

LEI Nº 5116 DE 21 DE MARÇO DE 2011.

INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE BETIM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município de Betim, por seus representantes, aprovou e eu, Prefeita Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei estabelece as disposições gerais que regulam a aprovação de projetos, o licenciamento de obras e a execução, manutenção e conservação de obras no Município de Betim, sem prejuízo das normas estaduais e federais aplicáveis.

Art. 2º - São princípios básicos desta lei:

I - Conscientizar a população sobre o exercício da cidadania e dos direitos de vizinhança através de ações voltadas à educação urbana;

II - Modernizar os parâmetros construtivos das edificações, adequando-os às necessidades atuais, em especial aquelas voltadas à preservação do meio-ambiente e aos direitos dos cidadãos;

III - Definir as responsabilidades das partes envolvidas nos processos de licenciamento de obras no Município de Betim;

IV - Garantir as liberdades individuais dos responsáveis pela elaboração dos projetos licenciados e pela execução das obras sem prejuízo dos interesses da coletividade;

V - Normatizar e simplificar os procedimentos para o licenciamento das obras;

VI - Promover e incentivar as melhorias sociais no Município de Betim através da regularização das edificações já consolidadas, em especial aquelas ocupadas pela população mais carente.

Art. 3º - São partes integrantes desta lei:

I - Anexo I - Tabela de Infrações e Penalidades Cabíveis;

II - Anexo II - Modelo de Projeto Simplificado;

III - Anexo III - Glossário.

CAPÍTULO II

DAS RESPONSABILIDADES

Seção I

Do Profissional e Da Empresa

Art. 4º - Somente profissional ou empresa legalmente habilitados poderão projetar e construir.

§ 1º - O profissional legalmente habilitado poderá atuar individual ou coletivamente, como responsável técnico pela elaboração do projeto de edificação ou pela execução da obra.

§ 2º - O profissional responsável de que trata o parágrafo anterior declarará e assumirá sua responsabilidade em requerimento específico.

Art. 5º - A responsabilidade sobre projetos, instalações e execuções cabe, em sua totalidade, exclusivamente aos profissionais conforme as Anotações de Responsabilidade Técnica - ART.

Art. 6º - São deveres dos responsáveis técnicos, nos limites das respectivas competências:

- I - Prestar informações ao Município de forma correta e inequívoca;
- II - Elaborar os projetos em observância às disposições previstas nesta lei;
- III - Executar obra licenciada de acordo com o projeto aprovado pelo Município e com a legislação vigente;
- IV - Cumprir as exigências legais, técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;
- V - Dar o suporte necessário às vistorias e à fiscalização das obras, permitindo ao IPPUB o livre acesso ao canteiro de obras e apresentando a documentação técnica sempre que solicitado.

Art. 7º - A substituição ou a transferência do responsável técnico deverá ser comunicada ao Município em novo requerimento, imediatamente à sua ocorrência.

Parágrafo único - Caso a substituição ocorra durante a execução da obra, a mesma deverá ser interrompida até que outro profissional legalmente habilitado assuma a responsabilidade técnica.

Seção II

Do Proprietário

Art. 8º - São deveres do proprietário do imóvel:

- I - Prestar informações ao Município de forma correta e inequívoca;
- II - Providenciar os projetos e obras devidamente licenciados e executados por responsável técnico;
- III - Dar o suporte necessário às vistorias e à fiscalização das obras, permitindo ao IPPUB o livre acesso ao canteiro de obras e à edificação, apresentando a documentação técnica sempre que solicitado;
- IV - Manter o imóvel e seus fechamentos em bom estado de conservação;
- V - Manter a integridade do projeto aprovado e promover sua conveniente utilização com manutenção das condições de salubridade e segurança, mesmo após o vencimento da responsabilidade técnica e a conclusão da obra.

§ 1º - O proprietário declarará e assumirá sua responsabilidade em requerimento específico.

§ 2º - O proprietário ou seu representante legal deverá comunicar aos órgãos competentes do Município situação de risco iminente que comprometa a segurança e a saúde dos ocupantes e de terceiros, assim como deverá adotar providências no sentido de saná-las.

§ 3º - A depredação por terceiro ou a ocorrência de acidente não isentam o proprietário da manutenção do bom estado de conservação do imóvel e de seus fechamentos.

§ 4º - As obrigações previstas nesta lei para o proprietário estendem-se ao possuidor do imóvel, assim entendido como a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício pleno ou não de usar e ocupar o imóvel objeto da obra.

Seção III

Do Município

Art. 9º - É responsabilidade do Município, através do Instituto de Pesquisa e Política Urbana de Betim - IPPUB, aprovar os projetos, licenciar e fiscalizar a execução das obras, certificar a conclusão das mesmas e aplicar as penalidades cabíveis, visando ao cumprimento da legislação vigente, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, da execução ou da utilização da obra ou da edificação concluída.

§ 1º - Caberá ao IPPUB apenas a aprovação do projeto da edificação conforme descrito nos arts. 15 e 16, não procedendo à aprovação de projetos complementares, entendidos como aqueles não necessários à constatação de conformidade da edificação perante o Plano Diretor de Betim, as leis de parcelamento, uso e ocupação do solo, o Código de Posturas e as demais exigências contidas nesta lei, conforme o caso.

§ 2º - O IPPUB poderá fiscalizar as edificações de qualquer natureza, após a concessão da Certidão de habite-se e baixa de construção, visando a garantir o disposto no inciso V do art. 8º sem prejuízo das sanções cabíveis.

CAPÍTULO III

DA APROVAÇÃO DE PROJETOS E LICENCIAMENTO DE OBRAS

Seção I

Disposições Gerais

Art. 10 - A execução das obras públicas ou privadas de edificações é condicionada à obtenção de licença outorgada pelo IPPUB, precedida da aprovação dos respectivos projetos e do pagamento das taxas públicas pertinentes.

§ 1º - Estão sujeitas à aprovação de projeto de edificação e ao licenciamento as obras de:

- I - construção;
- II - modificação.

§ 2º - Estão sujeitas apenas ao licenciamento as demolições, a construção de muros de arrimo e as reformas e obras de infra-estrutura particulares que interfiram na vizinhança e em áreas públicas, devidamente acompanhadas pelo responsável técnico nos termos desta lei.

§ 3º - O processamento do pedido de licenciamento para obras públicas terá prioridade sobre quaisquer outros pedidos de licenciamento.

Art. 11 - Estão dispensadas da aprovação de projeto e do licenciamento as seguintes obras:

- I - Construção de muros;
- II - Instalação de canteiro e barracão de obras em obras licenciadas, desde que não ocupem área pública;
- III - Modificações internas às unidades residenciais e não-residenciais que não gerem alteração da área construída, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- IV - Reformas, exceto as que se enquadram no § 2º do art. 10;
- V - Instalação de grades de proteção;
- VI - Construção de abrigos para animais domésticos;
- VII - Centrais de GLP, casa de bombas e afins;
- VIII - Escadas e rampas descobertas sobre terreno natural, respeitados os parâmetros da legislação vigente;
- IX - Impermeabilização de lajes;
- X - Instalações provisórias como estande de vendas, circos e afins, desde que não ocupem área pública.

Parágrafo único - A dispensa da aprovação do projeto não desobriga o interessado do cumprimento das normas pertinentes, nem da responsabilidade penal e civil perante terceiros.

Seção II

Das Informações Básicas

Art. 12 - Qualquer cidadão poderá solicitar junto ao IPPUB as informações básicas do terreno ou lote, que consistem nos parâmetros urbanísticos e construtivos legais, bem como a certidão de área, limites e confrontações do terreno.

Parágrafo único - O IPPUB deverá fornecer as informações básicas no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da solicitação.

Seção III

Da Aprovação de Projeto

Subseção I

Disposições Gerais

Art. 13 - A aprovação de projeto de edificação dar-se-á via procedimento administrativo, mediante pagamento das taxas e preços públicos correspondentes e do atendimento às disposições estabelecidas nesta Lei e na legislação urbanística vigente.

§ 1º - São documentos indispensáveis para abertura do procedimento:

- I - Requerimento de abertura conforme descrito no § 2º do art. 4º e § 1º do art. 8º;
- II - Registro do imóvel atualizado ou título de domínio, pleno ou útil, de posse, sob qualquer modalidade, em nome do interessado, com firma reconhecida em cartório e acompanhado do registro do imóvel atualizado;
- III - Cópia de documento de identidade do proprietário ou possuidor;
- IV - ART-CREA do projeto arquitetônico assinada e quitada;
- V - Uma via do projeto da edificação;
- VI - Memória de cálculo das áreas construídas e permeáveis.

§ 2º - O IPPUB poderá solicitar documentação complementar, dentre outras:

I - Levantamento planialtimétrico, com curvas de nível de 1 (um) em 1(um) metro, indicação de divisas, níveis em suas extremidades, locação e especificação de construções existentes, espécies arbóreas, corpos d'água e suas áreas de preservação e demais elementos naturais, para terrenos:

- a) Com áreas iguais ou maiores que 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
- b) Com declividades superiores a 15% (quinze por cento);
- c) Não indicados em planta cadastral de parcelamento aprovado pelo Município;
- d) Nos casos previstos no art. 23 desta Lei.

II - Contrato ou estatuto social quando o proprietário for pessoa jurídica;

III - Documento de concessionárias de vias, dutos e outros quanto às faixas de domínio e não-edificantes;

IV - ART-CREA do levantamento planialtimétrico, dos projetos de iluminação e ventilação artificiais, de combate e prevenção ao incêndio e pânico e de equipamentos de transportes mecanizados, conforme o caso;

V - Licença ambiental, nos termos da legislação em vigor.

§ 3º - Não serão passíveis de aprovação, projetos cujos imóveis possuam débitos com o erário municipal.

Art. 14 - Para atender aos interesses da coletividade, o projeto de edificação deverá estar em rigorosa conformidade com as prescrições desta lei, com as demais normas urbanísticas do Município e com as estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Parágrafo único - O IPPUB definirá, por meio de Portaria, o padrão de representação gráfica de projetos de aprovação e licenciamento, no prazo de 90 dias após a entrada em vigor desta lei.

Art. 15 - Do projeto de edificação deverá constar, obrigatoriamente:

I - Planta da localização da edificação no terreno, na escala de 1:200, que registre as dimensões do terreno, a indicação das vias e lotes confrontantes, as dimensões, posição e projeção total da edificação relativamente às linhas de divisa do terreno, constando cotas dos afastamentos de todos os elementos salientes e reentrantes e as áreas permeáveis;

II - Perfis longitudinais e transversais do terreno, na escala de 1:200, que contenham os níveis de suas extremidades e dos pontos onde a edificação venha a encostar nas divisas;

III - Plantas dos pavimentos, na escala de 1:50, que indiquem os destinos de cada pavimento e compartimento e suas dimensões, as espessuras das paredes, as esquadrias e vãos, a área construída do pavimento, as dimensões e fechamentos do terreno, os afastamentos devidamente cotados, as áreas permeáveis e de estacionamento, o passeio e o rebaixo do meio-fio, os níveis de piso e do terreno, os acessos e circulações e qualquer elemento necessário ao atendimento desta lei;

IV - Cortes longitudinais e transversais, na escala de 1:50, convenientemente cotados, contendo a altura dos pés-direitos, dimensões das esquadrias e aberturas de iluminação, altura das barras impermeáveis, níveis de piso, a altura total da edificação bem como suas alturas nas divisas quando houver;

V - Planta de cobertura, na escala de 1:100;

VI - Elevações externas, na escala de 1:50, incluindo pelo menos as fachadas, muros e gradis voltados para os logradouros públicos.

Art. 16 - Do projeto de edificação simplificado, assim considerado as edificações unifamiliares, multifamiliares horizontais com acessos independentes para o logradouro público, industriais e de propriedade da Administração Pública, deverá constar, obrigatoriamente:

I - Planta de localização da edificação no terreno, na escala de 1/100, que registre a posição e as dimensões da edificação relativamente às linhas de divisa do terreno, as cotas de recuos de todos os elementos salientes e reentrantes, as áreas permeáveis, a indicação das vias e lotes confrontantes e o rebaixamento do meio-fio;

II - Perfis transversais e longitudinais do terreno, na escala de 1/200, que contenham os níveis de suas extremidades e dos pontos onde a edificação venha a encostar nas divisas;

III - Elevações necessárias para a indicação de todas as alturas nas divisas e da altura total da edificação, na escala de 1/50;

IV - Memória de cálculo das projeções de cada pavimento, na escala de 1/100, com a respectiva indicação da quantidade de cômodos.

§ 1º - Outros elementos gráficos que venham a ser apresentados no projeto das edificações mencionadas no caput não serão analisados e não receberão aprovação por parte do IPPUB, sendo os mesmos destinados apenas para arquivo.

§ 2º - O Anexo II desta lei apresenta o modelo de projeto simplificado descrito no caput.

Subseção II

Procedimento de Análise de Projetos

Art. 17- A análise do projeto de edificação levará em conta os parâmetros que afetam a paisagem urbana e a qualidade de vida da coletividade, em especial:

I - Coeficiente de aproveitamento;

II - Cota de terreno por unidade habitacional;

III - Taxas de ocupação e permeabilidade;

IV - Afastamentos frontais, laterais, de fundos e entre edificações;
V - Altura na divisa e da edificação;
VI - Áreas de estacionamento;
VII - Iluminação e ventilação dos compartimentos;
VIII - Circulações verticais e horizontais coletivas;
IX - Pé-direito;
X - Acessibilidade;
XI - Demais parâmetros definidos no Capítulo V desta lei, conforme o uso da edificação.

§ 1º - A aprovação do projeto será deferida com base nos documentos apresentados e projetos devidamente elaborados pelo responsável técnico, de acordo com a legislação vigente.

§ 2º - A análise dos projetos por parte do IPPUB será precedida de uma pré-análise, cujo resultado será devidamente retratado em documento específico.

Art. 18 - Para a análise do projeto, o IPPUB poderá solicitar manifestação dos órgãos e unidades da Administração Direta e Indireta do Município envolvidos na aprovação, conforme o caso.

Parágrafo Único - Compete ao Responsável Técnico pelo projeto da edificação providenciar a manifestação dos órgãos estaduais e federais, bem como das concessionárias de serviços públicos que deverão se pronunciar acerca da aprovação do projeto.

Art. 19 - O prazo máximo para o Município concluir a análise do projeto, aprovando ou emitindo laudo acerca das ofensas às normas e erros técnicos cometidos, é de até 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data de seu protocolo.

§ 1º - O responsável técnico e o proprietário deverão ser comunicados, por escrito, das decisões proferidas.

§ 2º - Estão incluídos nos prazos determinados neste artigo os dias que se fizerem necessários para manifestação de todos os órgãos e unidades da Administração Direta e Indireta do Município envolvidos na aprovação.

Art. 20 - Os projetos que estiverem em desacordo com a legislação vigente ou contiverem erros técnicos deverão ser corrigidos pelo responsável técnico, conforme laudo, e reapresentados ao IPPUB para análise, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, a partir da data de notificação para as correções, sob pena de indeferimento.

§ 1º - Ao IPPUB compete verificar as correções apresentadas de que trata o caput, no prazo de 25 (vinte e cinco) dias, contados de sua apresentação, podendo aprovar ou emitir novo laudo, ocasião em que será concedido o prazo de 25 (vinte e cinco) dias para a realização das novas correções por parte do responsável técnico, sob pena de indeferimento do pedido de aprovação.

§ 2º - Das correções de que trata o parágrafo anterior, caberá ao IPPUB, no prazo de 25 dias, emitir decisão final do pedido de aprovação do projeto, aprovando ou indeferindo.

Art. 21 - Decorridos os prazos previstos para o Município sem que as análises sejam proferidas, o proprietário poderá notificar o Presidente do IPPUB para solicitar, no prazo de 15 (quinze) dias as suas decisões.

§ 1º - Esgotado o prazo previsto no caput sem que haja a decisão do IPPUB, fica o responsável técnico autorizado a dar início à obra, mediante notificação ao Presidente.

§ 2º - O disposto no parágrafo anterior não isenta o proprietário e o responsável técnico pela obra do cumprimento do disposto nesta lei e na legislação pertinente, bem como da sujeição às penalidades previstas no Anexo I desta lei.

Art. 22 - Cada projeto será distribuído a um único servidor, que ficará responsável por toda a análise até sua conclusão.

Parágrafo único - Poderá haver transferência da análise do projeto a outro servidor nos seguintes casos:

- I - afastamento legal do servidor que efetuou a análise anterior;
- II- por determinação expressa do Presidente do IPPUB.

Art. 23 - Na aprovação do projeto poderão ser aceitas divergências entre as dimensões do lote, do conjunto de lotes ou do terreno constantes da planta de aprovação do parcelamento em relação ao levantamento planialtimétrico, respeitadas as dimensões do logradouro público.

§ 1º - Constatada a divergência, os parâmetros definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e nesta lei serão aplicados da seguinte maneira:

- I - De acordo com o levantamento planialtimétrico se este apontar dimensões menores que as constantes da planta do parcelamento aprovada;
- II - De acordo com planta do parcelamento aprovada se as dimensões constantes do levantamento planialtimétrico estiverem maiores que ela.

§ 2º - Para o cálculo do potencial construtivo e da taxa de permeabilidade definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, na hipótese descrita no inciso I do § 1º deste artigo prevalecerá a área constante da planta de parcelamento aprovada.

§ 3º - Para fins do disposto no caput os lotes ou terrenos adjacentes devem estar incluídos em planta de parcelamento aprovada pelo Município e apresentar as divisas divergentes consolidadas.

§ 4º - Para fins do disposto no caput não serão aceitas divergências se o imóvel, lote ou terreno for confrontante com áreas públicas.

§ 5º - A aprovação do projeto de edificação não significa o reconhecimento da legitimidade dos direitos de propriedade, posse, domínio ou quaisquer outros sobre o imóvel.

Seção IV

Da Licença de Construção

Art. 24 - Nenhuma obra poderá ser iniciada sem a emissão do respectivo alvará de licença de construção, salvo na hipótese prevista no § 1º do art. 21 desta lei.

§ 1º - Considera-se iniciada a obra ao ser promovida a execução das fundações e alicerces da edificação.

§ 2º - Antes de expedir o alvará de licença de construção, o IPPUB poderá vistoriar as condições do terreno onde se pretende construir a edificação.

§ 3º - A concessão do alvará de licença de construção dependerá da prévia indicação do responsável técnico pela execução da obra, através da apresentação da respectiva ART-CREA.

§ 4º - A aprovação do projeto implicará a concessão do alvará de licença de construção, sendo facultado ao proprietário ou ao responsável técnico obstar sua retirada, mediante requerimento, pelo prazo de até um ano, contado da data de aprovação do projeto.

§ 5º - Na hipótese do parágrafo anterior, será emitida certidão de aprovação de projeto, com indicação do prazo para requerer expedição do alvará de licença de construção, sob pena de ser tornada nula a aprovação do projeto.

Art. 25 - Toda e qualquer edificação deverá ser obrigatoriamente construída segundo o projeto aprovado pelo IPPUB.

Parágrafo único - Caso seja constatada divergência com as informações prestadas pelo responsável técnico e a legislação vigente, caberá ao IPPUB:

- I - Notificar o proprietário e o responsável técnico sobre as divergências encontradas;
- II - Exigir que as divergências sejam sanadas nos prazos desta lei;
- III - Encaminhar para a fiscalização pertinente;
- IV - Encaminhar denúncia ao CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - e à Assessoria Jurídica do Instituto de Pesquisa e Política Urbana de Betim, se constatada a possível prática de crime, nos termos da legislação penal.

Art. 26 - O alvará de licença de construção terá o prazo de validade de 04 (quatro) anos, a partir da data de sua expedição.

§ 1º - Findo o prazo previsto no caput sem que a obra tenha sido concluída, observar-se-á o seguinte:

- I - O alvará de licença de construção poderá ser revalidado por mais 04 (quatro) anos, desde que não tenha havido alteração na legislação municipal pertinente;
- II - Na ocorrência de alteração na legislação, o alvará de licença de construção poderá ser revalidado apenas para a conclusão da parte correspondente à estrutura já executada, por período de mais 04 (quatro) anos.

§ 2º - O prazo mencionado no caput não correrá durante impedimento judicial, desde que devidamente comprovada sua duração por documento hábil.

§ 3º - Na hipótese do inciso II do § 1º deste artigo, o projeto que inclua complementação da estrutura não executada deverá ser reapresentado para aprovação, de acordo com os critérios da nova legislação.

§ 4º - O alvará de licença de construção poderá ser cancelado mediante solicitação do proprietário.

§ 5º - O alvará de licença de construção será cassado quando constatada irregularidade no procedimento de aprovação.

Art. 27 - A aprovação de projeto de edificação em substituição a outro já aprovado implica o cancelamento do alvará de licença de construção em vigor.

Seção V

Da Regularização da Edificação

Art. 28 - A regularização de edificação executada sem prévia licença ou em desacordo com o projeto aprovado será feita mediante requerimento específico e pagamento das respectivas taxas e preços públicos, de acordo com os procedimentos e exigências definidos nesta lei para aprovação de projeto.

§ 1º - Antes de analisar o projeto de regularização, o IPPUB realizará vistoria na edificação para verificação das informações apresentadas. Caso vistoria constate divergência entre as informações apresentadas e a edificação, caberá ao IPPUB:

- I - Notificar o proprietário e o responsável técnico sobre as divergências encontradas;

II - Exigir que as divergências sejam sanadas nos prazos desta lei, sob pena de ser tornada nula a regularização;

III - Encaminhar para a fiscalização pertinente;

IV - Encaminhar denúncia ao CREA e à Assessoria Jurídica do Instituto de Pesquisa e Política Urbana de Betim, se constatados possíveis indícios de prática de crime, nos termos da legislação penal.

§ 2º - A regularização de que trata esta lei refere-se às normas edilícias e urbanísticas da edificação, não se aplicando ao uso ou atividade exercida na mesma.

§ 3º - Concluída a regularização, será concedida a certidão de habite-se e baixa de construção, nos termos desta lei.

Art. 29 - As edificações concluídas que foram executadas em desacordo com a legislação urbanística vigente serão objetos de regularização onerosa cujas disposições serão definidas nesta lei.

§ 1º - Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização tenha sido executada com as condições mínimas definidas no inciso II, do parágrafo primeiro, do art. 56, até a data de publicação desta lei.

§ 2º - O IPPUB procederá à comprovação da exigência do parágrafo anterior através de:

I - Levantamento aerofotogramétrico oficial do Município, com referência da data do voo, para os imóveis localizados na Zona Urbana e na Zona de Expansão Urbana, definidas no Art. 9º da Lei Municipal 4574, de 02 de outubro de 2007 - Plano Diretor do Município de Betim;

II - Imagem satélite ou foto aérea de órgão oficial reconhecido por órgãos públicos, com referência da data, para os imóveis localizados na Zona Rural definida no Art. 9º da Lei Municipal 4574, de 02 de outubro de 2007 - Plano Diretor do Município de Betim.

§ 3º - Para as edificações cuja comprovação de conclusão não seja possível nos termos do parágrafo anterior, o proprietário deverá apresentar ao IPPUB pelo menos um dos seguintes documentos:

I - Lançamento no Cadastro Tributário Imobiliário Municipal;

II - Certidão negativa de débito - CND, da obra;

III - Laudo emitido pelo CREA;

IV - Declaração por escrito de no mínimo 2 (dois) proprietários vizinhosconfrontantes;

V - Termo de recebimento provisório de obra, para edificações públicas.

§ 4º - Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote desde que tenham condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e acessibilidade.

§ 5º - O IPPUB poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, a acessibilidade, a segurança, a higiene e a salubridade da edificação.

§ 6º - Em caso de construção situada em terreno ou lote não aprovado, a regularização do parcelamento do solo deverá preceder à regularização da edificação.

§ 7º - Dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente a regularização das edificações:

I - Tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área protegida;

II - Situadas em área de proteção dos mananciais e Área de Preservação Permanente;

III - Situadas em área de proteção ambiental e nas Áreas de Interesse Ambiental - AIA, definidas no Art. 22 da Lei Municipal 4574 de 02 de outubro de 2007 - Plano Diretor do Município de Betim.

Art. 30 - Não é passível de regularização, para os efeitos da aplicação do disposto nesta lei, a edificação que esteja implantada:

I - Em área de risco, exceto quando comprovada a estabilidade e segurança da edificação por laudo técnico, assinado por profissional legalmente habilitado e acompanhado da respectiva ART-CREA;

II - Em faixa de domínio de vias, dutos e outros e em área considerada non aedificandi;

III - Em área pública, inclusive a destinada à implantação de sistema viário ou em área de projeto viário prioritário, nos termos da legislação urbanística;

IV - Em área que esteja sub judice em decorrência de litígio entre particulares, relacionado à execução de obras irregulares.

Art. 31 - A regularização onerosa de edificação será calculada de acordo com o tipo de irregularidade e o uso da edificação, conforme o seguinte:

I - A construção de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado da seguinte forma:

a) 11% (onze por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação unifamiliar ou multifamiliar horizontal;

b) 25% (vinte e cinco por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno, para as demais edificações.

II - A construção de área acima do permitido pela Taxa de Ocupação será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado da seguinte forma:

a) 5% (cinco por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno, em caso de edificação unifamiliar ou multifamiliar horizontal;

b) 30% (trinta por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno, para as demais edificações.

III - O não atendimento aos afastamentos frontal, laterais, de fundo e entre edificações, mínimos, será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado da seguinte forma:

a) 4,5% (quatro e meio por cento) do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, no caso de edificação unifamiliar ou multifamiliar horizontal;

b) 10% (dez por cento) do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta, para as demais edificações.

IV - O não atendimento à altura máxima na divisa será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado da seguinte forma:

a) 7,5% (sete e meio por cento) do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pela área do plano vertical excedente, no caso de edificação unifamiliar ou multifamiliar horizontal;

b) 15% (quinze por cento) do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pela área do plano vertical excedente, para as demais edificações.

V - O não atendimento à taxa de permeabilidade será passível de regularização, desde que possua anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental do Município de Betim - CODEMA, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado da seguinte forma:

a) 5% (cinco por cento) do resultado da multiplicação da área permeável não atendida pelo valor do metro quadrado do terreno, no caso de edificação unifamiliar ou multifamiliar horizontal;

b) 30% (trinta por cento) do resultado da multiplicação da área permeável não atendida pelo valor do metro quadrado do terreno, para as demais edificações.

VI - O não atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado pela multiplicação do número de vagas não atendidas por 2 (duas) vezes o valor do metro quadrado do terreno.

VII - O descumprimento de outros preceitos desta lei não especificados nos incisos anteriores será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor de 0,2 (zero vírgula dois) UFBE - Unidade Fiscal de Betim - por metro quadrado da área objeto de regularização.

§ 1º - O valor a ser pago pela regularização da edificação corresponderá à soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, de acordo com os critérios definidos neste artigo.

§ 2º - A avaliação do terreno será feita pela auditoria de valores imobiliários do Município, segundo os critérios de avaliação utilizados para cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Intervivos - ITBI - no ano em que o imóvel for vistoriado.

§ 3º - O contribuinte que, de sua livre e espontânea vontade, denunciar a irregularidade existente no seu imóvel, será beneficiado com o parcelamento do seu débito, na forma definida em regulamentação específica.

§ 4º - Estão isentas dos valores a serem pagos pela regularização de que trata este artigo:

I - As edificações unifamiliares com área total construída não superior a 100m² (cem metros quadrados);

II - As edificações não residenciais com área total construída não superior a 100m² (cem metros quadrados);

III - As edificações de uso misto, cujas partes residencial e não residencial se enquadrem no disposto nos incisos I e II deste parágrafo.

IV - edificações de templos religiosos e de associações civis sem fins lucrativos, desde que reconhecidas de utilidade pública municipal.

Art. 32 - Para a regularização de edificação com aberturas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos, será necessária anuência expressa do proprietário do terreno limítrofe.

Art. 33 - A regularização de imóvel de propriedade da Administração Pública será realizada por meio de procedimento simplificado, nos termos desta lei, isenta de qualquer tipo de taxa ou preço público.

Seção VI

Das Modificações

Art. 34 - A análise dos projetos de modificação será feita mediante requerimento específico e pagamento das respectivas taxas e preços públicos, de acordo com os procedimentos e exigências definidos nesta lei para aprovação de projeto.

Parágrafo único - Quando se tratar de modificação de edificação existente e aprovada que não atenda às exigências previstas nesta lei, somente serão permitidas obras, nos seguintes casos:

I - Quando tiverem por finalidade tornar a edificação mais compatível com tais exigências;

II - Quando se destinarem a melhorar as condições de higiene, conforto, acessibilidade e segurança da edificação;

III - Tratando-se de acréscimos, se não prejudicarem as partes existentes nem aumentarem sua desconformidade.

Seção VII

Das Plantas Populares

Art. 35 - O IPPUB fornecerá plantas populares para moradias destinadas à população de baixa renda, visando a assistir a demanda habitacional existente, com projetos adequados às exigências desta lei e demais normas urbanísticas vigentes.

Art. 36 - O interessado para ser considerado apto ao recebimento de planta popular deverá se enquadrar nos seguintes requisitos:

I - Ser legítimo proprietário ou possuidor de imóvel no município, comprovado através de registro do imóvel atualizado ou título de domínio pleno ou útil de posse, sob qualquer modalidade, em seu nome, com firma reconhecida em cartório e, acompanhado do registro do imóvel atualizado;

II - Possuir renda líquida mensal igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos.

III - Possuir lote ou terreno livre de quaisquer ônus para com o Município;

IV - Possuir lote ou terreno com área, limites e confrontações de acordo com a planta cadastral de parcelamento aprovado e/ou conforme descrito no Registro do Imóvel;

V - Possuir lote ou terreno vago, exceto na hipótese do § 1º do Art. 39;

VI - Possuir lote ou terreno com declividade máxima de 15% (quinze por cento).

Art. 37 - Os projetos de plantas populares obedecerão às seguintes exigências:

I - Área construída máxima de 60m² (sessenta metros quadrados) distribuídos em um único pavimento e cobertos com telhado;

II - Conter, obrigatoriamente, planta de localização com todos os elementos necessários à correta implantação da edificação no imóvel.

Art. 38 - A planta popular será fornecida mediante abertura de procedimento administrativo específico com os seguintes documentos mínimos:

I - Requerimento específico, contendo os dados do interessado e do imóvel, o modelo do projeto padrão escolhido e o croquis com a localização do modelo dentro do imóvel;

II - Cópia de documento de identidade e CPF do proprietário ou possuidor do imóvel;

III - Comprovante de propriedade ou posse, conforme descrito no inciso I do art. 36;

IV - Comprovante de rendimentos mensais em nome do proprietário do imóvel, ou declaração de autônomo ou desempregado, devidamente identificada e assinada, conforme descrito no inciso II do art. 36;

V - Comprovante de pagamento da taxa específica.

Art. 39 - A cada interessado somente poderá ser fornecido um único projeto.

§ 1º - Em lotes em que haja comprovação legal de dois ou mais proprietários ou possuidores interessados que tenham condições de obter a planta popular, será fornecido um único projeto a cada um, desde que a sua fração do terreno corresponda a uma área igual ou superior ao lote mínimo permitido para desmembramento naquele zoneamento.

§ 2º - Caso a fração de área seja inferior ao lote mínimo, os interessados deverão providenciar a convenção de condomínio.

Seção VIII

Da Licença de Demolição

Art. 40 - A demolição de qualquer construção deverá ser licenciada e certificada pelo IPPUB, acompanhada por responsável técnico legalmente habilitado e mediante pagamento da taxa respectiva.

§ 1º - A demolição de imóvel de interesse de preservação depende da anuência do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Betim.

§ 2º - Constatada a demolição em curso ou concluída de imóvel de interesse de preservação sem o devido licenciamento, ou de imóvel tombado, o valor da multa corresponderá ao respectivo valor venal do imóvel, acrescido do valor definido no Anexo I.

Art. 41 - O pedido de alvará de licença para demolição dar-se-á via procedimento administrativo mediante pagamento das taxas ou preços públicos correspondentes e do atendimento às disposições estabelecidas nesta lei e na legislação urbanística vigente.

§ 1º - São documentos indispensáveis para abertura do procedimento de licenciamento de demolição:

- I - Requerimento específico devidamente assinado pelo proprietário da edificação e pelo profissional responsável;
- II - Registro do imóvel atualizado;
- III - Cópia de documento de identidade do proprietário;
- IV - ART-CREA da execução da demolição devidamente assinada e quitada;
- V - Planta de localização do terreno contendo as edificações e suas respectivas áreas a serem demolidas, bem como ART-CREA devidamente assinada e quitada.

§2º - O IPPUB poderá solicitar documentação complementar nos casos em que haja situações específicas para a demolição.

Art. 42 - O prazo para início e execução da demolição, bem como dos serviços de remoção dos excedentes construtivos e limpeza do terreno, será definido pelo proprietário ou pelo responsável técnico e contará a partir da data de emissão do alvará de licença de demolição.

Art. 43 - O IPPUB exigirá do responsável pela demolição todas as medidas que julgar conveniente para preservar a segurança dos operários, do público, do trânsito de veículos e pedestres, dos logradouros e das propriedades e benfeitorias vizinhas.

§ 1º - Os responsáveis pela demolição deverão dar destinação final aos excedentes construtivos gerados, em locais autorizados, nos termos da legislação em vigor.

§ 2º - Executadas as ações descritas no parágrafo anterior, o terreno deverá ser mantido conforme o descrito no art. 49 até que seja providenciada sua nova ocupação.

Art. 44 - Concluída a demolição, o proprietário deverá solicitar a respectiva certidão de demolição, a ser expedida após a constatação, mediante vistoria, das ações previstas no art. 42.

Art. 45 - Para as edificações demolidas sem o devido licenciamento, o proprietário deverá, via procedimento administrativo correspondente, requerer a certidão de demolição, sendo dispensada a apresentação do documento previsto no inciso IV do §1º do art. 41.

Seção IX

Da Licença de Reconstrução

Art. 46 - Será concedido o alvará de licença de reconstrução total ou parcial para edificação regularmente aprovada e possuidora da certidão de habite-se e baixa de Construção desde que tenha sido vitimada por sinistro ou que esteja em situação de risco iminente, comprovados por meio de laudo técnico.

Seção X

Das Notas de Alinhamento e Nivelamento

Art. 47 - Para iniciar a construção de qualquer edificação, os interessados poderão solicitar junto ao IPPUB as notas de alinhamento e nivelamento, mediante requerimento específico e pagamento das taxas públicas respectivas.

Parágrafo Único - A indicação das notas de alinhamento e nivelamento decorre da necessidade de assegurar que a edificação seja construída em concordância com a via pública.

Art. 48 - As notas de alinhamento e nivelamento serão fornecidas em forma de croquis, que indicarão os pontos piqueteados no terreno por servidor municipal competente, bem como, pelo menos, uma referência de nível - RN.

§ 1º - Os piquetes colocados pelo IPPUB deverão ser mantidos em seus lugares.

§ 2º - A validade do croquis de alinhamento e nivelamento é de 6 (seis) meses.

Seção XI

Do Fechamento de Lotes e Terrenos

Art. 49 - O lote ou terreno limdeiro a logradouro público deverá ser mantido limpo, drenado e fechado, conforme disposto nesta lei e demais normas aplicáveis.

§ 1º - Entende-se por drenado o lote em condições de escoamento de águas pluviais, preservadas as eventuais nascentes, cursos d'água existentes e suas condições naturais de escoamento.

§ 2º - O fechamento deverá ser capaz de impedir o carreamento de material do lote para o logradouro público, sendo vedada a utilização de formas de fechamento que causem danos ou incômodos aos transeuntes.

§ 3º - O lote não edificado deverá ser fechado no alinhamento com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e máxima de 5m (cinco metros), e observado o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 4º - O fechamento de lote não edificado deverá ter elementos vazados, de forma a permitir sua completa visualização, e possuir portão de acesso.

§ 5º - No lote edificado é facultado o fechamento no alinhamento, devendo, contudo, respeitar a altura máxima de 5m (cinco metros).

§ 6º - No lote edificado é facultado o fechamento nas divisas laterais e de fundo, devendo, contudo, ser respeitada a altura máxima na divisa estabelecida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 7º - Na concordância das esquinas, deverá existir, alternativamente:

I - Chanfro, que deverá ser perpendicular à bissetriz do ângulo da esquina e ter comprimento externo mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) medidos na horizontal;

II - Canto arredondado, que deverá formar raio externo mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

III- No caso de parcelamentos aprovados com raio definido, este deverá ser respeitado.

§ 8º - As alturas dos fechamentos frontais mencionadas nos §§ 3º e 5º deste artigo serão medidas ponto a ponto, tendo como referência o nível do passeio ou de sua continuidade no recuo frontal lindeiro a ele.

Seção XII

Numeração Predial

Art. 50 - A numeração das edificações, bem como das unidades distintas existentes em um mesmo terreno ou edificação será definida pelo IPPUB após aprovação do projeto de edificação e será certificada mediante certidão de número.

§ 1º - É obrigatória a colocação da placa com o número oficial definido pelo IPPUB, em local visível, no muro do alinhamento ou na fachada.

§ 2º - Os proprietários dos imóveis sem placa de numeração oficial, com placa em mau estado ou que contenha numeração em desacordo com a oficialmente definida, serão notificados para regularizar a situação.

CAPÍTULO IV

DAS OBRAS

Seção I

Do Canteiro de Obras

Art. 51 - Para o início da obra é obrigatória a instalação de placa de identificação que atenda à padronização estabelecida pelo IPPUB, em posição visível a partir do logradouro público.

Parágrafo único - Estão isentas da exigência descrita no caput as edificações unifamiliares com área total construída não superior a 70m² (setenta metros quadrados).

Art. 52 - O responsável técnico deverá manter, no canteiro de obras, cópia do alvará de licença de construção ou demolição e do projeto aprovado, em local de fácil acesso à fiscalização.

Art. 53 - O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, respeitarão o disposto nesta lei e nas Normas Técnicas Brasileiras pertinentes, na legislação sobre segurança e medicina do trabalho, no Código de Posturas, ao direito de vizinhança.

Art. 54 - Durante a execução de obra, reforma ou demolição, o responsável técnico e o proprietário, visando à proteção dos operários, dos pedestres e das edificações vizinhas, deverão instalar dispositivos de segurança, tais como tapumes, andaimes, telas de proteção dentre outros.

Art. 55 - Qualquer edificação a ser construída ou demolida deverá ser obrigatoriamente protegida por tapumes ou outro elemento que proporcione o isolamento e proteção da obra, satisfeitos, ainda, os seguintes requisitos:

- I - Serem executados no alinhamento do terreno ou;
- II - Em edificações localizadas no alinhamento, não ocupar mais da metade de largura do passeio.

§ 1º - A colocação de tapumes deverá ser feita antes do início dos trabalhos e depende do alvará de licença de construção ou do alvará de licença de demolição.

§ 2º - Os tapumes deverão ser mantidos enquanto perdurarem as obras.

§ 3º - No caso em que for tecnicamente indispensável, para a execução da obra, maior ocupação do passeio do que a prevista no presente artigo, o responsável pela execução

da obra deverá solicitar autorização junto à Transbetim, apresentando a correspondente justificativa.

§ 4º - Do lado de fora dos tapumes, somente será permitida a ocupação na projeção do passeio acima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), devendo todo o passeio até essa altura permanecer livre entre o tapume e a face interna do meio-fio, mantendo perfeitas condições de trânsito para os pedestres.

§ 5º - No caso de ser indispensável a poda em árvores do logradouro para colocar tapumes ou facilitar a construção ou a demolição, o interessado deverá requerer autorização da Secretaria de Meio-Ambiente do Município.

§ 6º - Os tapumes deverão garantir efetiva proteção às árvores, aparelhos de iluminação pública, postes e outros dispositivos existentes nos logradouros.

Seção II

Da Conclusão da Obra

Art. 56 - A edificação somente poderá ser habitada, ocupada ou utilizada após a emissão da certidão de habite-se e baixa de construção.

§ 1º - As certidões referidas no caput somente serão concedidas para as obras concluídas, assim consideradas as que atendam cumulativamente:

- I - Concordância com o projeto aprovado;
- II - Apresentem as seguintes condições mínimas:

- a) Instalações prediais executadas e devidamente ligadas à rede pública;
- b) Pisos e paredes acabados, bem como impermeabilizados, em ambientes de preparo de alimentos e higiene;
- c) Cobertura concluída;
- d) Revestimento externo acabado;
- e) Esquadrias instaladas;
- f) Condições de acessibilidade garantidas de acordo com a legislação vigente;
- g) Vagas de estacionamento demarcadas;
- h) A área permeável vegetada;
- i) Placa de numeração do edifício colocada;
- j) Passeios públicos executados ao longo do meio-fio em frente ao lote, conforme exigências técnicas da legislação em vigor.

§ 2º - Em edificações residenciais multifamiliares verticais que possuam unidades autônomas com área construída maior que 70m² (setenta metros quadrados) poderá ser emitida a certidão de habite-se e baixa de construção, desde que possuam:

- I - Piso e paredes acabados na áreas comuns;
- II - Contrapisos concluídos e paredes rebocadas nas áreas privativas;
- III - Pisos e paredes impermeabilizados em ambientes de preparo de alimentos e higiene.

§ 3º - A certidão de habite-se e baixa de construção para lojas poderá ser concedida independentemente do revestimento do piso, a ser executado juntamente com as necessárias instalações.

§ 4º - As condições de habitabilidade somente serão certificadas de acordo com a responsabilidade do município, nos termos desta lei.

Art. 57 - Após a conclusão da obra, o proprietário deverá solicitar, mediante requerimento específico e pagamento de taxas e preços públicos correspondentes, certidão de habite-se e baixa de construção, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - ART-CREA da execução da obra ou laudo de vistoria atestando a correta execução da obra, assinado por profissional habilitado e acompanhado de sua respectiva ART-CREA;

II - Laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros referente às instalações de prevenção e combate a incêndio executadas, quando necessário.

§ 1º - Caso a edificação tenha sido concluída com alterações em relação ao projeto aprovado, deverá o proprietário apresentar levantamento da situação existente, para verificação pelo IPPUB quanto ao atendimento da legislação em vigor.

§ 2º - Nos casos previstos no parágrafo anterior, a vistoria para concessão de certidão de habite-se e baixa de construção apenas será realizada se as alterações empreendidas ao projeto aprovado não impliquem desrespeito à legislação em vigor.

Art. 58 - Para a análise do pedido de certidão de habite-se e baixa de construção, o IPPUB realizará vistoria do imóvel e constatado que a obra foi concluída conforme disposto no § 1º do art. 56, a certidão será concedida.

§ 1º - O resultado da vistoria de que trata o caput deverá ser apresentado ao proprietário no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do requerimento.

§ 2º - Esgotado o prazo previsto no parágrafo anterior sem que seja apresentado o resultado da vistoria, a edificação poderá ser habitada, ocupada ou utilizada, sem prejuízo das responsabilidades do proprietário e dos responsáveis técnicos definidas nesta lei.

Art. 59 - Caso vistoria constate que a edificação está em desacordo com o projeto aprovado ou levantamento, os proprietários e responsáveis técnicos serão notificados para efetuar a devida regularização.

Parágrafo único. Será concedido o prazo de 90 (noventa) dias para a regularização, sob pena de indeferimento do pedido de certidão de habite-se e baixa de construção, ficando o proprietário sujeito às penalidades cabíveis.

Art. 60 - É permitida a emissão de certidão de habite-se parcial para construção inacabada, desde que em condições de ser ocupada, observado o seguinte:

- I - Constituam unidades ou pavimentos autônomos;
- II - Atendam ao disposto no § 1º do art. 56 desta lei;
- III - Estejam concluídas as áreas comuns.

§ 1º - Somente será emitida a certidão de habite-se parcial para obras que possuam alvará de licença de construção em vigor.

§ 2º - Para as edificações de natureza comercial e de prestação de serviços bem como parte da mesma natureza nas edificações de uso misto, poderá ser concedido o habite-se parcial, desde que estejam concluídas as áreas comuns vinculadas.

§ 3º - Para a emissão da certidão de habite-se parcial deverá ser apresentada a respectiva convenção de condomínio do imóvel, se for o caso, em conformidade com a legislação e normas técnicas pertinentes, acompanhada de sua ART-CREA, para a devida descrição das unidades solicitadas.

Art. 61- Após a emissão da certidão de habite-se e baixa de construção, o IPPUB encaminhará o processo à Secretaria Municipal de Fazenda para que os elementos de interesse da tributação municipal sejam transcritos no cadastro fiscal.

Seção III **Das Obras Paralisadas**

Art. 62 - A paralisação dos serviços de edificação ou de demolição deverá ser obrigatoriamente comunicada ao IPPUB.

Parágrafo único - A comunicação referida no caput suspende o prazo do alvará de licença de construção ou do alvará de licença de demolição.

Art. 63 - Ocorrendo paralisação de obra, o tapume deverá ser mantido em bom estado de conservação e o passeio deverá permanecer desobstruído, pavimentado e limpo.

Parágrafo único - Na hipótese do inciso II do art. 55, o tapume deverá ser recuado até o alinhamento.

Art. 64 - Decorridos 60 (sessenta) dias de paralisação das obras, o IPPUB fará a necessária vistoria a fim de verificar a segurança da edificação, intimando o proprietário a executar, no prazo estipulado no Anexo I, as medidas que se fizerem necessárias.

Art. 65 - O proprietário de obra paralisada ou de edificação abandonada será diretamente responsável pelos danos ou prejuízos causados ao Município e a terceiros, em decorrência da paralisação ou abandono da mesma.

CAPÍTULO V

DAS NORMAS PARA EDIFICAÇÕES

Seção I

Dos Elementos Construtivos, dos Equipamentos e dos Materiais de Construção

Art. 66 - O responsável técnico responde pela escolha e pela correta utilização dos materiais, equipamentos e elementos construtivos, estruturais ou não, de acordo com as Normas Técnicas Brasileiras relativas à resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, resistência estrutural, durabilidade e impermeabilidade.

§ 1º - São elementos construtivos de uma edificação: as fundações, a estrutura, as paredes, as lajes e os telhados.

§ 2º - O responsável técnico deve sempre preferir a utilização de materiais e tecnologias que:

I - Tenham sido gerados de forma respeitosa com a preservação dos recursos naturais;

II - Promovam a melhor eficiência em termos de consumo de energia;

III - Promovam o bom uso e a economia de água;

IV - Promovam o conforto nos ambientes internos sem prejudicar o ambiente externo, especialmente quanto à emissão de gases geradores de efeito estufa ou outros poluentes.

§ 3º - Sempre que o desenvolvimento da ciência e da técnica permitir que se crie condições ambientais idênticas às asseguradas pela natureza, ou utilizar, com o mesmo resultado, outras fórmulas, materiais ou equipamentos que não os estabelecidos nesta seção, poderá o IPPUB admitir soluções diversas das prescritas nesta lei.

Art. 67 - As estruturas de fundação ou outras estruturas deverão ficar inteiramente dentro dos limites do lote ou terreno de modo a garantir, na execução da obra, a segurança das pessoas e das edificações vizinhas, de forma a evitar, obrigatoriamente, quaisquer danos a logradouros públicos e instalações de serviços.

Art. 68 - As coberturas deverão ser feitas de modo a impedir o despejo de águas pluviais nos terrenos vizinhos e logradouros públicos, bem como serão canalizadas e com seus condutores ligados a sarjetas, a sistemas de escoamento de águas pluviais ou à caixa de captação, respeitadas as disposições da legislação civil vigente.

Art. 69 - Todas as chaminés deverão ter localização e altura suficientes para que os efluentes não incomodem ou prejudiquem os circunvizinhos, respeitadas as disposições da legislação civil vigente.

Parágrafo único - O IPPUB determinará, em qualquer tempo, acréscimos ou modificações que a condição descrita no caput venha a exigir.

Art. 70 - As estruturas e paredes aparentes edificadas nas divisas do lote deverão ter as faces externas acabadas.

Parágrafo único - Fica isenta do cumprimento do disposto no caput a estrutura e parede aparente edificada em divisa cujo proprietário do imóvel confrontante à mesma der anuência, nos termos da legislação civil vigente.

Seção II

Das Fachadas e da Estética dos Edifícios

Art. 71 - As fachadas das edificações deverão ser mantidas em bom estado de conservação e poderão ter saliências e marquises, desde que observado o disposto nesta lei e na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º - As marquises deverão atender, cumulativamente, às seguintes exigências:

- I - Altura mínima de 3m (três metros) contados de qualquer ponto do piso;
- II - Executadas com caimento em direção à fachada e serem dotadas de calhas e condutores encaminhando as águas pluviais sob o passeio, para a sarjeta do logradouro;
- III - Não possuir pilares de sustentação, grades, peitoris ou guardacorpos.

§ 2º - Em saliências utilizadas para a instalação de sistemas de ar-condicionado, é obrigatório haver dispositivo que impeça o gotejamento ou despejo de resíduos sobre a vizinhança e ou logradouro público.

Art. 72 - A depredação por terceiros ou a ocorrência de acidente não isentam o proprietário da manutenção do bom estado de conservação das fachadas do imóvel.

Seção III

Dos Compartimentos

Art. 73 - Os compartimentos terão sua destinação considerada pela sua finalidade lógica decorrente da disposição em planta e também pela sua designação no projeto, e deverão atender aos parâmetros técnicos correspondentes às funções que neles serão desempenhadas, conforme definido nesta lei.

§ 1º - Em caso de conflito, prevalece, para fins de aprovação de projeto, a finalidade lógica do compartimento em relação à designação constante no projeto.

§ 2º - As funções a que se refere o caput poderão ocorrer em espaço sem compartimentação física, desde que sejam respeitados os parâmetros técnicos mínimos exigidos para cada compartimento.

Art. 74 - Os compartimentos das edificações são classificados em:

- I - de permanência prolongada;
- II - de utilização transitória.

§ 1º - Os compartimentos de permanência prolongada são aqueles destinados a, pelo menos, uma das seguintes funções:

- I - Repouso;
- II - Estar ou lazer;
- III - Tratamento ou recuperação de saúde;
- IV - Trabalho, reunião, ensino;

- V - Preparo e consumo de alimentos;
- VI - Recreação, prática de esportes ou exercício físico.

§ 2º - Os compartimentos de utilização transitória são aqueles destinados a, pelo menos, uma das seguintes funções:

- I - Circulação e acesso de pessoas;
- II - Higiene;
- III - Guarda de veículos;
- IV - Guarda de pertences, objetos e materiais diversos.

§ 3º - As edificações residenciais deverão possuir para cada unidade autônoma, pelo menos um compartimento destinado ao repouso ou estar, e compartimentos destinados ao preparo de alimentos e à higiene, sendo este dotado de área de serviço e instalação sanitária.

§ 4º - Para as edificações destinadas à habitação coletiva, como quitinetes, albergues estudantis e afins, será exigido, na forma do parágrafo anterior, pelo menos um compartimento destinado ao repouso ou estar, e uma instalação sanitária.

Art. 75 - Os pés-direitos dos compartimentos terão as seguintes alturas mínimas:

- I - 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), para os de permanência prolongada;
- II - 2,30m (dois metros e trinta centímetros), para os de utilização transitória;
- III - 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), para as lojas ou 5m (cinco metros) quando essas possuírem sobreloja;
- IV - 2,30m (dois metros e trinta centímetros), no mínimo, e 3m (três metros), no máximo, para as sobrelojas, desde que possam guardar a altura de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) debaixo de si;
- V - 4m (quatro metros), para galpões;
- VI - 2,10m (dois metros e dez centímetros), para rampas e escadas.

Parágrafo único - Para qualquer tipo de edificação, aplica-se o seguinte:

- I - Nos casos de teto inclinado, o pé direito é definido pela média das alturas máxima e mínima do compartimento;
- II - Os vãos de acesso não poderão ter altura inferior a 2,10m (dois metros e dez centímetros).

Seção IV

Das Edificações de Uso Residencial Unifamiliar

Art. 76 - As edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar serão analisadas apenas quanto ao atendimento aos parâmetros mínimos descritos nos incisos I a VI do art. 17.

Seção V

Das Edificações de Uso Residencial Multifamiliar

Art. 77 - Quando se pretender edificar empreendimentos residenciais multifamiliares, deverão ser observados os seguintes parâmetros:

I - Atender as seguintes dimensões e áreas mínimas de compartimentos:

- a) Cozinha: largura mínima de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) e área mínima de 4m² (quatro metros quadrados);
- b) Sala: largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e área mínima de 10m² (dez metros quadrados);
- c) Quartos: largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e área mínima de 7m² (sete metros quadrados);

d) Instalações sanitárias: largura mínima de 1m (um metro) e área mínima de 2m² (dois metros quadrados) para a instalação sanitária principal, e largura mínima de 1m (um metro) e área mínima de 1,50m² (um vírgula cinquenta metros quadrados) para a instalação sanitária secundária, sendo o box de chuveiro com largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);

e) Área de serviço: área mínima de 2m² (dois metros quadrados).

II - Os vãos de acesso aos compartimentos deverão ser dotados de portas, respeitando as seguintes larguras mínimas:

a) 0,80m (oitenta centímetros) para acessos às unidades autônomas e compartimentos de uso comum;

b) 0,70m (setenta centímetros) para compartimentos de estar, repouso, trabalho e preparo e consumo de alimentos;

c) 0,60m (sessenta centímetros) para instalações sanitárias.

§ 1 - O empreendimento que tiver mais de 30 (trinta) unidades habitacionais deverá, ainda, observar os seguintes parâmetros:

I - Possuir espaço comum coberto, com piso impermeabilizado e área de 0,40m² (zero vírgula quarenta metros quadrados) por unidade habitacional, sendo no mínimo de 30m² (trinta metros quadrados);

II - Reservar espaço contínuo com infra-estrutura, destinado ao lazer coletivo, com área mínima de 3m² (três metros quadrados) por unidade habitacional, onde obrigatoriamente deverá estar incluído o espaço comum coberto, conforme disposto no inciso anterior;

III - Ser dotado de guarita com instalação sanitária.

§ 2º - Para empreendimentos considerados de impacto, assim definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, poderão ser estabelecidas diretrizes específicas, de forma a reduzi-los.

§ 3º - Na conjugação ou conformação de compartimentos, distinta da prevista no inciso I deste artigo, as dimensões e a área total mínima serão consideradas pelo somatório das exigidas para cada compartimento.

§ 4º - É facultada a instalação de lavatório externo à instalação sanitária, com área mínima de 1m² (um metro quadrado), podendo ser incluído no cálculo definido na alínea d do inciso I deste artigo.

§ 5º - A análise das residências multifamiliares horizontais com acessos independentes ao logradouro público, sem área comum, equipara-se à das edificações residenciais unifamiliares, conforme definido no art.76, sem prejuízo do cumprimento do disposto neste artigo e nas demais normas para edificações previstas nesta Lei.

Seção VI

Das Edificações de Uso Não Residencial

Art. 78 - As edificações destinadas a uso não residencial deverão dispor de, no mínimo, um lavabo em cada pavimento que atenda a todas as unidades autônomas.

Parágrafo único - As instalações sanitárias destinadas a uso comum deverão atender às diretrizes contidas na legislação de medicina e segurança do trabalho e acessibilidade e, quando derem acesso a compartimentos destinados a trabalho, refeitório ou consumo de alimentos, serão providas de antecâmara ou anteparo.

Art. 79 - As Edificações de Uso Coletivo, nos termos desta lei, destinadas às atividades de natureza comercial, cultural, esportiva, turística, recreativa, social ou religiosa, com área total construída superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados), deverão possuir fraldário.

Art. 80 - Nos projetos industriais destinados a postos de serviços, abastecimento de veículos e depósitos de inflamáveis serão exigidas plantas de localização dos equipamentos e instalações, acompanhados de notas explicativas referentes às suas funções.

Art. 81 - Deverão obrigatoriamente ser dotadas de tratamento acústico as edificações cujo uso seja fonte de poluição sonora.

Art. 82 - As Edificações de Uso Público e de Uso Coletivo, nos termos desta lei, deverão obedecer, ainda, às demais normas dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes, cabendo ao interessado providenciar o licenciamento do projeto nessas instâncias.

Art. 83 - As edificações destinadas a uso industrial e as de propriedade da Administração Pública serão analisadas apenas quanto ao atendimento aos parâmetros mínimos descritos nos incisos I a VI do art. 17, sem prejuízo do cumprimento das demais normas para edificações previstas nesta lei.

Seção VII

Das Circulações em Edificações de Uso Residencial Multifamiliar e Não Residencial

Art. 84 - As circulações horizontais e verticais e os halls das edificações serão classificados como de uso privativo, quando pertencerem a unidades autônomas, e de uso comum, quando destinadas ao acesso a mais de uma unidade autônoma, quando houver uso público ou coletivo.

Art. 85 - Quanto à circulação em edificações residenciais multifamiliares e não residenciais deverão ser observados os seguintes parâmetros:

I - As circulações de uso comum deverão ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

II - As circulações de uso privativo deverão ter largura mínima de 0,90m (noventa centímetros);

III - O acesso de pedestres não poderá ser em comum com o acesso de veículos;

IV - As rampas para acesso de veículos não poderão ter inclinação superior a 25% (vinte e cinco por cento);

V - As rampas para acesso de pedestres deverão atender às exigências de acessibilidade definidas na seção VIII deste capítulo.

Art. 86 - As escadas coletivas deverão observar as seguintes exigências:

I - A altura do degrau não deve ser maior que 18,5cm (dezoito centímetros e meio), e o piso não deve ter menos que 27cm (vinte e sete centímetros) de comprimento, ressalvadas as normas de segurança para as escadas coletivas;

II - Não serão permitidos degraus vazados;

III - Os pisos não devem ser escorregadios, nem apresentar ressaltos em sua superfície.

Seção VIII

Da Acessibilidade das Edificações

Art. 87 - A construção e modificação de edificações obedecerão às disposições previstas na legislação federal, estadual e municipal referentes à acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida, bem como às normas técnicas pertinentes.

§ 1º - No caso de modificação de edificação anteriormente licenciada, os requisitos de acessibilidade deverão ser exigidos apenas na parte da edificação em alteração.

§ 2º - Para efeito do disposto no caput, consideram-se pertinentes as Normas Técnicas de Acessibilidade da ABNT.

Art. 88 - O percurso acessível, quando exigido, além de atender as normas fixadas na ABNT, deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e possuir piso antiderrapante e contínuo, sendo vedada a utilização de piso intertravado.

Parágrafo único - À exceção das residências unifamiliares, deve ser garantido pelo menos um percurso acessível às pessoas portadoras de deficiência, do logradouro ao interior da edificação e de suas áreas de uso comum.

Art. 89 - O sanitário adaptado às pessoas portadoras de deficiência, quando exigido, deverá garantir os requisitos mínimos previstos na ABNT.

§ 1º - Nas Edificações de Uso Público, nos termos desta lei, deve ser garantido pelo menos um sanitário adaptado, para cada sexo, em cada pavimento.

§ 2º - Nas Edificações de Uso Coletivo, nos termos desta lei, à exceção daquelas destinadas às atividades de natureza comercial e industrial, deve ser garantido pelo menos um sanitário adaptado em cada pavimento.

I - Nas Edificações de Uso Coletivo, nos termos desta lei, destinadas às atividades de natureza comercial e industrial, será obrigatório pelo menos um sanitário adaptado quando:

- a) A área construída da unidade autônoma destinada à atividade de natureza comercial for superior a 300m² (trezentos metros quadrados);
- b) Existir sanitário de uso comum ou aberto ao público nas atividades de natureza industrial;

§ 3º - Nas Edificações de Uso Privado, nos termos desta lei, quando houver área comum coberta destinada ao lazer e recreação, deverá ser garantido, no mínimo, um sanitário adaptado.

Art. 90 - As vagas de estacionamento de veículos para uso de pessoas portadoras de deficiência deverão atender, além dos determinados da ABNT, os seguintes requisitos:

- I - Localizarem-se próximas ao acesso da edificação;
- II - Possuírem percurso entre a vaga e a entrada da edificação totalmente acessível e sinalizado, e com piso contínuo e antiderrapante, sendo vedado o piso intertravado;
- III - Serem de fácil acesso, não configurando vagas presas.

Art. 91 - As edificações destinadas a serviços de alojamento e a uso residencial multifamiliar com mais de 100 (cem) unidades residenciais deverão possuir, no mínimo, 2% (dois por cento) de suas acomodações ou unidades autônomas adaptadas às pessoas portadoras de deficiência.

Seção IX

Da Iluminação e Ventilação dos Compartimentos

Art. 92 - Todo compartimento deverá possuir vãos que o comuniquem com o exterior, garantindo iluminação e ventilação proporcionais à sua função, com área mínima de:

- I - 1/6 (um sexto) da área do piso do compartimento, se de permanência prolongada;
- II - 1/8 (um oitavo) da área do piso do compartimento, se de permanência transitória.

§ 1º - Um compartimento não pode ser iluminado e ventilado por outro, com exceção da situação prevista no inciso III do art. 93 desta lei.

§ 2º - Ficam dispensados de possuírem vãos para iluminação ou ventilação naturais:

I - Despensas, closets, depósitos, lavabos e outros de função semelhante, desde que suas áreas não ultrapassem 3m² (três metros quadrados);

II - Circulações horizontais até 5m (cinco metros) de comprimento.

§ 3º - Será permitida a adoção de dispositivos especiais para iluminação e ventilação artificiais em:

I - lavabos;

II - Compartimentos destinados a funções cuja natureza ou tipologia arquitetônica imponha a ausência de iluminação ou ventilação naturais;

III - Circulações horizontais que dão acesso a elevadores instalados.

Art. 93 - A iluminação e a ventilação do compartimento deverão observar as seguintes condições:

I - Nenhum ponto do compartimento deve distar do vão de iluminação mais que duas vezes e meia o seu pé-direito;

II - O vão de iluminação e ventilação somente poderá ser aberto para reentrância cuja profundidade máxima seja igual à sua largura;

III - Quando o compartimento for iluminado e ventilado através de varandas e área de serviço, deverá:

a) Possuir vãos de iluminação e ventilação com distância máxima de 3m (três metros) da face externa da varanda ou da área de serviço;

b) A profundidade do compartimento, medida a partir da parede onde se encontra o vão de iluminação, limitada a duas vezes o seu pé-direito;

c) Os vãos de iluminação e ventilação do compartimento e da varanda ou área de serviço poderão ser fechados por esquadria, desde que respeitadas às demais normas legais pertinentes.

Parágrafo único - Na hipótese do inciso III deste artigo, as relações definidas no art. 92 passam a ser de:

I - 1/5 (um quinto), para compartimentos de permanência prolongada;

II - 1/6 (um sexto), para compartimentos de permanência transitória.

Art. 94 - O vão de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência transitória poderá ser voltado para fosso ou área de iluminação e ventilação fechada.

§ 1º - O fosso ou área de iluminação e ventilação fechada deverá ter área mínima de 6m² (seis metros quadrados) e permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 2º - A partir do segundo pavimento, ao nível de cada pavimento, o fosso ou área de iluminação e ventilação fechada deverá permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo D dado pela fórmula $D = 1,50m + (A - 5,30m) / 10$, onde A representa a distância em metros entre a laje de cobertura do pavimento considerado e o piso do primeiro pavimento iluminado através da área.

Seção X

Das Instalações e Equipamentos em Edificações de Uso Residencial Multifamiliar e Não Residencial

Subseção I

Disposições Gerais

Art. 95 - As instalações e os equipamentos das edificações serão projetados, calculados e executados por profissionais habilitados, de acordo com as Normas Técnicas Brasileiras, a legislação vigente e as especificações dos fabricantes, de modo a garantir segurança, higiene e conforto dos usuários, inclusive no que diz respeito aos limites de ruídos, vibrações e calor.

Parágrafo único - As exigências descritas no caput estendem-se às reformas, conservação e modernização dos mesmos.

Subseção II

Dos Elevadores e Aparelhos de Transporte

Art. 96 - É obrigatória a instalação de elevadores, aparelhos de transporte ou escadas rolantes quando a circulação vertical de qualquer unidade autônoma atingir um desnível superior a 10m (dez metros), em relação a um dos acessos da edificação, às áreas comuns e ao estacionamento de veículos.

§ 1º - Entende-se por elevadores ou aparelhos de transporte quaisquer equipamentos destinados ao deslocamento realizado mecanicamente.

§ 2º - No caso de área de estacionamento de veículos será considerado, para efeito do disposto no caput, o desnível entre essa e a unidade a ela vinculada.

Subseção III

Das Instalações de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico

Art. 97 - As edificações deverão conter condições de prevenção e combate a incêndio e pânico, nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo único - Excetuam-se da exigência do caput as residências unifamiliares e multifamiliares horizontais com acessos independentes ao logradouro público e com instalações de gás individuais.

Subseção IV

Das Instalações de Lixo

Art. 98 - As edificações de uso residencial, não residencial e misto, deverão dispor de compartimentos ou equipamentos para estocagem de lixo, com capacidade adequada para acomodar os diferentes recipientes dos resíduos de forma a priorizar a coleta seletiva, em local desimpedido, impermeável e de fácil acesso, obedecendo aos regulamentos de limpeza urbana, ao Código Sanitário e ao Código de Posturas.

§ 1º - Excetuam-se da exigência do caput as residências unifamiliares e multifamiliares horizontais com acessos independentes ao logradouro público.

§ 2º - Sempre que for adotada a construção de Abrigo Externo de Armazenamento de Resíduos Sólidos - ARS, deverão ser atendidos os seguintes requisitos mínimos:

I - A dimensão linear mínima do ARS é de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) seja qual for a sua área;

II - O ARS deverá possuir abertura para ventilação dotada de tela tipo mosquiteiro ou porta com veneziana, desde que a sua área corresponda a pelo menos 1/10 (um décimo) da área do piso do abrigo;

III - É obrigatória a indicação de impermeabilização de piso, paredes e teto;

IV - Nas edificações condominiais, o ARS deverá ser acessível para a coleta interna em de área de uso comum;

V - O ARS deverá ser acessível para a coleta externa em área que permita circulação, e que atenda aos seguintes requisitos:

- a) Livre de escadas ou degraus isolados;
- b) Com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- c) Por meio de rampa com declividade igual ou menor que 6% (seis por cento), em caso de desnível.

VI - O ARS deve ser acessível por porta de largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros), exceto para edificações destinadas a serviços de saúde ou similares, para as quais a largura mínima da porta deverá ser de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

VII - O ARS deverá possuir torneira baixa e ralo, de forma a permitir a sua limpeza e higienização.

§ 3º - A exigência descrita no caput para aprovação de projetos de modificação fica condicionada a laudo favorável da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Subseção V

Das Caixas de Captação

Art. 99 - A caixa de captação de água pluvial, definida na Lei de Uso e Ocupação do Solo, deverá recolher as águas provenientes das áreas impermeabilizadas e das lajes ou telhados da edificação, apresentando, preferencialmente, uma das seguintes características:

- I - Permitir a infiltração da água recolhida no solo;
- II - Sendo impermeável, ter capacidade para guardar a água recolhida para uso, possuir acesso para manutenção e sistema de esvaziamento através de saída no fundo da caixa;

Subseção VI

Da Alimentação Predial de Água Potável

Art. 100 - Todas as edificações multifamiliares deverão possuir medidor de leitura individual da água potável para cada unidade autônoma.

CAPÍTULO VI

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Seção I

Disposições Gerais

Art. 101 - A ação ou a omissão que resulte em inobservância às regras desta lei constitui infração, que poderá ser classificada em leve, grave e gravíssima, conforme o disposto no Anexo I.

§ 1º - São autoridades para notificar infrações os fiscais do IPPUB ou outros servidores municipais para tanto designados.

§ 2º - Qualquer cidadão é igualmente legítimo para notificar possíveis infratores, devendo a mesma ser enviada ao IPPUB para os fins de direito.

Art. 102 - A contagem dos prazos estabelecidos neste Capítulo será feita em dias corridos, a partir:

I - do primeiro dia útil seguinte à data do recebimento da notificação, pessoalmente ou por via postal através de Aviso de Recebimento - AR;

II - do primeiro dia útil seguinte à data de publicação da notificação no Diário Oficial do Município ou jornal de ampla divulgação, quando o infrator estiver em local incerto e não sabido ou furtar-se à notificação.

Art. 103 - Na aplicação das penalidades previstas nesta lei serão observados os princípios do contraditório, da ampla defesa, da proporcionalidade e da razoabilidade.

Seção II

Das Infrações e Penalidades

Art. 104 - O cometimento de infração implicará a aplicação das seguintes penalidades:

- I - advertência por escrito;
- II - multa;
- III - embargo de obra;
- IV - cassação de documento de licenciamento;
- V - interdição de edificação;
- VI - demolição;
- VII - suspensão de novo licenciamento.

§ 1º - Quando o infrator praticar, simultaneamente, duas ou mais infrações, ser-lhe-ão aplicadas, cumulativamente, as penalidades pertinentes.

§ 2º - A aplicação das penalidades previstas nesta lei não isenta o infrator da obrigação de reparar totalmente o dano resultante da infração.

§ 3º - Responderá solidariamente com o infrator quem, de qualquer modo, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

Art. 105 - Será aplicada nas infrações de natureza leve a advertência por escrito, na forma de medida educativa.

§ 1º - Na hipótese descrita no caput, poderá ser exigido o comparecimento do notificado ao IPPUB para as orientações técnicas cabíveis.

§ 2º - A desobediência às obrigações de fazer ou não fazer preconizadas no ato de advertência implicará na lavratura do auto de infração.

Art. 106 - A multa será aplicada nas infrações de natureza grave ou gravíssima, em caso de impossibilidade de regularização do ocorrido ou quando o infrator não sanar a irregularidade no prazo fixado na notificação.

§ 1º - A multa será fixada em UFBE - Unidade Fiscal de Betim, de acordo com os seguintes valores base:

- I - Infração grave: 65 (sessenta e cinco) UFBE;
- II - Infração gravíssima: 165 (cento e sessenta e cinco) UFBE.

§ 2º - Em cada reincidência, o valor da multa corresponderá ao valor da anterior acrescido de seu valor base.

§ 3º - A reincidência será caracterizada quando constatado:

- I - O cometimento, pela mesma pessoa, da mesma infração.
- II - A permanência da irregularidade apontada na notificação, após o transcurso do prazo para saná-la.

§ 4º - Poderá o Presidente do IPPUB, mediante requerimento da parte interessada, conceder remissão total ou parcial da multa imposta nos autos de infração, desde que

fundamentado e comprovado nos autos a hipossuficiência financeira do infrator, aplicável apenas nos casos de primariedade.

§ 5º - Os valores de multa serão reajustados periodicamente, nos termos da legislação específica em vigor.

§ 6º - A multa não quitada em até 30 (trinta) dias após a lavratura do auto de infração, ou, em caso de recurso, após decisão administrativa definitiva pela aplicação da penalidade, será inscrita em dívida ativa.

Art. 107 - A penalidade de embargo de obra em andamento será aplicada quando:

I - Executada sem o respectivo licenciamento, ressalvado o disposto no § 1º do art. 21 desta lei;

II - Em desacordo com o projeto de edificação aprovado pelo IPPUB;

III - Sem acompanhamento por responsável técnico;

IV - Colocar em risco a estabilidade da obra e a segurança dos vizinhos e vias públicas, conforme atestado através de laudo específico;

V - Nas demais hipóteses previstas no Anexo I.

§ 1º - Durante o prazo em que vigorar o embargo, somente poderão ser executadas as obras necessárias à garantia da segurança da edificação ou dos imóveis vizinhos, e as necessárias para fins de regularização, mediante autorização do IPPUB.

§ 2º - A desobediência ao auto de embargo acarretará ao infrator a aplicação da pena de multa, conforme previsto no Anexo I.

Art. 108 - A penalidade de cassação do alvará de licença de construção será aplicada, obedecidos o devido processo legal e a ampla defesa quando:

I - Decorridos 3 (três) meses do embargo, na hipótese de não terem sido efetivadas as providências para regularização da obra;

II - Em caso de desvirtuamento da licença;

III - Em caso de interesse público, atestado por meio de parecer técnico ou jurídico.

IV - Nas demais hipóteses previstas no Anexo I.

Parágrafo único - Para efeito do disposto neste artigo, considera-se desvirtuamento da licença:

I - A mudança de uso em relação ao projeto aprovado;

II - A mudança de nível de implantação em relação ao projeto aprovado.

Art. 109 - A interdição da edificação dar-se-á quando houver desrespeito ao auto de embargo e nas demais hipóteses previstas no Anexo I.

§ 1º - A desobediência ao auto de interdição acarretará ao infrator a aplicação da pena de multa, conforme Anexo I.

§ 2º - Poderão ser realizadas obras para a garantia da segurança e regularização da edificação, mediante requerimento do interessado ou por determinação do IPPUB, devendo ser apresentado laudo técnico com ART-CREA.

Art. 110 - A penalidade de demolição, total ou parcial, de obra ou edificação poderá ser imposta quando se tratar de:

I - Construção irregular, desde que essa não seja passível de regularização;

II - Não realizadas pelo proprietário ou o responsável técnico as modificações necessárias, nem preencher as exigências legais determinadas, no prazo fixado, no caso de obras ou instalações passíveis de regularização;

III - Construção considerada em situação de risco iminente, conforme laudo técnico de profissional devidamente habilitado, em que o proprietário não queira ou não possa reparar;
IV - Obra paralisada, conforme previsto no art. 64 desta lei.

§ 1º - A demolição observará o disposto no inciso VIII do art. 888 do Código de Processo Civil.

§ 2º - Caso o infrator não proceda à demolição da edificação no prazo determinado pelo IPPUB, o Município dará início aos procedimentos legais com vistas à demolição do imóvel, correndo os custos por conta do proprietário.

Art. 111 - Em caso de reincidência, por 10 (dez) vezes em um período inferior a 12 (doze) meses, ainda que em obras diferentes, ficará o infrator impedido de aprovar projeto, licenciar e executar obras pelo prazo de 12 (doze) meses seguintes à última autuação.

Seção III

Da Aplicação das Penalidades, das defesas e dos Recursos

Art. 112 - A notificação implica a obrigatoriedade de o infrator sanar a irregularidade dentro do prazo fixado, conforme Anexo I.

Art. 113 - Não sanada a irregularidade dentro dos prazos previstos no Anexo I, o infrator será autuado, aplicando-lhe a penalidade correspondente à infração.

§ 1º - A penalidade de embargo poderá ser aplicada no momento da notificação, conforme os casos descritos no Anexo I.

§ 2º - As penalidades previstas para as infrações de natureza grave e gravíssima poderão ser aplicadas a partir de 6 (seis) meses da data de publicação desta lei, devendo o IPPUB nesse período iniciar campanha educativa de ampla divulgação.

Art. 114 - São requisitos dos autos de notificação ou infração:

- I - A identificação do infrator;
- II - A descrição da ação ou omissão tida por ilegal ou irregular;
- III - O dispositivo legal infringido;
- IV - O prazo fixado para que a irregularidade seja sanada, quando for o caso;
- V - O nível de graduação da infração, de acordo com a sua gravidade;
- VI - A penalidade cominada ou aplicada, conforme o caso;
- VII - A identificação do fiscal e do órgão responsável pelo ato;
- VIII - A identificação da reincidência, quando for o caso.

Art. 115 - Os autos de notificação e infração serão:

- I - Entregues pessoalmente ou por via postal com Aviso de Recebimento - AR, ao infrator ou a seu preposto;
- II - Publicados no Diário Oficial do Município e/ou em jornal de grande circulação, quando se tratar de pessoa em local incerto e não sabido, ou que tenha se furtado à notificação.

Art. 116 - O infrator poderá apresentar, na forma escrita, conforme regulamento:

- I - Defesa, em primeira instância:
 - a) Contra a notificação, no prazo de 05 (cinco) dias, contados do recebimento ou da publicação do ato;
 - b) Contra a autuação, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento ou da publicação do ato;

II - Recurso, em segunda instância, no prazo de 15 (quinze) dias, a partir do recebimento da comunicação da decisão de primeira instância ou da publicação da mesma.

§ 1º - A interposição de defesa ou recurso não suspende o prosseguimento da ação fiscal correspondente, somente o prazo para o pagamento da multa.

§ 2º - As decisões proferidas pelas Juntas de primeira e segunda instâncias serão publicadas no Diário Oficial do Município.

Art. 117 - As defesas serão protocolizadas na Administração Regional de onde se deu a infração e serão dirigidas às Juntas Administrativas de Defesas de Infrações Urbanísticas, a quem cabe julgá-las, conforme regulamento, ficando a notificação ou a autuação declarada insubsistente no caso de seu deferimento.

§ 1º - Ficam criadas as Juntas Administrativas de Defesa de Infrações Urbanísticas, em primeira instância, que terão cada uma, no mínimo, 05 (cinco) integrantes, obedecidos os seguintes critérios para sua a sua composição:

- I - Um representante da respectiva Administração Regional;
- II - Um representante do IPPUB;
- III - Um representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- IV - Um representante da TRANSBETIM;
- V - Um representante da comunidade, residente na respectiva Regional.

§ 2º - Da decisão de primeira instância caberá recurso à Junta de Recursos de Infrações Urbanísticas, Órgão de segunda instância.

Art.118 - Os recursos de que trata o parágrafo segundo do artigo anterior serão protocolizados na sede do IPPUB.

§ 1º - Fica criada a Junta de Recursos de Infrações Urbanísticas que terá, no mínimo, 5 (cinco) integrantes, obedecidos os seguintes critérios para sua a sua composição:

- I - Um representante do IPPUB;
- II - Um representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- III - Um representante da TRANSBETIM;
- IV - Dois representantes de entidade de classe ligada à área de urbanismo.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 119 - Passam a vigorar os seguintes parâmetros urbanísticos para as edificações a serem aprovadas fora do perímetro da Área Central do Município de Betim, definida pela Lei nº 1744 de 22 de agosto de 1986, até que seja publicada nova Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I - As edificações residenciais terão, no máximo, taxa de ocupação de 50% (cinquenta por cento), ou 55% (cinquenta e cinco por cento) em se tratando de esquina;

II - A regra do inciso anterior se aplica à parte residencial das edificações de uso misto;

III - Quando se pretender edificar compartimentos de destinação comercial e residencial em um único pavimento, a taxa de ocupação total não poderá ultrapassar de 50% (cinquenta por cento), ou 55% (cinquenta e cinco por cento) em se tratando de esquina;

IV - Não serão admitidas edificações afastadas a menos de 3m (três metros) do alinhamento frontal;

V - Nas edificações cujo pavimento térreo se destinar ao uso comercial, o afastamento frontal deverá dar continuidade ao passeio;

VI - Nas edificações residenciais, acima do pavimento térreo, serão admitidas saliências, ressaltos de vigas, sacadas e varandas balanceadas vedadas apenas por guarda-

corpo, dentro do afastamento frontal de 3m (três metros), desde que não ultrapassem 60cm (sessenta centímetros), medidos em projeção horizontal perpendicularmente à fachada;

VII - Serão admitidas guaritas e abrigos dentro do afastamento frontal, desde que não possuam área construída superior a 4m² (quatro metros quadrados);

VIII - A altura máxima nas divisas será de 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros), considerando-se que:

a) No caso de terrenos com divisas em níveis iguais ou inferiores ao alinhamento, o nível de referência deverá ser o nível do alinhamento no seu encontro com cada divisa;

b) No caso de terrenos em níveis superiores aos do alinhamento, o nível de referência deverá ser igual à média dos níveis do terreno, correspondentes aos pontos extremos da edificação em cada divisa;

IX - Os afastamentos laterais e de fundos das edificações com até 2 (dois) pavimentos e altura máxima de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) serão de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros);

X - Os afastamentos laterais e de fundos deverão ser acrescidos em 25cm (vinte e cinco centímetros) para cada pavimento e porção de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) ou fração de altura além dos definidos no inciso anterior;

XI - A distância mínima entre edificações com mais de um pavimento será definida pela somatória dos afastamentos laterais exigidos para cada uma, definidas nos incisos IX e X;

XII - Edificações com alturas menores ou iguais a 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros) e com paredes cegas voltadas para as divisas laterais ou de fundos poderão ser construídas com afastamentos para estas divisas iguais ou maiores que 0,90m (noventa centímetros);

XIII - As edificações deverão conter área de estacionamento, respeitando-se o seguinte:

a) Cada vaga deverá ter, no mínimo, 2,30m (dois metros e trinta centímetros) de largura e 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento;

b) A largura exigida para manobra deverá ser compatível com o direcionamento das vagas;

c) As edificações destinadas ao uso residencial deverão conter uma vaga para cada unidade habitacional;

d) As edificações destinadas aos usos não residenciais deverão conter uma vaga para cada 75m² (setenta e cinco metros quadrados) ou fração de área líquida construída, atendendo ao mínimo de uma vaga para cada unidade não residencial;

e) Em nenhuma hipótese serão admitidas vagas no recuo frontal;

f) Não poderão existir vagas presas nas edificações destinadas ao uso residencial, a menos que sejam excedentes em relação ao número mínimo exigido.

Parágrafo único - Não são considerados pavimentos para efeito de escolha dos afastamentos laterais e de fundos das edificações: o subsolo, o sótão e a sobreloja.

Art. 120 - As edificações deverão rebaixar o meio-fio para acesso de veículos, respeitando o máximo de 40% (quarenta por cento) da testada do lote, devendo manter-se a distância mínima de 5m (cinco metros) entre trechos rebaixados.

§ 1º - Os rebaixamentos para acesso de veículos deverão ser feitos com rampa interior ao passeio e junto ao meio fio, com largura máxima de 50cm (cinquenta centímetros).

§ 2º - Não serão permitidas rampas adentrando o logradouro e nem tampouco passeios com inclinação superior a 7% (sete por cento) no sentido transversal.

Art. 121 - Sempre que o número de unidades residenciais ultrapassar a 100 (cem) deverão ser respeitadas as seguintes quotas de terreno, de acordo com o adensamento demográfico definido no Art. 16 da Lei Municipal 4574 de 02 de outubro de 2007 - Plano Diretor do Município de Betim, a saber:

I - 50m² (cinquenta metros quadrados) por unidade habitacional quando o terreno estiver localizado em alta densidade;

II - 60m² (sessenta metros quadrados) por unidade habitacional quando o terreno estiver localizado em média densidade.

Art. 122 - Em empreendimentos considerados de impacto poderão ser estabelecidas diretrizes específicas, de forma a reduzir os impactos gerados na infraestrutura existente no local.

Parágrafo único - São considerados empreendimentos de impacto, de que trata o caput:

I - Residenciais multifamiliares com 100 (cem) ou mais unidades;

II - Não residenciais com área construída igual ou superior a 950,00 m² (novecentos e cinqüenta metros quadrados) quando situados em ZRM e com área construída igual ou superior a 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) quando situados em ZAE, definidas no Art. 10 da Lei Municipal 4574 de 02 de outubro de 2007 - Plano Diretor do Município de Betim;

III - Atividades específicas, conforme descrição abaixo:

- a) Postos de gasolina;
- b) Escolas, faculdades e universidades;
- c) Hotéis e motéis;
- d) Hospitais e postos de saúde;
- e) Aterros sanitários, usinas de reciclagem e estações de tratamento de água e

esgoto;

- f) Autódromos, hipódromos e estádios esportivos;
- g) Cemitérios e necrotérios;
- h) Matadouros e abatedouros;
- i) Presídios;
- j) Quartéis;
- k) Terminais rodoviários, aeroviários e ferroviários;
- l) Transportadoras;
- m) Distritos e zonas industriais.

Art. 123 - O alvará de licença de construção emitido antes da vigência desta lei terá validade de 18 (dezoito) meses, contados da data de sua emissão, podendo ser renovado uma única vez, por igual período.

Parágrafo único - O procedimento de aprovação de projetos iniciado antes da vigência desta lei será analisado com base no Decreto Municipal nº 233 de 02 de maio de 1969 e suas alterações, bem como nas demais normas e legislação aplicáveis, podendo o interessado optar pela aplicabilidade imediata desta lei.

Art. 124 - Ficam revogados:

I - O Decreto nº 233 de 02 de maio de 1969 e suas alterações;

II - Os artigos 110 e 144 a 147 e o inciso I do artigo 111 da Lei nº 909 de 30 de outubro de 1969;

III - A Lei nº 1084 de 26 de Fevereiro de 1975;

IV - A Lei nº 1199 de 12 de maio de 1978 e os Decretos nºs 1654 de 07 de novembro de 1978 e 2408 de 05 de novembro de 1983;

V - O § 2º do artigo 1º e o inciso II do artigo 3º da Lei 4204 de 01 de agosto de 2005.

Art. 125 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Betim, 21 de março de 2011

Maria do Carmo Lara Perpétuo

OBS: FALTA ANEXO I E II.

ANEXO III

GLOSSÁRIO

Acessibilidade - Possibilidade e condição igualitárias de acesso e uso, sem barreiras arquitetônicas e obstáculos, para todo cidadão, especialmente para pessoas com necessidades especiais.

Alinhamento - Limite divisório entre o lote e o logradouro público.

Alvará de Licença de Construção - Documento que concede a licença para edificar.

Alvará de Licença de Demolição - Documento que concede a licença para demolir.

Área de iluminação e ventilação - Área livre descoberta destinada à iluminação e à ventilação dos diversos compartimentos da edificação.

Área de iluminação e ventilação fechada - Área descoberta confinada por paredes e muros de divisa.

Área de uso comum - Área da edificação ou do terreno destinada à utilização coletiva dos ocupantes da mesma.

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica.

Auto de Infração - Ato administrativo que aplica penalidade quanto a uma infração cometida.

Canteiro de obras - Espaço onde são desenvolvidos os trabalhos de uma construção, armazenagem dos materiais e alojamento provisório dos operários.

Certidão de habite-se e baixa de construção - Documento relativo à comprovação de que a edificação foi concluída e construída conforme o projeto aprovado.

Compartimento - Espaço coberto, não necessariamente delimitado por paredes ou qualquer elemento físico, com destinação específica.

Construir / Edificar - Executar qualquer obra nova ou inicial.

Demolição - Destruição, parcial ou integral, de qualquer edificação.

Depósito - Compartimento não habitável destinado à guarda de utensílios e provisões.

Divisa - Linha que separa o lote ou o terreno da propriedade confinante.

Edificação - Construção destinada a abrigar quaisquer atividades humanas.

Edificação de Uso Público - aquela administrada por entidades da administração pública, direta e indireta, ou por empresas prestadoras de serviços públicos e destinada ao público em geral.

Edificação de Uso Coletivo - aquela destinada às atividades de natureza comercial, hoteleira, cultural, esportiva, financeira, turística, recreativa, social, religiosa, educacional, industrial e de saúde, inclusive a edificação de prestação de serviços de atividades da mesma natureza.

Edificação de Uso Privado - aquela destinada à habitação, que pode ser classificada como unifamiliar ou multifamiliar.

Embargo - Ato administrativo que determina a paralisação imediata de uma obra.

Empresa legalmente habilitada - pessoa jurídica constituída por profissionais legalmente habilitados, registrada junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por esse organismo e possuidora de alvará de localização expedido pelo Município.

Estrutura - Conjunto de elementos construtivos de sustentação da edificação, abrangendo fundações, pilares, alvenaria autoportante, vigas e lajes.

Informação Básica - Documento fornecido pelo Município, com a finalidade de subsidiar o proprietário do imóvel, seu arquiteto ou engenheiro na elaboração do projeto de edificação. A Informação Básica conterá os parâmetros urbanísticos e construtivos constantes no Plano Diretor de Betim, na Lei de Uso e Ocupação de Solo e nesta lei, bem como a certidão de área, limites e confrontações do terreno.

Instalação sanitária - Ambiente de higiene isolado dos demais compartimentos das edificações e dotado de vaso sanitário, chuveiro e lavatório. Considera-se instalação sanitária principal a mínima exigida nesta lei, e secundária as excedentes.

Lavabo - Instalação sanitária composta de lavatório e vaso sanitário.

Licença - Ato administrativo que reflete a manifestação de vontade da Administração em consentir que o particular exerça certa atividade.

Logradouro público - Espaço livre destinado pela municipalidade à circulação, parada ou estacionamento de veículos, ou ao trânsito e recreação de pedestres.

Loja - Compartimento ou ambiente destinado ao uso comercial.

Lote - Porção de território parcelado, resultante de aprovação de projeto de parcelamento do solo, com frente para o logradouro público e não identificada como parte de lote.

Marquise - Cobertura em balanço destinada exclusivamente à proteção de transeuntes, não podendo ser utilizada como piso.

Modificação - Conjunto de obras destinadas a alterar uma edificação existente e aprovada pela Prefeitura, através de alterações que consistam em aumentar ou diminuir área construída.

Movimento de entulho - Deslocamento de materiais inutilizados.

Movimento de terra - Modificação das condições topográficas do terreno, podendo gerar ou não transporte ou deslocamento externamente ao mesmo.

Muro - Elemento construtivo que serve de vedação de terrenos.

NBR - Normas Brasileiras.

Normas Técnicas Brasileiras - Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Notificação - Ato administrativo que precede a aplicação da penalidade, informando o prazo para a correção da irregularidade.

Pé-direito - Distância vertical entre o piso acabado e o teto de um compartimento, ou na ausência do último, do elemento de cobertura mais baixo.

Perfil natural do terreno - superfície de terreno na situação em que se apresenta ou se apresentava na natureza ou na conformação dada por ocasião da execução do loteamento.

Piso - Plano ou superfície de fechamento inferior de um pavimento.

Profissional legalmente habilitado - pessoa física registrada junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por esse organismo e devidamente cadastrado pelo Município.

Reconstruir - Refazer, no mesmo lugar, total ou parcialmente, uma construção, respeitada a forma primitiva.

Reentrância - Espaço aberto que fica recuado do plano da fachada onde se situa.

Reforma - É o conjunto de reparos efetuados em uma edificação já existente, que não implique alteração da área construída.

Regularização (projeto) - Levantamento arquitetônico de uma edificação executada sem o devido licenciamento ou em desacordo com a legislação urbanística e edilícia vigente.

Residência unifamiliar - uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

Residência multifamiliar horizontal - uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas horizontalmente.

Residência multifamiliar vertical - uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas verticalmente.

Responsável Técnico pelo projeto de edificação - profissional/empresa legalmente habilitado responsável pela elaboração e acompanhamento dos projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas e descritivas e pela exeqüibilidade de seu trabalho.

Responsável Técnico pela execução da obra - profissional/empresa encarregado pela direção técnica das obras, desde seu início até sua total conclusão.

RT - Responsável Técnico

Saliência - Elemento arquitetônico da edificação que avança em relação ao plano de uma fachada, como brises, jardineiras, elementos decorativos, estruturais, sistemas de ar condicionado e plataformas técnicas.

Sobreloja - Piso elevado e integrado a uma loja.

Tapume - Vedação provisória utilizada durante o período da obra.

Teto - plano ou superfície acabada de fechamento superior de um compartimento.

Unidade autônoma - parte da edificação vinculada ao uso privativo.

Vistoria - diligência efetuada com o objetivo de verificar as condições técnicas da edificação, a observância à legislação urbanística e ao projeto aprovado.