

LEI Nº 1.801, de 28 de dezembro de 1984

Código de Obras.

O povo do Município de Itaúna, por seus representantes decreta, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte lei :

Código de Obras

Capítulo I

Licenças

Art. 1º Nenhuma obra ou demolição se fará sem prévia licença da Prefeitura e sem que sejam observadas as disposições do presente Código.

Parágrafo 1º A licença será dada por meio de alvará, sujeito ao pagamento da respectiva taxa, mediante requerimento dirigido ao setor competente.

Parágrafo 2º As notas de nivelamento e alinhamento serão fornecidas em croquis.

Art. 2º A construção, reforma, modificação, acréscimo de prédios, gradis e cobertas com mais de 30 m², dependem de apresentação de projeto, que deverá ser realizado de acordo com o presente Código e do alvará emitido pela repartição competente.

Art. 3º Uma vez aprovado o projeto, só poderão ser realizadas pequenas alterações no decorrer da construção, ouvido o serviço competente, uma vez regularizadas, mediante aprovação de projeto, ao ensejo de baixa.

Art. 4º A construção de edifícios públicos será regulada pela Lei Federal n.º 125, de 03 de dezembro de 1935.

Capítulo II

Projetos e Alvarás de Construções

Art. 5º Aprovado o projeto, a licença de construção será concedida mediante a expedição de um alvará, no qual serão expressos além do nome do interessado, ou interessados, a destinação da obra, a rua, lote, o quarteirão, setor e zona onde a mesma será erigida, bem como qualquer indicação julgada essencial.

Art. 6º Aprovado o projeto, a edificação deverá ser iniciada no prazo máximo de 12 (doze meses).

Art. 7º O projeto da obra executado de acordo com as prescrições do presente Código, será apresentado para a aprovação, acompanhado de requerimento e de comprovante do recolhimento dos tributos devidos.

Art. 8º O projeto deverá ser apresentado, em princípio, no original e, após a aprovação, em duas cópias heliográficas, no mínimo, sem rasuras.

Art. 9º O projeto deverá ser constituído dos seguintes elementos:

- a) Planta cotada do terreno, na escala mínima de 1:500, com exata indicação de suas divisas, dos lotes ou partes de lotes inseridos no seu perímetro, da posição em face dos logradouros públicos e da esquina mais próxima, das construções planejadas no terreno do proprietário, ou já existentes nele.
- b) Planta cotada, na escala mínima de 1:100, de cada pavimento e todas as dependências, porões, sub-solos, pilotis e sobrelojas.
- c) Elevação na escala 1:100, das fachadas, com indicação do "grade" da rua e do tipo de fechamento do terreno no alinhamento.
- d) Seções longitudinais e transversais do prédio e de suas dependências, na escala 1:100 devidamente cotadas.
- e) Diagramas de armações das coberturas na escala 1:200

Parágrafo 1º Os desenhos deverão obedecer às normas técnicas da ABNT.

Parágrafo 2º Além dos elementos gráficos supra referidos, o projeto deverá conter a exata designação dos números do lote, do quarteirão, do setor e zona, definidores do terreno, bem como as assinaturas do autor e do proprietário.

Art. 10 Nos projetos de modificação, acréscimo e reconstrução de prédios, indicar-se-ão, com tinta preta, as partes das construções que deverão permanecer; com tinta vermelha, as que terão de ser executadas; e com tinta amarela, as que deverão ser demolidas.

Art. 11 Se o projeto apresentar apenas pequenos erros e equívocos, a Prefeitura convidará o interessado para esclarecimentos e correções, quando será exigida nova cópia heliográfica do projeto corrigido. Se findo o prazo de 30 (trinta) dias, não forem eles apresentados, será o requerimento indeferido.

Art. 12 O prazo máximo para aprovação dos projetos é de 15 (quinze) dias úteis, a contar da data de entrada do requerimento no Protocolo Geral da Prefeitura. Findo este prazo, se o interessado não tiver sido convidado para esclarecimentos ou correções, poderá dar início à construção, mediante comunicação prévia à Prefeitura, ficando, porém, o proprietário e o profissional, responsáveis pelo que for executado, nas mesmas obras, em desacordo com este Código.

Art. 13 Dos exemplares do projeto, rubricados pela autoridade competente, uma cópia será entregue ao interessado, juntamente com o alvará, e a outra cópia ficará arquivada nesta Prefeitura.

Capítulo III

Alinhamento e Nivelamento

Art. 14 Para início da construção em terreno no qual ainda não se edificou, é necessário que o interessado esteja de posse das notas de alinhamento e nivelamento ou croqui fornecidas pela Prefeitura.

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

Art. 15 O "croqui" será extraído em duas vias, e conterá todas as indicações relativas aos pontos marcados no terreno por meio de piquetes, pelo topógrafo encarregado do serviço, devendo nele figurar pelo menos, um R.N...

Parágrafo Único A primeira via do "croqui" será entregue ao interessado contra recibo, e a outra ficará arquivada na Prefeitura.

Art. 16 Para efeito de início da construção, o período de vigência do "croqui", contado a partir da data de sua expedição, será o mesmo do alvará.

Parágrafo Único Decorrido esse prazo, o início dependerá de novo "croqui".

Art. 17 Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos serão concordados por um arco de raio igual a 1,25 m (um metro e vinte e cinco centímetros). Este remate poderá ter forma poligonal, estando, porém, inscrito na forma citada.

Parágrafo Único Essa concordância somente será exigida no pavimento térreo.

Capítulo IV

Início, Andamento, Conclusão das Obras e Demolições

Art. 18 O alvará e o projeto aprovados, deverão ser acessíveis à Fiscalização da Prefeitura, durante as horas de trabalho.

Art. 19 As obras deverão ser executadas de acordo com o projeto aprovado em seus elementos geométricos essenciais.

Parágrafo 1º Considerem-se elementos geométricos essenciais na construção dos edifícios, os seguintes:

- a) altura do edifício;
- b) os pés-direitos;
- c) a espessura das paredes;
- d) as dimensões dos pavimentos e compartimentos;
- e) as áreas dos pavimentos e compartimentos;
- f) as dimensões das áreas e passagens;
- g) a posição das paredes externas;
- h) a área e forma de cobertura;
- i) as dimensões das saliências.

Parágrafo 2º As alterações que tiverem de ser feitas em obra licenciada, sem modificações de qualquer dos elementos geométricos essenciais, serão permitidas, desde que, não desobedeçam às determinações deste Código e que seja feita antes de seu início, uma comunicação escrita à Prefeitura, na qual elas serão discriminadas.

Art. 20 Terminada a construção ou a reconstrução de qualquer prédio, o construtor dará aviso por escrito à Prefeitura, a fim de que esta mande examinar o prédio e verificar se foram observadas as prescrições deste Código, e obedecido o projeto.

Art. 21 A vistoria deverá ser efetuada no prazo peremptório de 10 (dez) dias, a contar da data do aviso do construtor.

Parágrafo 1º Se a vistoria não for feita dentro deste prazo, considerar-se-á a obra concluída e, atendidas as exigências sanitárias do órgão competente, poderá o prédio ser habitado, ocupado e utilizado.

Parágrafo 2º Será permitida a instalação de máquinas, balcões, armários e prateleiras nos prédios destinados a estabelecimentos industriais e comerciais, não podendo, entretanto, funcionar antes da vistoria.

Art. 22 Será concedida a baixa parcial da construção nos seguintes casos:

- a) quando se tratar de prédio com mais de dois (2) pavimentos, em que se poderá ser concedida baixa de construção, por partes, à medida que estas se concluírem;
- b) quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial e puder, cada qual, ser utilizada independentemente da outra.

Art. 23 Concluída a construção e concedida a baixa, não poderá o proprietário mudar a sua destinação sem prévia licença da Prefeitura, sob pena de multa de interdição.

Parágrafo Único A licença para mudança de destinação, pedida em requerimento instruído com a planta do prédio, será concedida por alvará, depois de verificada sua regularidade.

Art. 24 A demolição de qualquer construção, excetuados apenas os muros de fechamento até três metros (3,00) de altura, só poderá ser executada mediante licença da Prefeitura, e pagamento da taxa respectiva.

Parágrafo 1º Tratando-se de edifício com mais de 2 (dois) pavimentos ou de qualquer construção que tenha mais de oito metros (8 m) de altura, a demolição só poderá ser efetuada sob a responsabilidade de profissional registrado na Prefeitura.

Parágrafo 2º No requerimento em que for pedida a licença para a demolição compreendida no parágrafo precedente, será declarado o nome do profissional responsável, o qual deverá assinar o mesmo requerimento, juntamente com o proprietário ou seu representante legal.

Art. 25 Exceto no caso de perigo iminente, não será feita a demolição de prédio no alinhamento, sem o tapamento da frente correspondente à fachada.

Art. 26 A Prefeitura poderá estabelecer horas, mesmo à noite, na qual uma demolição deverá ser feita.

Art. 27 Na edificação que estiver sujeita a cortes para retificação de alinhamento, alargamento do logradouro ou recuos regulamentares, só serão permitidas obras de reconstrução parcial ou reforma, nas seguintes condições:

1. Reconstrução parcial ou acréscimo, se não for nas partes a serem cortadas, ou, se nas partes a reconstruir ou crescer forem observados os dispositivos deste Código.
2. Reformas, se forem apenas para recompor revestimentos e pisos ou para realizar pintura externa ou interna.

Art. 28 Na edificação que estiver sujeita por lei a desapropriação e demolição, para retificar alinhamento a alargar logradouros, ou para realizar recuos regulamentares, só serão permitidos serviços de recomposição de revestimentos e pisos e de pintura externa e interna, sem que isso venha dar ao proprietário do imóvel qualquer garantia ou direito.

Art. 29 Constatado, através de vistoria de rotina, o mal estado de conservação ou ruína de um edifício, de forma a que possa oferecer risco à segurança pública ou a vizinhos, o proprietário será intimado para que proceda aos reparos necessários dentro do prazo que lhe for concedido.

Parágrafo Único A intimação incluirá relação sumária dos serviços a executar.

Art. 30 Não sendo atendida a intimação, a prefeitura interditará o edifício pelos meios legais, até que sejam executados os serviços.

Parágrafo Único No caso de edifícios em ruínas, não tendo o seu proprietário executado as obras ao fim do prazo estipulado, deverá a prefeitura proceder à demolição da edificação.

Art. 31 A Prefeitura poderá interditar qualquer edificação e intimar o proprietário ou seus ocupantes a que desocupem o edifício, quando este se achar em risco de ruir, constatado por perícia técnica.

Parágrafo 1º O proprietário ou ocupantes do imóvel, deverão iniciar dentro de 48 (quarenta e oito) horas, os serviços de consolidação do edifício ou de sua demolição, quando for o caso.

Parágrafo 2º Não sendo iniciados os serviços de consolidação ou demolição no prazo fixado no parágrafo anterior, a Prefeitura procederá aos trabalhos de demolição, cujas despesas acrescidas de 20% (vinte por cento) a título de administração, serão cobradas ao proprietário.

Capítulo V

Áreas, Iluminação e Ventilação

Áreas Principais e Áreas Secundárias

Art. 32 As áreas para efeito de iluminação e ventilação serão divididas em duas categorias: áreas principais e áreas secundárias.

Parágrafo Único Entende-se por áreas principais aquelas responsáveis pela iluminação e ventilação de compartimentos de permanência prolongada; por áreas secundárias aquelas responsáveis pela iluminação e ventilação de compartimento de permanência transitória.

Art. 33 Toda área principal deverá satisfazer às seguintes condições:

I - Ser de um metro e meio (1,50 m) no mínimo, o afastamento de qualquer vão à face da parede ou divisa que lhe fique oposta, esse afastamento será tomado sobre a perpendicular traçada, em plano horizontal, ao meio do peitoril ou soleira do vão interessado.

II - Permitir a inscrição de um círculo que tangenciando o peitoril ou soleira do vão interessado, tenha 1,50 m de diâmetro, no mínimo.

III - Ter área mínima de seis metros quadrados (6,00 m²).

IV - Permitir, acima do 2º pavimento, a inscrição de um círculo cujo diâmetro mínimo "D" seja dado pela fórmula: $D = 1,50 + \frac{h}{6}$, na qual "h" representa a distância do último piso ao pavimento imediatamente superior ao fundo da área.

Art. 34 Toda área secundária deverá satisfazer às seguintes condições:

I - Ser de um metro e meio (1,50m), no mínimo, o afastamento de qualquer vão à face da parede que lhe fique oposta, afastamento este medido sobre a perpendicular traçada, em plano horizontal no meio do peitoril ou soleira do vão interessado.

II - Permitir a inscrição de um círculo de um metro e meio (1,50 m) de diâmetro.

III - Ter área mínima de seis metros quadrados (6,00 m²).

IV - Permitir, acima do 2º pavimento, a inscrição de um círculo cujo diâmetro mínimo "D" seja dado pela fórmula: $D = 1,50 + \frac{h}{10}$, na qual "h" representa a distância do último piso ao pavimento imediatamente superior ao fundo da área.

Art. 35 Beiral cujo balanço não exceda 1/3 do afastamento não constituirá elemento de cobertura da área.

Iluminação e Ventilação

Art. 36 Todo compartimento, seja qual for o seu destino, deverá ter, dentro das prescrições deste Código e ressalvados os casos previstos, em plano vertical, pelo menos, um vão aberto diretamente para o logradouro público, ou para uma área ou suas reentrâncias.

Parágrafo 1º Todo compartimento deverá ser dotado, nessas aberturas, de dispositivos próprios para assegurar a circulação de ar.

Parágrafo 2º As disposições deste artigo poderão sofrer alterações quando se tratar de compartimentos especiais como adegas, câmaras escuras, câmaras frigoríficas, saunas.

Parágrafo 3º Os elementos não identificados acima deverão ser acompanhados de memorial justificativo.

Art. 37 O total das áreas dos vãos, dando para o exterior, será expresso em fração da superfície do compartimento em projeção horizontal, de acordo com o quadro seguinte:

Quadro _____ Vãos

Natureza do compartimento	Área total dos vãos abertos para o exterior expressa em fração da superfície do compartimento	
	Dando para áreas ou exterior	Dando para varandas, cobertas, alpendres ou pórticos de mais de 1,00 m de largura
De permanência prolongada em geral	1/8	1/6
De permanência prolongada como exceção: lojas, sobrelojas, armazéns, etc.	1/10	1/8
De utilização transitória	1/10	1/8

Art. 38 Quando os vãos estiverem sob a cobertura de alpendres ou varandas, esses compartimentos deverão permitir em plano horizontal, a inscrição de um círculo cujo diâmetro seja igual à distância do vão ao limite oposto da cobertura, distância esta que não poderá ser superior a três metros e meio (3,50 m) para os compartimentos de permanência prolongada.

Art. 39 Serão permitidos dispositivos especiais de iluminação e ventilação, detalhados em conjunto com a Prefeitura.

Capítulo VI

Compartimentos

1 - Classificação e Pés-Direitos

Art. 40 Para os efeitos deste Código, o destino dos compartimentos não será considerado apenas pela sua designação no projeto, mas, principalmente pela sua finalidade lógica, decorrente da disposição em planta.

Art. 41 Os compartimentos são classificados em:

- a) compartimentos de permanência prolongada (diurna e noturna);
- b) compartimentos de utilização transitória;
- c) compartimentos de utilização especial.

Art. 42 São compartimentos de permanência prolongada: dormitório, refeitório, sala de estar, de visita, de música, de jogos, de costura, copa, cozinha, loja, armazém, sala e gabinete de trabalho, escritório, arquivo público, consultório, estúdio e outros de destino semelhante.

Art. 43 São compartimentos de utilização transitória: vestíbulo, sala de entrada, sala de espera, corredor, caixa de escada, rouparia, despensa, gabinete sanitário, banheiro, arquivo, depósito, área de serviço e outros de destino semelhante.

Art. 44 São compartimentos de utilização especial aqueles que, pela sua finalidade, dispensem abertura para o exterior: câmara escura, frigorífico, adega, armário e outros de natureza especial.

Art. 45 O pé-direito terá as seguintes alturas mínimas:

- a) dois metros e cinquenta centímetros (2,50 m), para os compartimentos de utilização ou permanência prolongada;
- b) dois metros e vinte centímetros (2,20 m), para os de utilização transitória;
- c) dois metros e sessenta centímetros (2,60 m) para as lojas;
- d) dois metros e dez centímetros (2,10 m) no mínimo, e dois metros e sessenta centímetros (2,60 m) no máximo para as sobrelojas.

Parágrafo Único Será considerada pavimento a sobreloja em que o pé-direito ultrapassar a dois metros e sessenta centímetros (2,60 m).

2 - Condições Gerais dos Compartimentos

Art. 46 Os compartimentos de permanência prolongada deverão ter área mínima de cinco metros quadrados (5,00 m²), exceto as cozinhas e copas.

Art. 47 Os compartimentos de permanência prolongada deverão ainda:

- a) oferecer forma tal que contenha, em plano horizontal, um círculo de um metro de raio, em qualquer posição, entre as paredes opostas ou concorrentes;
- b) ter as paredes concorrentes - quando elas formarem um ângulo de 60° ou menor - concordadas por uma terceira de comprimento mínimo de sessenta centímetros (0,60).

Parágrafo Único A parte do compartimento que não satisfizer o item "a" não será computada para perfazer a área mínima exigida.

Art. 48 Quando o projeto der lugar à formação de recantos, poderão estes ser aproveitados como armários, desde que não tenham área superior a quatro metros quadrados (4,00 m²).

3 - Cozinhas, Banhos e Copas

Art. 49 As cozinhas deverão satisfazer as seguintes condições:

- a) não ter comunicação direta com banheiros e instalações sanitárias;
- b) ter área mínima de quatro metros quadrados (4,00 m²);
- c) ter forma que permita a inscrição de um círculo de noventa centímetros (0,90 m) de raio;
- d) piso de material resistente e impermeável.

Art. 50 Os banheiros deverão satisfazer as seguintes condições:

- a) ter área mínima de um metro e vinte centímetros quadrados (1,20 m²);
- b) forma que permita a inscrição de um círculo de quarenta e cinco centímetros (0,45 m) de raio;
- c) piso de material resistente e impermeável;
- d) parede até um metro e cinquenta (1,50 m) de altura, com acabamento de material impermeável, resistente e liso.

Art. 51 Nas habitações particulares, os corredores com área superior a sete metros quadrados (7,00 m²) deverão receber luz direta.

Art. 52 Nas habitações coletivas, os corredores de uso comum deverão ter largura mínima de um metro e vinte centímetros (1,20 m).

Escadas

Art. 53 A largura mínima das escadas será de oitenta centímetros (0,80 m) úteis, salvo nas habitações coletivas em que este mínimo será de um metro e vinte centímetros (1,20 m).

Art. 54 Em todas as habitações coletivas, as caixas de escada deverão ter iluminação e ventilação mínimas exigidas.

Art. 55 Em todas as edificações com três ou mais pavimentos as escadas serão obrigatoriamente construídas de material incombustível.

Parágrafo Único A começar de cinco pavimentos, todas as escadas referidas neste artigo se estenderão, ininterruptamente, do pavimento térreo ao telhado ou terraço.

Art. 56 A altura dos degraus não deverá ser superior a vinte centímetros (0,20 m); e o piso não deverá ter menos de vinte e quatro centímetros (0,24 m).

Art. 57 As escadas em caracol deverão ter, pelo menos um metro e quarenta centímetros (1,40 m) de diâmetro, em projeção horizontal da escada, bem como trinta centímetros (0,30 m) no mínimo, na parte do piso de cada degrau.

Art. 58 Nos edifícios de uso coletivo não serão permitidos uso exclusivo de escada em caracol.

Art. 59 O patamar intermediário, com compartimento mínimo de um metro (1,00 m) será obrigatório todas as vezes que o número de degraus exceder de dezenove (19).

Art. 60 As escadas deverão oferecer condições tais que, em suas passagens sob qualquer obstáculo, a distância na vertical entre este e o piso do degrau, seja no mínimo, de dois metros e dez centímetros (2,10 m).

Art. 61 Em teatros, cinemas e outras casas de diversão, bem como em estabelecimento de ensino, hospitais, hotéis, oficinas, as escadas, em número e situação convenientes, serão de material incombustível.

Elevadores

Art. 62 No edifício cujo piso do pavimento mais elevado estiver à altura igual ou superior a dez metros (10,00 m), será obrigatória a instalação de pelo menos, um (01) elevador. No edifício cujo piso do pavimento mais elevado estiver a altura igual ou superior a quinze metros (15,00 m), será obrigatória a instalação de pelo menos, dois (2) elevadores.

Parágrafo 1º Nos edifícios com pavimentos inferiores, será obrigatório a instalação de pelo menos, um (1) elevador, quando a distância do pavimento inferior estiver a uma

distância igual ou superior a dez metros (10,00 m); e de pelo menos dois (02) elevadores, quando estiverem a uma distância igual ou superior a quinze metros (15,00 m).

Parágrafo 2º Nos edifícios cuja dimensão comprove grande tráfego, através de levantamento, a Prefeitura poderá exigir maior número de elevadores.

Art. 63 O elevador ou elevadores de um prédio deverão, quando obrigatórios, servir a todos os pavimentos.

Parágrafo Único O pavimento mais elevado poderá não ser servido de elevador quando for constituído de compartimentos que, por sua disposição, possam ser utilizados como dependências de uma habitação situada no pavimento imediatamente inferior, ou quando aqueles compartimentos forem destinados a depósitos, ou pequena residência.

Art. 64 A instalação de elevadores obedecerá ao que dispõem as normas da A.B.N.T...

Parágrafo Único As casas de máquinas se integrarão no conjunto arquitetônico do edifício.

Art. 65 Será exigido o cálculo de tráfego dos elevadores.

Art. 66 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 este Código.

Art. 67 Toda parede localizada defronte à porta de um elevador deverá distar desta, no mínimo:

- a) um metro e cinquenta centímetros (1,50 m) nos edifícios residenciais;
- b) dois metros (2,00 m) nos outros tipos de edifícios.

Parágrafo Único Para efeito do presente artigo, a distância será tomada sobre a perpendicular tirada de um ponto da parede à porta do elevador.

Art. 68 Todo hall que dê acesso a elevador deverá possibilitar a utilização da escada ou rampa.

Rampas

Art. 69 As rampas para uso coletivo não poderão ter largura inferior a um metro e vinte centímetros (1,20 m) e sua inclinação será no máximo, igual a quinze por cento (15%).

Garagens

Art. 70 Os compartimentos destinados a garagens residenciais ficarão sujeitos às seguintes condições:

- 1 - terão área mínima de doze metros e cinquenta centímetros quadrados (12,50 m²);
- 2 - terão pé-direito mínimo de dois metros e vinte centímetros (2,20 m);
- 3 - terão as paredes de material incombustível;
- 4 - terão o piso revestido de material impermeável;
- 5 - as valas, acaso existentes, deverão ser ligadas à rede de esgotos com ralo e sifão hidráulico;
- 6 - quando houver outro pavimento na parte superior, terão teto de material incombustível;
- 7 - terão abertura que garanta ventilação permanente.

Capítulo VII

Pavimentos, Lojas e Sobrelojas

1 - Pavimentos

Art. 71 Cada pavimento destinado a habitação, diurna ou noturna, deverá dispor, no mínimo, de uma latrina.

Parágrafo Único Em cada grupo de dois pavimentos, imediatamente sobrepostos, a latrina será dispensada em um deles, quando no outro não houver mais de três compartimentos de habitação noturna.

Art. 72 Em edifícios destinados a usos comerciais, escritórios, consultórios e similares, será obrigatória a existência de latrinas em cada pavimento, na proporção de uma para o sexo masculino e outra para o sexo feminino, em cada grupo de dez compartimentos.

2 - Lojas

Art. 73 Para as lojas se estabelece:

- a) que tenha, pelo menos, uma latrina, convenientemente instalada;
- b) que tenham, pelo menos, seis metros quadrados (6,00 m²) de área e que permitam a inscrição de um círculo de um metro (1,00 m) de raio.

Art. 74 Nos agrupamentos de lojas, as latrinas poderão ser também agrupadas, uma para cada estabelecimento, desde que tenham acesso fácil e independente.

3 - Sobrelojas

Art. 75 As sobrelojas deverão comunicar-se por meio de escada interna.

Art. 76 As sobrelojas parciais, que não cubram mais de cinquenta por cento (50%) da área da loja e não prejudiquem os índices de iluminação e ventilação previstos neste Código, serão permitidas na parte posterior das lojas que tenham pé-direito mínimo de quatro metros e oitenta centímetros (4,80 m) e, que possam guardar a altura de dois metros e sessenta centímetros (2,60 m) debaixo da sobreloja.

Capítulo VIII

Estética dos Edifícios

1 - Marquises

Art. 77 Serão permitidas marquises na testada dos edifícios construídos no alinhamento dos logradouros, desde que obedeçam às seguintes condições:

- a) não excedam a 60% (sessenta por cento) da largura dos passeios e fiquem em qualquer caso, sujeitas ao balanço máximo de dois metros (2,00 m);
- b) não apresentem quaisquer de seus elementos abaixo da cota de dois metros e noventa centímetros (2,90 m) referida ao nível do passeio;
- c) não prejudiquem a arborização e a iluminação pública, nem ocultem placas de nomenclatura dos logradouros;
- d) não deitem água sobre os passeios.

Art. 78 Será obrigatória a construção ou colocação de marquises nas fachadas dos prédios comerciais a serem construídos ou reconstruídos, bem como nos edifícios comerciais já existentes, quando tiverem de ser executadas nestes prédios, obras que importem na modificação da fachada.

Parágrafo Único Excluem-se da exigência anterior, por motivo de segurança, os edifícios destinados a estabelecimentos bancários.

Art. 79 Quando construídas em logradouros de grande declividade, as marquises se comporão de tantos segmentos horizontais quantos forem convenientes.

Art. 80 Concluída a marquise, fica o interessado obrigado a dar à Prefeitura conhecimento do fato, para efeito de baixa.

Art. 81 Os elementos fixos colocados sob as marquises, tais como: anúncios, estores, toldos, etc, deverão permitir entre eles e o passeio, uma altura mínima de dois metros e vinte centímetros (2,20 m).

2 - Balanços

Art. 82 as construções em balanço, nas fachadas construídas no alinhamento, só serão permitidas acima do pavimento térreo e deverão obedecer às seguintes condições:

- a) que não excedam a 30% (trinta por cento) dos passeios;
- b) em hipótese alguma, não poderão ficar a menos de dois metros e noventa centímetros (2,90 m) de altura sobre o passeio;
- c) que o afastamento de qualquer de seus pontos, em relação ao plano da fachada, seja maior que a distância entre a respectiva projeção sobre o mesmo plano, e a divisa lateral mais próxima.

3 - Vitrines, Mostruários, Anúncios, Letreiros, Cartazes e Placas

Art. 83 As vitrines, mostruários, anúncios, letreiros, cartazes e placas também estarão sujeitos à censura prévia da Prefeitura, que poderá impugnar tudo o que lhe parecer contrário à estética urbana, quer quanto ao aspecto, quer quanto à colocação.

Capítulo IX

Tapumes, Andaimos, Material na Via Pública

Art. 84 Nas edificações ou demolições, feitas no alinhamento, serão exigidos tapumes provisórios de materiais resistentes, em toda a frente de ataque, vedando no máximo, metade da largura do passeio, salvo em casos especiais, a juízo da Prefeitura.

Parágrafo Único Se a construção ou demolição da obra ficar paralisada por mais de sessenta (60) dias, será obrigatória a remoção do tapume para o alinhamento até que seja ela reiniciada.

Art. 85 A altura do tapume não poderá ser inferior a um metro e oitenta centímetros (1,80 m), havendo, quando necessário, uma proteção inclinada sob o ângulo de quarenta e cinco graus (45°) atingindo até o ponto cuja proteção sobre o passeio diste do meio-fio, no máximo, a quarta parte da largura do passeio, a qual não poderá ser ultrapassada.

Art. 86 Os andaimos deverão ficar dentro do tapume e satisfazer às seguintes condições:

- a) os postes, travessas, escadas e demais peças de armação deverão oferecer resistência e estabilidade tais, que garantam os operários e os transeuntes contra acidentes;
- b) não terão largura superior à do passeio, nem excederão a dois metros (2,00 m);
- c) garantirão proteção às árvores, aparelhos de iluminação pública, placas, postes, ou outros dispositivos existentes, sem prejuízo da completa eficiência de tais aparelhos.

Art. 87 É proibida a colocação de escadas, bem como o depósito de material de construção ou entulhos na via pública.

Parágrafo Único O material de construção será recolhido ao almoxarifado da Prefeitura e só será restituído após o pagamento das taxas regulamentares.

Art. 88 Com a retirada dos tapumes e andaimos, deverá ser feita completa e geral limpeza do logradouro público fronteiro à obra. Esta limpeza deverá ser executada dentro de vinte e quatro (24) horas, após o término da obra.

Parágrafo Único Deverão também ser feitos pelo construtor, os reparos dos estragos causados na via pública.

Capítulo X

Lotes em Condições de Serem Edificados

Art. 89 Para que seja permitida a edificação, é necessário que o terreno preencha uma das seguintes condições:

- a) constitua lote em subdivisão de terreno aprovado pela Prefeitura;
- b) faça frente com o logradouro público.

Art. 90 Em cada lote será permitida a construção de edificações isoladas, desde que sejam atendidas as seguintes condições:

- a) as prescrições deste Código;
- b) que haja acesso independente para todas as unidades. Este acesso não caracteriza lote, para efeito de parcelamento;
- c) em cada construção, as respectivas dependências deverão ser a ela incorporadas.

Art. 91 Só se permitirá a venda das unidades de que fala o artigo anterior, quando:

- a) o lote possa ser parcelado, em conformidade com a legislação municipal;
- b) seja instituído o condomínio, em conformidade com a legislação pertinente à matéria.

Art. 92 A edificação de dois prédios no lote, não lhe confere a condição de divisibilidade.

Art. 93 Em toda rua de largura inferior a 12,00 m (doze metros), o afastamento mínimo permitido para as construções, será igual à metade da diferença de 12,00 m (doze metros) pela largura da rua.

Parágrafo Único O Prefeito Municipal poderá decretar afastamento diferente do estipulado no "caput" deste artigo, em ruas que justifiquem tal medida.

Capítulo XI

Numeração

Art. 94 A numeração dos prédios far-se-á atendendo-se às seguintes normas:

I - O número de cada prédio corresponderá à distância em metros medida sobre o eixo do logradouro público, desde o início até o meio da soleira do portão ou porta principal do prédio.

II - Fica entendido por eixo do logradouro, a linha eqüidistante em todos os seus pontos de alinhamento deste.

III - Para efeito de estabelecimento do ponto inicial a que se refere o item I, obedecer-se-á ao seguinte sistema de orientação: as vias públicas cujo eixo se colocar sensivelmente nas direções norte-sul ou leste-oeste, serão orientadas, respectivamente, de norte para sul e de leste para oeste; as vias públicas que se colocarem em direção diferente das acima mencionadas, serão orientadas do quadrante noroeste para o quadrante sudeste do quadrante nordeste para o quadrante sudoeste.

IV - A numeração será par à direita e ímpar à esquerda do eixo da via pública.

V - Quando a distância em metros de que trata este artigo, não for o número inteiro, adotar-se-á o inteiro imediatamente superior.

Art. 95 Todos os prédios existentes ou que vierem a ser construídos na cidade, vilas e povoados, serão obrigatoriamente numerados de acordo com os dispositivos constantes deste artigo.

Parágrafo 1º É obrigatória a colocação de placa com o número designado pela Prefeitura.

Parágrafo 2º O número deverá ser colocado em lugar visível no muro do alinhamento, na fachada ou outra parte qualquer entre o muro de alinhamento e a fachada, não podendo ser colocado em ponto que fique a mais de dois metros e meio (2,50 m) acima do nível da soleira do alinhamento e à distância maior de dez metros (10,00 m) em relação ao alinhamento.

Parágrafo 3º Quando existir mais de uma casa no interior do mesmo terreno, ou se tratar de casas geminadas, cada habitação deverá receber numeração própria, sempre com referência à numeração da entrada do logradouro público.

Parágrafo 4º Quando o prédio ou terreno além da sua entrada principal tiver entrada por outro logradouro, o proprietário poderá requerer a numeração suplementar.

Parágrafo 5º A Prefeitura procederá, em tempo oportuno, à revisão da numeração dos logradouros cujos imóveis não estejam numerados de acordo com o disposto nos artigos e parágrafos anteriores, bem como dos que apresentarem defeito de numeração.

Parágrafo 6º É proibida a colocação de placa de numeração com o número diverso do que tenha oficialmente indicado pela Prefeitura, ou que importe na alteração da numeração oficial.

Parágrafo 7º Os infratores das disposições deste Capítulo, ficam sujeitos a multas, cobradas em dobro, em caso de reincidência.

Art. 96 A numeração dos prédios é obrigatória, e a dos terrenos vagos se fará a requerimento do proprietário, desde que o tenha murado.

Capítulo XII

Fechamento de Terrenos e Passeios

Art. 97 Os proprietários de terrenos vagos situados em logradouros pavimentados ou dotados de meio-fios, confrontantes adjacentes com lotes que possuam edificações, são obrigados a vedá-los nas respectivas testadas, com muro de no mínimo um metro e oitenta centímetros (1,80 m) de altura, bem como guarnecê-los com passeio, obedecendo ao "grade" do logradouro.

Art. 98 Nos terrenos edificados, a vedação será de conformidade com as normas estabelecidas na letra "c" do artigo 9º (nono) deste Código.

Parágrafo Único A baixa e o "Habite-se" só serão concedidos depois de concluídos o fechamento do terreno no alinhamento e o passeio, exceto para construções com menos de 70 m² (setenta metros quadrados).

Art. 99 A largura do passeio e seu "grade" serão estabelecidos pela Prefeitura.

Art. 100 As rampas destinadas à entrada de veículos não poderão ultrapassar a cinquenta centímetros (0,50 m) no sentido da largura do passeio e terão menor extensão possível.

Parágrafo Único Serão permitidas rampas de acesso de veículos com inclinação de até doze por cento (12%) longitudinalmente, nas ruas com inclinação superior a estes doze por cento (12%).

Art. 101 Os passeios deverão ter, transversalmente, uma declividade de três por cento (3%) no sentido do alinhamento para o meio-fio.

Capítulo XIII

Águas Pluviais

Art. 102 Em qualquer edificação, o terreno será preparado para permitir o escoamento das águas pluviais.

Art. 103 As águas pluviais serão canalizadas por baixo dos passeios até as sarjetas, não sendo permitidas aberturas nos muros.

Art. 104 Os lotes em declive só poderão extravasar águas pluviais para os lotes a jusante, quando não seja possível seu encaminhamento para as ruas, por baixo dos passeios.

Art. 105 As águas dos telhados não poderão em hipótese alguma ser desaguadas em logradouro público, sendo porém permitido o uso de calhas, com condutores embutidos na parede e canalizadas por baixo do passeio.

Capítulo XIV

Edificações Coletivas em Geral

1 - Condições Gerais

Art. 106 Os edifícios destinados à habitação coletiva, além das disposições gerais deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão satisfazer às seguintes condições:

I - Ter estrutura, paredes, pisos, forros e escadas inteiramente construídos de material incombustível, permitindo-se madeira ou material combustível em esquadrias e corrimões e revestimento assentado diretamente sobre concreto ou alvenaria.

II - Ter instalações sanitárias, compostas de latrina e lavatório na relação de duas (2) para cada grupo de quinze (15) moradores ou fração, uma para cada sexo, sendo aquelas destinadas aos homens subdivididas em latrinas e mictórios.

III - Ter instalações para banho, independentes das instalações, na relação de um banheiro para cada grupo de quinze (15) moradores ou fração.

IV - Ter a largura das portas de entradas principais de um metro (1,00 m) naqueles que tiverem até três (3) pavimentos e de um metro e trinta centímetros (1,30 m) nos que tiverem mais de três (3) pavimentos.

V - Ter instalações contra incêndio.

Parágrafo Único As instalações sanitárias e banheiros poderão comunicar-se diretamente com dormitórios, desde que se destinem ao uso exclusivo de seus moradores.

Art. 107 Os compartimentos destinados a comércio poderão existir nos edifícios de habitação coletiva com ou sem entrada por logradouro público, não sendo admitida a instalação de padaria, açougue, quitanda, peixaria e outros que o órgão competente julgar inconveniente.

Art. 108 As edificações, destinadas ao uso residencial e comercial, deverão ser dotadas de circulação coletiva vertical, quando exigidas, exclusivas das áreas residenciais.

2 - Prédios de Apartamentos

Art. 109 Os prédios de apartamentos, além das condições gerais, deverão atender ainda às seguintes:

I - Cada unidade residencial será composta, no mínimo de: dormitório, compartimento sanitário com chuveiro, latrina e lavatório, cozinha e área de serviço;

II - As áreas de serviços deverão medir, pelo menos, dois metros quadrados (2,00 m²) e um metro (1,00 m) na menor dimensão;

III - Na entrada principal deverá haver área para instalação de portaria mínima de um metro quadrado (1,00 m²);

IV - Ter estacionamento de automóveis de propriedade dos que nele moram, na proporção de uma vaga para um apartamento, obedecido o mínimo de quinze metros quadrados (15 m²) para cada vaga. Nos casos onde não se exigir espaços para manobras, será tolerada a área mínima de dez metros quadrados (10,00 m²).

Capítulo XV

Edifício Para Uso Coletivo Não Residencial

Art. 110 Os edifícios destinados a escritórios, consultórios e atividades semelhantes deverão satisfazer as seguintes condições:

I - Para cada grupo de seis (6) salas ou fração deverá existir uma instalação sanitária composta de latrina e lavatório para cada sexo;

II - As salas com área superior a vinte metros quadrados (20,00 m²) deverão ser dotadas de instalação sanitária privativa;

III - ter local para estacionamento de veículos, na proporção de uma vaga para cada cinquenta metros quadrados (50,00 m²) de salas.

Capítulo XVI

Estabelecimentos Comerciais

1 - Condições Gerais

Art. 111 As edificações destinadas a estabelecimentos comerciais, além das disposições próprias que lhes forem aplicáveis, obedecerão às demais, de caráter geral, bem como ao disposto na legislação sanitária.

Parágrafo Único Nas reformas exigir-se-á aproximação dos dispositivos deste Código, sem prejuízo para os índices já existentes.

Art. 112 A aprovação dos projetos de construção ou modificações de estabelecimentos comerciais e industriais de produtos alimentícios, dependerá de audiência prévia do órgão competente.

Art. 113 Os compartimentos destinados a fins comerciais deverão satisfazer às seguintes condições:

I - ter pé-direito de dois metros e sessenta centímetros (2,60 m);

II - ter instalações sanitárias privativas;

III - ter o piso compatível com a natureza do comércio, e se forem usados ladrilhos ou cerâmica, deverá ser provido de ralos para o encaminhamento das águas de lavagem;

IV - ter instalações contra incêndio.

2 - Lojas

Art. 114 As lojas deverão permitir a inscrição de um círculo com o raio mínimo de um metro e meio (1,50 m).

3 - Estabelecimento para Venda de Produtos Alimentícios

Art. 115 Os estabelecimentos para venda de produtos alimentícios deverão ter o piso e parede revestidos de material impermeabilizados.

Capítulo XVII

Edificações Destinadas a Uso Industrial

Art. 116 As edificações destinadas a uso industrial não poderão ser localizadas em zonas estritamente residenciais.

Art. 117 Os projetos serão elaborados dentro das normas relativas à Higiene e Segurança do Trabalho e de acordo com as necessidades de cada tipo de indústria.

Art. 118 Quando no estabelecimento industrial existirem compartimentos, tais como escritórios, refeitórios, vestiários, banheiros, instalações sanitárias, cozinhas e outros que se enquadram no presente Código, eles deverão satisfazer a todas as suas exigências.

Art. 119 As indústrias, com caráter de artesanato serão consideradas como atividades comerciais.

Capítulo XVIII

Art. 120 A Prefeitura se reserva, através do Serviço de Engenharia o direito de:

a) opinar sobre os casos omissos neste Código e sobre as disposições que dependerem de critério da Prefeitura;

- b) propor ao Prefeito, quando julgar necessário, as modificações deste Código para atender ao desenvolvimento sócio-econômico do Município e aos programas da arquitetura e da técnica de construção.

Capítulo XIX

Da Fiscalização

Art. 121 A fiscalização das normas estabelecidas neste Código compete à Secretaria Municipal de Operações, através dos órgãos próprios e, supletivamente, aos funcionários para isso credenciados.

Capítulo XX

Das Infrações e Penalidades

Art. 122 Constitui infração a ação ou omissão, voluntária ou não, que importe na inobservância, por parte dos infratores, a quaisquer normas estabelecidas neste Código.

Art. 123 Os infratores sujeitam-se às seguintes penalidades:

- I - Embargo da obra ou demolição.
- II - Aplicação de multas.

Parágrafo 1º O embargado terá o prazo de 05 (cinco) dias para justificar e sanar a irregularidade, sob pena de lhe ser aplicada a multa cabível;

Parágrafo 2º Aplicada a penalidade, o autuado terá o prazo de 20 (vinte) dias, para recolher a multa ou apresentar sua reclamação ou defesa, nos termos do Decreto n.º 1.378, de 12/05/83;

Parágrafo 3º A imposição da penalidade não exime o infrator do cumprimento da obrigação exigida nesta lei, nem de outras sanções civis, administrativas ou criminais que couberem.

Art. 124 As multas serão calculadas tomando-se por base o valor da Unidade Fiscal Padrão (UFP) prevista no Artigo 280 da Lei municipal n.º 1.385/77, vigente no exercício em que se tenha constatado a infração.

Art. 125 As infrações deste Código serão punidas com as seguintes multas:

- a - colocação de placas, sem a devida licença 60% da UFP
- b - construção ou demolição de obra sem a prévia licença 150% da UFP
- c - obras de reforma, modificação, acréscimo de prédios e gradis e coberturas com mais de 30,00 m², sem projeto 150% da UFP
- d - idem, idem cobertas de 12,00 a 30,00 m² sem a devida licença ... 100% da UFP
- e - modificação do projeto, sem a observância do disposto no Art. 3º deste Código 150% da UFP
- f - não revalidação de alvará de construção dentro dos prazos previstos.. 60% UFP
- g - obras não concluídas e com alvará vencido 60% da UFP
- h - obra sem pedido de verificação do alinhamento e nivelamento pelo responsável da obra, após ter atingido a altura de um metro (1,00 m)..... 60% da UFP
- i - construção iniciada sem a respectiva comunicação à Prefeitura no prazo de 24 (vinte e quatro) horas 60% da UFP
- j - entrega de construção a profissional não habilitado 200% da UFP
- l - ocupação do prédio sem atendimento às exigências à sua construção 150% da UFP
- m - mudança de fim a que se destina a construção, sem prévia licença da Prefeitura 150% da UFP
- n - demolição de edifício de mais de 2 (dois) pavimentos, ou altura superior a 8,00 m, sem que haja responsável registrado na Prefeitura 150% da UFP
- o - não remoção de entulhos deixados na via pública, durante ou depois de terminada a obra 100% da UFP
- p - danos causados ao logradouro, devido à execução da obra e não reparados pelo seu responsável 150% da UFP
- q - numeração de prédios sem atendimento ao disposto neste Código 60% da UFP
- r - construção de passeios e seu "grade" sem obediência ao estabelecido pela Prefeitura 150% da UFP

Parágrafo Único As infrações para as quais não haja penalidade específica serão punidas com multa de 0,20% (vinte por cento) a 300% (trezentos por cento) da Unidade Fiscal Padrão, a critério da autoridade administrativa competente.

Art. 126 A fixação das multas previstas no parágrafo único do artigo anterior, obedecerá às disposições do Art. 104 e seu parágrafo único da Lei Municipal n.º 1.385/77.

Art. 127 Independentemente dos limites estabelecidos neste Código, as multas serão aplicadas em dobro, no caso de reincidência especificada.

Art. 128 As multas não recolhidas no prazo assinalado serão lançadas automaticamente no imposto, quando for o caso, e inscritas em dívida ativa, para cobrança executiva, sem prejuízo da fluência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

Art. 129 Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as Leis n.ºs 313, de 22/03/56 e 1.577, de 08/07/81.

Artigo 130 Esta lei entrará em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação.

Prefeitura Municipal de Itaúna, 28 de dezembro de 1984

Francisco Ramalho da Silva Filho
Prefeito Municipal