



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

MENSAGEM Nº 53/2010

ASSUNTO: *Dispõe sobre o Código de Obras do Município de Caxambu e dá outras providências.*

PROPONENTE: Poder Executivo

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores.

Com meus cordiais cumprimentos, encaminho a esta Egrégia Câmara o anexo Projeto de Lei Municipal, que *Dispõe sobre o Código de Obras do Município de Caxambu e dá outras providências*, para o qual requeremos apreciação em regime de urgência.

O Código de Obras é um instrumento de política urbana que permite à Administração Municipal exercer adequadamente o controle e a fiscalização do espaço construído, através do estabelecimento de normas técnicas e procedimentos para execução de obras no espaço territorial do Município.

Em nosso Município esta regulamentação é feita pela Lei Complementar nº 12 de 04 de outubro de 2000 (Código de Obras do Município de Caxambu) e alterações posteriores.

Em observância aos preceitos estabelecidos pelo Código Civil de 2002 (Lei Federal nº 10.406/02), em vigor desde 1º de janeiro de 2003 e às diretrizes e estratégias contidas nos Projetos de Lei Complementar que atualizam o Plano Diretor do Município de Caxambu e a Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano (respectivamente, Lei Complementar nº 10/2000 e Lei Complementar nº 11/2000), encaminhados à análise desta E.Casa por meio das Mensagem nº 51/2010 e 52/2010, o anexo Projeto de Lei Complementar vem adaptar os princípios e objetivos traçados pela Lei Complementar nº 12/2000 à realidade contemporânea de nosso Município e de nossa população, acompanhando sua dinâmica evolutiva.

Por estas razões, o anexo Projeto de Lei apresenta modificações e acréscimos de dispositivos legais em relação ao contido na Lei Complementar nº 12/2000, objetivando à reordenação dos padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto de todas as edificações construídas ou reformadas em nosso Município, bem como a garantia da função social da propriedade em harmonia com o desenvolvimento urbano sustentável.

Desta forma, além de consolidar as normas técnicas e legais de observância obrigatória na execução dos projetos de construção e os parâmetros para fiscalização do andamento das obras e para a aplicação de penalidades, referido Projeto de Lei traz em seu bojo: **a)** a previsão da responsabilidade solidária do proprietário e do responsável técnico pelos projetos de construção e reforma; **b)** a necessária observância das normas de proteção pertinentes para execução de obras em construções integrantes do patrimônio



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

histórico federal, estadual ou municipal; **c)** a redução do prazo de licença para construção, que passa de 30 (trinta) meses para 12 (doze) meses; **d)** a possibilidade de regularização das construções clandestinas, obedecidos os parâmetros legais dispostos em norma específica a ser editada; e **e)** normas mais amplas relativa à segurança das edificações e ao local da execução das obras, abrangendo a obrigatória observância das normas oficiais relativas à segurança e higiene do trabalho, entre outras hipóteses.

Com estes esclarecimentos, subscrevo-me, ratificando o pedido de URGÊNCIA na apreciação desta proposição, com a certeza de que os Senhores Edis saberão reconhecer a necessidade de sua aprovação.

Caxambu, 3 de fevereiro de 2011

LUIZ CARLOS PINTO
Prefeito Municipal

Exmo.Sr.

Vereador JOSÉ LUIZ FERNANDES NOGUEIRA

MD. Presidente da Câmara Municipal de Caxambu

N E S T A.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

PROJETO DE LEI Nº _____/2010

Dispõe sobre o Código de Obras do Município de Caxambu e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara Municipal de Caxambu aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Caxambu, o qual estabelece normas para a elaboração de projetos e execução de obras e instalações, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais.

Parágrafo único. Todos os projetos de obras e instalações deverão estar de acordo com este Código, com a legislação vigente sobre Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como com os princípios previstos no Plano Diretor do Município.

Art. 2º O Código de Obras de Caxambu tem como objetivo principal assegurar e promover a melhoria de padrões mínimos de segurança, salubridade e conforto das edificações de interesse para a comunidade, visando o bom desempenho por parte das edificações, tanto para seus usuários, quanto para com a cidade em geral.

Parágrafo único. Uma edificação, ou qualquer de suas dependências, será interdita quando não apresentar as condições mínimas de segurança aos seus usuários, aos seus vizinhos e aos transeuntes, observado o regular processo administrativo.

Art. 3º As obras de edificação realizadas no município de Caxambu serão identificadas de acordo com a seguinte classificação:

- I - construção;
- II - reforma sem modificação de área construída: obra de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, não modificando sua área, forma ou altura;
- III - reforma com modificação de área: obra de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, que altere sua área, forma ou altura, quer por acréscimo, quer por decréscimo.

Art. 4º As obras de construção ou reforma com modificação de área construída, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser executadas após concessão de licença do Município, de acordo com as exigências contidas neste Código e mediante a assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado.

Parágrafo único. O licenciamento de qualquer obra será solicitado à Municipalidade por requerimento, acompanhado de cópia do projeto



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

arquitetônico aprovado, devendo nele constar nome e assinatura do proprietário e do responsável técnico pela execução das infra-estruturas.

Art. 5º Somente profissionais habilitados, conforme regulado pela Lei n.º 5.194, de 24/12/66, e devidamente cadastrados na Municipalidade poderão se constituir responsáveis técnicos por qualquer projeto, obra, especificação ou parecer a ser submetido à Municipalidade ou executado no território municipal.

§ 1º Somente poderão se cadastrar na Municipalidade, profissionais regularmente registrados no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, CREA, conforme Artigo 58, da Lei n.º 5.194, de 25/12/66.

§ 2º O órgão competente municipal deverá manter atualizado o cadastro de habilitação profissional de pessoas físicas e jurídicas que têm atividade no Município.

Art. 6º Os autores do projeto e seus construtores assumirão inteira responsabilidade pelos seus trabalhos.

Parágrafo único. As obras a serem realizadas em construções integrantes do patrimônio histórico municipal, estadual ou federal, deverão atender às normas próprias estabelecidas pelo órgão de proteção competente.

Art. 7º Todos os logradouros públicos e edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar e multifamiliar, serão projetados de modo a permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de deficiência.

Art. 8º Para construção ou reforma de instalações capazes de causar, sob qualquer forma, impactos paisagísticos, arquitetônicos, ao patrimônio histórico ou ao meio ambiente, será exigida aprovação, mediante emissão de parecer técnico favorável, dos órgãos estaduais competentes, previamente à aprovação do projeto pelo município.

§ 1º Quando localizados nas áreas definidas pelo Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico (IEPHA-MG), correspondentes ao perímetro de tombamento do Parque das Águas, Morro Caxambu e Praça Dezesesseis de Setembro, além de suas áreas de entorno, os projetos serão encaminhados ao IEPHA-MG.

§ 2º Quando localizados nas áreas de influência, transporte ou recarga dos mananciais hidrominerais, definidas pelo Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM), com base em estudos técnicos, os projetos deverão ser encaminhados à COMIG (Companhia Mineradora de Minas Gerais).

CAPÍTULO II

DIREITOS E RESPONSABILIDADES

SEÇÃO I

DO MUNICÍPIO

Art. 9º Cabe ao Município a aprovação do projeto arquitetônico, observando as disposições deste Código, bem como os padrões urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente.

Art. 10. O Município licenciará e fiscalizará a execução e a utilização das edificações.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Parágrafo único. Compete também ao Município fiscalizar a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras e edificações.

Art. 11. O Município assegurará, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, o acesso dos munícipes a todas as informações contidas na legislação relativa ao Plano Diretor, Posturas, Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, e deste Código, pertinentes ao imóvel a ser construído.

SEÇÃO II DO PROPRIETÁRIO

Art. 12. O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, bem como pela observância das disposições deste Código e das leis municipais pertinentes.

Art. 13. O proprietário responderá pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação, por parte do Município, reconhecimento do direito de propriedade.

SEÇÃO III DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art. 14. O responsável técnico pela obra assume, perante o Município e terceiros, que serão seguidas todas as condições previstas no projeto de arquitetura aprovado de acordo com este Código.

§ 1º É obrigação do responsável técnico a colocação da placa da obra.

§ 2º O responsável técnico, ao afastar-se da obra, deverá apresentar comunicação escrita.

§ 3º O proprietário deverá apresentar, no prazo de 7 (sete) dias, novo responsável técnico, o qual será enviado ao órgão competente do Município comunicação a respeito, sob pena de não se poder prosseguir a execução da obra.

Art. 15. A responsabilidade técnica de projetos e obras será assumida apenas pelos profissionais cadastrados na Prefeitura.

Parágrafo único. Haverá na prefeitura um livro para registro de profissionais e firmas habilitadas, na forma da legislação federal pertinente, à elaboração de projetos e execução de obras.

Art. 16. Será passível de pena de suspensão de um a seis meses, a juízo do CREA, o profissional que:

- I – cometer reiteradas infrações contra o presente Código, incorrendo em mais de seis multas durante o período de um ano;
- II – continuar na execução de obras embargadas;
- III – deixar de pagar taxas e impostos relativos a exercício profissional, dentro dos prazos a serem estabelecidos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

IV – revelar imperícia na execução de quaisquer obras, verificada por uma comissão de três profissionais do ramo designados pelo prefeito.

CAPÍTULO III **DO PROCESSO ADMINISTRATIVO** **SEÇÃO I** **DAS LICENÇAS PARA CONSTRUÇÃO E DEMOLIÇÃO**

Art. 17. A ocupação de qualquer edificação somente poderá se efetivar mediante “habite-se” expedido pela Prefeitura.

Art. 18. A licença para construção será concedida mediante requerimento dirigido ao Secretário de Planejamento Urbano, juntamente com o projeto arquitetônico a ser aprovado.

§ 1º A licença será obtida por meio de alvará.

§ 2º Tratando-se de construção, serão também cobradas taxas de alinhamento, nivelamento e numeração, quando necessário.

Art. 19. Dependerão obrigatoriamente de licença para construção as seguintes obras:

- I - construção de novas edificações;
- II - reformas que determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, ou que afetem os elementos construtivos e estruturais, que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções;
- III - implantação de canteiro de obras em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra;
- IV - implantação e utilização de estande de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel;
- V - avanço de tapume sobre parte do passeio público;
- VI - construção de simples cobertas acima de 30m².

Art. 20. Estão isentas de licença para construção as seguintes obras:

- I - limpeza ou pintura interna e externa de edifícios, que não exija a instalação de tapumes, andaimes ou telas de proteção;
- II - conserto nos passeios dos logradouros públicos em geral;
- III - construção de muros divisórios que não necessitem elementos estruturais de apoio à sua estabilidade;
- IV - construção de abrigos provisórios para operários ou de depósitos de materiais, no decurso de obras definidas já licenciadas;
- V - reformas que não determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, não contrariando os índices estabelecidos pela legislação referente ao uso e ocupação do solo, e que não afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções.

Art. 21. O projeto aprovado terá licença para construção, com prazo de validade de 12 (doze) meses, podendo ser revalidada, pelo mesmo prazo, através de solicitação do interessado, desde que a obra tenha sido iniciada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

§ 1º Será revogada automaticamente a licença da construção que não tenha sido iniciada, decorrido o prazo inicial de validade do alvará.

§ 2º A prorrogação da licença poderá ser solicitada mediante requerimento protocolado com pelo menos trinta dias de antecedência em relação ao vencimento do alvará.

§ 3º A revalidação da licença mencionada no *caput* deste artigo só será concedida caso os trabalhos de fundação estejam concluídos.

Art. 22. Em caso de paralisação da obra, o responsável informará o Município.

§ 1º Para o caso descrito no *caput* deste artigo, mantém-se o prazo inicial de validade da licença para construção.

§ 2º A prorrogação da licença poderá ser solicitada mediante solicitação por escrito com pelo menos trinta dias de antecedência em relação ao vencimento do alvará.

§ 3º A revalidação da licença mencionada no *caput* deste artigo só será concedida caso os trabalhos de fundação estejam concluídos.

Art. 23. É vedada qualquer alteração no projeto de arquitetura após sua aprovação, sem que haja o prévio consentimento do Município sob pena de cancelamento de sua licença.

Parágrafo único. A execução de modificações em projetos de arquitetura aprovados com licença ainda em vigor, que envolva partes da construção ou acréscimo de área ou altura construída, somente poderá ser iniciada após a sua aprovação.

Art. 24. Nenhuma demolição de edificação que afete os elementos estruturais poderá ser efetuada sem comunicação prévia ao órgão competente do Município, que expedirá a licença para demolição, após vistoria.

§ 1º Quando se tratar de demolição de edificação com mais de 8,00m de altura, deverá o proprietário apresentar profissional legalmente habilitado, responsável pela execução dos serviços, que assinará o requerimento juntamente com o proprietário.

§ 2º A licença para demolição será expedida juntamente com a licença para construção, quando for o caso.

Art. 25. Será objeto de pedido de certificado de mudança de uso qualquer alteração quanto à utilização de uma edificação que não implique alteração física do imóvel, desde que verificada a sua conformidade com a legislação referente ao uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Deverão ser anexados a solicitação de certificado de mudança de uso os documentos previstos em regulamento.

Art. 26. As construções clandestinas, para as quais não tenha a Municipalidade concedido licenciamento, terão sua situação regularizada perante o Município, mediante vistoria executada pela Municipalidade, e desde que a edificação não contrarie dispositivos essenciais da legislação anterior a esta Lei e que os responsáveis assinem um Termo de Ajustamento de Conduta prévio com a Municipalidade, comprometendo-se a introduzir o que se fizer necessário para a sua adequação ao disposto nesta Lei.

§ 1º A regularização será concedida após sua execução, baseada na submissão, pelo proprietário ou responsável técnico credenciado, da



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

documentação necessária ao ajustamento devido, a qual deve ser aprovada pelas Departamentos competentes.

§ 2º A Municipalidade regulamentará o “*caput*” deste Artigo, através de Norma específica, dando a forma e o prazo para regulamentação das construções clandestinas feitas anteriormente a esta Lei.

SEÇÃO II

DO ALINHAMENTO E NIVELAMENTO

Art. 27. Antes do início da construção, é necessário que o interessado esteja de posse do alinhamento e nivelamento fornecido pela Prefeitura.

Parágrafo único. Tratando-se de construção em lote já edificado, situado em logradouro não sujeito à modificação altimétrica, serão dispensadas as notas de nivelamento.

Art. 28. Nos cruzamentos de vias públicas, os dois alinhamentos serão concordados por um terceiro, normal à bissetriz do ângulo por eles formado, e de comprimento variável entre 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) e 4,5m (quatro metros e cinquenta centímetros), conforme Anexo I com ilustração.

SEÇÃO III

DO HABITE-SE

Art. 29. Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade.

§ 1º É considerada em condições de habitabilidade a edificação que:

- I - estiver em acordo com as disposições deste Código;
- II - garantir segurança a seus usuários e à população indiretamente a ela afetada;
- III - possuir todas as instalações previstas em projeto funcionando a contento;
- IV - for capaz de garantir a seus usuários padrões mínimos de conforto térmico, luminoso, acústico e de qualidade do ar, conforme o projeto aprovado;
- V - atender as exigências relativas às medidas de segurança contra incêndio e pânico.

§ 2º Quando se tratar de edificações de interesse social com até 60,00m², construídas sob o regime de mutirão ou autoconstrução e não pertencentes a nenhum programa habitacional será considerada em condições de habitabilidade a edificação que:

- I - garantir segurança a seus usuários e à população indiretamente a ela afetada;
- II - estiver em acordo com os regulamentos específicos para a Área de Interesse Social a qual pertence à referida edificação.

Art. 30. Uma vez concluída a obra, o proprietário deverá solicitar ao Município o "habite-se" da edificação, que deverá ser precedido de vistoria pelo órgão competente, atendendo às exigências previstas em regulamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

§ 1º A vistoria será efetuada no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do seu requerimento.

§ 2º O "habite-se" será concedido ou recusado dentro de outros 15 (quinze) dias.

Art. 31. Será concedido o "habite-se" parcial de uma edificação nos seguintes casos:

I - prédio composto de parte comercial e parte residencial utilizadas de forma independente;

II - programas habitacionais de reassentamentos de caráter emergencial, desenvolvidos e executados pelo poder público ou pelas comunidades beneficiadas, em regime de mutirão.

§ 1º - O "habite-se" parcial não substitui o "habite-se" que deve ser concedido ao final da obra.

§ 2º - Para a concessão do "habite-se" parcial, fica a Prefeitura Municipal sujeita aos prazos e condições estabelecidos no *caput* do artigo anterior.

CAPÍTULO IV DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

SEÇÃO I DA FISCALIZAÇÃO

Art. 32. Caberá à Prefeitura a fiscalização das obras, instalações e serviços, que será exercida pelos servidores autorizados.

Parágrafo único. O servidor responsável pela fiscalização, antes de iniciar qualquer procedimento, identificar-se-á perante o proprietário da obra, responsável técnico ou seus prepostos.

Art. 33. A fiscalização será um ato de prevenção às infrações.

Parágrafo único. Caberá à fiscalização a orientação ao proprietário e ao responsável técnico, com o objetivo de evitar as situações irregulares.

SEÇÃO II DAS INFRAÇÕES

Art. 34. Constitui infração toda ação ou omissão que contraria as disposições deste Código ou de outras leis municipais.

Parágrafo único. Dará motivo à lavratura de auto de infração qualquer violação das normas deste Código que for levada a conhecimento de qualquer autoridade municipal, por qualquer servidor ou pessoa física que a presenciar, devendo a comunicação ser escrita, e acompanhada de prova ou devidamente testemunhada.

SUBSEÇÃO I DO AUTO DE INFRAÇÃO

Art. 35. Auto de Infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica, contra a qual é lavrado o auto, infringido os dispositivos deste Código.

Art. 36. A notificação da infração será ser feita pessoalmente, por via postal, com aviso de recebimento (AR), ou por edital.

§ 1º A assinatura do infrator no auto não implica em confissão nem aceitação dos seus termos.

§ 2º A recusa da assinatura no auto de infração, por parte do infrator, não agravará a pena, nem tampouco impedirá a tramitação normal do processo.

SUBSEÇÃO II DA DEFESA DO AUTUADO

Art. 37. O autuado terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa contra a autuação, a partir da data do recebimento da notificação, pessoalmente ou por AR, ou da data de publicação do edital.

§ 1º A defesa dar-se-á por petição, instruída com a documentação necessária.

§ 2º A apresentação de defesa no prazo legal suspende a exigibilidade da multa até decisão de autoridade administrativa.

SEÇÃO III DAS PENALIDADES

Art. 38. As infrações aos dispositivos deste Código serão aplicadas ao responsável técnico pela obra, e compreenderão as seguintes penalidades:

- I – Multa;
- II – Embargo de obra;
- III – Interdição de edificação ou dependência;
- IV – Demolição.

SUBSEÇÃO I DAS MULTAS

Art. 39. Uma vez imposta a multa ao infrator, este será notificado para que proceda ao pagamento no prazo de quinze dias.

§ 1º A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

§ 2º A multa não paga no prazo legal será inscrita em dívida ativa.

§ 3º As reincidências terão o valor da multa multiplicada progressivamente de acordo com o número de vezes em que for verificada a infração.

Art. 40. As multas previstas neste Código serão calculadas com base na Unidade Fiscal do Município de Caxambu, podendo variar de 0,2 (um quinto) a 500 (quinhentos) UFGC.

Parágrafo único. A graduação das multas, a ser estabelecida mediante decreto, far-se-á tendo em vista:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

- I - a maior ou menor gravidade da infração;
- II - suas circunstâncias;
- III - os antecedentes do infrator.

SUBSEÇÃO II

DO EMBARGO DA OBRA E DA DEMOLIÇÃO

Art. 41. As obras que estiverem em andamento, sejam elas de reforma, construção ou demolição, serão embargadas tão logo seja verificada a infração que autorize a aplicação desta penalidade.

§ 1º A verificação da infração será feita mediante vistoria, quando se emitirá notificação ao responsável pela obra e se fixará o prazo para sua regularização, sob pena do embargo.

§ 2º Feito o embargo e lavrado o respectivo auto, caberá ao responsável pela obra direito de defesa, a ser interposta no prazo de 5 (cinco) dias úteis, após o qual o processo será julgado pela autoridade competente, para determinação das penalidades pertinentes.

§ 3º O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

Art. 42. Uma obra concluída, seja ela de reforma ou construção, será interditada tão logo verificada a infração que autorize esta penalidade.

§ 1º Tratando-se de edificação habitada ou com qualquer outro uso, o Município notificará os ocupantes da irregularidade a ser corrigida e, se necessário, interdirá sua utilização.

§ 2º O Município promoverá a desocupação compulsória da edificação, se houver insegurança manifesta, com risco de vida ou de saúde para os ocupantes e usuários.

§ 3º A interdição só será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinaram.

Art. 43. A demolição de uma obra, seja ela de reforma ou construção, ocorrerá quando verificada a infração que autorize esta penalidade.

§ 1º A demolição será imediata se for julgado risco iminente de caráter público.

§ 2º Toda obra clandestina deverá ser demolida, mediante ordem sumária da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 44. Quando a obra estiver licenciada, a demolição dependerá da anulação, cassação ou revogação da licença para construção feita pelo órgão competente do Município.

Parágrafo único. O procedimento descrito no *caput* deste artigo depende de prévia notificação ao responsável pela obra, ao qual será dada oportunidade de defesa no prazo de 15 (quinze) dias, e só após o processo será julgado para comprovação da justa causa para eliminação da obra.

CAPÍTULO V

DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 45. Conforme o tipo de atividade a que se destinam, as edificações classificam-se em:

I – Residenciais: aquelas que dispuserem de pelo menos um dormitório, uma cozinha e um compartimento sanitário, sendo destinadas à habitação de caráter permanente, podendo ser:

a) unifamiliar: quando corresponder a uma única unidade habitacional por lote de terreno;

b) multifamiliar: quando corresponder a mais de uma unidade, que podem estar agrupadas em sentido horizontal ou vertical, dispondo de áreas e instalações comuns que garantam o seu funcionamento.

II - Para o trabalho: aquelas destinadas a abrigar os usos comerciais, industriais e de serviços, conforme definição apresentada a seguir:

a) comerciais: as destinadas à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema varejo ou atacado;

b) industriais: as destinadas a extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;

c) de serviços: as destinadas às atividades de serviços à população e de apoio as atividades comerciais e industriais.

III – Especiais: aquelas destinadas às atividades de educação, saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades de cultura, religião, recreação e lazer;

IV – Mistas: aquelas que reúnem em um mesma edificação, ou num conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso.

Art. 46. As edificações classificadas podem estar destinadas a abrigar determinadas atividades por períodos restritos de tempo, sendo, portanto, atividades de caráter temporário.

Parágrafo único. As edificações destinadas a atividades de caráter temporário não estão isentas de seguirem os parâmetros mínimos relativos a conforto, segurança e higiene estabelecidos neste Código, bem como normas específicas segundo a natureza de sua atividade.

CAPÍTULO VI DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 47. Antes da elaboração de quaisquer projeto arquitetônico, o interessado fará consulta prévia à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, que fornecerá, por escrito:

I – os parâmetros urbanísticos de acordo com o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo;

II – as escalas de apresentação de projetos arquitetônicos;

III – as normas de formato das pranchas e informações a constar nos carimbos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 48. Os projetos de arquitetura, para efeito de aprovação e outorga de licença para construção conterão, obrigatoriamente, as seguintes informações:

- I – carimbo de acordo com o artigo anterior;
- II – planta de localização do terreno, com trecho da rua, situação dos vizinhos imediatos, nome da rua, número do lote, orientação solar, na escala mínima de 1:1000;
- II – planta de situação da(s) edificação(es) no terreno, mostrando os afastamentos das divisas do terreno;
- III – perfil do terreno, na mesma escala da planta de situação;
- IV – plantas baixas de cada pavimento ou nível, de cada edificação;
- V – planta de cobertura;
- VI – cortes;
- VII – legendas, indicando paredes existentes na cor preta; paredes a demolir na cor amarela com linha tracejada; e quando parede a construir, vermelha com linha contínua.

Parágrafo único. No caso de projetos envolvendo movimento de terra, será exigido no perfil do terreno a indicação de taludes, arrimos e demais obras de contenção.

CAPÍTULO VII DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

Art. 49. Toda edificação onde se reúne grande número de pessoas deverá ter instalações preventivas e de combate a incêndios, de acordo com a CLT, as normas da ABNT e do Corpo de Bombeiros.

Art. 50. Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terrenos não edificáveis ou não parceláveis.

Parágrafo único. Cada lote só poderá receber edificação compatível com o tipo de via em que está localizado, de acordo com o que dispõe essa Lei e demais normas dela decorrentes.

Art. 51. Enquanto durarem os serviços de construção, reforma ou demolição, é indispensável a adoção de medidas necessárias à proteção e segurança dos trabalhadores, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros.

Art. 52. Cabe ao responsável pela obra cumprir e fazer cumprir as normas oficiais relativas à segurança e higiene do trabalho, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) e estabelecer a sua complementação, em caso de necessidade ou de interesses local.

Art. 53. Enquanto durarem as infra-estruturas, o profissional responsável pelo projeto e pela execução será obrigado a manter, em local visível, as placas regulamentares, com tamanho e indicações exigidas de acordo com o Artigo 16 da Lei n.º 5.194/66 e pelo CREA, 4ª Região.

Parágrafo único. As placas a que se refere o presente Artigo são isentas de quaisquer taxas



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 54. A execução das obras somente será iniciada depois de concedida a licença para construção.

Parágrafo único. São atividades que caracterizam o início de uma construção:

- I - o preparo do terreno,
- II - a abertura de cavas para fundações;
- III - o início de execução de fundações superficiais.

SEÇÃO I DO CANTEIRO DE OBRAS

Art. 55. Toda construção, reforma, reparo ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial, desde que esteja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar da execução de muros, grades, gradis ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança dos pedestres.

§ 1º Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição da licença de construção ou demolição.

§ 2º Os tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio, sendo que serão mantidos livres para o fluxo de pedestres, no mínimo 0,80m (oitenta centímetros).

Art. 56. Nas edificações ou demolições feitas no alinhamento será exigido tapume provisório, de material resistente, em toda a frente de trabalho, vedando no máximo metade da largura do passeio, salvo em casos especiais, em que esta largura pode ser ampliada ou substituída por outra proteção alternativa, a juízo da Municipalidade.

Parágrafo único. A altura do tapume não poderá ser inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), havendo, quando necessário, uma proteção inclinada com ângulo de 45° (quarenta e cinco graus), atingindo até um ponto cuja proteção sobre o passeio diste do meio-fio, no máximo, a quarta parte da largura do passeio.

Art. 57. Do lado de fora dos tapumes não será permitida a ocupação de nenhuma parte de via pública, devendo o responsável pela execução das infra-estruturas manter o espaço do passeio em perfeitas condições de trânsito para dois pedestres.

Parágrafo único. Qualquer material colocado indevidamente na via pública será recolhido ao almoxarifado da Municipalidade e só será restituído após o pagamento de taxas e multas regulamentares.

Art. 58. Durante a execução da estrutura de edifício com mais de 3 (três) pavimentos deverá existir um andaime de proteção, tipo bandeja salva-vidas, construído por estrado horizontal de 1,20m (um metro e vinte centímetros), dotado de guarda-corpo de altura mínima de 1,00m (um metro).

Parágrafo único. Retirados os andaimes e tapumes, o responsável pela obra deverá executar imediatamente limpeza completa e geral da via pública e os reparos dos estragos, acaso verificados, nos passeios e logradouros, sob pena das sanções cabíveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 59. Aos proprietários e ocupantes de lotes lindeiros a quaisquer vias pavimentadas é obrigatória a construção, a reconstrução e a conservação dos passeios defronte ao seu imóvel.

Art. 60. Os proprietários e ocupantes de lotes não edificados e situados em vias pavimentadas são obrigados a manter esses lotes murados no alinhamento do imóvel (muros frontais).

Parágrafo único. Os muros exigidos deverão ter altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) nas divisas laterais e de fundos, e máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), no alinhamento da via pública.

Art. 61. É proibida a permanência de qualquer material de construção nas vias públicas, bem como a sua utilização como canteiro de obras ou depósito de entulhos.

Parágrafo único. A não retirada dos materiais de construção ou do entulho, após vencido o prazo concedido por notificação, autorizará a Prefeitura Municipal a fazer a remoção do material encontrado em via pública, dando-lhe o destino conveniente, e a cobrar dos executores da obra o valor correspondente à despesa de remoção, além das sanções cabíveis.

Art. 62. A implantação do canteiro de obras fora do lote em que se realiza a obra, somente terá sua licença concedida mediante exame das condições locais de circulação criadas no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham causar ao trânsito de veículos e pedestres, bem como aos imóveis vizinhos, e desde que, após a conclusão da obra, seja restituída a cobertura vegetal preexistente à instalação do canteiro de obras.

Art. 63. Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

CAPÍTULO VIII

DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 64. O uso misto residencial/comercial ou residencial/serviços será permitido somente quando a natureza das atividades comerciais ou de serviços não prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos moradores e se o seu acesso for independente a partir do logradouro público.

Art. 65. Os projetos de construção e reforma de edificações atenderão aos padrões mínimos de segurança, conforto e salubridade de que trata o presente Código e aplicarão os seguintes conceitos básicos que visam racionalizar o uso de energia elétrica nas construções:

I - escolha de materiais construtivos adequados às condicionantes externas;

II - correta orientação da construção e de seus vãos de iluminação e ventilação em função das condicionantes locais;

III - adotar o uso de iluminação e ventilação naturais sempre que possível.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 66. As edificações destinadas ao trabalho também atenderão às normas técnicas e disposições específicas previstas:

- I – Normas Regulamentadoras da Consolidação das Leis do Trabalho;
- II – Normas de concessionárias de serviços públicos;
- III – Códigos sanitários.

Art. 67. As edificações destinadas aos estabelecimentos assistenciais de saúde também atenderão às normas técnicas e disposições legais específicas estabelecidas pelos Ministérios da Saúde e do Trabalho.

Art. 68. As creches deverão apresentar condições técnico-construtivas compatíveis com as características do grupo diário que compõe sua clientela.

Parágrafo único. As instalações sanitárias, interruptores de luz, portas, bancadas, elementos construtivos e o mobiliário dos compartimentos de uso por crianças, permitirão a utilização autônoma por essa clientela.

Art. 69. As edificações de interesse social são todas aquelas que, por apresentarem características específicas inerentes às demandas da população pobre, necessitarão de regulamentos compatíveis à sua realidade para o controle das atividades edilícias.

Parágrafo único. As edificações de interesse social serão sempre parte integrante das Zonas de Interesse Social – ZIS.

Art. 70. As edificações destinadas a casas de espetáculos, boates, bares, restaurantes e atividades afins, ou quaisquer atividades que produzam som acima dos limites apontados por regulamento específico, em dB(A), para a zona de uso e ocupação do solo, terão que oferecer condições de vedação sonora aplicadas em paredes, portas, janelas, tetos e esquadrias.

Parágrafo único. Os projetos de isolamento acústico deverão atender às especificações da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), cabíveis à matéria, e serem acompanhados por anotação de responsabilidade técnica, expedida por profissional devidamente habilitado pelo CREA.

Art. 71. As edificações destinadas a casas de espetáculos e boates deverão ser dotadas de saídas de emergência, devidamente sinalizadas, e abrindo para a via pública.

Art. 72. As edificações destinadas a abrigar atividades industriais atenderão as normas técnicas e disposições específicas previstas em:

- I – Códigos específicos;
- II – Normas Regulamentadoras da Consolidação das Leis do Trabalho.

Art. 73. As edificações destinadas a abrigar atividades industriais que sirvam à manipulação ou depósito de inflamáveis serão implantadas em lugar convenientemente preparado e isoladas das divisas e demais unidades existentes no lote.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

SEÇÃO II

DOS PASSEIOS E DAS VEDAÇÕES

Art. 74. Compete ao proprietário da construção a reconstrução e a conservação dos passeios em toda a extensão das testadas dos terrenos, edificados ou não.

§ 1º Cabe ao Município estabelecer padrões de projeto para seus passeios, de forma a garantir trânsito, a acessibilidade e a segurança a dos os cidadãos, principalmente aos deficientes, além da durabilidade e fácil manutenção.

§ 2º O piso do passeio deverá ser de material resistente, antiderrapante e não interrompido por degraus ou mudanças abruptas de nível.

§ 3º Todos os passeios serão possuir rampas de acesso junto às faixas de travessia.

§ 4º Nos Casos de acidentes ou obras que afetem a integridade do passeio, o agente causador será o responsável pela sua recomposição, a fim de garantir as condições originais do passeio danificado.

§ 5º Todos os passeios deverão deixar livres, a intervalos não superiores a 8,00m (oito metros), espaços não pavimentados, próximos ao meio fio, com dimensões de 0,40 x 0,40m, destinados a arborização com espécies determinadas pela Prefeitura.

Art. 75. As vedações são obrigatórias e compete aos seus proprietários a construção, reconstrução e conservação de muros, cercas e passeios, em toda a extensão das testadas dos terrenos não edificados, de modo a impedir o livre acesso do público.

SEÇÃO III

DO TERRENO E DAS FUNDAÇÕES

Art. 76. Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno úmido, pantanoso, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento prévio do solo e a execução de obras preliminares como drenagem e contenções.

§ 1º Os projetos e responsáveis técnicos pelos serviços de saneamento, drenagem e contenções deverão ser apresentados juntamente com o projeto arquitetônico, para aprovação e emissão de alvará de construção.

§ 2º Os trabalhos de saneamento e estabilidade do terreno deverão estar comprovados através de laudos técnicos que certifiquem a realização das medidas corretivas assegurando as condições sanitárias, ambientais e a de segurança para a sua ocupação, condição que deverá ser atendida para liberação do Habite-se.

Art. 77. As fundações serão executadas dentro dos limites do terreno, de modo a não invadir o leito de vias públicas ou prejudicar os vizinhos.

SEÇÃO IV

DAS FACHADAS E CORPOS EM BALANÇO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 78. Serão permitidas as projeções de marquises e beirais sobre o alinhamento e os afastamentos, desde que obedeçam as seguintes condições:

- I - não excederem a metade da largura dos passeios;
- II - não apresentarem qualquer elemento abaixo da cota de 3,00m (três metros);
- III - serem constituídas de material incombustível e resistente à ação do tempo;
- IV - terem, na face superior, caimento em direção à fachada do edifício, junto à qual haverá calha provida de condutor para coletar e encaminhar as águas, sob o passeio, para a sarjeta da via;
- V - não prejudicarem a arborização e a iluminação pública nem ocultarem placas de sinalização.

Art. 79. Os elementos fixos colocados sob as marquises, tais como anúncios e placas, deverão permitir entre eles e o passeio uma altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Os corpos em balanço citados no *caput* deste artigo serão adaptados às condições dos logradouros, quanto à sinalização, posteamento, tráfego de pedestres e veículos, arborização, sombreamento e redes de infra-estrutura, exceto em condições excepcionais e mediante negociação junto ao Município.

Art. 80. Sobre os afastamentos serão permitidas as projeções de jardineiras, saliências, quebra-sóis e elementos decorativos, desde que não ultrapassem a distância de 1/3 da dimensão do afastamento, com a distância máxima de 1,00m.

Art. 81. Serão permitidas sacadas e varandas sobre os afastamentos frontais, desde que não ultrapassem a distância máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 82. As sacadas e varandas abertas citadas nos artigos anteriores não terão suas áreas computadas como área construída, para fins de aprovação de projeto.

SEÇÃO V DOS COMPARTIMENTOS

Art. 83. Para os efeitos desta Lei, o destino dos compartimentos não serão considerados apenas pela sua designação no projeto, mas também pela sua finalidade lógica, decorrente da disposição em planta.

Art. 84. Conforme o uso a que se destinam, os compartimentos das edificações são classificados em compartimentos de permanência prolongada, compartimentos de permanência transitória e compartimentos de utilização especial.

§ 1º São considerados de permanência prolongada: salas, cômodos destinados ao preparo e ao consumo de alimentos, ao repouso, ao lazer, ao estudo e ao trabalho.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

§ 2º São considerados de permanência transitória: as circulações, banheiros, lavabos, vestiários, depósitos e todo compartimento de instalações especiais com acesso restrito, em tempo reduzido.

§ 3º São considerados de utilização especial, aqueles que, por sua finalidade, dispensem abertura para o exterior, tais como câmaras escuras, frigoríficos ou adegas.

Art. 85. Os seguintes tipos de compartimentos terão as seguintes medidas para o pé-direito mínimo:

I – permanência prolongada: 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);

II – permanência transitória, sobrelojas e garagens: 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

III – lojas: 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

IV – salas de aula: 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

V – corredores e galerias comerciais: 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

VI – compartimentos destinados à indústria: 3,20m (três metros e vinte centímetros) com área até 75,00m², e 4,00m com área superior a 75,00m².

Art. 86. Os compartimentos terão as seguintes áreas mínimas:

I – Dormitórios: 8,00m² (oito metros quadrados);

II – Salas: 9,00m² (nove metros quadrados);

III – Cozinhas: 4,50m² (quatro metros e cinquenta centímetros quadrados).

Parágrafo único. Todos os compartimentos permitirão inscrever um círculo de 1,80 (um metro e oitenta centímetros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso.

Art. 87. As edificações destinadas a abrigar atividades educacionais dimensionarão suas salas de aula na proporção de 1,20m² por aluno.

Art. 88. Os compartimentos de utilização especial deverão ter suas características adequadas à sua função específica, garantindo condições de segurança e de habitabilidade, quando exigem a permanência de pessoas.

Art. 89. Somente será permitida a subdivisão de qualquer compartimento nos casos em que se mantiverem as condições de área mínima aqui estabelecidas, nos compartimentos resultantes.

Art. 90. Será admitida ventilação indireta ou soluções mecânicas para ventilação nos compartimentos de permanência transitória, com exceção dos banheiros, desde que tais sistemas se mantenham desligados quando o compartimento não estiver sendo utilizado.

Art. 91. Os espaços externos capazes de iluminar e ventilar os compartimentos são áreas descobertas que devem atender a condições mínimas quanto à sua forma e dimensões, classificando-se como:

I. áreas abertas;

II. áreas fechadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

§ 1º As áreas abertas devem atender às seguintes características:

- I. ter como um de seus lados o alinhamento frontal do lote;
- II. permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), no caso de edificações de até dois pavimentos;
- III. permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) nas edificações acima de 2 (dois) pavimentos, até um máximo de 4 (quatro) pavimentos, previsto nesta Lei.

§ 2º As áreas fechadas devem atender às seguintes características:

- I. apresentar uma superfície medindo, no mínimo, 10m² (dez metros quadrados);
- II. permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros).

§ 3º Os compartimentos de permanência prolongada somente poderão ser iluminados e ventilados através de área aberta.

SEÇÃO VI DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 92. Todos os compartimentos de permanência prolongada e banheiros disporão de vãos para iluminação e ventilação abrindo para o exterior da construção.

Art. 93. Os vãos úteis para iluminação e ventilação não poderão ser inferiores a:

- I - 1/6 (um sexto) da área do piso de compartimento de permanência prolongada;
- II - 1/8 (um oitavo) da área do piso de compartimento de utilização transitória ou especial.

§ 1º Para efeito de ventilação dos compartimentos, as aberturas deverão ser dotadas de dispositivos que permitam a renovação do ar em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área exigida para iluminação.

§ 2º Os vãos que se acharem sob alpendres, pórticos ou varandas de largura superior a 3,00m (três metros) são considerados nulos para efeito de iluminação e ventilação.

Art. 94. Não poderá haver aberturas para iluminação e ventilação em paredes levantadas sobre a divisa do terreno ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de distância da mesma, salvo no caso de testada de lote.

Art. 95. A profundidade máxima permitida aos compartimentos de permanência prolongada das edificações residenciais será de 2,5 (duas vezes e meia) a altura do ponto mais alto do vão de iluminação do compartimento.

Art. 96. Em qualquer estabelecimento comercial, os locais destinados ao preparo, manipulação ou depósito de alimentos terão aberturas externas ou sistema de exaustão que garantam a perfeita evacuação dos gases e fumaças, não interferindo de modo negativo na qualidade do ar nem nas unidades vizinhas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 97. Será permitida a construção de poços de ventilação e iluminação tanto abertos quanto fechados, conforme consta na Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Caxambu.

Art. 100. Os poços fechados de ventilação e iluminação serão revestidos internamente em cor clara e visitáveis na base, onde existirá abertura que permita a circulação do ar.

SEÇÃO VII DAS CIRCULAÇÕES

Art. 101. Os corredores das edificações de uso privativo e comum serão dimensionados de acordo com a seguinte classificação:

I - de uso privativo: de uso interno à unidade, sem acesso ao público em geral, terão largura mínima de 1,00m;

II - de uso comum: quando de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação às unidades privativas, terão largura mínima de 1,20m, quando tiverem até 10,00m de extensão, e 1,50m de largura quando tiverem acima de 10,00m de extensão.

Parágrafo único. Em edificações populares ou de médio porte, os corredores de uso privativo, terão largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

Art. 102. Os corredores das edificações públicas ou de salas comerciais serão dimensionados de acordo com a seguinte forma:

I - com acessos a compartimentos de apenas um lado; terão largura mínima de 1,50m;

II - com acessos a compartimentos de dois lados; terão largura mínima de 2,00m.

Art. 103. As galerias comerciais serão dimensionadas de acordo com a seguinte forma:

I - destinadas a lojas ou locais de venda, terão largura mínima de 2,00m com acessos a compartimentos de apenas um lado;

II - com galerias destinadas a lojas ou locais de venda, terão largura mínima de 3,00m com acessos a compartimentos dos dois lados;

III - em locais de reunião de até 500m² terão largura mínima de 2,50m;

IV - em locais de reunião com mais de 500m², terão largura mínima de 2,50m, com acréscimo de 0,05m para cada metro quadrado excedente.

SEÇÃO VIII DOS VÃOS DE PASSAGENS E PORTAS

Art. 104. Os vãos de passagens e portas de uso privativo terão largura mínima de:

I - acesso a edificações destinadas a abrigar atividades de educação, terão 3,00m;

II - acesso às salas comerciais, sanitários públicos, e de unidades habitacionais terão 0,80m;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

- III – acesso a compartimentos internos de residências terão 0,70m;
- IV – acesso a sanitários privativos, terão 0,60m.

Art. 105. As portas de acesso das edificações destinadas a locais de reunião terão:

- I – saída (inclusive de emergência) diretamente com a via pública;
- II – folhas das portas abrindo para fora;
- III – uma porta de entrada e uma de saída do recinto, com largura mínima de 2,00m, sendo a soma das larguras de todas as portas equivalente a 1,00m para cada 100 (cem) pessoas.

Art. 106. As portas de acesso a corredores, escadas e rampas das edificações destinadas a abrigar atividades de educação, saúde ou indústria serão dimensionadas conforme orientações previstas em regulamentos próprios, fornecidos pelas Secretarias de Estado ou pelos Ministérios e Secretarias afins.

SEÇÃO IX DAS RAMPAS E ESCADAS

Art. 107. A construção de escadas e rampas de uso comum ou coletivo garantirá a acessibilidade por pessoas portadoras de deficiências.

Art. 108. Todas as escadas que se elevarem a mais de 1,00m do solo terão que ser guarnecidas de guarda-corpo.

Art. 109. As escadas terão degraus com as seguintes dimensões:

- I – altura de espelho mínima de 0,15m e máxima de 0,19m;
- II – largura de piso mínima de 0,25m e máxima de 0,30m.

Art. 110. As escadas terão as seguintes dimensões mínimas:

- I – passagem com altura livre igual ou superior a 2,10m;
- II – largura livre mínima de 0,80m (oitenta centímetros) quando internas de residências;
- III – largura livre mínima quando de acesso comum de 1,20m;
- IV – largura livre de 2,00m para lotação de até 200 pessoas, com acréscimo obrigatório de 1,00 para cada cem pessoas ou fração.

Parágrafo único. É obrigatória a construção de um patamar para cada lance de escada com mais de 17 degraus, com o comprimento mínimo equivalente à largura da escada.

Art. 111. Em todas as edificações com 3 (três) ou mais pavimentos, a escada será obrigatoriamente construída de material incombustível, se estendendo do pavimento térreo ao telhado ou terraço, não se permitindo escadas em caracol.

Art. 112. Nos edifícios acima de quatro pavimentos, contados a partir do nível da rua, exclusive subsolo, será obrigatória a instalação de, pelo menos, um elevador.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

§ 1º Os elevadores não poderão constituir o meio exclusivo de acesso aos pavimentos superiores ou inferiores dos edifícios, devendo existir, conjuntamente com os mesmos, escadas ou rampas na forma estabelecida por esta Lei.

§ 2º A instalação de elevadores obedecerá ao que dispõem as normas da ABNT, exigindo-se a apresentação, à Municipalidade, de seu cálculo de tráfego e adequação da carga ou peso.

§ 3º O elevador ou elevadores de um prédio, quando utilizados, deverão servir a todos os pavimentos.

Art. 113. Todo saguão que dê acesso a elevador deverá possibilitar, em simultaneidade, a utilização da escada.

Art. 114. Nos prédios com mais de quatro pavimentos será exigida:

I - construção de escadas estanques, separadas das áreas de circulação por portas corta-fogo, em todos os pavimentos;

II - colocação de mangueira de combate a incêndios, em caixas próprias e com registros individuais em cada pavimento, com dimensões apropriadas.

Art. 115. As escadas em caracol serão permitidas apenas para acesso a sobrelojas, sótãos ou mezaninos que não dêem acesso a compartimentos de permanência prolongada, e terão as seguintes dimensões mínimas:

I – diâmetro de 1,20m;

II – piso médio superior a 0,25m.

Art. 116. As rampas para uso coletivo não poderão ter largura inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) e sua inclinação será, no máximo, igual a 10% (dez por cento).

Parágrafo único. As declividades compatíveis com o tráfego especial, como macas, carros de alimentos, etc., devem ser adequadas à natureza de sua atividade, recomendando-se a inclinação de 8% (oito por cento).

Art. 117. As rampas de uso de automóveis terão inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

SEÇÃO X

DAS ESCADAS E RAMPAS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Art. 118. A escada ou rampa externa de proteção contra incêndio é aquela localizada na face externa da edificação, contando com no mínimo duas de suas empenas livres, não ladeando as paredes da edificação e que deverá atender aos requisitos previstos em regulamento.

Art. 119. A escada ou rampa enclausurada é aquela à prova de fumaça que será servir a todos os pavimentos e atender aos seguintes requisitos:

I – ser construída de material incombustível;

II – ser pavimentada com material antiderrapante;

III – apresentar comunicação com área de uso comum de cada pavimento através de porta corta-fogo com largura mínima de 0,90m;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

- IV – não são permitidos degraus em leque;
- V – dispor de circuitos de iluminação de emergência;
- VI - ser ventilada por duto ou por janela abrindo diretamente para o exterior.

Art. 120. Os requisitos mínimos para iluminação e ventilação natural das escadas enclausuradas deverão seguir as seguintes disposições:

I - Os dutos de ventilação serão usados somente para ventilação da antecâmara e terão área mínima de 1,00m², com largura não inferior a 0,80m, e elevar-se-ão no mínimo 1,00m acima de qualquer cobertura;

II - A iluminação natural das caixas da escada enclausurada à prova de fumaça será obtida através da colocação de painéis fixos de vidro ou tijolos compactos de vidro, desde que não colocados nas paredes contíguas ao corpo do prédio, com área máxima de 0,50m².

SEÇÃO XI

DOS ELEVADORES E ESCADAS ROLANTES

Art. 121. Será obrigatório o uso de elevadores ou escadas rolantes, atendendo a todos os pavimentos, desde que estes tenham mais de 10m de desnível da soleira principal de entrada até o nível do piso do pavimento mais elevado, ou que a construção tenha mais do que quatro pavimentos, inclusive o térreo.

Parágrafo único. O número de elevadores será fixado pelo cálculo de tráfego, conforme a legislação vigente.

Art. 122. Os poços dos elevadores das edificações serão isolados por paredes de alvenaria de 0,25m de espessura ou de concreto com 0,15m de espessura.

Art. 123. Além das normas técnicas específicas, os elevadores de edificações para o trabalho e especiais deverão ser adaptados ao uso por pessoas portadoras de deficiência.

SEÇÃO XII

DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

Art. 124. Todas as instalações hidrossanitárias, elétricas e de telefone obedecerão às orientações dos órgãos responsáveis pela prestação dos respectivos serviços.

Art. 125. As instalações hidrossanitárias deverão obedecer aos seguintes dispositivos específicos:

I - é obrigatória a ligação da rede domiciliar à rede geral de água;

II - toda edificação disporá de reservatório elevado de água potável com tampa e bóia, em local de fácil acesso;

III - em sanitários de edificações de uso não privado, serão instalados vasos sanitários e lavatórios adequados aos portadores de deficiência, em proporção satisfatória ao número de usuários da edificação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

IV - em sanitários de edificações de uso não privado e com previsão de uso por crianças, serão instalados vasos sanitários e lavatórios adequados a essa clientela em proporção satisfatória ao número de usuários da edificação.

Art. 126. Nos locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos, será assegurada a incomunicabilidade com os compartimentos sanitários.

Art. 127. As edificações destinadas a atividades de educação terão sanitários separados por sexo, nas seguintes proporções:

I – vasos sanitários na proporção de 1 para cada 25 alunos do sexo feminino e 1 para cada 40 alunos do sexo masculino;

II – 1 mictório para cada 40 alunos;

III – 1 lavatório para cada 40 alunos.

Art. 128. As edificações destinadas a escritórios, consultórios e estúdios de caráter profissional, terão sanitários separados por sexo, na proporção de um conjunto de vaso e lavatório e mictório para cada 60,00m² de área útil ou fração.

Art. 129. As edificações destinadas a locais de reunião terão sanitários separados por sexo, na seguinte proporção:

I - 1 vaso sanitário e um lavatório para cada 100 lugares ou fração, para o sexo feminino;

II - 1 vaso sanitário, um mictório e um lavatório para cada 100 lugares ou fração, para o sexo masculino.

Art. 130. São consideradas especiais as instalações de pára-raios, as preventivas contra incêndio, iluminação de emergência e espaços ou instalações que venham a atender às especificidades do projeto da edificação em questão.

Parágrafo único. Todas as instalações especiais deverão obedecer às orientações dos órgãos competentes, quando couber.

Art. 131. O projeto e a instalação de canalização preventiva contra incêndio deverá seguir as seguintes orientações:

I – ter abastecimento de rede feito por reservatório elevado;

II – ter assegurada reserva técnica mínima para incêndio no reservatório elevado.

Art. 132. As edificações não residenciais com área construída superior a 2.000,00m² deverão possuir equipamento gerenciador de energia.

Parágrafo único. Estão isentas de seguirem as disposições previstas no *caput* deste artigo as edificações destinadas à estocagem de produtos, que não demandem refrigeração ou aquecimento do ambiente.

SEÇÃO XIII DAS ÁGUAS PLUVIAIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 133. Em qualquer edificação, o terreno será preparado para permitir o escoamento das águas pluviais e/ou rede de esgoto dentro dos limites do lote.

§ 1º O escoamento das águas pluviais será executado através de canalização embutida no passeio e lançado em rede pluvial ou sarjeta.

§ 2º Quando isso não for possível, pela declividade do lote, as águas pluviais serão escoadas através dos lotes inferiores, ficando as infra-estruturas de canalização às expensas do interessado e executadas nas faixas lindeiras às divisas.

§ 3º Em observância ao artigo 1.288 do Código Civil e ao artigo 5º da Lei nº 6.766/1979, nos casos citados acima haverá reserva de espaço no terreno para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos provenientes de lotes situados a montante.

§ 4º Os terrenos em declive somente poderão extravasar as águas pluviais para os terrenos a jusante, quando não for possível seu encaminhamento para as ruas em que estão situados.

§ 5º No caso previsto neste artigo as obras de canalização das águas ficarão a cargo do interessado, devendo o proprietário do terreno a jusante permitir a sua execução por escrito.

Art. 134. Em observância ao artigo 1300 do Código Civil e ao artigo 105 do Decreto nº 24.643/1934, que instituiu o Código de Águas, as edificações construídas sobre linhas divisórias ou no alinhamento de lote terão os equipamentos necessários para não lançarem água sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

Art. 135. Quando não houver rede de drenagem pluvial subterrânea, o escoamento das águas pluviais provenientes de áreas cobertas e descobertas, inclusive jardins e quintais, para as sarjetas dos logradouros públicos será feito através de condutores abaixo dos passeios.

Art. 136. Os beirais serão construídos de maneira a não permitir o lançamento das águas pluviais sobre o terreno adjacente ou o logradouro público.

Art. 137. Em caso de obra, o proprietário do terreno fica responsável pelo controle global das águas superficiais, efeitos de erosão ou infiltração, respondendo pelos danos aos vizinhos, aos logradouros públicos e à comunidade, pelo assoreamento e poluição de bueiros, galerias e cursos d'água.

Art. 138. Todos os aterros e desaterros deverão ser precedidos pela apresentação de ART e previamente aprovados pela Prefeitura, sob pena de multa e embargo.

§ 1º Será vedada a execução de movimentos de terra em períodos de chuvas, mesmo para obras ou projetos de parcelamento de solo já aprovados.

§ 2º A infração ao disposto neste artigo, além de multa e embargo, acarretará a obrigação de indenizar o Município pelos danos causados, incluindo-se as despesas com pessoal para limpeza, reconstrução ou recomposição dos logradouros e instalações de próprios públicos ou privados atingidos.

SEÇÃO XIV DOS ESTACIONAMENTOS DE VEÍCULOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 139. É permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais ou de fundos.

Art. 140. As garagens coletivas devem conter as seguintes especificações:

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

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

III - cada vaga de estacionamento deverá ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros);

IV - o corredor de circulação dos veículos deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) ou 5,00m (cinco metros), quando as vagas de estacionamento formarem, em relação ao mesmo, ângulos de 30° (trinta graus), 45° (quarenta e cinco graus) ou 90° (noventa graus) respectivamente.

Parágrafo único. Os casos onde haja previsão de estacionamento para caminhões, caminhonetes, ônibus, tratores e veículos de maior porte, serão objeto de legislação específica.

Art. 141. O número mínimo de vagas para veículos obedecerá à legislação municipal do Plano Diretor e Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 142. Os estacionamentos existentes anteriormente à edição deste Código não poderão ser submetidos a reformas, acréscimos ou modificações, sem que sejam obedecidas as exigências previstas neste Código.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 143. As edificações para o trabalho abrangem aquelas destinadas aos usos industrial, comercial, institucional e de serviços e que, além do que é regulamentado nesta Lei, deverão atender às normas e exigências quanto à segurança, à higiene e ao conforto nos ambientes de trabalho, da CLT, da ABNT e demais regulamentações normativas pertinentes.

Art. 144. As edificações para fins especiais abrangem aquelas destinadas às atividades escolares, aos serviços de saúde em geral, asilos, orfanatos, albergues, hotéis, cinemas, teatros, auditórios, garagens coletivas e construções especiais e, além do que é regulamentado nesta Lei, deverão atender às normas e exigências quanto à segurança, higiene e conforto nos ambientes de trabalho, da CLT, da ABNT e demais regulações normativas pertinentes.

Art. 145. As edificações destinadas a hospitais e a serviços de saúde em geral deverão estar de acordo com as normas e padrões de construções e instalações de serviços de saúde estabelecidas pela Lei n.º 6.229, de 17 de julho de 1975 e respectivos decretos e portarias, bem como as normas da CLT, da ABNT e demais regulamentações normativas pertinentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 146. As edificações destinadas a hotéis e congêneres, além das exigências desta Lei, deverão atender às normas e exigências da CLT e ABNT quanto à segurança, higiene e conforto nos ambientes de trabalho.

Art. 147. Os casos omissos serão objeto de pedidos de estudos técnicos a serem elaborados ou coordenados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e pelo COMPURB (Conselho Municipal de Planejamento Urbano).

Art. 148. O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à regulamentação e à fiel observância das disposições deste Código.

Art. 149. Esta lei entrará em vigor 60 (sessenta) dias após sua publicação.

Art. 150. Revoga-se expressamente a Lei Complementar nº 12/2000, assim como todas as demais disposições em contrário.

Caxambu, de de 2010.

LUIZ CARLOS PINTO
Prefeito Municipal

AUGUSTO CÉSAR PINTO
Secretário Municipal de Administração

MÔNICA DE MENEZES MONTEIRO
Secretária Municipal de Desenvolvimento e
Planejamento Urbano em Substituição



PREFEITURA MUNICIPAL DE
CAXAMBU-MG

ANEXO I

TABELA – ÁREAS MÍNIMAS PARA VÃOS DE ILUMINAÇÃO

Denominação	Número de Pavimentos				
	1 a 2	3 a 4	5 a 6	7 a 8	9 a 10
Poço de ventilação e exaustão	2,25m ²	4,00m ²	9,00m ²	16m ²	25m ²
Largura mínima	1,50m ²	1,50m ²	2,50m ²	3m ²	4m ²
Poço de exaustão	1,80m ²	1,80m ²	4,00m ²	6m ²	6m ²
Largura mínima	1,50m ²	1,50m ²	1,50m ²	2m ²	2,5m ²

POÇO DE VENTILAÇÃO E EXAUSTÃO – Quando houver abertura de compartimentos habitáveis (quartos e salas).

POÇO DE EXAUSTÃO – Quando houver abertura de compartimentos não habitáveis (banheiros, despensas e corredores).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

SUMÁRIO

CAPÍTULO I	
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	1
CAPÍTULO II	
DIREITOS E RESPONSABILIDADES.....	2
SEÇÃO I	
DO MUNICÍPIO.....	2
SEÇÃO II	
DO PROPRIETÁRIO.....	2
SEÇÃO III	
DO RESPONSÁVEL TÉCNICO.....	3
CAPÍTULO III	
DO PROCESSO ADMINISTRATIVO	3
SEÇÃO I	
DAS LICENÇAS PARA CONSTRUÇÃO E DEMOLIÇÃO	3
SEÇÃO II	
DO ALINHAMENTO E NIVELAMENTO	5
SEÇÃO III	
DO HABITE-SE.....	5
CAPÍTULO IV	
DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES.....	6
SEÇÃO I	
DA FISCALIZAÇÃO.....	6
SEÇÃO II	
DAS INFRAÇÕES.....	6
SUBSEÇÃO I	
DO AUTO DE INFRAÇÃO.....	7
SUBSEÇÃO II	
DA DEFESA DO AUTUADO.....	7
SEÇÃO III	
DAS PENALIDADES.....	7
SUBSEÇÃO I	
DAS MULTAS.....	7



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

SUBSEÇÃO II	
DO EMBARGO DA OBRA E DA DEMOLIÇÃO.....	8
CAPÍTULO V	
DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES.....	8
CAPÍTULO VI	
DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS.....	9
SEÇÃO I	
DISPOSIÇÕES GERAIS.....	9
CAPÍTULO VII	
DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS.....	10
SEÇÃO I	
DO CANTEIRO DE OBRAS.....	10
CAPÍTULO VIII	
DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES.....	11
SEÇÃO I	
DISPOSIÇÕES GERAIS.....	11
SEÇÃO II	
DOS PASSEIOS E DAS VEDAÇÕES.....	13
SEÇÃO III	
DO TERRENO E DAS FUNDAÇÕES.....	13
SEÇÃO IV	
DAS FACHADAS E CORPOS EM BALANÇO.....	14
SEÇÃO V	
DOS COMPARTIMENTOS.....	14
SEÇÃO VI	
DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO.....	15
SEÇÃO VII	
DAS CIRCULAÇÕES.....	16
SEÇÃO VIII	
DOS VÃOS DE PASSAGENS E PORTAS.....	17
SEÇÃO IX	
DAS RAMPAS E ESCADAS.....	17
SEÇÃO X	
DAS ESCADAS E RAMPAS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO.....	18
SEÇÃO XI	
DOS ELEVADORES E ESCADAS ROLANTES.....	19
SEÇÃO XII	
DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS.....	19



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

SEÇÃO XIII

DAS ÁGUAS PLUVIAIS..... 20

SEÇÃO XIV

DOS ESTACIONAMENTOS DE VEÍCULOS..... 21

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS..... 22

ANEXO I

TABELA - ÁREAS MÍNIMAS PARA VÃOS DE ILUMINAÇÃO 23