



## CHEFIA DE GABINETE

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° , DE 07 DE AGOSTO DE 2024  
Nº 009

“ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº 788, DE 17 DE OUTUBRO DE 2003, QUE “APROVA O NOVO CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O POVO DO MUNICÍPIO DE ITAPEVA, Estado de Minas Gerais por seus legítimos representantes legais na Câmara Municipal, aprovou e eu, DANIEL PEREIRA DO COUTO, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei Municipal nº 788, de 17 de Outubro de 2003, que “*Aprova o novo Código de Obras do Município e dá outras providências.*”

Art. 2º Fica acrescido no Art. 6º da Lei nº 788/2003 o § 4º e as alíneas “a”, “b” e “c”, com as seguintes redações:

“Art. 6º .....

.....

**§4º Poderá o possuidor exercer o direito previsto neste artigo desde que detenha qualquer um dos seguintes documentos:**

- a) compromisso ou escritura de compra e venda, contendo as características do imóvel, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- b) certidão do Registro Imobiliário (matrícula) contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva;
- c) para loteamentos aprovados, Contrato de Compra e Venda do imóvel, contendo as características do imóvel, assinado por ambas as partes (vendedor e comprador) com firma devidamente reconhecida em cartório.”

Art. 3º O Art. 26 da Lei Municipal nº 788/2003 passa a vigorar com a seguintes alterações:

**“Art. 26 Os projetos apresentados a Prefeitura Municipal de Itapeva-MG todos serão analisados primeiramente pelos Setor de Obras. (NR)**

**I – Para exame e aprovação os projetos deverão conter adequadamente os seguintes documentos:**

a) .....

DANIEL PEREIRA  
DO  
COUTO:8924985  
2649

Assinado de forma digital  
por DANIEL PEREIRA DO  
COUTO:89249852649  
Dados: 2024.08.07  
13:36:53 -03'00'

## CHEFIA DE GABINETE

.....  
**e) Planta baixa de cada pavimento na escala mínima de 1:100, a escala poderá ser reduzida, contendo as dimensões e áreas de todos os compartimentos e finalidade de cada compartimento. (NR)**

- .....  
**i) indicar as cotas de níveis do terreno e dos pavimentos da construção;**  
**j) indicar guia rebaixada;**  
**k) indicar altura total da edificação;**  
**l) planta de área conforme discriminado no anexo 1 desta lei.”**

**§ 1º No caso de reforma, ampliação e regularização deverá ser indicado no projeto, o que será demolido, construído ou conservado através de legenda e hachuras. (NR)**

.....”

Art. 4º - Ficam acrescidos os §§ 1º, 2º e 3º ao Art. 31 da Lei Municipal nº 788/2003 com as seguintes redações:

**“Art. 31 .....**

**§ 1º A Administração terá o prazo de 30 (trinta) dias para a primeira análise de projeto ou de licença específica.**

**§ 2º Os Alvarás de construção e as licenças específicas poderão ser revistos e tornados sem efeito pela administração, por ato de anulação, revogação, cassação ou prescrição.**

**§ 3º O Alvará de construção terá o prazo de validade de 04 anos; próximo ao vencimento o requerente poderá solicitar sua prorrogação, mas somente se não houver alteração no projeto aprovado.”**

Art. 5º - Fica alterado o Art. 34 da Lei Municipal nº 788/2003, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 34 - É de responsabilidade exclusiva do requerente, o alinhamento e nivelamento do terreno, a qual deve ser atestada por profissional responsável técnico quanto a sua correta demonstração.” (NR)**

Art. 6º O Art. 45 da Lei Municipal nº 788/2003 passa a vigorar com as seguintes alterações:

DANIEL PEREIRA DO ASSINADO DE FORMA DIGITAL POR  
COUTO:8924985264 DANIEL PEREIRA DO  
-03'00'  
9 COUTO:8924985264  
- Dados: 2024.08.07 13:37:14

---

## CHEFIA DE GABINETE

---

**"Art. 45 – No que tange à altura dos imóveis: (NR)**

**I – A altura máxima na divisa (laterais e fundos) permitida no caso de edificações sem recuo é de 15,00 metros, incluindo a cobertura e caixa de água, com, no máximo, 04 (quatro) andares (pavimentos).**

**II – Para edificação com altura entre 15,01 m até 27,00 metros (08 andares no máximo), contabilizando cobertura e caixa de água, deverá haver recuo de 2,00 metros das divisas (laterais e fundos) desde o térreo e entre prédios, se caracterizar condomínio.**

**III – Para edificação com altura entre 27,01 m até 33,00 metros (10 andares no máximo), contabilizando cobertura e caixa de água, deverá haver recuo de 3,00 metros das divisas (laterais e fundos) desde o térreo e entre prédios, se caracterizar condomínio.**

**IV – Prédios acima de 33,00 m ou 10 andares não serão permitidos no Município.**

**§ 1º A altura da edificação será contabilizada do nível da rua até a altura total da edificação, incluindo platibandas, telhados ou qualquer elemento de construção.**

**§ 2º Para prédios com até 04 (quatro) andares, fica dispensado o uso de elevador, a partir desta quantidade de pavimentos será obrigatório a instalação de elevador.”**

Art. 7º - Ficam alterados os §§ 1º e 2º do Art. 46 da Lei Municipal nº 788/2003 e criado o § 3º, com as seguintes redações:

**"Art. 46 .....**

**§1º - Quando se tratar de lote igual ou maior que 250,00m<sup>2</sup> e de esquina, o recuo de 1,50m será exigido voltado para as duas ruas. (NR)**

**§2º - Quando se tratar de lote inferior a 250,00m<sup>2</sup> e de esquina, o recuo mínimo de 1,50m será exigido para uma das ruas. (NR)**

**§3º - Afastamentos laterais de 1,50 (um metro e meio) quando existir abertura lateral para iluminação e ventilação.”**

Art. 8º O Art. 50 da Lei Municipal nº 788/2023 passa a vigorar com as seguintes redações:

**"Art. 50. A permissão para aberturas de vãos de iluminação e ventilação voltados para as divisas dos lotes, em edificações dispensadas da exigência de afastamentos lateral e de fundo mínimos, deverá atender ao seguinte: (NR)**



05

## CHEFIA DE GABINETE

**I – É proibido abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de um metro e meio do terreno vizinho, exceto divisa com logradouro público;**

**II - As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.”**

Art. 9º O Art. 65 da Lei Municipal nº 788/2003 passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 65 - A soma da área dos vãos de iluminação e ventilação de um compartimento, deverá ser equivalente a, no mínimo 1/8 da área do piso em cômodos de longa permanência (quarto, cozinha, sala, escritório, comércio) e 1/10 nos demais de permanência transitória.” (NR)**

Art. 10. O CAPÍTULO III – CONDIÇÕES GERAIS REALATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES e sua SEÇÃO IX - DISPOSIÇÕES FINAIS da Lei Municipal nº 788/2003 passa a vigorar com a seguinte redação:

## “CAPÍTULO VII CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

.....

## SEÇÃO IX DA NUMERAÇÃO E DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

.....”

Art. 11. Fica acrescentados na Lei Municipal nº 788/2003 os Art. 70-A e Art. 70-B com as seguintes redações:

**“Art. 70-A. As condições para garagens individuais e coletivas deverão seguir os seguintes parâmetros:**

**I - Residencial unifamiliar: no mínimo uma vaga por unidade;**

**II - Residencial multifamiliar: uma vaga por unidade residencial;**

**III - Hotéis, albergues ou similares: uma vaga para cada 02 quartos;**

**IV - Motéis: uma vaga por quarto;**

**V - Salões comerciais, serviços, prédios públicos, armazéns logísticos, industriais e fábricas com área total construída de 150,00 m<sup>2</sup> até 1000,00 m<sup>2</sup> uma vaga para cada 150,00 m<sup>2</sup> de área construída, de 1000,01 m<sup>2</sup> até 5000,00**



## CHEFIA DE GABINETE

**m<sup>2</sup> 01 vaga para cada 200,00 m<sup>2</sup> de área construída, e a partir de 5000,01 m<sup>2</sup> uma vaga a cada 500,00 m<sup>2</sup> de área construída;**

**VII - Armazéns, supermercados e hipermercados 01 vaga a cada 50,00 m<sup>2</sup> de área construída;**

**VIII - Restaurantes, churrascarias ou similares acima de 200,00 m<sup>2</sup> uma vaga para cada 50,00 m<sup>2</sup> de área construída;**

**IX - Hospitais, clínicas e casas de saúde: uma vaga para cada 150,00 m<sup>2</sup>;**

**§1º - Será considerado a área total de construção para os cálculos referidos neste artigo.**

**§2º - A área mínima por vaga individual será de 15,00 m<sup>2</sup>, ou seja 3,00x5,00.**

**§3º - Será permitida, que as vagas de veículos exigidas para as edificações, ocupem as áreas de recuos frontais, laterais e de fundo.**

**§ 4º - As áreas de estacionamento que não estejam permitidas neste código serão por semelhança, estabelecidas pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.**

**§5º - Ter pé direito de no mínimo 2,20 metros, medidos do vigamento e sistema de ventilação permanente;**

**§6º - Os vãos de entrada devem ter largura mínima de 3,00 metros, e quando comportar mais de 50 (cinquenta) vagas deverão ter no mínimo duas entradas;**

**§7º - Em locais onde terão vagas coletivas cada estacionamento deverá ter largura mínima de 2,30 metros e comprimento mínimo de 5,00 metros;**

**§8º - O corredor de circulação dos veículos deverá ter largura mínima de 3,00 metros ou 5,00 metros, quando as vagas de estacionamento formarem, em relação ao mesmo, ângulos de 30°/45° ou 90° respectivamente.**

**§9º - Vagas presas serão admitidas, desde que, seja por um veículo só.**

**Art. 70-B. Ficam fazendo parte integrante desta Lei os seguintes Anexos:**

**1) Anexo 1 - Requisitos Gerais Para Cálculo De Área Em Projetos Arquitetônicos**

**2) Anexo 2 – Parâmetros Urbanísticos**

**3) Anexo 3 - Zona Urbana Central Consolidada**

DANIEL  
PEREIRA  
DO  
COUTO:89249852  
649  
Dados:  
249852649  
Assinado de  
forma digital por  
DANIEL PEREIRA  
DO  
COUTO:89249852  
649  
2024.08.07  
13:37:47 -03'00'



02

## **CHEFIA DE GABINETE**

Art. 12. Ficam revogados os seguintes dispositivos da Lei Municipal nº 788/2003:

I – as alíneas “a”, “b” e “c” do art. 26;

II - o Art. 35;

III - a alínea ‘b’ do Art. 48;

IV – o Art. 49;

V – as alíneas “a” e “b” do Art. 50;

Art. 13. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Município de Itapeva/MG, 07 de agosto de 2024

DANIEL PEREIRA DO

Assinado de forma digital por DANIEL

COUTO:89249852649

PEREIRA DO COUTO:89249852649

Dados: 2024.08.07 13:37:56 -03'00'

DANIEL PEREIRA DO COUTO

Prefeito do Município



08/08

## CHEFIA DE GABINETE

---

### JUSTIFICATIVA

Senhores Vereadores,

É cediço que o atual Código de Obras aplicável no Município de Itapeva data de 2003, estando, portanto, com atuais 20 anos de vigência.

Com a recente alteração no perfil econômico de Itapeva, que passa a ser predominantemente industrial, temos que a construção de moradias e imóveis passou a ter um aumento vertiginoso, sendo que a legislação existente não acompanhou as demandas e necessidades quanto a esse tema, devendo a mesma ser constantemente atualizada com vistas a garantir a melhor vivencia comum e consequente bem-estar do indivíduo.

Dessa forma, temos que as alterações que ora se propõe tem por objetivo adequar os novos imóveis a necessidade coletiva, garantindo dessa forma, a existência de moradias com níveis de conforto e convívio mais digno e passível de ocupação.

Atenciosamente,

Itapeva/MG., 07 de agosto de 2024

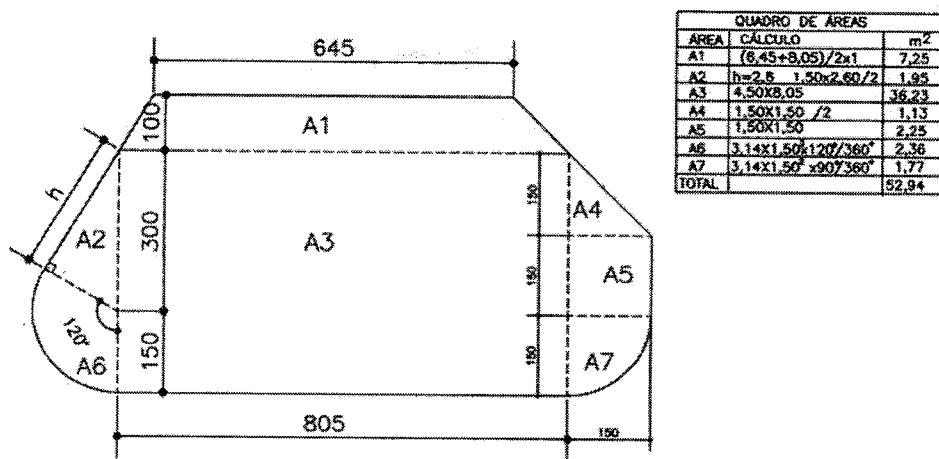
**DANIEL PEREIRA DO COUTO**  
Prefeito do Município



## ANEXO I

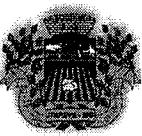
### REQUISITOS GERAIS PARA CÁLCULO DE ÁREA EM PROJETOS ARQUITETÔNICOS

- A apresentação da memória de cálculo é obrigatória quando for necessária mais de uma operação aritmética para calcular as áreas a construir, reformar e ampliar do estabelecimento;
- No caso de construção nova, deverá ser considerada a área total da edificação;
- No caso de construção existente, deverão ser consideradas as áreas dos serviços e/ou das unidades a reformar e/ou ampliar;
- Em qualquer caso deverão ser computadas, entre outras, as áreas de projeção de beirais com largura superior a 1,20m, de paredes externas e internas, áreas de circulação, edículas, sobrelojas e mezaninos.
- Deverá ser apresentado o perímetro por pavimento, em escala reduzida, das áreas a construir, reformar e ampliar, subdividido em polígonos regulares devidamente cotados, bem como a indicação de ângulos, raios e diâmetros utilizados no cálculo de cada polígono (Vide exemplo abaixo);



**Figura 1 - Exemplo para detalhamento de áreas**

- Deverá ser apresentado junto ao perímetro um quadro de áreas das formas e dos polígonos calculados, cujo somatório corresponderá à área total do perímetro considerado;
- Não poderá haver divergências entre as cotas indicadas no perímetro e no projeto;
- O perímetro e o quadro de áreas poderão ser apresentados na folha do projeto ou em folha à parte, contendo a identificação do estabelecimento e do responsável técnico, além de sua assinatura e de seu número de registro no CREA;
- Deverão ser diferenciadas, através de convenções, as áreas das unidades e/ou serviços a serem construídos, reformados e/ou ampliados.



- Para estabelecimento de condomínio os projetos deverão apresentar além das áreas construídas, as áreas de uso comum e descobertas de cada unidade autônoma.
- Quando a área de um estabelecimento já existente e com projeto aprovado for alterada, para a ampliação ou supressão, deverá ser adotada a mesma metodologia referida no item anterior.

**ANEXO 02 – PARAMETROS URBANÍSTICOS**

Área	Coeficiente de Aproveitamento Máximo (C.A.)	Taxa de Ocupação Máxima (T.O.)	Altura Máxima (m) ou quantidade de andares	Récuos Mínimos				Usos Não Permitidos	
				Frontal	Fundos e Laterais				
					Altura da Edificação até 15 metros ou 4 andares	Altura da Edificação de 15 metros a 27 metros ou 8 andares	Altura da Edificação de 27 metros a 33 metros ou 10 andares		
Zona de Urbanização Consolidada (Área antiga central)	6	0,9	33 metros ou 10 andares	0	0	2	3	Industrial e Atividades Logísticas	
Restante do Perímetro Urbano e ZUES	6	0,9	33 metros ou 10 andares	1,5	0	2	3	-	

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA - MG

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE OBRAS

**OBRA: "ANEXO -3 (ZONA URBANA CENTRAL CONSOLIDADA)"**

**LOCAL: BAIRRO: CENTRO ITAPEVA - MG**

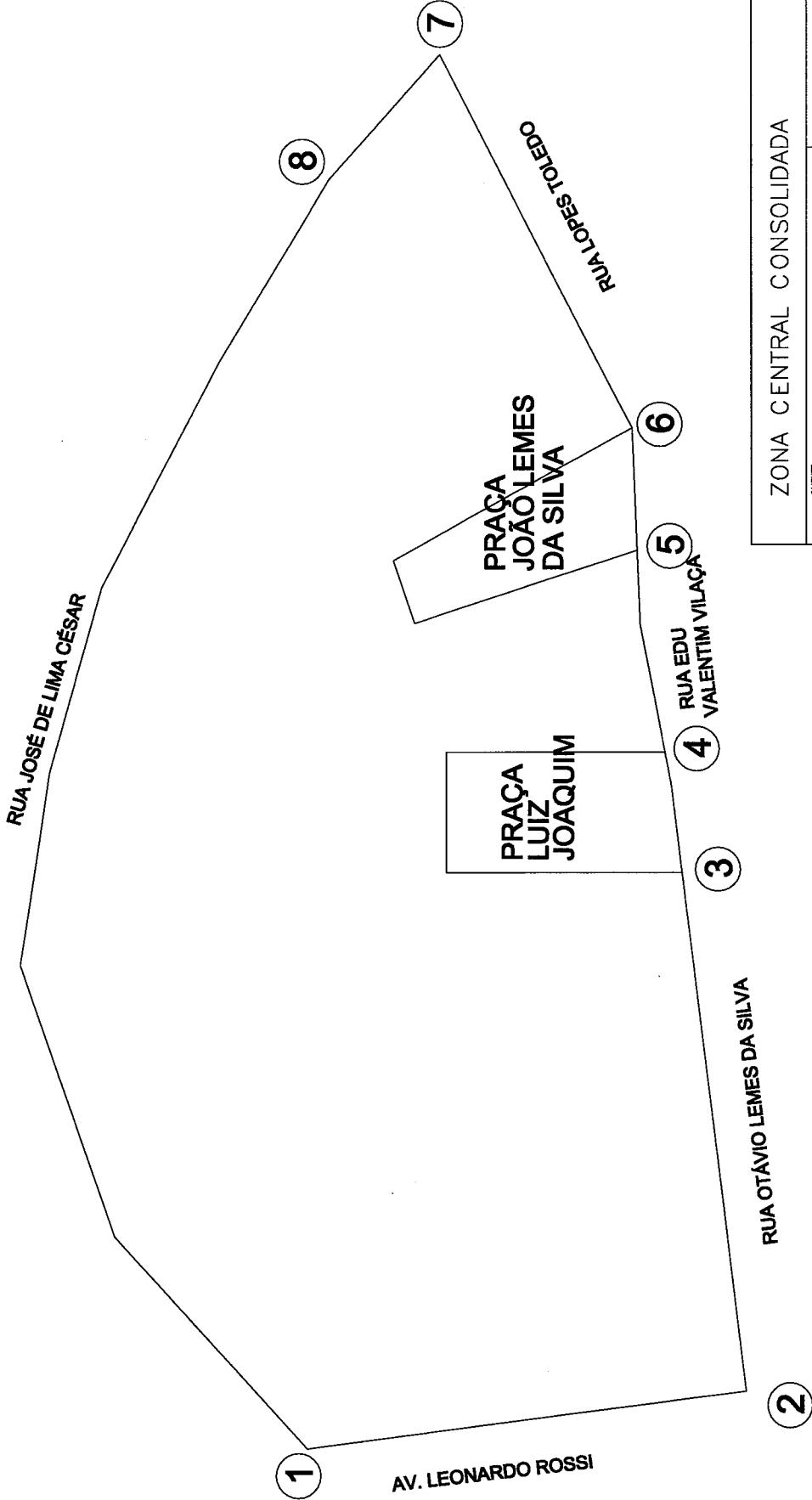
## **MEMORIAL DESCRIPTIVO ANEXO -3 (ZONA URBANA CENTRAL CONSOLIDADA)**

Inicia se no ponto topográfico 01, as margens da Rua José de Lima Cesar esquina com a Av. Leonardo Rossi, segue as margens da Av. Leonardo Rossi até o ponto topográfico 02, deflete a esquerda e passa a confrontar com a Rua Otavio Lemes da Silva, segue pela Rua Otavio Lemes da Silva até o ponto topográfico 03, localizado as margens da praça Joaquim Luiz, segue pela referida praça até o ponto topográfico 04, segue pela Rua Edu Valentim Vilaça até o ponto topográfico 05 inicio da praça João Lemes da Silva, segue acompanhando a praça João Lemes da Silva até o ponto topográfico 06, segue confrontando com a Rua Lopes Toledo até o ponto topográfico 07, situado as margens do ribeirão existente, deflete a esquerda e segue acompanhando o referido ribeirão até o ponto topográfico 08, situado as margens da Rua José de Lima Cesar, segue pela referida rua até o ponto topográfico 01, onde iniciou e finda-se.



Simone A. Furquim  
ARQUITETA  
CAU: A21726-3

ANEXO 3



ZONA CENTRAL CONSOLIDADA

CURTE:	PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA	ESCALA:	1: 500
	SIMONE A. FURQUIM SECRETARIA DE OBRAS		<i>(Signature)</i>

Simone A. Furquim  
SECRETARIA DE OBRAS  
Cód: AP-125-3

lizada

14



  
Simone A. Furquim  
ARQUITETA  
CAU: A21726-3

ANEXO 3



## CHEFIA DE GABINETE

**Ofício** : 124/2024/GAB.

**Assunto** : Expediente =(Encaminha) – Projeto de Lei Complementar

Itapeva/MG., 14 de agosto de 2024

Senhor Presidente da Câmara de Vereadores,

Vimos à presença de Vossa Senhoria e dos Dignos Vereadores que compõem essa Egrégia Câmara Municipal, com o objetivo de encaminhar Projeto de Lei Complementar que:

**“ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº 788, DE 17 DE OUTUBRO DE 2003, QUE APROVA O NOVO CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

Para melhor análise da proposta encaminhamos a justificativa necessária à sua apresentação, bem como documentação anexa, no sentido de que a mesma faça parte integrante do “Projeto de Lei Complementar” ora apresentado.

Outrossim, solicito o desentranhamento das peças ff. 10, 11 e 12, do Projeto de Lei Complementar nº 10/2023, juntando-as no presente projeto.

Na oportunidade, apresento meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

*Alexandre Ribeiro de Patto  
Chefe de Gabinete*

Ao Exmo Sr.

Henrique Júnior da Silva

MD. Presidente da Câmara

ITAPEVA / MG

