



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CEP 37.136 — ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº609

Aprova o Código de Obras do Município de Serrania.

A Câmara Municipal de Serrania, decreta e eu, sanciono a seguinte Lei:

## ANEXO I

### CAPÍTULO I

#### DEFINIÇÕES:

Art. 1º - Para todos os efeitos do presente Código de Obras, os termos e expressões nele contido serão atendidos como seguem:

#### Acréscimo:

Aumento de uma construção quer no sentido horizontal, quer no sentido vertical.

#### Alinhamento:

Linha projetada e locada pela Prefeitura, ou por ela aprovada para designar o limite entre o lote e o logradouro público.

#### Altura de uma fachada:

Distância vertical medida no meio de uma fachada, entre o nível da guia e o ápice da fachada, quando a construção estiver no alinhamento do logradouro, ou entre o nível do ápice da fachada, no meio desta e o nível do terreno ou calçada-adjacente, quando a construção for recuada do alinhamento. Na medida desta altura abstraem-se pequenos ornatos descontínuos acima do ápice da fachada.

Se o edifício estiver na esquina de duas vias públicas, um declive, a medida desta altura será feita do lado da via mais baixa.

#### Andar:

Qualquer pavimento acima do rés do chão ou da sobreloja.

#### Andar-Térreo:

Pavimento situado acima do porão, cava ou embasamento.

#### Área:

Parte do lote não ocupado por edifícios, desembaraçado em toda



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CEP 37.136 — ESTADO DE MINAS GERAIS

sua altura, excluindo-se as superfícies correspondentes às projeções horizontais de saliências em balanço não superiores a 0,20 m (vinte centímetros).

## Área aberta:

Área cujo perímetro é aberto em um dos lados, sendo guarnecida nos outros, por paredes de edifício ou divisas de lotes.

## Área Comum:

Área que serve a dois ou mais prédios.

## Área de divisa:

Área guarnecida, em parte por parede do edifício, e em parte por divisa ou divisas de lotes. A área de divisa é considerada área fechada.

## Área externa:

Área que se estende, sem interrupção por corpo de edifício entre paredes deste e as divisas do lote. A área externa será de frente, lateral ou de fundo, conforme sua situação em relação ao lote.

## Área Fechada:

Área limitada por paredes em todo o perímetro.

## Área principal:

Área destinada a iluminação e a ventilação de compartimento de permanência prolongada diurna ou noturna.

## Área Secundária:

Área destinada a iluminação e ventilação de compartimentos de utilização transitória.

## Ático ou sótão:

Pavimento imediato sob a cobertura, aproveitando o desnível do telhado e caracterizado por seu pé-direito reduzido, não inferior a dois metros.

## Balcão:

Elemento acessível e construído em balanço, geralmente prolongamento do piso correspondente guarnecido por balaustrada ou outro tipo de guarda corpo.

## Calçada:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CEP 37.136 — ESTADO DE MINAS GERAIS

Revestimento, com material resistente e impermeável de uma ' ' faixa de terreno de propriedade particular, situada ao redor do edifício, ' junto às paredes do perímetro.

## Casa de apartamento:

Casa com duas ou mais residências, servidas por uma ou mais ' entradas comuns, constituindo cada residência uma habitação distinta dis- ' pondo cada uma, pelo menos de um aposento e um compartimento de instalação sanitária.

## Casa de cômodos:

Casa em que se contém várias habitações distintas servidas por uma ou mais entradas comuns, constituindo-se cada habitação de um aposento sem instalação sanitária e banheiro privativo.

## Casa de pensão:

Casa que serve de residência temporária ou prolongada a pes- soas de famílias diversas e em que são cobradas locações pelo regime de ' mensalidade.

## Cava ou Subterrâneo:

Espaço vazio, com ou sem divisão situado sob o pavimento tér- reo de um edifício, tendo o piso em nível inferior ao terreno circundante ' e abaixo dele mais da metade de seu pé-direito.

## Coberta:

Construção constituída por uma cobertura, pelo menos em parte, por meio de colunas ou pilares, e aberta em todas as faces ou parcialmente fechadas.

## Consertos de edifício:

Obra de substituição de parede deteriorada do edifício não ex- cedendo a metade do elemento consertado, em cada compartimento. São também as obras de substituição de paredes de divisão interna e ainda a substitui- ção ou reparo de revestimento de fachadas e paredes externas, desde que ' não ultrapasse o limite de um quarto da superfície respectiva.

## Construir:

De um modo geral, executar qualquer obra nova.

## Dependência:

Edifício de pequeno porte, construído separadamente do edifi- cio principal, não constituindo residência completa.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CEP 37.136 — ESTADO DE MINAS GERAIS

Quando a garagem particular for separada do edifício principal, será considerada dependência.

## Edificar:

Construir edifício.

## Elementos essenciais de uma construção:

Elementos que estão sujeitos a limites precisos, regulados por este Código.

## Embargo:

Providência legal, tomada pela Prefeitura, na tendente a sustar o prosseguimento de obra ou instalação de serviço, cuja execução esteja em desacordo com as prescrições deste código.

## Embasamento:

Parte do edifício situado acima do terreno circundante e abaixo do piso do primeiro pavimento, tendo o seu interior livre ou aterrado.

## Fachada Principal:

Fachada do edifício voltada para via pública, se o edifício estiver em lote de esquina de dois logradouros, é considerada principal a fachada que dá para o logradouro mais importante.

## Frente ou testa do lote:

Divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público, medida sobre esse alinhamento.

## Fundo do Lote:

Lado oposto à frente, no caso de lote triangular, em esquina é considerado fundo do lote, o lado do triângulo não contíguo a via.

## Galpão:

Construção constituída por cobertura sem forro, fechada pelo menos em três de suas faces, em altura total ou parcial, por meio de parede ou tapume, destinado a fins industriais ou depósito, não podendo servir de habitação.

## Habitação:

Edifício ou parte do edifício que serve de residência a uma ou mais pessoas.

## Habitação múltipla ou coletiva:

Edifício ou parte do edifício que serve de residência permanente ou temporária a mais de uma família ou pessoas de economias distintas. Na



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CEP 37.136 — ESTADO DE MINAS GERAIS

habitação múltipla, distinguem-se duas classes: Hóteis e apartamentos.

## Habitação Particular:

Edifício ocupado como domicílio de uma só família ou um só indivíduo. Na habitação particular distinguem-se duas classes: popular e habitação residencial.

## Habitação Residencial:

É toda aquela que, dispondo qualquer número de peças, as dimensões destas, excedem aos limites máximo impostos para os da habitações populares.

## Habitação Popular:

É toda aquela que dispõe, no mínimo de um aposento, uma cozinha e compartimentos para privada e banheiro, e no máximo de uma sala, três aposentos, uma copa, uma cozinha, compartimentos para privada e banheiro e uma dispensa, além de varanda e dependência, sendo o acabamento de qualidade inferior.

## Hotel:

Edifício ou parte do edifício que serve como domicílio temporário a pessoas de famílias diversas, e em que são cobradas locações pelo regime de diárias.

## Indústria Livre:

Indústria cujo funcionamento não incomoda nem ameaça a saúde ou a vida dos vizinhos.

## Indústria incômoda:

Aquela que pela produção de ruído, emissão de poeira, fuligem, exalação de mau cheiro, etc., pode constituir incômodo para a vizinhança.

## Indústria Nociva:

Aquela que, por motivo de qualquer consequência sua, pode tornar-se prejudicial à saúde da vizinhança.

## Indústria Perigosa:

Aquela que pode constituir perigo de vida para a vizinhança.

## Girau:

Piso de pequena área, elevado em relação ao piso do pavimento,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CEP 37.136 — ESTADO DE MINAS GERAIS

suportado por colunas ou consolos, apoiada ou engastado nas paredes do edifício, ou suspenso aos vigamentos do teto ou a peça de cobertura.

## Logradouro Público:

Lugar destinado pela Prefeitura, ao trânsito, ou recreio público.

## Loja:

Primeiro pavimento ou andar térreo de um edifício quando destinado a comércio e funcionamento de pequena indústria.

## Lote:

Área do terreno destinado à edificação, contestada para logradouro ou logradouros públicos, descrita e assegurada por título de propriedade.

## Modificação de um prédio:

Conjunto destinado a alterar divisões internas, a deslocar, abrir, aumentar, reduzir ou suprimir vãos ou a dar nova forma à fachada.

## Referência de Nível de uma Construção:

Cota de guia, no ponto correspondente ao meio da fachada principal.

## Passeio:

Parte do logradouro público, destinada ao trânsito de pedestre.

## Pavimento:

Conjuntos de compartimentos situados no mesmo piso de um edifício. Não são considerados pavimentos, o porão, a cava, a sobreloja, e o sótão.

## Pé-Direito:

Distância entre o piso e o teto de um compartimento; ou entre o piso e a face inferior da viga, quando não existe o teto.

## Poço de Ventilação:

Área com as características de área fechada, destinadas à ventilação do compartimento, de utilização transitória.

## Porão:

Espaço vazio, com ou sem divisões, situados sob o primeiro pavimento de um edifício, tendo o piso, no todo ou em parte, em nível inferior ao do terreno circundante e abaixo dele, menos da metade do seu



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CEP 37.136 — ESTADO DE MINAS GERAIS

pé-direito.

## Profundidade do Lote:

Distância entre a frente ou testada e a divisa oposta do Lote medida segundo a normal à frente. Se a forma do lote for irregular, avalia-se a profundidade média.

## Reconstruir:

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

## Recuo:

É a distância entre a fachada do edifício afastado do alinhamento do logradouro, medida normalmente, a esse alinhamento.

## Reforma de um Edifício:

É o conjunto de obras caracterizadas na definição do conserto, porém, de vulto além dos limites estabelecidos.

## Rez do Chão:

Pavimento térreo que tem o piso ao nível do terreno circundante, ou no máximo, um metro acima desse nível.

## Sobreloja:

Parte do edifício, de pé-direito reduzido, não inferior a 2,50 m (Dois metros e cinquenta centímetros) situada logo acima da loja, da qual faz parte integrante.

## Terreno arruado:

Terreno que tem uma ou mais de suas divisas, coincidindo com o alinhamento do logradouro público, ou de logradouros projetados e aprovados pela Prefeitura.

## Vila:

Conjunto de habitação independentes, em edifício isolados ou não dispostos de modo a formarem rua ou praça interior sem o caráter de logradouro público.

## Via pública:

Toda e qualquer via de uso público, qualquer que seja a sua classificação (rua, avenida, alameda, estradas, etc) desde que seja oficialmente reconhecida e aceita pela Prefeitura.

## Vistoria Administrativa:

Diligências efetuadas por pessoas, funcionários municipais



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CEP 37.136 — ESTADO DE MINAS GERAIS

ou não, designados pelo Prefeito, tendo por fim verificar as condições de um edifício, de uma construção ou de uma instalação quer quanto a sua resitência e estabilidade quer quanto a sua regularidade, no que concerne a este Código.

## CÓDIGO DE OBRAS

### CAPÍTULO II - GENERALIDADES

#### Engenheiros, Arquitetos e Construtores:

Art. 2º - São considerados profissionais legalmente habilitados à execução de projetos, cálculos e obras, todos aqueles que satisfizerem a todos os requisitos e disposições do Decreto-Lei nº23.569, de 11 de dezembro de 1.933.

Art. 3º - Todas as partes do projeto e cálculos, deverão ser apresentadas à Prefeitura para aprovação e serão assinados obrigatoriamente pelos profissionais, seus autores, pelo construtor responsável, pela execução das obras e pelo proprietário desta e procedente à assinatura de cada profissional será também, obrigatório a indicação da função que lhe couber no caso, seja como projetista, calculista, ou construtor; e sucedendo, a indicação de seu título será ainda obrigatória a indicação da Carteira Profissional expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, podendo a Prefeitura exigir a exibição da Carteira Profissional, ou documentos que a substitua, nos casos de dúvidas quanto a legalidade da situação do profissional.

§ 1º - Em se tratando de Empresa, sociedade, companhia, instituição ou firma, a assinatura deverá ser de seu responsável técnico.

Art. 4º - No caso de construções, as atividades das pessoas, empresas, sociedades, companhias, instituições ou firmas, ficarão sujeitas às limitações das respectivas carteiras profissionais.

Art. 5º - Será obrigatório a manutenção nas obras das placas de que trata o artigo nº07 do Decreto-Lei nº23.569, em conformidade com o que estabelece o citado artigo e seu parágrafo único.

Art. 6º - Não caberá à Prefeitura, em consequência de aprovação de projetos e cálculos apresentados e da fiscalização das obras qualquer responsabilidade, que pertencerá exclusivamente: a de





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CEP 37.136 — ESTADO DE MINAS GERAIS

feitura de projetos e cálculos; aos profissionais que assinarem como responsáveis por essa parte.

## CAPITULO III

### Licença, Projetos e Alvará de Construção:

Art. 7º - Nenhuma obra ou demolição de obra se fará na cidade e vilas do Município de Serrania, sem prévia licença da Prefeitura e sem que sejam observadas as disposições e requisitos do presente Código de Obras.

Art. 8º - As licenças de que trata o parágrafo anterior se fará por meio de um requerimento dirigido ao Sr. Prefeito Municipal, acompanhando o referido requerimento, os projetos das obras, de acordo com o que dispõe os parágrafos que se seguem, e contendo as seguintes indicações:

- a) Nome do proprietário;
- b) sua residência;
- c) objetivo requerido;
- d) Local da obra;
- e) área de construção e número de pavimentos;
- f) o nome da empresa, firma, companhia, sociedade, instituição ou construtor responsável pela execução da obra.

Art. 9º - A licença requerida será expedida por meio de alvará, o qual ficará sujeito ao pagamento de taxas e emolumentos de acordo com o Código Tributário do Município e em se tratando da construção e se forem necessários alinhamentos, nivelamento e numeração serão as respectivas taxas cobradas juntamente com a do alvará de licença.

Art. 10º - Depende da prévia aprovação dos projetos das respectivas obras, pela Prefeitura, a licença para construção, demolição, reforma, modificação ou acréscimo de edifícios ou suas dependências, gradis ou balaustradas, estas últimas, quando no alinhamento da via pública.

§ 1º - Em regra, só serão considerados de caráter definitivo as construções cujos projetos hajam sido aprovados pela Prefeitura.

Art. 11º - Os desenhos contendo os projetos que acompanharão, obrigatoriamente, o requerimento de licença, constarão também,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CEP 37.136 — ESTADO DE MINAS GERAIS

obrigatoriamente do seguinte:

a) Planta na escala 1:100 (um para cem) ou 1:50 (um para cinquenta) de acordo com as dimensões do projeto, de cada pavimento do edifício ou prédio e de todas as dependências;

b) Elevações nas escalas 1:50 (um para cinquenta), da fachada ou fachadas voltadas para a via pública;

c) No caso de edifício recuado do alinhamento, elevação na escala 1:50 (um para cinquenta), da mureta, gradil ou outro tipo de fechamento em acordo com este Código, no alinhamento do logradouro;

d) Secções longitudinais e transversais, do edifício e suas dependências, na escala 1:50 (um para cinquenta);

e) Planta de cobertura do edifício, na escala 1:100 (um para cem) ou 1:200 (um para duzentos), e na qual serão indicados por setas e sentidos de escoamento das águas desenhando-se em linhas cheias os limites de beirais, plantibandas, cumieiras, rincões e espigões e por linhas interrompidas os limites externos das paredes externas;

f) Planta de situação do lote, numa das escalas seguintes: 1:100 (um para cem); 1:50 (um para cinquenta); 1:500 (um para quinhentos) ou 1:1000 (um para mil); de acordo com as dimensões do lote, devendo a citada planta de situação conter:

I - Os limites do terreno e sua posição no centro da quadra;

II - situações das construções, projetos (contorno à tinta carmin) e das já existentes no terreno (contorno à tinta nanquim);

III - sua orientação magnética terrestre.

Art. 12º - As plantas deverão indicar claramente a disposição e as divisões do prédio ou edifício e de suas dependências, o destino e as dimensões de cada compartimento, as dimensões das aberturas, áreas e pátios, e as espessuras das paredes. As secções e elevações deverão indicar as alturas dos pavimentos, dos embasamentos, das aberturas e barras laváveis, as espessuras dos alicerces e das paredes e a altura do terreno em relação ao passeio do logradouro público. Nas plantas e secções, as paredes serão pintadas a nanquim preto, podendo ser diluído.

Art. 13º - As plantas e secções em elevação deverão ser convenientemente cotadas. Se houver divergência entre qualquer dimensão,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CEP 37.136 — ESTADO DE MINAS GERAIS

medida diretamente no desenho e a cota correspondente, prevalecerá esta última.

Art. 14º - No projeto de modificação, acréscimo e reconstrução de prédios e edifícios, indicar-se-ão com a cor preta as partes do prédio ou edifício que devam permanecer; com a cor carmim, as que serão executadas e com cor amarela as que serão demolidas.

Art. 15º - O projeto tipo só poderá ser usado para terrenos ou lotes anexos, do mesmo proprietário, desde que conste do projeto todos os lotes e a situação em cada um, do contorno da planta-tipo. A planta-tipo deve ser usada para pavimentos iguais de um mesmo edifício.

Art. 16º - Os desenhos contendo os projetos que acompanham o requerimento de licença deverão satisfazer obrigatoriamente às condições do Anexo-2.

Art. 17º - Não depende da apresentação e aprovação de projetos pela Prefeitura, à licença para:

a) Construção de simples cobertura, com área máxima de 30 m<sup>2</sup> desde que fiquem afastada do alinhamento do logradouro público, no mínimo de 10 metros e satisfaça às condições de higiene e segurança, sendo que o requerimento de licença indicará a localização e o destino das mesmas;

b) Construção de muros no alinhamento do logradouro público, sendo entretanto, necessários alinhamento e nivelamento feitos pela Prefeitura;

c) Pequenos consertos de edifícios, desde que os mesmos vão de encontro ao estabelecimento neste código;

d) Pinturas externas de prédios e edifícios quando não exigir andaime e tapume.

Art. 18º - Não depende de licença, mas deve ser previamente comunicado à Prefeitura, pelo interessado, a construção:

a) De muros divisórios;

b) De dependências não destinadas a habitação humana de qualquer finalidade comercial e industrial, como sejam, cobertas com área inferior até 30 m<sup>2</sup>, viveiros, galinheiros, caramanchões, estufas para fins domésticos, desde que tais dependências fiquem afastadas do alinhamento do logradouro de uma distância não inferior a 10 metros;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CEP 37.136 — ESTADO DE MINAS GERAIS

c) De abrigos provisórios para operários ou guarda de material, no decurso da execução de obras já iniciadas, desde que tais abrigos sejam demolidos logo que terminadas as obras.

Art. 19º - Nos edifícios e prédios existentes que estiverem em desacordo com as disposições deste código, serão permitidas obras de reconstrução parcial ou de consertos se não vierem essas obras contribuir para aumentar a duração natural do edifício e se, e sem darem lugar a formação de novos elementos em desacordo com as normas legais, concorrerem para a melhoria de suas condições de higiene e segurança, sendo que a licença nos casos previstos neste artigo, depende de aprovação pela Prefeitura, dos respectivos projetos, que deverão ser obrigatoriamente acompanhados de um memorial, nos quais terão especificação de sua finalidade, devendo a Prefeitura, antes de aprovar os projetos das obras aqui referidas, mandar fazer uma vistoria no prédio ou edifício em questão a fim de verificar suas condições e conveniências ou não de conceder a licença requerida.

Art. 20º - Antes de aprovar os projetos a que se referem os artigos anteriores, a Prefeitura fará vistoria para verificar se o lote está em condições de receber edificações de acordo com o que dispõe este código e a aprovação do projeto pela Prefeitura, não implicará no reconhecimento do direito de propriedade do terreno.

Art. 21º - Os projetos apresentados, que estiverem em desacordo com as disposições e requisitos do presente código, ou que contiverem erros serão devolvidos aos interessados com declaração do motivo da devolução, motivos estes, que serão também indicados no requerimento do pedido de licença, sendo que a aceitação da devolução do projeto implicará na aceitação, pelo interessado, dos motivos que acarretam a devolução.

Art. 22º - Se o projeto estiver incompleto ou apenas apresentar pequenos inexactidões ou equívocos, o interessado terá o prazo de no máximo 15 (quinze) dias, para o chamado, corrigí-lo ou completá-lo, findo o qual, será o requerimento indeferido e arquivado, não cabendo ao interessado nenhuma indenização ou reclamação por isto.

Art. 23º - O prazo máximo para aprovação dos projetos será de 15 (quinze) dias contados da data de entrada do requerimento da Pre



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CEP 37.136 — ESTADO DE MINAS GERAIS

feitura, sendo que findo esse prazo, sem que haja despacho do requerimento o interessado poderá dar início à obra, mediante depósito dos emolumentos e taxas devidos e comunicação à Prefeitura, obrigando-se a obedecer às disposições e requisitos deste código e mais ainda, sujeitando-se a demolir o que fizer em desacordo com os mesmos.

Art. 24º - Em conformidade com a localização das obras, o destino e importância da mesma, ou ainda, se estas se relacionarem com o Plano Diretor da Cidade, existente ou a existir, o Prefeito, antes da aprovação dos projetos, fará submetê-lo à apreciação de órgão competente, solicitando-se pronunciamento, e neste caso, o prazo para aprovação dos projetos, a que se refere o artigo anterior, será de 45 (quarenta e cinco) dias.

Art. 25º - Aprovado o projeto e pagos os emolumentos e taxas devidos, será expedido o respectivo alvará, o qual terá a vigência de 18 (dezoito) meses contados da data de sua publicação, e no qual será expresso o nome do proprietário, elementos de identificação do lote que recebeu a construção, as servidões legais a serem observadas, e toda e qualquer outra observação que for julgadas necessárias.

Art. 26º - No caso de projetos e requerimentos aprovados porém não executados, poderão ser concedidos novos alvará de construção até o máximo de 3 (três) anos, contados da data de aprovação dos projetos e rejeitados as demais disposições legais então em vigor.

Art. 27º - O projeto aprovado será publicado pelo Prefeito ou por funcionário legalmente capacitado, em duas vias, uma das quais ficará arquivadas na Prefeitura e a outra entregue juntamente com o alvará ao interessado, que os manterá sempre no local das obras, a fim de que os mesmos possam ser exibidos, em qualquer momento que forem exigidos pelos fiscais da Prefeitura.

Art. 28º - Novo alvará será necessário, toda vez que se fizerem modificações essenciais no projeto já aprovado, devendo o mesmo ser requerido e processado, de acordo com o exposto nos artigos anteriores, e solicitando-se também, o cancelamento de alvará primitivo e substituição ou alteração do projeto já aprovado.

Art. 29º - As pequenas alterações que se fizerem necessárias desde que, não alterem os elementos essenciais da construção, não



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CEP 37.136 — ESTADO DE MINAS GERAIS

dependem de novo alvará, sendo entretanto, necessária a aprovação da Prefeitura, mediante requerimento do proprietário e desenhos mostrando as alterações pretendidas.

## CAPITULO IV

### Início, Andamento e Conclusão das Obras - Demolições:

Art. 30º - Nenhuma obra poderá ser iniciada sem que o construtor responsável tenha comunicado à Prefeitura, com pelo menos 24 (vinte e quatro) horas de antecedência o início da obra, sendo que a responsabilidade do construtor perante a Prefeitura, começa na data da comunicação a que se refere este artigo.

Art. 31º - O construtor que quiser isentar-se de sua responsabilidade, durante a construção deverá comunicar seu intento escrito à Prefeitura, que fará vistoria, a fim de verificar a existência ou não da infração na obra.

§ 1º - A verificação de não existência de infração citada no artigo anterior, permitirá a Prefeitura aceitar a isenção de responsabilidade do construtor, sendo então o proprietário da obra intimado a apresentar dentro do prazo de 3 (três) dias, novo construtor responsável, o qual deverá enviar à Prefeitura uma comunicação a respeito. Os dois construtores, o que se isenta e o que assume a responsabilidade da obra, poderão fazer uma só comunicação trazendo a assinatura de ambos e a do proprietário.

Art. 32º - Nos casos previstos pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, de pequenas obras, não será exigido pela Prefeitura, construtor responsável, entretanto caberá ao proprietário ou interessado o cumprimento de todas as exigências regulamentares relativas à pequena obra, inclusive as que são distribuídas ao construtor, nos casos comuns.

§ 1º - A dispensa do construtor responsável sujeitará o proprietário ou interessado ao pagamento de taxa regulamentar.

Art. 33º - As obras deverão ser executadas de acordo com o projeto aprovado nos seus elementos geométricos essenciais, sendo que as alterações que tiverem de ser feitas, sem modificações de qualquer dos elementos geométricos essenciais serão permitidas, desde



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CEP 37.136 — ESTADO DE MINAS GERAIS

que, não contrariem os requisitos e determinações deste código e que seja feita, antes do início das mesmas alterações, comunicação escrita à Prefeitura.

§ 1º - Consideram-se elementos geométricos essenciais, em construção dos edifícios e prédios as seguintes condições:

- a) Altura do edifício;
- b) Os pés-direitos;
- c) As espessuras das paredes mestras;
- d) A área dos pavimentos e compartimentos;
- e) As dimensões das áreas e passagens;
- f) A junção das paredes externas;
- g) A área e forma de cobertura;
- h) A posição e as dimensões dos vãos ou aberturas externas;
- i) As dimensões das saliências;
- j) As alturas das barras laváveis;
- k) Outros elementos cujas dimensões ou forma são determinadas por este código;

Art. 34º - Terminada a construção ou reconstrução de qualquer prédio ou edifício, o construtor dará aviso por escrito à Prefeitura e na falta do aviso deste, o proprietário o fará; este aviso será acompanhado do projeto e da chave, a fim de que seja feita uma vistoria no prédio ou edifício concluído, para que seja verificado se a execução da obra obedeceu ao projeto e se foram observadas as prescrições deste código, e se de fato as obras estão terminadas.

§ 1º - Mesmo antes de "habite-se" será permitido, sem que entretanto possa funcionar, a instalação de máquinas, balcões, armários e prateleiras nos prédios destinados a estabelecimentos industriais e comerciais;

Art. 35º - Nos casos que se seguem serão permitidas baixa parcial da construção.

- a) No caso de prédios de mais de um pavimento, a baixa poderá ser concedida parcialmente, a medida que estas se concluírem;
- b) Nos casos de prédio composto de partes comerciais e residenciais quando uma puder ser utilizada independentemente da outra;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CEP 37.136 — ESTADO DE MINAS GERAIS

c) Nos casos de mais de um prédio ou bloco do mesmo alvará de licença de construção.

§ 1º - Deverá ser rigorosamente observado, que nos casos de baixa parcial, esta só será concedida se a utilização das partes respectivas não for prejudicada ou incompleta por falta de compartimento ou dependências, incluídos no prosseguimento da construção.

§ 2º - A baixa parcial implicará em que o construtor, proprietário, ou interessado, assumo um termo perante a Prefeitura, no qual se compromete a concluir as obras restantes dentro do prazo razoável que lhe for marcado e sujeitando-se em caso contrário, de não fazer o pagamento de multa mensal, durante o tempo excedente do prazo, até a conclusão final das obras.

§ 3º - Qualquer obra determinada, uma vez concedida sua baixa não poderá ter seu destino mudado, sem prévia autorização da Prefeitura, sob pena de multa ou interdição.

Art. 36º - Nos casos em que as disposições e requisitos do presente código de obras não seja contrariado, poderá a Prefeitura, mediante requerimento devidamente instruído, acompanhado de planta, com emissão de alvará, mudar o destino da obra concluída.

Art. 37º - Nos casos de paralização de uma obra por mais de 180 (cento e oitenta) dias deverá as expensas do proprietário, ser feito o fechamento do terreno no alinhamento do logradouro, por meio de um muro dotado de portas de entrada, observando-se este código, sendo que nos casos de construção no alinhamento, um dos vãos abertos para logradouro público será fechado com porta e os demais deixados para o logradouro fechado com alvenaria.

§ 1º - A fim de verificar se uma obra paralizada oferece perigo, a Prefeitura poderá, a seu critério e quando assim julgar necessário, vistoriar a obra paralizada e no caso de confirmação do perigo fica o proprietário obrigado a tomar as medidas necessárias para evitar o citado perigo.

Art. 38º - Executando-se os muros de fechamento, até 3 (três) metros de altura, a demolição só poderá ser executada mediante licença da Prefeitura e pagamento da respectiva taxa, e em se tratando de edifícios de mais de dois pavimentos ou qualquer construção com mais de





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CEP 37.136 — ESTADO DE MINAS GERAIS

8 (oito) metros de altura, a demolição só poderá ser efetuada sob a responsabilidade do profissional legalmente habilitado pelo CREA.

§ 1º - A licença para demolição deverá ser requerida à Prefeitura e no caso de ser feita sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado pelo CREA, tal como preceitua, o artigo anterior, o mesmo, juntamente pedindo a licença em causa;

§ 2º - A demolição do prédio ou construção no alinhamento do logradouro só poderá ser executado com o tampamento da frente correspondente à fachada, exceto nos casos de perigo emitente;

§ 3º - Nos casos de demolição, o responsável pela mesma ou o proprietário, conforme o caso, porá em prática todas as medidas de segurança necessária e possíveis, a fim de garantir os operários, o público, benfeitorias do logradouro e propriedades vizinhas podendo a Prefeitura, sempre que julgar conveniente, principalmente nas zonas centrais da cidade, onde o movimento é maior, estabelecer o horário em que a demolição deva ser feita, inclusive a noite, se assim achar necessário.

## CAPITULO V

### Lotes a serem edificados:

Art. 39º - A Prefeitura Municipal só aprovará e permitirá a construção de prédios ou edifícios, naqueles lotes já previamente aprovada pela mesmas, os quais deverão satisfazer as seguintes condições:

- a) Fazer frente para logradouro público aprovado pela Prefeitura;
- b) Ter no caso de lotes residenciais e comerciais, um mínimo de 10 (dez) metros de frente e 200 m<sup>2</sup> de área;
- c) Ter no caso de lotes industriais, um mínimo de 12 metros de frente e 300 m<sup>2</sup> de área.

Art. 40º - Na data de publicação do presente código, os lotes existentes onde houver edificação serão aceitos com as dimensões que tiver nas escrituras, assim como os terrenos vagos existentes, encravados entre lotes ou edificação de outros proprietários, podendo no primeiro caso de demolição receber nova edificação.

Art. 41º - Os lotes com frente, medindo mais de dobro, das medidas especificadas nos itens "b" e "c" do artigo 39, poderão ser sub



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CEP 37.136 — ESTADO DE MINAS GERAIS

divididos mediante requerimento à Prefeitura, desde que observadas as dimensões e área mínima, de que tratam os referidos itens.

Art. 42º - As condições de salubridades, exigidas pelo Departamento de Saúde Pública do Estado devem ser satisfeitas além das exigências "b" e "c" do artigo 39, para que o lote possa receber qualquer edificação.

## CAPÍTULO VI

### Alinhamento e Nivelamento para Construção:

Art. 43º - Toda e qualquer construção deverá obedecer obrigatoriamente aos níveis e alinhamentos fornecidos pela Prefeitura, os quais constarão de alvarás de construção e estarão referidos a pontos fixos no local, tais como: guias de passeio, soleiras em prédios vizinhos, etc., sendo que juntamente com o alvará de construção o interessado receberá um croquis de alinhamento e nivelamento, feito pela Prefeitura, em seguida, ao deferimento do requerimento de licença.

§ 1º - O croquis mostrando o alinhamento e nivelamento será feito em duas vias, uma das quais ficará na Prefeitura arquivada com os documentos do pedido de licença e a outra no local da obra, durante todo o tempo de duração da mesma.

Art. 44º - O alinhamento a ser seguido obedecerá ao plano diretor da cidade e o nivelamento ao "grade" da via pública, para a qual a construção tiver voltada sua fachada principal.

§ 1º - No caso e enquanto não houver um plano diretor em vigor o alinhamento e nivelamento de que tratam os presentes artigos serão dadas tomado como referência as construções existentes nos lotes vizinhos.

Art. 45º - O croquis de alinhamento e nivelamento, para efeito de início de construção, vigorará por 6 (seis) meses, e decorrido este prazo caso haja modificação ou projeto de modificação no alinhamento ou "grade" da via pública, tendo em vista o início de construção e o requerimento do interessado, a Prefeitura prestará as informações necessárias se estas modificações necessárias se importam na feitura de novo alinhamento e nivelamento, cabendo no caso, pagamento da taxa respectiva.

Art. 46º - Nos casos de obras no alinhamento do logradouro