderá ser concedido habite-se parcial para a unidade que estiver completamente concluída e puder ser utilizada independente da obra.

§ 4º. Tanto o CRO quanto o Habite-se são títulos hábeis a instruir requerimento de averbação de obra junto ao Serviço Registral de Imóveis e serão aceitos como documentos oficiais da municipalidade para certificação de regularidade da obra.

Art. 35. Após a conclusão das obras, deverá ser requerida vistoria à Administração Municipal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob a pena de multa conforme a Tabela do Anexo I.

§ 1º. O requerimento de vistoria deverá ser acompanhado de:

I) Documento de Aprovação de Projeto (DAP) – fornecido pela Administração Municipal de Lavras;

II) Carta de entrega dos elevadores, quando houver, fornecida pela firma instaladora.

III) Cópia atualizada da ART, RRT ou outro documento de órgãos afins comprovando a responsabilidade técnica da execução da obra, devidamente assinada com data anterior a data de início da obra.

IV) Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou documento similar fornecido pela municipalidade para imóveis residenciais multifamiliares com acesso comum, uso misto, comerciais e industriais com destinação de atividade especificada e ou declarada.

V) Habite-se Sanitário Municipal que será expedido com ou sem a necessidade de aprovação prévia de projetos, mediante auto declaração de conformidade ou certidão da concessionária e vistoria in loco, nas áreas devidamente providas por rede de tratamento de esgoto;

VI) Laudo de estabilidade estrutural, acompanhado de seu respectivo Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, ou outra expedida por órgão afim;

VII) Laudo de estabilidade das instalações elétricas, emitido por profissionais com habilitação comprovada, acompanhado de seu respectivo Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, ou outra expedida por órgão afim, quando de uso residencial multifamiliar com acesso comum, industrial e comercial com ou sem destinação de atividade específica;

§ 2º. Não serão aceitas ART's, RRT's ou outro documento de órgãos afins emitidos após a data de liberação do Alvará de Construção, salvo em casos devidamente comprovados conforme o Art.16 desta Lei Complementar.

§ 3º. Para imóveis comerciais e/ou industriais sem destinação de atividade específica, o AVCB ou documento similar fornecido pela municipalidade será exigido quando da solicitação do competente Alvará de Funcionamento.

§ 4º. Para imóveis de uso misto, o AVCB ou documento similar fornecido pela municipalidade será exigido apenas para as unidades multifamiliares, desde que a unidade comercial não tenha destinação de atividade específica definida.

Art. 36. Por ocasião da vistoria e ou constatação, a edificação não estiver construída de acordo com o projeto aprovado, o proprietário e o responsável técnico serão autuados, conforme as disposições desta Lei contidas na Tabela de multas e, ainda, serão obrigados a regularizá-la.

Art. 37. Após vistoria, obedecendo às obras ao DAP e as características constantes nas plantas e documentos apresentados na aprovação, a Administração Municipal fornecerá ao proprietário o Habite-se.

Parágrafo Único - Antes da emissão do CRO ou do Habite-se de toda e qualquer edificação, o órgão municipal competente deverá providenciar, obrigatoriamente, que os elementos de interesse da tributação municipal sejam transcritos no respectivo cadastro.

Art. 38. Procedida a vistoria e constatado que a obra foi realizada em consonância com o projeto apresentado, obriga-se a Administração Municipal a expedir o Habite-se no prazo de 10 (dez) dias, a partir da data de aprovação da vistoria.

Parágrafo Único – A vistoria deverá ocorrer no prazo de até 07 (sete) dias após a data do requerimento devidamente protocolizado.

CAPÍTULO IV - DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

SEÇÃO I - Das Normas Técnicas.

Art. 39. Para que um lote possa receber edificação, é necessário que ele se enquadre nas exigências relativas à ocupação e uso para a respectiva zona e faça parte de parcelamento aprovado pela Administração Municipal, nos termos da legislação federal e estadual e do Plano Diretor do Município.

Art. 40. Na execução de toda e qualquer edificação, bem como na reforma ou ampliação, os materiais utilizados deverão satisfazer às normas compatíveis com o seu uso na construção, atendendo ao que dispõe a ABNT em relação a cada caso.

§ 1º. Os coeficientes de segurança para os diversos materiais serão os fixados pela ABNT.

§ 2º. Os materiais utilizados para paredes, portas, janelas, pisos, coberturas e forros deverão atender aos mínimos exigidos pelas normas técnicas oficiais, quanto à resistência ao fogo e isolamento térmico e acústico.

§ 3º. Nos projetos de construção de edifícios residenciais, ou de uso misto, deverá constar obrigatoriamente área destinada a garagem de veículos com dimensões de acordo com a ABNT, para cada unidade residencial autônoma, obedecidas as demais normas de uso e ocupação do solo.

Art. 41. Toda edificação onde se reúne grande número de pessoas deverá ter instalações preventivas e de combate a incêndios, de acordo com as normas da ABNT.

Art. 42. É obrigatória a existência de instalações adequadas para recolhimento do lixo em todas as edificações, de acordo com legislação específica que regulamenta o tema, assim como caixas receptoras de correspondência postal.

Art. 43. Prédios públicos e edificações de uso coletivo devem obrigatoriamente utilizar-se dos dispositivos da Norma brasileira da ABNT NBR 9050/2015, que trata da acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

SEÇÃO II - Do Preparo do Terreno

Art. 44. Os trabalhos de saneamento do solo, quando necessários, deverão ficar a cargo do profissional legalmente habilitado.

Art. 45. O preparo do terreno para execução de obras iniciar-se-á pela verificação da existência, sob o passeio, de instalações ou redes de serviços públicos, devendo, caso haja, serem tomadas as providências necessárias para evitar seu comprometimento.

SEÇÃO III - Dos Canteiros de Obras, Tapumes e Andaimes

Art. 46. Nenhuma edificação, mesmo construção de muros, poderá ser construída sobre terrenos não edificáveis ou não parceláveis, nos termos da legislação federal e estadual pertinente e do Plano Diretor do Município.

Art. 47. Os barrancos e valas resultantes de escavações e movimentos de terra, com desnível superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) deverão conter:

I - Escoramento dimensionado segundo as necessidades e de acordo com as normas da ABNT;

II - Rampas ou escadas para assegurar o rápido escoamento dos operários;

III - Muro de arrimo ou taludes com tratamento compatível para evitarem deslizamentos;

IV - Proteção contra intempéries, durante o tempo em que durar a execução dos arrimos ou taludes.

Art. 48. Cabe ao responsável técnico pela obra cumprir e fazer cumprir as normas oficiais relativas à segurança e higiene do trabalho, da ABNT, da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) e estabelecer a sua complementação, em caso de necessidade ou de interesse local.

Art. 49. Enquanto durarem as obras, os profissionais responsáveis pelo projeto e pela execução serão obrigados a manter, em local visível, as placas regulamentares, com tamanho e indicações exigidas pelo CREA/CAU.

Art. 50. É obrigatória a instalação de placa de identificação para o início da obra em posição visível a partir do logradouro público, que atenda à padronização estabelecida pelo órgão competente.

Art. 51. O responsável técnico deverá manter, no canteiro de obras, cópia do alvará de licença de construção ou demolição e do projeto aprovado em local de fácil acesso à fiscalização.

Art. 52. O canteiro de obras, suas instalações, equipamentos, os serviços preparatórios e complementares, deverão respeitar o disposto nesta lei e nas Normas Técnicas Brasileiras pertinentes, na legislação sobre segurança e medicina do trabalho, no Código de Posturas e legislação civil pertinente.

Art. 53. Durante a execução de obra, reforma ou demolição, o responsável técnico e o proprietário, visando à proteção dos operários, dos pedestres e desedificações vizinhas, deverão instalar dispositivos de segurança.

§ 1º. Entende-se como dispositivos de segurança os tapumes, os andaimes, as telas de proteção, e demais dispositivos previstos em leis específicas.

§ 2º. A obra deverá ser dotada de proteção em todas as faces livres, para segurança dos operários, pedestres e vizinhança.

§ 3º. Os reparos dos estragos causados a logradouros públicos são de responsabilidade do proprietário da obra, sob pena de não emissão do habite-se e/ou outras licenças municipais.

Art. 54. Qualquer edificação a ser construída ou demolida deverá ser, obrigatoriamente, protegida por tapumes ou outro elemento que proporcione o isolamento e proteção da obra, atendendo, ainda, aos seguintes requisitos:

I - ocupar, no máximo 50% (cinquenta por cento) da largura da calçada, resguardando, no mínimo, 1,00m (um metro) para a passagem de pedestres;

II - ter a altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros);

III - os tapumes deverão ser instalados antes do início da obra e dependerão de licença específica quando instalados avançando sobre a calçada/passeio;

IV - em calçadas com largura igual ou inferior a 1,00 m (um metro), a instalação de tapumes deverá ser feita no limite máximo do alinhamento do lote;

V - os tapumes deverão ser mantidos enquanto perdurarem as obras;

VI - os equipamentos e materiais empregados nas obras deverão ficar dentro do limite do fechamento do terreno;

VII - os entulhos deverão ser depositados em caçambas estacionárias que poderão ser colocadas em vias públicas, desde que não esteja em local em que seja proibida a parada e estacionamento de veículos conforme dispuser a sinalização, e ainda de modo que não prejudique o trânsito de pessoas.

Art. 55. Do lado de fora dos limites do terreno não será permitida a ocupação de nenhuma parte de via pública, devendo o Responsável Técnico pela execução das obras manter o espaço do passeio em perfeitas condições de trânsito para dois pedestres.

§ 1º. Qualquer material colocado indevidamente na via pública poderá ser recolhido ao almoxarifado da Administração Municipal e só será restituído após o pagamento de taxas e multas regulamentares.

§ 2º. A descarga de material de construção será feita no canteiro da respectiva obra, admitindo-se excepcionalmente o uso do logradouro público para tal fim.

§ 3º. Na exceção admitida no parágrafo segundo, o responsável pela obra deverá iniciar imediatamente a remoção do material descarregado para o respectivo canteiro, tolerando-se prazo máximo de 3 (três) dias, contados da finalização da descarga, para total remoção.

Art. 56. Durante a execução da estrutura de edifício com mais de 03 (três) pavimentos, deverá existir um andaime de proteção, tipo bandeja salva-vidas, construído por estrado

horizontal de 1,20m (um metro e vinte centímetros), dotado de guarda-corpo de altura mínima de 1,00m (um metro).

§ 1º. Os andaimes não poderão danificar árvores nem prejudicar os aparelhos de iluminação pública e o funcionamento de equipamentos e instalações de quaisquer outros serviços públicos.

§ 2º. Retirados os andaimes e tapumes, o proprietário deverá executar imediatamente limpeza completa e geral da via pública e os reparos dos estragos acaso verificados nos passeios e logradouros, sob pena das sanções cabíveis.

§ 3º. Durante a execução de obra, reforma ou demolição, o responsável técnico, visando a proteção de pedestres ou de edificação vizinha, deverá instalar dispositivos de segurança, conforme critérios definidos na legislação específica sobre a segurança do trabalho.

§ 4º. A regra do parágrafo 3º estende-se a qualquer serviço executado na fachada da edificação, mesmo que tal serviço não seja da natureza de obra de construção ou similar.

SEÇÃO IV - Das Águas Pluviais

Art. 57. Em qualquer edificação o terreno será preparado para permitir o escoamento das águas pluviais, dentro dos seus limites até o logradouro público, sob os passeios.

Art. 58. Os terrenos, situados em nível superior, poderão extravasar as águas pluviais para os terrenos a jusante, quando não for possível sua canalização pela testada do terreno até o logradouro público, sob o passeio.

Parágrafo único - No caso previsto neste artigo, as obras de canalização das águas ficarão a cargo do interessado, devendo o proprietário do terreno à jusante permitir a sua execução.

Art. 59. As edificações, construídas sobre linhas divisórias ou no alinhamento, deverão ter os equipamentos necessários para não lançarem água sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

Parágrafo único - Neste caso, os condutores nas fachadas e nas divisas serão embutidos nas paredes.

Art. 60. O escoamento das águas pluviais do terreno para as sarjetas dos logradouros públicos deverá ser feito através de condutor sob os passeios.

§ 1º. No caso de existir galeria de águas pluviais no logradouro público e havendo insuficiência de declividade para o escoamento das águas, a Administração Municipal, se julgar conveniente, permitirá o lançamento nessa galeria, por meio de ramal.

§ 2º. As ligações dos ramais às galerias serão feitas pelo interessado e às suas custas, sob a fiscalização da Administração Municipal, e passarão a fazer parte da rede geral.

Art. 61. Em caso de obra, o proprietário do terreno fica responsável pelo controle das águas superficiais, pelos efeitos de erosão ou infiltração, respondendo pelos danos aos vizinhos e ao logradouro público, pelo assoreamento de bueiros e de galerias.

Parágrafo único- Constatada a ocorrência de dano ao logradouro público, o proprietário do imóvel deverá ressarcir a municipalidade de todos os prejuízos devidamente apurados após vistoria.

Art. 62. Não é permitida a ligação dos condutores de águas pluviais à rede de esgoto sanitário.

SEÇÃO V - Dos Passeios e Calçadas

Art. 63. A construção e a manutenção das calçadas e dos passeios serão de responsabilidade do proprietário do imóvel.

Art. 64. São obrigatórios calçadas e passeios nos logradouros dotados de pavimentação e meio-fio, e deverão atender às seguintes exigências:

I. Manter a declividade longitudinal paralela ao greide do logradouro lindeira ao terreno;

II. Prever uma declividade transversal de 1% (um por cento) até 3% (três por cento), em direção ao meio-fio, nas faixas destinadas à passagens de pedestres;

III. Prever a altura de 15 a 18 (quinze a dezoito) centímetros para o meio-fio em relação à sarjeta;

IV. Garantir uma faixa pavimentada livre e desimpedida de, no mínimo, 1,20 m (um vírgula vinte) metros de largura, destinada ao trânsito de pedestres;

V Garantir a continuidade com os passeios de lotes vizinhos, em relação ao nivelamento e à faixa pavimentada de que trata o inciso IV deste artigo;

VI. Prever os rebaixos para acessibilidade de pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida nos passeios de terrenos de esquina e em frente à faixa de travessia de pedestres, quando houver, conforme norma aplicável e autorização do órgão municipal responsável.

§ 1º. Para calçadas 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 degrau, exceto na faixa pavimentada de que trata o inciso IV do caput deste artigo.

§ 2º. Para calçadas com declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento) a construção de degrau é obrigatória, exceto na faixa pavimentada de que trata o inciso IV do caput deste artigo.

Art. 65. Os passeios deverão ser pavimentados com material antiderrapante, resistente e capaz de garantir uma superfície contínua, sem ressalto ou depressão.

§ 1º. É vedado o uso de mosaico do tipo português em passeios que se localizem em logradouro com declividade superior a 10% (dez por cento).

§ 2º. É vedado o uso de pedra polida, ardósia, marmorite polida, cerâmica Lisa e cimento liso para pavimentação de passeios.

§ 3º. O órgão competente do Poder Executivo poderá definir o tipo de pavimentação de passeio considerado mais conveniente para o logradouro público.

Art. 66. Ficam estabelecidos os seguintes critérios para implantação de faixa de terreno permeável vegetada nas calçadas:

I. para calçadas com largura de 2,50 (dois vírgula cinquenta) metros ou superior a faixa é obrigatória, com largura mínima de 60 (sessenta) centímetros, percorrendo todo percurso da testada, resguardada uma faixa mínima de circulação de1,20 (um vírgula vinte) metros;

II. para calçadas com largura de 2,00 (dois) metros a faixa é obrigatória, com largura mínima de 40 (quarenta) centímetros, percorrendo todo percurso da testada, resguardada uma faixa mínima de circulação de 1,20 (um vírgula vinte) metros;

III. para calçadas com largura de 1,50 (um vírgula cinquenta) metros a faixa é obrigatória, com largura mínima de 30 (trinta) centímetros, percorrendo todo percurso da testada, resguardada uma faixa mínima de circulação de 1,20 (um vírgula vinte) metros;

IV. para calçadas com larguras inferiores a 1,50 (um vírgula cinquenta) metros é dispensada a obrigatoriedade da fixa de permeabilidade.

§ 1º. A faixa permeável vegetada deverá localizar–se junto ao meio-fio, podendo ser interrompida somente nos acessos ao terreno ou edificação.

§ 2º. Para os casos em que as larguras das calçadas se enquadrem nos incisos I, II e III, deve-se conferir o quadro modelo disponível para download no site da Administração Municipal de Lavras.

Art. 67. O plantio de árvores na calçada obedecerá aos parâmetros da Secretaria de Meio Ambiente (PROPAR).

Parágrafo único- O órgão competente do Poder Executivo orientará o proprietário quanto às espécies a serem plantadas.

Art. 68. Os degraus, quando admitidos ou obrigatórios, deverão atender às seguintes condições:

I. Espelho com altura máxima de 18 (dezoito) centímetros;

II. Piso mínimo de 27 (vinte e sete) centímetros;

III. Existência de patamares de no mínimo 1,20 (um vírgula vinte) metros de comprimento a cada 20 degraus, no máximo;

IV. Uniformidade das dimensões dos degraus.

Parágrafo único - A construção dos degraus será autorizada pelo órgão responsável do Poder Executivo.

Art. 69. O rebaixamento do meio-fio é obrigatório sempre que for necessário o acesso de veículos aos terrenos ou prédios, por meio do passeio público, sendo expressamente proibida a colocação de cunhas, rampas de madeira ou outro material, fixas ou móveis, na sarjeta ou sobre o passeio.

Art. 70. O rebaixamento do meio-fio para acesso de veículos, exceto os acessos em postos de serviço e abastecimento de veículos, deverá atender às seguintes condições:

I. 50 (cinquenta) centímetros no sentido da largura do passeio e terá a extensão de até 5,0 (cinco) metros lineares;

II. Em lotes com testada inferior ou igual a 10,0 (dez) metros, de terreno edificado ou não, será permitido 01 acesso de veículos com extensão máxima de 5,00 (cinco) metros e mínima de 2,50 (dois vírgula cinquenta) metros;

III. Em lotes com testada maior que 10,00 (dez) metros, sem distinção do uso ou tipologia da edificação, poderá se fazer dois rebaixos de largura de 2,50 (dois vírgula cinquenta) metros, desde que separados por, no mínimo, 5,00 (cinco) metros, sendo que no caso de uma única entrada a extensão máxima será de 5,00 (cinco) metros;

IV. Nos terrenos onde são previstas até 2 (duas) residências geminadas, os acessos somente poderão estar dispostos nas extremidades do terreno de forma a permitir um espaço mínimo de 5,00m (cinco metros) entre eles.

V. O eixo da rampa de acesso de veículos deve situar-se a uma distância mínima de 6,50 (seis vírgula cinquenta) metros, no caso de lotes de esquina.

Parágrafo único - Os acessos de veículos em postos de abastecimento de combustíveis poderão ter parâmetros diferenciados daqueles definidos neste artigo, desde que atendam às normas específicas do órgão ou entidade municipal responsável pelo trânsito, à legislação específica para esse tipo de atividade e normas de acessibilidade de pedestres.

SEÇÃO VI - Das Marquises

Art. 71. A construção de marquises na fachada das edificações obedecerá às seguintes condições:

I. Serão sempre em balanço;

II. Não poderão exceder a metade da largura do passeio;

III. Nenhum dos seus elementos, estruturais ou decorativos, poderá estar a menos de 3m (três metros) acima do passeio público;

IV. Não prejudicarão a arborização e iluminação pública assim como não ocultarão placas de nomenclatura ou numeração;

V. Permitirão o escoamento das águas pluviais exclusivamente para dentro dos limites do lote devidamente canalizados.

SEÇÃO VII - Das Garagens e Vagas de Estacionamento

Art. 72. Os compartimentos destinados a garagens e vagas de estacionamento ficarão sujeitos às seguintes exigências:

I. paredes de material incombustível;

II. piso revestido de material liso e impermeável;

III. teto de material incombustível, no caso de haver outro pavimento na parte superior;

IV. não poderão ter comunicação direta com outros compartimentos, exceto cômodos de passagem;

V. ventilação permanente.

VI. vão de entrada com largura mínima de 3m (três metros);

VII. ter pé-direito de, no mínimo, 2,20m (dois metros e vinte centímetros), medidos abaixo do vigamento, e sistema de ventilação permanente;

VIII. os vãos de entrada devem ter largura mínima de 3,00m (três metros) e, quando comportarem mais de 50 (cinquenta) veículos, deverão ter, pelo menos, dois vãos de entrada;

IX. hospitais, clínicas, estabelecimentos de ensino e casa de saúde deverão possuir número mínimo de vagas conforme o disposto pela respectiva Lei de uso e a ocupação do solo urbano;

X. estabelecimentos de ensino deverão ter 1 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de sala de aula.

Art. 73. Deverão ser previstas vagas para os usuários portadores de deficiências na proporção de 1% (um por cento) de sua capacidade, sendo o número de uma vaga o mínimo para qualquer estacionamento coletivo ou comercial e 1,20m (um metro e vinte centímetros) o espaçamento mínimo entre veículos em tais casos.

Art. 74. As áreas de estacionamento que não estejam previstas neste Código, serão por semelhança, estabelecidas pelo órgão municipal competente.

SEÇÃO VIII– Dos Elevadores

Art. 75. Será obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador nas edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos que apresentarem, entre o piso do último pavimento e o nível

da via pública, no ponto de acesso ao edifício, uma distância vertical superior a 12,00m (doze metros) e de, no mínimo, 2 (dois) elevadores, no caso dessa distância ser superior a 24,00m (vinte e quatro metros.

§ 1º. A referência de nível para as distâncias verticais mencionadas no caput poderá ser a da soleira de entrada do edifício e não a da via pública, no caso de edificações que fiquem suficientemente recuadas do alinhamento, para permitir que seja vencida essa diferença de cotas através de rampa.

§ 2º. Para efeito de cálculo das distâncias verticais, será considerada a espessura das lajes com 0,10m (dez centímetros) no mínimo;

§ 3º. No cálculo das distâncias verticais, não será computado o último pavimento quando este for de uso exclusivo do penúltimo, ou destinado a dependências de usos comuns e privativas do prédio, ou, ainda, dependências de zelador, não podendo ultrapassar a 50% da área construída.

Art. 76. O elevador ou elevadores de um prédio deverão, quando obrigatórios, servir a todos os pavimentos.

CAPÍTULO V - DAS EDIFICAÇÕES DIVERSIFICADAS

SEÇÃO I - Das Edificações que não sejam residenciais unifamiliares

Art. 77. As edificações que não se enquadrem como residenciais unifamiliares, além das exigências deste Código referentes às edificações em geral, deverão obedecer às normas do Corpo de Bombeiros Militares do Estado e demais regulamentações pertinentes.

CAPÍTULO VI - DA NUMERAÇÃO

Art. 78. A numeração dos prédios deverá atender às seguintes normas:

I. O número de cada prédio corresponderá à distância em metros, medida sobre o eixo do logradouro público, desde o seu início até o meio de sua entrada principal.

II. O ponto inicial obedecerá ao seguinte sistema de orientação:

a) De Norte para o Sul e de Leste Para o Oeste;

b) Quando não for possível conforme a alínea ‘a’, do quadrante Noroeste para o quadrante Sudeste ou do quadrante Nordeste para o quadrante Sudoeste.

III. A numeração será atribuída de forma que os números pares estejam à direita e os números ímpares estejam à esquerda do eixo da via pública.

IV. Quando a distância em metros não for o número inteiro, será escolhido o número inteiro imediatamente superior.

Art. 79. Todos os prédios existentes ou que vierem a ser construídos no município serão obrigatoriamente numerados de acordo com as normas do artigo anterior.

§ 1º. É obrigatória a colocação de placa de numeração pelo proprietário do imóvel, com o número designado pela Administração Municipal.

§ 2º. Quando o prédio ou terreno além da sua entrada principal tiver entrada por outro logradouro, o proprietário poderá requerer a numeração adicional.

§ 3º. A Administração Municipal procederá, em tempo oportuno, a revisão da numeração nos logradouros cujos imóveis não estiverem numerados de acordo com o disposto nos artigos anteriores nesta Lei.

§ 4º. É proibida a colocação de placa de numeração com número diverso do que tenha sido oficialmente indicado pela Administração Municipal ou que importe na alteração da numeração oficial.

Art. 80. A numeração das novas edificações e das respectivas habitações será designada por ocasião do licenciamento da construção, quando também será paga a taxa de numeração.

Art. 81. A numeração dos prédios é obrigatória, assim como dos terrenos vagos, quando estes estiverem murados.

CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES

SEÇÃO I - Das Notificações

Art. 82. A notificação implica a obrigatoriedade de o infrator sanar a irregularidade dentro do prazo fixado, conforme Anexo I desta Lei.

Art. 83. Não sanada a irregularidade dentro dos prazos previstos no Anexo I desta Lei, o infrator será autuado, aplicando-lhe a penalidade correspondente à infração.

Art. 84. A notificação prévia poderá ser dispensada, de acordo com o disposto no Anexo I desta Lei, hipótese em que será emitida notificação acessória e haverá aplicação direta da penalidade correspondente à infração.

Art. 85. Os documentos de notificação e de autuação deverão conter:

I. A identificação do infrator;
II. A descrição da ação ou omissão, que constitui violação ao disposto nesta Lei;
III. O dispositivo legal infringido;
IV. O prazo fixado para que a irregularidade seja sanada, quando for o caso;
V. A penalidade cominada ou aplicada, conforme o caso;
VI. A identificação do órgão responsável pelo ato;
VII. A identificação da reincidência, quando for o caso.

SEÇÃO II - Das Multas

Art. 86. As multas, independentes de outras penalidades previstas pela legislação em geral e pela presente Lei, serão aplicadas quando forem desrespeitados os parâmetros instituídos por esta Lei, em especial:

I. O projeto apresentado para a análise da Administração Municipal estiver em evidente desacordo com o local;

II. As obras forem executadas em desacordo com as indicações apresentadas para a sua aprovação;

III. As obras forem iniciadas sem a licença da Administração Municipal e sem o correspondente Alvará;

IV. A edificação for ocupada sem que a Administração Municipal tenha feito a sua vistoria;

V. Utilização indevida do logradouro público e demais irregularidades posturais.

Art. 87. A multa será imposta pela Administração Municipal à vista do auto de infração, lavrado por fiscal especificamente credenciado, que registrará a infração de acordo com a tabela de multas do Anexo I.

Art. 88. As infrações a dispositivos deste Código serão punidas:

I. de acordo com a Tabela do Anexo I desta Lei;

II. embargo da obra;

III. interdição do prédio ou dependência;

IV. demolição, a critério da Secretaria de Obras, Regulação Urbana e Defesa Civil.

Parágrafo Único - Para as regularizações que tratam o artigo 100 desta Lei Complementar, os índices de aplicação de multa da Tabela I, item 18, em anexo, serão conforme o descrito abaixo:

I. REGULARIZAÇÃO DE OBRA CONCLUÍDA: 10 UFML/m² de área acrescida.

II. REGULARIZAÇÃO DE OBRA CONSTRUÍDA: 15 UFML/m² de área acrescida ao projeto aprovado.

III. REGULARIZAÇÃO DE OBRA EM CONSTRUÇÃO: 8 UFML/m² de área construída.

IV. REGULARIZAÇÃO DE OBRA NOVA: 15 UFML/m² de área acrescida para as obras que possuírem projeto aprovado ou 8 UFML/m² de área construída para as obras que não possuírem projeto aprovado.

Art. 89. O contribuinte terá prazo determinado pelo Anexo I ou a critério da Secretaria de Obras, Regulação Urbana e Defesa Civil, quando não citado na respectiva tabela, a contar da intimação ou autuação, para legalizar a obra ou sua modificação, sob pena de ser considerado reincidente.

Art. 90. Em cada reincidência, as multas serão aplicadas em dobro.

SEÇÃO III - Dos Embargos

Art. 91. Obras em andamento, sejam elas construção, reconstrução ou reformas, serão embargadas, sem prejuízo das multas, quando:

I. Estiverem sendo executadas sem o respectivo alvará emitido pela Administração Municipal;

II. Estiverem sendo executadas sem a responsabilidade de profissional registrado na Administração Municipal;

III. O profissional responsável sofrer suspensão ou cassação do registro onde estiver filiado (CREA/CAU/CONFEA e afins);

IV. Estiver em risco a sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a execute.

V. Se for desrespeitado o respectivo projeto, em alguns dos seus elementos essenciais;

VI. Se não forem observadas as notas de alinhamento ou nivelamento, ou se a execução se iniciar sem elas.

Art. 92. Na hipótese de ocorrência dos casos citados no artigo anterior, a fiscalização da Administração Municipal promoverá notificação ao infrator e lavrará um termo de embargo das obras, encaminhando-o ao seu Responsável Técnico.

Art. 93. O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências consignadas no respectivo termo.

SEÇÃO IV - Da Interdição

Art. 94. Uma edificação ou qualquer de suas dependências poderá ser interditada em qualquer tempo, com o impedimento de sua ocupação, quando oferecer perigo de caráter público.

Art. 95. A interdição será imposta pela Administração Municipal, por escrito, após vistoria técnica efetuada por um Técnico especificamente designado.

Parágrafo Único - A Administração Municipal, caso não seja atendida, tomará as providências cabíveis.

SEÇÃO V - Da Demolição

Art. 96. A demolição de qualquer construção, excetuados apenas os muros de fechamento de até 3,00m (três metros) de altura, somente poderá ser efetuada mediante licença prévia da Administração Municipal e sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

Art. 97. A Administração Municipal poderá exigir do responsável pela demolição todas as medidas de segurança que julgar conveniente para preservar a segurança dos operários, do público, das benfeitorias do logradouro e das propriedades vizinhas.

Art. 98. A demolição total ou parcial de uma edificação ou de sua dependência será imposta nos seguintes casos:

I - Quando a edificação for iniciada em área não parcelável;

II - Quando julgada com risco iminente de caráter público, e o proprietário não quiser tomar as providências que a Administração Municipal determinar para a sua segurança.

§ 1º. Configurada a hipótese prevista no inciso II, a edificação deverá ser demolida pelo proprietário no prazo máximo de até 20 (vinte) dias, contados da data do recebimento da notificação expedida pela Secretaria de Obras e Regulação Urbana.

§ 2º. A demolição não será imposta quando o proprietário, submetendo a construção à vistoria técnica da Administração Municipal, demonstrar que:

I. A obra preenche as exigências mínimas estabelecidas por lei;

II. Que, embora não as preenchendo, podem ser executadas modificações que a tornem concordante com a legislação em vigor.

Art. 99. A demolição será precedida de vistoria, por 3 (três) engenheiros designados pelo Secretário Municipal de Obras, Regulação Urbana e Defesa Civil, correndo o processo da seguinte forma:

I- nomeada a comissão, esta designará dia e hora para a vistoria, fazendo notificar o proprietário para acompanhá-la;

II- não sendo encontrado o proprietário, far-se-á a intimação por edital, com prazo de 05 (cinco) dias;

III- não comparecendo o proprietário, ou seu representante, a comissão fará rápido exame da construção e, se verificar que a vistoria pode ser adiada, mandará fazer nova notificação ao proprietário;

IV- não podendo haver adiantamento, ou se o proprietário não atender à segunda notificação, a Comissão emitirá o seu laudo dentro de 3 (três) dias, devendo constar do mesmo o que for encontrado, o que o proprietário deva fazer para evitar a demolição e o prazo que para isso seja julgado conveniente, salvo caso de urgência, esse prazo não poderá ser inferior a 3(três), nem superior a 90 (noventa) dias;

V- no laudo dar-se-á cópia ao proprietário e aos moradores do prédio, se for alugado, acompanhada da notificação para o cumprimento das decisões nele contidas;

VI- a cópia do laudo e a intimação ao proprietário serão entregues mediante recibo e, se ele não for encontrado serão publicadas em resumo, no Diário Oficial do Município;

VII- na hipótese do proprietário ser encontrado e se negar a assinar recibo da notificação, o ato será atestado por dois servidores públicos municipais que a tudo presenciaram, o que comprovará a sua ciência do teor da notificação.

VIII- no caso de ruína iminente, a vistoria será feita logo, dispensando-se a presença do proprietário, se não puder ser encontrado de pronto, levando-se ao conhecimento do Secretário Municipal de Obras Públicas e Regulação Urbana as conclusões do laudo.

IX- na hipótese do proprietário mesmo notificado para a demolição, não providenciá-la no prazo e em conformidade com a determinação da autoridade municipal competente, o Município visando evitar sua ruína, danos a logradouros públicos e em defesa à segurança das pessoas, providenciará a demolição observando as normas técnicas, sendo que todas as despesas havidas serão cobradas do proprietário, acrescido de multas e outros encargos legais, inclusive podendo ser inscrita na dívida ativa não tributária.

Seção VI - DOS RECURSOS

Art. 100. As notificações e/ou intimações para cumprimento das exigências deste Código serão sempre feitas por escrito, e contra elas poderão os interessados interpor recurso, dentro de (10) dez dias, ao órgão de 1ª Instância.

§ 1º. Não serão conhecidos os recursos interpostos fora do prazo previsto no caput deste artigo.

§ 2º. Os recursos deverão ser direcionados ao Fiscal Autuante, que julgará em 1ª instância a defesa do autuado.

§ 3º. O Fiscal Autuante proferirá a decisão por escrito, dentro do prazo de 10 (dez) dias, contados do recebimento da petição de defesa e o autuado será notificado da decisão de primeira instância:

I- sempre que possível, pessoalmente, mediante entrega, contra recibo, de cópia da decisão proferida;

II- por edital, se desconhecido o domicílio do infrator;

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

§ 4º. Da decisão de primeira instância caberá recurso em Segunda Instância à Junta Recursal de Obras e Posturas Construtivas (JROPC), que será composta de três membros, a saber:

I- 1 (um) Fiscal de Obras do SDFO que não seja o Fiscal Autuante;

II- 1 (um) representante da Secretaria de Obras, Regulação Urbana e Defesa Civil indicado pelo respectivo Secretário de Obras, Regulação Urbana e Defesa Civil.

III- o Subsecretário Adjunto de Regulação Urbana ou seu representante legal.

§ 5º. O recurso de 2ª Instância deverá:

I- ser interposto no prazo de 10 (dez) dias, contados da data da ciência da decisão de primeira instância;

II- o recurso far-se-á por petição, facultada a juntada de documentos;

III- 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.

§ 6º. Julgada procedente a defesa, tornar-se-á nula a ação fiscal.

§ 7º. Consumada a anulação da ação fiscal, o órgão responsável comunicará imediatamente ao pretenso infrator, através do oficio, a decisão final sobre a defesa apresentada.

§ 8º. Durante o julgamento da reclamação contra a ação dos agentes fiscais haverá o efeito suspensivo da cobrança de multas e demais penalidades.

§ 9º. Julgada improcedente a defesa, o processo será remetido para cobrança das penalidades.

CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Seção I - DAS OBRAS EM DESCONFORMIDADE

Art. 101. As edificações existentes no Município de Lavras, com ou sem projeto aprovado pela Administração Municipal, compostas ou não por documento de regularização e as que sofreram modificações não autorizadas pelo município serão classificadas como “REGULARIZAÇÃO DE OBRA” e divididas nos seguintes padrões de regularização:

I. As edificações existentes no Município de Lavras, cuja conclusão seja comprovada exclusivamente por documentos oficiais da municipalidade até a publicação desta Lei

Complementar e que sofreram modificações não autorizadas pelo município serão classificadas como “REGULARIZAÇÃO DE OBRA CONCLUÍDA”.

II. As edificações com projeto aprovado pela Administração Municipal, concluídas declaradamente até a data de publicação desta Lei Complementar, serão classificadas como “REGULARIZAÇÃO DE OBRA CONSTRUÍDA”.

III. As edificações sem projeto aprovado pela Administração Municipal, concluídas declaradamente até a data de publicação desta Lei Complementar, serão classificadas como “REGULARIZAÇÃO DE OBRA EM CONSTRUÇÃO”.

IV. As edificações com ou sem projeto aprovado pela Administração Municipal, em fase de construção, paralisadas ou não, declaradamente até a data de publicação desta Lei Complementar, serão classificadas como “REGULARIZAÇÃO DE OBRA NOVA”.

§ 1º. A área de regularização será proporcional ao percentual de obra concluída que apresente condições mínimas de segurança, higiene e habitabilidade.

§ 2º. Consideram-se documentos oficiais da municipalidade para fins de regularização de obra o Habite-se, o CBC – Certificado de Baixa de Construção e a CRO – Certidão de Regularização de Obra.

§ 3º. Para obras iniciadas após a data de publicação desta Lei Complementar somente será permitida a regularização que atender ao projeto aprovado e às disposições legais disponibilizadas pela Administração Municipal de Lavras.

§ 4º. Somente será permitida reforma das edificações que estiverem em discordância com as disposições deste Código e não se enquadrem no Art. 100, se a obra vier adequá-las às atuais exigências, exceto se estiver em risco, este comprovado através de laudo técnico assinado por profissional legalmente habilitado e atestado pela municipalidade.

§ 5º. A Declaração de Obra e Construção – DOC, que servirá de comprovação para os casos descritos nos incisos II, III e IV do Art. 100 deverá ser preenchida e protocolizada junto ao pedido de regularização, devidamente assinada conforme o modelo apresentado e disponibilizado para download no site da Administração Municipal de Lavras.

Seção II – DAS OBRAS PARALISADAS

Art. 102. Caso constatada a paralisação da obra, mesmo com Alvará para Execução de Obras em vigor, e evidenciado elevado perigo iminente, o Poder Público Municipal intimará

o proprietário a demoli-la e limpar o terreno, sob pena de ser feita a demolição e/ou limpeza do terreno pela Administração Municipal, cobrando-se as despesas ao proprietário, com acréscimo de 50% (cinquenta por cento).

Art. 103. Nas obras paralisadas por mais de 180 (cento e oitenta) dias, deverá ser promovido o fechamento do terreno, no alinhamento do logradouro, por meio de um fechamento dotado de portão de entrada.

Parágrafo único. Tratando-se de construção no alinhamento dos vãos abertos sobre o logradouro, no máximo um deverá ser dotado de porta, devendo todos os outros vãos, para o logradouro, serem fechados de maneira segura e conveniente.

Seção III - DAS EDIFICAÇÕES ABANDONADAS

Art. 104. Caso constatado o abandono da edificação, havendo elevado perigo iminente, o Poder Executivo Municipal, intimará o proprietário a demoli-la e a limpar o terreno.

§ 1º. O Município poderá arrecadar, como bens vagos, imóveis abandonados pelos seus respectivos proprietários, independentemente de indenização, na forma do art. 1.275 e art. 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 2º. Será considerado imóvel abandonado aquele cujo proprietário o abandonou e não mais o conservou, desde que não esteja na posse de outrem.

§ 3º. Presume-se a intenção do proprietário de não mais conservar o imóvel em seu patrimônio quando, de modo absoluto, além de cessados os atos de posse, deixar o mesmo de satisfazer os ônus fiscais.

§ 4º. O imóvel que for incorporado ao patrimônio público municipal em razão do seu abandono deve ser utilizado diretamente pelo Município para a implementação de programas e projetos habitacionais de interesse social, espaços culturais, regularização fundiária, provisão de serviços, equipamentos e infraestruturas públicas ou quaisquer outras finalidades relacionadas com os princípios e objetivos do Plano Diretor.

§ 5º. Não sendo possível, por qualquer razão, a utilização do imóvel abandonado para os usos mencionados no parágrafo anterior, o Município deverá aliená-lo e o valor arrecadado com essa alienação deverá ser destinado ao fundo da Secretaria Municipal de Assistência Social.

§ 6º. Os procedimentos para arrecadação de bens imóveis abandonados observarão as disposições previstas em Lei Complementar.

Seção IV - DAS OBRAS COMPLEMENTARES À EDIFICAÇÃO PRINCIPAL

Art. 105. Será admitida a construção de edícula ou construção secundária destinada ao compartimento de apoio às partes comuns da edificação, obedecendo-se as exigências da Lei de Parcelamento do Uso e Ocupação do Solo, no que se refere aos afastamentos e recuos.

§ 1º. Considera-se edícula ou construção secundária a construção complementar, independente ou não, erguida junto à construção principal, cuja área não ultrapasse 30% (trinta por cento) da área da edificação principal.

§ 2º. A edícula ou construção secundária terá sempre sua construção térrea ou, no máximo, 2 (dois) pavimentos, não podendo ultrapassar a altura de 10,00m (dez metros), incluindo o ponto mais alto do telhado.

§ 3º. A edícula ou construção secundária deverá respeitar o recuo mínimo obrigatório do alinhamento predial, podendo se localizar nos recuos de fundo e lateral, das respectivas divisas, desde que não sejam para logradouros públicos.

Art. 106. A construção secundária ou edícula poderá estar incorporada à construção ou situada no recuo de fundo do lote, usando as divisas laterais, se não houver logradouro que o impeça.

§ 1º. No caso de não estar incorporada à construção principal, deverá estar afastada, no mínimo, 1,50m (um metro e meio) desta, de forma que seja garantida a iluminação e ventilação das edificações, sendo permitido uma passagem coberta com no máximo 2,00m (dois metros) de largura.

§ 2º. Estando incorporada à construção principal, deverá obedecer todos os recuos mínimos obrigatórios à edificação principal;

§ 3º. Em ambos os casos estabelecidos pelos parágrafos §1º e §2º, sua área será somada à da construção principal para efeito do cálculo da taxa de ocupação, inclusive a passagem coberta, quando não especificado na Lei de Parcelamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 107. Em nenhuma hipótese a edícula poderá ser desmembrada da edificação principal, contudo poderá ser fornecida certidão de numeração complementar para ligações de água e esgoto e energia elétrica independentes.

Parágrafo Único - De igual forma não poderá haver desdobro de terreno com frações inferiores às contidas na Lei de Parcelamento do Uso e Ocupação do Solo, entre a edícula e a edificação principal.

CAPITULO IX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 108. A Administração Municipal constituirá uma comissão especial composta de 3 (três) técnicos de comprovada habilitação, determinadas pela Secretaria de Obras, Regulação Urbana e Defesa Civil, à qual serão atribuídos os poderes de:

I. Recusar, através de Laudo Técnico, projetos considerados como inconvenientes mesmo que não contrariem quaisquer das disposições deste Código;

II. Opinar sobre os casos omissos neste Código e sobre as disposições que dependerem de critério da Administração Municipal;

III. Estabelecer prazos e normas para regularização das construções já existentes;

IV. Propor ao Prefeito, quando julgar necessário, as modificações deste Código para atender ao desenvolvimento socioeconômico do Município, ao Plano Diretor Municipal, à Lei de Uso e ocupação do Solo e à Lei de Parcelamento.

Parágrafo único: A comissão que trata o Caput deste artigo será designada pelo Secretário de Obras, Regulação Urbana e Defesa Civil.

Art. 109. Não são passíveis de regularização disposta nesta Lei, as edificações que:

I. Estejam localizadas em logradouros públicos e áreas públicas, ou avancem sobre eles, exceto as obras regularizadas e as aprovadas anteriormente;

II. Invadam faixa “non aedificandi”, faixas de proteção e preservação de mananciais junto a rios, córregos, fundos de vale, ou ainda, junto à faixa de escoamento de águas pluviais, de acordo com a legislação existente, exceto as obras que possuam laudos ou outro documento aceito pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente ou pela Secretaria Municipal de Obras, Regulação Urbana e Defesa Civil;

III - Estejam em desacordo com o disposto em legislação existente, no que se refere aos acessos à qualquer tipo de estacionamentos nas rotatórias, chanfros de esquina e espaços destinados ao desenvolvimento de curvas do alinhamento predial;

IV - Estejam em desacordo com o disposto em legislação existente, no que se refere à saída de água pluvial, mobiliário como bancos, jardineiras e lixeiras, despejo de esgotos, águas residuais e servidas sobre o passeio.

Art. 110. Será realizada pela Administração Municipal vistoria para verificação das informações apresentadas nos projetos.

Art. 111. Para as edificações a que se refere o artigo 100 desta lei, a vistoria de que trata o artigo 110 levará em consideração que a edificação seja guarnecida no mínimo com os seguintes elementos:

I. Piso concluído;
II. Paredes rebocadas;
III. Lajes concluídas;
IV. Fechamentos externos (esquadrias, portas e janelas) instalados;
V. Cobertura;
VI. Ligação de água e luz;
VII. Número de imóvel afixado;
VIII. Saída de águas pluviais na sarjeta.

Art. 112. O atendimento das exigências de segurança de uso e instalação das edificações será comprovado com a apresentação do Laudo do responsável técnico, contemplando termos de que a obra reúne condições técnicas satisfatórias.

Art. 113. Os índices urbanísticos instituídos pela legislação existente, excepcionalmente, deixarão de ser observados, para os casos de regularização de obra.

Art. 114. Todos os pedidos de regularização via REGULARIZAÇÃO DE OBRA deverão passar por análise onde serão verificados os pré-requisitos de que trata o artigo 100, e caso aprovado recolhidas as tarifas e penalidades próprias a cada caso.

Parágrafo único – Deverão acompanhar o pedido de regularização:

I. Cópia do documento de propriedade do imóvel expedida em no máximo 180 (cento e oitenta) dias corridos (certidão de matrícula);

II. Uma via do projeto Levantamento arquitetônico;

III. Comprovante de recolhimento da taxa de análise conforme cálculo a seguir:

a) área total x UFML do dia x 0,15 (até 1.000,00m²);

b) área total x UFML do dia x 0,10 (acima de 1.000,00m²).

IV. Toda taxa de análise fornecerá ao requerente o direito de uma análise e consequente retorno. Caso, ao final de uma análise e retorno, o projeto não esteja aprovado, será necessária a cobrança de nova taxa de análise com redução de 50% (cinquenta por cento) do valor cobrado pela fórmula apresentada no Inciso III deste artigo.

Art. 115. Após o recolhimento da Taxa de Emolumentos devidos, o interessado deverá protocolar junto a Subsecretaria de Regulação Urbana o pedido de vistoria para regularização, devidamente assinado pelo proprietário ou representante legal, instruindo-o com os seguintes documentos:

I. Certidão negativa de débitos do imóvel, expedida pelo órgão competente do Poder Municipal;

II. Projeto em 03 (três) vias para processos de REGULARIZAÇÃO DE OBRA, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo todos os elementos essenciais de um projeto para fins de aprovação inicial, conforme estabelece o artigo 22 desta Lei (exceto planta da calçada);

III. Laudo de estabilidade estrutural, acompanhado de seu respectivo Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, ou outra expedida por órgão afim;

IV. Laudo de estabilidade das instalações elétricas, emitido por profissionais com habilitação comprovada, acompanhado de seu respectivo Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, ou outra expedida por órgão afim, quando de uso residencial multifamiliar com acesso comum, industrial e comercial com ou sem destinação de atividade específica;

V. Auto de vistoria do Corpo de Bombeiros, ou documento similar fornecido pela municipalidade, para todas as modalidades de regularização quando de uso residencial multifamiliar com acesso comum, industrial e comercial com destinação de atividade específica;

VI. Para imóveis comerciais sem destinação de atividade específica no término da construção, o AVCB, ou documento similar fornecido pela municipalidade, será exigido no momento da solicitação de Alvará de Funcionamento.

Art. 116. Ressalvadas as disposições desta Lei, somente será admitida a regularização de edificações destinadas aos usos permitidos na Zona de Uso, na forma e ocorrências contempladas pela Legislação de uso e ocupação do solo.

§ 1º. Nos casos de regularização de imóveis destinados aos usos permissíveis e tolerados, fica o pedido sujeito às disposições pertinentes da legislação existente.

§ 2º. Quando verificada alteração de uso para fins comerciais, nesta hipótese a construção poderá ser regularizada e, concomitantemente, deverá ser feita comunicação à Secretaria de Desenvolvimento Econômico para a tomada das providências pertinentes.

Art. 117. As taxas devidas para regularização das edificações e as que se referem o artigo 100 desta lei estão definidas, acrescidas de taxa de expediente, taxas de certidões de construção e valor venal, taxa de fiscalização e multa, se for o caso, conforme tabela do Anexo I, na seguinte proporção:

I. Para unidades residenciais unifamiliares:

a) até 80m²:.....1,20 x Área x UFML do dia;
b) acima de 80,01m² até 150,00m²:.....1,30 x área x UFML do dia;

c) cima de 150,01m² até 350,00m²:.....1,40 x área x UFML do dia;

d) Acima 350,01m²:.....1,50 x área x UFML do dia.

II. Para unidades residenciais multifamiliares:

a) até 700,00m²:.....1,50 x área x UFML do dia;

b) acima de 700,01m² até 1.500,00m²:.....1,60 x área x UFML do dia;

c) acima de 1.500,01m² até 3.500,00m²:.....1,70 x área x UFML do dia;

d) acima 3.500,01m²:.....1,80 x área x UFML do dia.

III. Para unidades não residenciais:

a) Até 700,00m²:.....1,55 x área x UFML do dia;

b) Acima de 700,01m² até 1.500,00m²:.....1,65 x área x UFML do dia;

c) Acima de 1.500,01m² até 3.500,00m²:.....1,75 x área x UFML do dia;

d) Acima 3.500,01m²:.....1,85 x área x UFML do dia.

§ 1º. O pagamento da taxa prevista neste artigo, no caso de aprovação da solicitação de regularização do imóvel para as hipóteses elencadas no art. 100 desta Lei Complementar, resultará na emissão do "CRO - Certificado de Regularização de Obra" pela Administração Municipal.

§ 2º. O pagamento da taxa prevista neste artigo, no caso de aprovação da solicitação de regularização do imóvel, incluirá, quando for o caso, a emissão da "Licença Especial para Construção" pela Administração Municipal, observando o seguinte:

I. a Licença Especial para Construção obedecerá aos prazos constantes no artigo 24 desta Lei;

II. a Licença Especial para Construção poderá ser renovada, sem prejuízo de multas, por até uma vez, desde que a solicitação seja feita anteriormente ao seu vencimento.

§ 3º. Não serão objeto de devolução, em hipótese alguma, as quantias recolhidas na forma desse artigo.

Art. 118. Os efeitos desta Lei estendem-se aos casos sob apreciação judicial, ainda que julgados, mas cuja sentença não tenha sido executada, desde que o interessado manifeste sua concordância ao juízo da causa em pagar todos os débitos do imóvel, arcando com as respectivas custas, honorários e demais cominações legais.

§ 1º. A decisão dos pedidos de que trata este artigo fica condicionada à prévia manifestação da Procuradoria Geral do Município.

§ 2º. No caso dos imóveis a que se refere o artigo 100 desta Lei, cujas construções tenham sido embargadas e multadas, a aprovação da solicitação de regularização não implica em perdão às multas que por ventura tenham sido emitidas.

Art. 119. Os prazos previstos neste Código contar-se-ão por dias úteis.

Parágrafo Único - Não será computado no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo e feriado.

Art. 120. Para efeito deste Código, a UFM - Unidade Fiscal do Município é a vigente na data em que a multa for aplicada.

Art. 121. Os projetos e processos protocolados anteriormente à data de publicação desta Lei Complementar ou os que já tenham sido objeto de avaliação por parte da

municipalidade terão seus parâmetros avaliados conforme a legislação em vigor à época de seus respectivos protocolos ou conforme a legislação atual no que melhor se aplicar ao interessado.

Art. 122. O Poder Executivo expedirá os decretos, portarias, circulares, ordens de serviços e outros atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições deste Código.

Art. 123. É parte integrante desta Lei os seguintes anexos:

I. Anexo I – Tabela de Multas;
II. Anexo II – Glossário.

Art. 124. Esta lei entrará em vigor no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua publicação, revogando a Lei Complementar Municipal nº. 154, de 25 de julho de 2008.

Prefeitura Municipal de Lavras, em 02 de julho de 2.021.

JUSSARA MENICUCCI DE OLIVEIRA
Prefeita Municipal

ANEXOS

(LEI COMPLEMENTAR Nº 425/2.021)

ANEXO I - TABELA DE MULTAS

DETALHAMENTO DA INFRAÇÃO					
ITEM	**DESCRIÇÃO**	**DISPOSITIVO INFRINGIDO**	**NOTIFICAÇÃO**	**PRAZO DE REGULARIZAÇÃO (DIAS)**	**RESPONSABILIDADE DA INFRAÇÃO**
1	Lotes em situação irregular de fechamento ou fechamento em mau estado de conservação	Art. 20, VII	Notificação Prévia	30	Proprietário
2	Deixar de construir, manter ou conservar em perfeito estado, ou revestir com material inadequado passeio em frente a testada do imóvel lindeiro	Art. 20, VI	Notificação Prévia	30	Proprietário
3	Executar obra não licenciada	Art. 25	Auto de infração	15	Proprietário
4	Executar obra sem acompanhamento de RT	Art. 20, II	Auto de infração	5	Proprietário
5	Não apresentar laudo referente as condições de risco e estabilidade do imóvel	Art. 20, V e Art. 34, I, 'f' e 'g'	Notificação Prévia	5	Proprietário
6	Deixar de recompor os danos no logradouro público ou em terreno vizinho, devido a modificações nas condições naturais do terreno	Art. 60	Notificação Prévia	15	RT ou Proprietário
7	Coberturas executadas de modo a despejar águas em terrenos vizinhos ou logradouros públicos ou lançamento de pluviais sobre o passeio	Art. 58 e Art. 59	Notificação Prévia	15	Proprietário e RT
8	Prestar informações inverídicas ao município ou deixar de prestar informações	Art. 20, I	Auto de infração	10	Proprietário, RT ou Responsável pelo Processo
9	Não adoção de medidas de segurança na obra	Art. 14, II e Art. 20, III	Notificação Prévia	3	RT
10	Permitir a execução de demolição de edificação sem acompanhamento de RT ou sem licença expedida	Art. 95	Auto de infração	-	Proprietário
11	Impedir a visoria e fiscalização de obras	Art. 20, IV e Art. 109	Notificação Prévia	1	Proprietário ou RT
12	Canteiro de obra sem placa de identificação ou com placa de identificação incorreta	Art. 12	Notificação Prévia	3	Respsonsáveis Técnicos de projeto e obra
13	Canteiro de obra sem cópia do projeto aprovado ou sem cópia do alvará de construção	Art. 50	Notificação Prévia	3	Proprietário / Responsável Técnico de execução
14	Obra paralisada oferecendo risco à segurança da população	Art. 101 e Art. 102	Notificação Prévia	3	RT ou Proprietário caso de obra sem RT
15	Obra ou edificação em situação de risco, com perigo para o público ou trabalhador	Art. 90, IV	Notificação Prévia	3	RT ou Proprietário caso de obra sem RT
16	Desrespeito ao termo de embargo ou auto de interdição	Art. 91 e Art. 92	Auto de infração	-	RT ou Proprietário caso de obra sem RT
17	Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou com a legislação vigente	Art. 85, II e Art. 35	Notificação Prévia	15	Proprietário
18	Regularização de construções por Levantamento Arquitetônico	Art. 100	Auto de infração	-	Proprietário
19	Ocupar, habitar ou utilizar edificação residencial sem Certidão de Baixa de Construção, Certidão de Regularização de Obra ou Habite-se	Art. 33	Auto de infração	60	Proprietário
20	Ocupar, habitar ou utilizar edificação comercial sem Certidão de Baixa de Construção, Certidão de Regularização de Obra ou Habite-se	Art. 33	Auto de infração	60	Proprietário
21	Utilizar logradouro público para depósito ou guarda de materiais além do tempo permitido para descarga e remoção e ou confeccionar argamassa além dos limites do terreno	Art. 54, §3º	Auto de infração	3	Proprietário / Responsável Técnico de execução
22	Instalar precária ou permanentemente obstáculo físico no passeio ou projetado sobre ele	Art. 63	Auto de infração	10	Proprietário

DETALHAMENTO DA PENALIDADE						
MULTA				AÇÃO MUNICIPAL		
ITEM	*DETALHAMENTO*	*VALOR EM UFML*	*PERIODICIDADE (DIAS)*	EMBARGO	CASSAÇÃO DA LICENÇA	INTERDIÇÃO
1	Por ocorrência	30 UFML para cada 2m de testada	30	-	-	-
2	Por ocorrência	30 UFML para cada 1m de testada	30	-	-	-
3	Por ocorrência	900 UFML	-	-	-	-
4	Por ocorrência	10 UFML por m² de área total construída	-	-	-	-
5	Por ocorrência	500 UFML	3	Na hipótese de descumprimento do prazo da notificação	Sim	Sim
6	Por ocorrência	500 UFML	3	-	-	-
7	Por ocorrência	200 UFML	30	-	-	-
8	Por dispositivo infringido	1200 UFML	30	SIM	SIM	SIM
9	Por dispositivo infringido	150 UFML	3	Na primeira reincidência	Sim	Sim
10	Por dispositivo infringido	900 UFML	1	Imediato	Sim	Sim
11	Por ocorrência	200 UFML	1	Na hipótese de descumprimento do prazo da notificação	Sim	Sim
12	Por dispositivo infringido	50 UFML	3	Na hipótese de descumprimento do prazo da notificação	Sim	Sim
13	Por dispositivo infringido	80 UFML	3	Na hipótese de descumprimento do prazo da notificação	Sim	Sim
14	Por ocorrência	500 UFML	3	-	-	-
15	Por ocorrência	500 UFML	3	Imediato	Sim	Sim
16	Por ocorrência	900 UFML	1	-	Sim	Sim
17	Por ocorrência	10 UFML por m² de área construída ou acrescida	15	Na primeira reicidência	Sim	Sim
18	Por ocorrência	Conforme tipo de regularização (Inciso V, Art. 84)	-	-	-	-
19	Por unidade	5 UFML por m²	60	-	-	Sim
20	Por unidade	6 UFML por m²	60	-	-	Sim
21	Por ocorrência	300 UFML	3	Na primeira reicidência	Sim	-
22	Por ocorrência	110 UFML	10	Na primeira reicidência	-	-

ANEXO II

– GLOSSÁRIO – DEFINIÇÕES VINCULADAS A ESTA LEI

(LEI COMPLEMENTAR Nº 425/2.021)

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Acréscimo – Aumento em uma construção no sentido horizontal ou no sentido vertical.

Afastamento ou Recuo – Distância entre a edificação e qualquer das divisas do lote em que se situa, podendo ser: frontal, lateral e de fundo.

Altura da Fachada – Distância vertical, medida no meio da fachada, entre o nível do ápice da fachada e o nível do terreno ou calçada que lhe fica junto.

Altura na divisa – Distância vertical medida entre o nível do terreno natural na divisa e o ponto mais alto da edificação medida a partir do nível do meio-fio, para os lotes em declive e o de nível médio da construção quando o lote estiver em aclive.

Alinhamento - Linha divisória entre o terreno e a via ou logradouro público que lhe dá acesso.

Alvará - Documento que autoriza a execução das obras sujeitas à fiscalização da Administração Municipal.

Área Construída - é a área total coberta de uma edificação, incluindo a área de projeção do telhado e piscina. Apenas os beirais são desconsiderados do cálculo de área construída.

Área de Divisa - É aquela limitada por paredes do edifício e por divisas do lote.

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica (CREA ou CAU).

Balanço – Elemento da construção que sobressai do plano da parede.

Baixa – Encerramento da responsabilidade técnica do construtor, concedida após o término da obra executada de acordo com o projeto aprovado. Deve preceder a expedição do "Habite-se".

Beiral - Parte da cobertura que faz saliência sobre a prumada das paredes do edifício. Considera-se beiral projeção máxima de 0,75m.

Calçada – Revestimento de certa faixa de terreno, junto às paredes do edifício, com material impermeável e resistente.

CBC - Certificado de Baixa de Construção.

CRO – Certificado de Regularização de Obra. Atesta que a edificação está construída conforme projeto apresentado na Administração Municipal e regular perante a municipalidade.

Cobertura – Elemento de coroamento da construção destinado a proteger as demais partes componentes.

Coeficiente de Aproveitamento – Relação entre a área edificada e a área do terreno.

DAP - Documento de Aprovação de Projeto.

Dependência – Construção isolada, ou não, do edifício principal, sem formar unidade de habitação independente.

DOC - Declaração de Obra e Construção.

Edícula - Construção complementar, independente ou não, erguida junto à construção principal.

Embargo - Ato Administrativo que determina a paralisação de uma obra.

Fachada – É a face exterior do edifício.

Fachada Principal – É a que está voltada para a via pública. Se o edifício tiver mais de uma fachada dando para logradouro público, a principal será a que der frente para o logradouro mais importante.

Greide - perfil longitudinal de uma via

Habite-se – Documento, expedido pelo órgão competente, que autoriza o uso ou ocupação de uma obra nova.

JROPC - Junta Recursal de Obras e Posturas Construtivas.

Marquise - Cobertura saliente que, em certos prédios ou edifícios, serve para proteger alguém da chuva e do sol

Meio Fio - Borda que se estende ao longo da calçada em sua extremidade lateral junto à rua

Muro – Elemento construtivo que serve de vedação de terrenos.

PAS - Projeto Arquitetônico Simplificado.

Passeio - Parte da calçada destinada ao trânsito de pedestres.

Patamar - Superfície intermediária entre dois lances de escada.

Pavimento - Conjunto de dependências situadas no mesmo nível.

Pé-direito - Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.

Porão – Espaço vazio, com ou sem divisões, situado abaixo do nível da rua, tendo o piso, no seu todo ou em parte, em nível inferior ao terreno circundante.

Possuidor - é aquele que exerce, de fato ou não, algum (qualquer um) dos poderes inerentes à propriedade.

Projeto de Edificação – Conjuntos de elementos técnicos para aferição da conformidade com as normas técnicas.

Proprietário - pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Quadra ou quarteirão – Porção de terreno delimitada por três ou mais logradouros públicos adjacentes.

Reforma – Obras de substituição ou reparo de elementos essenciais de uma construção.

Reconstrução – Ato de refazer, no mesmo lugar, total ou parcialmente, uma construção, respeitada a forma primitiva.

Recuo – O mesmo que afastamento.

SDFO – Seção de Diretrizes de Fiscalização de Obras

Residência Multifamiliar – Uso residencial em edificação(ões) destinada(s) a habitação permanente, correspondendo a duas ou mais unidades residenciais por lote ou conjunto de lotes.

Residência Unifamiliar – Uso residencial em edificação destinada a habitação permanente, constituindo uma única unidade por lote ou conjunto de lotes.

RRT - Registro de Responsabilidade Técnica (Crea ou Cau).

Sarjeta - escoadouro para as águas pluviais, em via pública, que beira o meio-fio das calçadas.

Sobreloja – Parte do edifício, situada acima do piso da loja, da qual faz parte integrante.

Subsolo –Pavimento cuja laje de cobertura não ultrapassa o ponto mais alto do alinhamento da via pública.

Taxa de Permeabilidade – Relação entre a parte permeável do terreno e a área do mesmo.

Tapume – Elemento de vedação provisória que circunda um terreno ou construção, visando seu isolamento ou proteção aos transeuntes.

Testada – Divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público.

Vistoria - Diligência efetuada pela Administração Municipal, tendo por fim verificar as condições de uma construção ou obra.