



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 446/2013

“Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de São Sebastião da Vargem Alegre.”

A Câmara Municipal de São Sebastião da Vargem Alegre, Estado de Minas Gerais, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Sebastião da Vargem Alegre, o qual estabelece normas para a elaboração de projetos para a execução de obras e instalações.

Parágrafo único - Todos os projetos de obras e instalações deverão estar de acordo com este Código e, no que couber, com a legislação vigente sobre Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento, Parcelamento do Solo e com os Códigos de Meio Ambiente, Posturas e Saúde do Município, bem como com os princípios previstos nos artigos da Lei Orgânica do Município de Sebastião da Vargem Alegre.

TÍTULO I
INFORMAÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I
DOS OBJETIVOS

Art. 2º - 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.

§ 1º - O Código de Obras e Edificações orienta e organiza os projetos e sua execução, proporcionando melhor qualidade de vida para seus usuários.

§ 2º - O Código de Obras e edificações contém procedimentos e normas para construções, de forma a melhor ordenar a ocupação dos lotes, garantindo dimensões e condições de iluminação, de ventilação, acústicas, térmicas e de segurança compatíveis com o local em que se encontra a edificação.

TÍTULO II
NORMAS ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO I
DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 3º - O Município assegurará o acesso dos munícipes a todas as informações contidas na legislação relativa aos Códigos de Meio Ambiente, de Posturas e de Saúde, ao Código de Obras e Edificações, à Lei do Perímetro Urbano, à Lei de Parcelamento do Solo, à Lei de Ocupação e Uso do Solo, no que dizem respeito ao imóvel a ser construído, reformado ou demolido.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo único - O Município, mediante requerimento do proprietário, num prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, fornecerá uma ficha técnica contendo os parâmetros urbanísticos, as exigências ambientais, de posturas e de saúde, as notas de alinhamento e nivelamento e, em caso de logradouro já pavimentado ou com perfil definido, o nivelamento da testada do terreno.

Art. 4º - Estarão isentas das taxas municipais relativas à concessão de Alvará de Construção e de "Habite-se" as edificações residenciais unifamiliares de interesse social, com área de até 70,00 m² (setenta metros quadrados).

§ 1º - As edificações de interesse social são todas aquelas que, por apresentarem características específicas inerentes às demandas da população de baixa renda, necessitarão de regulamentos compatíveis com sua realidade.

§ 2º - As edificações de interesse social serão sempre parte integrante das áreas de interesse social, que deverão estar definidas em lei municipal específica.

CAPÍTULO II
DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS

Art. 5º - Qualquer construção ou obra no Município somente poderá ter a execução iniciada após a comprovação, no que couber, da observância às exigências dos Códigos de Meio Ambiente, de Posturas e de Saúde, a comprovação de existência de responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado e registrado nos órgãos competentes, bem como a aprovação do projeto e a concessão de Alvará de Construção pela Prefeitura.

§ 1º - As firmas e os profissionais autônomos legalmente habilitados deverão, para o exercício de suas atividades no Município de Sebastião da Vargem Alegre, ser registrados na Prefeitura, de acordo com as atribuições consignadas em sua licença.

§ 2º - Somente profissional autor de projeto ou responsável pela execução da obra poderá tratar, na Prefeitura, dos assuntos técnicos relacionados com a obra sob sua responsabilidade.

§ 3º - Os registros dos profissionais na Prefeitura serão feitos por requerimento, mediante a comprovação de quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.

§ 4º - Os autores dos projetos submetidos à aprovação da Prefeitura assinarão todos os elementos que os compõem, assumindo integral responsabilidade por eles.

Art. 6º - É obrigação do responsável técnico colocar placa na obra, contendo as seguintes informações:

- I - endereço completo da obra;
- II - nome e endereço do proprietário;
- III - nome do responsável técnico;
- IV - data de início da obra;
- VI - previsão de término da obra;
- VII - número da licença para construção;

Singo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

VIII - finalidade da obra.

Art. 7º - 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 conseqüentes acidentes que envolvam operários e terceiros;
- VI - por imperícia;
- VII - por inobservância de quaisquer das disposições deste Código, dos Códigos de Meio Ambiente, de Posturas, de Saúde e demais legislações pertinentes à execução da obra.

CAPÍTULO III
DOS PROJETOS E CONSTRUÇÕES

Seção I
Da Aprovação do Projeto

Art. 8º - Para obter aprovação do projeto e Alvará de Construção, o proprietário deverá submeter o projeto à Prefeitura, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - requerimento em formulário padrão da Prefeitura Municipal de Sebastião da Vargem Alegre, incluindo:
 - a) relação de todos os projetos inerente à obra;
 - b) relação dos responsáveis técnicos por todos os projetos e pela execução da obra;
 - c) comprovantes de certidão negativa de débitos de ISSQN de todos os profissionais envolvidos.
- II - Certidão Negativa de Débitos Municipais do imóvel;
- III - cópia revalidada do registro do imóvel;
- IV - 02 (duas) cópias do projeto, registradas no CREA, assinadas pelo responsável técnico e pelo proprietário, sem rasuras ou emendas;
- V - taxa de licenciamento para a execução dos serviços;
- VI - cópia do documento especificado no parágrafo único do artigo 3º deste Código.
- VII - declaração do responsável pela obra de pleno conhecimento do conteúdo deste Código.

Art. 9º - As pranchas terão as dimensões mínimas no formato A3 (420 mm x 297 mm), devendo conter, pelo menos, os seguintes elementos:

- I - planta baixa de cada pavimento da construção, determinando-se o destino de cada compartimento e suas dimensões, inclusive áreas úteis;
- II - elevação da(s) fachada(s) voltada(s) para a via pública;
- III - cortes transversal e longitudinal da edificação, com as dimensões verticais;

SAG



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

IV - planta de cobertura com as indicações dos caimentos;

V - planta de situação da construção, indicando:

a) sua posição em relação a todos os limites do lote e à esquina da via pública mais próxima, devidamente cotada;

b) denominação atualizada da referida via pública;

c) orientação geográfica;

VI - perfis longitudinal e transversal do terreno, tomando-se o nível da via pública como cota de referência, sendo que no caso de nível irregular, utilizar-se-á o nível referente ao meio da testada do lote.

VII - quadro de áreas, contendo, pelo menos, as informações seguintes:

a) áreas privativas e úteis das unidades autônomas, cobertas e descobertas;

b) área total, coberta e descoberta, de construção, de demolição e de reforma;

c) área comum, coberta e descoberta;

d) área de garagem e estacionamento;

e) área do terreno;

f) taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e taxa de permeabilização.

§ 1º - No caso de projetos envolvendo movimento de terra, será exigida no perfil do terreno a indicação de taludes, arrimos e demais obras de contenção.

§ 2º - Quando houver serviços de terraplanagem e movimentos de terra, a obra deverá ter Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) de projeto e de execução desses serviços, em separado.

Art. 10 - Os carimbos/rótulos dos projetos deverão conter no mínimo as seguintes informações:

I - área do terreno;

II - área total a construir, demolir e/ou reformar, conforme for o caso;

III - escalas, numeração de pranchas e data do projeto;

IV - nome ou razão social completo, número do CPF ou do CNPJ do proprietário da obra e assinatura;

V - nome completo do responsável técnico pelo projeto, número do registro no CREA e assinatura;

VI - endereço da obra;

VII - tipo de uso da edificação.

Art. 11 - Nas obras de reforma, reconstrução ou acréscimo, os projetos deverão seguir a convenção:

I - linha contínua ou preenchimento na cor preta, para as partes existentes;

II - linha tracejada ou preenchimento na cor amarela, para as partes a serem demolidas;

III - hachuras ou preenchimento na cor vermelha, para as partes novas ou acréscimos.

Art. 12 - As escalas numéricas mínimas utilizadas na representação gráfica do projeto serão:

SAG



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

- I - de 1:500 para as plantas de situação;
- II - de 1:200 para as plantas de cobertura;
- III - de 1:100 para as plantas baixas;
- IV - de 1:100 para as fachadas;
- V - de 1:100 para os cortes;
- VI - escala adequada ao perfeito entendimento de detalhes.

§ 1º - Toda peça gráfica será acompanhada da indicação da escala numérica.

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

Art. 13 - As obras a serem realizadas em construções tombadas pelo patrimônio histórico municipal, estadual ou federal e as que estiverem dentro do perímetro de proteção do bem tombado deverão ser apreciadas e aprovadas pelo órgão de proteção competente.

Art. 14 - As construções de estabelecimentos de saúde e de interesse da saúde deverão ser apreciadas e aprovadas pela Secretaria Municipal de Saúde.

Art. 15 - A execução de obras utilizadoras de recursos ambientais ou consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras, bem como causadoras de degradação ambiental dependerá de prévio licenciamento ambiental, conforme o disposto no Código de Meio Ambiente do Município de Sebastião da Vargem Alegre.

Art. 16 - O Município não assume qualquer responsabilidade técnica nem reconhece sua responsabilidade por quaisquer ocorrências perante proprietários, operários ou terceiros, decorrentes da aprovação de projetos, da apresentação de cálculos, memoriais e detalhes de instalações complementares, salvo em caso de comprovado dolo do agente municipal.

Art. 17 - Sempre que necessário, a Prefeitura solicitará a análise dos projetos por órgãos públicos ou privados, dentre outros:

- I - Concessionária de Serviços de Água e Esgoto;
- II - Concessionária de Energia Elétrica;
- III - Concessionária de Telecomunicações;
- IV - Departamento de Estradas de Rodagem (DER) e Departamento Nacional de Infra-Estrutura e Transporte (DNIT);
- V - Instituto Estadual de Florestas (IEF);
- VI - Empresa Mineira de Assistência Técnica e Extensão Rural (EMATER).

Art. 18 - O proprietário responderá pela veracidade dos documentos apresentados à Prefeitura.

Parágrafo único - A aceitação dos documentos pela Prefeitura não implica reconhecimento do direito de propriedade.

Art. 19 - Compete ao Município fiscalizar a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras e edificações.

Sigo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo único - Poderá ser exigida a apresentação dos cálculos de resistência e estabilidade e/ou de outros detalhes necessários à boa compreensão do projeto.

Seção II
Do Licenciamento da Construção

Art. 20 - Para a concessão de Alvará de Construção, serão exigidos os documentos relacionados nos artigos 8º ao 12 e, quando couber, os prévios licenciamento ou aprovação de que tratam os artigos 13, 14 e 15 deste Código.

§ 1º - Após aprovados, os projetos serão visados.

§ 2º - Ao requerente serão entregues o Alvará e um conjunto de cópias, os quais serão conservados na obra, devendo ser apresentados ao fiscal, sempre que solicitados.

§ 3º - Outro conjunto de cópias será mantido em arquivo pela Prefeitura.

Art. 21 - Exceto as ressalvas em contrário neste Código, toda e qualquer obra dependerá obrigatoriamente de licença para execução, inclusive:

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 e estabilidade 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 - construção de tapumes sobre parte da calçada pública;

VI - construção de simples cobertas acima de 30,00 m² (trinta metros quadrados).

VII - qualquer obra em logradouro público, à exceção do especificado no Código de Posturas do Município de Sebastião da Vargem Alegre.

Art. 22 - As seguintes obras estarão isentas de licença para execução:

I - limpeza ou pintura interna e externa de edifícios que não exijam a instalação de tapumes, andaimes ou telas de proteção;

II - recuperação das calçadas dos logradouros públicos;

III - construção de muros divisórios que não necessitem de elementos estruturais de apoio a sua estabilidade;

IV - construção de abrigos provisórios para operários ou de depósitos de materiais, no decurso de obras licenciadas;

V - reformas que não determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel;

VI - reformas que não afetem os elementos construtivos e estruturais.

Sago



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 23 - Nos prédios existentes atingidos por recuos de alinhamento, em qualquer hipótese de reforma, reconstrução ou acréscimo deve-se, sempre, como pressuposto, buscar a adequação aos novos alinhamentos, em atendimento a esse Código e à Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento.

§ 1º - Caberá ao órgão competente da Prefeitura definir a viabilidade técnica do atendimento ao disposto no *caput* deste artigo.

Art. 24 - Todo projeto aprovado terá Alvará de Construção com prazo de validade de 2 (dois) anos.

§ 1º - Caso a obra não esteja concluída no prazo estabelecido no *caput* deste artigo, a prorrogação do Alvará de Construção poderá ser solicitada mediante requerimento, em formulário específico, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência de seu vencimento.

§ 2º - Será revogado automaticamente o Alvará de Construção cuja obra não tenha sido iniciada, decorrido o prazo inicial de validade.

Art. 25 - Se houver paralisação da obra por tempo superior a 6 (seis) meses, caberá ao proprietário informar o fato à Prefeitura, em formulário específico.

§ 1º - A revalidação do Alvará de Construção poderá ser concedida, desde que a obra seja reiniciada pelo menos 30 (trinta) dias antes do término do prazo de vigência da licença e estejam concluídos os trabalhos de fundação.

§ 2º - Toda obra paralisada, cujo prazo do Alvará de Construção tenha expirado, sem que esta tenha sido reiniciada, dependerá de nova aprovação de projeto.

Art. 26 - É vedada qualquer alteração no projeto, após sua aprovação, sem o prévio consentimento da Prefeitura, sob pena de cancelamento de seu Alvará de Construção.

Parágrafo único - Caso haja alterações em projetos aprovados, cuja licença ainda esteja em vigor, a execução de modificações na obra só poderá ser iniciada após a aprovação pela Prefeitura.

Art. 27 - Será objeto de pedido de certificado de mudança de uso qualquer alteração de uma edificação cuja utilização não implique alteração física do imóvel, desde que verificada sua conformidade com a legislação referente à Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento e demais normas e legislações aplicáveis.

Art. 28 - Fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias úteis, a partir do protocolo do processo, para a análise do projeto e da documentação e a emissão de parecer.

§ 1º - A data limite, relativa ao prazo estabelecido no *caput* deste artigo, deverá constar no recibo de protocolo do processo.

§ 2º - Na apreciação do projeto, as exigências para sua adequação a este Código e às normas afins serão feitas de uma só vez.

§ 3º - Quando do pedido de exigências para adequação, do que trata o parágrafo anterior, o prazo estabelecido no *caput* deste artigo ficará automaticamente estendido por mais 30 (trinta) dias úteis.

5490



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 4º - Cabe ao proprietário retirar o parecer na Prefeitura, protocolando seu recebimento.

§ 5º - Não sendo atendidas as exigências nos mesmos prazos estabelecidos no *caput* e no parágrafo 3º deste artigo, por parte do responsável pela obra, o processo será indeferido.

§ 6º - Não sendo cumpridos os prazos estabelecidos no *caput* e no parágrafo 3º deste artigo, por parte do órgão competente da Prefeitura, o processo será aprovado por decurso de prazo.

Seção III
Do Alvará e do Projeto Aprovado

Art. 29 - Caberá à Prefeitura a fiscalização das obras, instalações e serviços, a fim de verificar o cumprimento das exigências legais do projeto.

Art. 30 - Qualquer obra somente poderá ser iniciada depois de concedido o Alvará de Construção.

Parágrafo único - São atividades que caracterizam o início de uma obra:

- I - preparo do terreno;
- II - locação da obra.

Seção IV
Do "Habite-se"

Art. 31 - Uma obra será considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade.

Parágrafo único - É considerada em condições de habitabilidade a edificação que:

- I - estiver de acordo com o projeto aprovado e com as disposições deste Código;
- II - garantir segurança a seus usuários e à população por ela afetada;
- III - possuir todas as instalações em perfeito estado de funcionamento;
- 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;
- VI - tiver a numeração fornecida pela Prefeitura;
- VII - tiver calçada executada nos termos da legislação específica;
- VIII - não apresentar qualquer pendência jurídica.

Art. 32 - O prédio somente poderá ser habitado, ocupado ou utilizado após a concessão do "Habite-se".

Parágrafo único - Para a obtenção do "Habite-se", após a conclusão da obra, deverá ser requerida, por meio de documento padrão, a vistoria da Prefeitura.

Sago



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 33 - A Prefeitura fará a vistoria e, caso as obras estejam de acordo com o projeto e com as condições estabelecidas no parágrafo único do artigo 31 deste Código, fornecerá ao proprietário o "Habite-se" e a Certidão Discriminativa, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data do pedido de vistoria protocolado na Prefeitura.

Art. 34 - Poderá ser concedido "Habite-se" parcial para as partes da edificação já concluídas 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" e de "autoconstrução" ou "autoajuda".

§ 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 sujeita aos prazos e condições estabelecidos no *caput* do artigo anterior.

Art. 35 - Caso seja constatado, em vistoria, que a obra não obedeceu ao respectivo projeto aprovado, a Prefeitura autuará o responsável pela administração e/ou Responsável Técnico pela obra que, em qualquer caso e de acordo com disposições legais, deverão:

I - regularizar o projeto, caso estas modificações possam ser aprovadas;

II - fazer modificações necessárias, inclusive demolição, visando à regularização da obra.

Seção V

Da Licença para Demolição Voluntária

Art. 36 - Nenhuma demolição de edificação ou de obra que afete os elementos estruturais poderá ser efetuada sem comunicação prévia à Prefeitura.

§ 1º - A licença para demolição será expedida pela Prefeitura, após vistoria.

§ 2º - A demolição só poderá ser efetuada com observância de todas as normas de segurança, podendo a Prefeitura determinar a data e o horário para sua ocorrência, observadas as normas e os regimentos de condomínios.

CAPÍTULO IV

DAS OBRAS PÚBLICAS

Art. 37 - As obras públicas só poderão ser executadas se atenderem ao disposto neste Código e obtiverem a devida licença por parte dos órgãos competentes do Município.

§ 1º - Os pedidos de licença obedecerão aos trâmites normais estabelecidos no Município.

§ 2º - O processamento do pedido de licença para obras públicas terá preferência sobre quaisquer outros processos similares.

SAGO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º - Ficam isentas de pagamento de emolumentos as seguintes obras:

- I - construção de edifícios públicos;
- II - obras de qualquer natureza em propriedade da União ou do Estado;
- III - construção de sede própria de instituições oficiais ou paraestatais, desde que destinadas exclusivamente ao uso das respectivas instituições.

Art. 38 - Os projetos serão assinados por profissionais legalmente habilitados, sendo a assinatura seguida de indicação do cargo quando se tratar de funcionário que deve, por força da função, executar a obra. No caso de não ser funcionário, o profissional responsável atenderá as disposições do presente Código.

Art. 39 - O contratante ou executante de obras públicas está sujeito ao pagamento da licença relativa ao exercício da respectiva profissão, a não ser que se trate de funcionário que deva executar as obras, em função de seu cargo.

TÍTULO III
NORMAS GERAIS DAS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I
DA SEGURANÇA NA OBRA

Art. 40 - O responsável pela execução de obra, reforma ou demolição deverá instalar, durante a execução, dispositivos de segurança visando à proteção de pedestres, de mobiliário urbano ou de edificação vizinha, conforme detalhamento expresso neste Código, no Código de Posturas do Município e outros critérios definidos na legislação sobre segurança do trabalho e demais normas e legislações pertinentes.

Art. 41 - Para as escavações e movimentos de terra, serão exigidos os requisitos e cuidados necessários à estabilidade dos taludes e valas, principalmente quando houver altura que possa ameaçar a segurança da obra e a integridade dos trabalhadores, da via ou dos terrenos vizinhos.

Art. 42 - Cabe ao responsável técnico pela obra cumprir e fazer cumprir as normas oficiais relativas à segurança e higiene do trabalho da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

CAPÍTULO II
DO CANTEIRO DE OBRAS

Art. 43 - A instalação e o funcionamento de canteiro de obras, em qualquer situação, deverão atender o disposto no Código de Posturas do Município.

SAGO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 44 - A implantação do canteiro de obras fora do lote em que se realiza a obra somente terá sua licença concedida pela Prefeitura 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, observado ainda o disposto no Código de Posturas do Município, especialmente no que se refere à execução de obra ou serviço em logradouro público e à obra e sua interferência em logradouro público.

Art. 45 - Nas vias e logradouros públicos, além da estreita observância do disposto no Código de Posturas do Município, é proibido:

I - sua utilização como canteiro de obras ou depósitos de entulhos;

II - permanência de quaisquer equipamentos e/ou materiais de construção.

§ 1º - Nenhum equipamento, material de construção ou entulho poderá permanecer no logradouro público senão o tempo necessário para sua descarga e remoção.

§ 2º - Desde que comprovada a impossibilidade de atendimento ao disposto no inciso I e no parágrafo 1º deste artigo, o proprietário ou o responsável pela administração da obra deverá solicitar licença especial ao órgão competente da Prefeitura para o uso do logradouro.

§ 3º - Em qualquer situação, a licença especial de que trata o parágrafo anterior não poderá exceder 48 horas.

§ 4º - A não retirada dos equipamentos e/ou materiais de construção ou de entulho autoriza a Prefeitura Municipal a fazer sua remoção, dando-lhe o destino conveniente e a cobrar dos responsáveis pela obra a despesa da remoção, acrescida de 20% (vinte por cento) e aplicando-lhes, ainda, as sanções cabíveis.

CAPÍTULO III
DOS TAPUMES E DEMAIS DISPOSITIVOS DE SEGURANÇA,
DO FECHAMENTO DO TERRENO, DA LIMPEZA
E DA CONSERVAÇÃO DOS LOGRADOUROS

Art. 46 - São obrigatórias e compete a seus proprietários a construção, reconstrução e a conservação das vedações, sejam elas muros ou cercas apropriadas à área urbana, em toda a extensão das testadas dos terrenos não edificadas, de modo a impedir o livre acesso ao público.

Art. 47 - Será obrigatória a colocação de tapumes e proteção nas divisas, sempre que se executar obra de construção, reforma e/ou demolição.

§ 1º - Os tapumes deverão:

I - ter altura mínima de 2,00 m (dois metros);

II - não exceder metade da largura da calçada;

III - não exceder 1/4 (um quarto) da largura do logradouro destinado predominantemente à circulação de pedestres.

§ 2º - Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição da licença de construção, reforma ou demolição pela Prefeitura.

SAGO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º - No prazo máximo de 15 (quinze) dias após a execução do pavimento situado a mais de 4,00 m (quatro metros) acima do nível mais baixo da calçada, o tapume deverá ser recuado para o alinhamento do logradouro, removendo-se o que existir entre o tapume e o alinhamento do logradouro, observando-se as seguintes disposições:

I - o piso da calçada será reconstruído sem degraus, seguindo a declividade do eixo da via pública, em toda a sua extensão, e será feita uma cobertura com pé-direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para a proteção de pedestres e veículos;

II - os pontalotes do tapume poderão permanecer nos locais primitivos e servir de apoio à cobertura e ao andaime fixo que forem mantidos na parte superior.

§ 4º - O tapume poderá voltar a avançar sobre a calçada, observado o disposto no parágrafo anterior, pelo prazo estritamente necessário ao acabamento da fachada localizada no alinhamento e a menos de 4,00 m (quatro metros) acima do nível mais baixo da calçada do logradouro público.

Art 48 - Visando à proteção contra quedas de trabalhadores, de objetos e materiais sobre pessoas ou propriedades, durante todo o período de realização dos serviços de construção, reforma ou demolição até a conclusão de alvenaria externa, será obrigatória a colocação de plataformas de segurança, com espaçamento vertical máximo de 8,00 m (oito metros) em todas as faces da construção onde não houver vedação externa aos andaimes.

§ 1º - A plataforma de segurança consistirá em um estrado horizontal com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), circundado por guarda-corpo externo com altura mínima de 1,00 m (um metro).

§ 2º - Em substituição às plataformas de segurança poderá ser adotada vedação fixa externa aos andaimes em toda a altura da construção.

§ 3º - Na fase de acabamento externo das construções ou reformas, poderão ser utilizados andaimes mecânicos.

Art. 49 - Fachadas de construção deverão ser protegidas com tela, sempre que exigido em normas a serem regulamentadas de forma complementar a este Código.

Art 50 - Serão permitidas instalações temporárias, necessárias à execução da obra, tais como barracões, depósitos, escritórios de campo, compartimentos de vestiários e escritórios de exposição e de divulgação de vendas exclusivamente das unidades autônomas da construção a ser feita no local.

Art. 51 - Os tapumes, as plataformas de segurança, a vedação fixa externa aos andaimes ou os andaimes mecânicos e as instalações temporárias não poderão prejudicar a arborização, a iluminação pública, instalações de interesse público, a visibilidade de placas de identificação de logradouro público ou de sinalização de trânsito.

Ssgo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art 52 - Após o término das obras, ou no caso de sua paralisação por tempo superior a 180 (cento e oitenta) dias, os andaimes, tapumes e quaisquer elementos que avancem sobre o alinhamento dos logradouros deverão ser prontamente retirados, desimpedindo-se a calçada, reconstruindo-se seu revestimento e deixando-a em perfeitas condições de uso.

Parágrafo único - Na hipótese de inobservância do disposto no *caput* deste artigo, após notificação ao responsável pela obra, o Executivo poderá executar os serviços considerados necessários, cobrando do infrator o custo correspondente, acrescido de 20% (vinte por cento), sem prejuízo das sanções cabíveis.

Art. 53 - No caso de se verificar a paralisação de uma construção por mais de 180 (cento e oitenta) dias, deverá ser feito o fechamento do terreno no alinhamento do logradouro.

Art. 54 - O responsável pela execução da obra é obrigado a manter o logradouro lindeiro em permanente estado de conservação e limpeza e desobstruído para o trânsito de veículos e pedestres, observado ainda o disposto no Código de Posturas do Município.

Art. 55 - O responsável pela execução da obra deverá pôr em prática todas as medidas necessárias para que o excesso de poeira e a queda de detritos nos logradouros públicos e nas propriedades vizinhas sejam evitados.

Art. 56 - No caso de qualquer dano ao logradouro ou a qualquer equipamento urbano, o responsável pela execução da obra deverá restaurá-los imediatamente após o término da obra ou serviço, observado ainda o disposto no Código de Posturas do Município.

**CAPÍTULO IV
DAS CALÇADAS**

Art. 57 - Compete ao proprietário do lote a construção, a reconstrução e a conservação das calçadas em toda a extensão das testadas do terreno, edificado ou não, observado, no que couber, o disposto no Código de Posturas do Município e nos artigos 45, 54, 55 e 56 desta Lei.

Art. 58 - As calçadas obedecerão às seguintes condições:

I - o piso será de material resistente, antiderrapante e não interrompido por degraus ou mudanças abruptas de nível ou de declividade;

II - 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;

III - a altura máxima do meio-fio será de 20 cm (vinte centímetros);

IV - a largura mínima da calçada será de:

a) 2,00 m, para avenidas e praças;

b) 1,75 m para as Ruas principais; e

c) 1,5 metros para demais vias públicas;

SAG



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

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 25% (vinte 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.

Seção III
Das Escadas e das Rampas

Art. 59 - As escadas atenderão às seguintes exigências:

I - altura livre igual ou superior a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), visando a garantir a circulação e passagem ao longo delas;

II - o dimensionamento dos degraus da escada será feito de acordo com a fórmula: $0,60\text{ m} \leq 2 \times \text{Altura do piso (espelho)} + \text{Comprimento do piso} \leq 0,64\text{ m}$ (variação entre sessenta e sessenta e quatro centímetros);

III - altura do piso ou espelho no máximo de 0,19 m (dezenove centímetros);

IV - comprimento do piso no mínimo de 0,25 m (vinte e cinco centímetros).

Art. 60 - As escadas poderão ter qualquer largura, respeitadas as larguras mínimas estabelecidas no artigo 59 e o disposto no parágrafo único do referido artigo.

Parágrafo único - No caso das escadas serem dimensionadas para funcionar também como rota de fuga em situações de emergência, deverá ser observado o seguinte:

I - no caso de escadas de uso coletivo, a soma da largura de todas as escadas que existirem em cada pavimento deverá ser suficiente para proporcionar o escoamento do número de pessoas que delas dependam, no sentido da evacuação para áreas externas ou de segurança;

II - a largura necessária para escadas de uso coletivo será definida da seguinte forma:

a) estimar a população de cada pavimento, conforme o disposto no artigo 60 desta Lei;

b) multiplicar por 1,5 a população do pavimento que apresentar maior lotação, o que determinará a população máxima;

c) determinar a largura necessária para escada(s), entre os pisos de dois pavimentos sucessivos, em conformidade com a Tabela I:

SAGG



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

TABELA I

Largura de escada em função da população máxima

População máxima (pessoas)	Largura (m)
90	1,20
135	1,50
150	1,80
180	2,10
210	2,40
240	2,70
270	3,00

III - a largura máxima permitida para uma escada de emergência será de 3,00 m (três metros)

IV - se a largura necessária ao escoamento, calculada conforme o disposto neste artigo, atingir dimensão superior a 3,00 m (três metros), deverá haver mais de uma escada, as quais serão separadas e independentes entre si;

V - as medidas resultantes dos critérios fixados neste artigo entendem-se como larguras livres, medidas nos pontos de menor dimensão, permitindo-se nelas incluir apenas o(s) corrimão(s) que tenha(m) projeção máxima de 0,10 m (dez centímetros);

Art. 61 - A capacidade dos elevadores, escadas rolantes ou outros dispositivos de circulação por meios mecânicos não será levada em conta para efeito do cálculo do escoamento da população do edifício.

Art. 62 - As escadas de uso coletivo obedecerão ainda às seguintes condições:

I - os lances serão retos;

II - os patamares serão obrigatórios sempre que houver mudança de direção ou quando o lance da escada precisar vencer altura superior a 3,00 m (três metros);

III - o comprimento dos patamares intermediários não será inferior à largura da escada;

IV - a instalação de corrimão será obrigatória em ambos os lados;

V - o material utilizado na escada será incombustível e ainda, em seu piso, antiderrapante.

Parágrafo único - As escadas em curva ou em leque somente serão permitidas, quando excepcionalmente justificáveis por motivos de ordem estética ou física, desde que a menor dimensão do piso não seja inferior a 0,15 m (quinze centímetros).

Art. 63 - No caso de emprego de rampas em substituição às escadas da edificação aplicam-se as normas relativas a dimensionamento, classificação, localização, resistência e proteção fixadas para as escadas.

§ 1º - As rampas não poderão apresentar declividade superior a 12% (doze por cento) quando destinadas à circulação de pedestres e de 20% (vinte por cento), quando destinadas exclusivamente à circulação de veículos.

Ssgo



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS**

§ 2º - Sempre que a declividade da rampa exceder à 6% (seis por cento), o piso deverá ser revestido com material antiderrapante.

Art. 64 - Na construção de edifícios públicos ou de uso coletivo deverão ser atendidas as especificações da NBR 9050/1994, que estabelece as condições de acessibilidade das pessoas portadoras de necessidades especiais.

**Seção IV
Das Saídas de Emergência, das Rotas de Fuga
e das Escadas de Segurança**

Art. 65 - Quando for obrigatória a instalação de elevadores na edificação, serão exigidas escadas de segurança ou enclausuradas ou protegidas, dotadas de dispositivos tais como portas corta-fogo e antecâmaras.

§ 1º - Considera-se escada de segurança, enclausurada ou protegida aquela à prova de fogo e fumaça, dotada de antecâmara ventilada.

§ 2º - O dimensionamento das saídas de emergência, das rotas de fuga e das escadas de segurança obedecerá ao previsto nas normas técnicas da ABNT referentes ao assunto.

**Seção V
Dos Átrios, dos Corredores e das Saídas**

Art. 66 - Os átrios, passagens ou corredores, bem como as respectivas portas, associados às saídas das escadas ou rampas para o exterior da edificação não poderão ter dimensões inferiores às exigidas para as escadas ou rampas estabelecidas neste Código.

Art. 67 - As passagens ou corredores, bem como as portas utilizadas na circulação de uso comum ou coletivo, em qualquer pavimento das edificações, deverão ter largura suficiente para o escoamento da lotação dos compartimentos ou setores para os quais dão acesso.

Parágrafo único - Os espaços de acesso ou circulação fronteiros às portas dos elevadores, em qualquer pavimento, deverão ter dimensão não inferior a 2,00 m (dois metros), medida perpendicularmente ao plano onde se situam as portas, resguardada a mesma largura da caixa do elevador.

Art. 68 - Ainda que a largura necessária ao escoamento, calculada, conforme o disposto neste Código, permita dimensão inferior, os átrios, passagens ou corredores de circulação geral, do pavimento correspondente à soleira principal de entrada na edificação deverão apresentar, pelo menos, as seguintes larguras:

I - 1,80 m (um metro e oitenta centímetros), quando servirem, simultaneamente, às escadas e aos elevadores nas edificações não obrigadas à instalação de elevadores e com destinações para apartamentos, escritórios e consultórios;

II - 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), quando servirem, simultaneamente, às escadas e aos elevadores nas edificações que

5590



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

devem dispor de elevadores e que tenham as destinações referidas no item anterior;

III - 1,80 m (um metro e oitenta centímetros), quando derem acesso exclusivamente às escadas, ou de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando servirem exclusivamente aos elevadores e que tenham as destinações referidas no inciso I deste artigo;

IV - 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) para acesso às escadas e mais 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando servirem aos elevadores, no caso de edificações não referidas no inciso I deste artigo.

Art. 69 - As portas das passagens e corredores que proporcionam escoamento à lotação dos compartimentos de uso coletivo ou dos setores da edificação, excluídas aquelas de acessos às unidades, bem como as situadas na soleira de entrada na edificação deverão abrir no sentido do fluxo da saída, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 68 deste Código.

Parágrafo único - As portas de saída dos recintos com lotação superior a 200 (duzentas) pessoas deverão ter ferragem antipânico.

Seção VI
Dos Elevadores de Passageiros

Art. 70 - É obrigatória a instalação de elevadores de passageiros e cargas em edifícios públicos e privados sempre que a diferença de cotas entre os níveis dos pisos de cota mais baixa e mais alta for igual ou superior a 10,50 m (dez metros e cinquenta centímetros), independentemente do tipo de utilização dos pisos.

§ 1º - Para efeito do disposto neste artigo não serão considerados:

I - o pavimento enterrado, mais inferior, em que nenhum ponto de sua laje de cobertura fique acima de 1,00 m (um metro) em relação à cota correspondente ao nível médio da calçada, desde que seja destinado:

a) exclusivamente ao estacionamento de carros e respectivas dependências tais como: vestiários, instalações sanitárias e depósitos;

b) a porão ou subsolo sem aproveitamento para qualquer atividade ou permanência humana;

II - as partes sobre-elevadas quando destinadas exclusivamente a casa de máquinas de elevador, caixa d'água e outras construções sem aproveitamento para qualquer atividade ou permanência humana.

§ 2º - Ficam abrangidos por este Código, além dos elevadores de passageiros e de cargas, todos os outros aparelhos de transporte vertical alternativo e/ou complementares a estes, a serem definidos em regulamentação específica.

§ 3º - No piso de cota mais alta será admitida a existência de um piso superior fora da cota máxima aqui estabelecida, com função complementar, com acesso exclusivamente interno ao imóvel a que pertence, para utilização como cobertura, solário, mezanino ou similar.

§ 4º - Os projetos de arquitetura e engenharia submetidos à apreciação da Prefeitura indicarão, obrigatoriamente, quando for o caso, a posição e as dimensões da caixa de elevadores e/ou de outros aparelhos de transporte vertical, alternativos ou complementares.

Sago



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS**

§ 5º - Qualquer edificação, cuja diferença de cotas entre os níveis dos pisos de cota mais baixa e mais alta for igual ou superior a 23,00 m (vinte e três metros), terá, pelo menos, dois elevadores, observado o previsto no §1º deste artigo.

Art. 71 - A instalação, a conservação, a reforma, a modernização, o funcionamento e a fiscalização dos elevadores e outros aparelhos de transporte vertical de passageiros ou cargas ficam sujeitos à fiscalização municipal.

§ 1º - O licenciamento dos elevadores e de outros aparelhos de transporte vertical é de caráter obrigatório.

§ 2º - Nenhum elevador ou outro aparelho de transporte vertical de passageiros ou cargas poderá funcionar sem o correspondente Alvará de Funcionamento expedido pela Prefeitura.

§ 3º - O pedido do Alvará de Instalação será instruído com projeto, memorial descritivo, cálculo de tráfego, diagrama unifilar das instalações elétricas, cópias oficiais da edificação, contrato de instalação de manutenção, ART da instalação, ART da manutenção e demais exigências a serem estabelecidas em regulamento.

§ 4º - Os documentos exigidos no parágrafo anterior devem estar sob Anotação de Responsabilidade Técnica (ART-CREA), de profissional habilitado.

Art. 72 - A Prefeitura poderá embargar a instalação de elevadores ou interditar seu funcionamento se não forem cumpridas as normas técnicas brasileiras ou ferida a regulamentação complementar expedida pelo Poder Executivo.

Art. 73 - A observância do disposto neste Código não desobriga os responsáveis do cumprimento de quaisquer outras disposições legais, regulamentares ou técnicas.

**Seção VII
Das Saliências e das Marquises**

Art. 74 - Sobre o alinhamento e os afastamentos serão permitidas as projeções de marquises e beirais.

Parágrafo único - Os corpos em balanço citados no *caput* deste artigo deverão adaptar-se às condições dos logradouros quanto à sinalização, posteamto, tráfego de pedestres e veículos, arborização, sombreamento e redes de infraestrutura.

Art. 75 - Sobre os afastamentos serão permitidas as projeções de jardineiras, saliências, quebra-sóis e elementos decorativos, desde que respeitadas as condições previstas na Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento.

Art. 76 - Sobre os afastamentos frontais serão permitidas sacadas e varandas abertas, desde que respeitadas as condições previstas na Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento.

SAGG



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 77 - As marquises, quando construídas sobre logradouros, obedecerão às seguintes condições:

I - 0,50 m (cinquenta centímetros) a menos que a largura da calçada, sem ultrapassar 3,00 m (três metros) de balanço;

II - altura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) acima de qualquer ponto da calçada sob a marquise;

III - respeitar a arborização, a iluminação pública e a visibilidade das placas de sinalização dos logradouros;

IV - não possibilitar queda d'água sobre as calçadas;

V - não conter grades, peitoris ou guarda-corpos.

CAPÍTULO VI
DA CLASSIFICAÇÃO E DA DIMENSÃO DOS COMPARTIMENTOS

Seção I - Da Classificação dos Compartimentos

Art. 78 - Os compartimentos das edificações, conforme sua destinação, assim se classificam:

I - de permanência prolongada;

II - de permanência transitória;

III - especiais;

IV - sem permanência.

Art. 79 - Consideram-se de permanência prolongada os compartimentos destinados pelo menos a uma das seguintes funções ou atividades:

I - dormir ou repousar;

II - estar ou lazer;

III - trabalhar, ensinar ou estudar;

IV - preparo ou consumo de alimentos;

V - tratamento ou recuperação;

VI - reunir ou recrear.

Art. 80 - Consideram-se de permanência transitória os compartimentos destinados pelo menos a uma das seguintes funções ou atividades:

I - circulação e acesso de pessoas;

II - higiene pessoal;

III - depósito para guarda de materiais, utensílios ou peças sem a possibilidade de qualquer atividade no local;

IV - troca e guarda de roupas;

V - lavagem de roupas e serviços de limpeza.

Art. 81 - Consideram-se especiais os compartimentos que apresentem características e condições adequadas a sua destinação específica e distinta das funções ou atividades relacionadas nos artigos 74 e 75, embora possam comportá-las.

Parágrafo único - São especiais os compartimentos com destinações similares aos seguintes:

Slgo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

I - auditórios, anfiteatros, teatros, salas de espetáculos e cinemas;

II - museus e galerias de arte;

III - estúdios de gravação, rádio e televisão;

IV - laboratórios fotográficos, cinematográficos e de som;

V - centros cirúrgicos e salas de raios X;

VI - salas para computadores, transformadores e telefonia;

VII - locais para duchas e saunas;

VIII - garagens.

Art. 82 - Consideram-se sem permanência os compartimentos que não permitam permanência humana ou habitabilidade, desde que caracterizados no projeto.

Art. 83 - Compartimentos para outras destinações ou denominações não indicadas nos artigos precedentes desta seção ou que apresentem peculiaridades especiais serão classificados com base nos critérios fixados nos referidos artigos, tendo em vista as exigências de higiene, salubridade e conforto correspondentes à função ou atividade.

Seção II

Do Dimensionamento de Compartimentos

Art. 84 - Os compartimentos em geral, mencionados nos artigos 74, 75 e 76, deverão ter, no plano do piso, formato capaz de conter um círculo, com diâmetro mínimo proporcional à área mínima exigida para o compartimento, conforme a Tabela II:

TABELA II

Diâmetro mínimo de círculo no plano do piso
para áreas mínimas de compartimento

Áreas mínimas exigidas para compartimento (m ²)	Diâmetro mínimo de círculo no plano do piso (m)
Até 2,00	0,90
Acima de 2,00 até 4,00	1,50
Acima de 4,00 até 8,00	2,00
Acima de 8,00 até 16,00	2,50
Acima de 16,00 até 32,00	2,70
Acima de 32,00	2,90

§ 1º - As áreas mínimas dos compartimentos são fixadas segundo a destinação ou atividade.

§ 2º - A área mínima dos compartimentos de permanência prolongada para o uso residencial será de:

I - 6,00 m² (seis metros quadrados) para a função de dormir ou repousar;

II - 9,00 m² (nove metros quadrados) para a função de estar ou lazer;

III - 4,00 m² (quatro metros quadrados) para a função de preparo de alimentos.

5/90



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º - A área mínima de compartimento sanitário para uso residencial será de 1,50 m² (cento e cinquenta decímetros quadrados), permitindo a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 1,00 m (um metro).

Art. 85 - O pé-direito mínimo dos ambientes obedecerá aos valores indicados na Tabela III:

Tabela III
Pé-direito mínimo dos ambientes

Ambiente	Uso	Pé-direito mínimo (m)
Residencial e serviços	prolongado	2,70
	transitório	2,40
Comercial até 50,00 m ²	prolongado	3,50
	transitório	2,30
Comercial acima de 50,00 até 100,00 m ²	prolongado	4,00
	transitório	2,30
Comercial acima de 100,00 m ²	prolongado	5,00
	transitório	2,30

Parágrafo único - Para outros usos e para compartimentos especiais ressalvam-se exigências maiores fixadas por normas específicas.

CAPÍTULO VI
DA INSOLAÇÃO, DA ILUMINAÇÃO
E DA VENTILAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

Seção I

Da Insolação, da Iluminação e da Ventilação dos Compartimentos

Art. 86 - Para receber insolação, iluminação e ventilação, todo compartimento deverá dispor de abertura.

Art. 87 - Em termos gerais, serão consideradas suficientes para insolação, ventilação e iluminação dos compartimentos as aberturas voltadas para os afastamentos previstos na Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento.

Art. 88 - Nos edifícios em que se optar pela construção de poços de iluminação e de ventilação, deve-se obedecer, no mínimo, os valores contidos na Tabela IV:

Tabela IV - Valores para poços de iluminação e de ventilação

Denominação	Número de Pavimentos			
	1 a 2	3 a 4	5 a 6	7 a 8
Área do poço de iluminação e ventilação	4,50 m ²	9,00 m ²	12,00 m ²	18,00 m ²
Largura mínima	1,50 m	3,00 m	3,00 m	4,00 m
Área do poço de ventilação	2,25 m ²	2,25 m ²	4,00 m ²	6,00 m ²
Largura mínima	1,50 m	1,50 m	1,50 m	2,00 m

5/2/80



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º - Quando houver abertura de compartimento de permanência prolongada para poço, este será considerado poço, de iluminação e de ventilação.

§ 2º - Quando houver abertura de compartimento de permanência transitória para poço, este será considerado poço de ventilação.

§ 3º - Para os casos de compartimentos especiais devem-se seguir as normas técnicas pertinentes, observando-se, no mínimo, as determinações deste artigo.

Seção II
Da Ventilação Indireta ou Especial

Art. 89 - Banheiros e lavabos poderão ser dotados de ventilação e/ou iluminação indiretas, desde que as aberturas estejam voltadas apenas para áreas de serviço ou varandas.

Parágrafo único - Para os lavabos será permitido ventilação especial obtida mediante equipamento mecânico (renovação ou condicionamento de ar).

Art. 90 - Deverá ser assegurada a ventilação por meio de aberturas próximas do piso e do teto nos compartimentos providos de aquecedores a gás ou similar.

Art. 91 - Poderão ter iluminação e/ou ventilação indireta, a partir de ambientes contíguos, os seguintes compartimentos:

I - vestíbulos, átrios, *closets*;

II - pequenos depósitos e despensas, com área construída máxima de 4,00 m² (quatro metros quadrados);

III - corredores ou áreas internas de circulação com extensão de até 10,00 m (dez metros).

Art. 92 - Aos compartimentos sem permanência será facultado disporem apenas de ventilação, que poderá ser assegurada pela abertura de comunicação com outro compartimento de permanência prolongada ou transitória.

Art. 93 - Os compartimentos especiais deverão apresentar, conforme a função ou atividade neles exercidas, condições adequadas de iluminação e ventilação por meios especiais, bem como controle satisfatório de temperatura e de umidade do ar, segundo as normas técnicas oficiais.

Parágrafo único - A mesma solução pode ser estendida a outros compartimentos de permanência prolongada que, integrando conjunto que justifique o tratamento excepcional, tenham comprovadamente asseguradas condições de higiene, conforto e salubridade.

Seção III
Da Relação Piso-Aberturas

5280



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 94 - As aberturas para iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada e dos de permanência transitória apresentarão as seguintes condições mínimas:

I - área correspondente a $1/6$ (um sexto) da área do piso do compartimento de permanência prolongada e a $1/8$ (um oitavo) da área do piso do compartimento de permanência transitória;

II - em qualquer caso, a soma das áreas das aberturas não poderá ser inferior a $0,70 \text{ m}^2$ (setenta decímetros quadrados) e a $0,30 \text{ m}^2$ (trinta decímetros quadrados) para compartimentos de permanência, respectivamente, prolongada e transitória;

III - pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área exigida para a abertura será para garantir ventilação.

Art. 95 - A profundidade máxima admitida como iluminada naturalmente para os compartimentos de permanência prolongada corresponde a 3 (três) vezes a altura do ponto mais alto do vão de iluminação do compartimento.

Parágrafo único - Na hipótese da iluminação natural se dar através de varandas ou áreas cobertas, a profundidade máxima admitida será calculada a partir do ponto mais alto do vão de iluminação da varanda ou da área coberta.

Art. 96 - Não poderá haver aberturas para iluminação e ventilação em paredes levantadas sobre a divisa do terreno ou a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de distância dela, salvo no caso de testada de lote.

Seção IV
Da Subdivisão dos Compartimentos

Art. 97 - É facultada a subdivisão de compartimentos em ambientes, desde que cada um destes ofereça, proporcionalmente, condições mínimas de iluminação, ventilação e dimensionamento.

CAPÍTULO VII
DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

Seção I
Do Solo, das Fundações, das Paredes, dos Tetos e das Fachadas
Subseção I
Do Solo

Art. 98 - Sem o prévio saneamento do solo, nenhuma construção poderá ser edificada sobre terreno:

- a) úmido e pantanoso;
- b) que tenha servido como depósito de lixo;
- c) misturado com húmus ou substâncias orgânicas.

Art. 99 - As áreas terraplenadas, como encostas e aterros, serão providas de sistema de contenção, bem como de sistema de escoamento de águas pluviais e recomposição de vegetação.

54/90



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS**

**Subseção II
Das Fundações**

Art. 100 - As fundações da edificação deverão respeitar os limites do lote, não invadindo as vias públicas nem os lotes vizinhos.

**Subseção III
Das Paredes e dos Tetos**

Art. 101 - As partes da edificação que funcionarem como elementos divisórios entre distintas unidades, tais como paredes e pisos, deverão ter um padrão de desempenho que garanta o necessário isolamento entre as unidades.

Art. 102 - O teto da cozinha deverá ser construído de material incombustível, sempre que houver pavimento superposto.

**Subseção IV
Das Fachadas**

Art. 103 - É livre a composição das fachadas, desde que sejam garantidas as condições para conforto térmico, visual e auditivo dos usuários.

**CAPÍTULO VIII
DAS INSTALAÇÕES GERAIS**

**Seção I
Das Instalações Especiais**

Art. 104 - São consideradas especiais as instalações de pára-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.

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

Art. 105 - As edificações residenciais multifamiliares, as comerciais e as destinadas a atividades que reúnam público atenderão às seguintes exigências:

I - a edificação com no máximo 4 (quatro) pavimentos e área total construída de até 900,00 m² (novecentos metros quadrados) fica dispensada de ter canalização preventiva contra incêndio, porém deverá possuir extintores portáteis colocados em locais adequados, conforme o especificado em normas técnicas e/ou regulamentação específica;

II - quando a área construída for superior a 900,00 m² (novecentos metros quadrados), será exigida a canalização preventiva contra incêndio, além de extintores portáteis.

Saga



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS**

Art. 106 - As edificações comerciais e de serviços possuirão extintores de incêndios em número suficiente, de acordo com o especificado em normas técnicas e/ou regulamentação específicas.

**Seção II
Do Lixo**

Art. 107 - Toda edificação de uso coletivo será dotada de abrigo ou depósito para recipientes de lixo, perfeitamente vedado e dotado de dispositivos para limpeza e lavagem, situado no alinhamento do lote, na entrada ou pátio de serviço, ou em outro local desimpedido e de fácil acesso.

Art. 108 - Nas edificações de uso coletivo, o suporte para a colocação de lixo é equipamento da edificação e será instalado sobre suporte fixo instalado no passeio lindeiro ao respectivo terreno, observado o disposto no Código de Posturas do Município de Sebastião da Vargem Alegre e demais legislações pertinentes.

§ 1º - A instalação de outros equipamentos especiais para recolhimento de lixo será regulamentada pela autoridade competente.

Art. 109 - Não será permitida a instalação ou o uso particular de incinerador para lixo.

**Seção III
Das Instalações Hidrossanitárias, de Águas Pluviais, Elétricas e de Gás**

Art. 110 - 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. 111 - 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. 112 - É vedado o escoamento para o logradouro público de águas servidas de qualquer espécie.

Art. 113 - 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. 114 - O uso de fossa será permitido somente nas construções não servidas por rede pública coletora de esgotos sanitários, sendo observadas as prescrições das normas técnicas oficiais.

Ssgo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 115 - É proibida a construção de fossas em logradouro público, exceto quando se tratar de projetos especiais de saneamento, desenvolvidos pelo órgão responsável pela prestação de serviços de saneamento no Município.

Art. 116 - O lançamento de efluentes que não os esgotos sanitários na rede coletora de esgotos sanitários deverão ser objeto de apreciação e aprovação pelo órgão responsável pela prestação de serviços de saneamento no Município.

Art. 117 - É proibido o lançamento de qualquer efluente que não as águas pluviais na rede pública de drenagem pluvial.

Art. 118 - 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 as calçadas ou sob canaletas com grades de proteção.

§ 2º - Nas fachadas situadas no alinhamento dos logradouros, os condutores serão embutidos no trecho compreendido entre o nível da calçada e a altura de 3,00 m (três metros), no mínimo, acima desse nível.

Art. 119 - Em observância ao artigo 563 do Código Civil e ao artigo 5º da Lei Federal nº 6.766/79, deverá haver reserva de espaço para escoamento 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. 120 - 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. 121 - São obrigatórias, em edificações de uso público, instalações hidrossanitárias adequadas aos portadores de necessidades especiais em proporção satisfatória ao número de usuários da edificação.

Art. 122 - As edificações que abrigarem atividades comerciais de consumo de alimentos, de prestação de serviços e aquelas classificadas como especiais disporão de instalações sanitárias separadas para cada sexo, localizadas de tal forma que permitam sua utilização pelo público e na proporção adequada ao número de usuários.

Sigo



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS**

Parágrafo único - Consideram-se edificações especiais aquelas destinadas a atividades de educação, pesquisa e saúde ou locais de reunião que desenvolvam atividades de cultura, religião, recreação e lazer.

Art. 123 - O local onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos terá assegurada a incomunicabilidade com os compartimentos sanitários.

Art. 124 - As edificações destinadas a escritórios, consultórios, estúdios de atividades profissionais e similares terão instalações privativas por sala, ou conjunto de instalações sanitárias, na proporção de um vaso e um lavatório para cada 10 (dez) salas ou 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados) de área construída ou frações, por pavimento.

**CAPÍTULO IX
DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES**

**Seção I
Da Fiscalização**

Art. 125 - A fiscalização das obras será exercida pela Prefeitura por intermédio de servidores autorizados.

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

**Seção II
Das Infrações**

Art. 126 - Constitui infração toda ação ou omissão que contrarie as disposições deste Código, de outras leis municipais ou atos baixados pelo governo municipal no exercício regular de seu poder de polícia.

§ 1º - Dará motivo à lavratura de auto de infração toda violação das normas deste Código que for levada a conhecimento da autoridade municipal competente, por qualquer servidor ou pessoa física que a presenciar.

§ 2º - A comunicação deve ser escrita e acompanhada de prova ou ser devidamente testemunhada.

Art. 127 - Qualquer obra desprovida da respectiva licença será multada, embargada e estará sujeita à demolição.

Art. 128 - O auto de infração será lavrado em três vias, assinado pelo autuante e pelo autuado, sendo as duas primeiras retidas pelo autuante e a última entregue ao autuado.

Parágrafo único - Quando o autuado não se encontrar no local da infração ou se recusar a assinar o auto respectivo, o autuante anotará neste o fato, que deverá ser firmado por testemunhas.

Art. 129 - Se o infrator não se encontrar no local em que a infração for constatada, a última via do auto de infração deverá ser

São



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

encaminhada ao responsável técnico pela construção, sendo considerado, para todos os efeitos, como tendo sido o infrator cientificado do fato.

Art. 130 - Lavrado o auto de infração, o infrator poderá apresentar defesa escrita no prazo de 8 (oito) dias úteis, a contar de seu recebimento, e expirado esse prazo, o auto será encaminhado à decisão do titular do órgão responsável pela autuação.

Seção III
Das Penalidades

Art. 131 - As infrações aos dispositivos deste Código serão sancionadas com as seguintes penalidades:

- I - multa;
- II - embargo de obra;
- III - interdição da edificação ou dependência;
- IV - demolição.

§ 1º - A imposição das penalidades não se sujeita à ordem em que estão relacionadas neste artigo.

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

§ 3º - A aplicação de penalidade de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos deste Código.

Art. 132 - Pelas infrações às disposições deste Código, serão aplicadas ao responsável técnico ou ao proprietário as penalidades previstas no quadro do Anexo II.

Subseção I
Das Multas

Art. 133 - As multas, independentemente de outras penalidades previstas pela legislação em geral e as do presente Código, serão aplicadas de acordo com o quadro do Anexo III.

Art. 134 - Imposta a multa, será dado conhecimento dela ao infrator, no local da infração ou em sua residência.

§ 1º - Da data de imposição da multa terá o infrator o prazo de 15 (quinze) dias úteis para efetuar o pagamento.

§ 2º - A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

§ 3º - Os infratores que estiverem em débito relativo a multas no Município não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a Administração Municipal.

§ 4º - Nas reincidências, o valor da multa será diretamente proporcional ao número de vezes em que a infração for verificada.

SAG



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 135 - As multas previstas neste Código serão calculadas com base na Unidade Fiscal do Município, de acordo com o quadro do Anexo III.

Subseção II
Do Embargo da Obra

Art. 136 - As obras em andamento, sejam elas de reforma, construção ou demolição, serão embargadas tão logo seja efetivada a infração que autorize esta penalidade, em conformidade com as situações previstas no quadro do Anexo II.

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

§ 2º - Feito o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 5 (cinco) dias úteis e, só após esse prazo, o processo será julgado pela autoridade competente para aplicação das penalidades correspondentes.

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

Subseção III
Da Interdição da Edificação ou Dependência

Art. 137 - Uma obra concluída, seja ela de reforma ou construção, deverá ser interditada tão logo seja efetivada a infração que autorize esta penalidade, em conformidade com as situações previstas no quadro do Anexo II.

§ 1º - Tratando-se de edificação habitada ou com qualquer outro uso, o órgão competente do Município deverá notificar os ocupantes da irregularidade a ser corrigida e, se necessário, interditará sua utilização, por meio do auto de interdição.

§ 2º - O Município, por intermédio do órgão competente, deverá promover a desocupação compulsória da edificação, se houver insegurança manifesta, com risco de vida ou de saúde para os moradores ou trabalhadores.

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

Subseção IV
Da Demolição

Art. 138 - A demolição de uma obra, seja ela de reforma ou construção, ocorrerá depois de efetivada a infração que autorize esta penalidade, em conformidade com as situações previstas no quadro do Anexo II.

Parágrafo único - A demolição será imediata se for julgado risco iminente de caráter público e o proprietário não tomar as providências que a Prefeitura determinar para fins de segurança.

Saga



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 139 - Quando a obra estiver licenciada, a demolição dependerá da anulação, cassação ou revogação da licença para construção concedida pela Prefeitura.

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 corridos e somente após esse prazo o processo será julgado para comprovação da justa causa para eliminação da obra.

Art. 140 - Deverá ser executada a demolição imediata de toda obra clandestina, mediante ordem sumária da Prefeitura.

§ 1º - Entende-se como obra clandestina toda aquela que não possuir licença para construção.

§ 2º - A demolição poderá não ser imposta para a situação descrita no *caput* deste artigo, desde que a obra, embora clandestina, atenda às exigências deste Código e que se providencie a regularização formal da documentação, com o pagamento das devidas multas.

§ 3º - Tratando-se de obra julgada em risco, aplicar-se-á ao caso o artigo 305, § 3º do Código de Processo Civil.

Art. 141 - É passível de demolição toda obra ou edificação que, pela deterioração natural devida à exposição ao tempo, apresentar-se insegura para sua normal destinação, oferecendo risco a seus ocupantes ou à coletividade.

Parágrafo único - Mediante vistoria, a Prefeitura emitirá notificação ao responsável pela obra ou aos ocupantes da edificação, e fixará prazo para início e conclusão das reparações necessárias, sob pena de demolição.

Art. 142 - Não sendo atendida a intimação para demolição, em qualquer caso descrito nesta seção, esta poderá ser efetuada pela Prefeitura, correndo as despesas dela decorrentes por conta do proprietário.

CAPÍTULO X
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 143 - A regulamentação complementar aos dispositivos deste Código deverá ser realizada depois de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de sua publicação.

CAPÍTULO XI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 144 - Os cursos d'água não poderão ser alterados sem prévio consentimento da Prefeitura, consubstanciado em Estudo de Impacto Ambiental e em Relatório de Impacto Ambiental.

Art. 145 - As concessionárias ou quaisquer órgãos públicos responsáveis pela execução de obras de infra-estrutura e/ou paisagismo, após realizar seus serviços, deverão, obrigatoriamente, recompor os logradouros públicos, deixando-os em perfeitas condições de trânsito e uso.

SAGG



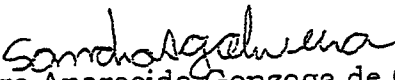
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 146 - Os casos omissos nesta Lei serão resolvidos no âmbito da Administração Pública Municipal, por meio de seus órgãos competentes e mediante a emissão de parecer fundamentado, por escrito, expondo a decisão.

Art. 147 - Esta Lei entra em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação.

Art. 148 - Ficam revogadas todas as leis vigentes relativas ao Código de Obras do Município, bem como quaisquer disposições em contrário.

Sebastião da Vargem Alegre, 27 de novembro de 2013.


Sandra Aparecida Gonzaga de Oliveira
Prefeita Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

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 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

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 (<i>brise-soleil</i>): 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO II - QUADRO DE INFRAÇÕES E DE PENALIDADES

Infração	Multa ao proprietário	Multa ao responsável pela administração da obra	Embargo	Interdição	Demolição
Omissão no projeto de qualquer dado relevante à execução dos serviços;	X	X			
Omissão no projeto da existência de cursos d'água, topografia acidentada ou elementos de altimetria relevantes;		X	X		
Início de obra sem responsável técnico, segundo as prescrições deste Código;	X		X		
Ocupação de edificação sem o "Habite-se";	X			X	
Execução de obra sem a licença exigida;	X	X	X		X
Ausência do projeto aprovado e demais documentos exigidos por este Código, no local da obra;	X	X	X		
Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado, em evidente desacordo com o local e/ou alteração dos elementos geométricos essenciais, como adulteração de medidas e cotas;	X	X	X		X
Construção ou instalação executada de maneira a pôr em risco a estabilidade da obra ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade;	X	X	X		X
Inobservância das prescrições deste Código sobre equipamentos de segurança e proteção como, por exemplo, ausência de tapumes;	X	X	X		
Inobservância do alinhamento e nivelamento;		X	X		X
Colocação de materiais de construção no passeio ou via pública;	X	X			
Imperícia, com prejuízo ao interesse público, devidamente apurada, na execução da obra ou instalação;		X	X		
Danos causados à coletividade ou ao interesse público provocados pela má conservação de fachada, marquises ou corpos em balanço;	X		X		
Inobservância das prescrições deste Código quanto à mudança de responsável técnico;	X	X			
Utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto de arquitetura;	X			X	
Não-atendimento à intimação para construção, reparação ou reconstrução de vedações e passeios;	X				
Decorridos 60 dias da conclusão da obra não foram	X				

Siga



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO III - QUADRO DE INFRAÇÕES E MULTAS

INFRAÇÃO	VALOR DA MULTA
Omissão no projeto de qualquer dado relevante à execução dos serviços;	100 UPFM
Omissão no projeto da existência de cursos d'água, topografia acidentada ou elementos de altimetria relevantes;	500 UPFM
Início de obra sem responsável técnico, segundo as prescrições deste Código;	200 UPFM
Ocupação de edificação sem o "Habite-se";	200 UPFM
Execução de obra sem a licença exigida;	500 UPFM
Ausência do projeto aprovado e demais documentos exigidos por este Código, no local da obra;	200 UPFM
Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado, em evidente desacordo com o local e/ou alteração dos elementos geométricos essenciais, como adulteração de medidas e cotas;	300 UPFM
Construção ou instalação executada de maneira a pôr em risco a estabilidade da obra ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade;	1.000 UPFM
Inobservância das prescrições deste Código sobre equipamentos de segurança e proteção como, por exemplo, ausência de tapumes;	500 UPFM
Inobservância do alinhamento e nivelamento;	100 UPFM
Colocação de materiais de construção no passeio ou via pública;	200 UPFM
Imperícia com prejuízo do interesse público, devidamente apurada, na execução da obra ou instalação;	1.000 UPFM
Danos causados à coletividade ou ao interesse público provocados pela má conservação de fachada, marquises ou corpos em balanço;	1.000 UPFM
Inobservância das prescrições deste Código quanto à mudança de responsável técnico;	100 UPFM
Utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto de arquitetura;	200 UPFM
Não-atendimento à intimação para construção, reparação ou reconstrução de vedações e passeios;	200 UPFM
Decorridos 60 dias da conclusão da obra não foram solicitadas as vistorias;	400 UPFM
Quando não for obedecido o embargo imposto pela autoridade competente;	2.000 UPFM
Prosseguir a obra quando vencido o prazo do licenciamento sem a necessária prorrogação;	500 UPFM

Siga



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE
ESTADO DE MINAS GERAIS

solicitadas as vistorias;					
Quando não for obedecido o embargo imposto pela autoridade competente;	X				
Prosseguir a obra quando vencido o prazo do licenciamento sem a necessária prorrogação;	X				X