



Recebido em 02 / 01 / 2025

Horário 10:50


Câmara Municipal

PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

**LEI COMPLEMENTAR Nº 154/2024
DE 23 DE DEZEMBRO DE 2024**

**Institui o Código de Obras e Edificações do
Município de Santa Rita do Sapucaí e dá outras
providências**

O Prefeito Municipal de Santa Rita do Sapucaí/MG, Wander Wilson Chaves, no exercício de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Santa Rita do Sapucaí, estabelecendo normas gerais e condições para execução de toda e qualquer obra, construção, modificação ou demolição de edificações.

Parágrafo único - Todos os projetos de obras e instalações deverão estar de acordo com este Código e, no que couber, com o Plano Diretor Municipal, a Lei de Parcelamento do Solo, o Código de Posturas, bem como os princípios previstos na Lei Orgânica do Município de Santa Rita do Sapucaí e outras legislações municipais específicas relacionadas. Tal instrumento também deve estar de acordo com as legislações previstas no âmbito Federal e Estadual e normas técnicas.

Art. 2º As siglas e os termos utilizados nesta Lei estão indicados no ANEXO I, parte integrante do Código de Obras e Edificações do Município.

**TÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I
OBJETIVOS**

Art. 3º O Código de Obras e Edificações tem como objetivo principal assegurar e promover a melhoria dos padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações, visando ao seu bom desempenho, tanto para seus usuários, quanto para a cidade em geral e como objetivos específicos busca:

- I. Regular a atividade edilícia no Município;
- II. Atribuir direitos e responsabilidades do Município, do proprietário ou possuidor de imóvel, e do profissional, atuantes na atividade edilícia;
- III. Estabelecer documentos e instituir mecanismos destinados ao controle da atividade edilícia.

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP: 37540-000

Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil

Telefone: +55 (35) 3473-3200



CAPÍTULO II. PRINCÍPIOS E PREMISSAS

Art. 4º Este Código de Obras e Edificações determina as diretrizes que garantem agilidade e transparência no licenciamento municipal das obras e edificações, adotando como 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 segurança executiva do projeto, da execução da obra e ao enquadramento urbanístico conforme as leis vigentes no Município;
- IV. Observar as peculiaridades do espaço urbano, visando a preservação dos aspectos ambientais, geotécnicos e da paisagem urbana; incentivar medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática e assegurar as condições de higiene, conforto ambiental e segurança;
- V. Evitar a repetição de matérias já dispostas em legislações urbanísticas ou especificações previstas em Normas Técnicas Brasileiras;
- VI. Considerar que os avanços sociais e de novas tecnologias de informatização e transparência dos processos possam ser incorporadas às legislações urbanísticas municipais, por meio de instrumentos que não afetem os objetivos e premissas dispostos nesta Lei.

TÍTULO II DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES ENVOLVIDAS

CAPÍTULO I. 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 São competências e responsabilidades da Administração Pública Municipal:

- I. Viabilizar o acesso de todos os interessados ao conteúdo deste Código e às demais legislações 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, buscando 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, a qualquer tempo, vistoriar, notificar, multar, embargar, solicitar sua demolição e tomar outras providências;

V. Expedir Licenças e Alvarás que regulam ou liberam as atividades relacionadas à Construção Civil no Município de Santa Rita do Sapucaí;

VI. Expedir o “Habite-se”;

VII. Aplicar medidas e penalidades administrativas cabíveis para quem venha a 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 da obra ou edificação.

CAPÍTULO II. PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

Art. 7º 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. 8º As obrigações previstas neste Código para o proprietário estendem-se ao possuidor do imóvel e ao seu sucessor a qualquer título.

Art. 9º Incumbe ao proprietário ou possuidor da edificação/instalação, ou usuário a qualquer título, conforme o caso:

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

I. Acompanhar a tramitação interna dos processos, obedecendo aos prazos e requisitos estabelecidos pelo Município em seus procedimentos administrativos;

II. Comunicar eventuais ocorrências que interfiram nos prazos, procedimentos e requisitos definidos nas licenças;

III. Manter as edificações, obras e equipamentos em condições de utilização e funcionamento, observando o disposto neste Código;

IV. Conservar obras paralisadas e edificações fechadas ou abandonadas, independentemente do motivo que ensejou sua não utilização, garantindo sua segurança e salubridade;

V. Responder pelos danos e prejuízos causados em função da manutenção e estado das edificações, instalações e equipamentos;



VI. 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;

VII. 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;

VIII. Viabilizar o ingresso do Poder Executivo Municipal para realização de vistorias e fiscalização das obras e edificações, permitindo-lhe livre acesso ao imóvel e à documentação técnica.

CAPÍTULO III. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art. 10 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. 11 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. As empresas e os profissionais autônomos legalmente habilitados deverão, para o exercício de suas atividades no Município de Santa Rita do Sapucaí, ser registrados na Prefeitura, de acordo com as atribuições consignadas em sua licença;
- V. Os registros dos profissionais na Prefeitura serão feitos por requerimento, mediante a comprovação de quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;
- VI. Prestar informações ao Município de forma clara e inequívoca;
- VII. Executar a obra licenciada nos exatos termos da legislação vigente e do projeto aprovado;
- VIII. Cumprir as exigências técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;
- IX. Assumir a responsabilidade por dano resultante de falha técnica na execução da obra;



X. Manter as condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, evitando danos à terceiros, edificações e propriedades vizinhas, além de passeios e logradouros públicos;

XI. Dar suporte às vistorias e à fiscalização das obras, sempre que necessário;

XII. Manter sob seus cuidados toda documentação técnica pertinente à obra, que comprove sua regularidade perante o Município e outros órgãos de controle;

XIII. 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 e em observância às Normas Técnicas Brasileiras.

XIV. É obrigação do responsável técnico pela execução da obra a colocação de placa de identificação da mesma em local visível, devendo conter as seguintes informações:

- a) Endereço completo da obra;
- b) Nome do autor do projeto e número de registro no respectivo Conselho Profissional de Classe;
- c) Nome do responsável técnico pela execução da obra e número de registro no respectivo Conselho Profissional de Classe;
- d) Número da(s) Anotação, Termo ou Registro de Responsabilidade Técnica;
- e) Número, data de emissão e prazo de validade do alvará de licença;
- f) Finalidade da obra.

Art. 12 É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica da obra para outro profissional que esteja devidamente habilitado e que atenda às exigências dispostas neste Código e na legislação urbanística vigente.

Parágrafo Único: Em caso de substituição ou transferência da responsabilidade técnica, o novo profissional responderá pela parte já executada, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior por sua atuação.

Art. 13 Os responsáveis técnicos e/ou pela administração da obra responderão, solidariamente:

- I. pela fiel execução dos projetos;
- II. por incômodos ou prejuízos às edificações vizinhas durante os trabalhos;
- III. por inconvenientes e riscos decorrentes da guarda de materiais e equipamentos de modo impróprio;
- IV. por deficiente instalação do canteiro de serviços;



V. por falta de precaução e consequentes acidentes que envolvam operários e terceiros;

VI. por imperícia;

VII. por inobservância de quaisquer das disposições deste Código e das demais legislações pertinentes à execução da obra.

TÍTULO III LICENCIAMENTO DAS OBRAS

CAPÍTULO I. CONDIÇÕES GERAIS

Art. 14 O licenciamento de obras é o conjunto de procedimentos adotados para a emissão de autorização municipal para o início ou continuidade de uma obra de construção civil.

Art. 15 São documentos de autorização municipal para obras:

- I. Alvará de Construção;
- II. Alvará de Reforma;
- III. Alvará de Demolição;
- IV. Alvará de Regularização de Obra; e
- V. Alvará de Regularização de Edificação.

§ 1º É obrigatório o alvará para início ou continuidade de toda e qualquer obra.

§ 2º A administração pública é responsável pela fiscalização de toda e qualquer obra, durante sua execução e ao final dela.

Art. 16 São modalidades de licenciamento:

- I. Dispensa de Licenciamento (ou Isenção de Licença);
- II. Licenciamento Simplificado Declaratório;
- III. Licenciamento Convencional; ou
- IV. Licenciamento Especial (ou de Projetos Especiais).

Parágrafo Único: As modalidades são diferenciadas conforme critérios legais relacionados à localização, ao porte, aos usos pretendidos, aos parâmetros urbanísticos e aos impactos possivelmente gerados à vizinhança e ao entorno pelo imóvel ou obra, dentre outros aspectos explicitados neste Código.

CAPÍTULO II. DO FLUXO DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO

Art. 17 O processo de licenciamento seguirá as etapas e os procedimentos administrativos descritos neste artigo, independentemente da modalidade de licença optada pelo requerente:



- I. Cadastro do requerente, do responsável legal da obra ou construção e dos responsáveis técnicos na prefeitura;
- II. Consulta Prévia de Viabilidade e de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra;
- III. Licenciamento para Obra ou Construção;
- IV. Comunicado de Término da Obra, para a obtenção do Certificado de Conclusão de Obra e Habite-se.

Parágrafo único: o fluxograma do processo de licenciamento de obras e edificações municipal consta no ANEXO II.

Seção I. Consulta Prévia

Art. 18 A Consulta Prévia de Viabilidade e Orientações Urbanísticas é o documento que contém o conjunto de orientações urbanísticas, normativas e processuais para o licenciamento de obra, demonstrando sua viabilidade e condicionantes, se existirem.

Art. 19 A Consulta disponibilizará ao requerente todas as orientações necessárias sobre o processo de licenciamento, incluindo documentação necessária, prazos e custos, entre outras informações pertinentes, se for o caso, conforme previsto no ANEXO III.

Art. 20 A apresentação da Consulta Prévia será obrigatória para a emissão do alvará.

Seção II. Isenção ou dispensa de licenciamento

Art. 21 São passíveis de isenção de licença obras de baixíssima complexidade como:

- I. obras de reformas simples, sem intervenção em sistemas estruturais da edificação, sem acréscimo de paredes (ou outras estruturas internas), que não acarretem ampliações de área construída (ou alterações de parâmetros urbanísticos), sem mudança de uso da edificação;
- II. execução de reparos gerais destinados à conservação da edificação, que não implique alteração das dimensões do ambiente construído e que não necessitem de andaimes, como pinturas internas e externas, revestimentos de paredes e fachadas, substituição de piso, instalações elétricas e hidráulicas;
- III. reconstrução (ou recuperação) de calçadas e passeios;
- IV. execução (ou recuperação) de meio fio em logradouro público, sem alteração do alinhamento da caixa da via;
- V. construção (ou reconstrução) de muros;
- VI. instalação do canteiro de obras;
- VII. construção de abrigos para animais domésticos;
- VIII. escadas e rampas descobertas sobre terreno natural;



IX. execução de impermeabilização de laje.

Art. 22 As obras serão dispensadas da licença desde que:

I. sejam respeitados os critérios legais relacionados à localização, ao porte, aos usos pretendidos, aos parâmetros urbanísticos e aos impactos possivelmente gerados à vizinhança e ao entorno pelo imóvel ou obra, de acordo com a legislação vigente;

II. sejam dispensados de licenciamento ambiental;

III. não sejam obras ou serviços em imóveis situados em conjuntos urbanos protegidos, em imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação, os quais deverão ser executados de acordo com diretrizes dos órgãos competentes e por meio da modalidade de licença municipal especial.

Seção III. Licenciamento de obras ou construções

Art. 23 O licenciamento de obras ou construção pode se dar nas modalidades isenção, simplificada, convencional ou especial.

Art. 24 O processo de licenciamento das obras para abrigo de atividades submetidas ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e/ou Diagnóstico Socioambiental por Microbacia Hidrográfica (DSMH) e/ou Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), só poderá ser estabelecido após cumprimento dos ritos exigidos pela legislação municipal aplicável, observados os requerimentos das contrapartidas para mitigação de impactos, além das disposições deste Código.

Subseção I. Licenciamento simplificado

Art. 25 O licenciamento simplificado é direcionado exclusivamente às obras de reformas simples e à construção de novas edificações de baixa complexidade e de pequeno porte, com baixo impacto urbanístico.

Art. 26 O licenciamento simplificado não será aplicável às obras incidentes em imóveis situados em conjuntos urbanos protegidos, imóveis com tombamento específico, imóveis com interesse de preservação do patrimônio paisagístico, histórico, cultural e/ou arqueológico, ou que apresentem potencial de geração de impacto à vizinhança e/ou ao entorno.

Art. 27 A modalidade simplificada não exige o requerente da apresentação do projeto arquitetônico à Prefeitura e de sua análise técnica, conforme listado no ANEXO IV.

Art. 28 É de responsabilidade do responsável pelo imóvel e dos responsáveis técnicos pelo projeto e obra a idoneidade da documentação apresentada para a análise e a aprovação do projeto e o licenciamento da obra.

Parágrafo único. Para atestar a idoneidade mencionada no caput desse artigo, os requerentes deverão anexar ao processo de licenciamento declaração de atendimento às normas e legislação aplicável.



Subseção II. Licenciamento de projetos especiais

Art. 29 O licenciamento de obras na modalidade especial será aplicável em edificações de grande porte ou alta complexidade ou para obras de caráter específico que devido à sua localização ou características apresentam potencial geração de impactos à vizinhança e/ou ao entorno.

§ 1º Lei específica sobre Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), define os empreendimentos com potencial impacto à vizinhança e/ou ao entorno;

§ 2º Lei do Plano Diretor define as áreas para a aplicação do Diagnóstico Socioambiental da Microbacia Hidrográfica (DSMH);

§ 3º São sujeitos ao controle sanitário os estabelecimentos de serviço de saúde e os estabelecimentos de serviço de interesse da saúde;

a) Entende-se por estabelecimento de serviço de saúde aquele destinado a promover a saúde do indivíduo, protegê-lo de doenças e agravos, prevenir e limitar os danos a ele causados e reabilitá-lo quando sua capacidade física, psíquica ou social for afetada.

b) Entende-se por estabelecimento de serviço de interesse da saúde aquele que exerça atividade que, direta ou indiretamente, possa provocar danos ou agravos à saúde da população

c) Entre os serviços de saúde estão os estabelecimentos hospitalares e de pronto atendimento, clínicas, laboratórios, consultórios, entre outros. Os serviços de interesse da saúde contemplam desde fabricantes, comerciantes e distribuidores de alimentos, medicamentos, produtos para a saúde, cosméticos e saneantes até serviços sociais e coletivos relacionados à saúde.

§ 4º Para obras sujeitas ao controle sanitário deve-se apresentar o protocolo de aprovação de projeto arquitetônico da Unidade Regional da SES/MG para licenciamento sanitário, no momento do licenciamento de obras ou construções, junto dos documentos do ANEXO IV - Elementos do Projeto.

Subseção III. Licenciamento convencional

Art. 30 Todas as demais tipologias de obras e construções que não se enquadrarem como isenções, simplificações ou projetos especiais deverão ser submetidas ao processo de licenciamento convencional, que envolve todas os procedimentos básicos de licenciamento.

Subseção IV. Exames documentais e análise do projeto

Art. 31 Em qualquer modalidade de licença, serão submetidos a exame os seguintes elementos:

I. dados e documentos dos responsáveis técnicos;

II. dados e documentos do imóvel em que se pretende executar a obra;



III. projeto arquitetônico e demais peças técnicas exigidas, conforme a tipologia da obra pretendida; diretrizes da análise preliminar (ANEXO III) e instruções dos elementos do projeto (ANEXO IV).

Art. 32 O exame documental do projeto inclui as seguintes etapas:

I. análise prévia;

II. análise técnica do projeto arquitetônico e dos projetos complementares, se exigidos; e

III. aprovação do projeto.

Art. 33 A análise prévia do projeto verificará o atendimento aos parâmetros urbanísticos descritos na consulta prévia.

Art. 34 A análise técnica do projeto arquitetônico verificará o atendimento de todos os aspectos do projeto, a depender da localização, tipologia, porte e complexidade da obra pretendida.

Art. 35 Para a emissão da licença de execução de obra é necessária a aprovação do projeto arquitetônico.

Parágrafo único. A aprovação do projeto arquitetônico consiste no reconhecimento, por parte do órgão competente, de que o projeto relativo à edificação apresentado está em conformidade com os parâmetros urbanísticos previstos para aquela localidade.

Art. 36 O atendimento às premissas estabelecidas nas normas técnicas brasileiras e demais legislações vigentes correlatas ao objetivo-fim, são atribuídas aos responsáveis técnicos da elaboração do projeto e da execução da obra, bem como do requerente, proprietário e/ou possuidor

Subseção V. Prazos

Art. 37 O prazo máximo para apreciação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), do Diagnóstico Socioambiental por Microbacia Hidrográfica (DSMH) e do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) é de 20 (vinte) dias úteis.

Art. 38 A licença será expedida no prazo máximo de até 15 (quinze) dias úteis, a partir da formalização do processo de licenciamento, salvo para projetos julgados de maior complexidade, estendendo-se o prazo máximo para até 40 dias úteis.

Seção IV. Licenciamento para regularização

Art. 39 São passíveis de regularização:

I. obra em execução, iniciada sem alvará, e que não estejam em desacordo com a legislação urbanística pertinente;

II. edificação ou conjunto de edificações existentes e que não estejam em desacordo com a legislação urbanística pertinente;

Parágrafo Único: No caso indicado no inciso II do caput, a emissão da regularização terá validade de "Certidão de Conclusão de Obra".

**Seção V. Certificado de Conclusão de Obra e Habite-se**

Art. 40 Ao final da obra, o requerente deverá solicitar à Prefeitura a vistoria final da obra, na qual será verificado o atendimento ao projeto aprovado e aos requisitos da licença.

Art. 41 O poder público municipal emitirá Certificado de Conclusão de Obras e autorização para Habite-se, quando a obra tenha sido executada em conformidade com o projeto previamente aprovado.

§ 1º O certificado de Conclusão de Obra atestará a conclusão total ou parcial da obra.

§ 2º Para a devida emissão da Certidão de Conclusão de Obra a situação cadastral do imóvel deverá estar atualizada, sem existência de pendências tributárias

TÍTULO IV
TIPOLOGIAS DAS EDIFICAÇÕES

Art. 42 As edificações são classificadas de acordo com seus usos, podendo ser:

- I. Edificação Residencial;
- II. Edificação não Residencial;
- III. Edificação de Uso Misto;
- IV. Edificação de Uso Especial.

Parágrafo Único. A classificação descrita no caput deste artigo, o porte da edificação, a atividade nela exercida e seu impacto no espaço urbano determinarão o procedimento a ser adotado para seu licenciamento.

CAPÍTULO I.
EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL

Art. 43 Edificação residencial é toda aquela destinada à habitação de caráter permanente, podendo ser:

- I. Unifamiliar: corresponde a uma única unidade habitacional por lote, por área de terreno privativa ou por fração ideal da unidade autônoma;
- II. Multifamiliar: corresponde ao agrupamento de mais de uma unidade habitacional, em sentido horizontal ou vertical, com áreas e instalações comuns;
- III. Habitação de interesse social: considera-se habitação de interesse social, a habitação com o máximo de 70,00 m² (setenta metros quadrados), sendo isolada ou integrando conjuntos habitacionais, seguindo os preceitos do Plano Diretor Municipal.



**CAPÍTULO II.
EDIFICAÇÃO NÃO RESIDENCIAL**

Art. 44 Edificação não residencial é toda aquela destinada ao uso comercial, industrial ou de serviços, assim definidas:

- I. Comercial: edificação destinada à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo ou atacado;
- II. Industrial: edificação destinada à execução, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção, guarda de matérias-primas ou de mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;
- III. Serviços: edificação destinada às atividades de serviços à população ou de apoio às atividades comerciais e industriais.

**CAPÍTULO III.
EDIFICAÇÃO DE USO MISTO**

Art. 45 Edificação de Uso Misto é aquela que reúne em uma mesma edificação, ou em um conjunto integrado de edificações, mais de uma categoria de uso.

Art. 46 As edificações de uso misto atenderão às disposições legais pertinentes a cada uma de suas partes funcionais, sem interferências que ameacem a segurança, a acessibilidade, a salubridade e o conforto ambiental do conjunto.

**CAPÍTULO IV.
EDIFICAÇÃO DE USO ESPECIAL**

Art. 47 Edificações de Uso Especial são as destinadas às atividades de educação, pesquisa e saúde, locais de reunião que desenvolvam atividades culturais, religiosas, recreativas e de lazer, bem como locais de atividades geradoras de riscos, industriais ou comerciais, classificando-se em:

- I. Permanente: destinada a abrigar atividades em caráter definitivo;
- II. Temporário: dotada de estrutura específica, destinada a abrigar atividades por prazo determinado ou pela duração do evento.

Parágrafo único. As Edificações de Uso Especial, além das disposições constantes neste Código, deverão atender à Norma Brasileira - NBR 9050, às determinações do Corpo de Bombeiros, em especial às exigências de acesso, circulação, escoamento de pessoas e resistência ao fogo, e às normas construtivas em especial quanto ao isolamento térmico e acústico.



**TÍTULO V
EXECUÇÃO DAS OBRAS**

**CAPÍTULO I.
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 48 A execução de obras e edificações só poderá ser iniciada após expedição da devida Licença pelo Poder Executivo Municipal e deverá obedecer integralmente ao projeto aprovado, à licença concedida e às Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis.

Art. 49 Toda obra poderá ser vistoriada pela Prefeitura, em qualquer momento, devendo o responsável legal garantir o livre acesso da fiscalização ao local.

Art. 50 São atividades que caracterizam o início das obras:

- I. Delimitação do espaço da obra e de seu canteiro;
- II. Disposição de sinalização, máquinas, equipamentos e material de obra no imóvel.
- III. Preparo do terreno;
- IV. Abertura de cavas para fundações;
- V. Início de execução de fundações superficiais.

**CAPÍTULO II.
CANTEIRO DE OBRAS**

Art. 51 O canteiro de obras é o espaço destinado ao apoio à execução e desenvolvimento das obras, serviços preparatórios e complementares, implantação de instalações temporárias, entre eles: alojamento, escritório de campo, depósitos e outros de mesma natureza.

§ 1º É obrigatória a instalação de placa de identificação, em posição visível a partir do logradouro público, que atenda aos padrões deste Município.

§ 2º O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, deverão respeitar o direito de vizinhança previsto no Código Civil Brasileiro e o disposto nesta Lei, nas Normas Técnicas Brasileiras e na legislação urbanística aplicável.

Art. 52 Deverá ser mantida no canteiro de obras, em local de fácil acesso, uma cópia do alvará de construção e do projeto aprovado.

Art. 53 Durante a execução das obras será obrigatória a instalação de dispositivos de segurança, conforme critérios definidos em legislação específica, visando a proteção de pedestres e edificações vizinhas.

Art. 54 As vias e o passeio público deverão ser mantidos desobstruídos e em perfeitas condições, sendo proibido a sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras, salvo se devidamente autorizado pelo Poder Executivo Municipal.



Art. 55 Os elementos do canteiro de obras não poderão prejudicar a arborização da via, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

CAPÍTULO III. PREPARO DO TERRENO E ESCAVAÇÕES

Art. 56 As atividades de movimentação de terra devem ser acompanhadas por um técnico legalmente habilitado.

Parágrafo único. Havendo necessidade de deslocamento e transporte de material para local externo ao imóvel, deverá ser observado o disposto no Código de Posturas Municipal, assim como nas demais normas que dispõem sobre os resíduos sólidos e limpeza urbana.

Art. 57 Fica obrigado a executar as obras corretivas necessárias, o responsável técnico e/ou o proprietário ou possuidor que causar instabilidade/danos a logradouro público ou terreno vizinho.

Art. 58 Em se fazendo necessária a supressão de arborização, o proprietário ou possuidor, deverão solicitar autorização prévia ao Poder Executivo Municipal, nos moldes da Lei Municipal nº 5281/2019.

CAPÍTULO IV. PASSEIOS PÚBLICOS – CALÇADAS E VEDAÇÕES

Art. 59 As calçadas ou passeios públicos obedecerão às seguintes condições:

- I. Seguirão as dimensões de acordo com o estipulado na Lei do Plano Diretor e as condições estipuladas de execução e manutenção na Lei de Parcelamento do Solo;
- II. O piso será de material resistente, antiderrapante e não interrompido por degraus ou mudanças abruptas de nível ou de declividade;
- III. A inclinação do alinhamento para o meio-fio será entre 1% (um por cento) e 3% (três por cento), salvo rampas de acesso a garagens;
- IV. A altura máxima do meio-fio será de 15 cm (quinze centímetros);
- V. A declividade da calçada deverá acompanhar a mesma declividade do perfil do eixo do logradouro;
- VI. Todas as calçadas deverão possuir rampas de acesso junto às faixas de travessia de pedestres, com rebaixamento do meio-fio, largura mínima de 1,00 m (um metro) e observando-se que a rampa não poderá invadir o leito de rolamento.
- VII. Além das rampas de que trata o inciso anterior, deverão ser garantidos em regulamentação complementar a acessibilidade e o trânsito das pessoas portadoras de necessidades especiais.



VIII. As rampas destinadas à entrada de veículos não poderão exceder à inclinação máxima de 35% (trinta e cinco por cento), a partir do meio-fio.

§ 1º Mesmo que as calçadas existentes tenham largura inferior a 2,00 m (dois metros), ao se fazer nova edificação no local deve-se respeitar a largura mínima estabelecida neste artigo.

§ 2º Nos locais onde já houver calçadas com largura igual ou superior a 2,00 m (dois metros), prevalecerá a maior dimensão.

Art. 60 Sobre os passeios é admitida projeção de marquises, beirais e toldos; aparelhos de ar-condicionado, grades de segurança, floreiras e elementos decorativos, bem como brise-soleil e demais elementos para proteção das fachadas, desde que sejam adotadas medidas de segurança ao trânsito de pedestres que evitem o gotejamento de águas residuais de aparelhos ou floreiras e promovam o escoamento de águas pluviais nas condições previstas neste Código.

Art. 61 Elementos em balanço projetados sobre o passeio ou os afastamentos obedecerão às seguintes condições:

I. Marquises, toldos, sacadas e varandas abertas devem guardar altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do piso sobre o qual se projetam;

II. Para os demais elementos em balanço admite-se altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) do piso sobre o qual se projetam;

III. Os elementos em balanço projetados sobre o passeio devem guardar distância de 1/3 do passeio, partindo do limite do alinhamento do terreno e adaptar-se às condições do logradouro quanto aos equipamentos de sinalização e iluminação, arborização, redes de infraestrutura e demais componentes de utilidade pública;

IV. Qualquer aparelho para condicionamento artificial do ar fixado ou apoiado nas fachadas deverá ser inserido em caixa de proteção ou acomodado a partir de solução específica de projeto, bem como provido de escoamento das águas residuais de forma embutida na parede ou duto até a sua destinação final.

Art. 62 Marquises e beirais deverão ser construídos em material incombustível e de maneira a não permitirem o lançamento das águas pluviais sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

Parágrafo único. As águas pluviais coletadas de marquises, beirais, coberturas, jardineiras e demais elementos em balanço deverão ser conduzidas por calhas e dutos embutidos ao sistema público de drenagem, quando houver, ou embutido sob o passeio até a sarjeta, ou a reservatório de coleta das águas pluviais para uso não potável.

Art. 63 Compete ao proprietário e são obrigatórias a construção e a conservação das vedações, sejam muros, cercas ou outros elementos de demarcação e fechamento, em terrenos construídos ou não.



§ 1º As características volumétricas e os materiais utilizados na conformação dos muros, cercas e vedações em geral devem assegurar a integridade física dos pedestres.

§ 2º A altura máxima admitida de muros e vedações é de 3m (três metros), salvo quando exigência técnica para integridade do terreno determinar altura maior e, em qualquer caso, estando impedidas quaisquer soluções construtivas, acabamentos, equipamentos e instalações que ameacem a segurança dos pedestres, dos terrenos adjacentes e das condições de acessibilidade nos passeios públicos.

§ 3º Os terrenos edificados e ajardinados poderão ser dispensados da construção de muros no alinhamento.

Art. 64 O órgão municipal competente poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público, ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública.

CAPÍTULO V. RECUOS

Art. 65 As edificações residenciais deverão estar recuadas da divisa da seguinte maneira:

I. 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no térreo e no primeiro pavimento quando paralelas ou ângulo menor que 90º (noventa graus);

II. h/8, com mínimo de 2,00m (dois metros) nos demais pavimentos, a partir de 16m (dezesesseis metros) de altura, sendo h a altura do nível da calçada até a laje do pavimento);

III. 0,75m (setenta e cinco centímetros) quando perpendicular.

§ 1º Não será obrigatório o afastamento lateral no pavimento térreo das edificações a que se refere este artigo, nas seguintes situações:

I. Garagem encostada na divisa, com o comprimento de, no máximo, 6,00m (seis metros) e, no mínimo, 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

II. Área de serviço com, no máximo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de comprimento, exceto quando houver edícula, hipótese em que a área de serviço já deverá estar integrada;

§ 2º Também não será obrigatório o afastamento lateral nas edificações a que se refere este artigo, quando se tratar de caixa de escada dimensionada somente para patamar e elevador;

§ 3º Nas construções com mais de 2 (dois) pavimentos a caixa de escada será permitida somente em uma das laterais;



§ 4º No caso de 2 (duas) edificações residenciais térreas no mesmo lote, as faces com abertura deverão ter recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), com fachada cega, conforme Figura 1.

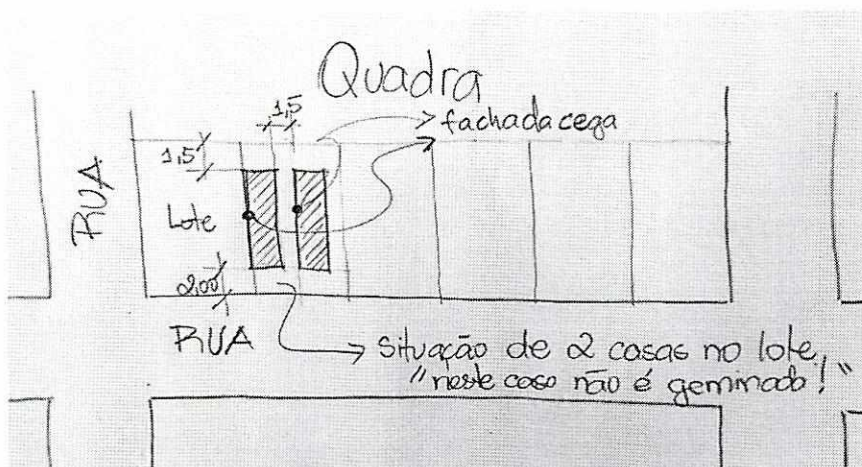


Figura 1 – Recuos no caso de duas edificações residenciais térreas no mesmo lote

§ 5º Casas geminadas serão permitidas com até, no máximo, 2 (dois) pavimentos, observando-se ainda o seguinte e de acordo com a Figura 2:

- I. Afastamento frontal: 2m (dois metros);
- II. Afastamento lateral: sem afastamento lateral, exceto em lotes de esquina, que deverão respeitar o Art. 67;
- III. As paredes nas divisas deverão ter espessura de, no mínimo, de 25cm (vinte e cinco centímetros);
- IV. Afastamento posterior: 2m (dois metros).

§ 6º VETADO

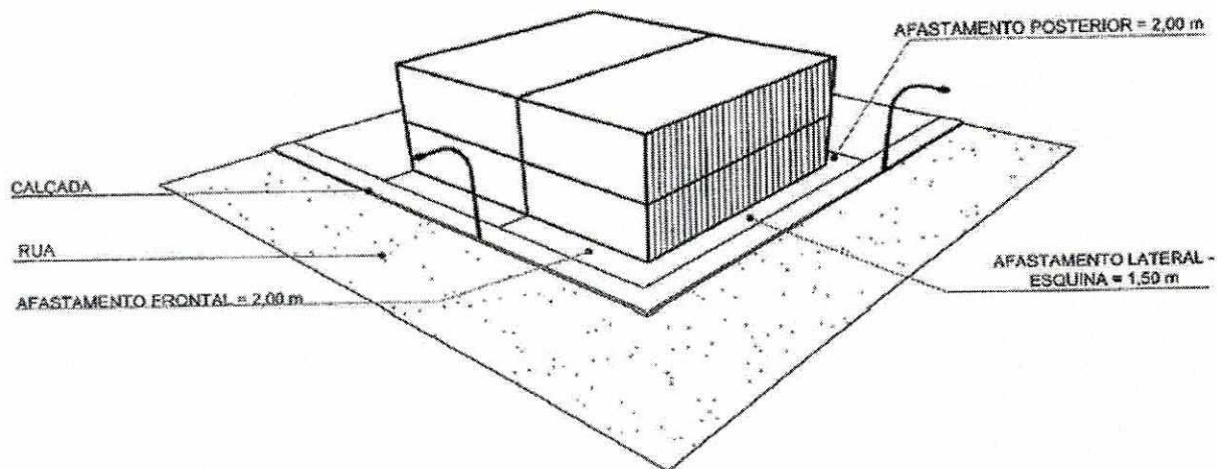


Figura 2 – Afastamento de residências geminadas, até dois pavimentos



Art. 66 As edificações não residenciais, de uso misto e de uso especial deverão estar recuadas da divisa:

- I. 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no térreo nos fundos e no primeiro pavimento fundos e laterais, quando paralelas ou ângulo menor que 90° (noventa graus);
- II. 2,0m (dois metros) para edificações de 2 a 4 pavimentos, incluindo mezaninos;
- III. h/8, com mínimo de 2,00m (dois metros) nos demais pavimentos, incluindo mezaninos, no caso de paredes com aberturas e nas fachadas cegas 2,00m de afastamento, conforme Figura 3;
- IV. 0,75m (setenta e cinco centímetros) quando perpendicular.

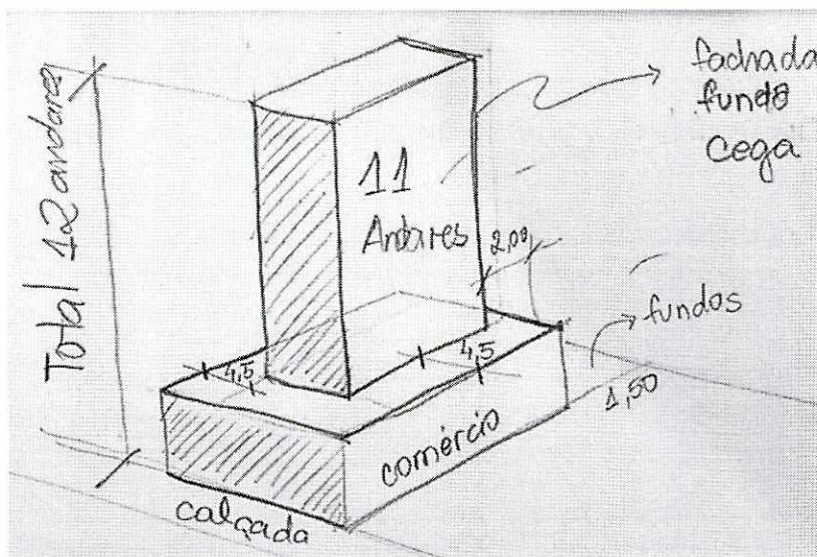


Figura 3 – Recuos nos demais pavimentos

Art. 67 Em edificações de esquina, não será obrigatório o afastamento frontal e lateral no pavimento térreo (Figura 4). Mas, não poderá ter varanda ou sacada e o recuo deve priorizar a visibilidade, com chanfro de 45° ou raio de 2,0m (Figura 5).

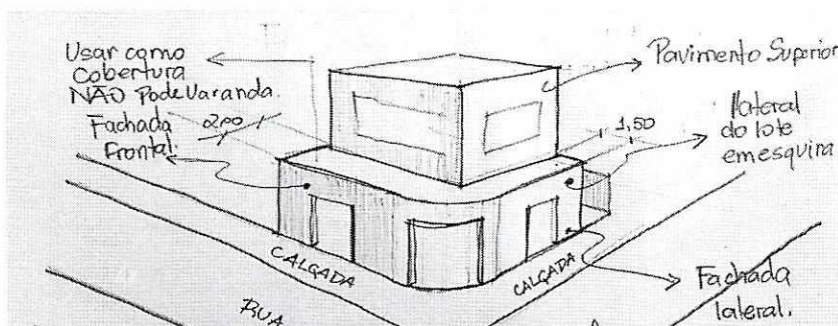


Figura 4 – Recuo em esquina

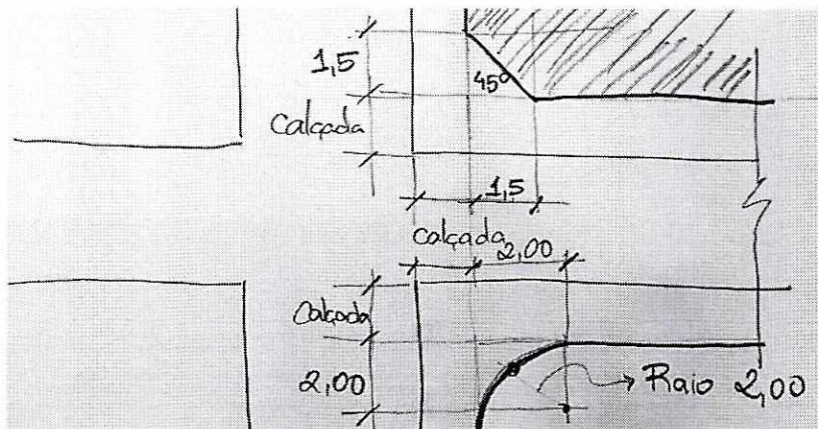


Figura 5 – Visibilidade em esquina

Art. 68 As varandas ou sacadas em pavimento acima do térreo com face aberta voltada para a divisa deverão estar recuadas desta:

- I. $h/8$, com mínimo de 2,00m (dois metros) quando paralelas;
- II. 0,75m (setenta e cinco centímetros) quando perpendicular.

Art. 69 Os recuos entre janelas e varandas de unidades distintas da mesma edificação deverão atender distância mínima de:

- I. 2,00m (dois metros) quando paralelas ou com ângulo menor que 90° ;
- II. 0,75m (setenta e cinco centímetros) quando perpendicular.

§ 1º O recuo será medido entre os pontos mais próximos das aberturas de unidades distintas.

§ 2º Em blocos dentro do mesmo imóvel aplica-se o disposto no "caput".

§ 3º Fica dispensado do atendimento ao inciso I as varandas que possuam muro sem abertura superior a 2,00m (dois metros).

Art. 70 Fica permitido o escalonamento da edificação de forma a atender o recuo mínimo para cada pavimento, podendo ser calculado parcialmente.

Art. 71 Fica permitida a utilização das laterais de divisa e fundo do terreno com modelo de meia água para estacionamentos do piso térreo de edifícios e terrenos com estacionamento para aluguel:

Parágrafo único: No caso do piso térreo de edifícios, o estacionamento poderá utilizar os afastamentos laterais cobertos, desde que respeite a taxa de permeabilidade e de ocupação.

Art. 72 Ficam resguardados os recuos obrigatórios dispostos nos contratos de loteamento e condomínios registrados no Cartório de Registro de Imóveis.



CAPÍTULO VI. COMPARTIMENTOS

Art. 73 Os compartimentos deverão ser dimensionados e posicionados na edificação, de forma a assegurar condições eficientes de salubridade e de conforto ambiental (térmico, acústico, luminoso, qualidade interna do ar), obtido pelo adequado emprego dos materiais em paredes, coberturas, pavimentos e aberturas, bem como em instalações e equipamentos.

Art. 74 Para os fins deste Código, os compartimentos das edificações são classificados segundo a função preponderante neles exercida, que determinará seu dimensionamento mínimo e necessidade de ventilação e iluminação, a saber:

I. Compartimentos de permanência prolongada - compartimentos de uso constante caracterizados como espaços habitáveis que demandam permanência confortável por tempo longo ou indeterminado, tais como dormitórios, salas de estar, de jantar, de lazer, ambientes de estudos, de trabalho, copas, cozinhas, áreas de serviço, lojas, salas comerciais e locais para reuniões.

II. Compartimentos de permanência transitória - compartimentos de uso ocasional e/ou temporário caracterizados como espaços habitáveis que demandam permanência confortável por tempo determinado, tais como vestibulos, corredores, caixas de escadas, despensas e depósitos, vestiários e banheiros.

Parágrafo único. Sótãos e porões, quando devidamente dimensionados, iluminados e ventilados, poderão ser considerados como compartimentos de permanência prolongada.

Art. 75 Os compartimentos de permanência prolongada deverão conter pé-direito mínimo igual a 2,70m (dois metros e setenta centímetros), salvo cozinhas, copas, áreas de serviço e similares, que poderão conter pé-direito mínimo igual a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 1º No caso de o compartimento possuir teto inclinado, inclusive varandas, o ponto mais baixo terá altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), mantidos o pé-direito mínimo obrigatório para o compartimento em seu ponto médio;

§ 2º Será permitido pé-direito duplo em compartimentos de permanência prolongada de edificações comerciais até a altura máxima de 6m (seis metros);

§ 3º Compartimentos de permanência prolongada em edificações residenciais multifamiliares terão pé-direito máximo de 3,20 (três metros e vinte centímetros).

Art. 76 Os compartimentos de permanência transitória poderão conter pé-direito mínimo igual a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

Art. 77 Será admitida a instalação de mezanino ou jirau desde que em compartimentos com pé-direito total de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) ou maior, assegurada altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) sob e sobre o mezanino ou jirau em qualquer ponto.

Parágrafo Único: O mezanino ou jirau poderá ocupar até 50% (cinquenta por cento) da área de piso do compartimento sobre o qual se projeta.

**CAPÍTULO VII.****INSTALAÇÕES GERAIS**

Art. 78 As instalações prediais deverão atender as normas técnicas brasileiras, a legislação aplicável e as determinações dos prestadores dos respectivos serviços públicos, além das disposições deste Capítulo.

Parágrafo Único. A concepção e as especificações dos projetos complementares das instalações prediais devem contribuir para a eficiência energética e a racionalidade no uso dos recursos ambientais desde a sua concepção, na construção ou instalação de materiais e equipamentos e no pós-uso.

Seção I. Instalações Hidrossanitárias, de Águas Pluviais, Elétricas e de Gás

Art. 79 Todas as instalações hidrossanitárias, de águas pluviais, elétricas e de gás deverão obedecer aos critérios de projeto e execução estabelecidos em normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e às orientações dos órgãos responsáveis pela prestação do serviço.

Art. 80 Além do cumprimento das normas técnicas e de segurança aplicáveis, as instalações elétricas devem ser planejadas e executadas segundo os requisitos para eficiência energética em edificações, definidos no âmbito do Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE Edifica) - Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE).

Parágrafo único: O projeto e a instalação dos equipamentos elétricos de proteção contra incêndio deverão cumprir as orientações do Corpo de Bombeiros estadual e a legislação aplicável

Art. 81 É obrigatória a ligação dos ramais domiciliares de água, esgotos sanitários e águas pluviais às respectivas redes públicas de abastecimento de água, de coleta de esgotos sanitários e de drenagem urbana, sempre que estas existirem na via pública onde se situa a edificação.

Art. 82 As edificações multifamiliares deverão prever um hidrômetro por unidade autônoma, para a aferição do consumo individual, e a instalação de hidrômetro para a aferição do consumo de água global do condomínio, de acordo com as normas do responsável pela prestação dos serviços e do INMETRO.

Parágrafo único. O hidrômetro individual será instalado em área comum e de fácil acesso, tanto para a leitura quanto para a manutenção e conservação.

Art. 83 É vedado o escoamento, para o logradouro público, de águas servidas de qualquer espécie.

Art. 84 É proibida a ligação de ramais domiciliares de esgotos sanitários em redes públicas de drenagem urbana, bem como a ligação de ramais domiciliares de águas pluviais em redes públicas coletoras de esgotos sanitários, sempre que as respectivas redes públicas existirem na via pública onde se situa a edificação.



Art. 85 O uso de biodigestor ou fossa séptica será permitido somente nas construções não servidas por rede pública coletora de esgotos sanitários, sendo observadas as prescrições das normas técnicas oficiais.

Parágrafo único: É inadmissível o uso de fossas rudimentares.

Art. 86 As águas pluviais provenientes de coberturas, varandas, sacadas e terraços deverão escoar dentro dos limites do imóvel, não sendo permitido desaguar diretamente sobre os lotes vizinhos ou logradouros públicos.

§ 1º O escoamento das águas pluviais do terreno para as sarjetas dos logradouros públicos deverá ser feito por meio de condutores sob os passeios públicos ou sob canaletas com grades de proteção.

§ 2º Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores, e as águas canalizadas sob os passeios públicos.

Art. 87 Em observância ao Código Civil e à Lei no 6.766/79, deverá haver reserva de espaço no terreno para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos provenientes de lotes situados a montante.

§ 1º Os terrenos em declive somente deverão extravasar águas pluviais para os terrenos a jusante, quando não for possível seu encaminhamento para as vias em que estão situados.

§ 2º No caso previsto neste artigo, as obras de canalização das águas ficarão a cargo do interessado, devendo o proprietário do terreno a jusante permitir sua execução.

Art. 88 Em caso de obra, o proprietário do terreno fica responsável pelo controle de águas superficiais, efeitos de erosão ou infiltração, respondendo por danos aos vizinhos, aos logradouros públicos e à comunidade pelo assoreamento de bueiros e galerias e por impactos ambientais.

Art. 89 São obrigatórias, em edificações de uso público, instalações hidrossanitárias adequadas aos portadores de necessidades especiais em proporção satisfatória ao número de usuários da edificação.

Seção II. Instalações Especiais

Art. 90 São consideradas especiais as instalações de para-raios, de estações de rádio base, de prevenção contra incêndio, de iluminação de emergência e outras instalações que venham a atender às especificidades do projeto da edificação em questão.

§ 1º Todas as instalações especiais deverão obedecer às legislações específicas e orientações dos órgãos competentes, quando couber.

§ 2º As normas para a implantação e compartilhamento de infraestrutura de suporte e de telecomunicações são regidas pela Lei Municipal nº 5406/2021 e alterações.



**CAPÍTULO VIII.
ELEMENTOS DE SUSTENTABILIDADE**

Art. 91 Os elementos ou sistemas de sustentabilidade obrigatórios são:

- I. área permeável conforme disposto na Lei do Plano Diretor;
- II. construção de reservatório de retenção, retenção ou infiltração, calculado conforme disposto no Art. 93.
- III. lixeira instalada dentro dos limites do imóvel próximo ao alinhamento:

§ 1º Quando a área impermeabilizada for menor que 50% (cinquenta por cento) da área do lote/unidade será dispensada a construção do reservatório previsto no inciso II desde que não prevista nas restrições do loteamento ou condomínio.

§ 2º As lixeiras não poderão ser instaladas nas circulações de veículos nas rotas acessíveis e nas vagas de estacionamento.

§ 3º O ANEXO V mostra alguns modelos de lixeira

Art. 92 As águas pluviais deverão ser encaminhadas até o reservatório de retenção, retenção ou infiltração e o excesso canalizado sob o passeio público até a sarjeta ou sistema de drenagem urbana, quando existente.

§ 1º Em casos especiais de impossibilidade de conduzir as águas pluviais às sarjetas, será permitido o seu lançamento nas galerias de águas pluviais e em córregos e rios, desde que haja a aprovação pelo órgão competente.

§ 2º O reservatório de retenção, retenção ou infiltração deverá ser executado dentro do próprio lote e poderá ser utilizado em sistema de reuso de água;

Art. 93 O reservatório de retenção, retenção ou infiltração deverá ter volume calculado na razão de 5,00l (cinco litros) para cada metro quadrado impermeabilizado do lote/unidade, o ANEXO VI mostra um modelo para execução.

**CAPÍTULO IX.
ESTACIONAMENTOS**

Art. 94 As novas edificações, sejam unifamiliares, multifamiliares e industriais, comerciais, de uso misto, industrial e especiais, garantirão áreas de estacionamento com livre acesso, em seus lotes, para estacionamento de veículos, nas seguintes condições mínimas:

- I. Residencial unifamiliar e multifamiliar horizontal: 1 (uma) vaga por residência;
- II. Residencial multifamiliar vertical:
 - a) Prédios com apartamentos de área menor de 35m² (trinta e cinco metros quadrados) são necessárias, no mínimo, 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 3 (três) apartamentos;



b) Prédios com apartamentos de área entre 35m² (trinta e cinco metros quadrados) e 70m² (setenta metros quadrados) são necessárias, no mínimo, 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 2 (dois) apartamentos;

c) Prédios com apartamentos de área superior a 70m² (setenta metros quadrados) e com até 4 (quatro) dormitórios, são necessárias, no mínimo, 1 (uma) vaga de estacionamento para cada apartamento;

d) Prédios com apartamentos de área superior a 70m² (setenta metros quadrados) e com mais de 4 (quatro) dormitórios, são necessárias, no mínimo, 2 (duas) vagas de estacionamento para cada apartamento;

III. Unidades destinadas a hotéis e similares: 1 (uma) vaga a cada 2 (dois) apartamentos;

IV. Unidades hospitalares e similares: 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) leitos hospitalares;

V. Unidades industriais: 1 (uma) vaga para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) da área edificada bruta.

§ 1º Toda vaga de estacionamento terá, obrigatoriamente, acesso independente, exceto em residências unifamiliares.

§ 2º Ficam dispensadas da obrigação de áreas de estacionamento as edificações residenciais unifamiliares com até 70m² (setenta metros quadrados) de área total;

§ 3º Ficam dispensadas da obrigação de áreas de estacionamento as edificações destinadas ao uso misto até 100m² (cem metros quadrados) de área total;

§ 4º Ficam dispensadas da obrigação de áreas de estacionamento as reformas ou retrofit de imóveis de valor histórico ou cultural;

§ 5º Não será permitida vaga de estacionamento junto ao alinhamento que invada o passeio público;

§ 6º Deverá ser prevista 1 (uma) vaga de bicicleta a cada 20 (vinte) vagas de veículos previstas nos empreendimentos;

§ 7º Há possibilidade de construção de 1(um) Parklet, com piso permeável, ou 1 (um) Jardim de Chuva, em substituição de 1 (uma) vaga de estacionamento.

a) No caso de Parklet, este será restrito à frente de estabelecimento comerciais e de serviços.

CAPÍTULO X.

POSTOS DE SERVIÇOS PARA VEÍCULOS AUTOMOTORES

Art. 95 Os postos de serviços para veículos automotores são aqueles que se destinam às atividades de abastecimento, lubrificação e lavagem, as quais podem ser exercidas em conjunto ou isoladamente.



Art. 96 Os terrenos para instalação de postos de serviços para veículos automotores não poderão ter área inferior a 720m² (setecentos e vinte metros quadrados), nem testada inferior a 24m (vinte e quatro metros).

§ 1º A autorização para construção de postos de serviços para veículos automotores será concedida pela Prefeitura, ouvidos o órgão municipal de meio ambiente e o órgão municipal de trânsito e transporte público,

§ 2º As edificações destinadas a abrigar atividades de prestação de serviços automotivos deverão observar as exigências da legislação aplicável, além das seguintes disposições:

- I. As águas servidas serão conduzidas à caixa de retenção de óleo, antes de serem lançadas na rede geral de esgotos;
- II. Ser dotadas de ralos com grades em todo o alinhamento voltado para os passeios públicos;
- III. Os tanques de combustível deverão guardar afastamento mínimo de 4m (quatro metros) do alinhamento da via pública e demais instalações;
- IV. A edificação deverá ser projetada de modo que as propriedades vizinhas ou logradouros públicos não sejam molestados pelos ruídos, vapores, jatos e aspersão de água ou óleo originados dos serviços de lubrificação e lavagens.
- V. Taxa de Ocupação: máximo de 30% (trinta por cento) para edificações, sendo que as coberturas deverão observar a Taxa de Ocupação de cada zona, conforme Lei do Plano diretor;
- VI. Altura máxima: 2 (dois) pavimentos;
- VII. Afastamento frontal: as edificações e os pontos de apoio das coberturas obedecerão aos afastamentos mínimos desta Lei e não poderão impedir a visibilidade e mobilidade de pedestres e usuários, devendo atender ainda aos requisitos:
 - a) será exigido um recuo mínimo de 7,00m (sete metros) desse alinhamento para as bombas de abastecimento e para os boxes de lavagem e de lubrificação;
 - b) os tanques de armazenamento de combustíveis, subterrâneos ou aéreos, deverão atender aos recuos mínimos estabelecidos para cada zona;
 - c) as bombas para abastecimento deverão estar à distância mínima de 4m (quatro metros) de qualquer ponto da edificação e das divisas laterais e de fundo.

Art. 97 Nas edificações para postos de serviço serão observadas as normas estabelecidas por este Código e aquelas relativas à legislação sobre inflamáveis.

Art. 98 As instalações e depósitos para combustíveis ou inflamáveis deverão obedecer às normas de segurança que lhes forem aplicáveis.



CAPÍTULO XI. ACESSIBILIDADE

Art. 99 As obras de construção, reforma, modificação ou ampliação de edificações em geral, deverão atender as regras de acessibilidade previstas nas Normas Técnicas Brasileiras e legislação específica.

Art. 100 Nas obras de reforma, modificação ou ampliação de edificação somente será exigido o atendimento às regras de acessibilidade na parte da edificação a ser alterada.

Parágrafo Único. É necessária a apresentação de laudo técnico, emitido por profissional devidamente habilitado, em casos de impossibilidade de atendimento às normas de acessibilidade.

Art. 101 É obrigatória a manutenção das condições de acessibilidade universal nos logradouros públicos do entorno das obras e seus canteiros, sob pena de incorrer em infração às disposições deste Código de Obras e Edificações.

TÍTULO VI FISCALIZAÇÃO, VISTORIA E PENALIDADES

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 102 A inobservância a qualquer disposição deste Código de Obras e Edificações, seja por ação ou omissão, é considerada infração e implicará na lavratura do competente Auto de Notificação ao infrator.

Art. 103 Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, ainda, quando for o caso, o síndico, o usuário, o responsável pelo uso, o autor do projeto se deu causa à infração, bem como o executor da obra.

Art. 104 A fiscalização será exercida por um agente credenciado pela Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí, neste Código de Obras e Edificações denominado Agente Fiscalizador, sendo assegurado seu livre acesso ao local da obra.

CAPÍTULO II. FISCALIZAÇÃO E VISTORIA

Seção I. Notificação

Art. 105 Em caso de não atendimento ao disposto neste Código de Obras e Edificações, o agente fiscalizador lavrará notificação, que conterá:

I. Data, local e hora de sua lavratura;



II. Qualificação do notificado com indicação de nome e/ou razão social, se possível;

III. Local em que a infração se tiver verificado;

IV. Descrição sucinta e objetiva da infração;

V. Identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação de sua matrícula e/ou cargo ou função;

§ 1º A notificação do infrator será feita pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento.

§ 2º Havendo recusa do infrator em receber a notificação, o agente fiscal fará constar o fato no próprio documento.

§ 3º Não sendo possível notificar o infrator por uma das formas elencadas no § 1º deste artigo, a Notificação deverá ser publicada via edital no Diário Oficial do Município.

Art. 106 O prazo para atendimento da notificação será de 30 dias, contados da data de seu recebimento ou de sua publicação no Diário Oficial do Município.

Parágrafo único. O prazo poderá ser prorrogado à critério da Autoridade Municipal competente, desde que requerido e fundamentado tempestivamente.

Art. 107 O não atendimento à notificação no prazo estabelecido ensejará a lavratura de Auto de Infração e aplicação de multa.

Seção II. Auto de infração

Art. 108 O não atendimento ao contido na Notificação acarretará a lavratura do Auto de Infração e imposição de multa em desfavor do infrator.

Art. 109 O Auto de infração deverá ser lavrado com precisão e clareza, e conterá as seguintes informações:

I. Data, local e hora de sua lavratura;

II. Qualificação do autuado com indicação de nome e/ou razão social, endereço, número do Alvará ou Processo de Licenciamento e C.P.F./M.F. ou C.N.P.J./M.F., se possível;

III. Local em que a infração se tiver verificado;

IV. Descrição sucinta e objetiva da infração;

V. Capitulação da infração com indicação do dispositivo legal infringido;

VI. Medida preventiva aplicável, quando for o caso;

VII. Sanção cabível;

VIII. Prazo para apresentação de defesa;



IX. Identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação de sua matrícula e/ou cargo ou função;

Parágrafo único. A ausência de qualquer das informações acima não incidirá em nulidade do Auto de Infração, desde que possibilite ao autuado o exercício de seu direito de defesa.

Art. 110 A notificação do autuado acerca da lavratura do Auto de Infração se dará pessoalmente, mediante entrega de cópia do Auto ao próprio autuado, ou a seu representante, mandatário ou preposto.

§ 1º Em caso de recusa na assinatura do Auto de Infração, o agente fiscalizador anotará o fato na presença de uma ou mais testemunhas e entregará uma via do documento ao autuado.

§ 2º Não sendo possível localizar o autuado, o Auto de Infração será encaminhado ao seu endereço, com aviso de recebimento.

CAPÍTULO III.

PENALIDADES

Seção I. Multas

Art. 111 A multa será aplicada pelo agente fiscalizador nos seguintes casos:

- I. por descumprimento do disposto nesta Lei;
- II. por falsidade de declarações apresentadas ao Poder Público;
- III. por descumprimento do embargo, da interdição ou da intimação demolitória.

Parágrafo único. O pagamento da multa não isenta o infrator de sanar as irregularidades que lhe deram causa.

Art. 112 Para efeitos desta Lei, as infrações classificam-se em leves, graves e gravíssimas.

Art. 113 São infrações leves:

- I. Deixar de instalar placa de identificação no canteiro de obras;
- II. Deixar de instalar tapume no alinhamento do terreno;
- III. Utilizar de vias públicas, logradouros e calçadas para depósito de material, sem a devida autorização;
- IV. Não disponibilizar no canteiro de obras o alvará e o projeto aprovado;
- V. Executar obra de edificação de uso residencial unifamiliar sem responsável técnico.

Art. 114 São infrações graves:

- I. Impedir o acesso da fiscalização à obra ou edificação;



- II. Executar obra em desacordo com a licença;
- III. Executar obra sem a devida licença;
- IV. Não reparar eventuais danos causados ao espaço público;
- V. Não viabilizar a acessibilidade universal no entorno da obra, durante sua execução;
- VI. Ocupar a edificação sem o Certificado de Conclusão de Obras.

Art. 115 São infrações gravíssimas:

- I. Manter edificação ou executar obra não passíveis de regularização;
- II. Colocar em risco a estabilidade e a integridade dos imóveis vizinhos e áreas públicas;
- III. Não adotar as medidas determinadas pelo órgão competente em obras com risco iminente ou abandonadas;
- IV. Permitir que resíduos e materiais provenientes da obra, em qualquer de suas fases, escoem para redes de infraestrutura ou logradouros públicos;
- V. Deixar de conservar e garantir a segurança da obra ou edificação;
- VI. Descumprir embargo, interdição ou determinação de demolição;
- VII. Executar obra sem acompanhamento de profissional habilitado, salvo quando residência unifamiliar.

Art. 116 As infrações não previstas nos artigos acima são consideradas leves, para fins de imposição de multa.

Art. 117 As multas são aplicadas em moeda corrente nacional e seus valores seguirão regulamentação própria.

Art. 118 A reincidência ensejará aplicação da multa com acréscimo de 100% no seu valor.

Parágrafo único. Considera-se reincidente o infrator que não regularizou a situação que deu causa à autuação, no prazo estipulado.

Art. 119 O valor da multa será reduzido em 50% quando se tratar de habitação unifamiliar, paga no prazo legal.

Seção II. Embargos

Art. 120 O embargo poderá ser aplicado em qualquer etapa da execução da obra, seja ela construção, ampliação, modificação ou demolição de edificação.

Art. 121 O embargo é cabível nos seguintes casos:

- I. Obra sem a devida licença;
- II. Descumprimento do projeto aprovado ou outras condições impostas no licenciamento;

**III. Situação de instabilidade da obra e risco à terceiros;**

§ 1º Será embargada imediatamente a obra quando a irregularidade identificada não permitir a alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente e a consequente regularização da obra.

§ 2º O embargo será parcial quando a irregularidade constatada não acarretar prejuízos ao restante da obra, e risco aos operários e terceiros.

Art. 122 O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

Parágrafo único. Durante o embargo será permitida somente a execução de serviços indispensáveis à segurança do local, mediante autorização do Poder Executivo Municipal.

Art. 123 O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.

Seção III. Interdição do prédio ou dependências

Art. 124 A interdição poderá ser imposta para o imóvel ou edificação em situação irregular ou de risco quanto às condições de estabilidade, segurança ou salubridade.

§ 1º A interdição se dará por escrito após vistoria do agente fiscalizador.

§ 2º A suspensão da interdição somente será possível mediante comprovação de que foram eliminadas as causas que a determinaram.

§ 3º Durante a interdição, fica permitida somente a execução de serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada, mediante autorização do Poder Executivo Municipal.

§ 4º Não cumprida a interdição imposta, o Poder Executivo Municipal promoverá as medidas cabíveis para sua efetivação.

Art. 125 O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.

Seção IV. Demolição

Art. 126 A demolição total ou parcial de uma edificação poderá ser imposta quando a obra estiver em desacordo com a legislação vigente e não for passível de adequação.

§ 1º O prazo para que o infrator realize a demolição total ou parcial da edificação será de 30 dias.

§ 2º Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, o Poder Executivo Municipal deverá fazê-lo em até 15 dias sendo os custos de sua execução serão cobrados do infrator.

§ 3º O não pagamento dos custos da demolição acarretará a inscrição do infrator em dívida ativa do Município.

§ 4º Os custos da demolição serão estipulados conforme disposto em norma específica.

**Seção V. Recursos**

Art. 127 É cabível recurso contra as notificações, as autuações e a imposição de penalidades descritas neste Código de Obras e Edificações.

§ 1º O recurso será interposto no prazo de 15 dias da data de conhecimento do respectivo documento e será dirigido ao órgão municipal responsável pelos licenciamentos de obras e edificações.

§ 2º O recurso será feito através de petição e deverá conter:

- I. o número do Auto de Notificação;
- II. a qualificação do interessado e o endereço para a notificação;
- III. os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;
- IV. o pedido.

Art. 128 O recurso não suspende medida preventiva aplicada.

Art. 129 Da decisão que julgou o recurso, cabe pedido de reconsideração ao (à) Prefeito (a) Municipal, no prazo de 15 dias.

Art. 130 Quando mantida, a decisão definitiva obrigará o autuado a pagar a multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição em dívida ativa com subsequente cobrança judicial, mantendo as demais medidas aplicadas.

Art. 131 Julgada insubsistente a autuação, a decisão definitiva produzirá os seguintes efeitos, conforme o caso:

- I. autorizará o atuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, mediante requerimento administrativo;
- II. levantará o embargo da obra; e
- III. revogará as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração

TÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 132 O Poder Executivo praticará os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância desta Lei.

Art. 133 Não serão atingidos por esta Lei os processos em trâmite na Prefeitura em data anterior a sua entrada em vigor, salvo se a atual legislação for mais benéfica ao particular.



Art. 134 Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas na aplicação desta Lei serão resolvidos pelo Poder Executivo Municipal, através da Secretaria competente.

Art. 135 Os prazos estipulados nesta Lei serão contados em dias corridos, sendo que, em não havendo expediente no termo final, prorrogam-se automaticamente o prazo de término para o primeiro dia útil imediatamente posterior.

Art. 136 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 137 Revogam-se, após decorridos 6 (seis) meses da publicação oficial desta Lei:

- I. Lei Complementar Municipal nº 079/2012 e alterações;
- II. Lei Complementar Municipal nº 086/2014 e alterações;
- III. Outras disposições contrárias.

Santa Rita do Sapucaí, 23 de dezembro de 2024.

Wander Wilson Chaves
Prefeito Municipal

Luiz Antônio Magalhães
Secretário Municipal de Administração, Recursos Humanos e Finanças

**ANEXO I – GLOSSÁRIO**

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

ACEITAÇÃO DA OBRA: ato administrativo que corresponde à autorização da Prefeitura para a ocupação da edificação;

ACRÉSCIMO: aumento de área de uma edificação em direção horizontal ou vertical;

AFASTAMENTO: menor distância da construção em relação a suas divisas;

ALINHAMENTO: linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público;

ALINHAMENTO: linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público;

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO: documento expedido pela Prefeitura autorizando a execução de obras;

ALVENARIA: sistema de vedação executado com tijolo ou similar;

ANTECÂMARA: pequeno compartimento complementar que antecede um outro maior;

APARTAMENTO: unidade autônoma de habitação multifamiliar;

APROVAÇÃO DE PROJETOS: conjunto de análises técnicas que regulamenta o projeto;

ÁREA "NÃO EDIFICÁVEL" (OU NON AEDIFICANDI): área na qual não é permitido construir ou edificar;

ÁREA CONSTRUÍDA: somatório de todas as áreas cobertas e descobertas da edificação;

ÁREA LIVRE: espaço descoberto, livre de edificações, dentro dos limites de um lote;

ÁREA OCUPADA: projeção, em plano horizontal, da área construída situada no nível do solo;

ÁREAS INSTITUCIONAIS: parcela do terreno destinada a fins específicos comunitários ou de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, administração, etc.;

ARRIMO: escora, apoio;

ART: Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA;

AUTO DE INTERDIÇÃO: ato administrativo por meio do qual o agente da fiscalização municipal autua o infrator, impedindo a prática de atos jurídicos ou toma defesa à feitura de qualquer ação;



BALANÇO: parte da construção que sobressai do plano da parede;

BEIRAL: cobertura externa sobre a prumada das paredes;

CALÇADA: faixa de piso revestido com material impermeável, resistente e antiderrapante junto das paredes externas da edificação ou na testada do lote em comum com o logradouro público;

CIRCULAÇÃO: espaço que permite a movimentação de pessoas e veículos de um compartimento para outro ou de um pavimento para outro;

COBERTURA: elemento de construção destinada a proteger a edificação em seu nível mais alto;

COMPARTIMENTO: divisão dos pavimentos da edificação;

CONJUNTO HABITACIONAL: agrupamento de habitações isoladas ou múltiplas, dotadas de serviços comuns e obedecendo a uma planificação urbanística;

CONSTRUÇÃO: execução de qualquer obra;

COPA: compartimento de comunicação entre sala de jantar e cozinha, podendo ter disposição conjunta copa-cozinha;

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

DESMEMBRAMENTO: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

DIVISA: linha imaginária que limita um ou mais imóveis;

EDIFICAÇÃO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR: conjunto de unidades residenciais em uma só edificação;

EDIFICAÇÃO HABITACIONAL UNIFAMILIAR: a que se constitui apenas de uma só unidade residencial;

EDIFICAÇÃO: construção destinada a abrigar qualquer atividade humana;

EDIFÍCIO COMERCIAL: aquele utilizado para fins comerciais;

EDIFÍCIO DE USO MISTO: aquele utilizado para fins residenciais e comerciais;

EDIFÍCIO RESIDENCIAL: aquele destinado ao uso habitacional;

EMBARGO: ato administrativo que determina a paralisação da obra;

ESGOTOS SANITÁRIOS: efluentes residenciais e de edificações comerciais e públicas que em sua composição apresentem apenas resíduos de origem humana (excreta e urina), de atividades de asseio pessoal, de lavagem de utensílios domésticos e roupas.



ESQUADRIAS: peças que fazem o fechamento dos vãos, como portas, janelas, venezianas, caixilhos, portões etc. e seus complementos;

FACHADA FRONTAL: a que representa a projeção horizontal do plano da fachada de uma edificação voltada para o logradouro;

FACHADA: face externa da edificação;

FUNDAÇÃO: elemento básico de transmissão de esforços da edificação para o solo;

GABARITO: número de pavimentos permitidos ou fixados para uma construção ou edificação em determinada zona;

GARAGEM: área coberta para guarda individual ou coletiva de veículos;

HABITAÇÃO: parte ou todo de um edifício que se destina a residências;

HABITE-SE: documento expedido pela Prefeitura que habilita qualquer edificação ao uso;

ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO: relação entre a soma das áreas construídas em um terreno e a área deste mesmo terreno;

INFRAÇÃO: violação de disposição de lei, regulamento ou ordem de autoridade pública, quando há imposição de pena;

INSTALAÇÃO SANITÁRIA: compartimento destinado a higiene pessoal;

LICENCIAMENTO DE OBRAS: ato administrativo que concede licença para execução de uma obra;

LOGRADOURO: toda parte da superfície do Município destinada ao trânsito público, designada por uma denominação;

LOTE: área autônoma de terreno proveniente de um loteamento ou desmembramento, inscrita em um título de propriedade;

LOTEAMENTO: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

MARQUISE: elemento em balanço existente externamente à edificação destinado a cobertura e proteção;

MEIO-FIO: elemento de divisa entre a pista de rolamento e a calçada do logradouro;

MURO: elemento construtivo que serve de vedação de terrenos;

PASSEIO: parte do logradouro público, dotada de pavimentação e destinada ao trânsito de pedestres;

PATAMAR: superfície intermediária entre dois lances de escada ou rampa;



PAVIMENTO: parte da edificação compreendida entre dois pisos sucessivos;

PÉ-DIREITO: distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento;

PISO: superfície plana, não vertical, com característica que propicie tráfego;

PRÉDIO: construção destinada a abrigar qualquer atividade humana;

QUEBRA-SOL (brise-soleil): conjunto de material fosco que se põe nas fachadas expostas ao sol para evitar o aquecimento excessivo dos ambientes sem prejudicar a ventilação e a iluminação;

REFORMA: obra de substituição ou reparo de elementos essenciais de uma construção, sem modificar a área construída;

SALIÊNCIA: ressalto, proeminência;

SARJETA: vala ao longo do meio-fio destinada à captação e condução das águas;

TAPUME: vedação provisória dos canteiros de obras, visando ao seu fechamento e à proteção dos transeuntes;

TESTADA: divisa do lote ou da edificação com o logradouro público, coincidente com o alinhamento;

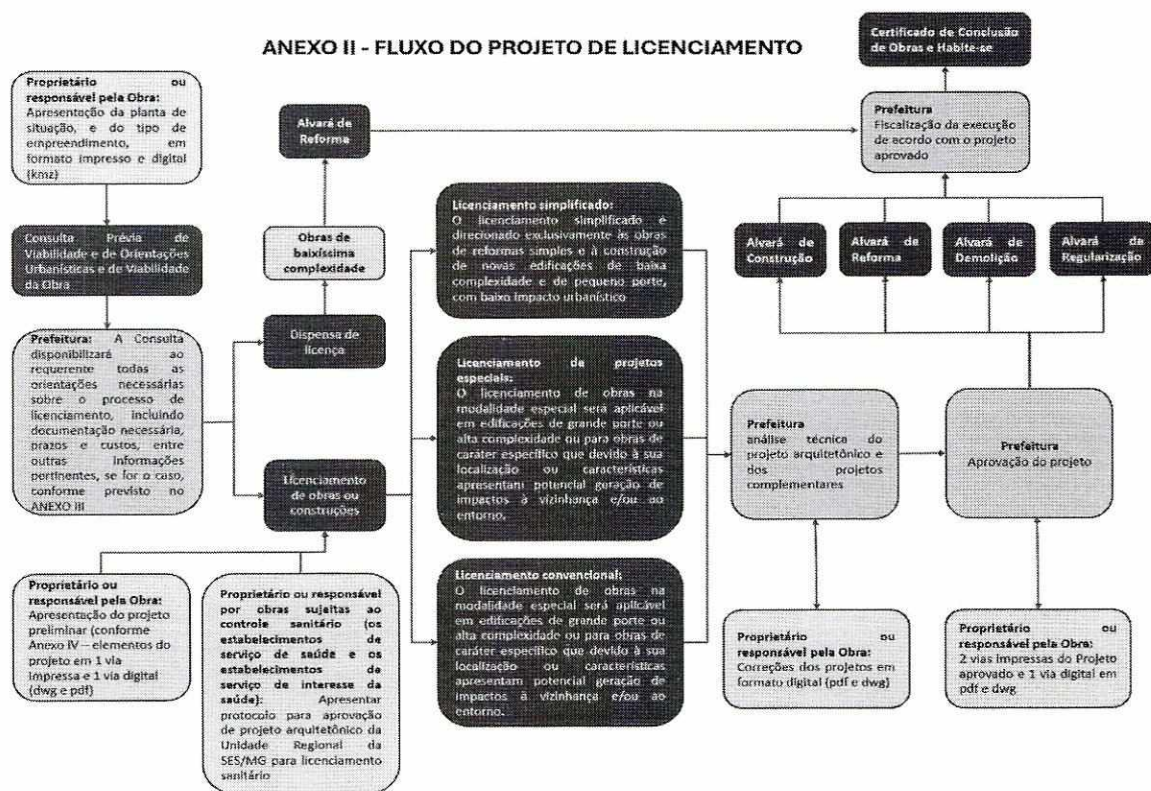
USO DO SOLO: apropriação do solo, com edificação ou instalação, destinada às atividades urbanas, segundo as categorias de uso residencial, comercial, de serviços, industrial e institucional;

VISTORIA: diligência efetuada por técnicos da Prefeitura, tendo por finalidade verificar condições e aspectos técnicos.

2 e h



ANEXO II – FLUXO DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO



ANEXO III – ANÁLISE PRELIMINAR

ANÁLISE PRÉVIA									
PROPRIETÁRIO		CPF		TELEFONE		FICHA Nº			
ENDEREÇO DA OBRA						MATRÍCULA Nº			
BAIRRO		LOTE		QUADRA					
COMPLEMENTO									
RESPONSÁVEL TÉCNICO		REGIS TRO		FORMAÇÃO PROFISSIONAL					
TIPO DE FINANCIAMENTO									
FINALIDADE	Alvará de Construção	Alvará de Reforma		Alvará de Demolição		Alvará de Regularização			
TIPOLOGIA	Edificação residencial	Edificação não residencial		Edificação de Uso Misto		Edificação de Uso Especial			
	Unifamiliar	Comercial				Permanente			
	Multifamiliar	Serviços				Temporário			
	Habitação de Interesse Social	Industrial							
DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA ANÁLISE PRÉVIA	Planta de situação com tipo de empreendimento, em formato impresso e digital (kmz)								

ANÁLISE URBANÍSTICA

2

ANÁLISE PRÉVIA						
Áreas (m ²)	Terreno	Construída	Permeável			
Coefficientes urbanísticos da Zona em que se insere o empreendimento	Nº máx. de pavimentos	CA	TO		TP	
Coefficientes urbanísticos do empreendimento	Nº máx. de pavimentos	CA	TO		TP	
Vagas de estacionamento	Nº de vagas necessárias		Nº de vagas no projeto			
Vagas de bicicleta	Nº de vagas necessárias		Nº de vagas no projeto			
O projeto da calçada está de acordo com o Plano Diretor e Código de Obras	sim		não			
Os recuos estão de acordo com o Código de Obras	sim		não			
Foram detalhados os elementos de sustentabilidade?	sim		não			
Foi prevista a acessibilidade	sim		não			
Há normas específicas do loteamento? Se sim, listar:						
O empreendimento necessita de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)	sim		não			
Aprovado	sim		não			
Fragilidades						
Compensações						

ANÁLISE PRÉVIA

ANÁLISE PRÉVIA					
O empreendimento necessita de Diagnóstico Socioambiental por Microbacia Hidrográfica					
Aprovado		sim		não	
Fragilidades					
Compensações					
O empreendimento necessita de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC)		sim		não	
Aprovado		sim		não	

(PREENCHIMENTO PELA PREFEITURA)

TIPO DE LICENCIAMIENTO

Dispensa		Simplificado		Convencional		Especial	
----------	--	--------------	--	--------------	--	----------	--

* As modalidades são diferenciadas conforme critérios legais relacionados à localização, ao porte, aos usos pretendidos, aos parâmetros urbanísticos e aos impactos possivelmente gerados à vizinhança e ao entorno pelo imóvel ou obra, dentre outros aspectos explicitados neste Código.

ANÁLISE PRÉVIA	
DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA APROVAÇÃO DO PROJETO E ALVARÁ	
ART OU RRT DO PROJETO ARQUITETÔNICO	
FORMULÁRIO PARA LIBERAÇÃO DE PROJETO	
FOTO DA FACHADA ATUAL (REGULARIZAÇÃO)	
ESCRITURA	
ITBI (caso não esteja com o proprietário atualizado na escritura)	
REQUERIMENTO	
TAXAS QUITADAS	
ISSQN (ALVARÁ DO PROFISSIONAL)	
CÓPIA DOCUMENTOS DO PROPRIETÁRIO (CNH OU RG)	
DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO ÀS NORMAS E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	
PROJETO PRELIMINAR (Anexo IV – elementos do projeto, em 1 via impressa e 1 via digital (dwg e pdf) para o e-mail: planejamento_projetos@pmrs.mg.gov.br, COM O ASSUNTO: Projeto preliminar nome do proprietário	
CORREÇÕES DO PROJETO (Anexo IV – elementos do projeto, em 1 via digital (dwg e pdf) para o e-mail: planejamento_projetos@pmrs.mg.gov.br, COM O ASSUNTO: Projeto correção_data_nome do proprietário	
PROJETO APROVADO (Anexo IV – elementos do projeto, em 2 vias impressas do Projeto aprovado e 1 via digital em pdf e dwg para o e-mail: planejamento_projetos@pmrs.mg.gov.br, COM O ASSUNTO: Projeto aprovado_nome do proprietário	

12



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

ANEXO IV - ELEMENTOS DO PROJETO

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP: 37540-000

Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil

Telefone: +55 (35) 3473-3200



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

I. LEGENDA:

Dados da obra, lote, quadra, zona, áreas, responsável técnico, etc.

- Legenda padrão/2013, já enviada aos profissionais, inclusive com áreas do Plano Diretor.

II. PLANTA DE SITUAÇÃO (ESC. 1:500):

Situação do terreno na região que o cerca

- Indicação do NORTE;
- Vias de acesso ao terreno, arruamentos ou praças;
- Nº dos lotes confrontantes;
- Nº da quadra;
- Distância até a esquina mais próxima;
- Dimensões do lote.

• Dimensões da calçada

III. PLANTA DE LOCAÇÃO (ESC. 1:200):

Localização da edificação no lote

- Perímetro do terreno e divisas;
- Nº lote;
- Nº da quadra;
- TODAS as cotas de amarração da obra;
- Denominação das edificações;
- Recuos obrigatórios (verificar normas do LOTEAMENTO).

IV. PLANTA BAIXA DOS PAVIMENTOS (ESC. 1:50):

Representação de todos os pavimentos

- Conter todas as cotas necessárias para execução;
- Linhas de corte;
- Cotas de níveis nos principais ambientes;
- Medidas dos portões/gradis de acesso;
- Níveis: externo e interno da construção;
- Acessibilidade na calçada (ver anexo);
- Medidas de portas, janelas e aberturas;
- Layout somente das áreas molhadas;
- Nomenclatura de ambientes;
- Linha de projeção da cobertura;
- Cotar a calçada e representar a rampa da garagem;
- Representar altura do gradil de escadas;
- Representar medida do piso da escada;
- Mostrar a edificação dentro do lote;
- Dimensões e denominações de todos os cômodos;
- **CHECAGEM DAS COTAS (SOMATÓRIO);**
- Vãos de iluminação (Art. 37).

- Indicar localização de poste, padrão e lixeira

REPRESENTAÇÃO DE LINHAS:

GROSSAS: Elementos estruturais de concreto e alvenaria;

MÉDIAS: Elementos leves (esquadrias, guarda-corpo, etc.);

FINAS: cotas, textos e contornos;

TRACEJADA: Projeções;

TRAÇO-PONTO: eixo marcação do plano de corte.

V. PLANTA DE COBERTURA (ESC. 1:100):

Representação das águas do telhado

- Inclinação do telhado;
- Setas indicativas das águas;
- Tipo de telha;
- Para laje representar a % da inclinação;
- Representar calhas e rufos.

VI. CORTES TRANSVERSAL e LONGITUDINAL (ESC. 1:50):

- Ao menos 1 deles deverá passar pelos dispositivos de circulação vertical (escada etc., se houver);
- Cotas verticais (contra-piso, laje, piso externo);
- Nível dos ambientes;
- Muros de divisa;
- Fazer o corte sobre banheiros e escadas;

VII. FACHADA E GRADIL (ESC. 1:50):

A perspectiva dispensa o desenho de fachadas

- Detalhes estéticos;
- Representar a fachada com gradil;
- Fachada sem gradil;
- O desenho do gradil poderá conter cotas;
- Em caso de esquinas deverão ser apresentadas as duas fachadas.

VIII. DETALHES (ESC. 1:20):

Escadas ou o que for necessário

- Representações necessárias com cotas.
- Escadas: piso, espelho e patamar, seguindo a fórmula $0,63 < p + 2e < 0,65$;
- Rampa de garagem: detalhe em corte;

IV. QUADRO ÁREAS DO PLANO DIRETOR (ESC. 1:100):

- Representar as áreas (com legenda) do plano diretor conforme modelo enviado aos profissionais;
- Pode estar sem escala, porém LEGÍVEL;
- Áreas: Toda e qualquer área deve ser expressa em m² (metros quadrados);
- Taxas: Toda e qualquer taxa deve ser expressa em % (porcentagem);
- ENVIAR o projeto em formato .dwg (CAD) para conferência de áreas do plano diretor.

As recomendações acima serão encontradas nas normas da ABNT: NBR 6492/34 – Representação de projetos de Arquitetura; NBR 8196/99 – Emprego de escadas; NBR 8403/84 – Aplicação de linhas.

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP: 37540-000

Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil

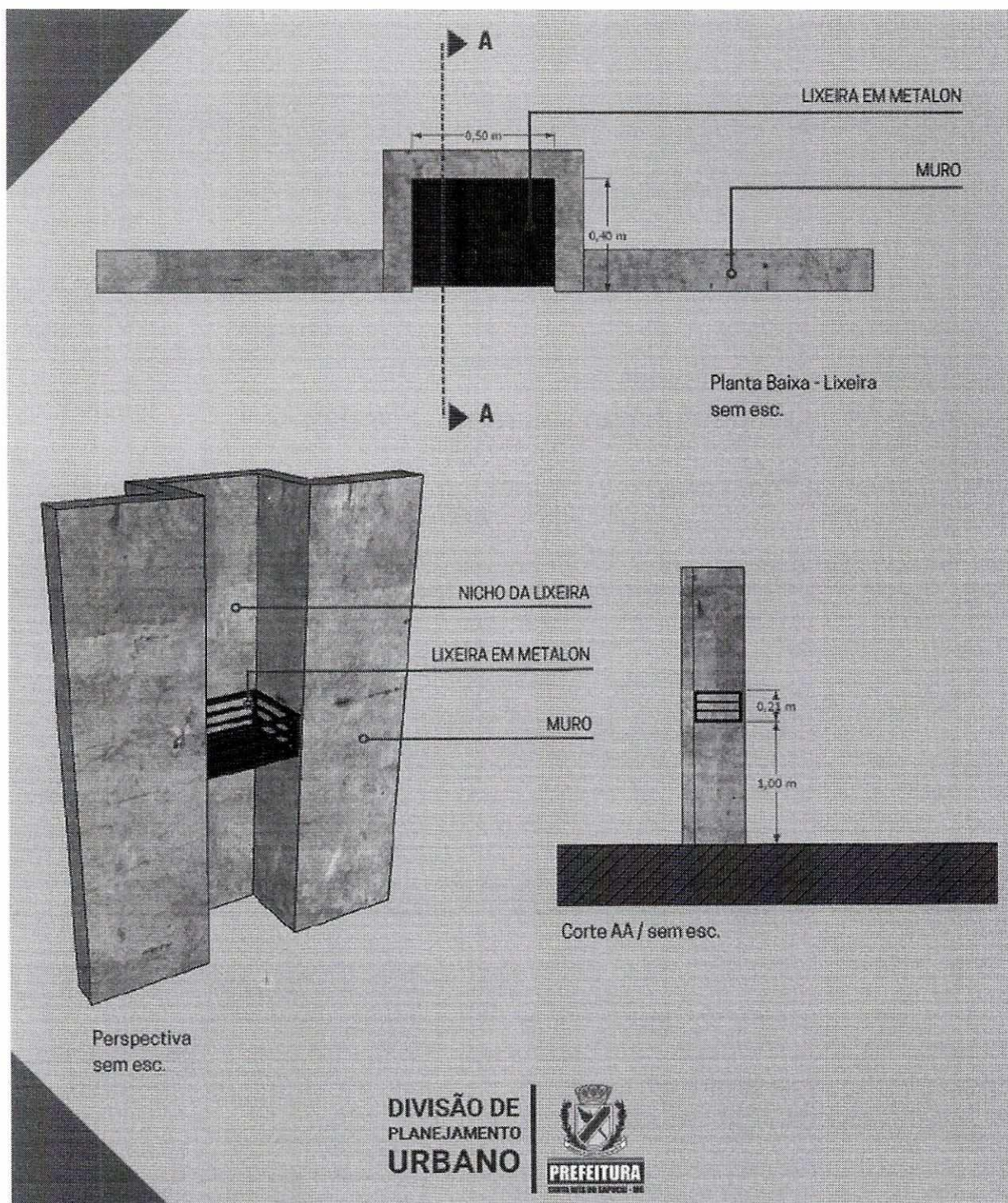
Telefone: +55 (35) 3473-3200



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

ANEXO V – MODELOS DE LIXEIRAS



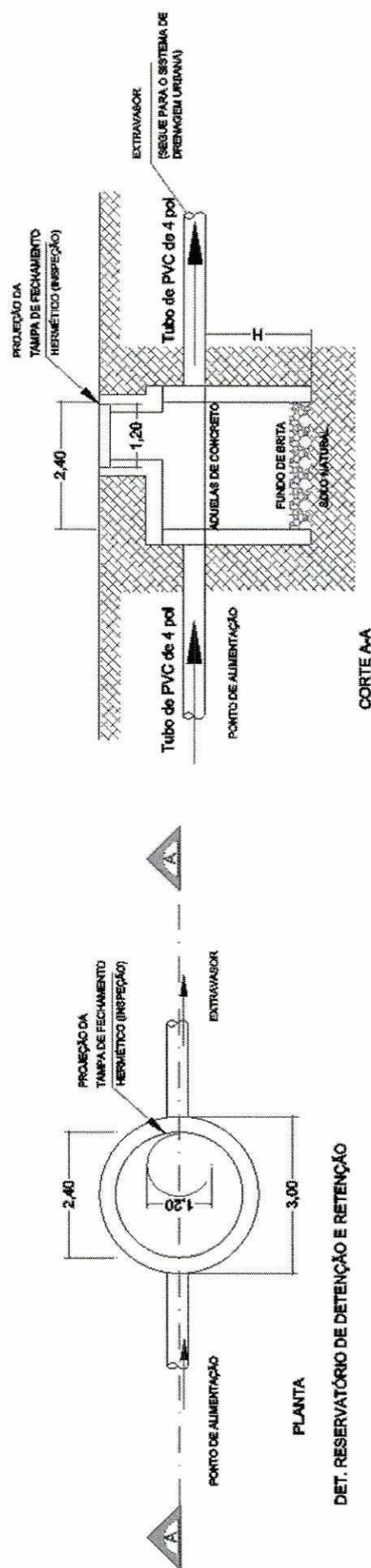
Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP: 37540-000

Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil

Telefone: +55 (35) 3473-3200

ANEXO VI - MODELO DE RESERVATÓRIO DE DETENÇÃO, RETENÇÃO OU INFILTRAÇÃO



DET. RESERVATÓRIO DE DETENÇÃO E RETENÇÃO

VOLUME MÍNIMO NECESSÁRIO

O VOLUME DO RESERVATÓRIO É DE 5 LITROS/M² DE ÁREA IMPERMEABILIZADA DO TERRENO

$$V = 5 \times S$$

ONDE:
V = VOLUME NECESSÁRIO (m³)
S = ÁREA IMPERMEABILIZADA (m²)

VOLUME PROJETADO

$$V_p = A_c \times H$$

ONDE:
V = VOLUME PROJETADO (m³)
A_c = ÁREA DA SEÇÃO DO POÇO (m²)
H = ALTURA DO FUNDO DO POÇO AO EXTRAVASOR (m)
OBS- 1m³ = 1000 litros
Área do círculo = πR^2