

LEI Nº 2.197, de 22 de dezembro de 1988

Dispõe sobre o Código de Obras do Município de Itaúna e estabelece medidas correlatas.

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

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 1º Esta lei dispõe sobre o Código de Obras do Município de Itaúna, disciplinando projeto, construção, reforma, acréscimos e demolições de edificações e complementos.

Art. 2º Para efeito desta Lei fica instituído o sistema administrativo municipal de orientação e aprovação de projetos arquitetônicos, expedição de licenças de construção, fiscalização de obras e baixa e de habite-se para as construções.

CAPÍTULO II

Dos Projetos

Art. 3º O projeto deverá ser precedido da solicitação de informações básicas à Prefeitura, mediante requerimento-padrão devidamente protocolado, do qual constem dados relativos à localização do terreno, zona setor, quadra e lote.

Art. 4º A Prefeitura, mediante o requerimento mencionado no Artigo 3º desta Lei, fornecerá, no prazo de 10 (dez) dias, as seguintes informações básicas:

- I** – “croquis” de alinhamento do terreno;
- II** – nivelamento quando da inexistência de “meio-fios” ;
- III**- indicação dos padrões de ocupação permitidos, tendo em vista a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Itaúna;
- IV**- situação de regularização do terreno na Prefeitura, relativamente ao loteamento ou parcelamento aprovado e a impostos e taxas municipais devidos;
- V**- indicação de medidas especiais de segurança quanto a movimentos de terra, estabilidade dos maciços resultantes, drenagem pluvial e risco de inundação.

Art. 5º Com base nas informações de que trata o Artigo 4º desta Lei, deverá ser apresentado o projeto, em princípio no original, e após a aprovação, em duas cópias heliográficas, sendo constituído dos seguintes elementos, no mínimo:

- I** – planta cotada do terreno, em escala mínima de 1:500 (um por quinhentos) com a indicação das divisas do lote, da situação em relação aos logradouros públicos, da confluência com o logradouro mais próximo e das construções projetadas e/ou já existentes;
- II** – planta cotada, na escala mínima de 1:100 (um por cem), de cada pavimento componente de edificação e de todas as dependências, inclusive sub-solos, pilotis, sobrelojas e demais;
- III**- elevação, na escala mínima de 1:100 (um por cem), das fachadas, com a indicação do nivelamento do(s) logradouro(s) fronteiro(s);
- IV** – elevação, na escala mínima de 1:100 (um por cem), do elemento de fechamento do terreno no alinhamento;

V – cortes transversais e longitudinais cotados da edificação principal e de suas eventuais dependências, na escala mínima de 1:100 (um por cem), com a representação correspondente dos perfis do terreno;

VI – diagrama de cobertura, na escala mínima de 1:200 (um por duzentos);

VII – solução a ser dada a eventuais problemas de contenção do solo, relativamente a ocorrência de cortes e aterros, em escala e detalhamento a juízo da Prefeitura, tendo em vista o inciso V do Artigo 4º desta Lei;

VIII – solução a ser dada a eventuais problemas de drenagem pluvial, em escala e detalhamento a juízo da Prefeitura, tendo em vista o disposto no inciso V do Artigo 4º desta Lei;

IX – detalhamento da entrada de veículos, a juízo da Prefeitura, mostrando a compatibilização com as condições de alinhamento e nivelamento do meio-fio;

X – quadro de área constando:

- área do lote;
- área da construção;
- área das unidades autônomas e das áreas comuns;
- área de estacionamento;
- áreas de construções já existentes;
- taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

Parágrafo 1º Os desenhos deverão obedecer às normas da ABNT(Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Parágrafo 2º Na legenda de cada folha de desenho deverá constar o nome do proprietário e do autor do projeto, com respectivo número da carteira profissional, assinaturas, zona, setor, quadra e lote, zona urbana e padrão de ocupação adotado em função da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Itaúna.

Parágrafo 3º O projeto deverá ser encaminhado através de requerimento protocolado, acompanhado do comprovante de recolhimento dos tributos devidos.

Parágrafo 4º Nos projetos de modificação e acréscimo, as paredes que permanecerão serão representadas por linhas delimitando as faces das paredes, as paredes a serem demolidas em hachura a 45º e as paredes novas preenchidas em preto.

Art.6º A Prefeitura terá 30 (trinta) dias corridos para concluir o exame do projeto, findos os quais poderá, a seu exclusivo critério, decidir:

I – pelo indeferimento do processo de aprovação no caso de conflito generalizado com o disposto neste Código e na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Itaúna;

II – pela emissão de parecer, solicitando correção dos aspectos conflitantes com este Código e com a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Itaúna;

III- pela aprovação do projeto.

Parágrafo Único – a Prefeitura devolverá ao proprietário ou ao responsável técnico pelo projeto, uma das vias do projeto, devidamente rubricada pela autoridade competente, a qual constituir-se-á em documento legal da obra.

Art. 7º Aprovado o projeto, o proprietário poderá requerer alvará de licença de construção, para o qual deverá apresentar:

I – projeto devidamente aprovado;

II – anotação de Responsabilidade Técnica da Obra, por Profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) e inscrito no Município.

Parágrafo 1º Do alvará de construção, deverá constar necessariamente o nome do proprietário, o nome e o número da carteira profissional do Responsável Técnico pela obra, a especificação dos dados de uso e ocupação, os dados de localização e a numeração definitiva da edificação no logradouro.

Parágrafo 2º O alvará de construção terá validade de 1 (um) ano.

Parágrafo 3º Se ao fim de 1 (um) ano as obras não forem iniciadas, o interessado deverá requerer novo alvará, reservando-se a Prefeitura o direito de revisão do projeto, face a eventuais alterações na legislação municipal de uso e ocupação do solo e neste Código de Obras.

Art. 8º A aprovação pela Prefeitura dos projetos de construção não significa Reconhecimento de Legitimidade dos Direitos de Domínio ou quaisquer outros sobre o terreno.

Art. 9º Será isenta de apresentação de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) para requerimento de construção, projetos devidamente licenciados pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais (CREA – MG)

CAPÍTULO III

Da Numeração

Art. 10 A numeração de edificações far-se-á nas seguintes normas:

I – o número da edificação ou lote corresponderá à distância em metros, medida no eixo do logradouro público, entre o ponto médio da testada do lote e o início do logradouro público, sendo par à direita e ímpar à esquerda do eixo do logradouro público.

II – no caso de duas ou mais unidades independentes com acesso independente ao logradouro público, em cada lote, o número de cada unidade corresponderá à distância em metros, medida no eixo do logradouro público, entre o ponto médio do acesso de cada unidade e o início do logradouro público, sendo par à direita e ímpar à esquerda do eixo do logradouro público.

Parágrafo 1º É obrigatória a numeração da edificação, bem como a colocação de placas, com o número fornecido pela Prefeitura, em local visível no elemento de fechamento no alinhamento, na fachada, ou em qualquer ponto entre o alinhamento e a fachada, quando a edificação possuir afastamento frontal, não podendo ser superior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) acima da soleira do alinhamento e a 10,00 m (dez metros) do alinhamento.

Parágrafo 2º Os lotes não edificados poderão receber numeração uma vez executado muro nas divisas e no alinhamento com altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) e passeio pavimentado, desde que, o logradouro público seja dotado de “meio-fio” na testada do lote.

CAPÍTULO IV

Das Obras

Art. 11 O canteiro de obras deverá ser organizado de forma a não constituir-se em risco para os operários e para terceiros.

Art. 12 Os tapumes da obra poderão ocupar até 50% (cinquenta por cento) da largura do passeio, prevista no sistema viário.

Art. 13 Não será permitida qualquer depósito de material de construção na via pública, além de estrito tempo necessário à descarga e o transporte para o interior da obra.

Art. 14 Enquanto não se completam as obras programadas, deverá o terreno ser protegido contra a ação das águas pluviais, com a proteção dos maciços resultantes de movimentos de terra, sem prejuízo a terceiros e a municipalidade.

Art. 15 Deverá ser conservada na obra a via do projeto devidamente aprovado pela Prefeitura, o alvará de construção e a anotação de responsabilidade técnica, obra, serviço, devidamente registrada no CREA- MG.

Art. 16 Deverá ser facilitada a ação da fiscalização da Prefeitura.

CAPÍTULO V

Do “habite-se”

Art. 17 Concluídas as obras da edificação, deverá ser requerida a vistoria final à Prefeitura, visando à concessão do “habite-se”.

I – A Prefeitura expedirá o “habite-se” dando a edificação como em condições de ser ocupada, verificada a correspondência da obra com os dados plani-altimétricos de projeto, e a execução dos seguintes elementos:

- a) sistema hidráulico concluído e em funcionamento;
- b) sistema elétrico concluído e em funcionamento;
- c) piso e parede até 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de altura, das instalações sanitárias, concluído e impermeabilizado;
- d) piso da cozinha concluído e impermeabilizado;
- e) revestimento interno concluído;
- f) passeio público concluído;
- g) fechamento do terreno na divisa e no alinhamento, concluído;
- h) logradouro público limpo e desimpedido;
- i) execução de caixas coletoras de correspondência nas construções afastadas mais de 20,00 m (vinte metros) do logradouro público, de acesso difícil, perigoso, proibido; ou edifícios com duas ou mais unidades independentes, de acesso comum.

Parágrafo 1º Poderá ser fornecido “habite-se” parcial para unidades independentes em edificações com duas ou mais unidades independentes, devendo a unidade objeto de “habite-se” atender aos requisitos mínimos para o “habite-se”, especificados no inciso I deste artigo.

Parágrafo 2º No caso de discrepância da obra com o projeto aprovado, a Prefeitura notificará o proprietário a fim de que sejam procedidas as correções devidas.

Parágrafo 3º O descumprimento das determinações da Prefeitura implicará no embargo da edificação e nas demais penalidades previstas em lei.

CAPÍTULO VI

Das Condições Gerais das Edificações

Classificação dos Compartimentos

Art. 18 Para os efeitos deste Código a destinação dos compartimentos não será considerada apenas pela designação oficial do projeto, mas também pela sua finalidade lógica decorrente da disposição em planta.

Art.19 Os compartimentos classificam-se em compartimentos de permanência prolongada, compartimentos de permanência transitória e compartimentos de utilização especial.

Art. 20 São de permanência prolongada os compartimentos destinados a repouso, atividades sociais, refeições, estudos, trabalho, lazer, esportes, comércio, indústria e outras destinações assemelhadas, a critério da Prefeitura.

Art. 21 São de permanência transitória os compartimentos destinados a acesso, circulações horizontal e vertical, esperas, depósitos, armazenagens, instalações sanitárias, arquivos, garagens e outros de destinação assemelhada, a critério da Prefeitura.

Art. 22 São de utilização especial os compartimentos que pela finalidade dispensam aberturas para o exterior, tais como câmaras escuras, frigoríficos, adegas, armários e outros de semelhante natureza a critério da Prefeitura.

Art. 23 Os compartimentos de permanência prolongada deverão oferecer forma tal que permitam, em plano horizontal, a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo igual a 1,80 m (um metro e oitenta centímetros).

Art. 24 Os compartimentos de permanência transitória deverão oferecer forma tal que permitam, em plano horizontal, a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo igual a 0,90 m (noventa centímetros).

Art. 25 Os compartimentos de utilização especial deverão ser justificados através de memorial descritivo.

Concordâncias de Esquinas

Art. 26 Nas concordâncias de esquinas, a construção não deverá avançar no pavimento térreo além do limite, onde a perpendicular à bissetriz do ângulo formado pelos alinhamentos do terreno, medir 3,00 m (três metros) conforme ilustração.

(VIDE LIVRO DE LEIS)

Art. 27 Será vedado rebaixamento de meio-fio, para acesso de veículos, nas concordâncias de esquinas a uma distância mínima de 2,00 m (dois metros).

Marqueses e Balanços

Art. 28 Será permitido o uso de marqueses desde que estas não ultrapassem a $\frac{1}{2}$ (metade) da largura do passeio e o pé direito nunca seja inferior a 3,00 m (três metros).

Art. 29 Será permitido o balanço de no máximo 1,00 m (um metro) sobre o afastamento frontal.

Áreas de iluminação e Ventilação

Art. 30 Para efeito deste Código, as áreas serão divididas em duas categorias: áreas principais e áreas secundárias.

Art. 31 Toda área de iluminação/ventilação deverá permitir, ao nível de cada piso, a inscrição de um círculo cujo diâmetro mínimo seja dado pela fórmula:

$$D = K + \frac{h}{b}$$

na qual h é a distância entre o piso do segundo pavimento e o piso considerado, sendo igual a 0 para edificações de até 02 (dois) pavimentos.

Parágrafo 1º para área fechada principal:

- K=3,00 m
- b=10

Parágrafo 2º para área fechada secundária:

- K=3,00 m
- b=20

Parágrafo 3º para área aberta principal:

- K=1,50 m
- b=10

Parágrafo 4º para área aberta secundária:

- K=1,50 m
- b=20

Parágrafo 5º Caso a mesma área se destine a iluminação de compartimentos de permanência transitória e prolongada, permanecerão os índices dos parágrafos 1º e 3º deste artigo.

Vãos de Iluminação e Ventilação

Art. 32 Todo compartimento, seja qual for o seu destino, deverá ter, dentro das determinações deste Código, pelo menos um vão aberto para o espaço externo, considerando-se as áreas de afastamento frontal, lateral e de fundos e as áreas principais e secundárias.

Parágrafo 1º Os vãos de que trata este artigo deverão garantir os índices mínimos de iluminação e ventilação estabelecidas por este Código.

Parágrafo 2º O estabelecido neste artigo poderá merecer uma consideração especial da Prefeitura caso se trate de compartimentos de utilização especial.

Art. 33 O total da superfície das aberturas para o exterior, em cada compartimento, não poderá ser inferior a:

I – 1/8 da superfície do piso quando se tratar de compartimentos de permanência prolongada, à exceção daqueles destinados a usos comercial e de serviço;

II – 1/10 da superfície do piso quando se tratar de compartimentos destinados a usos comercial e de serviços e dos compartimentos de permanência transitória.

Parágrafo 1º Esses percentuais serão de 1/6 e 1/8, respectivamente, quando os vãos abrirem para áreas cobertas, não podendo ainda haver paredes opostas a estes vãos a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) do limite das respectivas coberturas.

Parágrafo 2º Os vãos que se acharem sob cobertura e que tenham largura (medida de extremidade externa do beiral) superior a 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), para compartimentos de permanência prolongada e a 5,00 m (cinco metros) para compartimento de permanência transitória, serão considerados nulos para efeito de iluminação.

Art. 34 Não serão considerados como iluminados e ventilados aqueles pontos do compartimento de permanência prolongada que distarem dos vãos mais de 05 (cinco) vezes o valor do pé-direito.

Art. 35 Em casos especiais poderá a Prefeitura considerar a colocação de dispositivos para iluminação e ventilação artificiais.

Pé-Direito

Art. 36 O pé-direito dos compartimentos deverão atender as seguintes condições:

I – para compartimento de permanência transitória – mínimo de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros);

II – para compartimento de permanência prolongada – mínimo de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros);

III – as garagens deverão ter um pé-direito mínimo de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros);

IV – as lojas terão pé-direito mínimo de 3,00 m (três metros);

V – as sobrelojas terão pé-direito mínimo de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros);

VI – os jiraus terão pé-direito mínimo de 2,10 m (dois metros e dez centímetros);

VII – os sótãos poderão ser usados para habitação desde que tenham o pé-direito, no respaldo das paredes externas, igual a pelo menos 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), satisfazendo ainda as demais exigências deste Código;

VIII – para compartimentos de utilização especial, o pé-direito deverá ser justificado em memorial descritivo;

Parágrafo 1º Para os compartimentos com área superior a 60 m² (sessenta metros quadrados), o pé-direito terá a sua altura mínima acrescida de 0,10 m (dez centímetros) para cada 100 m² (cem metros quadrados) da área construída.

Parágrafo 2º Em qualquer circunstância não será permitido passagem sob o pé-direito inferior a 2,10 m (dois metros e dez centímetros).

Escadas, Elevadores e Rampas

Art. 37 As escadas deverão satisfazer os seguintes requisitos:

I – terem largura livre mínima de 0,90 m (noventa centímetro) nas edificações em geral e de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) nas edificações de uso coletivo;

II – terem os seus degraus com altura máxima de 0,18 m (dezoito centímetros) e pisos com largura mínima de 0,25 m (vinte e cinco centímetros);

III – serem providas de patamares intermediários a cada lance de 20 (vinte) degraus, com dimensões mínimas de 0,90 m x 0,90 m (noventa centímetros por noventa centímetros) nas edificações em geral e de 1,20 m x 1,20 m (um metro e vinte centímetros por um metro e vinte centímetros) nas edificações de uso coletivo.

Art. 38 Os elevadores deverão atender a NB-596 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo obrigatório o seu uso quando o desnível entre o último piso e o piso do pavimento térreo for superior a 12,00 m (doze metros).

Parágrafo Único A existência de elevadores não dispensa a construção de escadas.

Art. 39 As rampas deverão atender as seguintes condições:

I – para pedestres – largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e declividade máxima de 12 % (doze por cento);

II – para automóveis – largura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) e declividade máxima de 25 % (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO VII

Dos Compartimentos

Circulação

Art. 40 Os corredores deverão satisfazer as seguintes condições:

I – nas habitações particulares, os corredores até 6,00 m (seis metros) de comprimento terão largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros) e serão dispensados de iluminação natural direta;

II – nas habitações particulares, os corredores de comprimento superior a 6,00 m (seis metros) deverão receber iluminação natural direta;

III – nas edificações de uso coletivo, os corredores de uso comum e de comprimento até 10,00 m (dez metros), terão largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), sendo dispensada a iluminação direta;

IV – nas edificações de uso coletivo, os corredores de uso comum, de comprimento superior a 10,00 m (dez metros), deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo indispensável a iluminação natural direta.

Cozinhas

Art. 41 As cozinhas não deverão ter comunicação direta com instalações sanitárias.

I – Deverão ter seus pisos revestidos de material liso e impermeável.

Instalações Sanitárias

Art. 42 Os banheiros e instalações sanitárias em geral deverão atender às seguintes condições:

I - os compartimentos destinados somente a latrina e lavabo deverão ter área mínima de 1,20 m² (um metro e vinte centímetros quadrados), com largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros);

II – nas unidades residenciais, pelo menos um dos banheiros deverá ser de largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e área mínima de 2,40 m² (dois metros e quarenta centímetros quadrados) a contar com latrina, lavabo e chuveiro;

III – junto à portaria de edifício com mais de 04 (quatro) unidades residenciais ou 08 (oito) unidades múltiplas, que apresentem acesso comum, deverá ser previsto um banheiro com no mínimo um lavabo e uma latrina;

IV – os compartimentos de que trata este artigo deverão ter os seus pisos e paredes até 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de altura, revestidos de material liso e impermeável;

V – em edificações de uso múltiplo, quando não definidas prescrições especiais relacionadas com a modalidade de uso prevista, deverão ser observadas as seguintes condições:

- um mínimo de uma instalação sanitária com uma latrina e um lavabo para cada unidade autônoma;
- para cada 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída de uma única unidade autônoma, deverá ser acrescido uma latrina e um lavabo.

Lojas

Art. 43 Em lojas e instalações comerciais semelhantes deverão ser observadas as seguintes prescrições, salvo maiores exigências de legislação específica:

I – exigência de pelo menos uma instalação sanitária, composta de latrina e lavabo por unidade autônoma;

II – deverá ser previsto sanitário para os empregados na proporção de uma latrina para cada 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída, e vestiário com no mínimo 9,00 m² (nove metros quadrados) quando a área da edificação for superior a 600 m² (seiscentos metros quadrados);

III – área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados) permitindo-se a inscrição de um círculo de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) de diâmetro.

Sobrelojas

Art. 44 As sobrelojas serão admitidas apenas em lojas com pé-direito mínimo de 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros), devendo a parte da loja ter pé-direito mínimo de 3,00 m (três metros), não podendo a sobreloja ocupar mais de 60 % (sessenta por cento) da área da loja.

Jiraus

Art. 45 Será admitida a construção de jiraus desde que não reduzam o pé-direito do compartimento em que for construído em menos de 2,40 (dois metros e quarenta centímetros) e não ocupem mais que 60 % (sessenta por cento) da área do compartimento sobre o qual for construído.

Fechamento dos Terrenos e Passeios

Art. 46 Os proprietários de terrenos vagos situados em logradouros pavimentados ou dotados de meio-fio, confrontantes adjacentes com lotes que possuam edificações, são obrigados a vedá-los completamente, bem como guarnecê-los com passeio obedecendo ao “grade” do logradouro.

Art. 47 Os terrenos ocupados por construção nos termos desta lei e da de Uso e Ocupação do Solo, deverão receber fechamento nas divisas e na testada.

Art. 48 As rampas para acesso de veículos sobre os passeios não poderão ter mais de 6,00 m (seis metros) de largura e 0,50 m (cinquenta centímetros) de profundidade.

Águas Pluviais

Art. 49 Em relação à drenagem de águas pluviais em edificações, fica determinado:

I – em qualquer edificação o terreno livre circundante seja convenientemente preparado para permitir o escoamento adequado das águas pluviais;

II – que as águas pluviais não sejam escoadas para a rede de esgotos sanitários, e sim para as sarjetas das vias públicas mediante canalização sob os passeios;

III – que os taludes resultantes de cortes ou aterros sejam convenientemente guarnecidos para conter erosões;

IV – que especial atenção deve ser dada às edificações executadas em terrenos baixos, junto a cursos d'água e sujeitos a inundação;

V – que os eventuais arrimos, de gravidade ou de concreto armado, sejam providos dos indispensáveis sistemas de drenagem de águas pluviais;

VI – as edificações não poderão lançar as águas de cobertura sobre terrenos vizinhos ou em vias públicas.

Materiais de Construção, Coeficientes de Segurança e Sobrecargas

Art. 50 Os materiais de construção, coeficientes de segurança e sobrecargas nas edificações deverão obedecer às N.R. específicas.

Dos Projetos de Combate a Incêndio

Art. 51 As edificações que pelo seu porte, uso ou número de usuários, necessitem, conforme legislação específica, de instrumentos de proteção contra incêndios, deverão apresentar projetos de combate a incêndio, observando a legislação específica.

Infrações – Penalidades

Art. 52 As infrações aos dispositivos desta Lei serão punidas com as seguintes penalidades:

- a) multa;
- b) embargo de obra;
- c) interdição do prédio ou dependência;
- d) demolição.

Art. 53 A aplicação da multa será combinada com a aplicação das demais penalidades, variando os valores conforme a gravidade da infração cometida.

Parágrafo Único Os valores a que se refere este artigo serão estabelecidos por legislação municipal específica.

Art. 54 A obra em andamento será embargada:

- a) quando executada sem o alvará de construção;
- b) se o projeto aprovado não estiver sendo respeitado;
- c) em caso de inobservância das notas de alinhamento e nivelamento;
- d) se colocar em risco a sua estabilidade, com prejuízo para o público ou para o próprio trabalhador da obra.

Parágrafo 1º Ocorrendo qualquer dos casos acima a Fiscalização Municipal fará o embargo provisório da obra, através de simples comunicação escrita ao proprietário ou responsável pela obra.

Parágrafo 2º Verificada a procedência do embargo provisório, ser-lhe-á dado em caráter definitivo, através de auto próprio, do qual constarão as providências exigidas pela Prefeitura, o prazo para executá-las e a comunicação da multa em caso de desobediência.

Parágrafo 3º O não atendimento do auto de que trata o parágrafo anterior, implicará na tomada das medidas legais cabíveis por parte da Prefeitura Municipal, inclusive procedimentos judiciais.

Parágrafo 4º A obra somente será liberada depois de cumpridas as exigências constantes do auto de que trata o parágrafo 2º deste artigo.

Art. 55 Uma edificação, ou qualquer de suas dependências, poderá sofrer interdição e ter impedida sua ocupação e utilização, nos seguintes casos:

- a) se houver utilização para fins diversos dos consignados nos respectivos projetos aprovados;
- b) se o proprietário não promover consertos e reparos necessários ao imóvel alugado nos termos legais de segurança para seus inquilinos;
- c) se houver iminência de riscos para a segurança e estabilidade da edificação.

Parágrafo 1º Para efeito do disposto na alínea “c”, deverá a Prefeitura avisar o proprietário da edificação e promover, em dia e hora constantes da intimação, vistoria através de profissional habilitado, emitindo um parecer conclusivo.

Parágrafo 2º Resolvida a interdição, em qualquer dos casos, lavrar-se-á o respectivo auto, do qual constará as razões de interdição, o valor da multa no caso de não cumprimento do auto e o prazo para cumpri-lo.

Art. 56 A demolição, total ou parcial, será imposta nos casos de:

- a) construção clandestina, entendendo-se como tal a que foi feita sem prévia aprovação do projeto pela Prefeitura e sem qualquer condição de ser adaptada às normas técnicas legais;
- b) construção em desobediência às informações básicas de que trata o Artigo 4º desta Lei ou em desobediência ao projeto aprovado;
- c) construção sob iminentes riscos para a sua própria estabilidade e segurança, considerando-se neste caso a interdição prevista na letra “c” do artigo 55.

Parágrafo 1º A demolição não será imposta nos casos das alíneas “a” e “b” deste artigo, se o proprietário submeter o projeto à Prefeitura demonstrando que o mesmo pode ser adequado às disposições desta lei.

Parágrafo 2º Nos casos previstos nas alíneas “a” e “b” desse artigo, após verificado o projeto da construção ou das modificações, só será expedido o alvará mediante prévio pagamento de multa cabível.

Parágrafo 3º A demolição será precedida de vistoria por engenheiros da Prefeitura, intimando-se o proprietário para assisti-la.

Parágrafo 4º O engenheiro encarregado da vistoria deverá emitir laudo conclusivo dentro de 3 (três) dias, dele fazendo constar as anomalias encontradas, as instruções para evitar a demolição e o respectivo prazo de tolerância.

Parágrafo 5º Do laudo será entregue uma cópia ao proprietário, acompanhado da instrução para a tomada das providências exigidas.

Parágrafo 6º No caso de sinistro iminente, a vistoria far-se-á de imediato, dispensando-se o disposto no parágrafo 5º deste artigo, atendendo-se de pronto as conclusões do respectivo laudo técnico.

Art. 57 Às intimações para cumprimento das disposições desta lei caberão recursos ao Sr. Secretário Municipal de Operações, desde que feitos no espaço de 48 (quarenta e oito) horas após a intimação.

Art. 58 Às penalidades impostas caberão recursos dentro do prazo máximo de 5 (cinco) dias após a notificação.

Art. 59 Para efeito de enquadramento das medidas constantes deste capítulo nos procedimentos previstos ordinariamente na rotina regimental e administrativa da Prefeitura, bem como nos procedimentos legais cabíveis, deverá o Poder Público Municipal estabelecer regulamentação própria para a aplicação das intimações, notificações, vistorias, penalidades e apelações previstas nos Artigos 52 a 58 desta lei, incorporando-se naturalmente os procedimentos já explicitados nos mesmos.

Disposições Finais

Art. 60 A Prefeitura deverá formar uma Comissão, composta de técnicos do Município, com mandato de 2 (dois) anos, encarregada de estudar processos de natureza mais complexa decorrente de interpretações dos dispositivos desta lei ou de casos omissos.

Glossário

1. **Acréscimo** – aumento de uma construção, horizontal ou verticalmente, com a formação de novos compartimentos ou ampliação de compartimentos existentes.
2. **Alinhamento** – linha projetada e locada pela Prefeitura para marcar o limite entre o lote do terreno e o logradouro público.
3. **Altura de fachada** – distância vertical entre o nível médio do alinhamento e o ápice da fachada.
4. **Área aberta** – área cujo perímetro é aberto em pelo menos um dos lados podendo ser guarnecida, nos outros lados, por paredes do edifício ou divisas do lote.
5. **Área comum** – área que serve a duas ou mais edificações ou a duas ou mais unidades autônomas de uma mesma edificação.
6. **Área de divisa** – área guarnecida, em seu perímetro, em parte por paredes do edifício e em parte por divisas do lote, sendo considerada, para todos os efeitos, como área fechada.
7. **Área externa** – área que se estende, sem interrupção, entre as paredes do edifício e as divisas do lote, sendo classificada como de frente, lateral ou de fundo, conforme a sua situação.
8. **Área fechada** – área guarnecida por paredes da edificação ou divisas de lote em todo o seu perímetro.
9. **Área principal** – quando destinada a iluminar e ventilar compartimentos de permanência prolongada.
10. **Área Remanescente** – parte do lote de terreno não ocupada pela edificação excluídas as saliências até 25 cm (vinte e cinco centímetros).
11. **Área Secundária** – quando destinada a iluminar e ventilar compartimentos de utilização transitória.
12. **Calçada da edificação** – faixa pavimentada, em torno e junto das paredes externas da edificação.
13. **Coberta** – construção constituída por uma estrutura suportada, pelo menos em parte, por coluna ou pilar, aberta em pelo menos 01 (uma) face, sem laje de cobertura.

14. **Consertos de um prédio** – substituição ou reparos de partes da construção, desde que não resulte em novo compartimento ou ampliação de compartimentos existentes.
15. **Construir** – executar obras novas.
16. **Edificação de uso misto** – conforme a definição da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Itaúna.
17. **Edificação de uso múltiplo** – conforme a definição da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Itaúna.
18. **Elementos essenciais de uma construção** – aqueles sujeitos a limites precisos, indicados neste Código.
19. **Embasamento** – parte do edifício abaixo do primeiro piso de uma edificação.
20. **Frente do lote** – divisa coincidente com o alinhamento do logradouro público.
21. **Fundo do lote** – lado oposto à frente, não contíguo à via pública.
22. **Habitação** – a habitação, seja unifamiliar ou multifamiliar, corresponderá à definição legal estabelecida na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Itaúna.
23. **Jirau** – aproveitamento do pé-direito, conformando um piso de área máxima correspondente a 60 % (sessenta por cento) da área do compartimento considerado.
24. **Lote** – unidade de parcelamento urbano.
25. **Passeio Público** – parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres.
26. **Pavimento** – conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Itaúna.
27. **Pavimento Térreo** – pavimento cujo nível do piso seja o mais próximo do nível médio do meio-fio na testada considerada.
28. **Pé-direito** – distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.
29. **Profundidade do lote** – distância entre as divisas da frente e de fundo, segundo uma linha média normal à primeira.
30. **Sobreloja** – aproveitamento de pé-direito, conformando um piso de área máxima correspondente a 60 % (sessenta por cento) da área da loja.
31. **Sótão** – pavimento resultante do aproveitamento do espaço entre o teto do último pavimento e a cobertura inclinada.
32. **Subsolo** – pavimentos que estejam sob o pavimento térreo.

Art. 61 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 62 Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itaúna, 22 de dezembro de 1988

Francisco Ramalho da Silva Filho
Prefeito Municipal