



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.243.253/0001-51

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04 de 13 de outubro de 2022.

**“DISPÕE SOBRE AS CONSTRUÇÕES NO
MUNICÍPIO DE FAMA, ESTADO DE MINAS
GERAIS, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS”.**

A Câmara Municipal de Fama Aprovou e eu, Prefeito Municipal, Sanciono e Promulgo a seguinte Lei:

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE FAMA – MG

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º – Qualquer construção ou reforma, de iniciativa pública ou privada, somente poderá ser executada após exame, aprovação do projeto, e concessão de licença de construção pela Prefeitura Municipal, de acordo com as exigências contidas neste Código e mediante a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

Art. 2º - Para os efeitos deste Código ficam dispensadas de apresentação do projeto, ficando, contudo, sujeitas a concessão de licença, as construções de edificações destinadas à habitação, assim como as pequenas reformas, desde que apresentem as seguintes características:

I – área de construção igual ou inferior a 42,00 m² (quarenta e dois metros quadrados);

II – não determinem reconstrução ou acréscimo que ultrapasse a área de 18,00 m² (dezoito metros quadrados);

III – não possuam estrutura especial, nem exijam cálculo estrutural;

IV – não transgridam este Código.

Parágrafo Único - Para a concessão de licença nos casos previstos neste artigo, serão exigidos croquis e cortes esquemáticos, contendo dimensões e áreas traçadas em formulários, fornecidos pela Prefeitura Municipal.

Art. 3º – Os edifícios deverão possuir condições técnicas-constructivas que assegurem aos deficientes físicos pleno acesso e circulação nas suas dependências.

Art. 4º – O responsável por instalação de atividade que possa ser causadora de poluição, ficará sujeito a apresentar ao órgão estadual que trata de controle ambiental o projeto de instalação para prévio exame e aprovação, sempre que a Prefeitura Municipal julgar necessário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.243.253/0001-51

Art. 5º – Os projetos deverão estar de acordo com esta Lei e com a Legislação vigente sobre Zoneamento e Parcelamento do Solo.

CAPÍTULO II DAS CONDIÇÕES RELATIVAS À APRESENTAÇÃO DE PROJETOS

Art. 6º – Os projetos deverão ser apresentados ao órgão competente da Prefeitura Municipal contendo os seguintes elementos:

I – planta de situação e localização na escala mínima de 1:500 (um para quinhentos) onde constarão:

- a) a proteção da edificação ou das edificações dentro do lote, figurando rios, canais e outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais;
- b) as dimensões das divisas do lote e as dos afastamentos da edificação em relação às divisas e à outra edificação porventura existente;
- c) as cotas de largura do(s) logradouro(s) e dos passeios contíguos ao lote;
- d) orientação do norte magnético;
- e) indicação da numeração do lote a ser construído e dos lotes vizinhos;
- f) relação contendo área do lote, área de projeção de cada unidade, cálculo da área total de cada unidade e taxa de ocupação.

II – planta baixa de cada pavimento da construção na escala mínima de 1:100 (um para cem), determinando:

- a) as dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagens e áreas de estacionamento;
- b) a finalidade de cada compartimento;
- c) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
- d) indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra.

III – cortes, transversal e longitudinal, indicando a altura dos compartimentos, níveis dos pavimentos, alturas das janelas e peitoris, e demais elementos necessários à compreensão do projeto, na escala mínima de 1:100 (um para cem);

IV – planta de cobertura com indicação dos caimentos na escala mínima de 1:200 (um para duzentos);



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.243.253/0001-51

V – elevação da fachada ou fachadas voltadas para a via pública na escala mínima de 1:100 (um para cem).

§ 1º – Haverá sempre escala gráfica, o que não dispensa a indicação de cotas.

§ 2º – Em qualquer caso, as pranchas exigidas no “caput” do presente artigo, deverão ser moduladas, tendo o módulo mínimo as dimensões de 0,22 x 0,33 m (vinte e dois por trinta e dois centímetros).

§ 3º – No caso de reforma ou ampliação deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado de acordo com as seguintes convenções de cores:

I – cor natural da cópia heliográfica para as partes existentes a conservar;

II – cor amarela para as partes a serem demolidas e

III – cor vermelha para as partes novas acrescentadas.

§ 4º – Nos casos de projetos para construção de edificações de grandes proporções, as escalas mencionadas no “caput” deste artigo poderão ser alteradas, devendo, contudo, ser consultado, previamente, o órgão competente da Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO III DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 7º – Para efeito de aprovação dos projetos ou concessão de licença o proprietário deverá apresentar a Prefeitura Municipal os seguintes documentos:

I – requerimento solicitando a aprovação do projeto assinado pelo proprietário ou procurador legal;

II – projeto de arquitetura (conforme especificações do Capítulo II deste Código), apresentado em 3 (três) jogos completos de cópia heliográfica assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico pela obra, após o visto, um dos jogos será devolvido ao requerente junto com a respectiva licença, enquanto os demais serão arquivados na Prefeitura;

III – 02 (duas) vias da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

Art. 8º – As modificações introduzidas em projetos já aprovados deverão ser notificadas à Prefeitura Municipal, que após exame poderá exigir detalhamento das referidas modificações.

Art. 9º – Após a aprovação do projeto e comprovado o pagamento das taxas devidas à Prefeitura fornecerá alvará de construção válido por 2 (dois) anos, cabendo ao interessado requerer revalidação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.243.253/0001-51

Parágrafo Único. As obras que por sua natureza exigirem períodos superiores a 2 (dois) anos para a construção, poderão ter ampliado o prazo previsto no “caput” deste artigo mediante exame de cronograma pela Prefeitura Municipal.

Art. 10 – A Prefeitura terá o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da data de entrada do processo, para se pronunciar quanto ao projeto apresentado.

CAPÍTULO IV DA EXECUÇÃO DA OBRA

Art. 11 – A execução da obra somente poderá ser iniciada depois de aprovado o projeto e expedido o alvará de licença para a construção.

Art. 12 – Uma obra será considerada iniciada assim que estiver com os alicerces prontos.

Art. 13 – Deverá ser mantido na obra o alvará de licença juntamente com o jogo de cópias do projeto apresentado à Prefeitura e por ela visado, para apresentação quando solicitado aos fiscais de obras ou a outras autoridades competentes da Prefeitura.

Art. 14 – Quando expirar o prazo do alvará e a obra não estiver concluída deverá ser providenciada a solicitação de uma nova licença, que poderá ser concedida em prazos de 1 (um) ano sempre após vistoria da obra pelo órgão municipal competente.

Art. 15 – Não será permitida, sob pena de multa ao responsável pela obra, a permanência de qualquer material de construção na via pública por tempo maior que o necessário para sua descarga e remoção.

Art. 16 – Nenhuma construção ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que seja obrigatoriamente protegida por tapumes que garantam a segurança de quem transita pelo logradouro.

Art. 17 – Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio, deixando a outra inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes.

CAPÍTULO V DA CONCLUSÃO E ENTREGA DAS OBRAS

Art. 18 – Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, estando em funcionamento as instalações hidro-sanitárias e elétricas.

Art. 19 – Concluída a obra, o proprietário deverá solicitar à Prefeitura Municipal a vistoria da edificação.

Art. 20 – Procedida a vistoria e constatado que a obra foi realizada em consonância com o projeto aprovado, obriga-se a Prefeitura a expedir o “habite-se” no prazo de 15 (quinze) dias, a partir da data de entrada do requerimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.243.253/0001-51

Art. 21 – Poderá ser concedido “habite-se” parcial a juízo do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único. O “habite-se” parcial poderá ser concedido nos seguintes casos:

I – quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial e puder cada uma das partes ser utilizadas independentemente da outra;

II – quando se tratar de prédio de apartamentos, em que uma parte esteja completamente concluída, e caso a unidade em questão esteja acima da quarta laje é necessário que pelo menos um elevador esteja funcionando e possa apresentar o respectivo certificado de funcionamento;

III – quando se tratar de mais de uma construção feita independentemente, mas no mesmo lote;

IV – quando se tratar de edificação em vila estando seu acesso devidamente concluído.

Art. 22 – Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo “habite-se”.

CAPÍTULO VI DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS E EDIFICAÇÃO

SEÇÃO I DAS FUNDAÇÕES

Art. 23 – As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 1º – As fundações não poderão invadir o leito da via pública.

§ 2º – As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos, sejam totalmente independentes e situadas dentro dos limites do lote.

SEÇÃO II DAS PAREDES E DOS PISOS

Art. 24 – As paredes tanto externas como internas, quando executadas em alvenaria de tijolo comum, deverão ter espessura mínima de 0,15 m (quinze centímetros).

Parágrafo Único. As paredes de alvenaria de tijolo comum que constituírem divisões entre economias distintas, e as construídas nas divisas dos lotes, deverão ter espessura mínima de 0,20 m (vinte centímetros).

Art. 25 – As espessuras mínimas de paredes constantes no artigo anterior poderão ser alteradas, quando forem utilizados materiais de natureza diversa desde que possuam,



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.243.253/0001-51

comprovadamente, no mínimo os mesmos índices de resistência, impermeabilidade e isolamento térmico e acústico, conforme o caso.

Art. 26 – As paredes de banheiros, despensas e cozinhas deverão ser revestidas, no mínimo, até a altura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), de material impermeabilizante, lavável, liso e resistente.

Art. 27 – Os pisos dos compartimentos assentados diretamente sobre o solo deverão ser convenientemente impermeabilizados.

Art. 28 – Os pisos de banheiros e cozinhas deverão ser impermeáveis e laváveis.

SEÇÃO III DOS CORREDORES, ESCADAS E RAMPAS

Art. 29 – Nas construções, em geral, as escadas ou rampas para pedestres, assim como os corredores, deverão ter a largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) livres.

Parágrafo Único. Nas edificações residenciais serão permitidas escadas e corredores privados, para cada unidade, com largura mínima de 1,00 m (um metro) livres.

Art. 30 – O dimensionamento dos degraus obedecerá a uma altura máxima de 0,18 m (dezoito centímetros) e uma profundidade mínima de 0,28 m (vinte e oito centímetros).

Parágrafo Único. Não serão permitidas escadas em leques nas edificações de uso coletivo.

Art. 31 – Nas escadas de uso coletivo sempre que a altura a vencer for superior a 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros), será obrigatório intercalar um patamar de largura mínima igual a largura adotada para a escada.

Art. 32 – As rampas, para pedestres, de ligação entre dois pavimentos não poderão ter declividade superior a 15% (quinze por cento).

Art. 33 – As escadas e rampas de uso coletivo deverão ter superfície revestida com material antiderrapante.

SEÇÃO IV DAS FACHADAS

Art. 34 – É livre a composição das fachadas, excetuando-se as localizadas em zonas tombadas devendo, neste caso, ser ouvido o órgão federal, estadual ou municipal competente.

SEÇÃO V DAS COBERTURAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.243.253/0001-51

Art. 35 – As coberturas das edificações serão construídas com materiais que possuam perfeita impermeabilidade e isolamento térmico.

Art. 36 – As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságue sobre lotes vizinhos ou logradouros.

Parágrafo Único. Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores, e as águas canalizadas por baixo do passeio.

SEÇÃO VI DAS MARQUISES E BALANÇOS

Art. 37 – A construção de marquise na testada de edificações construídas no alinhamento, não poderão exceder a 1/2 (metade) da largura do passeio e nunca superior a 1,00 m (um metro).

§ 1º – Nenhum de seus elementos estruturais ou decorativos poderá estar a menos de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) acima do passeio público.

§ 2º – A construção de marquises não poderá prejudicar a arborização e a iluminação públicas.

Art. 38 – As fachadas construídas no alinhamento ou as que dele ficarem recuadas, em virtude do recuo obrigatório, poderão ser balanceadas a partir do segundo pavimento.

Parágrafo Único. O balanço a que se refere o “caput” deste artigo não poderá exceder a medida correspondente a 1/2 (metade) da largura do passeio e nunca superior a 1,00 m (um metro).

SEÇÃO VII DOS MUROS, CALÇADAS E PASSEIOS

Art. 39 – A Prefeitura Municipal poderá exigir dos proprietários, a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública.

Art. 40 – Os terrenos nas ruas pavimentadas deverão ser fechados com muros de alvenaria ou cercas vivas, devendo aqueles localizados em esquina serem fechados de modo que sigam a mesma curvatura do meio fio, ou raio igual a largura do passeio.

Art. 41 – É vedado nas calçadas e passeios a construção de degraus, rampas fixas ou quaisquer obstáculos que impeçam ou dificultem o livre trânsito do pedestre.

Parágrafo Único. As rampas móveis, para acesso de veículos às garagens, serão recolhidas imediatamente após seu uso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.243.253/0001-51

Art. 42 – Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes.

Parágrafo Único. Em determinadas vias a Prefeitura Municipal poderá determinar a padronização da pavimentação dos passeios, por razões de ordem técnica e estética.

SEÇÃO VIII DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 43 – Todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando-se diretamente com o logradouro ou espaço livre dentro do lote, para fins de iluminação e ventilação.

Parágrafo Único. O disposto neste artigo não se aplica a corredores e caixas de escada.

Art. 44 – Não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre a divisa ou a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), perpendicularmente à mesma.

Art. 45 – Aberturas para iluminação ou ventilação dos cômodos de longa permanência confrontantes em economias diferentes, e localizados no mesmo terreno, não poderão ter entre elas distância menor que 3,00 m (três metros), mesmo que estejam num único edifício.

Art. 46 – Os poços de ventilação não poderão, em qualquer caso, ter área menor que 1,50 m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados), nem dimensão menor que 1,00 m (um metro), devendo ser revestidos internamente e visitáveis na base. Somente serão permitidos para ventilar compartimentos de curta permanência.

Art. 47 – São considerados de permanência prolongada os compartimentos destinados a: dormitórios, salas, comércio e atividades profissionais.

Parágrafo Único. Os demais compartimentos são considerados de curta permanência.

SEÇÃO IX DOS ALINHAMENTOS E DOS AFASTAMENTOS

Art. 48 – Todos os prédios construídos ou reconstruídos dentro do perímetro urbano deverão obedecer ao alinhamento e ao recuo obrigatório, fornecidos pela Prefeitura Municipal.

Art. 49 – Os afastamentos mínimos serão:

a) afastamento frontal de acordo com as determinações de cada loteamento, aprovado pela Prefeitura Municipal; caso não houver a condição mencionada, respeitar o recuo mínimo de 1,50 m, exceto sacadas, varandas e garagens;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.243.253/0001-51

b) afastamento lateral e dos fundos: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando existir abertura lateral para iluminação e ventilação.

Art. 50 – Quando se tratar de edifícios com mais de quatro pavimentos, os recuos laterais deverão ser de, no mínimo 3,00 m (três metros), tenham ou não aberturas laterais para iluminação e/ou ventilação, podendo, no entanto, os dois primeiros pavimentos, se destinados a fins não residenciais serem construídos nas divisas laterais do lote, respeitada as normas estabelecidas pelo direito de vizinhança.

SEÇÃO X DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS

Art. 51 – As instalações hidráulicas deverão ser feitas de acordo com as especificações do órgão competente.

Art. 52 – É obrigatória a ligação da rede domiciliar às redes gerais de água e esgoto, quando tais redes existirem na via pública onde se situa a edificação.

Art. 53 – Enquanto não houver rede de esgoto, as edificações serão dotadas de fossas sépticas afastadas de, no mínimo, 5,00 m (cinco metros) das divisas do lote e com capacidade proporcional ao número de pessoas na ocupação do prédio.

§ 1º – Depois de passarem pela fossa, as águas serão infiltradas no terreno por meio de sumidouro convenientemente construído.

§ 2º – As águas provenientes de pias de cozinha e de copa deverão passar por uma caixa de gordura antes de serem lançadas no sumidouro.

§ 3º – As fossas com sumidouro deverão ficar a uma distância mínima de 15,00 m (quinze metros) de raio de poços de captação de água, situados no mesmo terreno ou em terreno vizinho.

CAPÍTULO VII DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS SEÇÃO I DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 54 – Os compartimentos das edificações para fins residenciais conforme sua utilização obedecerá às seguintes condições quanto às dimensões mínimas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.243.253/0001-51

Compartimento	Área Mínima (m²)	Largura Mínima (m)	Pé Direito Mínimo (m)	Portas Largura Mínima (m)	Área mínima dos vãos de iluminação em relação a área do piso
Sala	8,00	2,50	2,60	0,80	1/5
Quarto	7,00	2,50	2,60	0,70	1/5
Cozinha	4,00	2,00	2,60	0,80	1/6
Copa	4,00	2,00	2,60	0,70	1/6
Banheiro	2,50	1,20	2,40	0,60	1/5
Hall	-	-	2,40	-	1/10
Corredor	-	0,90	2,60	-	1/10

§ 1º – Poderá ser admitido um quarto de serviço com área inferior àquela prevista no presente artigo, e com largura mínima de 2,00 m (dois metros).

§ 2º – Os banheiros que contiverem apenas um vaso e um chuveiro ou um vaso e um lavatório, poderão ter área mínima de 1,50 m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados) e largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros).

§ 3º – As portas terão 2,10 m (dois metros e dez centímetros) de altura, no mínimo, sendo suas larguras variáveis segundo especificações do “caput” do artigo.

§ 4º – Os porões habitáveis deverão ter, no mínimo, 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) de pé-direito, medidos, entre o piso acabado e o ponto mais baixo da estrutura de sustentação do pavimento que lhe é imediatamente superior.

SEÇÃO II DOS EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS

Art. 55 – Além de outras disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, os edifícios de apartamentos deverão obedecer às seguintes condições:

I – possuir local centralizado para coleta de lixo, com terminal em recinto fechado;

II – possuir equipamento para extinção de incêndio;

III – possuir área de recreação, coberta ou não, proporcional ao número de compartimentos de permanência prolongada, possuindo:

a) proporção mínima de 1,00 m² (um metro quadrado) por compartimento de permanência prolongada, não podendo, porém, ser inferior a 50,00 m² (cinquenta metros quadrados);

b) continuidade, não podendo seu dimensionamento ser feito por adição de áreas parciais isoladas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.243.253/0001-51

c) acesso através de partes comuns afastado dos depósitos coletores de lixo e isolado das passagens de veículos;

d) possuir um elevador quando o número de pavimentos for superior a 4 (quatro) e dois elevadores quando o número de pavimentos for superior a 8 (oito).

SEÇÃO III DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM

Art. 56 – Além de outras disposições deste Código e das demais leis municipais, estaduais e federais que lhe forem aplicáveis, os estabelecimentos de hospedagem deverão obedecer às seguintes exigências:

I – hall de recepção com serviço de portaria;

II – entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;

III – lavatório com água corrente em todos os dormitórios;

IV – instalações sanitárias do pessoal de serviço independentes e separadas das destinadas aos hóspedes;

V – local centralizado para coleta de lixo com terminal em recinto fechado.

CAPÍTULO VIII DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS SEÇÃO I DAS EDIFICAÇÕES PARA USO INDUSTRIAL

Art. 57 – A construção, reforma ou adaptação de prédios para uso industrial somente será permitida em áreas previamente aprovadas pela Prefeitura Municipal.

Art. 58 – As edificações de uso industrial deverão atender, além das demais disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, às seguintes:

I – terem afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) das divisas laterais;

II – terem afastamento mínimo de 5,00 m (cinco metros) da divisa frontal, sendo permitido neste espaço o pátio de estacionamento;

III – serem as fontes de calor, ou dispositivos onde se concentram as mesmas, convenientemente dotadas de isolamento térmico e afastadas pelo menos 0,50 m (cinquenta centímetros) das paredes;

IV – terem os depósitos de combustíveis locais adequadamente preparados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.243.253/0001-51

V – serem as escadas e os entrespos de material incombustível;

VI – terem, nos locais de trabalho, iluminação natural através de abertura com área mínima de 1/7 (um sétimo) da área do piso, sendo admitidos lanternins ou “shed”;

VII – terem compartimentos sanitários em cada pavimento devidamente separados para ambos os sexos.

Parágrafo Único. Não será permitida a descarga de esgotos sanitários de qualquer procedência e despejos industriais “in-natura” nas valas coletoras de águas pluviais, ou em qualquer curso d’água.

SEÇÃO II DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS AO COMÉRCIO, SERVIÇOS E ATIVIDADES PROFISSIONAIS

Art. 59 – Além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas ao comércio, serviço e atividades profissionais, deverão ser dotadas de:

I – reservatório de água, de acordo com as exigências do órgão ou empresa encarregada do abastecimento de água, totalmente independente da parte residencial quando se tratar de edificações de uso misto;

II – instalações coletoras de lixo nas condições exigidas para os edifícios de apartamentos, quando tiverem mais de 2 (dois) pavimentos;

III – aberturas de ventilação e iluminação na proporção de no mínimo 1/6 (um sexto) da área do compartimento;

IV – pé-direito mínimo de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), quando da previsão do jirau no interior da loja;

V – instalações sanitárias privativas em todos os conjuntos ou salas com área igual ou superior a 20,00 m² (vinte metros quadrados).

Parágrafo Único. A natureza do revestimento do piso e das paredes das edificações destinadas ao comércio dependerá da atividade a ser desenvolvida, devendo ser executados de acordo com as leis sanitárias do Estado.

SEÇÃO III DOS ESTABELECIMENTOS HOSPITALARES E LABORATÓRIOS

Art. 60 – As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e de laboratórios de análise e pesquisa, devem obedecer às condições estabelecidas pela Secretaria de Saúde do Estado, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis.

SEÇÃO IV DAS ESCOLAS E DOS ESTABELECIMENTOS DE ENSINO



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.243.253/0001-51

Art. 61 – As edificações destinadas a estabelecimentos escolares deverão obedecer às normas estabelecidas pela Secretaria de Educação do Estado, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis.

SEÇÃO V DOS EDIFÍCIOS PÚBLICOS

Art. 62 – Além das demais disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, os edifícios públicos deverão obedecer ainda às seguintes condições mínimas, para cumprir o previsto no artigo 3º da presente Lei.

I – rampas de acesso ao prédio deverão ter declividade máxima de 8% (oito por cento), possuir piso antiderrapante e corrimão na altura de 0,75 m (setenta e cinco centímetros);

II – na impossibilidade de construção de rampas, a portaria deverá ser no mesmo nível da calçada;

III – quando da existência de elevadores estes deverão ter dimensões mínimas de 1,10 x 1,40 m (um metro e dez centímetros por um metro e quarenta centímetros);

IV – os elevadores deverão atingir todos os pavimentos, inclusive garagens e sub-solos;

V – todas as portas deverão ter largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros);

VI – os corredores deverão ter largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

VII – a altura máxima dos interruptores, campainhas e painéis de elevadores será de 0,80 m (oitenta centímetros).

Art. 63 – Em pelo menos um gabinete sanitário de cada banheiro masculino e feminino, deverão ser obedecidas às seguintes condições:

I – dimensões mínimas de 1,40 x 1,85 m (um metro e quarenta por um metro e oitenta e cinco centímetros);

II – o eixo do vaso sanitário deverá ficar a uma distância de 0,45 m (quarenta e cinco centímetros) de uma das paredes laterais;

III – as portas não poderão abrir para dentro dos gabinetes sanitários, e terão no mínimo 0,80 m (oitenta centímetros) de largura;

IV – a parede lateral mais próxima ao vaso sanitário vem como o lado interno da porta deverão ser dotadas de alças de apoio, a uma altura de 0,80 m (oitenta centímetros);

V – os demais equipamentos não poderão ficar a alturas superiores a 1,00 m (um metro).

SEÇÃO VI



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.243.253/0001-51

DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS

Art. 64 – Além de outros dispositivos deste Código que lhes forem aplicáveis, os postos de abastecimento de veículos estarão sujeitos aos seguintes itens:

I – apresentação de projetos detalhados dos equipamentos e instalações;

II – construção em materiais incombustíveis;

III – construção de muros de alvenaria de 2,00 m (dois metros) de altura, separando-o das propriedades vizinhas;

IV – construção de instalações sanitárias franqueadas ao público, separadas para ambos os sexos.

Parágrafo Único. As edificações para postos de abastecimento de veículos, deverão ainda observar as normas concernentes à legislação vigente sobre inflamáveis.

SEÇÃO VII DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 65 – As condições para o cálculo do número mínimo de vagas de veículos serão na proporção abaixo discriminada, por tipo de uso das edificações:

I – residência unifamiliar: 1 (uma) vaga por unidade residencial;

II – residência multifamiliar: 1 (uma) vaga por unidade residencial;

III – supermercado com área superior a 200,00 m² (duzentos metros quadrados): 1 (uma) vaga para cada 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados) de área útil;

IV – restaurantes, churrascarias ou similares, com área útil superior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados): 1 (uma) vaga para cada 40,00 m² (quarenta metros quadrados) de área útil;

V – hotéis, albergues ou similares: 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) quartos;

VI – motéis: 1 (uma) vaga por quarto;

VII – hospitais, clínicas e áreas de saúde: 1 (uma) vaga para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área útil.

Parágrafo Único. Será considerada área útil para os cálculos referidos neste artigo as áreas utilizadas pelo público, ficando excluídos: depósitos, cozinhas, circulação de serviço ou similares.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.243.253/0001-51

Art. 66 – A área mínima por vaga será de 14,00 m² (quatorze metros quadrados), com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 67 – Será permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais, frontais ou de fundos.

Art. 68 – Às áreas de estacionamento que porventura não estejam previstas neste Código serão, por semelhança, estabelecidas pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO IX DAS DEMOLIÇÕES

Art. 69 – A demolição de qualquer edifício só poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único. O requerimento de licença para demolição deverá ser assinado pelo proprietário da edificação a ser demolida.

Art. 70 – A Prefeitura Municipal poderá, a juízo do órgão técnico competente, obrigar a demolição de prédios que estejam ameaçados de desabamento ou de obras em situação irregular, cujos proprietários não cumpram com as determinações deste Código.

CAPÍTULO X DAS CONSTRUÇÕES IRREGULARES

Art. 71 – Qualquer obra, em qualquer fase, sem a respectiva licença estará sujeita a multa, embargo, interdição e demolição.

Art. 72 – A fiscalização, no âmbito de sua competência, expedirá notificações e autos de infração endereçados ao proprietário da obra ou ao responsável técnico, para cumprimento das disposições deste Código.

Art. 73 – As notificações serão expedidas apenas para o cumprimento de alguma exigência acessória contida no processo, tais como regularização do projeto, da obra ou por falta de cumprimento das disposições deste Código.

§ 1º – Expedida a notificação, esta terá o prazo de 15 (quinze) dias para ser cumprida.

§ 2º – Esgotado o prazo de notificação, sem que a mesma seja atendida, lavrar-se-á o auto de infração.

Art. 74 – Não caberá notificação, devendo infrator ser imediatamente autuado:

I – quando iniciar obra sem a devida licença da Prefeitura Municipal;

II – quando não cumprir a notificação no prazo regulamentar;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.243.253/0001-51

III – quando houver embargo ou interdição.

Art. 75 – A obra em andamento, seja ela de reparo, reconstrução, reforma ou construção, será embargada, sem prejuízo das multas e outras penalidades, quando:

I – estiver sendo executada sem a licença ou alvará da Prefeitura Municipal, nos casos em que o mesmo for necessário conforme previsto na presente Lei;

II – for desrespeitado o respectivo projeto;

III – o proprietário ou o responsável pela obra recusar-se a atender qualquer notificação da Prefeitura Municipal referente às disposições deste Código;

IV – não forem observados o alinhamento e o nivelamento;

V – estiver em risco sua estabilidade.

Art. 76 – Para embargar uma obra deverá o fiscal, ou funcionário credenciado pela Prefeitura Municipal, lavrar um auto de embargo.

Art. 77 – O embargo somente será levantado após o cumprimento das exigências consignadas no auto de embargo.

Art. 78 – O prédio, ou qualquer de suas dependências, poderá ser interditado provisória ou definitivamente pela Prefeitura Municipal, nos seguintes casos:

I – ameaça à segurança e estabilidade das construções próximas;

II – obras em andamento com risco para o público ou para o pessoal da obra.

Art. 79 – Não atendida a interdição, não realizada a intervenção ou indeferido o respectivo recurso, terá início a competente ação judicial.

CAPÍTULO XI DAS MULTAS

Art. 80 – A aplicação das penalidades previstas no Capítulo X da presente Lei, não eximem o infrator da obrigação do pagamento de multa por infração, nem da regularização da mesma.

Art. 81 – As multas serão calculadas por meio de alíquotas percentuais sobre a Unidade Padrão Fiscal do Município (UPFM) e obedecerá ao seguinte escalonamento:

I – iniciar ou executar obras sem licença da Prefeitura Municipal:

a) edificação com área até 60,00 m² (sessenta metros quadrados) – 1%/m².



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.243.253/0001-51

b) edificações com área entre 61,00 m² (sessenta e um metros quadrados) e 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados) – 3%/m².

c) edificações com área entre 76,00 m² (setenta e seis metros quadrados) e 100,00 m² (cem metros quadrados) – 4%/m².

d) edificações com área acima de 100,00 m² (cem metros quadrados) – 5%/m².

II – executar obras em desacordo com o projeto aprovado – 100%

III – construir em desacordo com o termo de alinhamento – 100%

IV – omitir, no projeto, a existência de cursos d'água ou topografia acidentada que exijam obras de contenção de terreno – 100%

V – demolir prédios sem licença da Prefeitura Municipal – 100%

VI – não manter no local da obra, projeto ou alvará de execução da obra – 20%

VII – deixar materiais sobre o leito do logradouro público, além do tempo necessário para descarga e remoção – 100%

VIII – deixar de colocar tapumes e andaimes em obras que atinjam o alinhamento – 20%

Art. 82 – O contribuinte terá prazo de 30 (trinta) dias, a contar da intimação ou autuação, para legalizar a obra ou sua modificação sob pena de ser considerado reincidente.

Art. 83 – Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro.

CAPÍTULO XII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 84 – A numeração de qualquer prédio ou unidade residencial será estabelecida pela Prefeitura Municipal.

Art. 85 – É obrigação do proprietário a colocação da placa de numeração que deverá ser fixada em lugar visível.

Art. 86 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Fama-MG, 27 de setembro de 2022.

OSMAIR LEAL DOS REIS
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.243.253/0001-51

ANEXO I

Para fins deste Código, adotam-se as seguintes definições técnicas:

Acréscimo – aumento de uma edificação quer no sentido vertical quer no sentido horizontal, realizado após a conclusão da mesma;

Afastamento – distância entre a construção e as divisas do lote em que está localizada, podendo ser frontal, lateral ou de fundos;

Alinhamento – linha projetada e locada ou indicada pela Prefeitura Municipal para marcar o limite entre o lote e o logradouro público;

Alvará – autorização expedida pela autoridade municipal para execução de obras de construção, modificação, reforma ou demolição;

Andaime – estrado provisório de madeira ou de material metálico para sustentar os operários em trabalhos acima do nível do solo;

Área de construção – área total de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive o espaço ocupado pelas paredes;

Balanço – avanço da construção sobre o alinhamento do pavimento térreo;

Cota – número que exprime em metros, ou outra unidade de comprimento, distâncias verticais ou horizontais;

Declividade – inclinação do terreno;

Divisa – linha limítrofe de um lote ou terreno;

Embargo – paralisação de uma construção em decorrência de determinações administrativas e judiciais;

Fossa séptica – tanque de alvenaria ou concreto onde se depositam as águas de esgoto e as matérias sofrem processo de desintegração;

Fundação – parte da estrutura localizada abaixo do nível do solo e que tem por função distribuir as cargas ou esforços da edificação pelo terreno;

Habite-se – autorização expedida pela autoridade municipal para ocupação e uso das edificações concluídas;

Interdição – ato administrativo que impede a ocupação de uma edificação;

Logradouro público – parte da superfície da cidade destinada ao trânsito ou uso público, oficialmente reconhecida por uma designação própria;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.243.253/0001-51

Marqueses – estrutura em balanço destinada à cobertura e proteção de pedestres;

Muros de arrimo – muros destinados a suportar os esforços do terreno;

Nivelamento – regularização do terreno através de cortes e aterro;

Passeio – parte do logradouro destinado à circulação de pedestres (o mesmo que calçada);

Pé-direito – distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento;

Recuo – incorporação ao logradouro público de uma área de terreno em virtude de recuo obrigatório;

Sumidouro – poço destinado a receber afluente da fossa séptica e permitir sua infiltração subterrânea;

Tapume – proteção de madeira que cerca toda extensão do canteiro de obras;

Taxa de ocupação – relação entre a área do terreno ocupada pela edificação e a área total do terreno;

Vaga – área destinada a guarda de veículos dentro dos limites do lote;

Vistoria – diligência efetuada por funcionários credenciados pela Prefeitura para verificar as condições de uma edificação ou obra em andamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FAMA

ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ – 18.243.253/0001-51

JUSTIFICATIVA

Dirijo-me a Vossas Excelências para encaminhar o incluso Projeto de Lei, que “Dispõe sobre as construções no município de Fama, Estado de Minas Gerais, e dá outras providências”.

Trata-se da criação do Código de Obras e Edificações do Município, que tem como finalidade principal o controle e a fiscalização do espaço edificado e seu entorno, e a garantia da segurança e a salubridade das edificações.

Cabe destacar que este projeto de lei reforça o nosso compromisso com a população de Fama, haja vista que trarão benefícios para os contribuintes, assegurando e promovendo a melhoria dos padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações, visando o seu bom desempenho tanto para seus usuários, quanto para o município de forma geral.

Ante o exposto, requer a apreciação e aprovação do presente projeto de lei de acordo com as disposições regimentares.

Certo de que o projeto merecerá a atenção dos Nobres Edis, aguarda-se sua aprovação após a tramitação de praxe.

OSMAIR LEAL DOS REIS
Prefeito Municipal