

LEI Nº 1.358, DE 13 DE NOVEMBRO DE 1996.

Institui o Código de Obras do Município de João Monlevade e dá outras providências.

O Povo do Município de João Monlevade, por seus Representantes na Câmara decreta e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES****SEÇÃO I
DOS OBJETIVOS**

Art. 1º Toda e qualquer construção, reforma ou ampliação de edificações no Município de João Monlevade, realizada por entidade pública ou privada, será regulada por esta Lei, observadas ainda as disposições da Lei do Plano Diretor do Município, bem como na Lei de Parlamento do Solo Urbano, no que couber.

Art. 2º Esta lei tem como objetivo orientar o projeto e a construção, reforma ou ampliação de edificação em João Monlevade, de forma a assegurar padrões mínimos de segurança, higiene e conforto para os seus usuários.

**SEÇÃO II
DAS DEFINIÇÕES**

Art. 3º Para efeito desta lei, são adotadas as seguintes definições: O parcelamento do solo para fins urbanos somente será admitido em zonas urbanas ou de expansão urbana, definidas na Lei do Plano Diretor do Município.

I – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II – ALINHAMENTO – Linha divisória entre o terreno a ser edificado e a via ou logradouro público;

III – ALVARÁ – Documento que autoriza a execução de obras com base em projetos aprovados;

IV – APARTAMENTO – Unidade residencial autônoma em edificações, multifamiliares;

V – HABITE-SE – Autorização da Prefeitura para a ocupação de uma edificação;

VI – ÁREA CONSTRUÍDA – Soma das áreas dos pisos de todos os pavimentos utilizados e cobertos de uma edificação;

VII – ÁREA OCUPADA – A projeção, em plano horizontal, da área construída acima do nível do solo;

VIII – COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – Relação entre a soma das áreas construídas em um terreno e a área do mesmo;

IX – TAXA DE OCUPAÇÃO – Relação entre a área ocupada e a área do terreno;

X – DECLIVIDADE – Relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a distância horizontal entre os mesmos;

XI – DEPENDÊNCIA DE USO COMUM – Conjunto de dependências e ou instalações de uma edificação, de utilização em comum por parte de seus usuários.

XII – EMBARGO - Ato administrativo da Prefeitura que determina a paralisação de uma obra;

XIII – FAIXA “NON AEDIFICANDI” – Área de terreno onde não será permitida qualquer construção, vinculando-se uso a uma servidão;

XIV – FAIXA SANITÁRIA – Área “non aedificandi” cujo uso está vinculado a servidão de passagem, para efeito de drenagem e capacitação de águas pluviais, ou ainda para esgotamento sanitário;

XV – GALERIA COMERCIAL – Conjunto de lojas voltadas para passagem coberta, com acesso para via pública;

XVI – PASSEIO – Parte da via pública destinada ao trânsito de pedestres;

XVII – PATAMAR – Superfície intermediária entre dois lances de escada;

XVIII – PAVIMENTO – Conjunto de dependências situadas no mesmo nível;

XIX – PÉ-DIREITO – Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento;

XX – RECUO OU AFASTAMENTO – Distância entre o limite externo de projeção horizontal da edificação e a divisa do lote;

XXI - VISTORIA – Diligência efetuada pela Prefeitura, tendo em vista verificar as condições de uma obra.

CAPÍTULO II DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

SEÇÃO I DA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 4º Os interessados na aprovação de projetos de construção, reforma ou ampliação de edificações em João Monlevade, deverão protocolar requerimento junto à Prefeitura Municipal, no qual deverão ser solicitadas informações básicas para a elaboração dos mesmos, acompanhado do título de propriedade e da planta do terreno a ser edificado, com a indicação dos lotes que o compõem, bem como das quadras e dos logradouros onde se situam.

Art. 5º No prazo máximo de 10 (dez) dias após a entrada do requerimento de que trata o art. 4º desta Lei, deverá a Prefeitura fornecer as seguintes informações básicas:

I – alinhamento e nivelamento do terreno a ser edificado;

II – zona de uso e ocupação do solo onde se situa o terreno e as modalidades de assentamentos cabíveis, tendo em vista as determinações da Lei do plano Diretor do Município e da Lei de Parlamentar do Solo Urbano.

III – quaisquer outras determinações eventualmente incidentes sobre o terreno;

§ 1º Na eventualidade do terreno ser lindeiro a via ou vias previstas no Plano Viário do Município, deverá a Prefeitura informar quanto aos dados plani-altimétricos das mesmas;

§ 2º As informações básicas de que trata este artigo terão validade pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando a partir da data do fornecimento pela Prefeitura.

Art. 6º O projeto deverá ser desenvolvido com base nas informações básicas fornecidas, respeitadas as determinações desta Lei e as normas técnicas da Prefeitura e da ABNT para apresentação de projetos.

§ 1º A movimentação de terra necessária a conformação do terreno ao projeto deverá ser definida e executada em obediência às determinações pertinentes constantes da Lei do Plano Diretor do Município.

§ 2º As identificações e assinaturas do proprietário e do responsável técnico pelo projeto deverão constar de todas as peças componentes do mesmo;

Art. 7º O projeto, em duas vias deverão ser encaminhado à Prefeitura, mediante requerimento de aprovação devidamente protocolado, acompanhado de cópia das informações básicas fornecidas.

§ 1º A Prefeitura terá um prazo máximo de 10 (dez) dias, a partir do requerimento de aprovação, para se manifestar a respeito do projeto apresentado, aprovando-o ou determinando as correções que se fizerem necessárias.

§ 2º No caso de aprovação do projeto, a Prefeitura devolverá uma das vias encaminhadas, na qual constará o despacho de aprovação.

SEÇÃO II DO LICENCIAMENTO DA OBRA

Art. 8º Para a execução de qualquer obra de construção, reforma ou ampliação de edificações em João Monlevade, será necessário requerer à Prefeitura o respectivo licenciamento ou alvará.

Art. 9º O Alvará de Construção será válido para o prazo de 12 (doze) meses, a partir da data de expedição do mesmo.

§ 1º A obra deverá ser iniciada dentro do prazo de que trata este artigo, sob pena de caducidade do alvará concedido.

§ 2º Para efeito do disposto no parágrafo anterior, uma obra será considerada iniciada a partir da execução das fundações.

§ 3º Na hipótese do disposto no § 1º deste artigo, o proprietário deverá solicitar a revalidação do alvará.

Art. 10. A solicitação de licenciamento ou Alvará, deverá ser feita mediante o encaminhamento à Prefeitura dos seguintes documentos:

I – requerimento com os nomes e assinaturas, do proprietário e do responsável técnico pela execução das obras, contendo a indicação dos serviços;

II – projeto aprovado a menos de 18 (dezoito) meses;

III – recibos de pagamento da taxas pertinentes;

IV – a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA-MG;

V – cópia da matrícula da obra junto ao INSS.

§ 1º Não será exigido o projeto aprovado para o licenciamento de construções leves e de pequeno porte, destinadas a funções complementares de uma edificação, tais como portarias, passagens cobertas e guaritas.

§ 2º Para efeito do disposto no parágrafo anterior, deverá o interessado apresentar plantas e elevações do anexo pretendido.

§ 3º Para construções residenciais de pequeno porte, com área até 60m² (sessenta metros quadrados) no máximo, destinadas a famílias sem moradia própria e com rendimentos mensais de no máximo 3 (três) salários mínimos, a Prefeitura, mediante requerimento do interessado e do encaminhamento da planta do lote, deverá fornecer projeto padrão, devidamente enquadrado nas disposições desta Lei e assinados por profissional habilitado.

§ 4º Para efeito do disposto no parágrafo anterior, deverá a Prefeitura organizar e manter uma coletânea de projetos padronizados de casas populares, com áreas variando de 27m² (vinte e sete metros quadrados) a 60m² (sessenta metros quadrados), elaborados por profissionais devidamente habilitados.

Art. 11. Independem do licenciamento de que trata o art. 4º desta Lei os seguintes serviços:

- I – execução ou reparo de muros de divisa, até uma altura máxima de 2m (dois metros);
- II – a impermeabilização de terraços ou lajes de cobertura;
- III – a reforma dos telhados;
- IV – a execução de calçadas no interior de terrenos edificados;
- V – os galpões de obras e os depósitos de materiais, desde que com projeto de edificação aprovado para o local.

Art. 12. De acordo com o que estabelece a Lei Federal 125/35, estão dispensadas de aprovação dos respectivos projetos, bem como do pagamento de emolumentos, embora sujeitas ao licenciamento pela Prefeitura e às determinações desta Lei, a seguintes obras:

- I – a construção, reforma ou ampliação de edifícios públicos;
- II – as de qualquer natureza de propriedade da União e do Estado;
- III – as obras a serem realizadas por instituições oficiais.

Parágrafo único. O pedido de licença, relativamente ao disposto neste artigo, deverá ser feito através de ofício dirigido à Prefeitura acompanhado do projeto da obra a ser realizada.

Art. 13. A fim de comprovar o licenciamento da obra frente a fiscalização da Prefeitura, o alvará correspondente será mantido no local da mesma, juntamente com cópia do projeto aprovado.

Art. 14. Se a obra for paralisada por período superior a 30 (trinta) dias, o proprietário ou o RT deverá comunicar a paralisação à Prefeitura Municipal, bem como por ocasião do reinício.

Parágrafo único. Se o proprietário tiver necessidade de paralisar a obra por um período superior a 30 (trinta) dias, deverá requerer da prefeitura documento comprobatório desta paralisação.

SEÇÃO III DA APROVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Art. 15. Nenhuma edificação poderá ser ocupa da sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo “habite-se”.

§ 1º Para efeito do disposto neste artigo, deverá o proprietário requerer vistoria à Prefeitura, com vista à concessão do “habite-se”, no prazo de 30 (trinta) dias após a conclusão das obras, devendo o requerimento ser assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico pelas mesmas.

§ 2º Para efeito do disposto no parágrafo anterior, considera-se concluída a obra que apresentar condições de plena estabilidade e operacionalidade de todas as suas partes e instalações, conforme definidas nos projetos aprovados.

§ 3º O requerimento de vistoria deverá ser acompanhado de cópia do alvará de licenciamento da obra e, ainda:

I – quando for o caso, de atestado relativo à instalação e operacionalidade do sistema de elevadores e/ou de escadas rolantes, fornecido pelo responsável técnico por este tipo de equipamento, poderão ainda a Prefeitura exigir quaisquer outros documentos que julgar conveniente a cada situação específica;

II – de atestado de aprovação das instalações de energia elétrica e, quando couber, de atestado de aprovação das instalações de telefone, expedidos pelas respectivas concessionárias.

§ 4º Se for o constatado, na vistoria de que trata este artigo, que a edificação não foi construída, reforma ou ampliada de acordo com o projeto aprovado, o proprietário e o responsável técnico pela obra serão autuados de acordo com o disposto nesta Lei, bem como obrigados a proceder a regularização do projeto, se as alterações ocorridas na obra forem passíveis de aprovação ou, no caso contrário, a proceder à adequação da obra ao projeto como originalmente aprovado.

§ 5º No caso da vistoria resultar na aprovação da obra, a Prefeitura expedirá o “habite-se” pretendido.

§ 6º Quando houver meio-fio na via a que o imóvel for lindeiro, o habite-se ficará condicionado à execução do passeio, o qual deverá ser revestido com material anti-derrapante, observando-se uma inclinação mínima de 1% (um por cento) em relação ao meio-fio.

§ 7º O “habite-se” ficará ainda condicionado à instalação de caixas de correio.

CAPÍTULO III DOS CRITÉRIOS E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 16. De acordo com o estabelecido na Lei do Plano Diretor do Município, o coeficiente de aproveitamento será único e igual a 1,2 (um inteiro e dois décimos) para todos os terrenos da zona urbana, excetuados os situados na Zona de Preservação I (ZP-I) e Zona de Preservação 2 (ZP-2) quando prevalecerão, respectivamente, os coeficientes de 0,01 (um centésimo) e 0,05 (cinco centésimos).

§ 1º Nas zonas urbanas definidas na Lei do Plano Diretor como Zona de Uso Diversificado (ZUD) e Zona Industrial e de serviços Especiais (ZIS), a Prefeitura poderá outorgar maiores coeficientes de aproveitamento, desde que:

I – a outorga se dê forma onerosa para o requerente, na forma de legislação específica;

II – sejam respeitados os parâmetros fixados no ANEXO II da Lei do Plano Diretor do Município, que passa a integrar esta Lei como instrumento de referência legal para o assentamento de edificações na zona urbana;

III – o terreno a ser edificado seja lindeiro a via pública dotada de pavimentação, meios-fios, redes de água, esgoto e energia elétrica.

§ 2º No cálculo da área de construção possibilitada pelo coeficiente de aproveitamento, constituem áreas não computáveis:

I – as relativas a eventuais pilotis;

II – as relativas a estacionamentos cobertos para veículo;

III – as destinadas a instalação de uso comum, como casa de máquinas de elevadores, subestações de energia elétrica e caixas d'água;

IV – a relativa a uma eventual cobertura do terraço sobre o último pavimento, desde que não ultrapasse 60% (sessenta por cento) da área total de mesmo e se caracterize como espaço livre de utilização em comum em edificações de uso coletivo residencial, comercial e/ou de serviços;

V – as destinadas à circulação vertical ou horizontal em comum, como elevadores, escadas e vestíbulos, em edificações de uso coletivo residencial, comercial e/ou de serviços.

SEÇÃO II DOS PARÂMETROS COMPLEMENTARES

Art. 17. Os parâmetros complementares relativos à ocupação do solo, variáveis conforme modalidades diferenciadas de edificações, são os previstos no ANEXO II da Lei do Plano Diretor do Município, e compreendem parâmetros dimensionais e locacionais como nela definidos.

§ 1º Os parâmetros dimensionais mencionados no caput deste artigo, relativamente a cada uma das modalidades de edificação consideradas, são:

I – a área e a testada mínimas do terreno a ser edificado;

II – o coeficiente máximo de aproveitamento de que trata o § 1º do art. 16 desta Lei;

III – a taxa máxima de ocupação do terreno;

IV – os afastamentos mínimos em relação às dívidas.

§ 2º Os parâmetros locacionais mencionados no caput deste artigo são, para cada modalidade de edificação considerada, a indicação das zonas onde permita e a largura e a declividade da via de acesso ao terreno a ser edificado.

§ 3º Quando não existirem afastamentos laterais de fundo, não poderão haver janelas ou quaisquer outras aberturas para o terreno vizinho, bem como deverá ser respeitada a divisa como referência para o parâmetro externo da parede.

§ 4º Independente dos afastamentos das divisas, não poderá haver lançamento de águas pluviais dos telhados sobre os terrenos vizinhos.

Art. 18. As altura máximas das edificações ficarão condicionadas à relação entre coeficientes de aproveitamento e taxas de ocupação, considerados os valores máximos estabelecidos no ANEXO II da Lei do Plano do Município.

§ 1º As alturas das edificações nas divisas laterais e de fundo não poderão ultrapassar 5m (cinco metros) considerando:

I – o nível do meio-fio quando o terreno for em declive em relação a via de acesso;

II – o nível médio do terreno na divisa, quando o terreno for em aclive em relação à via de acesso.

§ 2º As edificações que ultrapassem 12m (doze metros) de altura, considerada em relação à cota da solteira de entrada, deverão ser providas de elevadores, nas proporções e condições definidas nesta Lei.

Art. 19. Conforme determina a Lei do Plano Diretor do Município, as edificações em João Monlevade deverão ser dotadas de estacionamento coberto para veículos, na proporção mínima de uma vaga por unidade nas edificações residenciais e uma vaga para cada 40m² (quarenta metros quadrados) de área útil construída, nas demais modalidades de edificação.

§ 1º As condições construtivas dos estacionamentos cobertos de que trata este artigo são as estabelecidas nesta Lei, observadas as prescrições básicas estabelecidas a respeito na Lei do Plano Diretor do Município.

§ 2º Os conjuntos habitacionais de interesse social, de iniciativa pública ou provada, conforme definidos na Lei do plano Diretor do Município, poderão ter os estacionamentos descobertos, desde que respeitada a proporção de uma vaga para cada unidade residencial prevista.

§ 3º As edificações residenciais unifamiliares também poderão ter estacionamento descoberto de veículos.

CAPÍTULO IV DAS NORMAS TÉCNICAS

SEÇÃO I DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

Art. 20. Em toda e qualquer edificação, bem como em reformas e ampliações, os materiais a serem utilizados e as formas de execução deverão atender ao que dispõem as normas da ABNT.

§ 1º Os coeficientes de segurança para os diversos materiais utilizados na obra serão os determinados pelas normas da ABNT.

§ 2º Os materiais utilizados em paredes, portas, janelas, pisos, coberturas e forros deverão atender às normas técnicas oficiais relativas a resistência ao fogo e ao isolamento térmico e acústico.

Art. 21. As portas das edificações, de acesso externo ou interno, respeitada a altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros), deverão ter suas larguras dimensionadas segundo o volume de escoamento previsto, respeitadas as seguintes condições básicas:

I – as de acesso externo a residências deverão ter uma largura mínima de 80cm (oitenta centímetros);

II – as de acesso aos compartimentos internos de residências deverão ter uma largura mínima de 70cm (setenta centímetros), à exceção de banheiros, instalações sanitárias e armários, que poderão ter uma largura mínima de 60cm (sessenta centímetros);

III – em edifício de uso coletivo, residencial ou de serviços, as portas de acesso externo, de utilização em comum, deverão ter suas larguras dimensionadas na proporção mínima de 1cm (um centímetro) por pessoa da lotação prevista, respeitada, contudo, a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

IV – as portas de acesso a salas privativas destinadas à prestação de serviços, como escritórios, consultórios e similares, deverão ter a largura mínima de 80cm (oitenta centímetros);

V – as portas de acesso externo às edificações destinadas ao uso comercial, como lojas ou conjunto de lojas, deverão ter suas larguras dimensionadas na proporção mínima de 1m (um metro) para cada 300m² (trezentos metros quadrados) de área útil comercial prevista, respeitada contudo, a largura mínima de 2m (dois metros);

Art. 22. Os corredores ou passagens deverão ter larguras suficientes para o volume de escoamento previsto, respeitadas as seguintes condições básicas:

I – os relativos à circulação interna de residências deverão ter a largura mínima de 90cm (noventa centímetros);

II – os relativos à circulação interna de utilização em comum em edificação de uso coletivo, residenciais ou de serviços, deverão ter larguras dimensionadas na proporção mínimas de 1cm (um centímetro) por pessoas da lotação máxima prevista, respeitadas, contudo a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetro);

Parágrafo único. Os corredores de que trata este artigo, quando sem iluminação natural direta, deverão ter um comprimento máximo igual a 5 (cinco) vezes suas larguras.

Art. 23. As escadas deverão atender às seguintes condições básicas:

I – as de uso privativo deverão ter uma largura mínima de 90cm (noventa centímetros);

II – as de uso coletivo deverão ter uma largura dimensionada na proporção mínima de 1cm (um centímetro) por pessoa da lotação máxima prevista, respeitada, contudo, a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

III – as passagens das escadas sob quaisquer obstáculos deverão apresentar uma altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) em relação ao piso de cada degrau;

IV – as escadas deverão ser executadas com material incombustíveis.

V – as escadas de uso privativo deverão ter degraus com piso de 25cm (vinte e cinco centímetros) de largura mínima e espelhos de 18cm (dezoito centímetros) de altura máxima;

VI – as escadas de uso coletivo deverão ter degraus com piso de 30cm (trinta centímetros) de largura mínima e espelhos de 20cm (vinte centímetros) de altura máxima;

VII – em todas as escadas será obrigatório um patamar a cada lance de no máximo 20 (vinte) degraus, com profundidade mínima correspondente às larguras mínimas de escada exigidas no inciso I e II deste artigo;

§ 1º As caixas de escada em edificações de uso coletivo com mais de 3 (três) pavimentos, considerados a partir do acesso pela via pública, deverão atender às normas de combate a incêndio adotadas pelo Corpo de Bombeiros de Minas Gerais, observadas as seguintes exigências básicas:

I – as paredes deverão ser resistentes à ação do fogo;

II – as caixas de escadas deverão dispor de uma antecâmara situada entre o patamar de chegada da escada em cada pavimento e a circulação em comum do mesmo;

III – a antecâmara de que trata o inciso anterior deverá ser isolada do restante de cada pavimento por porta corta-fogo, observando-se o mínimo de uma porta de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura mínima para prédio com até 10 (dez) pavimentos e as determinações do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais para prédios com mais pavimentos;

IV – as dimensões da antecâmara de que trata o inciso II deverá ter largura correspondente à da escada a que se interliga e comprimento mínimo suficiente para absorver o giro da porta corta-fogo de que trata o inciso III, sem prejuízo, portanto, da circulação pelo patamar de chegada da escada em cada pavimento;

V – as escadas de uso privativo deverão ter degraus com piso de 25cm (vinte e cinco centímetros) de largura mínima e espelhos de 18cm (dezoito centímetros) de altura máxima.

VI – a antecâmara de que trata o inciso II deverá ser provida de poço de ventilação natural aberto no pavimento térreo e na cobertura;

§ 2º A existência de elevadores ou escadas rolantes em uma edificação não implica em dispensa de escadas.

Art. 24. No caso da adoção de rampas na circulação vertical de uma edificação, aplicar-se-ão, no que couber, as determinações estabelecidas nesta Lei para as escadas.

§ 1º As rampas de que trata este artigo não poderão ter declividade longitudinal superior a 12% (doze por cento), devendo o piso ser revestido de material antiderrapante.

§ 2º Será obrigatória a previsão de rampas, nos termos estabelecidos nesta Lei, para o escasso às edificações públicas.

Art. 25. Os elevadores, exigidos nos termos do § 2º do Art. 18 desta Lei, deverão ter o seu número definido com base nas normas pertinentes da ABNT, respeitado, contudo, o número mínimo de 2 (dois) para cada prédio considerado.

§ 1º Para que a referência de nível relativa à obrigatoriedade de elevadores seja a da soleira de entrada, conforme estabelece o § 2º do art. 18 desta Lei, deverá ser observada a condição de que trata a soleira de entrada seja alcançável por rampa com declividade até um máximo de 12% (doze por cento).

§ 2º No caso da impossibilidade do disposto no parágrafo anterior, a referência de nível para a altura máxima do prédio sem elevador será o nível médio da via pública no trecho correspondente à testada do lote a ser edificado.

§ 3º Todo o sistema mecânico de circulação vertical deverá ser dimensionado, projetado e instalado de acordo com as normas pertinentes da ABNT.

§ 4º Em cada pavimento os elevadores deverão se abrir para um mesmo espaço de circulação horizontal, dimensionado de forma a que haja uma distância livre, perpendicular às suas portas, de no máximo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 26. Para efeito desta Lei, os compartimentos das edificações são classificados em compartimentos de permanência prolongada e comportamentos de permanência transitória.

§ 1º São compartimentos de permanência prolongada os locais de uso definido, caracterizando espaços habitáveis que permitam a permanência confortável das pessoas por

tempo indeterminada, tais como dormitórios, salas de refeições, estar, visitas, televisão ou jogos, gabinetes de estudo, costura ou trabalho, cozinhas e copas.

§ 2º São compartimentos de permanência transitória os locais de uso definido ocasional ou temporário, caracterizando espaços habitáveis que permitam permanência confortável das pessoas por tempo determinado, tais como vestíbulos, corredores passagens, caixas de escada, gabinetes sanitários, vestuários, despensas e depósitos.

§ 3º Os compartimentos de permanência prolongada deverão:

- I – ser dotadas de iluminação e ventilação naturais através de aberturas voltadas diretamente para o espaço exterior;
- II – ter um pé-direito mínimo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros);
- III – ter área mínima de 6m² (seis metros quadrados);
- IV – ter forma tal que permita a inscrição de um círculo de 2m (dois metros) de diâmetro mínimo.

§ 4º Os compartimentos de permanência transitória deverão:

- I – ter iluminação e ventilação naturais;
- II – ter pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- III – ter área mínima de 1,20m² (um metro e vinte centímetros quadrados);
- IV – ter forma tal que permita a inscrição de um círculo de 90cm (noventa centímetros) de diâmetro mínimo.

Art. 27. Sem prejuízo dos afastamentos mínimos das divisas dos terrenos a serem edificados, estabelecidos na Lei do Plano Diretor do Município, o espaço exterior para o qual se abrem os vãos de iluminação e ventilação natural deverá ter o perímetro aberto em pelo menos um dos lados e ter forma tal que permita a inscrição de um círculo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de diâmetro.

Parágrafo único. Os compartimentos de permanência transitória, bem como salas de jantar, cozinhas e copas, poderão ser iluminados e ventilados através de áreas de perímetro fechado, desde que estas tenham forma tal que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo determinado pela relação: $D=2 + (N-1) / 2$, onde D é o diâmetro em metros desejados e N é o número de pavimentos da edificação, respeitado, contudo, o mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

Art. 28. As somas das áreas dos vãos de iluminação e ventilação naturais dos diversos tipos de compartimentos deverão ter os seguintes valores mínimos:

- I – 1/5 (um quinto) da área do piso, em salas, dormitórios e escritórios;
- II – 1/8 (um oitavo) da área do piso, em cozinhas, banheiros e instalações sanitárias;
- III – 1/10 (um décimo) da área do piso, nos demais tipos de compartimentos.

§ 1º A altura máxima da verga, entendida como a distância da parte superior dos vãos de iluminação e ventilação naturais ao teto dos compartimentos, deverá ser de 1/6 (um sexto) do respectivo pé-direito.

§ 2º No caso dos vãos encimados por arcos, a verga de que trata o parágrafo anterior será considerada em relação aos pontos mais baixos destes arcos.

§ 3º Para efeito de ventilação natural, os vãos deverão ser providos obrigatoriamente de dispositivos de ventilação na parte superior reguláveis ou não, bem como abertura suficiente da parte inferior.

§ 4º Qualquer ponto de um compartimento será considerado como iluminado se estiver situado, em relação aos vãos de iluminação natural previstos, até uma distância máxima de duas vezes e meia o pé-direito.

§ 5º Os vãos que se acharem sob coberturas ou balanços externos de largura superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) não serão considerados válidos para o efeito de iluminação natural.

Art. 29. As garagens, além do disposto no art.19º desta Lei, deverão atender às seguintes condições:

I – nas habitações unifamiliares:

a) – ter pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), livre de qualquer vigamento;

b) - não ter comunicação direta com compartimentos de permanência prolongada, quando fechadas;

c) - ter sistema de ventilação natural permanente;

d) – ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

II – nas edificações de uso coletivo, residenciais, comerciais, comerciais e de serviços:

a) – ter um vão de entrada com largura mínima de 3m (três metros) até uma lotação máxima de 25 (vinte e cinco) veículos e dois vãos da mesma largura cada um quando a lotação ultrapassar este limite;

b) - ter as eventuais rampas de acesso com largura compatível com os vãos de entrada de que trata a alínea anterior;

c) - ter rampas de acesso de que trata a alínea anterior com uma declividade máxima de 20% (vinte por cento) e piso revestido com material antiderrapante;

d) - ter as circulações internas com uma largura mínima de 5m (cinco metros);

e) – ter cada uma das vagas do estacionamento com uma largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e comprimento mínimo de 5m (cinco metros);

f) - não ter quaisquer instalações relacionadas com abastecimento, lubrificantes ou reparos de veículos.

Parágrafo único. As garagens das edificações de uso coletivo, com base no estabelecido na Lei do Plano Diretor do Município, poderão ocupar até 80% (oitenta por cento) da área do terreno a ser edificado, desde que:

I – respeitado o recuo frontal exigido para o afastamento;

II – a cobertura seja em laje de concreto armado;

III – o nível do teto não ultrapasse a altura de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) acima do nível mais baixo do meio-fio fronteiro.

SEÇÃO II DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 30. Entende-se por residência ou habitação a edificação destinada exclusivamente à moradia, constituída por pelo menos sala, banheiro, cozinha, área de serviço, circulação e dormitório.

§ 1º Para efeito desta Lei, as edificações residenciais em João Monlevade classificam-se em:

I – habitação unifamiliar, compreendendo edificação individualmente aprovada e construída, em um ou mais lotes, destinadas à moradia de uma única família;

II – habitações multifamiliares horizontais, compreendendo unidades residenciais projetadas e construídas de forma conjugada em um único empreendimento, em um ou mais lotes com acessos individualizados;

III – habitações multifamiliares verticais, compreendendo moradias conjugadas em uma única edificação, projetada e construída em um ou mais lotes e com acesso e circulação vertical em comum.

§ 2º As habitações multifamiliares horizontais de que trata o inciso I do parágrafo anterior poderão ser consideradas sob a forma de condomínio horizontal, devidamente regido pela legislação pertinente.

Art. 31. As habitações multifamiliares verticais, além do que dispõe o inciso V do art. 23 desta Lei, relativo a caixas de escadas, deverão atender também, no que couber, as normas da ABNT e do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais.

Art. 32. As edificações para fins residenciais, nos termos do que dispõe a Lei do Plano Diretor do Município, poderão ser conjugadas com atividades de comércio e serviços, desde que tenham acesso independente pelo logradouro público.

Art. 33. Nos termos do que dispõe a Lei do Plano Diretor do Município, os empreendimentos habitacionais com mais de 30 (trinta) unidades ou com mais de 30 (trinta) vagas no estacionamento estão sujeitos, como condição para o licenciamento da construção, ao atendimento de determinações especiais da Prefeitura quanto a medidas atenuadoras e compensadoras de possíveis impactos na vizinhança.

SEÇÃO III

DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS, COMERCIAIS E DE SERVIÇOS

Art. 34. As edificações destinadas a indústria em geral, fábricas, oficinas e similares, além das disposições gerais desta Lei e das disposições da CLT, deverão atender as seguintes condições:

I - respeitar uma distância mínima de 3 (três metros) de edificações vizinhas e das divisas do terreno;

II – contar com disposições de preservação contra incêndios, observadas as normas oficiais a respeito;

§ 1º Nas edificações industriais os compartimentos deverão ter pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e, quando destinados à manipulação ou depósito de inflamáveis, deverão ser construídos de acordo com as normas oficiais pertinentes à segurança deste tipo de trabalho.

§ 2º Nas indústrias, os fornos, máquinas, caldeiras, fogões, forjas e similares, deverão ser dotados de isolamento térmico, considerando-se ainda:

I – uma distância mínima de 1m (um metro) do teto e de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando houver um pavimento superposto;

II – uma distância mínima de 1m (um metro) das paredes da edificação ou das edificações vizinhas.

§ 3º As chaminés industriais devem preencher as seguintes condições:

I – ter altura suficiente para que a fumaça não incomode os prédios vizinhos, podendo a Prefeitura, em qualquer tempo, determinar os acréscimos e modificações que esta condição venha a exigir.

II – deverão ser executadas em material cerâmico refratário;

III – deverão estar sobre bases sólidas e munidas de portas de ferro que permitam a limpeza interna;

IV – não ter desvios da direção vertical que excedam o ângulo de 45° (quarenta e cinco graus);

V – ter uma altura mínima de 1m (um metro) acima de cobertura.

§ 4º As edificações destinadas à indústria de produtos alimentícios e de medicamentos deverão:

I – ter piso revestido com material resistente, lavável e impermeável, não sendo permitido piso simplesmente cimentado;

II – ter as paredes dos recintos de fabricação revestidas de material liso, resistente, lavável e impermeável;

III – ter os compartimentos sanitários devidamente incomunicáveis com as demais partes da edificação;

IV – ter vãos de iluminação e ventilação natural dotados de telas de proteção contra insetos;

Art. 35. A licença para a instalação de atividades industriais em João Monlevade, tendo em vista as disposições da Lei do Plano Diretor do Município, está sujeita, a exclusivo critério da Prefeitura, a Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), bem como à execução prévia, pelo empreendedor, das medidas atenuadoras e compensadoras definidas no mencionado relatório.

Art. 36. As edificações destinadas ao comércio em geral, além das disposições desta Lei que lhe forem aplicáveis, deverão atender as seguintes condições:

I – ter o pé-direito mínimo de 3m (três metros) quando a área do compartimento não exceder 75m² (setenta e cinco metros quadrados), 4m (quatro metros) quando a área do compartimento exceder este limite e 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) quando for prevista sobreloja;

II – ter sanitários individuais e coletivos, para funcionário e para o público, separado por sexo, na proporção de (um) sanitário para cada 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área comercial útil;

§ 1º Nos bares, cafés restaurantes e similares, deverão ser previstos sanitários também para o público, nas mesmas condições estabelecidas para os dos funcionários.

§ 2º As sobrelojas mencionadas no inciso I não poderão ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da área total da loja.

§ 3º Em qualquer estabelecimento comercial, os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos, bem como nas farmácias e drogarias os compartimentos destinados à guarda de drogas, aviamento de receitas médicas, curativos e aplicação de injeções, deverão ter pisos e paredes revestidos de material liso, resistente, lavável e impermeável.

§ 4º Os açougues, peixarias e similares deverão dispor de chuveiros, na proporção de um para cada área útil de até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados).

§ 5º Os supermercados, mercados e lojas de departamento deverão atender as exigências estabelecidas nesta Lei para cada uma de suas seções, em conformidade com as nelas exercidas.

Art. 37. As galerias comerciais, além das disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, deverão atender ainda as seguintes condições:

I – ter pé-direito mínimo de 4m (quatro metros);

II – ter largura não inferior a 1/12 (um doze avos) do seu maior percurso, respeitada, contudo, a largura mínima de 4m (quatro metros);

III – ter suas lojas, quando com acesso pela galeria, com área mínima de 20m² (vinte metros quadrados), podendo ser ventiladas pela galeria e iluminadas artificialmente.

Art. 38. As edificações destinadas a escritórios, consultórios e estúdios de caráter profissional, além das disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, deverão ainda ter as seguintes condições:

I – os pavimentos sem subdivisões, destinados à organização livre de escritórios, deverão ter instalações sanitárias para cada sexo, na proporção de um conjunto de vaso, lavatório e mictório para cada 70m² (setenta metros quadrados) de área útil ou fração;

II – as salas independentes deverão ser providas, cada uma delas, de pelo menos um conjunto privativo de vaso sanitário e lavatório;

III – a sala independente deverá ter uma área de pelo menos 20m² (vinte metros quadrados);

Art. 39. Dependendo do seu porte, o licenciamento de um empreendimento comercial e/ou de serviços está sujeito da Prefeitura, ao atendimento prévio, por parte do empreendedor, de determinações especiais relativas a medidas atenuadoras e compensadoras de possíveis impactos na vizinhança.

SEÇÃO IV DAS EDIFICAÇÕES PARA FINS ESPECIAIS

Art. 40. As edificações destinadas a escolas e estabelecimentos similares, além das disposições desta lei que lhes couber e das normas oficiais pertinentes, deverão, deverão atender as seguintes condições:

I – ter locais de recreação, cobertos ou descobertos, na proporção mínima de 2 (duas) vezes a soma das áreas das salas de aula para os descobertos e de 1/3 (um terço) da soma das áreas das salas de aula para os cobertos;

II – ter instalações sanitárias separadas por sexo, nas proporções mínimas de um vaso sanitário e um lavatório para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de área de sala de aula e de um mictório para cada 25m² (vinte metros quadrados) de área de sala de aula;

III – ter bebedouro para cada 40m² (quarenta metros quadrados) de área de sala de aula;

IV – ter as salas de aula com área mínima de 1,20m² (um metro e vinte centímetros quadrados) por aluno da lotação prevista, prevendo-se ainda as posições relativas de janelas, acessos e quadros-negros de forma a que os alunos recebam a luz natural pela esquerda;

V – contar com instalações para a administração, biblioteca, almoxarifado e cantina;

Art. 41. As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares, clínicas médicas e similares, além das determinações desta Lei que lhes forem aplicáveis e das oficiais pertinentes, deverão ainda atender a pelo menos as seguintes condições:

I – ter instalações de lavanderia, compreendendo as operações de lavagem, desinfecção e esterilização de roupas, em compartimentos pavimentados e revestidos com material lavável e impermeável;

II – ter instalações sanitárias em cada pavimento, tanto para os funcionários quanto para os doentes que não as tenha privativas, nas seguintes proporções mínimas para cada sexo;

a) para uso dos doentes: um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro, com água quente e fria, para cada 90m² (noventa metros quadrados) de área construída;

b) para uso dos funcionários: um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro para cada 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída;

III – ter necrotério, com compartimentos pavimentados e revestidos com material lavável e impermeável, instalações sanitárias e janelas providas de tela de proteção contra insetos;

IV – ter, quando com mais de um pavimento;

a) uma escada principal e uma escada de serviço;

b) rampas ou elevadores para a circulação de macas, independente das necessidades da circulação vertical de uso comum;

V – ter instalações de geração elétrica para situações de emergência;

VI – ter instalações e equipamentos de coleta, incineração e remoção de lixo, observadas as determinações das normas sanitárias oficiais;

VII – ter instalações de preservação contra incêndios, observadas as normas da ABNT e as do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais;

VIII – ter os corredores, escadas e rampas com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) quando envolver a circulação de doentes e com 1,20m (um metro e vinte centímetros) quando envolver a circulação comum;

IX – ter as rampas com declividade longitudinal máxima de 10% (dez por cento) e pavimentadas com material antiderrapante;

X – ter as portas, quando relacionadas com compartimentos utilizados por pacientes, com uma largura mínima de 1m (um metro);

XI – ter as instalações e dependências destinadas a cozinhas, despensas e copas com pisos e paredes revestidas com material lavável e impermeável e janelas protegidas com telas de proteção contra insetos e, ainda sem comunicação direta com instalações sanitárias, vestiários, lavanderias e guarda de drogas e medicamentos.

Art. 42. As edificações destinadas a hotéis e similares além das determinações desta Lei que lhes forem aplicáveis, deverão ainda obedecer as seguintes disposições:

I – ter, além dos apartamentos ou quartos, pelo menos um vestíbulo de entrada, portaria, sala de estar para os hóspedes e vestiários com instalações sanitárias para o pessoal de serviço;

II – ter, em cada pavimento, instalações sanitárias coletivas por sexo, quando envolvendo quartos sem instalações sanitárias privativas, na proporção total mínima de um vaso sanitário, um chuveiro e um lavatório para cada 72m² (setenta e dois metros quadrados);

III – ter instalações preventivas contra incêndios, conforme as normas da ABNT e as do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais;

IV – ter eventuais cozinhas, copas, lavanderias e despensas pavimentadas e revestidas com material com material lavável e impermeável.

Art. 43. As edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros e similares, além do entendimento às determinações desta Lei que lhes forem aplicáveis, deverão atender ainda as seguintes condições:

I – ter área mínima de 1,60m² (um metro e sessenta centímetros quadrados) por pessoa da lotação prevista;

II – ter instalações sanitárias, na proporção mínima, para o uso masculino, de um vaso sanitário, um lavatório e um mictório para cada 250 (duzentos e cinquenta) lugares e, para uso feminino, de um vaso sanitário e um lavatório para cada 250 (duzentos e cinquenta) lugares;

III – ter instalações preventivas contra incêndios, de acordo com as normas da ABNT e as do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais;

IV – ter as portas de saída abrindo de dentro para fora e perfazendo uma largura total correspondente a no mínimo 1cm (um centímetro) por lugar da lotação prevista, respeitada, contudo, a largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

V – ter os corredores de acesso e escoamento do público com uma largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), acrescida de um milímetro por lugar excedente à lotação de 150 (cento e cinquenta) lugares;

VI – as circulações internas da platéia terão uma largura mínima de 1m (um metro) no sentido longitudinal e de 1,70m (um metro e setenta centímetros) no sentido transversal, sendo ambas acrescidas de um milímetro por lugar excedente à lotação de 100 (cem) lugares;

VII – ter as escadas de saída em lances retos, totalizando uma largura mínima total de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), acrescida de um milímetro por lugar excedente de 100 (cem) lugares, prevendo-se ainda um patamar intermediário, de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade mínima, sempre que o número de degraus for superior a 15 (quinze);

VIII – ter as rampas, quando previstas, com declividade longitudinal máxima de 10% (dez por cento) e revestidas com material antiderrapante.

Art. 44. As edificações destinadas a garagem comercial, além das disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, deverão atender ainda as seguintes determinações específicas:

I – ter área de acumulação, com acesso direto do logradouro público que permita a parada de espera de um número de veículos de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da capacidade total da garagem;

II – ter o piso revestido com material resistente, lavável e impermeável;

III – ter as instalações de lavagem e lubrificação de veículos, quando previstas, com paredes e pisos revestidos com material resistente, lavável e impermeável.

CAPÍTULO V DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 45. Para efeito desta Lei, somente profissionais habilitados perante o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais (CREA-MG) e inscritos na Prefeitura, poderão assumir responsabilidade técnica por projetos, especificações e construções em João Monlevade, cabendo a eles a responsabilidade civil disso decorrente.

§ 1º Só poderão assumir a responsabilidade técnica de que trata o caput deste artigo os profissionais que tiveram o ISSQN quitado e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) providenciada junto ao CREA-MG.

§ 2º A aprovação do projeto, ou a emissão da licença de construir ou ainda a aprovação da construção, por parte da Municipalidade, não exime os profissionais das responsabilidades civis pertinentes.

CAPÍTULO VI DAS PENALIDADES

SEÇÃO I DAS MULTAS

Art. 46. As multas, independente de outras penalidades previstas pela Legislação em geral e pela presente Lei, serão aplicadas quando:

I – o projeto apresentado para exame da Prefeitura estiver em evidente desacordo com o local a ser edificado ou apresentar indicações falsas;

II – as obras forem iniciadas sem licença da Prefeitura;

III – a edificação for ocupada sem a vistoria e aprovação da Prefeitura;

IV – as obras forem executadas em desacordo com as indicações do projeto aprovado pela Prefeitura;

V – decorridos 30 (trinta) dias da conclusão da obra, não for solicitada a vistoria da Prefeitura;

§ 1º A multa será imposta pela Prefeitura à vista do auto de infração, lavrado por fiscal devidamente credenciado, com o registro do tipo de infração verificada.

§ 2º O montante das multas será estabelecido através de ato do Executivo, que fixará o valor de referência básica e graduará as multas em função:

I – da gravidade da infração;

II – das circunstâncias da infração;

III – dos antecedentes do infrator.

SEÇÃO II DOS EMBARGOS

Art. 47. Obras em andamento, sejam elas de construção, ampliação ou retorno, serão embargadas, sem prejuízo das multas cabíveis, quando:

I – estiverem sendo executadas sem o respectivo licenciamento da Prefeitura;

II – estiverem sendo executadas sem a responsabilidade técnica por parte de profissional devidamente habilitado perante o CREA-MG e registrado na Prefeitura;

III – o profissional responsável pela obra sofrer suspensão ou cassação da carteira profissional pelo CREA-MG;

IV – estiver em risco sua estabilidade, com risco para o público ou para os trabalhadores da obra;

V – estiver em desacordo com o projeto aprovado.

§ 1º Na hipótese das ocorrências de que trata esse artigo, a fiscalização da Prefeitura notificará o infrator e levará termo de embargo da obra, encaminhando-o ao responsável técnico pela mesma.

§ 2º O embargo de que trata este artigo somente poderá ser suspenso após o cumprimento das exigências consignadas no termo de embargo.

SEÇÃO III DA INTERDIÇÃO

Art. 48. Uma edificação ou qualquer de suas dependências poderá ser interditada, em qualquer tempo, com o conseqüente impedimento de sua ocupação, quando oferecer perigo de carácter público.

§ 1º A interdição de que trata este artigo será imposta pela Prefeitura Municipal por escrito, após vistoria técnica por ela realizada.

§ 2º A Prefeitura Municipal tomará todas as providências legalmente cabíveis no caso de não ser atendida a interdição imposta ou não for interposta recurso contra a mesma.

SEÇÃO IV DA DEMOLIÇÃO

Art. 49 A demolição total ou parcial de uma edificação será imposta nos seguintes casos:

I – quando a obra for clandestina, entendendo-se por tal aquela que for executada sem alvará de licenciamento pela Prefeitura;

II – quando julgada como risco iminente de carácter público e o proprietário não tomar as providências que a Prefeitura determinar para a sua segurança;

Parágrafo único. No caso previsto no inciso I do “caput” deste artigo a Prefeitura poderá não determinar a demolição se:

I – for demonstrado que a obra preenche as exigências mínimas estabelecidas nesta Lei;

II – for demonstrado que, embora não preenchendo as exigências desta Lei, seriam viáveis as necessárias adaptações;

III – o proprietário apresentar, no caso previsto no inciso I deste parágrafo, o projeto correspondente, para exame e aprovação por parte da Prefeitura;

IV – o proprietário, no caso previsto no inciso II deste parágrafo, providenciar a correção da obra e encaminhar o projeto de regularização a Prefeitura, para exame e aprovação.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 50. Toda construção que depender da passagem de canalização de água ou esgoto em terreno vizinho, obrigará o proprietário a juntar ao processo de aprovação do projeto e de pedido de licenciamento da obra, uma declaração do vizinho autorizando a referida passagem, devidamente registrada em cartório.

Art. 51. Fica incorporado a esta Lei, com efeito sobre as questões pertinentes, o ANEXO II da Lei do Plano Diretor do Município.

Art. 52. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 53. Ficam revogadas todas as leis vigentes relativas ao Código de Obras do Município, bem como quaisquer disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de João Monlevade, em 13 de novembro de 1996.

GERMIN LOUREIRO