

## LEI Nº 9.725, DE 15 DE JULHO DE 2009

### Institui o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte e dá outras providências.

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei estabelece as normas e as condições para execução, por agente particular ou público, de toda e qualquer construção, modificação ou demolição de edificações, assim como para o licenciamento das mesmas no Município.

Art. 2º - Os parâmetros técnicos estabelecidos nesta Lei buscam assegurar às edificações e instalações condições mínimas de segurança, conforto ambiental, higiene, salubridade, harmonia estética e acessibilidade.

#### CAPÍTULO II DAS RESPONSABILIDADES

##### Seção I Do Profissional

Art. 3º - São considerados aptos a elaborar projetos e executar obras de edificações os profissionais legalmente habilitados para o exercício da atividade, aqui denominados responsáveis técnicos, bem como as empresas constituídas por esses profissionais.

§ 1º - O titular de cargo ou emprego público na estrutura da Administração Direta e Indireta do Município fica impedido de exercer as atividades previstas no caput deste artigo no Município.

§ 2º - O disposto no § 1º deste artigo não se aplica às atividades cujo exercício decorra de atribuição do cargo ou emprego público ocupado pelo profissional.

Art. 4º - Caberá ao responsável técnico pelo projeto ou ao responsável técnico pela execução da obra tratar, junto ao Executivo, dos assuntos técnicos relacionados aos projetos e às obras de sua responsabilidade, devendo atender às exigências legais para elaboração e aprovação dos projetos e para execução das obras, dentro dos prazos estipulados.

Art. 5º - Cabe ao responsável a responsabilidade técnica e civil pelo projeto por ele elaborado ou pela obra por ele executada.

§ 1º - Na hipótese de a autoria do projeto ser assumida por dois ou mais profissionais, estes serão solidariamente responsáveis.

§ 2º - Serão apresentados para aprovação do Executivo apenas os projetos mencionados nesta Lei e em seu regulamento.

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

I - prestar, de forma correta e inequívoca, informações ao Executivo e elaborar os projetos de acordo com a legislação vigente;

II - executar obra licenciada, de acordo com o projeto aprovado e com a legislação vigente;

III - cumprir as exigências técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;

IV - assumir a responsabilidade por dano resultante de falha técnica na execução da obra, dentro do prazo legal de sua responsabilidade técnica;

V - promover a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, de modo a evitar danos a terceiros, bem como a edificações e propriedades vizinhas, passeios e logradouros públicos;

VI - dar o suporte necessário às vistorias e à fiscalização das obras.

Parágrafo único - O profissional responsável pela direção técnica das obras deve zelar por sua correta execução e pelo adequado emprego de materiais, conforme projeto aprovado no Executivo e em observância às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 7º - É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica da obra para outro profissional que esteja devidamente habilitado e atenda às exigências desta Lei, assumindo o novo profissional a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da atuação do profissional anterior.

## Seção II Do Proprietário

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

I - responder pelas informações prestadas ao Executivo;

II - providenciar para que os projetos e as obras no imóvel de sua propriedade estejam devidamente licenciados e sejam executados por responsável técnico;

III - promover e zelar pelas condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel;

IV - dar o suporte necessário às vistorias e fiscalizações das obras, permitindo-lhes o livre acesso ao canteiro de obras e apresentando a documentação técnica sempre que solicitado;

V - apresentar, quando solicitado, laudo técnico referente às condições de risco e estabilidade do imóvel;

VI - manter o imóvel e seus fechamentos em bom estado de conservação.

§ 1º - As obrigações previstas neste Código para o proprietário estendem-se ao possuidor do imóvel, assim entendido a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra.

§ 2º - 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.

## Seção III Do Executivo

Art. 9º - É competência do Executivo 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.

## CAPÍTULO III DO FECHAMENTO DOS LOTES E TERRENOS

~~Art. 10 - O lote, o conjunto de lotes ou o terreno limdeiro a logradouro público dotado de meio-fio será mantido fechado, limpo, drenado e roçado.~~

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

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

~~§ 3º - O lote, o conjunto de lotes ou o terreno não edificados deverão ser fechados no alinhamento com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e máxima de 5,0m (cinco metros).~~

~~§ 4º - O fechamento de lote, de conjunto de lotes ou de terreno não edificados deverá possuir portão de acesso.~~

~~§ 5º - O fechamento de lote, de conjunto de lotes ou de terreno não edificados deverá ter elementos vazados, de forma a permitir sua completa visualização.~~

~~§ 6º - No lote ou conjunto de lotes edificados, é facultado o fechamento nas divisas laterais e de fundo, respeitada a altura máxima na divisa estabelecida pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.~~

~~§ 7º - No lote ou conjunto de lotes edificados, é facultado o fechamento no alinhamento frontal, limitado à altura de 5,0m (cinco metros) e observado o disposto na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.~~

~~§ 8º - O fechamento frontal de lote ou terreno edificado com altura superior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros) do passeio deverá ser dotado de elementos construtivos que garantam permeabilidade visual em área equivalente a 50% (cinquenta por cento) daquela acima desta altura.~~

~~§ 9º - Na concordância das esquinas, deverá existir canto chanfrado de extensão mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), normal à bissetriz do ângulo formado pelo prolongamento do alinhamento, salvo se tal concordância tiver sido fixada de forma diversa pelo órgão competente.~~

~~§ 10 - As alturas dos fechamentos frontais mencionadas neste artigo serão medidas ponto a ponto em relação ao alinhamento do terreno, tendo como referência o nível do passeio público lindeiro a ele.~~

Art. 10 - O lote, o conjunto de lotes ou o terreno lindeiro a logradouro público dotado de meio-fio deverão ser mantidos fechados, limpos, drenados e roçados.

§ 1º - O fechamento deverá ser capaz de impedir o carreamento de material dos lotes para o logradouro público, sendo vedada a utilização de formas de fechamento que causem danos ou incômodos aos transeuntes.

§ 2º - O lote, o conjunto de lotes ou o terreno não edificados deverão ser fechados no alinhamento com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e máxima de 5m (cinco metros).

§ 3º - O fechamento de lote, de conjunto de lotes ou de terreno não edificados deverá possuir portão de acesso.

§ 4º - O fechamento de lote, de conjunto de lotes ou de terreno não edificados deverá ter elementos vazados, de forma a permitir sua completa visualização.

§ 5º - No lote ou conjunto de lotes edificados, é facultado o fechamento nas divisas laterais e de fundo, respeitada a altura máxima na divisa estabelecida pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.

§ 6º - No lote ou conjunto de lotes edificados, é facultado o fechamento no alinhamento frontal, limitado à altura de 5m (cinco metros) e observado o disposto na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.

§ 7º - O fechamento frontal de lote ou terreno edificado com altura superior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros) do passeio deverá ser dotado de elementos construtivos que garantam permeabilidade visual em área equivalente a 50% (cinquenta por cento) daquela acima desta altura.

§ 8º - Na concordância das esquinas, deverá existir canto chanfrado de extensão mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), normal à bissetriz do ângulo formado pelo prolongamento do alinhamento, salvo se tal concordância tiver sido fixada de forma diversa pelo órgão competente.

§ 9º - As alturas dos fechamentos frontais mencionadas neste artigo serão medidas ponto a ponto em relação ao alinhamento do terreno, tendo como referência o nível do passeio público lindeiro.

§ 10 - A limpeza, drenagem e roça do lote, conjunto de lotes ou terreno, mencionadas no caput deste artigo, deverão observar as disposições contidas na legislação específica relativa à limpeza urbana, seus serviços e manejo de resíduos sólidos urbanos no Município.

**Art. 10 com redação dada pela Lei nº 10.534, de 10/9/2012 (Art. 76)**

#### CAPÍTULO IV DO LICENCIAMENTO

##### Seção I Disposições Gerais

Art. 11 - A execução das obras públicas ou privadas de edificações é condicionada à obtenção de licença outorgada pelo Executivo, precedida da aprovação dos respectivos projetos e do pagamento das taxas e preços públicos pertinentes.

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

- I - construção;
- II - demolição;
- III - reconstrução;
- IV - movimentação de terra e entulho;
- V - supressão de vegetação, nos termos do regulamento.

§ 2º - Está sujeita apenas ao licenciamento e ao acompanhamento por responsável técnico, nos termos do regulamento desta Lei, a construção de marquises e de muros de arrimo.

Art. 12 - Estão dispensadas da aprovação de projeto e do licenciamento as seguintes obras:

- I - construção de muros;
- II - instalação de canteiro de obras, barracão e estande de vendas em obras licenciadas, desde que não ocupem área pública;
- III - modificações internas às unidades residenciais e não residenciais que não gerem alteração da área líquida edificada, nos termos da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo;
- IV - reformas;
- V - instalação de grades de proteção;
- VI - serviços de manutenção e construção de passeios, nos termos do Código de Posturas do Município;
- VII - construção de abrigos para animais domésticos e cobertas em unidades residenciais, com altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);
- VIII - escadas e rampas descobertas sobre terreno natural, respeitados os parâmetros da legislação vigente;
- IX - impermeabilização de lajes;
- ~~X - construção de marquises.~~

**Inciso X revogado pela Lei nº 10.065, de 12/1/2011 (Art. 28)**

§ 1º - A dispensa prevista neste artigo não se aplica às obras em edificações situadas nos conjuntos urbanos protegidos, imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação, as quais deverão ser executadas de acordo com diretrizes fornecidas pelos órgãos competentes.

§ 2º - A dispensa da aprovação do projeto não desobriga o interessado do cumprimento das normas pertinentes nem da responsabilidade penal e civil perante terceiros.

§ 3º - Na instalação de canteiro e barracão de obras que ocupem o logradouro público será observado o disposto no Código de Posturas e no seu regulamento.

Art. 13 - As edificações residenciais unifamiliares com área máxima de 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) e as edificações destinadas a Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS - ficam sujeitas a processo simplificado de licenciamento, conforme dispuser o regulamento.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei, considera-se EHIS aquele vinculado ao atendimento de um dos programas de financiamento público subsidiado, bem como aquele que atende aos critérios da Lei nº 6.326, de 18 de janeiro de 1993, e da Resolução nº II do Conselho Municipal de Habitação - CMH -, de 1º de dezembro de 1994.

§ 2º - O licenciamento das edificações de que trata o caput deste artigo, bem como de suas alterações, está isento do pagamento de taxa e preço público.

§ 3º - A isenção mencionada no § 2º deste artigo somente será admitida para alterações que não impliquem descaracterização do empreendimento como EHIS.

§ 4º - Para o caso de edificações unifamiliares, quando solicitado, o Executivo poderá fornecer o projeto aprovado com a planta de situação compatível com a situação topográfica do lote em questão.

§ 5º - A análise dos projetos arquitetônicos destinados a EHIS será prioritária por parte do Executivo.

## Seção II Da Aprovação de Projeto

Art. 14 - A aprovação de projeto arquitetônico dar-se-á após a verificação da documentação pertinente, do pagamento do preço público correspondente e do atendimento às disposições estabelecidas nesta Lei, em sua regulamentação e na legislação vigente correlata, bem como do disposto na informação básica.

§ 1º - O projeto deverá ser instruído com a documentação fixada em regulamento, sob pena de indeferimento do pedido de aprovação de projeto.

§ 2º - O Executivo poderá indagar, desde que fundamentadamente, a respeito da destinação de uma obra, no seu conjunto ou em suas partes, recusando-se a aceitar o que for inadequado ou inconveniente do ponto de vista da segurança, da higiene, da salubridade e da adequação à legislação vigente.

Art. 15 - O prazo máximo para o Executivo concluir a análise do projeto, aprovando-o ou emitindo ao responsável técnico e ao proprietário comunicação por escrito relativa às normas infringidas e aos erros técnicos cometidos é de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data de seu protocolo.

§ 1º - Mediante despacho fundamentado, o Secretário Municipal competente poderá prorrogar, por igual período, o prazo previsto no caput deste artigo.

§ 2º - A prorrogação de prazo prevista no § 1º deste artigo é prerrogativa exclusiva do Secretário Municipal competente.

§ 3º - É responsabilidade do Executivo providenciar, quando for o caso, a manifestação de todos os órgãos e unidades da Administração Direta e Indireta do Município, que deverão se pronunciar acerca da aprovação do projeto dentro do prazo previsto neste artigo.

§ 4º - Os projetos que estiverem em desacordo com a legislação vigente ou contiverem erros técnicos poderão ser corrigidos pelo responsável técnico e reapresentados ao Executivo para aprovação.

§ 5º - O responsável técnico terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados de sua intimação, para corrigir o projeto, sendo que o não atendimento desse prazo implica o indeferimento do projeto.

§ 6º - Apresentadas as correções previstas nos §§ 4º e 5º deste artigo, o Executivo procederá à conferência do projeto quanto ao atendimento de todas as modificações solicitadas, devendo, no prazo de 25 (vinte e cinco) dias, aprová-lo ou indeferi-lo.

§ 7º - Decorridos os prazos previstos nos §§ 1º e 6º deste artigo sem que a análise do projeto tenha sido concluída, o proprietário poderá notificar o Secretário Municipal competente para, no prazo de 15 (quinze) dias, aprovar ou indeferir o projeto.

§ 8º - Esgotado o prazo previsto no § 7º deste artigo sem que haja manifestação conclusiva do Secretário Municipal competente, fica o responsável técnico autorizado a dar início à obra, mediante notificação a este.

§ 9º - O disposto no § 8º deste artigo 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 VII desta Lei.

§ 10 - O descumprimento dos prazos previstos neste artigo implica apuração de responsabilidade, nos termos da legislação própria.

§ 11 - Cada projeto será distribuído a um único servidor, que ficará responsável por toda a sua análise até a conclusão, sendo vedada a transferência para outro servidor, ressalvadas as hipóteses de afastamentos legais ou determinação expressa do Secretário Municipal competente, conforme dispuser o regulamento.

§ 12 - Nos projetos para os quais haja previsão legal de manifestação dos conselhos municipais, os prazos de que tratam o caput e os §§ 1º e 6º deste artigo ficarão suspensos durante sua análise por esses conselhos.

Art. 16 - Poderão ser aceitas divergências entre as dimensões do lote, do conjunto de lotes ou do terreno constante da planta de aprovação do parcelamento em relação ao levantamento topográfico, respeitadas as dimensões do logradouro público.

§ 1º - Na ocorrência do disposto no caput deste artigo, para os efeitos da aplicação dos parâmetros definidos na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, considerar-se-á o seguinte:

I - as dimensões apuradas no levantamento topográfico da situação existente, para o caso em que estas sejam menores que as constantes da planta de parcelamento aprovada, conforme Cadastro de Plantas - CP;

II - as dimensões constantes da planta de parcelamento aprovada, conforme Cadastro de Plantas - CP -, no caso em que estas sejam menores que as dimensões apuradas no levantamento topográfico da situação existente.

§ 2º - Para o cálculo do potencial construtivo e da área permeável definida pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo vigente, na hipótese descrita no inciso I do § 1º deste artigo prevalecerá a área constante da planta de parcelamento aprovada, conforme Cadastro de Plantas - CP.

§ 3º - Para fins do disposto no inciso I do § 1º deste artigo, os terrenos ou lotes adjacentes devem ser regularmente aprovados e apresentar as divisas consolidadas.

§ 4º - A aprovação de projeto nas condições expressas no caput deste artigo dependerá da prévia apresentação, pelo proprietário do lote ou do conjunto de lotes, de declaração que isente o Executivo de responsabilidade perante terceiros.

Art. 17 - A aprovação do projeto de construção não significa o reconhecimento da legitimidade dos direitos de posse, domínio ou quaisquer outros sobre o lote ou conjunto de lotes, nem a regularidade do uso da edificação.

### Seção III Do Alvará de Construção

Art. 18 - Nenhuma obra poderá ser iniciada sem a emissão do respectivo Alvará de Construção, salvo na hipótese prevista no § 8º do art. 15 desta Lei.

§ 1º - A aprovação do projeto implicará a concessão do Alvará de Construção, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, sendo facultado ao proprietário ou ao responsável técnico solicitar documento comprobatório da aprovação do projeto, independentemente da emissão do Alvará de Construção.

§ 2º - O Alvará de Construção incluirá as autorizações relativas a construção, demolição, movimentação de terra e entulho e supressão de vegetação, se for o caso.

§ 3º - O alvará de construção apenas adquire valor de licença para se edificar após o comunicado de início de obra nos casos de utilização de potencial construtivo adicional ou do procedimento de alvará na hora.

**§ 3º acrescentado pela Lei nº 11.216, de 4/2/2020 (Art. 29)**

§ 4º - O responsável técnico pela execução da obra fica obrigado a apresentar o comunicado de início de obra, com pelo menos vinte e quatro horas de antecedência.

**§ 4º acrescentado pela Lei nº 11.216, de 4/2/2020 (Art. 29)**

Art. 19 - O Alvará de Construção terá o prazo de validade de 4 (quatro) anos, a partir da data de sua expedição.

§ 1º - O prazo mencionado no caput deste artigo não correrá durante impedimento judicial, desde que devidamente comprovada sua duração por documento hábil.

§ 2º - Findo o prazo previsto no caput deste artigo sem que a obra tenha sido concluída, observar-se-á o seguinte:

I - o Alvará de Construção poderá ser revalidado por mais 4 (quatro) anos, desde que não tenha havido alteração na legislação municipal pertinente;

II - na ocorrência de alteração na legislação, o Alvará de Construção poderá ser revalidado apenas para a conclusão da parte correspondente à estrutura já executada, por período de mais 4 (quatro) anos.

§ 3º - Na hipótese do inciso II do § 2º deste artigo, para a revalidação de Alvará de Construção de obras que incluam a complementação da estrutura constante de projeto aprovado, este deverá ser representado para aprovação, de acordo com os critérios da nova legislação.

~~§ 3-A - Excepcionalmente a revalidação de Alvará de Construção de obras que incluem a complementação da estrutura constante de projeto aprovado de acordo com parâmetros urbanísticos alterados por lei superveniente poderá ocorrer por uma única vez, desde que preenchidos os seguintes requisitos:~~

~~I - os parâmetros urbanísticos constantes da legislação alterada e considerados para aprovação do projeto arquitetônico poderão ter sido objeto de, no máximo, uma única alteração;~~

~~II - a revalidação do Alvará de Construção, na hipótese prevista neste parágrafo, dependerá de pagamento de valor a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:~~

~~$VR = MQ \times V/2$ , na qual~~

~~MQ corresponde:~~

~~a) à área líquida do projeto aprovado recalculada de acordo com a legislação vigente menos a área líquida máxima calculada a partir da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAB - ou;~~

~~b) à área líquida do projeto aprovado recalculada de acordo com a legislação vigente menos a área líquida construída até a data de solicitação da renovação do alvará, recalculadas de acordo com a legislação vigente, prevalecendo o menor valor;~~

~~V é o valor do metro quadrado resultante da aplicação de fórmula da Outorga;~~

~~III - O requerimento de revalidação deverá ser apresentado durante o prazo de validade do Alvará de Construção.~~

**§ 3º-A acrescentado pela Lei nº 10.715, de 17/1/2014 (Art. 1º)**

§ 3º- A - Excepcionalmente, a revalidação de Alvará de Construção de obras que incluam a complementação da estrutura constante de projeto aprovado de acordo com parâmetros urbanísticos alterados por lei superveniente poderá ocorrer, desde que preenchidos os seguintes requisitos:

I - os parâmetros urbanísticos constantes da legislação alterada e considerados para aprovação do projeto arquitetônico poderão ter sido objeto de, no máximo, uma única alteração;

II - eventuais modificações de projeto não poderão resultar em parâmetros urbanísticos menos restritivos que aqueles constantes do projeto aprovado;

III - a revalidação do Alvará de Construção, na hipótese prevista neste parágrafo, será onerosa, determinando-se o valor devido pela fórmula  $V = (A_p - A_e)/2 \times V_t/C_{Ab}$ , na qual:

a) V é o valor a ser pago pelo requerente;

b)  $A_p$  é a área líquida a edificar constante do projeto arquitetônico aprovado;

c)  $A_e$  corresponde à área líquida edificável, apurada de acordo com a legislação em vigor, ou à área líquida edificada correspondente à estrutura já executada, o que for maior;

d) Vt é o valor do metro quadrado de terreno, apurado em conformidade com os elementos constantes do Cadastro Imobiliário, utilizados para a definição da base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso "Inter Vivos" - ITBI;  
e) CAb é o Coeficiente de Aproveitamento básico do terreno.

**§ 3º-A com redação dada Lei nº 11.002, de 28/11/2016 (Art. 1º)**

§ 3-B - O valor apurado para a revalidação de Alvará de Construção na forma do § 3-A deste artigo poderá ser objeto de parcelamento, na forma do regulamento.

**§ 3-B acrescentado pela Lei nº 10.715, de 17/1/2014 (Art. 1º)**

§ 3-C - VETADO.

**§ 3-C acrescentado pela Lei nº 10.715, de 17/1/2014 (Art. 1º)**

§ 3º-D - As variáveis Ap e Ae serão definidas, tomando-se por base os critérios legais vigentes de cálculo de área construída.

**§ 3-D acrescentado pela Lei nº 11.002, de 28/11/2016 (Art. 1º)**

§ 3º-E - Fica dispensado do pagamento do valor de que trata o § 3º-A deste artigo o condomínio de adquirentes que, com o objetivo de dar continuidade à construção do empreendimento, promover a destituição do incorporador, em virtude de paralisação injustificada da obra, da existência da declaração de falência ou de recuperação judicial.

**§ 3-E acrescentado pela Lei nº 11.002, de 28/11/2016 (Art. 1º)**

§ 3º-F - Na hipótese de que trata o § 3º-E, a revalidação do Alvará de Construção poderá ser concedida mesmo que não tenha ocorrido o início das obras.

**§ 3-F acrescentado pela Lei nº 11.002, de 28/11/2016 (Art. 1º)**

§ 3º-G - O incorporador que venha a ser regularmente destituído na forma da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, terá suspenso o direito de obter novos alvarás de construção no Município pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados do ato de destituição.

**§ 3-G acrescentado pela Lei nº 11.002, de 28/11/2016 (Art. 1º)**

§ 4º - O Alvará de Construção poderá ser cancelado mediante solicitação do proprietário.

§ 5º - O Alvará de Construção será anulado quando constatada irregularidade no processo de aprovação.

Art. 20 - A aprovação de projeto de arquitetura em substituição a outro já aprovado implica cancelamento do Alvará de Construção em vigor.

#### Seção IV Da Regularização

Art. 21 - Para fins de regularização de edificação executada sem prévia licença ou em desacordo com o projeto aprovado, a análise do projeto será feita conforme critérios da legislação vigente.

§ 1º - Para as edificações comprovadamente existentes até a data de publicação desta Lei, ficam válidas as disposições da Lei nº 9.074, de 18 de janeiro de 2005, e de seu regulamento.

§ 2º - Concluída a regularização, será concedida a Certidão de Baixa da Construção, mediante pagamento do preço público devido.

§ 3º - As edificações não regularizadas ficam sujeitas às penalidades previstas no Anexo VII desta Lei.

#### Seção V Da Licença de Demolição

Art. 22 - A demolição de edificação deverá ser licenciada e acompanhada por responsável técnico.

§ 1º - A demolição de imóvel de interesse de preservação depende de autorização prévia do órgão competente.



§ 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 a, no mínimo, 1 (uma) e a, no máximo, 10 (dez) vezes o respectivo valor venal do imóvel, conforme dispuser o regulamento.

## Seção VI Da Licença de Reconstrução

Art. 23 - Será concedida a licença de reconstrução total ou parcial para edificação regularmente aprovada e baixada que tenha sido vitimada por sinistro ou que esteja em situação de risco iminente, comprovados por meio de laudo técnico.

## CAPÍTULO V DAS OBRAS

### Seção I Do Canteiro de Obras

Art. 24 - Para dar início à obra, é obrigatória a instalação de placa de identificação que atenda à padronização estabelecida pelo Executivo, em posição visível a partir do logradouro público.

Art. 25 - O responsável técnico deverá manter, no canteiro de obras, cópia do Alvará de Construção e do projeto aprovado, em local de fácil acesso à fiscalização.

Art. 26 - O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, respeitarão o direito de vizinhança e o disposto nesta Lei, nas Normas Técnicas Brasileiras, na legislação sobre segurança, no Código de Posturas e no seu regulamento.

Art. 27 - O canteiro de obras cuja instalação ocupe parte de logradouro público obedecerá às normas do Código de Posturas e do seu regulamento.

Art. 28 - Durante a execução de obra, reforma ou demolição, o responsável técnico e o proprietário, visando à proteção de pedestres ou de edificações vizinhas, deverão instalar dispositivos de segurança, tais como tapumes, andaimes e telas de proteção, conforme critérios definidos nesta Lei, na legislação específica sobre a segurança e medicina do trabalho e ainda no Código de Posturas e no seu regulamento.

### Seção II Do Movimento de Terras, Entulho e Material Orgânico

Art. 29 - A execução do movimento de terras, entulho e material orgânico deverá ser previamente licenciada e obedecerá ao direito de vizinhança, às Normas Técnicas Brasileiras, à legislação ambiental, à legislação de posturas e ao disposto nesta Lei.

§ 1º - O movimento de terra e entulho que resulte em deslocamento e transporte de material externo ao terreno obedecerá às determinações contidas no Regulamento de Limpeza Urbana, no Código de Posturas e no seu regulamento.

§ 2º - Constatada a movimentação de terra e entulho em curso ou concluída em imóvel de interesse de preservação sem o devido licenciamento ou em imóvel tombado, o valor da multa corresponderá a, no mínimo, 10% (dez por cento) e a, no máximo, 100% (cem por cento) do valor venal do imóvel, conforme dispuser o regulamento.

Art. 30 - Na execução do movimento de terra, entulho e material orgânico é obrigatório:  
I - adoção de medidas técnicas de segurança necessárias à preservação da estabilidade e integridade das edificações, das propriedades vizinhas e da área pública;  
II - apresentação de projeto de terraplanagem elaborado por responsável técnico, de acordo com o previsto na regulamentação desta Lei;  
III - acompanhamento por responsável técnico.

Parágrafo único - O proprietário do imóvel ou responsável técnico pela modificação das condições naturais do terreno que cause instabilidade ou dano de qualquer natureza a logradouro público ou terreno vizinho é obrigado a executar as obras corretivas necessárias, no prazo previsto em regulamento.

### Seção III Da Baixa de Construção

Art. 31 - A edificação somente poderá ser habitada, ocupada ou utilizada após a concessão da Certidão de Baixa de Construção.

Art. 32 - A conclusão da obra será comunicada ao Executivo pelo responsável técnico.

Parágrafo único - Consideram-se obras concluídas as que atendam, cumulativamente, às seguintes condições:

I - tenham instalações hidrossanitárias e elétricas executadas e devidamente ligadas à rede pública, bem como área permeável vegetada, pisos e paredes impermeáveis em ambientes de preparo de alimentos e higiene, vagas de estacionamento demarcadas e passeios públicos executados ao longo do meio-fio em frente ao lote, conforme exigências técnicas da legislação em vigor;

II - apresentem condições mínimas de habitabilidade, salubridade e segurança, quais sejam:

- a) contrapiso concluído;
- b) paredes rebocadas;
- c) cobertura concluída;
- d) revestimento externo acabado e impermeabilizado;
- e) esquadrias instaladas;
- f) instalações de combate a incêndio executadas, quando necessário;
- g) condições de acessibilidade garantidas de acordo com as normas técnicas vigentes;
- h) concordância com o projeto aprovado.

Art. 33 - A Certidão de Baixa de Construção será concedida quando atendidas as seguintes condições:

I - apresentação da documentação pertinente;

II - vistoria do imóvel, constatando:

- a) que a obra foi executada de acordo com o projeto aprovado;
- b) que foram atendidas as condições previstas no art. 32 desta Lei.

§ 1º - Caso a edificação tenha sido concluída com alterações em relação ao projeto aprovado, a regularização do imóvel dar-se-á mediante apresentação de levantamento da situação existente, para verificação do órgão competente quanto ao atendimento da legislação em vigor.

§ 2º - A apresentação do levantamento referido no § 1º deste artigo deverá ocorrer no momento do comunicado de conclusão da obra, hipótese na qual a vistoria para concessão de Certidão de Baixa de Construção apenas será realizada caso as alterações empreendidas em relação ao projeto aprovado não impliquem desrespeito à legislação em vigor.

§ 3º - É permitida a concessão de Certidão de Baixa de Construção parcial para construção inacabada em que houver partes em condições de serem ocupadas, desde que:

- I - estas constituam unidades ou pavimentos autônomos;
- II - estas atendam ao disposto no art. 32 desta Lei;
- III - as áreas comuns estejam concluídas.

§ 4º - Somente será concedida Certidão de Baixa de Construção parcial para obras que possuam Alvará de Construção em vigor.

Art. 34 - As construções que estiverem em desacordo com a legislação terão seus responsáveis técnicos e proprietários comunicados para efetuar a devida regularização.

Parágrafo único - A Certidão de Baixa de Construção será negada caso a regularização referida no caput deste artigo não seja executada no prazo máximo de 12 (doze) meses, ficando o proprietário sujeito às penalidades cabíveis.

#### Seção IV Das Obras Paralisadas

Art. 35 - Ocorrendo paralisação de obra, o tapume e o barracão de obra instalados sobre o passeio deverão ser recuados para o alinhamento do terreno, no prazo estabelecido no Código de Posturas e seu regulamento, e o passeio deverá ser desobstruído, pavimentado e limpo.

Art. 36 - 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 VI DAS EDIFICAÇÕES

#### Seção I Disposições Gerais

Art. 37 - Considera-se área construída a área coberta, à exceção de:

I - área sob beiral e marquise, desde que esses tenham dimensão máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), não ultrapassem a metade do afastamento mínimo e estejam de acordo com o Código de Posturas;

II - áreas para uso de guarda de material, armário, cabine de gás e abrigo de animais, com altura igual ou inferior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros);

III - área aberta sob pérgula em edificação residencial;

IV - saliências, nos termos do § 1º do art. 42 desta Lei;

V - área sob toldo, conforme previsto no Código de Posturas;

VI - área sem utilização sob projeção da edificação;

VII - área de jardineiras, contada da fachada da edificação até 0,60m (sessenta centímetros) de projeção;

VIII - área sob laje em balanço, com pé direito superior a 10m (dez metros), até a profundidade de 5m (cinco metros).

***Inciso VIII acrescentado pela Lei nº 11.181, de 8/8/2019 (Art. 400)***

#### Seção II Dos Elementos Construtivos e dos Materiais de Construção

Art. 38 - O responsável técnico é responsável pela escolha e pela correta utilização dos materiais e elementos construtivos, estruturais ou não, de acordo com as Normas Técnicas Brasileiras relativas a 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 deverá zelar, sempre que possível, pela 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.

Art. 39 - As estruturas de fundação ou outras estruturas deverão ficar inteiramente dentro dos limites do lote ou terreno e garantir, na sua execução, a segurança das pessoas e das edificações vizinhas, de forma a evitar, obrigatoriamente, quaisquer danos a logradouros públicos e instalações de serviços.

Art. 40 - As coberturas deverão ser feitas de modo a impedir o despejo de águas pluviais nos terrenos vizinhos e logradouros públicos, devendo estas ser canalizadas e ter seus condutores ligados a sarjetas, a sistemas de esgotamento de águas pluviais ou à caixa de captação.

Art. 41 - As estruturas e paredes aparentes edificadas nas divisas do lote deverão ter as faces externas acabadas.

### Seção III Das Fachadas

Art. 42 - As fachadas das edificações poderão ter saliências e marquises, observado o disposto neste artigo.

§ 1º - As saliências poderão ter dimensão máxima de 0,60m (sessenta centímetros) e avançar sobre as áreas delimitadas pelos afastamentos mínimos em até 0,25m (vinte e cinco centímetros), não podendo constituir área de piso.

§ 2º - As saliências deverão situar-se à altura de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) acima de qualquer ponto do piso imediatamente abaixo, com exceção dos pilares.

§ 3º - As marquises deverão atender, cumulativamente, às seguintes exigências:

I - ter altura mínima de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) acima de qualquer ponto do piso;

II - ser executadas em material durável e incombustível e dotadas de calhas e condutores para água pluvial;

III - não conter pilares de sustentação, grades, peitoris ou guarda-corpos.

§ 4º - 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 ou logradouro público.

§ 5º - Para a hipótese disposta no parágrafo único do art. 43 desta lei, em que a edificação existente tenha elementos que avancem sobre o passeio em seu projeto original, é admitida a projeção de saliência sobre o logradouro desde que ela esteja acima do elemento construído.

**§ 5º acrescentado pela Lei nº 11.181, de 8/8/2019 (Art. 401)**

§ 6º - Para a hipótese disposta no parágrafo único do art. 43 desta lei, é admitido que revestimento por fachada aerada ou solução arquitetônica similar avance sobre o passeio até o limite de 0,25m (vinte e cinco centímetros).

**§ 6º acrescentado pela Lei nº 11.181, de 8/8/2019 (Art. 401)**

Art. 43 - Nenhum elemento de fachada citado nesta Seção poderá avançar sobre o passeio.

Parágrafo único - O disposto no caput deste artigo não se aplica às edificações existentes até a data de publicação desta lei que, caracterizadas como vazias ou subutilizadas, sejam objeto de modernização e adaptação para melhor uso ou para aquelas que careçam de qualificação das fachadas, conforme previsto no art. 42 desta lei.

**Parágrafo único acrescentado pela Lei nº 11.181, de 8/8/2019 (Art. 402)**

Art. 44 - A depredação por terceiro ou a ocorrência de acidente não isentam o proprietário da manutenção do bom estado de conservação das fachadas do imóvel.

Art. 45 - Nos terrenos em declive, as estruturas que gerem espaços não utilizados deverão ser tratadas paisagisticamente ou construtivamente, de modo a não comprometer a paisagem urbana, conforme regulamento.

### Seção IV Dos Ambientes e Compartimentos

#### Subseção I Disposições Gerais

Art. 46 - Os compartimentos terão sua destinação considerada pela sua designação no projeto e também pela sua finalidade lógica, decorrente da disposição em planta, e deverão atender aos parâmetros técnicos correspondentes às funções que neles serão desempenhadas, conforme estabelecido nos Anexos II, III, IV, V e VI desta 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 deste artigo poderão ocorrer em espaço sem compartimentação física, desde que sejam respeitados os parâmetros técnicos mínimos exigidos para cada compartimento ou ambiente.

Art. 47 - 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 - recreação;

VI - 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 - VETADO

V - guarda de materiais.

Art. 48 - Para todo tipo de edificação, aplica-se, ainda, o seguinte:

I - nos casos de teto inclinado, o pé direito é definido pela média das alturas máxima e mínima do compartimento, respeitada, nas edificações de uso não residencial, a altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros);

II - nenhum compartimento poderá ser subdividido com prejuízo das áreas e dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei;

III - é obrigatória a instalação de guarda-corpo com altura mínima de 0,90m (noventa centímetros), sempre que houver desnível superior a 1,00m (um metro) entre pisos;

IV - os vãos de acesso não poderão ter altura inferior a 2,10m (dois metros e dez centímetros).

#### Subseção II

##### Das Edificações de Uso Residencial Unifamiliar

Art. 49 - Os compartimentos ou ambientes das edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar obedecerão aos parâmetros mínimos contidos no Anexo II desta Lei.

Parágrafo único - Entende-se por unifamiliar a edificação constituída por uma única unidade residencial, em um lote ou terreno onde não existam outras edificações.

#### Subseção III

##### Das Edificações de Uso Residencial Multifamiliar

Art. 50 - As edificações destinadas ao uso residencial multifamiliar terão, em cada unidade residencial, ambientes para estar, repouso, preparo de alimentos e higiene.

§ 1º - Consideram-se ambientes de higiene a instalação sanitária e a área de serviço.

§ 2º - Cada unidade residencial terá pelo menos uma instalação sanitária, vedada sua abertura para o ambiente de preparo de alimentos.

§ 3º - Será admitida a conjugação em um mesmo espaço de todos os ambientes citados no caput deste artigo, excetuadas as instalações sanitárias, desde que esse espaço tenha:

I - forma que permita, em seu piso, um diâmetro mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

II - ponto de água e esgoto para preparo de alimentos.

§ 4º - A área líquida mínima da unidade será de 24,00m<sup>2</sup> (vinte e quatro metros quadrados).

§ 5º - Na conformação de ambientes distinta da prevista no § 3º deste artigo, a área total mínima será o somatório das áreas mínimas de cada ambiente, observados os valores constantes do Anexo III e do Anexo IV desta Lei.

§ 6º - A área e as dimensões mínimas definidas no Anexo III desta Lei para dormitórios poderão ser reduzidas, mediante apresentação de leiaute, conforme o Anexo IV desta Lei.

Art. 51 - Os compartimentos ou ambientes da edificação residencial multifamiliar destinados ao uso comum obedecerão aos parâmetros mínimos contidos no Anexo VI desta Lei.

#### Subseção IV Das Edificações de Uso Não Residencial

Art. 52 - Os compartimentos ou ambientes das edificações destinadas ao uso não residencial obedecerão aos parâmetros mínimos contidos nos Anexos V e VI desta Lei.

Art. 53 - As edificações destinadas a usos não residenciais deverão dispor de, no mínimo, um lavabo em cada pavimento.

Parágrafo único - As instalações sanitárias destinadas a uso comum deverão atender ao previsto no Anexo V desta Lei, bem como 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. 54 - As edificações destinadas a usos específicos, como de educação e saúde, deverão obedecer, ainda, às normas dos órgãos competentes da União, do Estado e do Município, cabendo ao responsável técnico providenciar o licenciamento do projeto nessas instâncias previamente à aprovação de projeto junto ao Executivo, quando necessário.

#### Seção V Das Circulações e Escadas em Edificações de Uso Residencial Multifamiliar e Não Residencial

Art. 55 - As circulações horizontais e verticais e os halls das edificações serão classificados como de uso privativo quando pertencerem a unidades autônomas, e como de uso comum quando destinadas ao acesso a mais de uma unidade autônoma, ou quando houver uso público ou coletivo.

Parágrafo único - As circulações horizontais e verticais e os halls de que trata o caput deste artigo obedecerão ao disposto nos Anexos III, V e VI desta Lei e à legislação e às normas técnicas pertinentes.

~~Art. 56 - É obrigatória a instalação de elevadores ou escadas rolantes quando a circulação vertical de qualquer unidade privativa a pelo menos um dos acessos do edifício ou às áreas comuns de lazer e estacionamento de veículos atingir um desnível superior a 11,00m (onze metros).~~

~~§ 1º - No caso de área de estacionamento de veículos, será considerado, para efeito do disposto no caput deste artigo, o desnível entre essa e a unidade a ela vinculada.~~

~~§ 2º - O acesso à casa de máquinas dos elevadores será feito por circulação de uso comum da edificação.~~

Art. 56 - É obrigatória a instalação de elevadores ou escadas rolantes quando a circulação vertical de qualquer unidade privativa atingir desnível superior a 11m (onze metros) em relação:

- I - ao acesso da edificação mais próximo à unidade;
- II - à garagem vinculada à unidade.

Parágrafo único - O acesso à casa de máquinas dos elevadores será feito por circulação de uso comum da edificação.

**Art. 56 com redação dada pela Lei nº 10.065, de 12/1/2011 (Art. 18)**

Art. 57 - As escadas deverão observar as seguintes exigências:

- I - a altura do degrau não deve ser maior que 0,19m (dezenove centímetros), e o piso não deve ter menos de 0,27m (vinte e sete centímetros), não podendo o somatório da largura do piso mais duas vezes a altura do degrau ser menor que 0,62m (sessenta e dois centímetros) nem maior que 0,64m (sessenta e quatro centímetros), ressalvadas as normas de segurança para as escadas coletivas;
- II - os degraus em leque ou de escada helicoidal terão, no mínimo, 0,27m (vinte e sete centímetros) na parte média do piso;
- III - os pisos não devem ser escorregadios, nem apresentar ressaltos em sua superfície;
- IV - em todas as habitações coletivas as caixas de escada deverão ser iluminadas e ventiladas conforme o Anexo VI desta Lei, excetuadas as escadas de incêndio, que deverão obedecer à legislação específica.

Parágrafo único - Nas edificações coletivas com dois ou mais pavimentos, não será permitido o emprego exclusivo de escada helicoidal para o acesso aos demais níveis.

#### Seção VI Da Acessibilidade das Edificações

Art. 58 - A construção, modificação e ampliação de edifício público ou privado obedecerão às disposições previstas nas legislações federal, estadual e municipal referentes à acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida, bem como às normas técnicas pertinentes.

Parágrafo único - No caso de modificação ou ampliação de edificação anteriormente licenciada, destinada ao uso residencial, comercial, de serviços ou industrial, nos termos da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, os requisitos de acessibilidade deverão ser exigidos apenas na parte da edificação em alteração, excetuada a hipótese de impossibilidade de atendimento aos mesmos, comprovada por meio de laudo técnico.

Art. 59 - É obrigatória a comunicação entre o hall do elevador e a escada de incêndio.

Parágrafo único - A exigência prevista no caput deste artigo poderá ser dispensada se atendidas as seguintes condições:

- I - o elevador der acesso direto a cada uma das unidades autônomas da edificação;
- II - cada uma das unidades autônomas da edificação tiver acesso à escada de incêndio.

#### Seção VII Da Iluminação e Ventilação das Edificações de Uso Residencial Multifamiliar e Não Residencial

Art. 60 - Todo compartimento ou ambiente deverá ter vãos que o comuniquem com o exterior, garantindo iluminação e ventilação proporcionais à sua função, de acordo com as disposições desta Seção e dos Anexos III, V e VI desta Lei.

§ 1º - As hipóteses de dispensa do cumprimento do disposto no caput deste artigo estão incluídas nos Anexos III, V e VI desta Lei.

§ 2º - Será permitida a adoção de dispositivos especiais para iluminação e ventilação artificiais em:

- I - lavabos;
- II - compartimentos destinados a funções cuja natureza imponha a ausência de iluminação ou ventilação naturais, conforme dispuser o regulamento.

Art. 61 - A iluminação e a ventilação do compartimento deverão observar as seguintes condições:  
I - nenhum ponto do compartimento deve distar do vão de iluminação, livre de obstáculos, 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 ou ambiente for iluminado e ventilado através de varandas e pela área de serviço, atenderá:

a) vãos de iluminação e ventilação com distância máxima de 3,0m (três metros) da face externa da varanda ou da área de serviço;

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

c) o vão de iluminação e ventilação poderá ser fechado por esquadria, desde que garantidas as condições de ventilação, respeitadas as demais normas legais pertinentes.

Art. 62 - O vão de iluminação e ventilação poderá ser voltado para área de iluminação fechada.

Art. 63 - No caso de compartimentos de permanência prolongada iluminados através de fosso, o mesmo deverá medir, no mínimo, 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) e permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 2,00m (dois metros).

§ 1º - A partir do segundo pavimento, o fosso deverá permitir, ao nível de cada pavimento, a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo D dado pela fórmula  $D = 2,00m + (A - 5,30m) / 4$ , onde A representa a distância em metros entre a laje de cobertura do pavimento considerado e o piso do primeiro pavimento iluminado através do fosso.

§ 2º - Em edificação com altura máxima de 6,00m (seis metros), será admitido fosso com diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), desde que a área do fosso tenha mais de 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados).

Art. 64 - O fosso de iluminação e ventilação poderá ter área mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) e permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), no caso de atender, exclusivamente, compartimentos de permanência transitória.

Parágrafo único - A partir do segundo pavimento, ao nível de cada pavimento, o fosso 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.

Art. 65 - 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 pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, deverá atender ao seguinte:

I - afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para as divisas laterais e de fundo, ou conforme disposto no Código Civil;

II - a partir do segundo pavimento, ao nível de cada pavimento, o fosso deverá permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo D dado pela fórmula constante nas alíneas seguintes, 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:

a)  $D = 1,50m + (A - 5,30m) / 10$ , no caso de os vãos iluminarem e ventilarem exclusivamente compartimentos de permanência transitória;

b)  $D = 1,50m + (A - 5,30m) / 4$ , no caso de os vãos iluminarem pelo menos 1 (um) compartimento de permanência prolongada.

## Seção VIII

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

#### Subseção I

#### Disposições Gerais



Art. 66 - 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.

Art. 67 - Os equipamentos mecânicos das edificações serão instalados atendendo aos limites de ruídos, vibrações e calor estabelecidos nas Normas Técnicas Brasileiras.

#### Subseção II Dos Elevadores e Aparelhos de Transporte

Art. 68 - A instalação, a conservação, a reforma, a modernização e o funcionamento de elevadores e outros aparelhos de transporte no Município serão regidos pelo disposto em legislação específica, sua regulamentação e pelas Normas Técnicas Brasileiras.

Parágrafo único - Entendem-se por elevadores ou aparelhos de transporte quaisquer equipamentos destinados ao deslocamento realizado mecanicamente.

#### Subseção III Das Instalações de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico

Art. 69 - As edificações deverão conter condições de prevenção e combate a incêndio e pânico, conforme determinam as leis específicas de segurança e de combate a incêndio e as Normas Técnicas Brasileiras.

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

#### Subseção IV Das Instalações de Lixo

Art. 70 - As edificações de uso residencial, não residencial e misto deverão dispor de compartimentos para estocagem de lixo, obedecendo ao Regulamento de Limpeza Urbana e à regulamentação desta Lei.

Parágrafo único - Excetuam-se da exigência do caput deste artigo as residências multifamiliares horizontais com acessos independentes e diretos ao logradouro público.

#### Seção IX Das Caixas de Captação

Art. 71 - A caixa de captação de água pluvial referida na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo deve recolher as águas provenientes das lajes ou telhados da edificação e apresentar uma das seguintes características:

I - permitir a infiltração no solo da água recolhida;

II - sendo impermeável, possuir acesso de manutenção e possibilitar o seu total esvaziamento através de saída no fundo da caixa;

III - guardar a água recolhida para uso.

### CAPÍTULO VII DA INFRAÇÃO

#### Seção I Disposições Gerais

Art. 72 - A ação ou a omissão que resulte em inobservância às regras deste Código constitui infração, que se classifica em leve, média, grave e gravíssima, conforme o disposto no Anexo VII desta Lei.

Art. 73 - 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 autuação, pessoalmente ou pelo correio;
- II - do terceiro dia útil seguinte à data de publicação da autuação no Diário Oficial do Município.

## Seção II Das Infrações e Penalidades

Art. 74 - O cometimento de infração implicará a aplicação das seguintes penalidades:

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

***Inciso VII acrescentado pela Lei nº 11.181, de 8/8/2019 (Art. 403)***

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

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

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

§ 4º - A pessoa jurídica ou física, penalizada por 10 (dez) vezes em um período contínuo menor ou igual a 12 (doze) meses, que não regularizar as pendências apontadas, ainda que em obras diferentes, fica impedida de aprovar projeto ou ser licenciada para executar obra nos 12 (doze) meses seguintes.

Art. 75 - Considera-se reincidência, para os fins deste Código, o cometimento, pela mesma pessoa, da mesma infração ou a não correção da irregularidade penalizada no prazo previsto no Anexo VII desta Lei.

Art. 76 - A multa será aplicada quando o infrator não sanar a irregularidade dentro do prazo fixado na notificação ou imediatamente, nas hipóteses em que não haja necessidade de notificação prévia.

§ 1º - A multa será fixada em Real seguindo os seguintes valores base:

- I - infração leve: R\$500,00 (quinhentos reais);
- II - infração média: R\$2.000,00 (dois mil reais);
- III - infração grave: R\$4.000,00 (quatro mil reais);
- IV - infração gravíssima: R\$8.000,00 (oito mil reais).

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

§ 3º - A reincidência será caracterizada a cada visita efetuada pela fiscalização quando constatada a permanência da irregularidade indicada na notificação, desde que transcorrido o prazo determinado para saná-la.

§ 4º - Os valores de multa serão reajustados periodicamente, nos termos da legislação específica em vigor.

§ 5º - A multa não paga em até 30 (trinta) dias após a lavratura do auto de infração será inscrita em dívida ativa.

Art. 77 - A penalidade de embargo de obra em andamento será aplicada quando:

- I - a obra estiver sendo executada sem o respectivo alvará, ressalvado o disposto no § 8º do art. 15 desta Lei;
- II - for desrespeitado o respectivo projeto, em qualquer de seus elementos essenciais;

III - a obra for iniciada sem o acompanhamento de um responsável técnico;  
IV - estiver em risco a estabilidade da obra, conforme atestado através de laudo específico;  
V - nas demais hipóteses previstas no Anexo VII desta Lei.

§ 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 Executivo.

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

Art. 78 - A penalidade de cassação do Alvará de Construção será aplicada:

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

II - em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;

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

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

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

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

Art. 79 - A interdição da edificação dar-se-á quando houver desrespeito ao auto de embargo e nas demais hipóteses previstas no Anexo VII desta Lei.

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

§ 2º - Mediante requerimento do interessado ou determinação do Executivo, poderão ser autorizadas obras necessárias à garantia da estabilidade, segurança e correção da edificação nos termos deste Código, podendo o Executivo exigir laudo técnico com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

Art. 80 - A demolição, total ou parcial, de obra ou edificação será imposta quando se tratar de:

I - construção irregular, assim entendida aquela que não for passível de regularização;

II - construção considerada em situação de risco iminente, conforme laudo técnico de profissional devidamente habilitado, em que o proprietário não queira ou não possa reparar;

III - obra paralisada, conforme previsto no caput do art. 36 desta Lei.

§ 1º - Tratando-se de obra em situação de risco, a demolição observará o disposto no inciso XXIII do art. 12 da Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte, bem como o disposto no inciso VIII do art. 888 do Código de Processo Civil.

§ 2º - Vencido o prazo para o cumprimento do disposto na notificação sem que a demolição tenha sido efetuada, o Executivo dará início aos procedimentos legais com vistas à demolição do imóvel, correndo os custos por conta do proprietário.

Art. 80-A - A advertência é a penalidade que pode substituir quaisquer das outras penalidades previstas no art. 74 desta lei, inclusive em casos de reincidência, quando a infração for cometida por instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, conforme regulamento.

**Art. 80-A acrescentado pela Lei nº 11.181, de 8/8/2019 (Art. 404)**

### Seção III

#### Da Aplicação das Penalidades e dos Recursos

Art. 81 - A notificação implica a obrigatoriedade de o infrator sanar a irregularidade dentro do prazo fixado, conforme Anexo VII desta Lei.

Art. 82 - Não sanada a irregularidade dentro dos prazos previstos no Anexo VII desta Lei, o infrator será autuado, aplicando-se-lhe a penalidade correspondente à infração.

Art. 83 - A notificação prévia poderá ser dispensada, de acordo com o disposto no Anexo VII desta Lei, hipótese em que será emitida notificação acessória e haverá aplicação direta da penalidade correspondente à infração.

Art. 84 - Os documentos de notificação e de autuação deverão conter:

- I - a identificação do infrator;
- II - a descrição da ação ou omissão, que constitui violação ao disposto nesta Lei;
- 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, variável de acordo com a sua gravidade;
- VI - a penalidade cominada ou aplicada, conforme o caso;
- VII - a identificação do órgão responsável pelo ato;
- VIII - a identificação da reincidência, quando for o caso.

Art. 85 - O documento de autuação será entregue diretamente ao infrator ou a seu preposto, ou enviada por via postal com aviso de recebimento, ou publicada no Diário Oficial do Município.

Art. 86 - O infrator poderá apresentar recurso:

- I - em primeira instância:
  - a) contra a notificação, dentro do prazo fixado para sanar a irregularidade;
  - b) contra outras autuações, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento ou da publicação do documento respectivo, conforme o caso;
- II - 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, conforme o caso.

Parágrafo único - A interposição de recurso não suspende o prosseguimento da ação fiscal correspondente, ficando suspenso apenas o prazo para o pagamento da multa.

Art. 87 - O infrator fica sujeito às penalidades previstas nas legislações específicas, nas seguintes hipóteses:

- I - infração ao disposto nos artigos 68 a 70 desta Lei;
- II - supressão de vegetação sem o licenciamento a que se refere o inciso V do § 1º do art. 11 desta Lei;
- III - movimento de terra, entulho e material orgânico que implique degradação ambiental.

## CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 88 - As edificações e ambientes destinados a usos especiais, que impliquem a aglomeração de pessoas, tais como templos, auditórios, cinemas, casas de espetáculo, teatros, estádios esportivos, escolas e hospitais deverão respeitar as normas de segurança e demais normas técnicas pertinentes e serão objeto de regulamentação específica pelo Executivo.

Art. 89 - São partes integrantes desta Lei:

- I - Anexo I - Glossário;
- II - Anexo II - Parâmetros mínimos relativos aos compartimentos das unidades residenciais unifamiliares;
- III - Anexo III - Parâmetros mínimos relativos aos compartimentos das unidades residenciais multifamiliares;
- IV - Anexo IV - Dimensões mínimas de mobiliário e circulação dos dormitórios (leiaute);
- V - Anexo V - Parâmetros mínimos relativos aos compartimentos das unidades privativas não residenciais;
- VI - Anexo VI - Parâmetros mínimos relativos aos compartimentos das áreas de uso comum;
- VII - Anexo VII - Tabela de Infrações e Penalidades Cabíveis.

Art. 90 - Após a conclusão da obra e, vencido o prazo legal de responsabilidade do responsável técnico pela mesma, é de total responsabilidade do proprietário promover sua conveniente utilização e a manutenção das condições de salubridade e segurança dos ocupantes do imóvel, assim como dos vizinhos e transeuntes.

§ 1º - O Executivo poderá fiscalizar as edificações de qualquer natureza, após a concessão da Baixa de Construção, visando a garantir o disposto no caput deste artigo, sem prejuízo das sanções cabíveis.

§ 2º - O proprietário ou seu representante legal deverá comunicar à Coordenação de Defesa Civil e ao Executivo situação de risco iminente que comprometa a segurança e a saúde dos usuários e de terceiros, assim como deverá adotar providências no sentido de saná-las.

Art. 91 - A violação ao disposto no art. 16 da Lei nº 3.802, de 6 de julho de 1984, sujeita o infrator às seguintes penalidades:

I - nas hipóteses de demolição, destruição ou mutilação do bem tombado, à multa no valor correspondente a, no mínimo, 1 (uma) e a, no máximo, 10 (dez) vezes o respectivo valor venal do bem, conforme dispuser o regulamento;

II - nas demais hipóteses, à multa no valor correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) e a, no máximo, 100% (cem por cento) do valor venal do bem, conforme dispuser o regulamento.

Art. 92 - O Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias, sendo 60 (sessenta) dias para definição pelo Executivo da minuta de decreto, 60 (sessenta) dias para discussão nos conselhos municipais e/ou consulta popular e 30 (trinta) dias para consolidação do texto final.

Art. 93 - Ficam revogados:

I - o Decreto-Lei nº 84, de 21 de dezembro de 1940, e suas alterações;

II - a Lei nº 661, de 26 de novembro de 1957;

III - a Lei nº 735, de 3 de novembro de 1958;

IV - a Lei nº 1.192, de 9 de agosto de 1965;

V - a Lei nº 1.441, de 19 de dezembro de 1967;

VI - a Lei nº 3.348, de 17 de julho de 1981;

VII - a Lei nº 3.365, de 21 de setembro de 1981;

VIII - a Lei nº 5.698, de 26 de março de 1990;

IX - a Lei nº 5.716, de 4 de maio de 1990;

X - a Lei nº 5.893, de 7 de maio de 1991;

XI - a Lei nº 6.156, de 15 de maio de 1992;

XII - a Lei nº 6.190, de 22 de junho de 1992;

XIII - a Lei nº 6.509, de 13 de janeiro de 1994;

XIV - a Lei nº 6.730, de 19 de setembro de 1994;

XV - os artigos 104, 110 e 115 da Lei nº 7.166, de 27 de agosto de 1996;

XVI - o art. 10 das Disposições Transitórias da Lei nº 7.166, de 27 de agosto de 1996;

XVII - a Lei nº 7.205, de 18 de novembro de 1996;

XVIII - a Lei nº 7.225, de 20 de dezembro de 1996;

XIX - a Lei nº 7.847, de 19 de outubro de 1999;

XX - os artigos 181 e 182 da Lei nº 8.137, de 21 de dezembro de 2000;

XXI - a Lei nº 8.446, de 25 de novembro de 2002;

XXII - a Lei nº 8.574, de 23 de maio de 2003;

XXIII - os artigos 204, 205 e 206 da Lei nº 8.616, de 14 de julho de 2003;

XXIV - a Lei nº 8.761, de 16 de janeiro de 2004.

Art. 94 - Esta Lei entra em vigor 180 (cento e oitenta) dias após a sua publicação.

## CAPÍTULO IX DISPOSIÇÃO TRANSITÓRIA

Art. 1º - O Alvará de Construção emitido antes da vigência desta Lei poderá ser revalidado por mais um período de 18 (dezoito) meses, contados a partir da data do término de sua validade, ficando as revalidações posteriores sujeitas às exigências desta Lei.

Belo Horizonte, 15 de julho de 2009

Marcio Araujo de Lacerda  
Prefeito de Belo Horizonte

*(Originária do Projeto de Lei nº 373/09, de autoria do Executivo)*

## ANEXO I GLOSSÁRIO

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

**Afastamento frontal** - Menor distância entre a edificação e o alinhamento do terreno, medida perpendicularmente a este.

**Afastamento lateral e de fundo** - Menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas que não o alinhamento, medida perpendicularmente às mesmas.

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

**Altura máxima na divisa** - Distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação na divisa até a cota de nível de referência estabelecido de acordo com a topografia do terreno.

**Alvará de Construção** - Licença para edificar.

**Andaime** - Dispositivo de segurança utilizado para suporte de operários durante a execução de obras.

**Ambiente** - Espaço não necessariamente delimitado por paredes com destinação específica.

**Antecâmara** - Espaço fechado com duas ou mais portas, interposto entre duas ou mais áreas de classes de limpeza distintas, com o objetivo de controlar o fluxo de ar entre ambas, quando precisarem ser adentradas.

**Anteparo** - peça rígida que cumpra a função de resguardar o ambiente, impedindo a visão direta de seu interior.

**Área de estacionamento de veículos** - Área que compreende espaços de guarda e manobra de veículos.

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

**Área de iluminação fechada** - Área descoberta confinada.

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

**ART** - Anotação de Responsabilidade Técnica.

**Auto de embargo** - ato administrativo que determina a paralisação imediata de uma obra.

**Barracão de obra** - estrutura provisória, com fins de suporte às atividades da obra.

**Beiral** - Prolongamento em balanço da cobertura, que sobressai das paredes externas da edificação, não podendo ser utilizado como piso.

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

**Certidão de Baixa de Construção** - documento relativo à comprovação de que a edificação foi construída conforme o projeto aprovado.

**Compartimento** - ambiente limitado por paredes.

Construir / Edificar - executar qualquer obra nova ou modificação de edificação existente.

Corrimão - barra instalada junto a paredes, escadas, rampas ou corredores, com altura adequada para servir de apoio aos usuários.

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.

Divisa consolidada - aquela em que o fechamento dos lotes lindeiros esteja definido, sem contestação judicial.

Edificação - Construção destinada a abrigar quaisquer atividades humanas.

Escada - Elemento de composição arquitetônica cuja função é propiciar a circulação vertical entre desníveis, constituindo uma sucessão de, no mínimo, três degraus.

Estande de vendas - Estrutura provisória, voltada exclusivamente para a comercialização e demonstração das unidades da edificação em construção e edificada no terreno da mesma.

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

Frente ou Testada - Maior extensão possível do alinhamento do lote ou grupo de lotes voltada para uma mesma via.

Guarda-corpo - Barreira de proteção vertical, vedada ou não, utilizada para proteção do usuário.

Informação básica - Documento fornecido mediante solicitação do proprietário e o pagamento do devido preço público, com a finalidade de subsidiar o proprietário, seu arquiteto ou engenheiro na elaboração do projeto de edificação.

Instalação sanitária - Ambiente de higiene isolado dos demais compartimentos das edificações e dotado de vaso sanitário, chuveiro e lavatório.

Lavabo - Instalação sanitária composta de lavatório e vaso sanitário.

Logradouro público - Espaço livre destinado pela municipalidade à circulação, parada ou estacionamento de veículos, ou ao trânsito de pedestres, tais como calçada, parques, áreas de lazer, calçadões.

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 (de uma edificação) - Conjunto de obras destinadas a alterar divisões internas, a deslocar, abrir, aumentar, reduzir, ou suprimir vãos, ou a dar nova forma à fachada, 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.

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

Notificação acessória - aquela que acompanha a aplicação da penalidade, informando a norma infringida.

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

NBR - Normas Brasileiras.

Patamar - piso situado entre os dois lanços sucessivos de uma escada ou rampa.

Pavimento - Conjunto de compartimentos de uma edificação situados no mesmo piso. Não são considerados pavimentos: o porão, a sobreloja, o mezanino e o sótão.

Pé-direito - Distância vertical entre o piso acabado e o teto de um ambiente.

Peitoril - Superfície horizontal de fecho inferior de uma janela ou paramento superior de uma mureta, parapeito ou guarda de alvenaria de terraços, balcões e varandas, por extensão, medida vertical entre esta superfície e o piso interno do compartimento onde se acha situada.

Pérgula - conjunto de elementos horizontais ou inclinados, distanciados regularmente, podendo ou não suportar vegetação, sem constituir cobertura.

Permeabilidade visual - possibilidade de visualização do interior do lote ou terreno, seja pela ausência de elementos de vedação ou pela utilização de elementos tais como grade, vidro ou tela.

Pilar - Elemento construtivo de suporte nas edificações.

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

Rampa - elemento construtivo com a função de possibilitar a circulação vertical entre desníveis, através de plano inclinado.

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 (de uma edificação) - É o conjunto de reparos efetuados em uma edificação já existente, que não implique alteração dos compartimentos, dos vãos de iluminação e ventilação ou da área construída.

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.

Sótão - espaço situado sobre o último pavimento, nos desvãos do telhado.

Subsolo -

a) Terrenos em aclive: espaço de uma edificação cuja laje de cobertura esteja situada em nível inferior ao do terreno circundante, no seu todo ou em parte;



b) terrenos planos ou em declive: espaço da edificação que atenda pelo menos a uma das seguintes condições: 1 - o piso esteja abaixo do ponto mais baixo do alinhamento; 2 - a laje de cobertura esteja abaixo do ponto mais alto do alinhamento.

Suíte - dormitório que tem, anexo, um banheiro exclusivo.

Tapume - Vedação provisória utilizada durante o período da obra.

Terraço - local descoberto sobre uma edificação ou ao nível de um de seus pavimentos, acima do primeiro, constituindo piso acessível e utilizável.

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

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

Unidade autônoma - parte da edificação vinculada ao uso privativo.

Vaga de carga e descarga - área destinada a veículo de transporte de carga.

Varanda - área aberta com peitoril ou parapeito de altura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

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

**ANEXO II**  
**PARÂMETROS RELATIVOS AOS COMPARTIMENTOS DAS EDIFICAÇÕES DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

Parâmetros Compartimentos	Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Dimensão Mínima (m)	Área Mínima do Vão de Iluminação e Ventilação em Relação à Área do Piso do Compartimento	Pé-Direito Mínimo (m)	Largura Mínima dos Vãos de Acesso (m)	Observações
Compartimentos de permanência transitória	-	-	-	2,30	0,80*1	*1 - largura mínima exigida apenas para vãos de acesso externo de ambientes de preparo de alimentos
Compartimentos de permanência prolongada	-	-	1/6 ou 1/5 *1	2,60	0,80*2	*1 - quando o compartimento estiver sendo iluminado através de varanda. *2- largura mínima exigida apenas para um dos vãos de acesso externo.

**ANEXO III**  
**PARÂMETROS RELATIVOS AOS COMPARTIMENTOS DAS UNIDADES PRIVATIVAS DAS EDIFICAÇÕES DE USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIARES**

Parâmetros Compartimentos	Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Dimensão Mínima (m)	Área Mínima do Vão de Iluminação e Ventilação em Relação à Área do Piso do Compartimento	Pé-Direito Mínimo (m)	Largura Mínima dos Vãos de Acesso (m)	Observações
Estar	12,00	2,40	1/6 ou 1/5 *1	2,60	0,70*2	*1 - quando o compartimento estiver sendo iluminado através de varanda. *2 - a largura mínima de um dos vãos de acesso externo deverá ser de 0,80m.

Parâmetros Compartimentos	Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Dimensão Mínima (m)	Área Mínima do Vão de Iluminação e Ventilação em Relação à Área do Piso do Compartimento	Pé-Direito Mínimo (m)	Largura Mínima dos Vãos de Acesso (m)	Observações
Dormitórios	8,00 * <sup>1</sup>	2,00* <sup>1</sup>	1/6 ou 1/5 * <sup>2</sup>	2,60	0,70	*1 – VETADO  *2 - quando o compartimento estiver sendo iluminado através de varanda.
Manuseio de alimentos	4,00	1,80	1/8 ou 1/6 * <sup>1</sup>	2,30	0,70 * <sup>2</sup>	*1 - quando o compartimento estiver sendo iluminado através da área de serviço ou varanda. *2 - A largura mínima de um dos vãos de acesso externo deverá ser de 0,80m.
Área de serviço * <sup>1</sup>	-	0,90	-	2,30	0,80	*1 - pode ser conjugada com a cozinha.
Instalação sanitária principal	2,40* <sup>1</sup>	1,20	1/8 ou 1/6 * <sup>2</sup>	2,30	0,60* <sup>3</sup>	*1- é facultada a instalação de lavatório externo à instalação sanitária, ficando este com a área mínima de 1,80m <sup>2</sup> . *2 - quando o compartimento estiver sendo iluminado através de varanda ou através da área de serviço, desde que a área de serviço esteja separada da cozinha por parede até o teto ou porta. *3 - pelo menos uma das instalações sanitárias deverá ter vão de acesso com largura mínima de 0,70m.
Instalação sanitária secundária	1,50	1,00	1/8	2,30	0,60	
Circulação	-	0,90	-	2,30	-	-
Rampa *	-	0,90	-	2,30	-	* pelo menos uma das rampas com declividade máxima = 8,33% para garantia de acessibilidade a pessoa portadora de deficiência ou mobilidade reduzida e de 15% para as demais rampas.
Escada *	-	0,80	-	2,30	-	* havendo passagem sob escada, altura do vão h=2,10m.
Abriço/Área de estacionamento de veículos	-	2,30 x 4,50 por vaga	-	2,20*	-	* pé direito mínimo em relação a qualquer elemento construtivo.

ANEXO IV  
DIMENSÕES MÍNIMAS DE MOBILIÁRIO E CIRCULAÇÃO DOS DORMITÓRIOS (LEIAUTE)

Compartimento	Mobiliário mínimo			Circulação (m)
	Móvel ou equipamento	Dimensões (m)		
		Largura	Profundidade	
Dormitório Principal	Duas camas de solteiro	0,80 (cada)	1,90 (cada)	Circulação mínima entre o mobiliário e/ou paredes de 0,70m, respeitado o raio de abertura das portas.
	Criado-mudo	0,50	0,50	
	Guarda-roupa	1,50	0,60	
Dormitório secundário	Cama de solteiro	0,80	1,90	
	Criado-mudo	0,50	0,50	
	Guarda-roupa	1,50	0,60	

ANEXO V  
PARÂMETROS RELATIVOS AOS COMPARTIMENTOS DAS UNIDADES PRIVATIVAS DAS  
EDIFICAÇÕES DE USO NÃO RESIDENCIAL

Parâmetros	Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Dimensão Mínima (m)	Área Mínima do vão de Iluminação e Ventilação em Relação ao Piso do Compartimento	Pé-Direito Mínimo (m)	Largura Mínima dos vãos de acesso (m)	Observações
<b>Compartimentos</b>						
Circulação privativa	-	0,90	-	2,30	-	-
Escada *	-	0,80	-	2,30	-	* havendo passagem sob escada, altura do vão h=2,10m.
Sala de aula	-	3,50	1/6	1/12 da área do compartimento, não podendo ser inferior a 2,60 m *	0,80	* para compartimento com área maior ou igual a 48,00 m <sup>2</sup> , o pé direito mínimo é de 4,00 m.
Salas comerciais, escritórios, etc. *	-	2,00	1/6	2,60	0,80	* permitida ventilação mecânica.
Lojas * <sup>1</sup>	-	2,00	1/10	2,60 ou 5,00 * <sup>2</sup>	0,80	* 1 - permitida ventilação mecânica. *2 - quando tiver sobreloja.
Sobrelojas * <sup>1</sup>		2,00	1/10	2,30* <sup>2</sup>	-	*1 - permitida ventilação mecânica. *2 - pé-direito máximo = 3,00m.

ANEXO VI  
PARÂMETROS RELATIVOS AOS COMPARTIMENTOS DAS ÁREAS DE USO COMUM

Parâmetros	Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Dimensão Mínima (m)	Área Mínima do Vão de Iluminação e Ventilação em Relação à Área do Piso do Compartimento	Pé-Direito Mínimo (m)	Largura Mínima dos Vãos de Acesso (m)	Observações
<b>Compartimentos</b>						
Hall *	-	1,20	1/8	2,30	0,80	* permitida ventilação mecânica
Circulação de Pessoas	-	1,20 * <sup>1</sup> ou 1,50 * <sup>2</sup>	1/8	2,30	0,80	*1 - quando o comprimento da circulação for de até 10,00m ou desde que seja intercalada, a cada 10,00m, por área cujo diâmetro seja de no mínimo 1,50m. *2 - quando o comprimento da circulação for superior a 10,00 m.
Escada * <sup>1</sup>	-	1,20 * <sup>2</sup>	1/8	2,30	0,80	*1 - havendo passagem sob escada, altura do vão h=2,10m. *2 - largura livre de corrimão.
Área de estacionamento de veículos * <sup>1</sup>	-	2,30 x 4,50 por vaga	-	2,20* <sup>2</sup>	2,50	*1 - garantir acesso, circulação e espaço para manobras. *2 - pé-direito mínimo em relação a qualquer elemento construtivo.
Circulação de veículos *	-	2,50	-	2,20	2,50	* declividade máxima de 12% para caminhões e de 20% para automóveis.

ANEXO VII  
TABELA DE INFRAÇÕES E PENALIDADES CABÍVEIS

Item	Detalhamento da Infração					Detalhamento da Penalidade						
	Descrição	Dispositivo Infringido/ Dispositivo previsto	Notificação	Prazo atendimento notificação (dias)	Infrator (es)	Multa			Embargo	Cassação da licença	Interdição	Demolição
Detalhamento						Grau	Periodicidade de aplicação (dias)					
04	Lotes e terrenos em condições irregulares de fechamento, conservação, limpeza, drenagem ou roça.	Art. 10, caput, e §§ 1º ao 10º	NP	30	Proprietário	Por dispositivo infringido	L	30	-	-	-	-
01	Lotes e terrenos em condições irregulares de fechamento.	Art. 10, caput, e §§ 1º ao 9º	NP	30	Proprietário	Por dispositivo infringido	L	30	--	--	--	--
<b>Item 1 do Anexo VII com redação dada pela Lei nº 10.534, de 10/9/2012 (Art. 77)</b>												
02	Executar obra não licenciada ou sem acompanhamento de RT.	Art. 8º, II Art. 11, § 2º	NA	--	Proprietário	Por dispositivo infringido	G	1	Na primeira reincidência	Sim	Sim	Sim
03	Não apresentar laudo referente às condições de risco e estabilidade do imóvel	Art. 8º, V	NP	1 a 3	Proprietário	--	GR	1	Na hipótese de descumprimento do prazo da notificação	Sim	Sim	Sim
04	Execução de qualquer das intervenções previstas no art. 12, em imóvel tombado ou de interesse de preservação, sem licença.	Art. 12, § 1º	NA	--	Proprietário	--	GR	1	Imediato	--	Sim	--
05	Deixar de recompor os danos no logradouro público ou em terreno vizinho, devido a modificações nas condições naturais do terreno.	Art. 30, parágrafo único	NP	7	RT ou Proprietário	--	GR	1	--	--	--	--
06	Elemento da estrutura fora dos limites do lote ou terreno	Art. 39	NP	30	RT ou Proprietário	Por divisa ou alinhamento invadido	G	30	Imediato	Sim	Sim	Sim
07	Fachadas, paredes aparentes-edificadas, marquises e saliências não acabadas.	Arts. 41, 42 e 43	NP	30	Proprietário	Por dispositivo infringido	L	30	--	--	--	--
08	Fachadas, paredes aparentes-edificadas, marquises e saliências em desacordo com as normas ou em mau estado de conservação.	Arts. 41, 42 e 43	NP	15	Proprietário	Por dispositivo infringido	M	15	---	---	Sim	Sim

09	Coberturas executadas de modo a despejar águas em terrenos vizinhos ou logradouros públicos	Art. 40	NP	30	Proprietário	--	L	30	--	--	--	Sim
10	Ausência de tratamento das estruturas, comprometendo a paisagem urbana	Art. 45	NP	30	Proprietário	--	G	30	--	--	--	--
Item	Detalhamento da Infração					Detalhamento da Penalidade						
	Descrição	Dispositivo Infringido/Dispositivo previsto	Notificação	Prazo atendimento notificação (dias)	Infrator	Multa			Embargo	Cassação da licença	Interdição	Demolição
						Detalhamento	Grau	Periodicidade de aplicação (dias)				
11	Prestação de informações inverídicas ao Executivo	Art. 6º, inciso I	NA	--	RT	--	GR	--	--	--	--	--
Art. 8º, inciso I		NA	--	Proprietário								
12	Não adoção de medidas de segurança na obra	Art. 6º, inciso IV Art. 28	NP	1 a 7	RT	--	GR	1	Na primeira reincidência	Sim	Sim	Sim
		Art. 8º, inciso III Art. 30, I	NP	1 a 7	Proprietário							
13	Ocupar, habitar ou utilizar edificação residencial sem Certidão de Baixa de Construção	Art. 31	NP	180	Proprietário	--	M	180	--	--	Sim	Sim
14	Ocupar ou utilizar edificação não residencial sem Certidão de Baixa de Construção	Art. 31	NP	30	Proprietário	--	G	30	--	--	Sim	Sim
15	Caixa de captação fora dos padrões	Art. 71	NP	30	RT ou Proprietário	--	M	30	--	--	--	Sim
16	Permitir a execução de obra ou de demolição de edificação sem acompanhamento de RT	Art. 8º, inciso II Art. 22 Art. 30, III	NA	--	Proprietário	Por dispositivo infringido	GR	1	Imediato	Sim	Sim	Sim
17	Impedir a vistoria e fiscalização da obra	Art. 8º, inciso IV	NP	1	Proprietário	--	G	1	Na hipótese de descumprimento do prazo da notificação	Sim	Sim	--
18	Permitir a execução de obra ou intervenção sem licença ou alvará de construção válido.	Art. 11, § 1º, incisos I a V Art. 18, <i>caput</i>	NA	--	Proprietário	Serviço em andamento	G	1	Imediato	--	Sim	Sim
						Serviço concluído	G	--	--	--	Sim	Sim

19	Executar obra sem licença ou alvará de construção válido	Art. 6º, II Art. 11, § 1º, incisos I a V Art. 18, <i>caput</i>	NA	--	RT	Serviço em andamento	G	1	Imediato	--	--	--
						Serviço concluído	G	--	--	--	--	--
20	Canteiro de obra sem placa de identificação ou com placa de identificação incorreta	Art. 24	NP	3	RT ou proprietário	--	L	3	Na hipótese de descumprimento do prazo da notificação	Sim	Sim	--
21	Canteiro de obra sem cópia do projeto aprovado ou sem cópia do alvará de construção.	Art. 25	NP	3	RT	--	L	3	Na hipótese de descumprimento do prazo da notificação	Sim	Sim	--
Item	Detalhamento da Infração					Detalhamento da Penalidade						
	Descrição	Dispositivo Infringido/ Dispositivo previsto	Notificação	Prazo atendimento notificação (dias)	Infrator (es)	Multa			Embargo	Cassação da licença	Interdição	Demolição
Detalhamento						Grau	Periodicidade de aplicação (dias)					
22	Obra paralisada oferecendo risco à segurança da população	Art. 36	NP	1 a 7	RT ou proprietário, no caso de obra sem RT	--	GR	1	--	--	--	Sim
23	Obra ou edificação em situação de risco, com perigo para o público ou trabalhador	Art. 6º, inciso V Art. 8º, III	NA	--	RT ou proprietário	Obra em andamento	GR	1	Imediato	Sim	Sim	Sim
						Edificação concluída	GR	1	--	--	Imediata	Sim
24	Movimentação de terra (aterro, desaterro e terraplanagem) sem licença	Art. 8º, II Art. 11, § 1º, IV Art. 29	NA	--	RT ou proprietário	Multa acrescida de seu valor base a cada porção de área de terreno movimentado, múltipla de 400m <sup>2</sup>	GR	1	Imediato	Sim	Sim	--
25	Desrespeito ao auto do embargo ou ao auto de interdição	Art. 77, § 2º Art. 79, § 1º	NA	--	RT ou proprietário, no caso de obra sem RT	--	GR	1	--	Sim	Sim	Sim
26	Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou com a legislação vigente	Art. 49	NP	30	RT ou proprietário, no caso de obra sem RT	--	L	30	Na primeira reincidência	Sim	Sim	Sim

		Art. 78, inciso II	NA	--		Desvirtuamento da licença concedida	GR	1	Imediato	Sim	Sim	Sim
		Art. 42, §§ 1º a 3º	NP	15		Por dispositivo infringido	M	15	Na primeira reincidência	Sim	Sim	Sim
Item	Detalhamento da Infração					Detalhamento da Penalidade						
	Descrição	Dispositivo Infringido/ Dispositivo previsto	Notificação	Prazo atendimento notificação (dias)	Infrator (es)	Multa			Embargo	Cassação da licença	Interdição	Demolição
Detalhamento						Grau	Periodicidade de aplicação (dias)					
26	Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou com a legislação vigente	Art. 42, § 4º	NP	15	Proprietário	--	L	15	-	-	-	-
		Art. 43	NP	15		--	GR	15				
		Art. 46, Anexos II a V Art. 52, Anexo V Art. 55, parágrafo único Anexos III e V Art. 60, Anexos III e V	NP	30	RT ou proprietário, no caso de obra sem RT	Desrespeito de, no máximo, 4 de quaisquer das medidas estabelecidas nos Anexos, limitado à diferença de 10% de cada medida	L	30	Na primeira reincidência	Sim	Sim	Sim
						Desrespeito a mais de 4 de quaisquer das medidas estabelecidas nos Anexos, limitado à diferença de 10% de cada medida	M					
						Desrespeito de, no máximo, 4 de quaisquer das medidas estabelecidas nos Anexos, com diferença superior a 10% em qualquer uma delas	G					
						Desrespeito a mais de 4 de quaisquer das medidas estabelecidas nos Anexos, com diferença superior a 10% em qualquer uma delas	GR					
Art. 46, Anexo VI Art. 51, Anexo VI Art. 52, Anexo VI Art. 55, parágrafo único, Anexo VI Art. 60, Anexo VI	NP	30		Para cada medida do Anexo VI descumprida	G	30						



		Art. 48, incisos I a IV	NP	30		Por dispositivo infringido	M	30				
--	--	-------------------------	----	----	--	----------------------------	---	----	--	--	--	--

Item	Detalhamento da Infração					Detalhamento da Penalidade						
	Descrição	Dispositivo Infringido/ Dispositivo previsto	Notificação	Prazo atendimento notificação (dias)	Infrator (es)	Multa			Embargo	Cassação da licença	Interdição	Demolição
						Detalhamento	Grau	Periodicidade de aplicação (dias)				
26	Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou com a legislação vigente	Art. 50, §§ 2º a 5º	NP	30	RT ou proprietário, no caso de obra sem RT	Por unidade que infringir o dispositivo	G	30	Na primeira reincidência	Sim	Sim	Sim
		Art. 63, <i>caput</i> , §§ 1º e 2º Art. 64, <i>caput</i> , parágrafo único Art. 65, <i>caput</i> , incisos I e II	NP	30		Desrespeito do valor de quaisquer dos parâmetros, limitado a até 10% de seu valor	G	30				
						Desrespeito do valor de quaisquer dos parâmetros, superior a 10% de seu valor	GR					
		Art. 56, <i>caput</i> , § 2º Art. 57, incisos I a IV, parágrafo único Art. 59	NP	30		Por dispositivo infringido	G	30				
		Art. 53, parágrafo único Art. 61, incisos I a III	NP	30		Por dispositivo infringido	G	30				
		Art. 53, <i>caput</i>				Por pavimento						

Notas:

NA: Notificação Acessória; NP: Notificação Prévia.

Grau da multa: L: Leve; M: Média; G: Grave; GR: Gravíssima.

RT: Responsável Técnico.

Dispositivo infringido: O *caput* do artigo, o parágrafo, o inciso ou a alínea descumpridos, que contenham norma ou parâmetros, conforme o caso.