



GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR N° 96, DE 04 DE SETEMBRO DE 2024

"ALTERA A LEI MUNICIPAL N° 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 descremido 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.” (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 vestimento 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:

DANIEL PEREIRA DO COUTO
Prefeito Município de Itapeva - MG



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;

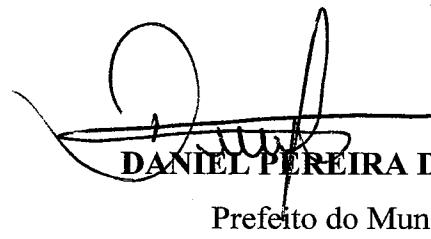
III - a alínea ‘b’ do Art. 48;

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

C E R T I D ÓO

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);

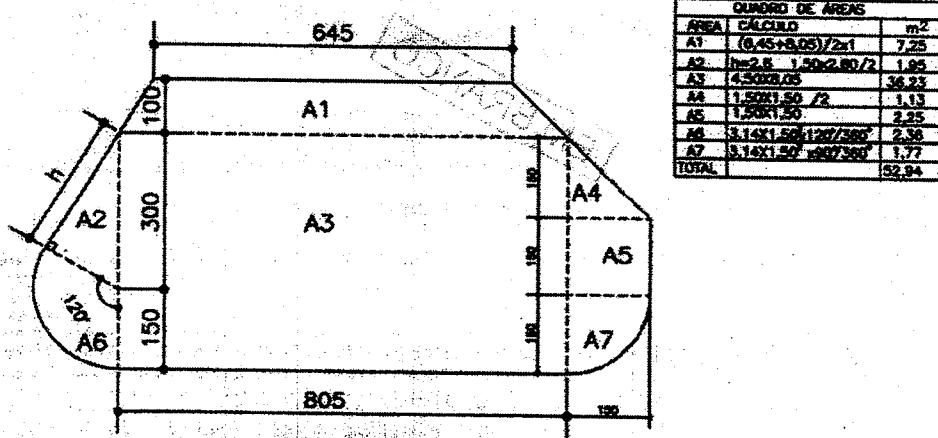


Figura 1 - Exemplo para detalhamento de áreas

- 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.

Área	Coeficiente de Desenvolvimento Máximo (C.D.M.)	Teto de Construção (Metros e andares)	Altura Mínima (Metros)	Normas Mínimas				Usos Não Permitidos	
				Norma Mínima		Norma Máxima			
				Residencial	Máximo de Construção Residencial (Metros e andares)	Residencial a 27 metros ou 9 andares	Máximo de Construção a 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

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA - MG
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

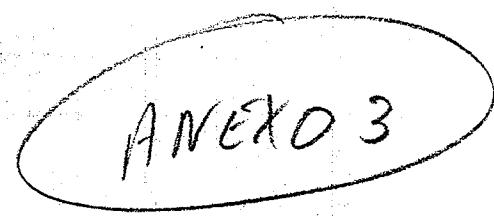
OBRA: "ANEXO -3 (ZONA URBANA CENTRAL CONSOLIDADA)"

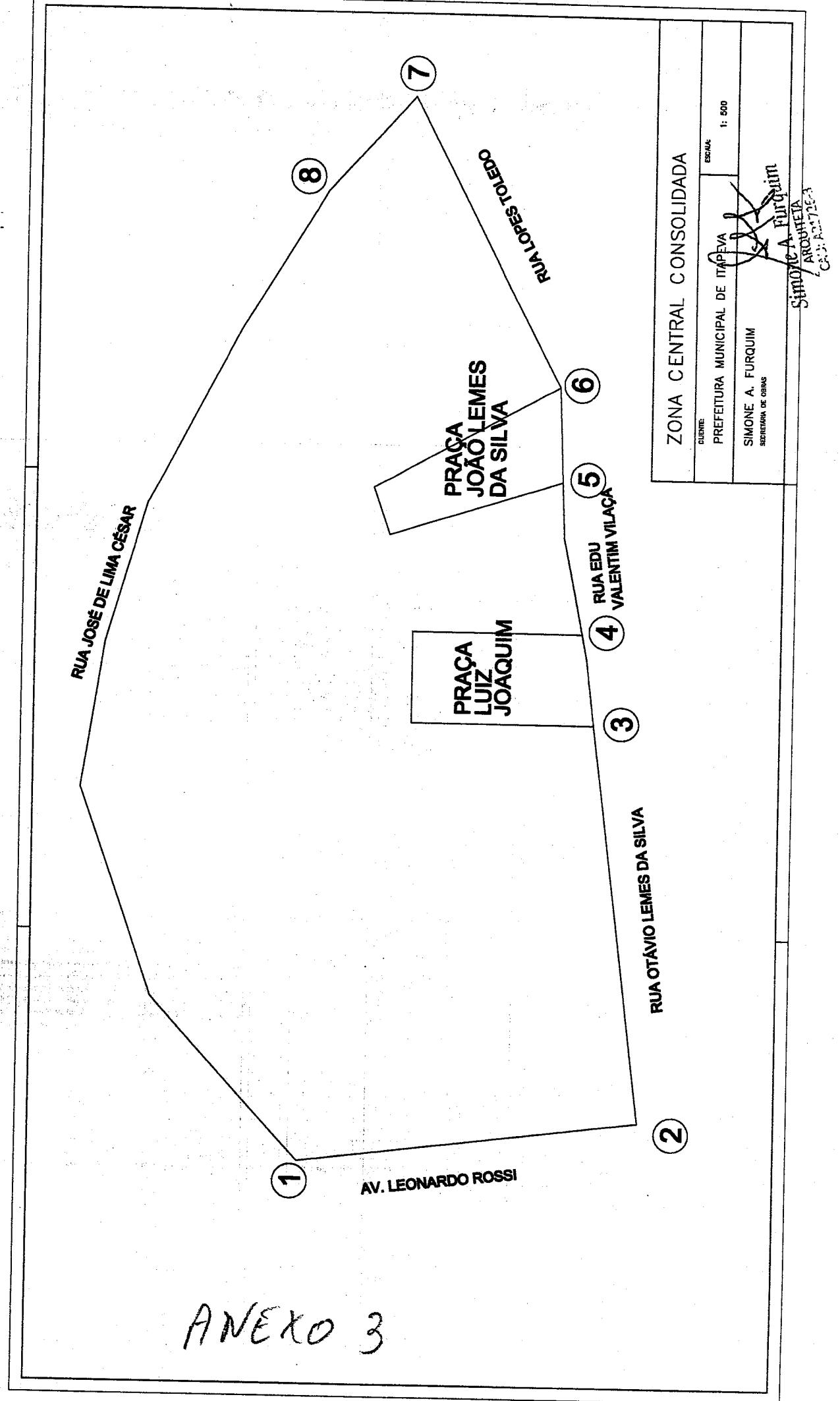
LOCAL: BAIRRO: CENTRO ITAPEVA - MG

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

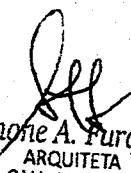


ANEKO 3

lida

14




Simone A. Furquim
ARQUITETA
CAU: A21726-3

ANEXO 3