LEI N.º 4.221, DE 29 DE NOVEMBRO DE 2023.

Institui o novo Código de Obras e Edificações do Município de Congonhas.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CONGONHAS, Estado de Minas Gerais, decreta e eu, Prefeito de Congonhas, sanciono e a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I

Dos Objetivos

Art. 1º Esta Lei institui o Código de Obras e Edificações, que estabelece normas gerais e condições para execução de toda e qualquer obra, construção, modificação ou demolição de edificações inseridas no perímetro urbano.

Art. 2º As siglas e os termos utilizados nesta Lei estão indicados no Anexo VII, partes integrantes deste Código de Obras e Edificações.

Seção II

Dos Princípios e Premissas

Art. 3º Esta Lei determina as diretrizes e deve garantir eficiência e transparência no licenciamento municipal das obras e edificações, além de assegurar as seguintes premissas:

I - observar o impacto urbanístico que a obra, construção, modificação ou demolição pretendida terá no desenvolvimento e planejamento urbano da cidade;

II - assegurar às edificações o uso de forma acessível e condizente com a habitabilidade do espaço;

III - estabelecer a corresponsabilidade entre os profissionais tecnicamente habilitados e os responsáveis legais pelo imóvel no que tange à elaboração do projeto, a execução da obra e sua compatibilidade e ao enquadramento urbanístico conforme as leis vigentes no Município;

IV - incentivar medidas voltadas a assegurar conforto ambiental e segurança;

V - evitar a repetição de matérias já dispostas em legislação urbanística.

Cláudio Antônio de Souza

Seção III

Da Atualização

Art. 4º O Código de Obras e Edificações deverá ser avaliado periodicamente, fundamentando-se em trabalhos técnicos desenvolvidos por profissionais habilitados que impliquem em sua modernização e atualização, de forma a acompanhar o planejamento e desenvolvimento da cidade.

§ 1º A atualização prevista no *caput* deste artigo não pode, sob nenhuma hipótese, incorrer em retrocessos no conteúdo desta legislação, tampouco transgredir quaisquer dos preceitos e premissas estabelecidos na Seção II deste Capítulo.

§ 2º Fica a cargo do Chefe do Poder Executivo instituir grupos de trabalhos e/ou comissões para acompanhar as demandas advindas de novas tecnologias e instrumentos que versem sobre temas atinentes a este COE, de modo a agregar inovações que fortaleçam seus princípios e suas premissas.

CAPÍTULO II
DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES ENVOLVIDAS

Seção I

Do Poder Público Municipal

Art. 5º Cabe ao Poder Executivo Municipal estabelecer e implementar as regras de licenciamento de obras e edificações em geral, observado o disposto nesta Lei e nas demais normativas urbanísticas pertinentes.

Art. 6º É de competência exclusiva do Poder Executivo Municipal a análise de projetos, o licenciamento urbanístico e a fiscalização da execução de toda e qualquer obra, em consonância com esta legislação.

Art. 7º São competências e responsabilidades da Administração Pública Municipal:

I - viabilizar o acesso de todos os interessados ao conteúdo deste Código e às demais normas urbanísticas municipais;

II - licenciar obras e edificações em geral, nos termos desta Lei Municipal e demais normas legais e regulamentares atinentes;

III - fiscalizar o cumprimento das disposições previstas neste Código para garantir a ordem, a segurança, a preservação dos recursos naturais e culturais, o bem-estar e, ainda, o desenvolvimento econômico sustentável da cidade;

IV - fiscalizar obras de toda natureza, podendo vistoriar, notificar, multar, embargar, solicitar sua demolição e tomar outras providências;

Cláudio Antônio de Souza

V - expedir o "Habite-se";

VI - aplicar medidas e penalidades administrativas cabíveis para quem descumprir as normas deste Código ou de qualquer legislação urbanística municipal;

VIII - exercer outras atividades inerentes ao poder de polícia administrativa, no que se refere às ações de controle urbano.

Parágrafo único. Não é de responsabilidade do Município qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência no projeto, execução e uso indevido da obra ou edificação.

Seção II
Do Proprietário ou Possuidor

Art. 8º Para os fins deste Código, o proprietário ou possuidor é toda pessoa física ou jurídica que tenha o exercício pleno dos direitos de uso do imóvel objeto do projeto, do licenciamento e da execução da obra.

Art. 9º As obrigações previstas neste Código para o proprietário estendem-se ao possuidor do imóvel e ao seu sucessor a qualquer título.

Art. 10. Incumbe ao proprietário ou possuidor da edificação/instalação, direto ou indireto:

I - utilizar devidamente a edificação, responsabilizando-se por seu uso adequado e sua manutenção em relação às condições de habitabilidade;

II - acompanhar a tramitação interna dos processos, obedecendo aos prazos e requisitos estabelecidos pelo Município em seus procedimentos administrativos;

III - comunicar eventuais ocorrências que interfiram nos prazos, procedimentos e requisitos definidos nas licenças;

IV - manter as edificações, obras e equipamentos em condições de utilização e funcionamento, observando o disposto neste Código;

V - conservar obras paralisadas e edificações fechadas ou abandonadas, independentemente do motivo que ensejou sua não utilização, garantindo sua segurança e salubridade;

VI - responder pelos danos e prejuízos causados em função da manutenção e estado das edificações, instalações e equipamentos;

VII - responder pelas informações prestadas ao Executivo Municipal, e pela veracidade e autenticidade dos documentos apresentados, bem como por todas as consequências, diretas ou indiretas, advindas de seu uso indevido;

VIII - garantir que os projetos e as obras no imóvel de sua propriedade estejam devidamente licenciados e sejam executados por responsável técnico habilitado, nos exatos termos da licença emitida e do disposto na legislação urbanística vigente;

Cláudio Antônio de Souza

IX - viabilizar o ingresso do Poder Executivo Municipal para realização de vistorias e fiscalização das obras e edificações, permitindo livre acesso ao imóvel e à documentação técnica; e

X - manter sob seus cuidados toda documentação técnica pertinente à obra, que comprove a regularidade perante o Município e outros órgãos de controle.

Seção III
Do Responsável Técnico

Art. 11. São denominados responsáveis técnicos e considerados aptos a elaborar projetos e executar obras de edificações, os profissionais legalmente habilitados para o exercício da atividade, bem como as empresas por eles constituídas com esta finalidade.

Parágrafo único. Sendo o projeto de autoria de dois ou mais profissionais, todos serão responsáveis solidariamente pelo cumprimento integral do disposto nesta Lei e na legislação urbanística vigente.

Art. 12. Cabe ao responsável técnico pelo projeto ou pela execução da obra atender às exigências legais para elaboração, aprovação dos projetos e execução destes, dentro dos prazos e nas condições estipuladas.

Art. 13. São deveres dos responsáveis técnicos, conforme suas competências:

I - encontrar-se regular perante o Órgão de Classe competente;

II - elaborar os projetos de acordo com a legislação vigente;

III - proceder ao registro da anotação da responsabilidade técnica no órgão de classe competente, respeitado o limite de sua atuação;

IV - prestar informações ao Município de forma clara e inequívoca;

V - executar a obra licenciada nos exatos termos da legislação vigente e do projeto aprovado;

VI - cumprir as exigências técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;

VII - assumir a responsabilidade por dano resultante de falha técnica na execução da obra ou deficiência no projeto;

VIII - manter as condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, evitando danos à terceiros, edificações e propriedades vizinhas, além de passeios e logradouros públicos;

IX - dar suporte às vistorias e à fiscalização das obras, sempre que necessário; e

Claudio Antônio de Souza

X - promover a correta e devida execução da obra e o emprego adequado de materiais, tecnologias, elementos, componentes, instalações e sistemas que a compõem, conforme o projeto aprovado.

Art. 14. Se houver substituição ou transferência da responsabilidade técnica, o novo profissional responderá pela parte já executada, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior por sua atuação.

Parágrafo único. Se cancelada responsabilidade técnica de execução de obra, o profissional deverá informar ao Município, mediante protocolo, no prazo de 07 (sete) dias úteis, sendo o dono da obra notificado a apresentar ART ou RRT do responsável substituto em até 15 (quinze) dias.

Art. 15. O profissional da área de engenharia ou arquitetura que se responsabilizar pelo projeto técnico de edificação ou reforma, quando servidor público, estará impedido de analisá-lo e aprová-lo.

CAPÍTULO III
DAS NORMAS ADMINISTRATIVAS DE PROCEDIMENTOS
Seção I
Das Informações Básicas

Art. 16. A elaboração de projeto arquitetônico a ser submetido à aprovação do município poderá ser precedida das informações básicas ao órgão competente, mediante a apresentação dos documentos constantes no art. 36, incisos I e II, além da planta de implantação.

Art. 17. As informações básicas fornecerão as seguintes informações ao consulente:

I - zoneamento;

II - parâmetros construtivos;

III - relação de documentos necessários;

IV - a exigência ou não dos estudos planialtimétricos, sondagem e de impacto de vizinhança, que se torna obrigatório para obras acima de 2.500m^2 ou em edificações especiais conforme disposto no art. 125, art. 126 e nos casos cuja utilização se fizerem necessários, em razão da complexidade do empreendimento e os reflexos nas áreas circunvizinhas; e

V - Indicação de bota-fora para descarte dos resíduos de construção civil, oriundos das obras.

§ 1º Em áreas consideradas de risco, a Defesa Civil Municipal deverá emitir parecer acerca da situação fática.

Cláudio Antônio de Souza

§ 2º Os projetos de edificações que interfiram com os serviços de utilidade pública deverão ser submetidos previamente à análise dos órgãos ou concessionárias de serviços públicos respectivos, que deverão fornecer anuência prévia, assim como o Meio Ambiente em terrenos lindeiros a cursos d´água e APP, além dos demais órgãos competentes quando se tratar de áreas próximas a rodovias e ferrovias.

§ 3º Os casos omissos serão deliberados pelo Conselho de Desenvolvimento e Planejamento Urbano –CODEPLAN, mediante apresentação do anteprojeto.

Art. 18. Todo projeto de edificação, reforma ou intervenção a ser elaborado para imóveis que integram o entorno imediato de bens tombados ou inventariados será submetido à análise prévia do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Artístico de Congonhas– COMUPHAC.

Seção II

Do Preparo do Terreno e Escavações

Art. 19. O requerimento de autorização de movimentação de terra deverá ser instruído por um Plano de Movimentação de Terra, contendo os seguintes dados das áreas:

I - memorial descritivo e relatório fotográfico da área;

II - definição planialtimétrica dos planos de assentamento das edificações e partes complementares, acompanhada de ART emitida pelo responsável técnico, atendendo as seguintes exigências:

a) representação do terreno, demonstrando os limites, confrontações e dimensões;

b) cotas altimétricas na interseção das divisas com os meios fios e alinhamentos do terreno;

c) curvas de nível de metro em metro;

d) delimitação do perímetro externo da edificação;

e) representar, no mínimo, três seções de cortes longitudinais e transversais para lotes com área de até 500,00m² e para lotes acima de 500,00m², de metro em metro;

f) indicação de muros de arrimo e taludes a serem executados;

g) demonstração de contenções, com verificação das divisas, da altura máxima permissível pelo Código de Obras Municipal; e

h) demonstração do sistema de condução e drenagem pluvial, se necessários;

III - conformação de taludes de estabilização dos maciços resultantes de cortes e aterros, acompanhada de ART emitida pelo responsável técnico;

IV - plano de proteção contra a ação de águas pluviais, acompanhada de ART emitida pelo responsável técnico;

V - concepção de formas (projeto estrutural) de intervenções artificiais eventualmente necessárias para a contenção dos maciços resultantes de cortes e aterros, acompanhada de ART emitida pelo responsável técnico;

VI - plano de gerenciamento dos resíduos da construção civil, incluindo o local adequado para sua destinação, bem como as medidas adotadas para o transporte adequado do mesmo, acompanhada de ART emitida pelo responsável técnico;

VII - indicação da área para deposição do material oriundo da movimentação de terra, acompanhada da concordância do proprietário ou possuidor da área, em termo escrito; e

VIII - formulário de Declaração da Movimentação de Terras e Tráfego de Terra, Entulho e Material Orgânico/Projeto de Terraplenagem e/ou Demolição, preenchido e assinado pelo proprietário ou representante legal e pelo responsável técnico.

§ 1º Considera-se movimento de terra com necessidade de licenciamento e apresentação do respectivo plano de movimentação de terra, projetos que superem o volume de 50m3 (cinquenta metros cúbicos) de terra retirado ou depositado em área pública ou privada.

§ 2º A Secretaria de Planejamento e Gestão deverá exigir dos proprietários de terrenos a apresentação de projetos estruturais para execução de arrimos e ainda a construção de taludes ou outros meios de contenção, se constatado em vistoria, por equipe de fiscalização, o perigo de deslizamento de terra sobre o logradouro público, edificações ou terrenos vizinhos.

Art. 20. Precederá às escavações e movimentos de terra para preparo de terreno a verificação da existência, sob o passeio, de instalações ou redes de serviços públicos, visto que o proprietário deverá tomar providências no intuito de evitar o comprometimento ou danos à estrutura.

Parágrafo único. Em caso de áreas de transbordo ou empréstimo, a terra, entulho ou resíduo da construção civil deverá ser transportado para locais adequados, previamente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo.

Art. 21. Na execução do preparo do terreno para a movimentação de terra será necessário:

I - evitar que as terras alcancem o passeio e o leito dos logradouros públicos; e

II - adotar as providências necessárias à sustentação dos terrenos, muros e edificações limítrofes.

Art. 22. O plano de movimentação de terra deve buscar o equilíbrio entre cortes e aterros e a garantia de segurança para os imóveis vizinhos e logradouros públicos.

Cláudio Antônio de Souza

Art. 23. Os taludes resultantes da movimentação de terra deverão atender às seguintes condições básicas:

I. a inclinação dos taludes em corte deverá observar um ângulo máximo de 45° (quarenta e cinco graus) em relação ao plano horizontal, para alturas de corte até um máximo de 3,00m (três metros) e em terrenos com um máximo de 47% (quarenta e sete por cento) de declividade; e

II. a inclinação dos taludes em aterro deverá observar um ângulo máximo de 30° (trinta graus) em relação ao plano horizontal, para alturas de aterro até um máximo de 3,00m (três metros) e em terrenos com um máximo de 47% (quarenta e sete por cento) de declividade.

Parágrafo único. Para aprovação de cortes ou aterros envolvendo mais de 3,00m (três metros) de altura e/ ou terrenos com declividade acima de 30% (trinta por cento), ou naqueles solos considerados instáveis, por autoridade competente ou legislação específica, poderão ser exigidas condicionantes específicas, tais como obras e projetos complementares, adequações de projetos ou outras condicionantes a critério do setor competente, desde que fundamentadas.

Art. 24. O requerimento de aprovação do plano será submetido à Secretaria de Planejamento e Gestão, que o remeterá à Secretaria de Meio Ambiente para se manifestar nas matérias de sua competência, retornando àquela Secretaria para aprovação ou não.

Art. 25. O Poder Público poderá proibir determinadas movimentações de terra, em períodos chuvosos, mediante parecer técnico motivado.

Art. 26. Dependerá de Licença Ambiental Simplificada, a ser concedida pelo CODEMA e emitida pela Secretaria de Meio Ambiente, a movimentação de terras quando implicar na supressão de espécimes vegetais e/ou na intervenção em área de preservação permanente.

Art. 27. Não será permitida a permanência de terras bem como entulhos em via pública, sob pena de aplicação de sanções ao responsável pela obra e/ou proprietário.

Parágrafo único. Os materiais de que trata este artigo deverão ser removidos no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, contado da notificação pela equipe de Fiscalização de Obras e Posturas da Secretaria de Planejamento e Gestão, sob pena de multa.

Seção III

Das Demolições.

Art. 28. A demolição de qualquer construção, excetuado apenas os muros de fechamento de até 3 (três) metros de altura, será efetuada mediante licença do órgão competente Municipal e pagamento da respectiva taxa.

§ 1º Demolição de edifícios com 2 (dois) ou mais pavimentos ou ainda com altimetria superior à 8,00 (oito) metros será executada sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

§ 2º Estão sujeitas às exigências do parágrafo anterior as demolições de edifícios de apenas 1 (um) pavimento que estejam contíguas a outros edifícios, construídos no alinhamento do logradouro ou sobre uma ou mais divisas do lote.

Art. 29. O requerimento de licença para demolição será solicitado pelo proprietário do imóvel ou quem de direito, constando o período de duração dos serviços, possibilitando-se a prorrogação.

Parágrafo único. Findo o prazo informado no requerimento, a demolição será constatada pela autoridade fiscalizadora, que comunicará ao setor de tributos para atualização do cadastro.

Art. 30. O Município poderá exigir do responsável pela demolição todas as medidas que julgar convenientes para preservar a segurança do público, dos trabalhadores, das propriedades vizinhas e das benfeitorias públicas.

Art. 31. O Município deverá notificar os proprietários ou interessados para a demolirem prédios em mau estado de conservação, com risco de desmoronamento ou em ruínas, que ofereçam risco à segurança pública ou privada.

Art. 32. Deverá ser precedida de autorização do COMUPHAC as edificações tombadas e inventariadas ou de eventual interesse histórico.

Art. 33. O Município deverá dispor de local apropriado e licenciado para o recebimento de resíduos da construção civil.

Seção IV

Da Apresentação do Projeto de Edificação

Art. 34. O projeto arquitetônico deverá constar, obrigatoriamente:

I - planta de situação ou localização no selo, sem escala, com a projeção horizontal e hachura do terreno, a exata indicação dos lotes ou partes de lotes, a orientação geográfica, a posição face aos logradouros públicos devendo indicar cota até a esquina mais próxima, a numeração dos lotes limítrofes e indicação do bairro;

II - planta de implantação ou locação, cotada na escala 1:100 (um para cem),ou maior, conforme se fizer necessária à leitura do projeto, desde que não prejudique a compreensão das informações, com indicação das cotas de nível compatíveis com o levantamento topográfico, divisas do terreno, limites das construções, cotas gerais e níveis principais, além dos recuos e afastamentos cotados, indicação das vias de acesso internas, estacionamentos, áreas cobertas, platôs e taludes, denominação das edificações, áreas de piso permeáveis e impermeáveis, bem como todas as benfeitorias existentes ou a serem construídas no terreno e orientação em relação ao norte geográfico e indicação das linhas de perfis;

Cláudio Antônio de Souza

III - perfis longitudinal e transversal do terreno, na escala 1:200 (um para duzentos), considerando as cotas de nível nas extremidades do perfil natural do terreno, identificação dos muros de divisa/alinhamento, e contorno da edificação;

IV - planta de cada pavimento, na escala 1:50 (um para cinquenta), contendo todos os compartimentos e respectivas áreas úteis, elementos fixos devidamente cotados, com cotas parciais e totais, além de cotas de nível; Título correspondente a cada pavimento, contendo a área total, escala e finalidade do mesmo;

V - planta de cobertura, na escala mínima de 1:100 (um para cem), cotado, inclusive beirais, com indicação da divisão das águas, da inclinação, tipo de telha, sistema de drenagem e torre de caixa d'água, quando houver;

VI - cortes longitudinal e transversal, na escala de 1:50 (um para cinquenta), convenientemente cotados, contendo os níveis, especificação de arrimos, aterros, perfil natural do terreno, muros de divisa e dos ambientes, compatíveis com as plantas;

VII - fachadas voltadas para logradouros públicos, na escala 1:50 (um para cinquenta), bem como greide da rua, e linha de terra horizontal, dependendo da especificidade da obra, poderá ser exigido a elevação das quatro vistas;

VIII - fechamento frontal para todos os logradouros, com escala 1:50 (um para cinquenta);

IX - vista em planta do fechamento frontal com indicação da calçada, os acessos para veículos e pedestres e outros elementos fixos relevantes de forma que atenda a legislação federal e normas da ABNT com relação à acessibilidade;

X - memória de cálculo das áreas ocupadas, permeáveis e impermeáveis, e em caso de projetos complexos e/ou terrenos irregulares deverão ainda conter as áreas totalmente segmentadas em poligonais simplificadas indicando suas dimensões básicas em um quadro resumo, que poderá ser apresentada em documento apartado;

XI - memória de cálculo considerando áreas individualizadas de cada unidade autônoma no mesmo lote, que poderá ser apresentada em documento apartado.

Parágrafo único. As informações prestadas devem coincidir em todas as representações do projeto arquitetônico.

Art. 35. Os projetos de substituição, modificação, reforma, ampliação ou acréscimo devem obedecer às exigências relativas a apresentação de projetos de edificação, conforme anexo V e art.34.

Parágrafo único. As alterações mencionadas no *caput* deverão ser previamente comunicadas e submetidas à reanálise para nova aprovação.

Rhaul Antônio de Souza

CAPÍTULO IV
DO LICENCIAMENTO DE PROJETOS DE OBRAS PÚBLICAS OU PRIVADAS
Seção I
Do Licenciamento de Obras

Art. 36. O projeto de edificação, público ou privado, deverá ser submetido a avaliação do órgão competente do Município, mediante a entrega dos seguintes documentos:

I - requerimento do proprietário ou responsável técnico ou por quem de direito;

II - cópia de título de domínio ou de posse legítima, sob qualquer modalidade, do bem imóvel;

III - projeto arquitetônico em formato digital;

IV - anotação responsabilidade técnica do projeto arquitetônico.

Art. 37. Atendidas as normas e leis vigentes, será expedido parecer favorável que atesta regularidade do projeto e deverá apresentar os seguintes documentos para expedição do respectivo alvará:

I - duas vias, impressas em papel sulfite, do projeto arquitetônico, uma delas para fins de arquivamento;

II - anotação de responsabilidade técnica do projeto estrutural para obras com área acima de 70m² (setenta metros quadrados) ou que necessitem de elementos de contenção isoladas à edificação; e

III - anotação de responsabilidade técnica pela execução da obra.

Art. 38. O prazo para análise dos projetos e parecer é de 30 (trinta) dias úteis, a contar da data do requerimento junto ao Município.

§ 1º A contagem do prazo mencionado no *caput* deste artigo será suspensa se ocorrer as seguintes intercorrências:

I - falta de documentos;

II - correções no projeto; e

III - manifestação de outros setores.

§ 2º A análise dos projetos deverá se dar de forma padronizada e conter todas as correções ou solicitação de informações em um único ato, a fim de conferir eficiência, excetuando-se as situações de modificações de projeto, após protocolo, ou no caso de reiteração por não atendimento à primeira análise.

Art. 39. Se o projeto apresentar incorreções, o Município notificará o interessado a proceder às alterações, devidamente motivadas, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, sob pena de arquivamento do requerimento.

Parágrafo único. Poderá ser solicitado ao(s) interessado(s), bem como ao(s) autor(es) do projeto arquitetônico, informações complementares com a finalidade de elucidar possíveis dúvidas decorrentes da análise do processo.

Art. 40. Dependendo da especificidade da obra, o Município poderá exigir a apresentação de projetos complementares, que compreendem:

I - estrutural e de contenção;
II - instalação hidráulica;
III - elétrica e telefonia;
IV - proteção contra incêndio;
V - instalação de para-raios; e
VI - outros que se fizerem necessários.

Art. 41. Avaliado o projeto arquitetônico, a licença de construção será concedida mediante a expedição do Alvará de Construção, que conterá:

I - nome do proprietário;
II - nome do responsável técnico pelo projeto arquitetônico e respectivo número de inscrição no conselho de classe;
III - nome do responsável pela execução da obra e o número de inscrição no conselho de classe;
IV - nome do logradouro, bairro, numeração do imóvel, número do lote e da quadra;
V - área a ser edificada;
VI - área do terreno;
VII - data de validade do alvará;
VIII - finalidade da obra.

Parágrafo único. A execução de serviços ou reparos que possam interferir em área ou serviços públicos deverão ser objeto de licenciamento pelo Município.

Art. 42. O Licenciamento das obras de construção, reforma, ampliação ou demolição terá prazo de 36 (trinta e seis) meses de validade, a partir da emissão do Alvará.

Parágrafo único. O Alvará poderá ser revalidado por igual período até a conclusão da obra, mediante solicitação do interessado, que será analisada pelo Município e concedida, nos termos da Lei.

Art. 43. O proprietário deverá manter no local da obra:

I - cópia do alvará para construção, juntamente com a cópia do projeto arquitetônico;

II - a placa de identificação da obra, com dimensões mínimas de 1m x 1m em local visível para quem está no logradouro público e deverá conter:

a) número do processo administrativo de aprovação;

b) número do alvará de construção;

c) nome e número de registro do conselho de classe do responsável pela elaboração dos projetos e execução da obra;

d) área a construir;

e) zoneamento;

f) número de pavimentos; e

g) endereço da obra.

Art. 44. Findo o prazo de 30 (trinta) dias úteis mencionado no art. 38 e o interessado não tiver recebido qualquer manifestação acerca de seu processo administrativo, escrita e/ou virtual, poderá dar início à obra, mediante comunicação que deverá ser anexa no processo de aprovação em andamento, indicando a data de início da obra; no entanto, o proprietário e o técnico permanecem responsáveis pelo que for executado.

Art. 45. É de responsabilidade do responsável técnico e/ou proprietário/possuidor qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência no projeto, execução e uso da obra ou edificação.

Art. 46. Na tramitação de processos administrativos fica determinada a aplicação do princípio da autodeclaração, sem olvidar da responsabilidade decorrente da falsa declaração.

§ 1º Pelo princípio da autodeclaração, a administração pública considerará presumidamente verdadeira a declaração apresentada pelo particular.

§ 2º A qualquer tempo poderá ser requerida a apresentação de documentação comprobatória da validade das declarações apresentadas.

Art. 47. Mediante regulamentação, poderão ser licenciadas, através do processo célere, obras não iniciadas com área máxima definida por decreto.

Art. 48. O Município de Congonhas disponibilizará em seu portal eletrônico as instruções e modelos de documentos necessários ao protocolo de processos relativos ao licenciamento das obras.

Art. 49. Caberá ao proprietário ou responsável técnico a atualização dos endereços eletrônicos para os quais o Município enviará as notificações acerca do processo protocolizado.

Art. 50. A aceitação das informações pela autoridade municipal não exclui a possibilidade de eventual apuração de veracidade das mesmas, bem como da penalização dos declarantes em caso de irregularidades apuradas.

Art. 51. O Município de Congonhas notificará o respectivo conselho de classe, no qual o profissional responsável técnico pelo projeto e/ou execução estiver vinculado, das irregularidades constatadas nos processos de construção irregulares.

Seção II

Das Obras e Serviços Dispensados de Licenciamento

Art. 52. Fica dispensada a licença para as seguintes atividades:

I - construção ou reparo de passeio, desde que observada à nota de alinhamento da via e legislação municipal;

II - reparos e substituição de revestimentos internos ou externos;

III - impermeabilização da edificação;

IV - substituição de telhas, calhas esquadrias, forros, assoalhos e condutores em geral;

V - construção de muros de divisa com até 3,00m (três metros) de altura, desde que obtenha a nota de alinhamento; e

VI - limpeza ou pintura externa ou interna de edifícios.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto no *caput* para as edificações tombadas ou inventariadas, que deverão ser submetidas à anuência prévia do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Artístico de Congonhas.

CAPÍTULO V

DA CONCESSÃO DA CERTIDÃO DE BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE

Art. 53. O "HABITE-SE" deverá ser requerido pelo proprietário ou quem de direito quando a obra for concluída no todo ou em parte.

Parágrafo único. Findo o prazo do alvará de construção, será realizada vistoria para atestar a conclusão da obra e:

I - identificada a não conclusão da obra, o proprietário será notificado para requerer a renovação do alvará; e

II - identificado o término da obra, o proprietário será notificado para requerer o "habite-se".

Art. 54. Poderá ser expedido "habite-se parcial" quando uma unidade autônoma de um imóvel puder ser utilizada independente da outra, seu acesso esteja completamente desobstruído e seguro para utilização.

Art. 55. O Município fiscalizará a obra a fim de verificar se foi executada de acordo com o projeto aprovado, além de constatar se foi liberada pelo Corpo de Bombeiros Militar, via Declaração de Isenção, Certificado para Funcionamento ou AVCB, naquelas obras que forem exigidas tal conduta.

§ 1º O Município promoverá a vistoria da obra, no prazo de 15(quinze) dias úteis, a contar da data do requerimento.

§ 2º Se a edificação apresentar divergência com o projeto aprovado, o Município notificará o interessado para proceder às correções, ainda que avaliadas com fundamento em Lei específica, sob pena de indeferir o requerimento.

§ 3º Se a obra apresentar iminente perigo aos moradores ou à população, conforme laudo técnico circunstanciado será embargada até que sejam adotadas as medidas e providências previstas neste código.

§ 4º Constitui óbice para concessão da certidão de habite-se:

a) calçada em desconformidade com a legislação;
b) imóvel não delimitado;
c) esquadrias não assentadas;
d) destinação inadequada das águas servidas e esgotamento sanitário;
e) falta de ligação de rede de água;
f) falta de peças sanitárias;
g) escadas sem corrimões;
h) locais com altura superior à 1 (um) metro destituídos de guarda-corpo; e
i) escadas e rampas em desconformidade com a legislação.

CAPÍTULO VI
DA SEGURANÇA DA OBRA
Seção I
Dos Tapumes e Dispositivos Complementares de Segurança

Art. 56. As obras de construção, reforma ou demolição, situadas no alinhamento, deverão ser dotadas de tapumes executado com material resistente e bem ajustado, com altura mínima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros), podendo ocupar no máximo a metade da largura da calçada resguardando uma faixa livre de no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 1º O tapume deve ser mantido em boas condições, que não estejam quebrados, deformados ou deteriorados.

§ 2º Se a obra ficar paralisada por mais de 60 (sessenta) dias, será obrigatória a realocação do tapume para o alinhamento do lote e restauradas as condições de uso do passeio.

§ 3º Para passeios inferiores a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) devem ser considerados os critérios de mobilidade e acessibilidade.

§ 4º Nas obras afastadas do alinhamento, em terreno situados em vias pavimentadas, serão exigidos tapumes com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) montados ao longo do alinhamento.

Art. 57. Dispositivos de segurança, tais como telas, andaimes, plataformas ou outros, serão utilizados conforme a complexidade da obra, para atender as normas pertinentes.

CAPÍTULO VII
DOS ALINHAMENTOS, NIVELAMENTOS, PASSEIOS, PREPAROS E FECHAMENTOS DE TERRENOS

Seção I
Dos Alinhamentos e Nivelamentos

Art. 58. Para iniciar obras em terreno onde ainda não se construiu, é indispensável que o interessado esteja munido das notas de alinhamento e nivelamento fornecidas pelo Município.

Parágrafo único. Ficam dispensadas as notas de nivelamento para loteamentos aprovados e/ou com greides já definidos.

Art. 59. As notas de alinhamento e nivelamento serão fornecidas mediante requerimento do interessado e pagamento das respectivas taxas.

Parágrafo único. A nota de alinhamento pode ser acompanhada de *croqui,* com todas as indicações relativas aos pontos piquetados no terreno, bem como uma referência de nível, pelo menos, quando da inexistência de infraestrutura no local e/ou abertura das vias.

Art. 60. Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos serão concordados por um terceiro segmento de reta, normal à bissetriz do ângulo por eles formado e de comprimento variável entre 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros), podendo ter qualquer forma desde que neles se inscreva.

Seção II
Do Fechamento de Terrenos

Art. 61. Os proprietários de lotes edificados ou não situados na zona urbana deverão mantê-los delimitados no alinhamento com o logradouro.

§ 1º A delimitação que trata o *caput* poderá ser feita com muro, cerca de arame liso, cerca viva, tela, dormente, gradil ou outro elemento arquitetônico.

§ 2º Lotes situados abaixo do nível da rua, para segurança dos transeuntes, tornam-se obrigatória a edificação de muro de arrimo e guarda-corpo, conforme normas técnicas.

Art. 62. Os muros construídos no alinhamento poderão dispor de cobertura com saliência de até 30cm (trinta centímetros) sobre o passeio, desde que possuam altura mínima de 3,00m (três metros).

Seção III

Dos Passeios

Art. 63. Os passeios deverão ter declividade transversal de 3% (três por cento) no sentido do alinhamento para a guia e pavimentação antiderrapante.

§ 1º As rampas destinadas a entrada de garagens deverão atender as normas de acessibilidade.

§ 2º Os passeios deverão ter o mesmo greide da rua, sem degraus ou rampas, podendo ser autorizados mediante análise técnica, em vias com declividade acima de 20%.

§ 3º Guias rebaixadas e a concordância vertical da diferença de nível feitas por meio de rampa, avançando transversalmente respeitado o máximo de 50 cm (cinquenta centímetros) para acesso de veículos e pessoas deficientes.

Art. 64. A paginação do passeio deverá seguir a regulamentação específica.

CAPÍTULO VIII

DAS NORMAS GERAIS PARA EDIFICAÇÕES

Seção I

Das Construções Próximas a Área de Preservação Permanente

Art. 65. A construção a ser inserida em área de preservação permanente deverá obter Anuência do CODEMA.

Parágrafo único. Obras de contenção e estabilização de taludes às margens de rios e córregos devem ter seus projetos analisados previamente pelos órgãos ambientais.

Seção II

Das Construções Junto às Divisas

Art. 66. A Exceção do que dispõe o Código Civil, nas paredes situadas nas divisas do terreno não podem ser abertas vãos, como janelas e portas, exceto se permitidas pelo vizinho contíguo.

Art. 67. As coberturas e os elementos construtivos devem ser executados de forma que as águas pluviais não sejam lançadas diretamente no lote vizinho.

CAPÍTULO IX
ELEMENTOS CONSTRUTIVOS
Seção I
Das Fachadas

Art. 68. As edificações permitidas no alinhamento dos logradouros devem observar as seguintes condições:

I - serem dotadas de condutores para águas pluviais embutidos nas paredes e passando sob o passeio até alcançar as sarjetas;

II - quando de esquina de logradouros, deverão ter seus cantos chanfrados ou arredondados, sendo que os dois alinhamentos serão concordados por terceiros normal à bissetriz do ângulo por eles formado e de comprimento variável entre 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

III - as residências com abertura de iluminação, ventilação e exaustão voltadas para via públicas, terão altura mínima de 2,00m (dois metros) a partir do nível do passeio qualquer que seja o comprimento, e projeção máxima de 0,20 (vinte centímetros) sobre o passeio a contar da face externa da parede dos componentes das vedações de abertura, quando acionadas;

IV - não será permitida a invasão de qualquer elemento construtivo nos logradouros públicos, exceto detalhes decorativos que serão tolerados, assim como marquises acima de 3m (três metros) de altura em edificações comerciais e mistas.

Art. 69. As edificações terão afastamentos frontais, tanto quanto forem as frentes para os logradouros, quando de esquina.

Parágrafo único. Considera-se como fachada principal aquela onde se encontra a entrada social da edificação.

Art. 70. Os instrumentos ou elementos arquitetônicos construídos não podem interferir com a posteação de logradouros e equipamentos das concessionárias de serviço público, assim também com a arborização, desde que estas não invadam a propriedade particular.

Art. 71. As edificações não poderão apresentar elementos salientes com interferência no espaço público tais como degraus, janelas, portas, portões, sacadas, floreiras e

elementos decorativos, salvo a exceção prevista no art. 68 e marquises que não excedam 2/3 da largura do passeio em edificações comerciais e mistas.

Parágrafo único. As marquises previstas no *caput* deverão possuir altura mínima de 3,00m (três metros).

Seção II

Das Coberturas

Art. 72. As águas pluviais provenientes das coberturas deverão ser providas de calhas e condutores para escoamento e direcionamento para a sarjeta sob o passeio público.

Seção III

Das Instalações Sanitárias

Art. 73. Toda edificação deve dispor de instalação sanitária, conforme especificações e dimensões previstas nas tabelas de números I, II, III, IV, V e VI, parte integrante deste Código.

Parágrafo único. As instalações sanitárias deverão atender às normas técnicas e a legislação pertinentes, quanto ao tipo de usuários e aos aparelhos sanitários.

Art. 74. Em edificações de uso industrial ou comercial, as instalações sanitárias não poderão ter aberturas diretas para qualquer cômodo onde se desenvolvam processos de preparo e manipulação de medicamentos e de produtos alimentícios.

Art. 75. As instalações sanitárias deverão ser ligadas à rede pública de esgoto e abastecida de água pela rede pública ou por outro meio permitido.

Parágrafo único. Quando não existir rede pública de esgoto sanitário, será permitida a instalação de fossas sépticas independentes e/ou biodigestores, construídas dentro do lote, na área frontal, em concreto ou alvenaria de tijolos, resguardado o recuo mínimo de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas.

Seção IV

Das Instalações de Proteção Contra Incêndio e Pânico

Art. 76. As edificações deverão obedecer às normas técnicas e legislação estadual referente a proteção contra incêndio e pânico, cujos projetos estão sujeitos a aprovação do Corpo de Bombeiros Militar.

Seção V

Dos Elevadores

Art. 77. Será obrigatória a instalação de elevadores em construções cujo piso do pavimento mais elevado estiver a altura igual ou maior que 10,00m (dez metros) do piso térreo.

Art. 78. Em qualquer caso, a instalação de elevadores e a sua quantidade atenderá o que dispõe as normas técnicas próprias.

Parágrafo único. Os elevadores não poderão constituir o meio exclusivo de acesso aos pavimentos superiores ou inferiores dos edifícios, devendo existir também escadas ou rampas, na forma estabelecida por este Código.

Art. 79. Os elevadores deverão servir a todos os pavimentos, exceto o pavimento mais elevado, quando este for constituído de única unidade com comunicação interna ao piso imediatamente anterior, ou quando aqueles compartimentos forem destinados a casa de máquinas.

Art. 80. Toda parede localizada defronte à porta de um elevador deverá distar desta, no mínimo:

I - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nos edifícios residenciais;

II - 2,00m (dois metros) nos outros tipos de edifícios.

Art. 81. Todo *hall* que dê acesso a elevador deverá ter acesso a escada.

Seção VI
Dos Para-raios

Art. 82. São obrigatórios para-raios para edificações isoladas, mesmo com altimetria inferior a 20m (vinte metros), se utilizadas para igrejas, hospitais, escolas, ginásios poliesportivos, hotéis, terminais rodoviários, edifícios de garagens e depósitos de inflamáveis e explosivos.

Parágrafo único. A instalação de para-raios em prédios deverá ocorrer de acordo com as recomendações técnicas pertinentes, sob orientação do Corpo de Bombeiros.

Seção VII
Das Garagens ou Acessos de Veículos

Art. 83. Classificam-se as garagens em três segmentos:

I - particular individual, destinada ao uso residencial;

II - particular em condomínio, destinada ao uso coletivo;

III - comercial.

Art. 84. A entrada de veículos deverá ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 1º É obrigatório o resguardo mínimo de 50% da testada do lote, contínuos ou não, desde que se respeite a medida mínima de 5m sem acesso de veículos, exceto quando a testada for inferior a 7,5m, onde será permitido uma única entrada de veículos.

§ 2º Nas edificações comerciais será admitido o uso do recuo da testada como estacionamento desde que não haja obstrução do passeio, ficando mantida a regra do §1º.

Art. 85. A garagem comercial deve dispor de instalações sanitárias conforme anexo desta Lei.

§ 1º Nos estacionamentos cobertos, observar-se-á o pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e de ventilação natural ou mecânica.

§ 2º Deverá dispor de faixa de acumulação mínima de 3 veículos o pátio de estacionamento que acomode mais de 100 unidades.

Art. 86. Se o número previsto de vagas para veículos em garagens comerciais for superior a 50 (cinquenta), serão exigidas entradas e saídas independentes.

§ 1º A entrada e a saída de veículos só serão permitidas no mesmo sentido da corrente de tráfego da via.

§ 2º Será obrigatório a instalação de sinalizador eletrônico, dotado de iluminação intermitente vermelho/amarelo, com funcionamento 24 (vinte e quatro) horas.

Art. 87. Os portões para entrada de veículos ou pedestres deverão ter sentido de abertura para o lote, de modo a não interferir no espaço da calçada.

CAPÍTULO X
DOS ACESSOS E CIRCULAÇÃO
Seção I
Das Escadas

Art. 88. As escadas de acesso nos prédios edificados após esta Lei deverão ter as seguintes medidas de largura livre:

I. Para uso privativo, no mínimo 0,80m (oitenta centímetros);

II. Para uso coletivo, no mínimo 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

III. Para casos especiais, no mínimo de 0,80m (oitenta centímetros).

§ 1º Entende-se como casos especiais aquelas escadas de acesso a torres, casas de máquinas, sobrelojas, adegas, depósitos ou similares.

§ 2º Nas edificações de uso coletivo, se houver acesso a ambientes internos de uso restrito, permitir-se-á a largura da escada com 0,80m (oitenta centímetros).

Art. 89. Os degraus das escadas deverão ter as seguintes medidas de acordo com sua configuração:

I - profundidade de degrau, denominada pisada, com mínimo de 25cm (vinte e cinco centímetros) e altura máxima de 18cm (dezoito centímetros);

II - entre o mínimo e o máximo indicados no inciso anterior, aplicar-se-á a formula 63cm <=(2e+p) <=65cm, em que "e" equivale a altura de espelho e "p" a profundidade do piso;

III - a profundidade mínima do piso da escada, em leque, será de 0,15m na parte mais estreita (quinze centímetros) e a mediana do piso não deverá ser inferior a 0,27m (vinte e sete centímetros).

Parágrafo único. Sempre que o número de degraus exceder a 19 (dezenove) deverá ser intercalada por um patamar com comprimento mínimo igual à largura da escada.

Art. 90. Nas habitações coletivas as caixas de escada deverão obedecer aos critérios estabelecidos nas normas de combate a incêndio e pânico, quanto à ventilação, iluminação e materiais a serem empregados.

Art. 91. As escadas de uso comum deverão interligar todos os pavimentos da edificação.

Art. 92. As escadas deverão oferecer condições tais que, em sua passagem sob qualquer obstáculo, a distância na vertical entre este e o piso do degrau seja de no mínimo 2,10m (dois metros e dez centímetros).

Art. 93. Todas as escadas deverão ser guarnecidas de guarda-corpo e corrimão.

Parágrafo único. Entende-se por escada, uma sequência de três degraus ou mais.

Art. 94. Os andares acima do solo que não forem vedados por paredes externas devem dispor de guarda-corpo de proteção contra quedas, conforme dispõem as normas técnicas do Corpo de Bombeiro.

Art. 95. As escadas com lances curvos deverão obedecer a critérios específicos definidos nas Normas Técnicas de Combate a Incêndio e Pânico.

Art. 96. As escadas devem ter sempre corrimão com altura igual 0,90 m (noventa centímetros) e guarda corpo na altura igual 1,00m.

Seção II

Das Rampas

Art. 97. A construção de rampas para acesso de veículos de médio e pequeno porte deverá respeitar o seguinte:

I - em edificações unifamiliar, multifamiliar, comerciais e mistas:

a) inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento);

b) poderá iniciar no alinhamento do lote;

c) largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - em edificações comerciais e mistas para acesso de veículos de grande porte:

a) inclinação máxima de 12% (doze por cento);

b) iniciar com recuo de 4m (quatro) metros do alinhamento; e

c) largura mínima de 4m (quatro) metros.

Seção III

Dos Corredores

Art. 98. Nas habitações unifamiliares, os corredores internos e externos com comprimento de até 4,00m (quatro metros) deverão ter largura mínima de 90 cm (noventa centímetros); superior àquela medida, largura mínima de 1,20 (um metro e vinte centímetros).

Art. 99. Nas edificações de uso coletivo os corredores internos e externos de uso comum de comprimento até 10,00m (dez metros) deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); acima dessa distância, no mínimo 2,00m (dois metros) de largura.

Seção IV

Dos Portões de Acesso

Art. 100. O acesso principal das edificações deverá ter as seguintes medidas de largura:

I - para uso privativo, no mínimo 0,80m (oitenta centímetros);

II - para uso coletivo, no mínimo 1,00m (um metro).

CAPÍTULO XI

DOS COMPARTIMENTOS

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 101. As portas de qualquer compartimento terão altura de 2,10m (dois metros e dez centímetros) no mínimo.

Art. 102. Os compartimentos de todas as edificações sejam estabelecimentos escolares, hospitalares, comerciais, ou de serviços, deverão obedecer às disposições desta Lei quanto à dimensão, iluminação e ventilação, apresentando boas condições de funcionalidade, segurança e higiene, previstas no anexo I desta Lei.

Art. 103. Para os efeitos deste Código, o destino dos compartimentos não será considerado apenas pela sua designação no projeto, mas também pela sua finalidade lógica, decorrente da disposição em planta.

Parágrafo único. Em toda e qualquer habitação os compartimentos poderão ser subdivididos desde que respeitem os parâmetros estabelecidos no anexo I desta Lei.

Seção II

Da Classificação

Art. 104. Os compartimentos são classificados em:

I - compartimentos de permanência prolongada;

II - compartimentos de permanência temporária;

III - compartimento de utilização especial.

Art. 105. São compartimentos de permanência prolongada: ambientes de ocupação contínua por um ou mais indivíduos, incluindo sala de estar, sala de jantar/copa, sala íntima, dormitórios, escritório ou ambientes de usos similares aos citados.

Art. 106. São compartimentos de permanência temporária: cozinha, lavanderia ou área de serviço, sala de TV, banheiro, circulação, varanda aberta ou fechada com vidro, solarium, garagem, dentre outros que sejam de ocupação transitória.

Art. 107. São compartimentos de utilização especial: câmara escura, laboratórios, estúdios de som e fotografia, frigoríficos, adegas, salas de cirurgia, salas de raio x, salas de museus e acervos, cinemas, teatros, casas de maquinas, telefonia e outros similares.

Art. 108. As áreas destinadas à ventilação e iluminação dos compartimentos são definidas pela sua área de piso útil e encontram-se discriminadas no anexo I, salvo as especiais que devem ter suas propostas comprovadas por meio de profissional habilitado.

Art. 109. Ventilação direta é aquela que provém de aberturas voltadas para área externa e serão obrigatórias para os compartimentos de permanência prolongada.

§ 1º Aceitar-se-á como ventilação direta aquela cuja fonte advenha de área externa e diste de um ambiente a outro em até 3,00m (três metros) sem obstáculos entre eles.

§ 2° No caso do parágrafo anterior, a área direta de ventilação do compartimento a servir, deve garantir a área de ventilação em relação a ele e ao compartimento contíguo.

Art. 110. Ventilação indireta é aquela que provém de aberturas voltadas para outros compartimentos, com obstrução entre eles.

Art. 111. O diâmetro do fosso "D" será definido pela fórmula D = H/10 + 1,50m,

onde H é a distância, em metros, do piso do primeiro pavimento a ser iluminado à superfície de abertura do fosso.

Art. 112. Serão admitidos nas tabelas I, II e III do anexo I para as edificações especiais, sistemas diferenciados de ventilação, como os sistemas mecanizados, lanternins e claraboia.

CAPÍTULO XII
NORMAS ESPECÍFICAS DAS EDIFICAÇÕES
Seção I
Das Edificações Residenciais

Art. 113. Para efeito das obras iniciadas a partir da vigência deste Código, as edificações residenciais são classificadas como unifamiliar e multifamiliar da seguinte forma:

I - unifamiliar é aquela que corresponde a uma unidade habitacional por lote;

II - multifamiliar é aquela que corresponde a mais de uma unidade habitacional por lote, podendo ser agrupadas em sentido horizontal ou vertical, dispondo de áreas e instalações comuns que garantam a sua finalidade de uso.

Parágrafo único. As edificações destinadas ao uso residencial, unifamiliar ou multifamiliar somente podem estar anexas a compartimentos destinados a estabelecimentos de uso comercial e de serviços quando a natureza das atividades destes estabelecimentos não prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos moradores e o seu acesso for independente a partir do logradouro público.

Art. 114. Nas construções residenciais coletivas em blocos, deverá ser obedecida a distância mínima de 4,00m (quatro metros) entre eles.

Art. 115. Toda edificação unifamiliar e cada unidade multifamiliar deverá dispor de pelo menos um dormitório, cozinha, uma instalação sanitária, obedecidos os requisitos previstos na tabela I do anexo I.

Art. 116. As edificações deverão dispor de frente mínima de 3,0m (três metros) para cada unidade.

Art. 117. As edificações para as habitações de interesse social possuirão área máxima de 70,00m² (setenta metros quadrados) sejam elas: casas isoladas, geminadas, assobradas ou apartamento.

Art. 118. Os edifícios acima de três pavimentos, incluindo o térreo e subsolos, além das disposições gerais deste Código que lhe forem aplicáveis, deverão conter instalações e equipamentos de proteção contra incêndios, se de uso coletivo.

Art. 119. Os conjuntos habitacionais com mais de um bloco de apartamentos deverão possuir área de recreação acessível, coberta ou não, com área mínima de 10% sobre a área de terreno, contendo um lavabo, com acesso afastado do depósito de lixo e das passagens de veículos.

Seção II
Das Edificações Não Residenciais

Art. 120. As edificações destinadas à armazenagem de mercadorias, serviços e industriais se definem por isoladas ou agrupadas, sendo:

I - Isoladas são aquelas com acesso direto ao logradouro público e ocupada por uma única empresa, sem área de uso comum com outras empresas; e

II - Agrupadas são aquelas ocupadas por duas ou mais unidades comerciais distintas, em um mesmo lote, dotadas de instalações sanitárias individuais ou coletivas, com ou sem áreas de uso comum, podendo se dividir em: pequeno, médio ou grande porte.

Seção III
Das Edificações Para Uso Comercial

Art. 121. Além dos requisitos previstos na tabela II do anexo I, as lojas devem atender aos seguintes critérios:

I - ambiente independente da residência;

II - pelo menos uma instalação sanitária; e

III - no caso de lojas agrupadas, como centros comerciais e lojas populares, será admitido o uso de sanitários comuns, nas proporções estabelecidas na tabela IV do anexo I.

Seção IV
Das Edificações Para Uso Industrial

Art. 122. As edificações de uso industrial atenderão, além das demais disposições deste Código e das tabelas III e V do anexo I, as seguintes exigências:

I - instalações sanitárias e vestiários adequadamente dimensionados e separados por gênero;

II - refeitório conforme exigências do Código Sanitário Municipal;

III - equipamentos e instalações de proteção contra incêndios;

IV - equipamentos e instalações de prevenção contra poluição ambiental, aprovado pelo órgão competente do Município e Secretaria Estadual do Meio Ambiente; e

V - os pisos dos locais de trabalho serão planos em mesmo nível, de material resistente, impermeável, lavável e não escorregadio.

Cláudio Antônio de Souza

Art. 123. As edificações destinadas a indústrias, fábricas e grandes oficinas terão que dispor de saída de emergência conforme normas do Corpo de Bombeiros.

Seção V

Das Edificações e Serviços Públicos

Art. 124. A construção, reforma ou ampliação de edifícios públicos estão sujeitos às normas aplicadas aos particulares.

Parágrafo único. Os projetos de edifícios públicos, bem como os destinados a estabelecimentos de saúde e ensino, ainda que privados terão prioridade nas análises.

CAPÍTULO XIII

DAS EDIFICAÇÕES ESPECIAIS

Art. 125. As edificações de uso coletivo especial poderão ser objeto de análise da Comissão Técnica Especial, que avaliará a necessidade de exigência do estudo de impacto de vizinhança.

Parágrafo único. A aprovação dos projetos arquitetônicos será precedida de manifestações dos órgãos técnicos competentes acerca da legislação federal, estadual e municipal.

Art. 126. São consideradas edificações especiais:

I - estabelecimentos de ensino;
II - estabelecimentos de assistência à saúde;
III - hospedagem;
IV - supermercados e hipermercados/galerias/centro de convenções;
V - postos de combustíveis;
VI - estabelecimentos de armazenamento e comercialização de gás LP;
VII - auditórios, cinemas, teatros e similares;
VIII - casa de espetáculos e salão de festas;
IX - edificações em madeiras ou contêiner; e
X - asilos, abrigos e similares.

Seção I

Dos Estabelecimentos de Ensino

Art. 127. Além das disposições deste Código, os estabelecimentos de ensino deverão atender as seguintes condições:

I - possuir condições de acessibilidade conforme dispõe a legislação federal;

II - os locais destinados a refeitório, preparação, venda ou distribuição de alimentos ou bebidas, deverão obedecer aos requisitos exigidos no Código Sanitário Municipal; e

III - instalação preventiva contra incêndio e pânico de acordo com as normas técnicas do Corpo de Bombeiros.

Art. 128. Estabelecimentos de ensino classificados como creche, infantil, fundamental, médio e superior deverão possuir a seguinte estrutura física mínima:

I - comum a todos:

a) sala de aula;

b) sala de diretoria;

c) sala de professores;

d) secretaria;

e) refeitório;

f) banheiros distintos (masculino/feminino);

g) banheiros de funcionários;

II - creche:

a) sala multiuso;

III - ensino infantil:

a) biblioteca;

b) sala de informática;

c) área de recreação;

d) quadra de esportes;

IV - ensino fundamental e médio:

a) biblioteca;

b) sala de informática;

c) área de recreação;

d) quadra de esportes;

V - ensino superior:

a) biblioteca;

b) sala de informática;

c) estacionamento com o mínimo de 10 (dez) vagas por sala de aula.

Art. 129. As salas de aula podem ter iluminação artificial em complemento a natural desde que justificada e de acordo com os parâmetros técnicos mínimos para os compartimentos especiais.

Art. 130. Os ambientes das instituições de ensino deverão dispor de ventilação direta, para fins de cálculo deve-se considerar 1/10 da área útil de piso.

Art. 131. As instalações sanitárias, quando afastadas do prédio principal, deverão estar interligadas por cobertura e não poderão distar mais de 20m (vinte metros) do conjunto pedagógico.

Seção II

Estabelecimentos de Assistência à Saúde

Hospitais e Clínicas

Art. 132. As edificações destinadas a hospitais e a serviços de saúde em geral deverão estar de acordo com as normas e padrões previstos na legislação sanitária inclusive acerca das condições de acessibilidade.

Art. 133. Deverão ter instalações de prevenção e combate contra incêndio e pânico de acordo com a normas técnicas do Corpo de Bombeiros.

Seção III

Hospedagem (Hotéis e Outros Estabelecimentos)

Art. 134. As edificações destinadas a estabelecimentos denominados como hotéis deverão estar de acordo com as com as normas e padrões previstos na legislação sanitária, além das seguintes estruturas mínimas:

I - compartimento destinado a recepção, espera ou portaria dispondo de uma instalação sanitária;

II - entrada de serviços independente da entrada de hóspedes;

III - instalações sanitárias de pessoal de serviço independentes e separadas das destinadas aos hóspedes;

IV - compartimentos destinados a sala de refeições, cozinha e despensa;

V - depósito para lixo, previsto dentro das dependências do hotel; e

VI - compartimentos destinados a vestiários dos empregados, separados por sexo.

Parágrafo único. Os compartimentos previstos nos incisos III, IV e VI deverão ter suas paredes impermeabilizadas, conforme exigência da Vigilância Sanitária Municipal.

Art. 135. Para instalações de hospedagem se estabelecem as seguintes exigências, além das disposições deste Código e leis municipais, estaduais e federais que lhes forem aplicáveis:

I - os dormitórios deverão dispor de área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados);

II - os banheiros conjugados aos dormitórios, de uso privativo, devem obedecer às exigências contidas na tabela IV;

III - quando o sanitário for de uso coletivo, deverá ser disponibilizado um conjunto de peças sanitárias, vaso chuveiro e lavatório para cada grupo de 10 hóspedes; e

IV - deverá ser previsto o cálculo para número de banheiros e quartos acessíveis em acordo com as normas e legislação específica.

Art. 136. Nas edificações específicas para motéis se estabelece as seguintes exigências, além daquelas previstas neste Código:

I - muro em alvenaria ou similares, circundando sua área com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

II - módulo privativo com garagem com área mínima de 15,00m2 (quinze metros quadrados), dormitório com área mínima de12m² (doze metros quadrados) e banheiro com área mínima de 2m² (dois metros quadrados); e

III - portaria reservada.

Art. 137. Outras edificações de hospedagem não enquadradas nos artigos anteriores serão avaliadas pelo Conselho Técnico Especial.

Seção IV
Dos Supermercados, Hipermercados, Galerias, Centro de Convenções e Comerciais

Art. 138. Será exigido do empreendedor o seguinte:

I - *layout* básico do mobiliário;

II - previsão de docas para carga e descarga no interior da edificação;

III - sanitários internos separados para atendimento ao público e para os setores de serviço, conforme tabela IV; e

IV - entrada e saída de veículos independentes e, ainda, separada da de pedestres.

Seção V
Postos de Combustíveis

Art. 139. Os estabelecimentos comerciais para venda de derivados de petróleo, álcool combustível e os que prestam serviços de lavagem e lubrificação deverão dispor de modo complementar:

I - área administrativa para o funcionamento do estabelecimento;

II - instalações sanitárias, separadas por sexo, para uso do público e separadas das instalações dos funcionários, com área mínima de 1,50m² (um metro quadrado e cinquenta decímetros quadrados), para cada cômodo, conforme tabela II e IV do anexo I;

III - vestiários dotados de chuveiro, separados por sexo, para uso do pessoal de serviços, com área mínima de 4,00m² (quatro metros quadrados), conforme tabelas II e IV do anexo I; e

IV - dispositivos para prevenção e combate a incêndios, de acordo com as exigências da legislação pertinente.

Art. 140. As edificações dos postos de combustíveis atenderão as seguintes exigências:

I - espaços destinados a lavagem e lubrificação deverão, se cobertos, constar de pé-direito mínimo de 4,5 (quatro metros quadrados e cinquenta centímetros), paredes revestidas totalmente de material impermeável, elevador hidráulico e/ou rampa e canalização de águas utilizadas na lavagem e caixas separadoras, conforme exigências ambientais;

II - área de uso de posto, não edificada, pavimentada em concreto ou material similar e drenada de maneira a impedir o escoamento das águas para logradouros públicos;

III - pisos, cobertos ou descobertos, com declividade mínima de 3% (três por cento); e

IV - passeio com altura mínima de 0,15m (quinze centímetros), confrontando com o logradouro público, ressalvados, os espaços para acesso de veículos.

Parágrafo único. O rebaixamento das guias somente será permitido nos locais de acesso.

Art. 141. As bombas de abastecimentos de combustível com seus respectivos depósitos deverão observar as seguintes distâncias mínimas:

I - 7,00m (sete metros) a partir do alinhamento do logradouro público;

II - 5,00m (cinco metros) de qualquer ponto da edificação; e

III - 5,00m (cinco metros) das divisas laterais e dos fundos.

Seção VI

Estabelecimentos de Armazenamento e Comercialização de Gás LP

Art. 142. Deverão ser executados em conformidade com as normas do Corpo de Bombeiros do Estado de Minas Gerais, sendo que as áreas mínimas e afastamentos serão realizados consoantes às normas específicas para revenda de GLP e estabelecidas conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

Seção VII

Dos Auditórios, Cinemas, Teatros e Similares

Art. 143. Os cinemas, teatros, auditórios, centros de convenções, boates, discotecas, estabelecimentos congêneres, igrejas e templos deverão possuir isolamento,

condicionamento acústico e sistema de segurança adequado, em conformidade com as normas técnicas pertinentes e legislação de segurança das edificações.

Art. 144. Deverá ser obedecida uma declividade mínima que permita o conforto visual do expectador, conforme normas específicas.

Art. 145. A sala de espera deverá ter no mínimo 10,00m² (dez metros quadrados) para cada 50 (cinquenta) lugares ou fração de lotação máxima prevista.

Art. 146. Os camarins deverão possuir ventilação natural, prevista neste Código ou por dispositivos mecânicos, além de um camarim, acessível, para cada sexo, com instalações sanitárias, chuveiros e lavatório.

Art. 147. Os compartimentos destinados às instalações sanitárias deverão ser separados por sexo, conter no mínimo um vaso sanitário para cada 50 (cinquenta) pessoas, um lavatório e um mictório para cada 100 (cem) pessoas.

Parágrafo único. As paredes dos compartimentos devem receber revestimentos ou pintura lisa, impermeável e resistente, com altura mínima de 2,00 m (dois metros).

Art. 148. Deverão ser instalados bebedouros, inclusive acessíveis, fora das instalações sanitárias, para uso dos frequentadores, na proporção mínima de um para cada 150 (cento e cinquenta) pessoas.

Seção VIII

Casa de Espetáculos e Salão de Festas.

Art. 149. Os locais destinados a festas e espetáculos deverão ter isolamento acústico, quando necessário, e seguir as instruções técnicas estabelecidas pelas normas do Corpo de Bombeiros e Vigilância Sanitária especificamente quanto ao espaço físico e características das edificações.

Art. 150. Os locais de preparo e manipulação de alimentos deverão ter ventilação direta e os banheiros deverão ser separados por sexo, na proporção da tabela IV e, também, acessíveis.

Seção IX

Das Edificações em Madeira ou Contêiner

Art. 151. As edificações serão executadas conforme as normas técnicas pertinentes, observando-se os dispositivos deste Código.

Seção X

Dos Asilos, Abrigo Para Menores e Similares.

Art. 152. Deverão atender leis e normas de acessibilidade, o que couber desse código de obras e às seguintes estruturas mínimas:

I - os dormitórios serão acrescidos de área de 4m² quatro metros quadrados por leito excedente;

II - possuir instalações sanitárias de pessoal de serviço independentes e separadas das destinadas aos internados;

III - possuir instalações sanitárias constantes de chuveiro, lavatório e vaso sanitário, na proporção de 01 (um) conjunto para cada 5 (cinco)internados, separados por sexo;

IV - as edificações destinadas à abrigos e asilos deverão dispor de áreas para banho de sol e áreas de recreação;

V - sala para direção administrativa;

VI - sala de atendimento multiprofissional;

VII - sala de convivência;

VIII - sala de enfermagem;

IX - refeitório;

X - cozinha;

XI - área de serviço/lavanderia com tanque;

XII - depósito geral;

XIII - banheiros para funcionários com armários; e

XIV - áreas externas para atividades com um mínimo de 1m² por idoso.

CAPÍTULO XIV
DAS OBRAS COMPLEMENTARES DAS EDIFICAÇÕES
Seção I
Das Guaritas

Art. 153. As guaritas poderão ocupar afastamento frontal, sem recuo, com área máxima de projeção de 6,00m², desde que a projeção de sua cobertura não avance sobre a calçada.

Seção II
Das Pérgolas

Art. 154. As pérgolas não terão suas áreas de projeção computadas como área construída.

Seção III

Dos Abrigos Para Gás

Art. 155. Os abrigos para gás ou outro material inflamável deverão ser executados em conformidade com as normas do Corpo de Bombeiros do Estado de Minas Gerais.

Seção IV

Das Marquises

Art. 156. Serão admitidas marquises desde que a laje não exceda a 2/3 da largura do passeio e com altura não inferior a 3,00m.

Seção V

Das Piscinas e Caixas D'Água

Art. 157. As piscinas serão consideradas edificações para efeito de projeto e construção, tanto particulares quanto sociais, deverão ser construídas em conformidade com as normas previstas neste Código.

Parágrafo único. Os espelhos d'água com finalidade decorativa equiparam-se às piscinas para efeito deste artigo.

Art. 158. Em nenhum caso a água proveniente da limpeza da piscina deverá ser canalizada para rede coletora de esgoto sanitário.

CAPÍTULO XV

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 159. Será considerado infrator, além do proprietário, o responsável técnico pela execução da obra, naquilo que lhe competir.

Art. 160. As infrações aos dispositivos desta Lei e de seu regulamento serão punidas com as seguintes penas:

I - embargo;

II - multa;

III - interdição.

§ 1° A imposição de penalidades não se sujeita à ordem estabelecida neste artigo.

§ 2º A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a de outra, se cabível.

Art. 161. O órgão municipal competente pela fiscalização de obras expedirá, conforme anexos III e IV, as notificações e autos de infração aos responsáveis para o cumprimento das disposições deste Código, em 4(quatro) vias, devidamente numeradas:

I - a primeira para instruir o processo administrativo;

II - a segunda destinada ao infrator;

III - a terceira arquivada no órgão competente;

IV - a quarta constante do bloco de notificações e infrações, todas devendo conter:

a) o nome da pessoa física, CPF, documento de identidade e/ou equivalente, denominação da entidade notificada ou razão social, endereço completo, CNPJ, Inscrição Municipal;

b) o ato ou fato constitutivo da infração, o local, a hora e a data respectivos;

c) a disposição legal transgredida;

d) indicação do dispositivo legal que comina a penalidade e a que fica sujeito o infrator;

e) o prazo para cumprimento da exigência ou interposição de recurso; e

f) identificação do agente fiscalizador;

g) endereço do órgão responsável pelo ato; e

h) a assinatura do notificado ou, na sua ausência, de seu representante legal ou preposto, e em caso de recusa, a consideração desta circunstância pelo agente fiscalizador e a assinatura de duas testemunhas, quando possível.

§ 1º A ausência de qualquer das informações acima não incidirá em nulidade dos autos lavrados, desde que possibilite ao autuado o seu exercício de defesa.

§ 2º O infrator será comunicado pessoalmente ou via postal, com aviso de recebimento, da lavratura do auto de notificação, infração ou interdição, cujo início do prazo para defesa iniciará no dia útil seguinte à assinatura do aviso de recebimento aos autos do processo administrativo.

§ 3º Devolvido o auto de notificação, infração ou interdição pelo correio, a comunicação será publicada no Diário Oficial, através de edital, consumando-se o ato no prazo de 30 (trinta) dias úteis após a publicação, se não houver defesa administrativa ou recurso.

Art. 162. Os responsáveis pelas edificações devem permitir e facilitar o acesso dos agentes municipais de fiscalização, que deverão se identificar.

Art. 163. Os recursos oriundos das multas serão destinados ao Fundo Municipal de Amparo ao Desenvolvimento de Congonhas.

Art. 164. As infrações não previstas nos artigos e Anexo II serão consideradas leves para fins de imposição de multas.

Seção I

Do Embargo

Art. 165. Respeitando-se o direito adquirido, qualquer edificação, obra em andamento ou concluída poderá ser embargada sem prejuízo de outras penalidades cabíveis, quando:

I - destituída da licença própria ou de projeto aprovado;

II - se desatendida as notas de alinhamento e de nivelamento;

III - se executada em desacordo com o projeto aprovado; e

IV - o construtor ou proprietário se recusarem a atender qualquer intimação do Município referente às disposições deste Código.

§ 1º Toda obra ou edificação que esteja em risco de desabamento ou que tenha sido utilizado material inadequado ou sem as necessárias condições de resistência, com perigo para a segurança da edificação e das pessoas deverá ser embargada.

§ 2º Consideram-se infrações para fins das sanções previstas no art. 160, qualquer intervenção que modifique as condições naturais do terreno, sejam elas edificações ou movimentações de terra, naqueles casos em que a licença é exigida.

§ 3º O embargo será parcial quando a irregularidade constada não acarretar prejuízos ao restante da obra, e risco aos operários e terceiros.

Art. 166. Advertido por meio da notificação/embargo, o proprietário deverá paralisar a obra de imediato e terá prazo o de 90 (noventa) dias úteis para que protocole os documentos necessários ao procedimento de regularização.

§ 1º O prazo concedido, não implica em autorização para continuidade da obra.

§ 2º Decorrido o prazo nos termos do *caput,* sem o atendimento das devidas exigências, será lavrado o Auto de Infração.

§ 3º Poderá haver prorrogação do prazo mencionado no *caput* deste artigo, por igual período, mediante justificativa fundamentada do autuado, a critério da Diretoria de Fiscalização e Licenciamento.

§ 4º Quando da prorrogação do prazo, poderá ser exigida, pela Diretoria de Fiscalização e Licenciamento, a assinatura do termo de ajustamento de conduta, com critérios a serem estabelecidos mediante regulamentação.

Seção II

Da Multa

Art. 167. O infrator será imediatamente multado quando:

I - iniciar obra ou desaterro sem a devida licença; e

II - não cumprir qualquer notificação lícita e legítima dentro do prazo.

Art. 168. O valor das multas está definido no anexo II de acordo com a gravidade da infração e os prejuízos por ela causados.

Parágrafo único. Na imposição da multa, ter-se-á em vista:

I - a classificação das infrações em leve, média, grave e gravíssima; e

II - as suas circunstâncias atenuantes ou agravantes.

Art. 169. São circunstâncias que agravam a aplicação da multa em um adicional de 50%:

I - ato que coloque em perigo a segurança e a saúde da população; e

II - degradação do Patrimônio Histórico e Artístico.

Art. 170. Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior acrescida de 1/3 (um terço) de seu valor.

Art. 171. Nas reincidências, as multas serão aplicadas em dobro.

§ 1º Reincidente é aquele que violar preceito desta Lei por cuja infração já tiver sido punido e que se relacione à mesma obra.

§ 2º Não apresentada a defesa no prazo estabelecido no *caput* deste artigo a multa será encaminhada ao setor responsável para efetivação da cobrança.

Art. 172. As taxas e multas previstas nesta Lei serão estabelecidas em unidade fiscal do município.

Art. 173. O pagamento da multa não exime o infrator da regularização da obra, nem a regularidade da obra desobriga a multa, uma vez emitida.

Seção III

Da Interdição

Art. 174. O auto de interdição será lavrado para as obras em andamento, no todo ou em parte, cabendo a imediata paralisação e cumprimento de medidas de prevenção e regularização.

Art. 175. Uma edificação ou qualquer de suas dependências poderá ser interditada pelo Município, provisória ou definitivamente, nos seguintes casos:

I - ameaça à segurança e estabilidade da mesma ou de construções próximas; e

II - risco para o público ou daqueles que moram ou ali trabalham.

Parágrafo único. Não atendida a interdição, poderá ser lavrado auto de infração e o processo administrativo será remetido à Procuradoria Jurídica para a propositura das medidas judiciais, se regulares os procedimentos administrativos.

Seção IV

Do Recurso

Art. 176. O infrator poderá recorrer da notificação, multa ou interdição no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento do ato ou, no prazo de 30 (trinta) dias, quando por edital com publicação no diário oficial.

Art. 177. Os recursos serão julgados por comissão especial criada para esse fim, denominada Junta Recursal do Código de Obras.

§ 1º A junta será composta de, no mínimo, 04(quatro)membros, sendo pelo menos 03(três) deles servidores tecnicamente qualificados, um servidor lotado na Procuradoria Jurídica, pertencentes ao quadro efetivo do Município e mesmo número de suplentes.

§ 2º A interposição de recurso não suspende os atos fiscalizatórios, suspendendo apenas o prazo para pagamento da multa.

Art. 178. Compete à Junta Recursal julgar os processos referentes à aplicação de penalidades previstas neste Código, bem como o cancelamento de exigência constante no auto de infração ou notificação.

Art. 179. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Código, excluir-se-á o dia do começo e incluir-se-á o do vencimento e, se este recair em dia sem expediente, o término ocorrerá no primeiro dia útil subsequente.

Parágrafo único. Quando o documento expedido pela fiscalização for encaminhado pelos correios, o prazo correrá a contar da data seguinte ao da assinatura no Aviso de Recebimento.

CAPÍTULO XVI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 180. Será constituída comissão especial técnica composta por até 5 (cinco) profissionais lotados na secretaria responsável e 1(um) deles da Procuradoria Jurídica, que terão como prerrogativas:

I - opinar sobre casos omissos neste código e editar decisões de questões pertinentes à secretaria, resguardando a legislação federal e estadual pertinentes; e

II - propor, quando necessárias, as modificações deste código.

Art. 181. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 182. Ficam revogadas as Leis n.ºs 2.116, de 31 de outubro de 1996, 2.264, de 6 de outubro de 2000, 3.547, de 17 de agosto de 2015, 3.642, de 5 de setembro de 2016, e 3.665, de 23 de dezembro de 2016 e Decreto n.º 5.460, de 28 de dezembro de 2011.

Congonhas, 29 de novembro de 2023.

CLÁUDIO ANTÔNIO DE SOUZA
Prefeito de Congonhas

ANEXO I – Tabelas de I a VI

TABELA I	PARÂMETROS MÍNIMOS PARA EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES/MULTIFAMILIARES								
COMPARTIMENTOS	REQUISITOS								
	CÍRCULO INSCRITO (m)	ÁREA MÍNIMA (m^2)	ILUMINAÇÃO MÍNIMA (m^2)	VENTILAÇÃO MÍNIMA (m^2)	PÉ DIREITO MÍNIMO (m)	PROFUNIDADE MÁXIMA [3]	PERMITE ILUMINAÇÃO/VENTILAÇÃO MECÂNICA	REVESTIMENTO PAREDE	REVESTIMENTO PISOS
ÁREA DE SERVIÇO[1]	1,20	1,50	1/8	1/16	2,50	3X P.D.	SIM	ATÉ 1,50M	IMPERM.
BANHEIRO[1]	1,00	2,00	1/8	1/16	2,50	-	NÃO	ATÉ 1,50M	IMPERM.
CASA DE MÁQUINAS	1,50	3,00	-	-	2,00	-	SIM	-	-
CLOSET[1]	1,20	2,50	-	-	2,50	-	SIM		
COMPARTIMENTO CONJUGADO[2]	2,00	8,00	1/8	1/16	2,50	3X P.D.	NÃO	-	-
SALA DE JANTAR/COPA	2,00	4,00	1/8	1/16	2,50	3X P.D.	NÃO	-	-
COZINHA	1,50	2,25	1/8	1/16	2,50	3X P.D.	NÃO	ATÉ 1,50M [4]	IMPERM.
DESPENSA[1]	1,50	2,00	-	-	2,50	-	SIM	-	-
DEPÓSITO[1]	1,50	3,00	-	-	2,50	-	SIM	-	-
DORMITÓRIO	2,00	7,00	1/8	1/16	2,50	3X P.D.	NÃO	-	-
ESCADA	0,90/1,20	-	1/8	1/16	2,10 A LIVRE	-	SIM	-	-
ESCRITÓRIO	1,50	3,00	1/8	1/16	2,50	3X P.D.	SIM	-	-
GARAGEM[1]	2,50	12,00	-	1/16	2,50	3X P.D.	SIM	-	IMPERM.
HALL/CORREDOR	0,90/1,50/2,00	-	1/8	1/16	2,50	-	SIM	-	-
LAVABO[1]	1,00	1,20	-	-	2,50	-	SIM	ATÉ 1,50M [5]	-
RAMPA	0,90/1,20	-	-	-	2,10 A LIVRE	-	SIM	-	IMPERM.
SALA	2,00	6,00	1/8	1/16	2,50	3X P.D.	SIM	-	-
SALÃO USO COMUM	3,00	30,00	1/8	1/16	2,50	3X P.D.	SIM	-	IMPERM.
SÓTÃO	-	-	1/8	1/16	1,80	3X P.D.	SIM	-	-

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

Cláudio Antônio de Souza
Prefeito Municipal

I - Considerações gerais:

a) Iluminação mínima refere-se a área entre a abertura iluminante da esquadria e a área do piso;
b) Ventilação mínima refere-se a relação entre área de abertura da esquadria e a área do piso;
c) Portas com acesso a áreas externas privativas podem ser computadas para efeito de ventilação/iluminação.

1- Aceitam rebaixamento resultando no pé-direito de 2,30 cm.
2- Exclusivo para a estrutura mínima da tipologia residencial quarto/sala.
3- A profundidade máxima trata-se de medida linear de um cômodo em face da fonte de iluminação/ventilação.
4- Medida considerada como obrigatória para área de pia.
5- Medida considerada como obrigatória para área de lavatório.

TABELA II		PARÂMETROS MÍNIMOS PARA EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS							
ENS	COMPARTIMENTOS	REQUISITOS							
		CÍRCULO INSCRITO (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)	ILUMINAÇÃO MÍNIMA (m²)	VENTILAÇÃO MÍNIMA (m²)	PROFUNIDADE MÁXIMA	PÉ DIREITO MÍNIMO (m)	REVESTIMENTO PAREDE	REVESTIMENTO IMPERM.
1	CORREDOR PRINC.	1,50	-	-	1/20	3X P.D.	2,80		IMPERM.
2	DEPÓSITO	1,50	4,00	1/8	1/16	3X P.D.	2,80	ATÉ 1,50M	IMPERM.
3	OFICINAS	3,00	20,00	1/5	1/10	3X P.D.	4,00		IMPERM.
4	DESP. OU COPA [1]	1,50	3,00	1/8	1/16	3X P.D.	2,80	ATÉ 1,50M	IMPERM.
5	ESCADA	1,50	-	-	-	3X P.D.	2,10 A LIVRE		IMPERM.
6	ESCRITÓRIO/SALA	2,00	4,00	1/8	1/16	3X P.D.	2,80		
7	GALERIA	4,00	-	-	1/10	3X P.D.	4,00		IMPERM.
8	GALPÕES [2]			1/8	1/16	3X P.D.	4,00		IMPERM.
9	GARAGENS	-	12,00	1/8	1/16	3X P.D.	2,40		
10	HALL PAV. [1]	2,00	4,00	-	1/20	3X P.D.	2,80		IMPERM.
11	LOJA	3,00	10,00	1/8	1/16	3X P.D.	2,80		IMPERM.
12	PORTARIA [1]	2,00	4,00	-		3X P.D.	2,80		IMPERM.
13	RAMPA	1,50	-	-	-	3X P.D.	2,10 A LIVRE		IMPERM.
-	SOBRELOJA	1,50	6,00	1/8	1/16	3X P.D.	2,40		IMPERM.
	VESTIÁRIO USO PESS. SERVIÇO	2,00	4,00	1/8	1/16	3X P.D.	2,80	ATÉ 1,50M	IMPERM.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

I-Considerações gerais:
1- Aceitam rebaixamento resultando no pé-direito de 2,60 cm.
2- Shoppings, feiras e similares.

TABELA III		PARÂMETROS MÍNIMOS PARA EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS						
ITENS	COMPARTIMENTOS	REQUISITOS						
		CÍRCULO INSCRITO (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)	ILUMINAÇÃO MÍNIMA (m²)	VENTILAÇÃO MÍNIMA (m²)	PÉ DIREITO MÍNIMO (m)	REVESTIMENTO PAREDE	REVESTIMENTO PISOS
1	LOCAL DE TRABALHO	-	-	1/5	1/10	4,00	-	-
2	REFEITÓRIO	3,00	10,00	1/8	1/16	3,00	ATÉ 1,5M	IMPERM.
3	AMBULATÓRIO	2,00	6,00	1/8	1/16	2,50	ATÉ 1,5M	IMPERM.
4	VESTIÁRIO	2,00	6,00	1/8	1/16	2,50	ATÉ 1,5M	IMPERM.
5	RAMPA	1,20	-	-	-	2,10 A LIVRE	-	-
6	ESCADA	1,20	-	-	-	2,10 A LIVRE	-	-

TABELA IV	PARÂMETROS MÍNIMOS DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS PARA EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCAIS		
ÁREAS CONSTRUÍDAS (m²)	EMPREGADOS		
	LAVATÓRIO	VASO SANITÁRIO	MICTÓRIO
ATÉ 50	1	1	-
DE 51 A 119	1	1	1
DE 120 A 249	2	2	1
DE 250 A 499	2	2	2
DE 500 A 999	3	3	3
DE 1000 A 1999	4	4	4
DE 2000 A 2999	6	6	5
ACIMA DE 3000	1/500 m² ou FRAÇÃO	1/500 m² ou FRAÇÃO	1/600 m² ou FRAÇÃO

Tabela V	PARÂMETROS MÍNIMOS DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS PARA EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS				
ÁREAS CONSTRUÍDAS (m²)	EMPREGADOS				
	LAVATÓRIO	VASO SANITÁRIO	MICTÓRIO	CHUVEIRO	BEBEDOURO
ATÉ 249	1	1	1	1	1
DE 250 A 499	2	2	2	2	2
DE 500 A 999	3	3	3	3	3
DE 1000 A 1999	4	4	4	4	4
DE 2000 A 2999	5	5	5	5	5
ACIMA DE 3000	1/500 m² ou FRAÇÃO	1/500 m² ou FRAÇÃO	1/600 m² ou FRAÇÃO	1/600 m² ou FRAÇÃO	1/600 m² ou FRAÇÃO

Cláudio Antônio de Souza

TABELA VI	VAGA PARA ESTACIONAMENTO		
TIPO DE VEÍCULO	**ALTURA (H) (M)**	**LARGURA(L) (M)**	**COMPRIMENTO (C) (M)**
VEÍCULOS	2,40 A LIVRE	2,30	4,50
ACESSIBILIDADE	ATENDER À NORMA ESPECÍFICA		
MOTO	2,00 A LIVRE	1,00	2,00
FAIXA DE ACESSO E MANOBRA À VAGA (F)			
ÂNGULO (GRAUS)	0 a 45°		46 a 90°
CIRCULAÇÃO (M)	3,50		5,00

Obs.: largura mínima de 2,30m desde que demarcada no piso, livre de paredes ou gradis.

Claudio Antônio de Souza
Prefeito Municipal

ANEXO II- Detalhamento das infrações e penalidades:

Item	DETALHAMENTO DA INFRAÇÃO				DETALHAMENTO DA PENALIDADE		
	Descrição	Artigo	Prazo atendimento notificação (dias)	Infrator (es)	Embargo	Interdição	Grau da Multa
1	Ausência de manutenção ou execução de fachadas de modo inadequado no imóvel que comprometa a segurança do pedestre ou usuários.	Art. 68	30	Proprietário	--	--	GR
2	Ausência de cópia do projeto aprovado, da cópia do alvará de construção no local da obra e placa de identificação da obra.	Art. 43	7	Proprietário	--	--	L
3	Executar coberturas de modo a despejar águas em terrenos vizinhos ou logradouros públicos (fora da sarjeta).	Art. 72	30	Proprietário	--	--	GR
4	Executar obra em desacordo com o projeto aprovado e também com a legislação e as normas vigentes.	Art. 165 inciso III	30	RT e Proprietário	Imediato	--	GR
5	Executar muro de divisa desrespeitando a nota de alinhamento.	Art. 52 inciso V	15	Proprietário	Imediato	Sim	GR
6	Executar obra não licenciada.	Art. 167 inciso I	30	Proprietário e RT	Imediato	Sim	GR
7	Executar demolição não licenciada pelo município.	Art. 28	30	Proprietário	Imediato	Sim	GR
8	Impedir a vistoria e fiscalização da obra.	Art. 10 inciso IX e Art. 162	--	Proprietário	--	Sim	GR
9	Não adotar medidas de segurança, seja para construção e mandamento ou imóvel em risco.	Art. 165 parágrafo primeiro	1 a 7	RT e Proprietário	Imediato	Sim	GR

10	Obra ou edificação em situação de risco, com perigo para o público ou trabalhador.	Artigo 175	--	RT e Proprietário	Imediato	Sim	GR
11	Desrespeitar auto do embargo ou auto de interdição.	Artigo 167 inciso II	--	RT e Proprietário	--	Sim	GR
12	Ausência de fechamento do lote no alinhamento com logradouros públicos.	Art. 61	180	Proprietário	Imediato	--	M
13	Cancelamento da responsabilidade técnica sem comunicar ao Município.	Art. 14 parágrafo único	30	RT	Imediato		M
14	Executar obra sem responsável técnico ou substituir o responsável sem comunicar ao Município.	Art. 10 inciso VIII	30	Proprietário	Imediato	sim	G
15	Falseamento de medidas, cotas e demais indicações do projeto.	Art. 35	30	RT	Imediato	Sim	GR

Notas:

Grau da multa:

L:Leve;

M:Média;

G:Grave;

GR:Gravíssima;

RT: Responsável Técnico

A multa será fixada seguindo os seguintes valores base:

I- infração leve: 125 UPMC

II- infração média: 250 UPMC

III- infração grave: 500 UPMC

IV- infração gravíssima: 995 UPMC

Cláudio Antônio de Souza
Prefeito Municipal

ANEXO III – Auto de Notificação

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DIRETORIA DE FISCALIZAÇÃO E LICENCIAMENTO					
AUTO DE NOTIFICAÇÃO					**Nº**
Hora:	Dia	Mês:			Ano:
01-IDENTIFICAÇÃO DO AUTUADO					
1.NOME:				2.CPF/CNPJ:	
3.Nome Fantasia (Pessoa Jurídica):				4.Inscrição Municipal:	
5.Endereço do autuado: Correspondência, Rua, Av., Rodovia				6.Nº/KM	7.Complemento
8.Bairro/Logradouro:				9.Município:	
02- LOCAL DA INFRAÇÃO					
10.Endereço: Correspondência, Rua, Avenida, Rodovia				11.Nº/km	12.Complemento
13.Referência do local:					
03-INFRAÇÃO					
14.DESCRIÇÃO					
15.Anotação complementar:					
04-DISPOSIÇÃO LEGAL TRANSGREDIDA					
16.Embasamento legal:					
17.Sujeito as seguintes sanções:					
05-PRAZO PARA CUMPRIMENTO DA EXIGÊNCIA OU APRESENTAÇÃO DE RECURSO:					
O autuado tem o prazo de até ____ dias do recebimento do auto de notificação para o cumprimento da exigência ou apresentação de defesa. (vide instruções no verso)					
06-ASSINATURAS					
18.Servidor 01:			19.Servidor 02:		
20.Matrícula:	21.Cargo:	22.Assinatura:	23.Matrícula:	24.Cargo:	25.Assinatura:
26.Assinatura do Autuado:					
27.Recusa ()					
07-TESTEMUNHAS					
28.Testemunha 01:					
29.Nome:					30.CPF ou RG
31.Endereço: Rua, Av., etc.					32.Nº/Km
33.Bairro:		34.Município			35.UF:
36.CEP:		37.Fone:			38.Assinatura:
39.Testemunha 02:					
40.Nome:					41.CPF ou RG
42.Endereço: Rua, Av., etc.					43.Nº/Km
44.Bairro:		45.Município			46.UF:
47.CEP:		48.Fone:			49.Assinatura

ANEXO IV
VERSO DO ANEXO III

ORIENTAÇÕES PARA DEFESA

O autuado poderá apresentar defesa dirigida ao Secretário Municipal de Planejamento e Gestão no prazo máximo de 10(dez) dias contados da notificação do auto, sendo-lhe facultada a juntada de todos os documentos que julgar convenientes à defesa, independente de depósito ou caução.

A peça deverá conter os seguintes dados:

I – setor a que se dirige;

II – identificação completa do autuado, com a apresentação de cópia do documento de inscrição no Ministério da Fazenda – CPF ou CNPJ e, quando for o caso, contrato social e última alteração;

III – número de auto de notificação correspondente;

IV – endereço do autuado ou indicação do local para o recebimento de notificações, intimações e comunicações;

V – formulação de pedido, com exposição dos fatos e fundamentos; e

VI – data e assinatura do requerente ou de seu procurador.

O autuado poderá ser representado por advogado ou legalmente constituído, devendo, para tanto, anexar ao requerimento o respectivo instrumento de procuração.

Cabe ao autuado a prova dos fatos que tenha alegado, sem prejuízo do dever atribuído a autoridade julgadora para a instrução do processo.

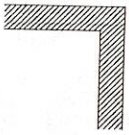
As provas propostas pelo autuado poderão ser recusadas, mediante decisão fundamentada da autoridade julgadora competente.

A defesa não será conhecida quanto intempestiva, caso em que se tornará definitiva a aplicação da penalidade.

Na hipótese de não apresentação da defesa se aplicará definitivamente a penalidade.

A DEFESA DEVERÁ SER PROTOCOLADA NA PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS (Protocolo Online).

ANEXO V – Representação gráfica

	Prefeitura de Congonhas Secretaria de Planejamento e Gestão
	Projeções de elementos construtivos
	Paredes baixas muros e peitoris
	Paredes a construir
	Paredes a demolir
	Paredes existentes a serem regularizadas

Cláudio Antônio de Souza
Prefeito Municipal

ANEXO VI – Selo padrão

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS-MG

TÍTULO:	PROJETO ARQUITETÔNICO		DATA	FOLHA 01/01
PROJETO	DETALHE: PLANTA BAIXA, CORTES, FACHADA, DIAG. DE COBERTURA, PERFIS, SITUAÇÃO			
EDIFICAÇÕES	ÁREA EXISTENTE APROVADA:	COEFICIENTES	CONFORME LEI MUNICIPAL	UTILIZADOS NO PROJETO
	ÁREA EXISTENTE À REGULARIZAR:	ZONEAMENTO:ZURXXX		
	ÁREA A CONSTRUIR:	TAXA DE OCUPAÇÃO		
		COEF. DE APROVEITAMENTO		
		AFASTAMENTO FRONTAL		
	ÁREA TOTAL:	AFASTAMENTO LATERAL		
	ÁREAS REDUTÍVEIS:	AFASTAMENTO FUNDO		
		TAXA DE PERMEABILIDADE		
	TIPO DE USO:	Nº DE PAVIMENTOS		
	Nº DE UNIDADES:	Nº DE VAGAS DE GARAGEM		
TERRENO	BAIRRO	LOCALIZAÇÃO S/ ESCALA		
	LOGRADOURO			
	Nº DO LOTE: XX	Nº DA QUADRA: XX		
	ÁREA DO TERRENO: XXX,XX m²			
DADOS TÉCNICOS	RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO: ENGENHEIRO CIVIL/ARQUITETO		CREA/CAU: XXXXX/D	
	RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO DA OBRA: ENGENHEIRO CIVIL		CREA: XXXXX/D	
	PROPRIETÁRIO: XXXXXXXXXX		CPF: XXX.XXX.XXX-XX	
PARA USO DA PREFEITURA				FORMATO A1

Cláudio Antônio de Souza

ANEXO VII

Das Definições - Glossário

Dos conceitos técnicos para maior clareza e objetividade deste código de obras:

I - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II - ACESSIBILIDADE - condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços das edificações por pessoa com deficiência e/ou com mobilidade reduzida.

III - AFASTAMENTO - menor distância linear entre qualquer elemento construtivo e as divisas do lote em que se situa;

IV - ALINHAMENTO - linha divisória entre qualquer terreno e a via ou logradouro público;

V - ALVARÁ - documento expedido pelo órgão municipal que autoriza ato sujeito à fiscalização da Prefeitura;

VI - AMPLIAÇÃO - aumento de uma edificação em direção horizontal ou vertical;

VII - ANDAIME - armação auxiliar e provisória de madeira ou metal, com estrado, sobre o qual as pessoas trabalham nas construções;

VIII - ANDAR - qualquer pavimento situado acima do térreo ou de uma sobreloja;

IX - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART) OU REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (RRT) - instrumento encarregado de definir quem são os responsáveis técnicos por determinada obra ou serviço das áreas de Arquitetura (RRT), Agronomia (ART), Engenharia (ART), Geografia (ART), Geologia (ART), Meteorologia (ART) ou Urbanismo (RRT);

X - APARTAMENTO - unidade autônoma de moradia localizada em edificação residencial multifamiliar ou mista;

XI - APROVAÇÃO DO PROJETO - ato administrativo que precede o licenciamento das obras de construção;

Cláudio Antônio de Souza

XII - ÁREA CONSTRUIDA - a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos de uma edificação, excetuando-se as áreas de acesso e outras áreas como toldos, pergolados e lajes de proteção de muro de no máximo 1m;

XIII - ÁREA DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS - área que compreende espaços de guarda e manobra de veículos;

XIV - ÁREA DE USO COMUM - conjunto de áreas ou instalações de edificações que podem ou devem ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos usuários;

XV - ÁREA OCUPADA - a projeção, em plano horizontal, da área construída situada acima do nível do solo;

XVI - AUTO DE INTERDIÇÃO - procedimento administrativo que implica a paralisação parcial ou total da obra e multa, sendo que não afasta a necessidade de demonstração, em juízo, da existência dos fatos que ensejaram a aplicação da medida administrativa punitiva;

XVII - AUTO DE NOTIFICAÇÃO - procedimento administrativo para orientar/advertir o munícipe quanto a necessidade de atendimento a legislação;

XVIII - AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS - AVCB é o documento emitido pelo Corpo de Bombeiros da Policia Militar, certificando que, durante a vistoria, a edificação possuía as condições de segurança contra incêndio;

XIX - BALANÇO - Saliência ou corpo que se projeta para além da prumada de uma construção.

XX - BEIRAL - prolongamento do telhado que sobressai das paredes externas da edificação até 90 cm (noventa centímetros);

XXI - CALÇADAS OU PASSEIOS - parte destacada do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres;

XXII - CASAS GEMINADAS - reunião de duas ou mais unidades residenciais, com pelo menos uma de suas paredes em comum, formando conjunto arquitetônico único;

XXIII - CAU- Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

XXIV - CIRCULAÇÃO - compartimento de uma edificação destinada à movimentação das pessoas entre outros compartimentos ou entre pavimentos (corredor, escada);

XXV - CIRCULAÇÃO HORIZONTAL- espaço necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento, podendo ser privativa ou de uso comum (coletiva);

XXVI - CIRCULAÇÃO VERTICAL - espaço necessário ao deslocamento de um pavimento ao outro, podendo ser privativa ou de uso comum (coletiva);

XXVII - COE – Código de obras e edificações;

XXVIII - COMPARTIMENTO- cada uma das divisões dos pavimentos de uma edificação, cômodo;

XXIX - CONJUNTO RESIDENCIAL- grupo de edificações residenciais unifamiliares e/ou multifamiliares, cujos projetos são aprovados e construídos conjuntamente em áreas urbanizadas especificadamente;

XXX - CORRIMÃO - barra, cano ou peça similar, com superfície lisa, arredondada ou seção elíptica e contínua, localizada junto às paredes ou guarda das escadas, rampas ou corredores para as pessoas nele se apoiarem ao subir, descer ou se deslocar;

XXXI - COTA - distância entre um ponto do terreno em um plano horizontal ou vertical de referência; número colocado sobre uma linha fina auxiliar traçada em paralelo com uma dimensão ou ângulo de um desenho técnico, que indica o valor real de distância ou abertura correspondente no mesmo representado;

XXXII - CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

XXXIII - DECLIVIDADE - a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

XXXIV - DEGRAU - cada um dos pontos de apoio que permitem a locomoção ascendente ou descendente em uma escada;

XXXV - DEPÓSITO - compartimento não habitável destinado à guarda de utensílios e provisões;

XXXVI - EDIFICAÇÃO- casa, edifícios, construções destinadas a abrigar qualquer atividade humana. Classificam-se de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comercial ou de serviços, institucional e misto;

XXXVII - EDIFICAÇÃO ASSOBRADA- casa de dois pisos;

XXXVIII - EDIFICAÇÃO DE OCUPAÇÃO MISTA- edificação cuja ocupação é diversificada, englobando mais de um tipo de uso;

XXXIX - EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - aquela que corresponde a mais de uma unidade residencial agrupadas horizontal ou verticalmente e construída em um lote;

XL - EDIFICAÇÃO COLETIVA – aquela que corresponde a uma ou mais unidade residencial e/ou comercial agrupadas horizontal ou verticalmente e construída em um lote;

XLI - EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR OU ISOLADA - aquela destinada a habitação, correspondente a uma unidade residencial por lote ou conjunto de lotes;

XLII - EDIFÍCIO - obra arquitetônica destinada a abrigar os diversos tipos de atividades humanas; edificação, casa, prédio, imóvel;

XLIII - EMBARGO - ato administrativa municipal que determina a paralisação de uma obra, quando da infringência da legislação;

XLIV - ESPECIFICAÇÃO - descrição das características de materiais e serviços empregados na construção;

XLV - FACHADA - face externa da edificação;

XLVI - FAIXA DE ACESSO - faixa de acesso: consiste no espaço de passagem da área pública para o lote. Esta faixa é possível apenas em calçadas com largura superior a 2,00 m. Serve para acomodar a rampa de acesso aos lotes lindeiros sob autorização do município para edificações já construídas;

XLVII - FAIXA LIVRE - destina-se exclusivamente à circulação de pedestres, deve ser livre de qualquer obstáculo, ter inclinação transversal até 3 %, ser contínua entre lotes e ter no mínimo 1,20 m de largura e 2,10 m de altura livre;

XLVIII - GALERIA COMERCIAL - conjunto de lojas cujo acesso e ligação com a via pública se faz através de circulação coberta;

XLIX - GARAGENS - espaço para estacionamento e guarda de veículo;

L - GREIDE - é a inclinação vertical do eixo da via, formando-se os aclives e declives ajustados por uma curva de concordância vertical

LI - GUARDA CORPO - barreira protetora vertical, maciça ou não, delimitando as faces laterais abertas de escadas, rampas, patamares, terraços, balcões,

mezaninos, etc), servindo como proteção contra eventuais quedas de pessoas de um nível para outro;

LII - GUARITA - compartimento destinado ao uso de vigilância ou proteção de acesso a uma edificação;

LIII - HABITE-SE- documento expedido pelo Município, após vistoria, que atesta a execução do projeto aprovado, as suas condições de uso e o cumprimento das demais exigências da Legislação municipal, estadual e federal;

LIV - HALL- espaço necessário à interligação de toda circulação vertical da edificação para acesso ao pavimento e às unidades autônomas nele localizadas ou ao acesso principal da edificação;

LV - INSTALAÇÃO SANITÁRIA- ambiente de higiene das edificações, dotados de sanitário, chuveiro e lavatório;

LVI - LAVABO- instalação sanitária composta de lavatório e vaso sanitário;

LVII - LICENCIAMENTO DE OBRAS- ato administrativo municipal que concede licença e prazo para início e término de uma obra;

LVIII - LOGRADOURO PÚBLICO- área de terreno destinada ao uso e trânsito públicos, assim como as ruas, calçadas e praças;

LIX - LOJA OU SALA COMERCIAL- compartimento de uma edificação destinado à atividade relativa ao uso comercial e de serviços;

LX - LOTE - parcelas de terreno com frente para logradouro público, com divisas definidas em documento e em condições de receber edificação;

LXI - MARQUISE - cobertura saliente na parte externa das edificações;

LXII - MEIO - FIO OU GUIAS - elemento de definição e arremate entre o passeio e a pista de rolamento do logradouro;

LXIII - MEZANINO - piso elevado e integrado a um compartimento;

LXIV - MURO - elemento de vedação que circunda uma área ou separa um lugar do outro;

LXV - NIVELAMENTO - regularização de terreno por desaterro ou aterro. Determinação das diversas cotas e, consequentemente, das altitudes de linha traçada no terreno;

LXVI - PAREDE - obra de alvenaria ou de outro tipo, que forma vedação externa e as divisões internas das edificações;

LXVII - PATAMAR - piso intermediário entre dois lances de escada ou rampa;

LXVIII - PAVIMENTO - estrutura horizontal constituída de piso, utilizável, composta de, no mínimo, uma dependência na edificação, coberta ou não, excetuando-se área de manutenção, como casa de máquinas, bloco de caixa d'água, mezanino;

LXIX - PÉ- DIREITO - distância vertical entre o piso e o teto ou forro de um compartimento;

LXX - PÉRGOLA - estrutura em materiais diversos constituída de pilares e vigamentos, decorativa, localizada em áreas adjacentes à edificadas, sem cobertura, ou coberta por vegetação;

LXXI - PISO - superfície horizontal, rampada ou escalonada, com característica que propicie tráfego;

LXXII - RAMPA - elemento construtivo com a função de possibilitar a circulação vertical entre desníveis por um plano inclinado;

LXXIII - RECUO - distância entre o limite externo da edificação e a divisa do lote;

LXXIV - REFORMA - obras de reparo, consertos e modificação, com objetivo de recuperar o bom estado de utilização de uma edificação, desde que não altere a área construída;

LXXV - SACADA OU BALCÃO - parte da edificação em balanço em relação à parede externa do prédio, tendo pelo menos uma face aberta para o espaço livre exterior (logradouro ou pátio);

LXXVI - SARJETA - canal ao longo da pista de rolamento, junto ao meio fio destinado a coletar águas pluviais da faixa pavimentada e conduzi-las às bocas de lobo;

LXXVII - SOBRELOJA - parte elevada da loja caracterizada pelo piso sobreposto ao da loja;

LXXVIII - SUBSOLO- pavimento ou cômodo de uma edificação situado inteiramente em nível inferior ao nível médio longitudinal da testada do imóvel;

LXXIX - TAPUME- vedação provisória dos canteiros de obras visando seu fechamento e a proteção dos transeuntes;

LXXX - TESTADA- divisa do lote ou da edificação com o logradouro público, que coincide com o alinhamento;

LXXXI - TETO- plano superior interno de um compartimento;

LXXXII - TERRENO NATURAL- superfície do terreno na situação em que se apresenta ou se apresentava na natureza ou na conformação dada por ocasião da execução do loteamento;

LXXXIII - TÉRREO- primeiro piso acima do nível médio longitudinal da testada do imóvel;

LXXXIV - VARANDA - compartimento aberto, geralmente protegido por uma cobertura e guarda corpo, constituindo prolongamento da edificação de que faz parte;

LXXXV - VISTORIA - exames efetuados por pessoal técnico do Município a fim de verificar condições de uma edificação ou obra.

Cláudio Antônio de Souza