



# **Código de Obras do Município de Caxambu**

Lei Complementar nº 12/2000  
e  
Legislação Suplementar



**Digitado e impresso pela Secretaria da  
Câmara Municipal de Caxambu-MG**

**Atualizado até Março de 2022.**



## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO II DIREITOS E RESPONSABILIDADES.....</b>	<b>5</b>
Seção I DO MUNICÍPIO.....	5
Seção II DO PROPRIETÁRIO.....	6
Seção III DO RESPONSÁVEL TÉCNICO.....	6
<b>CAPÍTULO III DO PROCESSO ADMINISTRATIVO.....</b>	<b>6</b>
Seção I DAS LICENÇAS PARA CONSTRUÇÃO E DEMOLIÇÃO.....	7
Seção II DO ALINHAMENTO E NIVELAMENTO.....	8
Seção III DO HABITE-SE.....	9
<b>CAPÍTULO IV DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES.....</b>	<b>10</b>
Seção I DA FISCALIZAÇÃO.....	10
Seção II DAS INFRAÇÕES.....	10
Subseção I DO AUTO DE INFRAÇÃO.....	10
Subseção II DA DEFESA DO AUTUADO.....	11
Seção III DAS PENALIDADES.....	11
Subseção I DAS MULTAS.....	11
Subseção II DO EMBARGO DA OBRA E DA DEMOLIÇÃO.....	12
<b>CAPÍTULO V DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES.....</b>	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO VI DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS.....</b>	<b>14</b>
Seção I DISPOSIÇÕES GERAIS.....	14
<b>CAPÍTULO VII DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS.....</b>	<b>14</b>
Seção I DO CANTEIRO DE OBRAS.....	15
<b>CAPÍTULO VIII DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES.....</b>	<b>15</b>
Seção I DISPOSIÇÕES GERAIS.....	15
Seção II DOS PASSEIOS E DAS VEDAÇÕES.....	17
Seção III DO TERRENO E DAS FUNDAÇÕES.....	17
Seção IV DAS FACHADAS E CORPOS EM BALANÇO.....	18
Seção V DOS COMPARTIMENTOS.....	19
Seção VI DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO.....	20
Seção VII DAS CIRCULAÇÕES.....	21
Seção VIII DOS VÃOS DE PASSAGENS E PORTAS.....	21
Seção IX DAS RAMPAS E ESCADAS.....	22
Seção X DAS ESCADAS E RAMPAS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO.....	23
Seção XI DOS ELEVADORES E ESCADAS ROLANTES.....	24
Seção XII DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS.....	24
Seção XIII DAS ÁGUAS PLUVIAIS.....	25
Seção XIV DOS ESTACIONAMENTOS DE VEÍCULOS.....	28
<b>CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....</b>	<b>29</b>



## Lei Complementar nº 12/ 2000

### INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE CAXAMBU

A Câmara Municipal de Caxambu aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** - Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Caxambu, o qual estabelece normas para a elaboração de projetos e execução de obras e instalações, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais.

**Parágrafo único** - Todos os projetos de obras e instalações deverão estar de acordo com este Código, com a legislação vigente sobre Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como com os princípios previstos no Plano Diretor do Município.

**Art. 2º** - O Código de Obras de Caxambu tem como objetivo principal assegurar e promover a melhoria de padrões mínimos de segurança, salubridade e conforto das edificações de interesse para a comunidade, visando ao bom desempenho por parte das edificações, tanto para seus usuários, quanto para com a cidade em geral.

**Art. 3º** - As obras de edificação realizadas no município de Caxambu serão identificadas de acordo com a seguinte classificação:

I - Construção;

II - Reforma sem modificação de área construída: obra de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, não modificando sua área, forma ou altura;

III - Reforma com modificação de área: obra de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, que altere sua área, forma ou altura, quer por acréscimo, quer por decréscimo.

**Art. 4º** - As obras de construção ou reforma com modificação de área construída, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser executadas após concessão de licença do Município, de acordo com as exigências contidas neste Código e mediante a assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado.

**§ 1º** - Estarão isentas da responsabilidade técnica as edificações de interesse social, com até 60,00 m<sup>2</sup>, construídas sob o regime de mutirão ou auto-construção e não pertencentes a nenhum programa habitacional.



§ 2º - As obras a serem realizadas em construções integrantes do patrimônio histórico municipal, estadual ou federal, deverão atender às normas próprias estabelecidas pelo órgão de proteção competente.

**Art. 5º** - Todos os logradouros públicos e edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar e multifamiliar, serão ser projetados de modo a permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de deficiência.

**Art. 6º** - Para construção ou reforma de instalações capazes de causar, sob qualquer forma, impactos paisagísticos, arquitetônicos, ao patrimônio histórico ou ao meio ambiente, será exigida aprovação, mediante emissão de parecer técnico favorável, dos órgãos estaduais competentes, previamente à aprovação do projeto pelo município.

§ 1º – Quando localizados nas áreas definidas pelo Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico (IEPHA-MG), correspondentes ao perímetro de tombamento do Parque das Águas, Morro Caxambu e Praça Dezesesseis de Setembro, além de suas áreas de entorno, os projetos serão encaminhados ao IEPHA-MG.

§ 2º – Quando localizados nas áreas de influência, transporte ou recarga dos mananciais hidrominerais, definidas pelo Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM), com base em estudos técnicos, os projetos deverão ser encaminhados à COMIG (Companhia Mineradora de Minas Gerais).

## CAPÍTULO II DIREITOS E RESPONSABILIDADES

### Seção I DO MUNICÍPIO

**Art. 7º** - Cabe ao Município a aprovação do projeto arquitetônico, observando as disposições deste Código, bem como os padrões urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente.

**Art. 8º** - O Município licenciará e fiscalizará a execução e a utilização das edificações.

**Parágrafo único** - Compete também ao Município fiscalizar a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras e edificações.

**Art. 9º** - O Município assegurará, através de suas Secretarias Municipais de Planejamento Urbano e a de Obras, o acesso dos munícipes a todas as informações contidas na legislação relativa ao Plano Diretor, Posturas, Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, e deste Código, pertinentes ao imóvel a ser construído.



**Seção II**  
**DO PROPRIETÁRIO**

**Art. 10** - O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, bem como pela observância das disposições deste Código e das leis municipais pertinentes.

**Art. 11** - O proprietário responderá pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação, por parte do Município, reconhecimento do direito de propriedade.

**Seção III**  
**DO RESPONSÁVEL TÉCNICO**

**Art. 12** - O responsável técnico pela obra assume, perante o Município e terceiros, que serão seguidas todas as condições previstas no projeto de arquitetura aprovado de acordo com este Código.

**§ 1º** - É obrigação do responsável técnico a colocação da placa da obra.

**§ 2º** - O responsável técnico, ao afastar-se da obra, deverá apresentar comunicação escrita.

**§ 3º** - O proprietário deverá apresentar, no prazo de 7 (sete) dias, novo responsável técnico, o qual será enviado ao órgão competente do Município comunicação a respeito, sob pena de não se poder prosseguir a execução da obra.

**Art. 13** - A responsabilidade técnica de projetos e obras será assumida apenas pelos profissionais cadastrados na Prefeitura.

**Parágrafo único** – Haverá na prefeitura um livro para registro de profissionais e firmas habilitadas, na forma da legislação federal pertinente, à elaboração de projetos e execução de obras.

**Art. 14** – Será passível de pena de suspensão de um a seis meses, a juízo do **CREA**, o profissional que:

I – cometer reiteradas infrações contra o presente Código, incorrendo em mais de seis multas durante o período de um ano;

II – continuar na execução de obras embargadas;

III – deixar de pagar taxas e impostos relativos a exercício profissional, dentro dos prazos a serem estabelecidos;

IV – revelar imperícia na execução de quaisquer obras, verificada por uma comissão de três profissionais do ramo designados pelo prefeito.

**CAPÍTULO III**  
**DO PROCESSO ADMINISTRATIVO**



**Seção I**  
**DAS LICENÇAS PARA CONSTRUÇÃO E DEMOLIÇÃO**

**Art. 15** – A ocupação de qualquer edificação somente poderá se efetivar mediante “habite-se” expedido pela Prefeitura.

**Art. 16** - A licença para construção será concedida mediante requerimento dirigido ao Secretário de Planejamento Urbano, juntamente com o projeto arquitetônico a ser aprovado.

§ 1º - A licença será obtida por meio de alvará.

§ 2º - Tratado-se de construção, serão também cobradas taxas de alinhamento, nivelamento e numeração, quando necessário.

**Art. 17** - Dependerão obrigatoriamente de licença para construção as seguintes obras:

I - construção de novas edificações,

II - reformas que determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, ou que afetem os elementos construtivos e estruturais, que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções;

III - implantação de canteiro de obras em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra;

IV - implantação e utilização de estande de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel;

V - avanço de tapume sobre parte do passeio público;

VI - construção de simples cobertas acima de 30 m<sup>2</sup>.

**Art. 18** - Estão isentas de licença para construção as seguintes obras:

I - limpeza ou pintura interna e externa de edifícios, que não exija a instalação de tapumes, andaimes ou telas de proteção;

II - conserto nos passeios dos logradouros públicos em geral;

III - construção de muros divisórios que não necessitem elementos estruturais de apoio à sua estabilidade;

IV - construção de abrigos provisórios para operários ou de depósitos de materiais, no decurso de obras definidas já licenciadas;

V - reformas que não determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, não contrariando os índices estabelecidos pela legislação referente ao uso e ocupação do solo, e que não afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções.

**Art. 19** - O projeto aprovado terá licença para construção, com prazo de validade de 30 (trinta) meses, podendo ser revalidada, pelo mesmo prazo, através de solicitação do interessado, desde que a obra tenha sido iniciada.

§ 1º - Será revogada automaticamente a licença da construção que não tenha sido iniciada, decorrido o prazo inicial de validade do alvará.



§ 2º - A prorrogação da licença poderá ser solicitada mediante requerimento protocolado com pelo menos trinta dias de antecedência em relação ao vencimento do alvará.

§ 3º - A revalidação da licença mencionada no *caput* deste artigo só será concedida caso os trabalhos de fundação estejam concluídos.

**Art. 20** - Em caso de paralisação da obra, o responsável informará o Município.

§ 1º - Para o caso descrito no *caput* deste artigo, mantém-se o prazo inicial de validade da licença para construção.

§ 2º - A prorrogação da licença poderá ser solicitada mediante solicitação por escrito com pelo menos trinta dias de antecedência em relação ao vencimento do alvará.

§ 3º - A revalidação da licença mencionada no *caput* deste artigo só será concedida caso os trabalhos de fundação estejam concluídos.

**Art. 21** - É vedada qualquer alteração no projeto de arquitetura após sua aprovação, sem que haja o prévio consentimento do Município sob pena de cancelamento de sua licença.

**Parágrafo único** - A execução de modificações em projetos de arquitetura aprovados com licença ainda em vigor, que envolva partes da construção ou acréscimo de área ou altura construída, somente poderá ser iniciada após a sua aprovação.

**Art. 22** - Nenhuma demolição de edificação que afete os elementos estruturais poderá ser efetuada sem comunicação prévia ao órgão competente do Município, que expedirá a licença para demolição, após vistoria.

§ 1º - Quando se tratar de demolição de edificação com mais de 8,00 m. de altura, deverá o proprietário apresentar profissional legalmente habilitado, responsável pela execução dos serviços, que assinará o requerimento juntamente com o proprietário.

§ 2º - A licença para demolição será expedida juntamente com a licença para construção, quando for o caso.

**Art. 23** - Será objeto de pedido de certificado de mudança de uso qualquer alteração quanto à utilização de uma edificação que não implique alteração física do imóvel, desde que verificada a sua conformidade com a legislação referente ao uso e ocupação do solo.

**Parágrafo único** - Deverão ser anexados a solicitação de certificado de mudança de uso os documentos previstos em regulamento.

**Seção II**  
**DO ALINHAMENTO E NIVELAMENTO**



**Art. 24** - Antes do início da construção, é necessário que o interessado esteja de posse do alinhamento e nivelamento fornecido pela Prefeitura.

**Parágrafo único** – Tratando-se de construção em lote já edificado, situado em logradouro não sujeito à modificação altimétrica, serão dispensadas as notas de nivelamento.

**Art. 25** – Nos cruzamentos de vias públicas, os dois alinhamentos serão concordados por um terceiro, normal à bissetriz do ângulo por eles formado, e de comprimento variável entre 2,5 m. (dois metros e cinquenta centímetros) e 4,5 m. (quatro metros e cinquenta centímetros), conforme Anexo I com ilustração.

### Seção III DO HABITE-SE

**Art. 26** - Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade.

**§ 1º** - É considerada em condições de habitabilidade a edificação que:

I - estiver em acordo com as disposições deste Código;

II - garantir segurança a seus usuários e à população indiretamente a ela afetada;

III - possuir todas as instalações previstas em projeto funcionando a contento;

IV - for capaz de garantir a seus usuários padrões mínimos de conforto térmico, luminoso, acústico e de qualidade do ar, conforme o projeto aprovado;

V - atender as exigências relativas às medidas de segurança contra incêndio e pânico.

**§ 2º** - Quando se tratar de edificações de interesse social com até 60,00 m<sup>2</sup>, construídas sob o regime de mutirão ou auto-construção e não pertencentes a nenhum programa habitacional, será considerada em condições de habitabilidade a edificação que.

I - garantir segurança a seus usuários e à população indiretamente a ela afetada;

II - estiver em acordo com os regulamentos específicos para a Área de Interesse Social a qual pertence a referida edificação.

**Art. 27** - Uma vez concluída a obra, o proprietário deverá solicitar ao Município o "habite-se" da edificação, que deverá ser precedido de vistoria pelo órgão competente, atendendo às exigências previstas em regulamento.

**§ 1º** - A vistoria será efetuada no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do seu requerimento.

**§ 2º** - O "habite-se" será concedido ou recusado dentro de outros 15 (quinze) dias.



**Art. 28** - Será concedido o "habite-se" parcial de uma edificação nos seguintes casos:

I - prédio composto de parte comercial e parte residencial utilizadas de forma independente;

II - programas habitacionais de reassentamentos de caráter emergencial, desenvolvidos e executados pelo poder público ou pelas comunidades beneficiadas, em regime de mutirão.

§ 1º - O "habite-se" parcial não substitui o "habite-se" que deve ser concedido ao final da obra.

§ 2º - Para a concessão do "habite-se" parcial, fica a Prefeitura Municipal sujeita aos prazos e condições estabelecidos no *caput* do artigo anterior.

#### **CAPÍTULO IV** **DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES**

##### **Seção I** **DA FISCALIZAÇÃO**

**Art. 29** – Caberá à Prefeitura a fiscalização das obras, instalações e serviços, que será exercida pelos servidores autorizados.

**Parágrafo único** - O servidor responsável pela fiscalização, antes de iniciar qualquer procedimento, identificar-se-á perante o proprietário da obra, responsável técnico ou seus prepostos.

**Art. 30** - A fiscalização será um ato de prevenção às infrações.

**Parágrafo único** – Caberá à fiscalização a orientação ao proprietário e ao responsável técnico, com o objetivo de evitar as situações irregulares.

##### **Seção II** **DAS INFRAÇÕES**

**Art. 31** - Constitui infração toda ação ou omissão que contraria as disposições deste Código ou de outras leis municipais.

**Parágrafo único** - Dará motivo à lavratura de auto de infração qualquer violação das normas deste Código que for levada a conhecimento de qualquer autoridade municipal, por qualquer servidor ou pessoa física que a presenciar, devendo a comunicação ser escrita, e acompanhada de prova ou devidamente testemunhada.

##### **Subseção I** **DO AUTO DE INFRAÇÃO**

**Art. 32** - Auto de Infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica, contra a qual é lavrado o auto, infringido os dispositivos deste Código.



**Art. 33** - A notificação da infração será ser feita pessoalmente, por via postal, com aviso de recebimento (AR), ou por edital.

§ 1º - A assinatura do infrator no auto não implica em confissão nem aceitação dos seus termos.

§ 2º - A recusa da assinatura no auto de infração, por parte do infrator, não agravará a pena, nem tampouco impedirá a tramitação normal do processo.

#### **Subseção II** **DA DEFESA DO AUTUADO**

**Art. 34** - O autuado terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa contra a autuação, a partir da data do recebimento da notificação, pessoalmente ou por AR, ou da data de publicação do edital.

§ 1º - A defesa dar-se-á por petição, instruída com a documentação necessária.

§ 2º - A apresentação de defesa no prazo legal suspende a exigibilidade da multa até decisão de autoridade administrativa.

#### **Seção III** **DAS PENALIDADES**

**Art. 35** – As infrações aos dispositivos deste Código serão aplicadas ao responsável técnico pela obra, e compreenderão as seguintes penalidades:

I – Multa;

II – Embargo de obra;

III – Interdição de edificação ou dependência;

IV – Demolição.

#### **Subseção I** **DAS MULTAS**

**Art. 36** – Uma vez imposta a multa ao infrator, este será notificado para que proceda ao pagamento no prazo de quinze dias.

§ 1º - A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

§ 2º - A multa não paga no prazo legal será inscrita em dívida ativa.

§ 3º - As reincidências terão o valor da multa multiplicada progressivamente de acordo com o número de vezes em que for verificada a infração.

**Art. 37** - As multas previstas neste Código serão calculadas com base na Unidade Fiscal do Município de Caxambu, podendo variar de 0,2 (um quinto) a 500 (quinhentos) UFMC.



**Parágrafo único** - A graduação das multas, a ser estabelecida mediante decreto, far-se-á tendo em vista:

- I - a maior ou menor gravidade da infração;
- II - suas circunstâncias;
- III - os antecedentes do infrator.

**Subseção II**  
**DO EMBARGO DA OBRA E DA DEMOLIÇÃO**

**Art. 38** - As obras que estiverem em andamento, sejam elas de reforma, construção ou demolição, serão embargadas tão logo seja verificada a infração que autorize a aplicação desta penalidade.

§ 1º - A verificação da infração será feita mediante vistoria, quando se emitirá notificação ao responsável pela obra e se fixará o prazo para sua regularização, sob pena do embargo.

§ 2º - Feito o embargo e lavrado o respectivo auto, caberá ao responsável pela obra direito de defesa, a ser interposta no prazo de 5 (cinco) dias úteis, após o qual o processo será julgado pela autoridade competente, para determinação das penalidades pertinentes.

§ 3º - O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

**Art. 39** - Uma obra concluída, seja ela de reforma ou construção, será interdita tão logo verificada a infração que autorize esta penalidade.

§ 1º - Tratando-se de edificação habitada ou com qualquer outro uso, o Município notificará os ocupantes da irregularidade a ser corrigida e, se necessário, interditará sua utilização.

§ 2º - O Município promoverá a desocupação compulsória da edificação, se houver insegurança manifesta, com risco de vida ou de saúde para os ocupantes e usuários.

§ 3º - A interdição só será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinaram.

**Art. 40** - A demolição de uma obra, seja ela de reforma ou construção, ocorrerá quando verificada a infração que autorize esta penalidade.

§ 1º - A demolição será imediata se for julgado risco iminente de caráter público.

§ 2º - Toda obra clandestina deverá ser demolida, mediante ordem sumária da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

**Art. 41** - Quando a obra estiver licenciada, a demolição dependerá da anulação, cassação ou revogação da licença para construção feita pelo órgão competente do Município.



**Parágrafo único** - O procedimento descrito no *caput* deste artigo depende de prévia notificação ao responsável pela obra, ao qual será dada oportunidade de defesa no prazo de 15 (quinze) dias, e só após o processo será julgado para comprovação da justa causa para eliminação da obra.

## CAPÍTULO V DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 42** - Conforme o tipo de atividade a que se destinam, as edificações classificam-se em.

I – Residenciais: aquelas que dispuserem de pelo menos um dormitório, uma cozinha e um compartimento sanitário, sendo destinadas à habitação de caráter permanente, podendo ser:

- a) unifamiliar: quando corresponder a uma única unidade habitacional por lote de terreno;
- b) multifamiliar: quando corresponder a mais de uma unidade, que podem estar agrupadas em sentido horizontal ou vertical, dispoendo de áreas e instalações comuns que garantam o seu funcionamento;

II - Para o trabalho: aquelas destinadas a abrigar os usos comerciais, industriais e de serviços, conforme definição apresentada a seguir.

- a) comerciais: as destinadas à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema varejo ou atacado;
- b) industriais: as destinadas a extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;
- c) de serviços: as destinadas às atividades de serviços à população e de apoio as atividades comerciais e industriais;

III – Especiais: aquelas destinadas às atividades de educação, saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades de cultura, religião, recreação e lazer;

IV – Mistas: aquelas que reúnem em um mesma edificação, ou num conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso.

**Art. 43** - As edificações classificadas podem estar destinadas a abrigar determinadas atividades por períodos restritos de tempo, sendo, portanto, atividades de caráter temporário.

**Parágrafo único** - As edificações destinadas a atividades de caráter temporário não estão isentas de seguirem os parâmetros mínimos relativos a conforto, segurança e higiene estabelecidos neste Código, bem como normas específicas segundo a natureza de sua atividade.



## **CAPÍTULO VI** **DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS**

### **Seção I** **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 44** – Antes da elaboração de quaisquer projeto arquitetônico, o interessado fará consulta prévia à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, que fornecerá, por escrito:

- I – os parâmetros urbanísticos de acordo com o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo;
- II – as escalas de apresentação de projetos arquitetônicos;
- III – as normas de formato das pranchas e informações a constar nos carimbos.

**Art. 45** - Os projetos de arquitetura, para efeito de aprovação e outorga de licença para construção conterão, obrigatoriamente, as seguintes informações:

- I – carimbo de acordo com o artigo anterior;
- II – planta de localização do terreno, com trecho da rua, situação dos vizinhos imediatos, nome da rua, número do lote, orientação solar, na escala mínima de 1:1000;
- III – planta de situação da(s) edificação(es) no terreno, mostrando os afastamentos das divisas do terreno;
- IV – perfil do terreno, na mesma escala da planta de situação;
- V – plantas baixas de cada pavimento ou nível, de cada edificação;
- VI – planta de cobertura;
- VII – cortes;
- VIII – legendas, indicando paredes existentes na cor preta; paredes a demolir na cor amarela com linha tracejada; e quando parede a construir, vermelha com linha contínua.

**Parágrafo único** - No caso de projetos envolvendo movimento de terra, será exigido no perfil do terreno a indicação de taludes, arrimos e demais obras de contenção.

## **CAPÍTULO VII** **DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS**

**Art. 46** - A execução das obras somente será iniciada depois de concedida a licença para construção.

**Parágrafo único** - São atividades que caracterizam o início de uma construção:

- I - o preparo do terreno,



- II - a abertura de cavas para fundações;
- III - o início de execução de fundações superficiais.

**Seção I**  
**DO CANTEIRO DE OBRAS**

**Art. 47** - Toda construção, reforma, reparo ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial, desde que esteja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar da execução de muros, grades, gradis ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança dos pedestres.

**§ 1º** - Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição da licença de construção ou demolição.

**§ 2º** - Os tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio, sendo que serão mantidos livres para o fluxo de pedestres, no mínimo 0,80 m. (oitenta centímetros).

**Art. 48** - É proibida a permanência de qualquer material de construção nas vias públicas, bem como a sua utilização como canteiro de obras ou depósito de entulhos.

**Parágrafo único** - A não retirada dos materiais de construção ou do entulho, após vencido o prazo concedido por notificação, autorizará a Prefeitura Municipal a fazer a remoção do material encontrado em via pública, dando-lhe o destino conveniente, e a cobrar dos executores da obra o valor correspondente à despesa de remoção, além das sanções cabíveis.

**Art. 49** - A implantação do canteiro de obras fora do lote em que se realiza a obra, somente terá sua licença concedida mediante exame das condições locais de circulação criadas no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham causar ao trânsito de veículos e pedestres, bem como aos imóveis vizinhos, e desde que, após a conclusão da obra, seja restituída a cobertura vegetal preexistente à instalação do canteiro de obras.

**Art. 50** - Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

**CAPÍTULO VIII**  
**DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES**

**Seção I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 51** - O uso misto residencial/comercial ou residencial/serviços será permitido somente quando a natureza das atividades comerciais ou de serviços não



prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos moradores e se o seu acesso for independente a partir do logradouro público.

**Art. 52** - Os projetos de construção e reforma de edificações atenderão aos padrões mínimos de segurança, conforto e salubridade de que trata o presente Código e aplicarão os seguintes conceitos básicos que visam racionalizar o uso de energia elétrica nas construções:

I - escolha de materiais construtivos adequados às condicionantes externas;

II - correta orientação da construção e de seus vãos de iluminação e ventilação em função das condicionantes locais;

III - adotar o uso de iluminação e ventilação naturais sempre que possível.

**Art. 53** - As edificações destinadas ao trabalho também atenderão às normas técnicas e disposições específicas previstas:

I – Normas Regulamentadoras da Consolidação das Leis do Trabalho;

II – Normas de concessionárias de serviços públicos;

III – Códigos sanitários.

**Art. 54** - As edificações destinadas aos estabelecimentos assistenciais de saúde também atenderão às normas técnicas e disposições legais específicas estabelecidas pelos Ministérios da Saúde e do Trabalho.

**Art. 55** - As creches deverão apresentar condições técnico-construtivas compatíveis com as características do grupo diário que compõe sua clientela.

**Parágrafo único** - As instalações sanitárias, interruptores de luz, portas, bancadas, elementos construtivos e o mobiliário dos compartimentos de uso por crianças, permitirão a utilização autônoma por essa clientela.

**Art. 56** - As edificações de interesse social são todas aquelas que, por apresentarem características específicas inerentes às demandas da população pobre, necessitarão de regulamentos compatíveis à sua realidade para o controle das atividades edilícias.

**Parágrafo único** - As edificações de interesse social serão sempre parte integrante das Zonas de Interesse Social – ZIS.

**Art. 57** – As edificações destinadas a casas de espetáculos, boates, bares, restaurantes e atividades afins, ou quaisquer atividades que produzam som acima dos limites apontados por regulamento específico, em dB(A), para a zona de uso e ocupação do solo, terão que oferecer condições de vedação sonora aplicadas em paredes, portas, janelas, tetos e esquadrias.

**Parágrafo único** – Os projetos de isolamento acústico deverão atender às especificações da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), cabíveis à



matéria, e serem acompanhados por anotação de responsabilidade técnica, expedida por profissional devidamente habilitado pelo CREA.

**Art. 58** - As edificações destinadas a casas de espetáculos e boates deverão ser dotadas de saídas de emergência, devidamente sinalizadas, e abrindo para a via pública.

**Art. 59** - As edificações destinadas a abrigar atividades industriais atenderão as normas técnicas e disposições específicas previstas em:

I – Códigos específicos;

II – Normas Regulamentadoras da Consolidação das Leis do Trabalho.

**Art. 60** - As edificações destinadas a abrigar atividades industriais que sirvam à manipulação ou depósito de inflamáveis serão implantadas em lugar convenientemente preparado e isoladas das divisas e demais unidades existentes no lote.

## Seção II DOS PASSEIOS E DAS VEDAÇÕES

**Art. 61** - Compete ao proprietário da construção a reconstrução e a conservação dos passeios em toda a extensão das testadas dos terrenos, edificados ou não.

§ 1º - Cabe ao Município estabelecer padrões de projeto para seus passeios, de forma a garantir trânsito, a acessibilidade e a segurança a dos os cidadãos, principalmente aos deficientes, além da durabilidade e fácil manutenção.

§ 2º - O piso do passeio deverá ser de material resistente, anti-derrapante e não interrompido por degraus ou mudanças abruptas de nível.

§ 3º - Todos os passeios serão possuir rampas de acesso junto às faixas de travessia.

§ 4º - Nos Casos de acidentes ou obras que afetem a integridade do passeio, o agente causador será o responsável pela sua recomposição, a fim de garantir as condições originais do passeio danificado.

§ 5º – Todos os passeios deverão deixar livres, a intervalos não superiores a 8,00 m. (oito metros), espaços não pavimentados, próximos ao meio fio, com dimensões de 0,40 x 0,40 m., destinados a arborização com espécies determinadas pela Prefeitura.

**Art. 62** - As vedações são obrigatórias e compete aos seus proprietários a construção, reconstrução e conservação de muros, cercas e passeios, em toda a extensão das testadas dos terrenos não edificados, de modo a impedir o livre acesso do público.

## Seção III DO TERRENO E DAS FUNDAÇÕES



**Art. 63<sup>1</sup>** - Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno úmido, pantanoso, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento prévio do solo e a execução de obras preliminares como drenagem e contenções.

§ 1<sup>o</sup>2 - Os projetos e responsáveis técnicos pelos serviços de saneamento, drenagem e contenções deverão ser apresentados juntamente com o projeto arquitetônico, para aprovação e emissão de alvará de construção.

§ 2<sup>o</sup>3 - Os trabalhos de saneamento e estabilidade do terreno deverão estar comprovados através de laudos técnicos que certifiquem a realização das medidas corretivas assegurando as condições sanitárias, ambientais e a de segurança para a sua ocupação, condição que deverá ser atendida para liberação do Habite-se.

**Art. 64** - As fundações serão executadas dentro dos limites do terreno, de modo a não invadir o leito de vias públicas ou prejudicar os vizinhos.

#### Seção IV DAS FACHADAS E CORPOS EM BALANÇO

**Art. 65** - Serão permitidas as projeções de marquises e beirais sobre o alinhamento e os afastamentos.

**Parágrafo único** - Os corpos em balanço citados no *caput* deste artigo serão adaptados às condições dos logradouros, quanto à sinalização, posteamento, tráfego de pedestres e veículos, arborização, sombreamento e redes de infraestrutura, exceto em condições excepcionais e mediante negociação junto ao Município.

**Art. 66** - Sobre os afastamentos serão permitidas as projeções de jardineiras, saliências, quebra-sóis e elementos decorativos, desde que não ultrapassem a distância de 1/3 da dimensão do afastamento, com a distância máxima de 1,00 m.

**Art. 67<sup>4</sup>** - Serão permitidas sacadas e varandas sobre os afastamentos frontais, desde que não ultrapassem a distância máxima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 68** - As sacadas e varandas abertas citadas nos artigos anteriores não terão suas áreas computadas como área construída, para fins de aprovação de projeto.

---

<sup>1</sup> O *caput* do artigo 63 foi alterado pela Lei Complementar nº 21/2003, de 11/08/2003, na redação original não constava “e a execução de obras preliminares como drenagem e contenções”.

<sup>2</sup> O § 1<sup>o</sup> do artigo 63 foi acrescentado pela Lei Complementar nº 21/2003, de 11/08/2003, revogando o parágrafo único.

<sup>3</sup> O § 2<sup>o</sup> do artigo 63 foi acrescentado pela Lei Complementar nº 21/2003, de 11/08/2003, revogando o parágrafo único.

<sup>4</sup> O artigo 67 teve seu *caput* alterado pela Lei Complementar nº 21/2003, de 11/08/2003. A redação original era a seguinte: “não serão permitidas sacadas e varandas sobre os afastamentos frontais”.



**Seção V**  
**DOS COMPARTIMENTOS**

**Art. 69** - Conforme o uso a que se destinam, os compartimentos das edificações são classificados em compartimentos de permanência prolongada, compartimentos de permanência transitória e compartimentos de utilização especial.

§ 1º – São considerados de permanência prolongada: salas, cômodos destinados ao preparo e ao consumo de alimentos, ao repouso, ao lazer, ao estudo e ao trabalho.

§ 2º – São considerados de permanência transitória: as circulações, banheiros, lavabos, vestiários, depósitos e todo compartimento de instalações especiais com acesso restrito, em tempo reduzido.

§ 3º – São considerados de utilização especial, aqueles que, por sua finalidade, dispensem abertura para o exterior, tais como câmaras escuras, frigoríficos ou adegas.

**Art. 70** - Os seguintes tipos de compartimentos terão as seguintes medidas para o pé-direito mínimo:

I – permanência prolongada: 2,60 m. (dois metros e sessenta centímetros);

II – permanência transitória, sobrelojas e garagens: 2,40 m. (dois metros e quarenta centímetros);

III – lojas: 3,50 m. (três metros e cinqüenta centímetros);

IV - salas de aula: 3,50 m. (três metros e cinqüenta centímetros);

V – corredores e galerias comerciais: 3,50 m. (três metros e cinqüenta centímetros) ;

VI – compartimentos destinados à indústria: 3,20 m. (três metros e vinte centímetros) com área até 75,00 m<sup>2</sup>, e 4,00 m. com área superior a 75,00 m<sup>2</sup>.

**Art. 71** - Os compartimentos terão as seguintes áreas mínimas:

I – Dormitórios: 8,00 m<sup>2</sup> (oito metros quadrados);

II – Salas: 9,00 m<sup>2</sup> (nove metros quadrados);

III – Cozinhas: 4,50 m<sup>2</sup> (quatro metros e cinqüenta centímetros quadrados)

**Parágrafo único**<sup>5</sup> - Todos os compartimentos permitirão inscrever um círculo de 1,80 (um metro e oitenta centímetros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso.

**Art. 72** - As edificações destinadas a abrigar atividades educacionais dimensionarão suas salas de aula na proporção de 1,20 m<sup>2</sup> por aluno.

---

<sup>5</sup> O parágrafo único do artigo 71 foi alterado pela Lei Complementar nº 21/2003, de 11/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: “todos os compartimentos permitirão inscrever um círculo de 2,00 m de diâmetro em qualquer região de sua área de piso”.



**Art. 73** - Será admitida ventilação indireta ou soluções mecânicas para ventilação nos compartimentos de permanência transitória, com exceção dos banheiros, desde que tais sistemas se mantenham desligados quando o compartimento não estiver sendo utilizado.

**Seção VI**  
**DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO**

**Art. 74<sup>6</sup>** - Todos os compartimentos de permanência prolongada disporão de vãos para iluminação e ventilação abrindo para o exterior da construção.

**Art. 75** - Os vãos úteis para iluminação e ventilação não poderão ser inferiores a:

I – 1/7 da superfície do piso nos dormitórios e salas;

II – 1/8 da superfície do piso nos demais compartimentos;

III – 1/10 da superfície do piso nos armazéns, lojas e sobrelojas.

IV<sup>7</sup> – 1/5 da superfície do piso nas salas de aula e bibliotecas;

V<sup>8</sup> – 1/8 da superfície do piso nos laboratórios, consultórios, hospitais, igrejas e similares.

**§ 1º** - Estas relações serão de 1/6, 1/7 e 1/8, respectivamente, quando os vãos abrirem para áreas cobertas e não houver parede oposta com menos de 1,50 m. de limite de cobertura da área.

**§ 2º** - Os vãos que se acharem sob alpendres, pórticos ou varandas de largura superior a 3,00 m. (três metros) são considerados nulos para efeito de iluminação e ventilação.

**Art. 76** - Não poderá haver aberturas para iluminação e ventilação em paredes levantadas sobre a divisa do terreno ou a menos de 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros) de distância da mesma, salvo no caso de testada de lote.

**Art. 77** - A profundidade máxima permitida aos compartimentos de permanência prolongada das edificações residenciais será de 2,5 (duas vezes e meia) a altura do ponto mais alto do vão de iluminação do compartimento.

**Art. 78** - Em qualquer estabelecimento comercial, os locais destinados ao preparo, manipulação ou depósito de alimentos terão aberturas externas ou sistema de exaustão que garantam a perfeita evacuação dos gases e fumaças, não interferindo de modo negativo na qualidade do ar nem nas unidades vizinhas.

---

<sup>6</sup> O *caput* do artigo 74 foi alterado pela Lei Complementar nº 21/2003, de 11/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: “todos os compartimentos de permanência prolongada e banheiros disporão de vãos para iluminação e ventilação abrindo para o exterior da construção”.

<sup>7</sup> O inciso IV foi incluído pela Lei Complementar nº 21/2003, de 11/08/2003.

<sup>8</sup> O inciso V foi incluído pela Lei Complementar nº 21/2003, de 11/08/2003.



**Art. 79** - Será permitida a construção de poços de ventilação e iluminação tanto abertos quanto fechados, conforme consta na Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Caxambu.

**Art. 80** - Os poços fechados de ventilação e iluminação serão revestidos internamente em cor clara e visitáveis na base, onde existirá abertura que permita a circulação do ar.

#### **Seção VII** **DAS CIRCULAÇÕES**

**Art. 81** - Os corredores das edificações de uso privativo e comum serão dimensionados de acordo com a seguinte classificação:

I - De uso privativo: de uso interno à unidade, sem acesso ao público em geral, terão largura mínima de 1,00 m;

II - De uso comum: quando de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação às unidades privativas, terão largura mínima de 1,20 m, quando tiverem até 10,00 m de extensão, e 1,50 m de largura quando tiverem acima de 10,00 m de extensão.

**Parágrafo único**<sup>9</sup> – Em edificações populares ou de médio porte, os corredores de uso privativo, terão largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros).

**Art. 82** - Os corredores das edificações públicas ou de salas comerciais serão dimensionados de acordo com a seguinte forma:

I - com acessos a compartimentos de apenas um lado; terão largura mínima de 1,50 m;

II - com acessos a compartimentos de dois lados; terão largura mínima de 2,00 m.

**Art. 83** - As galerias comerciais serão dimensionadas de acordo com a seguinte forma:

I - destinadas a lojas ou locais de venda, terão largura mínima de 2,00 m. com acessos a compartimentos de apenas um lado;

II - com galerias destinadas a lojas ou locais de venda, terão largura mínima de 3,00 m. com acessos a compartimentos dos dois lados;

III – em locais de reunião de até 500 m<sup>2</sup> terão largura mínima de 2,50 m.;

IV – em locais de reunião com mais de 500 m<sup>2</sup>, terão largura mínima de 2,50 m., com acréscimo de 0,05 m. para cada metro quadrado excedente.

#### **Seção VIII** **DOS VÃOS DE PASSAGENS E PORTAS**

**Art. 84** - Os vãos de passagens e portas de uso privativo terão largura mínima de:

---

<sup>9</sup> O parágrafo único foi incluído pela Lei Complementar nº 21/2003, de 11/08/2003.



I – acesso a edificações destinadas a abrigar atividades de educação, terão 3,00 m.;

II – acesso às salas comerciais, sanitários públicos, e de unidades habitacionais terão 0,80 m.;

III – acesso a compartimentos internos de residências terão 0,70 m.;

IV – acesso a sanitários privativos, terão 0,60 m.

**Art. 85** - As portas de acesso das edificações destinadas a locais de reunião terão:

I – saída (inclusive de emergência) diretamente com a via pública;

II – folhas das portas abrindo para fora;

III – uma porta de entrada e uma de saída do recinto, com largura mínima de 2,00 m., sendo a soma das larguras de todas as portas equivalente a 1,00 m. para cada 100 (cem) pessoas.

**Art. 86** - As portas de acesso a corredores, escadas e rampas das edificações destinadas a abrigar atividades de educação, saúde ou indústria serão dimensionadas conforme orientações previstas em regulamentos próprios, fornecidos pelas Secretarias de Estado ou pelos Ministérios e Secretarias afins.

#### **Seção IX** **DAS RAMPAS E ESCADAS**

**Art. 87** – A construção de escadas e rampas de uso comum ou coletivo garantirá a acessibilidade por pessoas portadoras de deficiências.

**Art. 88** - Todas as escadas que se elevarem a mais de 1,00 m. do solo terão que ser guarnecidas de guarda-corpo.

**Art. 89** - As escadas terão degraus com as seguintes dimensões:

I – altura de espelho mínima de 0,15 m. e máxima de 0,19 m.;

II – largura de piso mínima de 0,25 m. e máxima de 0,30 m.

**Art. 90** - As escadas terão as seguintes dimensões mínimas:

I – passagem com altura livre igual ou superior a 2,10 m;

II<sup>10</sup> – largura livre mínima de 0,80 m (oitenta centímetros) quando internas de residências;

III – largura livre mínima quando de acesso comum de 1,20 m;

IV – largura livre de 2,00 m. para lotação de até 200 pessoas, com acréscimo obrigatório de 1,00 para cada cem pessoas ou fração.

---

<sup>10</sup> O inciso II do artigo 90 foi alterado pela Lei Complementar nº 21/2003, de 11/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: “largura livre mínima de 0,90 m. quando internas de residência”.



**Parágrafo único** - É obrigatória a construção de um patamar para cada lance de escada com mais de 17 degraus, com o comprimento mínimo equivalente à largura da escada.

**Art. 91** – Nos prédios com mais de quatro pavimentos será exigida:

I - construção de escadas estanques, separadas das áreas de circulação por portas corta-fogo, em todos os pavimentos;

II - colocação de mangueira de combate a incêndios, em caixas próprias e com registros individuais em cada pavimento, com dimensões apropriadas.

**Art. 92** – As escadas em caracol serão permitidas apenas para acesso a sobrelojas, sótãos ou mezaninos que não dêem acesso a compartimentos de permanência prolongada, e terão as seguintes dimensões mínimas:

I – diâmetro de 1,20 m.;

II – piso médio superior a 0,25 m.

**Art. 93** – As rampas de uso público terão inclinação máxima de 10% (dez por cento).

**Parágrafo único** - Recomenda-se a inclinação de 8% (oito por cento).

**Art. 94** – As rampas de uso de automóveis terão inclinação máxima de 30% (trinta por cento).

#### Seção X

#### DAS ESCADAS E RAMPAS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

**Art. 95** - A escada ou rampa externa de proteção contra incêndio é aquela localizada na face externa da edificação, contando com no mínimo duas de suas empenas livres, não ladeando as paredes da edificação e que deverá atender aos requisitos previstos em regulamento.

**Art. 96** - A escada ou rampa enclausurada é aquela à prova de fumaça que será servir a todos os pavimentos e atender aos seguintes requisitos:

I – ser construída de material incombustível;

II – ser pavimentada com material antiderrapante;

III – apresentar comunicação com área de uso comum de cada pavimento através de porta corta-fogo com largura mínima de 0,90 m.;

IV – não são permitidos degraus em leque;

V – dispor de circuitos de iluminação de emergência;

VI - ser ventilada por duto ou por janela abrindo diretamente para o exterior.

**Art. 97** - Os requisitos mínimos para iluminação e ventilação natural das escadas enclausuradas deverão seguir as seguintes disposições:



I - Os dutos de ventilação serão usados somente para ventilação da antecâmara e terão área mínima de 1,00 m<sup>2</sup>, com largura não inferior a 0,80 m., e elevar-se-ão no mínimo 1,00 m. acima de qualquer cobertura.

II - A iluminação natural das caixas da escada enclausurada à prova de fumaça será obtida através da colocação de painéis fixos de vidro ou tijolos compactos de vidro, desde que não colocados nas paredes contíguas ao corpo do prédio, com área máxima de 0,50 m<sup>2</sup>.

#### Seção XI DOS ELEVADORES E ESCADAS ROLANTES

**Art. 98** - Será obrigatório o uso de elevadores ou escadas rolantes, atendendo a todos os pavimentos, desde que estes tenham mais de 10 m. de desnível da soleira principal de entrada até o nível do piso do pavimento mais elevado, ou que a construção tenha mais do que quatro pavimentos, inclusive o térreo.

**Parágrafo único** – O número de elevadores será fixado pelo cálculo de tráfego, conforme a legislação vigente.

**Art. 99** - Os poços dos elevadores das edificações serão isolados por paredes de alvenaria de 0,25 m. de espessura ou de concreto com 0,15 m. de espessura.

**Art. 100** - Além das normas técnicas específicas, os elevadores de edificações para o trabalho e especiais deverão ser adaptados ao uso por pessoas portadoras de deficiência.

#### Seção XII DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

**Art. 101** - Todas as instalações hidrossanitárias, elétricas e de telefone obedecerão às orientações dos órgãos responsáveis pela prestação dos respectivos serviços.

**Art. 102-** As instalações hidrossanitárias deverão obedecer aos seguintes dispositivos específicos:

I - é obrigatória a ligação da rede domiciliar à rede geral de água;

II - toda edificação disporá de reservatório elevado de água potável com tampa e bóia, em local de fácil acesso;

III - em sanitários de edificações de uso não privado, serão instalados vasos sanitários e lavatórios adequados aos portadores de deficiência, em proporção satisfatória ao número de usuários da edificação;

IV - em sanitários de edificações de uso não privado e com previsão de uso por crianças, serão instalados vasos sanitários e lavatórios adequados a essa clientela em proporção satisfatória ao número de usuários da edificação.



**Art. 103** - Nos locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos, será assegurada a incomunicabilidade com os compartimentos sanitários.

**Art. 104** – As edificações destinadas a atividades de educação terão sanitários separados por sexo, nas seguintes proporções:

I – vasos sanitários na proporção de 1 para cada 25 alunos do sexo feminino e 1 para cada 40 alunos do sexo masculino;

II – 1 mictório para cada 40 alunos;

III – 1 lavatório para cada 40 alunos.

**Art. 105** – As edificações destinadas a escritórios, consultórios e estúdios de caráter profissional, terão sanitários separados por sexo, na proporção de um conjunto de vaso e lavatório e mictório para cada 60,00 m<sup>2</sup> de área útil ou fração.

**Art. 106** – As edificações destinadas a locais de reunião terão sanitários separados por sexo, na seguinte proporção:

I - 1 vaso sanitário e um lavatório para cada 100 lugares ou fração, para o sexo feminino;

II - 1 vaso sanitário, um mictório e um lavatório para cada 100 lugares ou fração, para o sexo masculino.

**Art. 107** - São consideradas especiais as instalações de pára-raios, as preventivas contra incêndio, iluminação de emergência e espaços ou instalações que venham a atender às especificidades do projeto da edificação em questão.

**Parágrafo único** - Todas as instalações especiais deverão obedecer às orientações dos órgãos competentes, quando couber.

**Art. 108** - O projeto e a instalação de canalização preventiva contra incêndio deverá seguir as seguintes orientações:

I – ter abastecimento de rede feito por reservatório elevado;

II – ter assegurada reserva técnica mínima para incêndio no reservatório elevado.

**Art. 109**- As edificações não residenciais com área construída superior a 2.000,00 m<sup>2</sup> deverão possuir equipamento gerenciador de energia.

**Parágrafo único** - Estão isentas de seguirem as disposições previstas no *caput* deste artigo as edificações destinadas à estocagem de produtos, que não demandem refrigeração ou aquecimento do ambiente.

**Seção XIII**  
**DAS ÁGUAS PLUVIAIS**



**Art. 110<sup>11</sup>** - Em observância ao artigo 1288 do Código Civil e ao artigo 5º da Lei nº 6.766/1979, haverá reserva de espaço no terreno para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos provenientes de lotes situados a montante.

**§ 1º** - Os terrenos em declive somente poderão extravasar as águas pluviais para os terrenos a jusante, quando não for possível seu encaminhamento para as ruas em que estão situados.

**§ 2º** - No caso previsto neste artigo as obras de canalização das águas ficarão a cargo do interessado, devendo o proprietário do terreno a jusante permitir a sua execução por escrito.

**Art. 111<sup>12</sup>** - Em observância ao artigo 1300 do Código Civil e ao artigo 105 do Decreto nº 24.643/1934, que instituiu o Código de Águas, as edificações construídas sobre linhas divisórias ou no alinhamento de lote terão os equipamentos necessários para não lançarem água sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

**Art. 112<sup>13</sup>** – Quando não houver rede de drenagem pluvial subterrânea, o escoamento das águas pluviais provenientes de áreas cobertas e descobertas, inclusive jardins e quintais, para as sarjetas dos logradouros públicos será feito através de condutores abaixo dos passeios.

**Art. 113** - Os beirais serão construídos de maneira a não permitir o lançamento das águas pluviais sobre o terreno adjacente ou o logradouro público.

**Art. 114** - Em caso de obra, o proprietário do terreno fica responsável pelo controle global das águas superficiais, efeitos de erosão ou infiltração, respondendo pelos danos aos vizinhos, aos logradouros públicos e à comunidade, pelo assoreamento e poluição de bueiros, galerias e cursos d'água.

**Art. 115<sup>14</sup>**. Fica autorizada a movimentação de terra, quando já tiver sido concedido o alvará de execução de construção, de execução de parcelamento

---

<sup>11</sup> O *caput* deste artigo foi alterado pela Lei Complementar nº 21/2003, de 11/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: Em observância ao artigo 563 do Código Civil e ao artigo 5º da Lei nº 6.766/1979, haverá reserva de espaço no terreno para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos provenientes de lotes situados a montante”.

<sup>12</sup> O *caput* deste artigo foi alterado pela Lei Complementar nº 21/2003, de 11/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: “em observância ao artigo 575 do Código Civil e ao artigo 105 do Decreto nº 24.643/1934 (Código de Águas), as edificações construídas sobre linhas divisórias ou no alinhamento do lote terão os equipamentos necessários para não lançarem água sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público”.

<sup>13</sup> O *caput* deste artigo foi alterado pela Lei Complementar nº 21/2003, de 11/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: “quando não houver rede de drenagem pluvial subterrânea, o escoamento das águas pluviais provenientes de áreas cobertas e descobertas, inclusive jardins e quintais, para as sarjetas dos logradouros públicos será feito através de condutores sobre os passeios”.

<sup>14</sup> Os artigos 115 a 115-D foram alterados/incluídos pela Lei Complementar nº 104/2022, sendo a redação anterior a seguinte: Art. 115 – Todos os aterros e desaterros deverão ser precedidos pela apresentação de ART e previamente aprovados pela Prefeitura, sob pena de multa e embargo. § 1º – Será vedada a execução de movimentos de terra em períodos de chuvas, mesmo para obras ou projetos de parcelamento de solo já aprovados.



ou de implantação do empreendimento, desde que no projeto sejam atendidas as exigências desta Lei, observando-se a legislação federal, se for o caso, ou mediante alvará específico de movimentação de terra, expedido pelo órgão competente do Município.

**Art. 115-A.** O alvará específico para movimentação de terra citado no artigo anterior será concedido mediante apresentação de projeto próprio, devidamente assinado por profissional habilitado, obedecendo às exigências abaixo:

**I - Requisitos do projeto:**

- a)** Indicação das áreas onde ocorrerão cortes e aterros.
- b)** Indicação de local autorizado para o recebimento do rejeito.
- c)** Cálculo do volume e distribuição dos materiais, se for o caso.
- d)** Projeto da obra e medidas de contenção de terrenos e de proteção contra erosões, se for o caso.
- e)** Perfis do terreno natural correlacionados com perfis de cortes projetados, em número suficiente para entendimento do projeto.

**II - Documentos necessários:**

- a)** Preenchimento de requerimento próprio instituído por esta Lei Complementar, na forma do Anexo Único, devidamente assinado pelo interessado e pelo responsável técnico.
- b)** Anotação de responsabilidade técnica (ART), que contemple a natureza dos serviços.
- c)** Pagamento das taxas e preços públicos relacionados com os serviços solicitados de acordo com a legislação em vigor.

**§ 1º** - Deverá ser exigida Licença Ambiental Específica, quando o local onde serão executados os serviços possuir árvore, nascente, e/ou estiver situado em Área de Interesse Ambiental.

**§ 2º** - Fica vedada a movimentação de terra acima de 120m<sup>3</sup> (cento e vinte metros cúbicos) em período de chuvas, compreendido este no período de 1º de novembro a 30 de março do ano seguinte.

**Art. 115-B** - As obras de aterro e desaterro, bem como o transporte do respectivo material, serão feitas por empresas e ou profissionais autônomos devidamente cadastrados na Prefeitura.

**Parágrafo único** - O não cadastramento na Prefeitura implicará em:

**I** – Embargo e Notificação para regularização no prazo de quinze dias úteis, e na manutenção da irregularidade, a aplicação de multa de três (3) Unidade

---

§ 2o – A infração ao disposto neste artigo, além de multa e embargo, acarretará a obrigação de indenizar o Município pelos danos causados, incluindo-se as despesas com pessoal para limpeza, reconstrução ou recomposição dos logradouros e instalações de próprios públicos ou privados atingidos.



Fiscal do Município. Cabendo ao Município manifestar-se sobre o pedido de regularização dentro do prazo de dez dias úteis.

**II** – Não sanada a irregularidade no prazo previsto no inciso anterior deste artigo, os serviços deverão ser interrompidos até que a regularização seja atendida.

**III** - O não atendimento aos incisos anteriores deste artigo implicará no embargo imediato dos serviços pela fiscalização do órgão municipal competente, podendo ser requisitada a força pública para o cumprimento do embargo.

**IV.** A suspensão do embargo e o reinício dos serviços só poderão ocorrer após o recolhimento das multas aos cofres públicos municipais e a regularização da situação.

**Art. 115-C** - Na carga ou descarga dos veículos deverão ser adotados procedimentos para evitar que o passeio e o leito da via pública fiquem interrompidos ou danificados.

**§ 1º** - Quando houver necessidade de interrupção da via pública, para movimentação de terra e ou manobra das máquinas e veículos de transporte a serem utilizados na operação, deverá o interessado solicitar autorização específica ao setor competente da Prefeitura.

**§ 2º** - Ao final da execução dos serviços de carga ou descarga, ou de cada dia de trabalho, o responsável pela execução dos serviços providenciará a limpeza do trecho do passeio e da via pública que foram utilizados, sob pena de incorrer na multa de três(3) Unidade Fiscal do Município, mais taxa de limpeza, se for o caso.

**Art. 115-D** - O órgão municipal competente responsável pela fiscalização, quando constatar infração aos artigos 115 e 115-A desta Lei Complementar, intimará o infrator para paralisar os serviços e, no prazo de cinco dias úteis, regularizar a situação. Cabendo ao Município o prazo de dez dias úteis para manifestar-se sobre o pedido de regularização.

**§ 1º** - A paralisação dos serviços prevista no "caput" não poderá representar risco à segurança de pessoas ou bens; neste caso, a interrupção dar-se-á tão logo o responsável pelos serviços executar as obras de engenharia necessárias com o devido acompanhamento de profissional habilitado.

**§ 2º** - Responderá solidariamente com o executor dos serviços, pela infração, o proprietário ou possuidor do terreno ou ainda, quem por si ou por preposto, de qualquer modo, concorrer ou concordar para sua prática ou dela se beneficiar.

#### Seção XIV DOS ESTACIONAMENTOS DE VEÍCULOS

**Art. 116** - É permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais ou de fundos.



**Art. 117** - A área mínima por vaga é a de um retângulo de 2,50 m. de largura por 5,00 m. de comprimento.

**Parágrafo único** - Os casos onde haja previsão de estacionamento para caminhões, caminhonetes, ônibus, tratores e veículos de maior porte, serão objeto de legislação específica.

**Art. 118** - O número mínimo de vagas para veículos obedecerá à legislação municipal do Plano Diretor e Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 119** - Os estacionamentos existentes anteriormente à edição deste Código não poderão ser submetidos a reformas, acréscimos ou modificações, sem que sejam obedecidas as exigências previstas neste Código.

#### **CAPÍTULO IX** **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 120** - Os casos omissos serão objeto de pedidos de estudos técnicos a serem elaborados ou coordenados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e pelo COMPURB (Conselho Municipal de Planejamento Urbano).

**Art. 121** - O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à regulamentação e à fiel observância das disposições deste Código.

**Art. 122** - Esta lei entrará em vigor 60 (sessenta) dias após sua publicação.

**Art. 123** - Ficam revogadas as disposições em contrário.

Caxambu, 04 de outubro de 2000.

Marcus Nagib Gadben  
Prefeito Municipal

Mário Luiz Alves  
Secretário de Administração



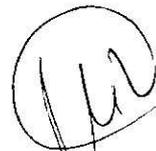
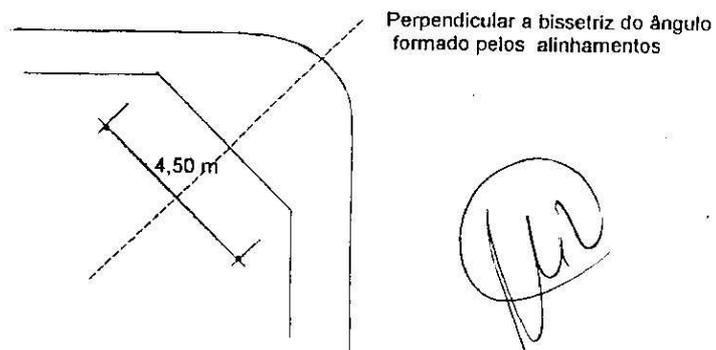
## Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

### ANEXO I – CONCORDÂNCIA DE ALINHAMENTOS

Este desenho faz referência ao artigo 25 do Código de Obras de Caxambu.

**Desenho 1** – Concordância de alinhamentos – Chanfros nas esquinas.





**DECRETO Nº 901 DE 06 de Maio de 2002**

***“Regulamenta as Leis Complementares  
de nºs 11 e 12 de 2000.”***

O Prefeito Municipal de Caxambu-MG, no uso de suas atribuições legais;

**DECRETA:**

**Art. 1º** - Fica regulamentado o Art. 37 da Lei Complementar nº 12/2000, e no que couber as incidências da Emenda nº 11/2000, que institui o Código de Obras do Município e Plano Diretor, com relação às penalidades decorrentes de infrações da Legislação em vigor.

**Art. 2º** - As penalidades, com seus respectivos valores, terão seus graus analisados pela autoridade administrativa, com base no relato do auto de infração, levando em consideração os seguintes critérios:

I – Maior ou menor gravidade da infração:

- A) Leve
- B) Grave
- C) Gravíssima

II – Suas circunstâncias:

- A) Situação
- B) Estado
- C) Acidente e ou condições que acompanham a falta
- D) Particularidade

III – Antecedentes:

- A) Primário
- B) Reincidente

**Parágrafo Único** – Na fixação do valor pecuniário da multa, deverão ser observados os critérios mencionados no caput deste artigo, o que implicará no menor, maior ou multiplicação dos valores impostos.

**Art. 3º** - Para lavratura das multas fica, como base de cálculo, determinada a UFM (Unidade Fiscal do Município), conforme critérios a seguir:

I – Leve – 0,2 a 13 UFM

II – Grave – 13 a 40 UFM

III – Gravíssima – 40 a 500 UFM



câmara municipal de  
**CAXAMBU**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

**Art. 4º** - Ao Órgão Municipal responsável pelo poder de Polícia (Secretaria de Municipal de Obras - SMO e Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SMPO), e demais órgãos competentes, caberá o encaminhamento de cópias dos autos lavrados aos órgãos responsáveis do Município para a constituição de processo administrativo, nos termos da legislação em vigor.

**Art. 5º** - As situações sujeitas aos atos de fiscalização, para respectivas autuações e multas, obedecerão à legislação em vigor e aos itens constantes do Anexo I deste Decreto.

**Art. 6º** - As empresas concessionárias de serviços públicos, que operarem no Município, ficarão sujeitas ao cumprimento de prazos (vide ANEXO II), para recomponem as alterações oriundas de operações realizadas nos logradouros do município.

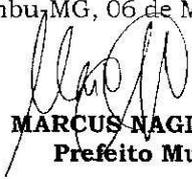
**PARÁGRAFO 1º** - Antes do início/intervenção em qualquer logradouro público, a empresa concessionária deverá proceder comunicação formal para o órgão competente (SMO e SMPU) conforme modelo padrão (ANEXO III);

**PARÁGRAFO 2º** - Os serviços executados deverão estar de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - e deverão possuir garantia na qualidade de no mínimo 5 (cinco) anos, ficando a cargo da empresa concessionária - responsável técnica - qualquer reparo que se faça necessário durante este período de garantia;

**Art. 7º** - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.

Caxambu, MG, 06 de Maio de 2002.

  
**MARCUS NAGIB GADBEN**  
Prefeito Municipal



câmara municipal de  
**CAXAMBU**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

**ANEXO I**

- A- Leve  
B- Grave  
C- Gravíssima

ITEM	INFRAÇÃO	GRAVIDADE
01	Permanência de material nas vias públicas	A
02	Colocação de entulho nas vias públicas	A
03	Manutenção e limpeza das calçadas públicas	A
04	Início de construção sem alvará	B
05	Descumprimento de embargo	C
06	Movimentação de terra sem alvará	C
07	Movimentação de terra sem ART (CREA)	C
08	Demolição sem licença	C
09	Descumprimento de notificação	B
10	Falta de medidas de segurança em construções e demolições	C
11	Falta de conservação e segurança em edificações	B
12	Intervenções não autorizadas em bens tombados	C
13	Colocação de placas, cartazes, faixas e similares que provoquem poluição visual	A
14	Ocupar construções sem o Habite-se	B

**ANEXO II**

ITEM	SERVIÇO	PRAZO MÁXIMO (DIAS)
1	Recomposição de pavimentação em logradouros públicos	
1.1	Asfalto	07
1.2	Calçamentos pré-moldados de concreto	05
1.3	Paralelos (pedra)	03
1.4	Pé-de-moleque (pedra)	03
1.5	Calçadas passeios	05
2	Recomposição de dispositivos de drenagem pluvial	
2.1	Superficial: sarjetas e meio-fios	02
2.2	Subterrânea: caixas e galerias	02



**ANEXO III**

**MODELO PADRÃO DE COMUNICAÇÃO**

A

\_\_\_\_\_  
(SMO ou SMPU)

Assunto: Comunica início de intervenção em logradouro público.

Local: \_\_\_\_\_

(Identificar a localização do serviço)

Data: \_\_\_\_\_

Objeto: \_\_\_\_\_

(Identificar o tipo de intervenção)

Cronograma físico para execução (DIAS):

ITEM	ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO	DO	QUANT.	UNID.	1	2	3	4	...

Tempo previsto para recomposição do logradouro: \_\_\_\_\_ dias.

Importante: Deverá ser cumprido os prazos máximos previstos neste Decreto.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do responsável pela concessionária

**DA VISTORIA:**

A obra foi vistoriada em \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(SMO / SMPU)

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



câmara municipal de  
**CAXAMBU**



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**CAXAMBU-MG**

**DECRETO Nº 1683/2010**



*Regulamenta o parágrafo único do artigo 37 do Lei Complementar nº 12/2000 (Código Municipal de Obras), estabelecendo a graduação das multas impostas por infração aos dispositivos daquela Lei.*

O Prefeito Municipal de Caxambu, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, em especial o artigo 74, V e XI da Lei Orgânica Municipal, **DECRETA:**

**Art. 1º.** O parágrafo único do artigo 37 da Lei Complementar nº 12, de 04 de outubro de 2000, fica regulamentado nos termos deste Decreto.

**Art. 2º.** As infrações aos preceitos estabelecidos na Lei Complementar nº 12/2000 serão punidas com as seguintes multas, calculadas com base no valor da Unidade Fiscal Municipal (UFM) vigente à data em que tenha sido constatada a infração:

**I –** Iniciar ou executar obra sem a prévia concessão de licença da Prefeitura Municipal, ressalvado o disposto no artigo 18 da Lei Complementar nº 12/2000:

- a) Edificações com até 60 (sessenta) m<sup>2</sup> de área construída..... 3,0 (três) UFM;
- b) Edificações acima de 60 (sessenta) m<sup>2</sup> e até 100 (cem) m<sup>2</sup> de área construída..... 6,0 (seis) UFM;
- c) Edificações acima de 100 (cem) m<sup>2</sup> de área construída ..... 9,0 (nove) UFM;

**II –** Iniciar ou executar reforma sem a prévia concessão de licença da Prefeitura Municipal, ressalvado o disposto no artigo 18 da Lei Complementar nº 12/2000:

- a) Edificações com até 60 (sessenta) m<sup>2</sup> de área construída..... 1,5 (uma e meia) UFM;
- b) Edificações acima de 60 (sessenta) m<sup>2</sup> e até 100 (cem) m<sup>2</sup> de área construída..... 3,0 (três) UFM;
- c) Edificações acima de 100 (cem) m<sup>2</sup> de área construída..... 4,5 (quatro e meia) UFM;

**III -** Executar obra em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal ..... 5,0 (cinco) UFM;

**IV –** Executar obra com alvará de construção cujo prazo de validade esteja vencido ..... 6,0 (seis) UFM;



# câmara municipal de **CAXAMBU**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE **CAXAMBU-MG**

- V** – Construir em desacordo com o termo de alinhamento e nivelamento..... 4,0 (quatro) UFM;
- VI** – Executar fundação fora dos limites do terreno, com invasão de leito de vias públicas ou prejudicando vizinhos ..... 4,0 (quatro) UFM;
- VII** – Omitir, no projeto, a existência de cursos de água ou topografia acidentada que exijam obras de contenção do terreno..... 12,0 (doze) UFM;
- VIII** – Apresentar projeto em evidente desacordo com o local, ou falsear medidas, cotas e demais indicações..... 12,0 (doze) UFM;
- IX** – Não manter no local da obra o projeto ou alvará de execução..... 1,5 (uma e meia) UFM;
- X** – Deixar materiais sobre o passeio e/ou leito dos logradouros públicos durante a execução de obras de qualquer espécie, além do tempo estritamente necessário para carga, descarga e remoção ..... 3, 5 (três e meia) UFM;
- XI** – Deixar de colocar tapumes em obras que atinjam o alinhamento..... 1,5 (uma e meia) UFM;
- XII** – Deixar de pavimentar os passeios fronteiros a imóveis localizados em logradouros pavimentados e dotados de meio-fio ..... 2, 0 (duas) UFM;
- XIII** – Pavimentar o espaço destinado à arborização nos passeios ou pavimenta-lo em desacordo com o disposto no §5º do artigo 61 da Lei Complementar nº 12/2000..... 2,0 (duas) UFM;
- XIV** – Demolir edificação sem prévia licença da Prefeitura Municipal..... 3,0 (três) UFM;
- XV** – Desobedecer ordem de embargo, interdição ou demolição..... 15 (quinze) UFM;
- XVI** – Ocupar edificação sem prévia expedição de habite-se..... 5,0 (cinco) UFM;
- XVII** – Infringir quaisquer outros dispositivos da Lei Complementar nº 12/2000 que estabeleçam vedações ou limitações ao direito de construir, para os quais não tenha este Decreto capitulado multa específica.....5,0 (cinco) UFM;

**Art. 3º.** As multas previstas nos incisos VII e VIII do artigo 2º serão aplicadas exclusivamente ao responsável técnico pelo projeto de construção.

**Art. 4º.** As multas impostas ao infrator deverão ser pagas no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento da notificação ou de sua publicação por edital, sob pena de inscrição em dívida ativa.



câmara municipal de  
**CAXAMBU**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
CAXAMBU-MG**

**Parágrafo único.** A apresentação de defesa pelo infrator, dentro do prazo previsto no artigo 34 da Lei Complementar nº 12/2000 (Código Municipal de Obras), suspende a exigibilidade da multa até decisão da autoridade administrativa.

**Art. 5º.** O infrator terá prazo de 30 (trinta) dias, a contar da intimação da autuação, para promover as alterações necessárias, de forma a adaptar-se aos preceitos da Lei Complementar nº 12/2000, sob pena de ser considerado reincidente.

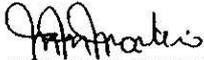
**Art. 6º.** Em caso de reincidência, as multas previstas no artigo 2º deste Decreto aplicar-se-ão progressivamente, de acordo com o número de vezes em que for verificada a infração.

**Art. 7º.** Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Caxambu/MG, 22 de Novembro de 2010.

  
**LUIZ CARLOS PINTO**  
Prefeito Municipal

  
**GABRIEL FERREIRA FILHO**  
Secretário Municipal de Obras e  
Serviços Urbanos

  
**MÔNICA DE MENEZES MONTEIRO**  
Secretária Municipal de Desenvolvimento e  
Planejamento Urbano em Substituição