

GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 96, DE 04 DE SETEMBRO DE 2024

“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.”

A Câmara Municipal de Itapeva, Estado de Minas Gerais, por meio de seus Vereadores, APROVA 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 com os incisos I, II e III com as seguintes redações:

“Art. 6º (...)

(...)

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

I - compromisso ou escritura de compra e venda, contendo as características do imóvel, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

II - certidão do Registro Imobiliário (matrícula) contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva;

III - 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.” (NR)

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.

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

GABINETE DO PREFEITO

a) (...)

(...)

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.

(...)

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 acrescentados 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.” (NR)

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

GABINETE DO PREFEITO

“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:

“Art. 45 – No que tange à altura dos imóveis:

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.” (NR)

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 250,00m² e de esquina, o recuo de 1,50m será exigido voltado para as duas ruas.

§2º - Quando se tratar de lote inferior a 250,00m² e de esquina, o recuo mínimo de 1,50m será exigido para uma das ruas.

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

GABINETE DO PREFEITO

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:

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.” (NR)

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

.....” (NR)

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;

GABINETE DO PREFEITO

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 m² até 1000,00 m² uma vaga para cada 150,00 m² de área construída, de 1000,01 m² até 5000,00 m² 01 vaga para cada 200,00 m² de área construída, e a partir de 5000,01 m² uma vaga a cada 500,00 m² de área construída;

VI - Armazéns, supermercados e hipermercados 01 vaga a cada 50,00 m² de área construída;

VII - Restaurantes, churrascarias ou similares acima de 200,00 m² uma vaga para cada 50,00 m² de área construída;

VIII - Hospitais, clínicas e casas de saúde: uma vaga para cada 150,00 m²;

§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 m², 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 30º/45º ou 90º 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:

GABINETE DO PREFEITO

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

II - Anexo 2 – Parâmetros Urbanísticos

III - Anexo 3 - Zona Urbana Central Consolidada” (NR)

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

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

II - o Art. 35;

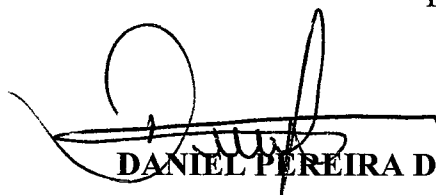
III - a alínea ‘b’ do Art. 48;

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.

Itapeva/MG, 04 de setembro de 2024



DANIEL PEREIRA DO COUTO

Prefeito do Município

CERTIDÃO

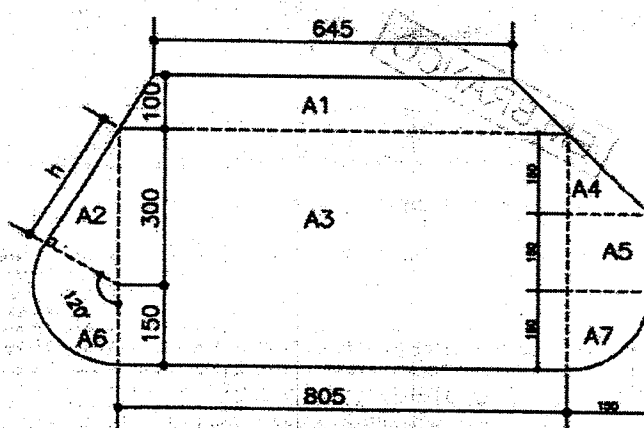
Certifico que o presente ato foi registrado no Livro de Registro de Decretos, e publicado no Quadro de Avisos e Publicações da Prefeitura Municipal. Prefeitura Municipal de Itapeva, 04 de setembro de 2024

Alexandre Ribeiro de Patto
Chefe de Gabinete

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);



QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA	CÁLCULO	m ²
A1	$(6,45+8,05)/2 \times 1$	7,25
A2	$h=2,5 \quad 1,50 \times 2,80/2$	1,05
A3	$4,5000 \times 0,05$	36,23
A4	$1,50 \times 1,50 / 2$	1,13
A5	$1,50 \times 1,50$	2,25
A6	$3,14 \times 1,50^2 \times 120/360$	2,36
A7	$3,14 \times 1,50^2 \times 60/360$	1,77
TOTAL		52,94

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.
- 9

112

ANEXO 2 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS								
Área	Coeficiente de Aproveitamento Máximo (C.A.M.)	Taxa de Ocupação Máxima (T.O.)	Altura Máxima (em metros ou quantidade de andares)	Mínimos Mínimos				Usos Não Permitidos
				Frente	Paredes e Laterais			
					Altura da Edificação de até 15 metros ou 4 andares	Altura da Edificação de 16 metros a 27 metros ou 5 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	-

ANEXO 2

1

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA - MG

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

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

LOCAL: BAIRRO: CENTRO ITAPEVA - MG

MEMORIAL DESCRITIVO 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

ANEXO 3

RUA JOSÉ DE LIMA CÉSAR

AV. LEONARDO ROSSI

RUA OTÁVIO LEMES DA SILVA

RUA EDU
VALENTIM VILAÇA

RUA LOPES TOLEDO

PRAÇA
JOÃO LEMES
DA SILVA

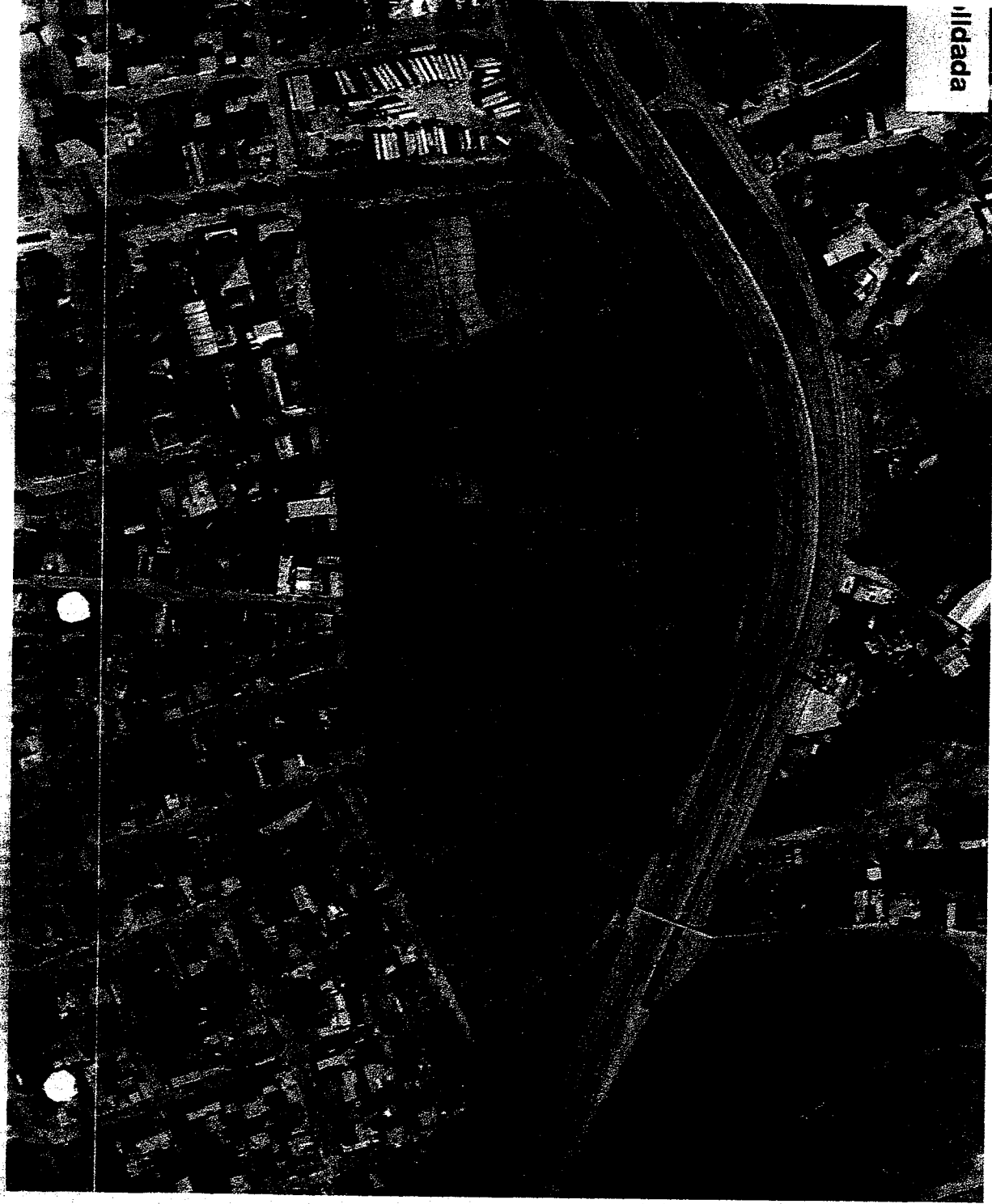
PRAÇA
LUIZ
JOAQUIM

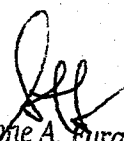
ZONA CENTRAL CONSOLIDADA

CLIENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
ESCALA: 1: 500

SIMONE A. FURQUIM
SECRETARIA DE OBRAS

Simone A. Furquim
ARQUITETA
C.R. 127/2013




Simone A. Furquim
ARQUITETA
CAU: A21726-3

ANEXO 3