

DECRETO Nº 2.036, DE 03 DE MARÇO DE 2020

“DISPÕE SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS PELA SECRETARIA DE OBRAS E URBANISMO, REGULAMENTANDO OS ARTIGOS 39, 142 E PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 150, TODOS DA LEI Nº 61, DE 5 DE AGOSTO DE 1950 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Guaraniésia, Estado de Minas Gerais, no exercício de suas atribuições legais previstas no art. 71, inciso VI e art. 95, todos da Lei Orgânica Municipal,

CONSIDERANDO a Competência do Município para definir e organizar a prestação dos serviços públicos de interesse local,

CONSIDERANDO que a Administração Pública Municipal através de seus órgãos competentes é responsável pela análise da documentação, liberação, aprovação e posterior fiscalização dos imóveis edificados e habitados no território do Município,

CONSIDERANDO o poder de polícia para a expedição de licenças, aplicação de sanções do Município,

DECRETA:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º. Antes de iniciar qualquer tipo de construção no perímetro urbano do município deverá o interessado requerer aprovação do projeto e concessão do Alvará de Construção junto à Prefeitura, sob a responsabilidade de profissional habilitado.

Parágrafo único. As eventuais modificações em projetos aprovados serão consideradas projetos novos para todos os efeitos.

**CAPÍTULO II
DA APROVAÇÃO DE PROJETOS ARQUITETÔNICOS**

Art. 2º Para obter aprovação do projeto arquitetônico, e o alvará de construção, o proprietário deverá submeter o projeto à Prefeitura, apresentando além dos documentos e informações constantes do artigo 142, da Lei nº 61, de 5 de agosto de 1950, os seguintes:

I- requerimento fornecido no ato do protocolo em formulário padrão da Prefeitura Municipal de Guaraniésia;

II- cópia atualizada do título de propriedade do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

III- se o proponente não for o proprietário atual, apresentar cópia autenticada em cartório do contrato de compra e venda ou ainda a cópia acompanhada do original para carimbo de conferência do servidor público responsável, juntamente com a matrícula do imóvel;

IV- 3 (três) cópias do projeto arquitetônico, com espaço reservado para carimbo do CREA, assinadas pelo responsável técnico e pelo proprietário, sem rasuras ou emendas;

V- cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) referente ao projeto arquitetônico devidamente assinada e condicionada aos cumprimentos das exigências do conselho de classe.

Parágrafo único. Em caso de requerimento assinado por procurador, além dos documentos listados acima, devem ser anexadas cópias da procuração e dos documentos de identificação do procurador, com firma reconhecida em cartório.

Art. 3º No projeto arquitetônico deverá constar no mínimo:

I – planta baixa de cada pavimento da construção, em escala de 1:50 ou 1:100, devidamente cotada, com cota de piso, destinação de cada compartimento e suas dimensões, inclusive áreas úteis, com informação da área total do referido pavimento, bem como as dimensões das esquadrias;

II- elevação da(s) fachada(s) voltada(s) para via pública em escala 1:50 ou 1:100;

III- cortes transversal e longitudinal da edificação, em escala 1:50 ou 1:100, com as dimensões verticais, cota de piso e a indicação do perfil natural do terreno;

IV- planta de cobertura, em escala de 1:200, com informação sobre o tipo de cobertura, com as indicações dos caimentos, calhas e as dimensões dos beirais, caso existam;

V- implantação da construção, devidamente cotada, na escala mínima de 1:200, com a posição da edificação do terreno, sua posição em relação a todos os limites do lote, marcação dos acessos, o fechamento do terreno, bem como a cota da largura da calçada e o nome da referida via pública;

VI- planta de situação, indicando a localização do terreno na cidade, a denominação atualizada da referida via pública, das vias adjacentes, os elementos que são referência para a área, podendo-se trabalhar a planta de situação a partir de mapa da cidade ou imagem de satélite;

VII- em edificação com mais de uma unidade autônoma, deve-se informar a área total privativa, coberta e descoberta, de cada unidade, em separado;

VIII- quadro de frações quando for o caso;

IX- os rótulos das pranchas do projeto deverão conter no mínimo as seguintes informações:

- a) tipo de uso de edificação;
- b) nome ou razão social completo, número do CPF ou do CNPJ do proprietário da obra e assinatura;
- c) nome completo do responsável técnico pelo projeto, número de Registro do CREA ou CAU e assinatura;
- d) endereço da obra;
- e) área do terreno;
- f) área a construir, demolir e/ou reformar, bem como área existente, a construir e área total do projeto final, conforme o caso;
- g) conteúdo das pranchas;
- h) numeração de pranchas e data do projeto;
- i) espaços reservados aos carimbos da Prefeitura com as dimensões mínimas de 10x5cm.

§1º A escala não dispensará a indicação das cotas que exprimam as dimensões dos compartimentos e das aberturas, os afastamentos das divisas e a altura da edificação. §2º As pranchas deverão atender as especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas- ABNT quanto à forma, dimensões e dobradura, e serem entregues com dobradura no formato final A4. §3º Nas obras de reforma, reconstrução ou acréscimo, os projetos deverão apresentar, de maneiras distintas, as partes existentes, as partes a serem demolidas e as partes novas ou acréscimos.

§2º Necessária a implantação em planta, da rampa em passeio condicionada conforme ABNT NBR 9050/2016.

§3º O projeto arquitetônico deve seguir as normas da ABNT quanto à representação gráfica para sua correta compreensão - NBR 6492.

§4º O projeto arquitetônico deverá ser apresentado sem rasuras ou emendas, da seguinte forma:

- a) preto, para as partes existentes;
- b) Hachuradas e tracejadas em amarelo, para as partes a serem demolidas;
- c) Hachuradas em vermelho ou preto, para as partes novas ou acréscimos.

Art. 4º Quando se tratarem de construções destinadas à industrialização ou manipulação de gêneros alimentícios, frigoríficos ou matadouros, bem como estabelecimentos hospitalares e congêneres, deverão ser ouvidos os órgãos de saúde responsável, conforme o caso, estadual e municipal.

Art. 5º Serão apresentados no mínimo três jogos completos do projeto, assinados pelo proprietário e pelo autor, dos quais, após visados, duas cópias serão entregues ao requerente juntamente com o Alvará de Construção e a outra cópia arquivada na Prefeitura.

Parágrafo único. Sempre que solicitado o alvará de construção deverá ser sempre apresentado ao fiscal de obras ou às autoridades competentes da Prefeitura, sob pena de interdição da obra.

Art. 6º - O Alvará de Construção terá validade de quatro anos, a contar da data de sua expedição, podendo ser renovado por igual período, mediante requerimento.

Art. 7º - O Alvará de Construção, mediante ato da autoridade concedente, poderá ser:

I - revogado, atendendo a relevante interesse público, devidamente justificado;

II - cassado, em caso de desvirtuamento da licença concedida;

III - anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

CAPÍTULO III DO HABITE-SE

Art. 8º Após a conclusão da obra o proprietário deverá requerer vistoria da Prefeitura para liberação do “Habite-se”.

§1º O Habite-se deve ser solicitado anexando-se ao requerimento os seguintes documentos:

I- cópia da taxa municipal para liberação do Habite-se, com comprovante de quitação.

II – cópia da taxa de ligação de esgoto municipal devidamente quitada.

III – uma cópia do projeto devidamente aprovado pela prefeitura municipal.

§2º Consideram-se obras concluídas as que atendam às seguintes condições:

I- apresentem mínimas condições de habitabilidade, quais sejam:

a) contrapiso concluído;

b) paredes internas e externas rebocadas;

c) esquadrias instaladas;

d) instalações hidrossanitárias e elétricas executadas e devidamente ligadas a rede pública;

e) A área total da construção não poderá ter acréscimo acima de 5% sobre o valor exposto no alvará de construção, sob pena de anulação do alvará de construção e necessidade de realização de nova aprovação.



d) A calçada pública deverá estar devidamente executada conforme ABNT NBR 9050/2016, condicionada ao projeto arquitetônico.

II- Declaração do Codema, Patrimônio Histórico Municipal ou de outro Órgão competente de que foram cumpridas condicionantes ou medidas compensatórias impostas ao projeto, quando for o caso.

Art. 9º O Habite-se será concedido quando atendidas as seguintes condições:

I- apresentação da documentação pertinente;

II- vistoria do imóvel, constatando que a obra foi executada de acordo com o projeto arquitetônico aprovado.

Art. 10. É permitida a concessão de Habite-se parcial para construção em que houver partes em condições de serem ocupadas, desde que:

I- estas constituam unidades ou pavimentos autônomos;

II- a etapa concluída atenda ao disposto no art. 8º do presente Decreto;

III- os acessos, circulações e áreas de uso comum, pelo menos até as unidades em questão, estejam concluídos de acordo com os critérios do §2º, do Art.8º, do presente decreto.

Art. 11. Na hipótese da obra ter sido executada em desacordo com o projeto aprovado, pode o interessado solicitar o aceite destas modificações para posterior liberação do Habite-se desde que não gerem descaracterização do projeto aprovado ou infração à legislação pertinente.

§1º Deve o interessado requerer o aceite, anexando ao requerimento os seguintes documentos:

I- cópia do Alvará de construção correspondente;

II- levantamento de dados técnicos- apresentação da situação real, contendo os desenhos e informações necessários para a devida compreensão das alterações sujeitas à aprovação;

III- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) pelo levantamento de dados técnicos;

IV- cópia da taxa municipal para análise da solicitação de aceite das alterações em projeto aprovado, com o respectivo comprovante de pagamento.

§2º A apresentação do levantamento referido no §1º deste artigo deverá ocorrer no momento do comunicado de conclusão da obra, antes da solicitação do Habite-se.

CAPÍTULO IV

DOS VÃOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO





GUARANÉSIA

PREFEITURA DA CIDADE

Art. 12. Todos os compartimentos, seja qual for o seu destino, devem ter abertura em plano vertical diretamente para a via pública ou área interna.

§1º Não se aplica a disposição prevista no *caput* a peças destinadas a corredores ou caixas de escadas.

§2º Além das janelas, todos os compartimentos deverão ser adotados, nessas aberturas, de dispositivos próprios para assegurar a circulação do ar.

§3º As disposições destas normas poderão sofrer alterações em compartimento de edifícios especiais, como galerias de pintura, escolas, salas de reunião, hotéis, bancos, estabelecimentos industriais e comerciais, nas quais serão exigidas iluminação e ventilação conforme a destinação de cada um.

Art. 13. A soma da área dos vãos de iluminação e ventilação de cada compartimento terá seu valor mínimo expresso em fração da área, conforme a seguinte tabela:

- I- salas, dormitórios e escritórios, 1/6(um sexto) da área do piso;
- II- cozinhas, banheiros e lavatórios, 1/8(um oitavo) da área do piso;
- III- demais cômodos, 1/10(um décimo) da área do piso.

Art. 14. Todas as aberturas deverão respeitar aos afastamentos conforme previstos no art. 1.301 e seguintes, da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro).

CAPÍTULO V DOS AFASTAMENTOS

Art. 15. Todas as construções e reconstruções dentro do perímetro urbano deverão obedecer a um afastamento de acordo com o alinhamento da via pública, respeitando as dimensões do passeio público.

Art. 16. Nas edificações será permitida a construção de balanço acima do pavimento de acesso até 50% (cinquenta por cento) do passeio, não podendo ultrapassar o limite de 1m (um metro), preservadas a estética urbana e a segurança.

§1º. Quando a edificação apresentar mais de uma fachada voltada para logradouros públicos, o disposto neste artigo será aplicado a todas.

§2º. Quanto aos afastamentos deve-se observar o disposto no art. 1.301 e seguintes, da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro).

CAPÍTULO VI DAS ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 17. O terreno circundante às edificações será preparado de modo que permita franco escoamento das águas pluviais para a via pública ou para terreno a jusante.



GUARANÉSIA

PREFEITURA DA CIDADE

§1º É proibido o escoamento de água servida de qualquer espécie para a via pública.

§2º Os edificios deverão dispor de calhas e condutores, e as águas serem canalizadas por baixo do passeio até a sarjeta.

CAPÍTULO VII QUANTO A ART

Art. 18. Será apresentada pelo profissional do projeto a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

Parágrafo único. Todo o projeto deverá conter no mínimo as atividades de Desenho arquitetônico, Estrutural e Execução.

CAPÍTULO VIII QUANTO AO AVCB

Art. 19. Nos termos do art. 2º, da Lei nº 13.425/2017, ao Município somente será possível aferir a destinação do imóvel, bem como se a ocupação simultânea potencial é superior a cem pessoas, assegurando-se a adoção das medidas necessárias de prevenção e combate a incêndio e a desastres referidas no §3º daquele artigo, no momento da expedição do alvará de funcionamento.

§1º. Ficam adotadas no Município de Guaraniésia todas as normas e especificações de proteção e prevenção contra incêndio do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de Minas Gerais, especialmente o disposto na Lei Estadual nº 14.130, De 19/12/2001, Portaria nº 31/2017 CBMMG e suas Instruções Técnicas.

§2º. Nos termos do item 7.1 o AVCB será emitido pelo Corpo de Bombeiros após a realização da vistoria na edificação ou área de risco, quando constatado que as medidas de segurança estão instaladas adequadamente conforme Instruções Técnicas ou PSCIP (Processo de Segurança Contra Incêndio e Pânico) aprovado.

§3º. Nos termos do *caput* a apresentação do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro) será obrigatória no Município no ato da expedição do Alvará de Funcionamento, atendendo as medidas de segurança exigidas pela ocupação específica, sem prejuízo da obrigatoriedade das edificações obedecerem as normas brasileiras referentes à prevenção e combate a incêndio e a desastres vigentes à época da construção.

CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES E SANÇÕES



GUARANÉSIA

PREFEITURA DA CIDADE

Art. 20. - Considera-se infração toda ação ou omissão que importe inobservância dos preceitos do presente Decreto.

Parágrafo único. Todas as infrações serão autuadas pelo órgão da Administração Pública encarregado da fiscalização da obrigação.

Art. 21. - Considera-se infrator todo aquele que praticar ato em desacordo com este Decreto.

Art. 22. - Será considerado corresponsável o servidor público ou qualquer pessoa que obstrua a ação de apuração da infração.

Art. 23. - Os responsáveis por infrações a este Decreto serão punidos, após o devido processo legal, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, com as seguintes penalidades:

I - advertência;

II - autuação de infração;

III - multa;

IV - embargo parcial ou total da obra;

V - interdição parcial ou total da obra;

VI - demolição parcial ou total da obra, mediante decisão judicial;

Art. 24. - A advertência será efetivada por meio de notificação ao proprietário ou possuidor para regularização da obra, em prazo determinado.

Art. 25. - O Auto de infração será expedido caso não sejam sanadas, no prazo estipulado, as irregularidades constantes da notificação.

Art. 26. - As multas serão aplicadas pelo órgão competente da Administração e recolhidas pelo infrator por meio do Documento de Arrecadação, na rede bancária credenciada.

§ 1º - As multas por infração a este Decreto serão aplicadas conforme a gravidade desta, variando de R\$100,00 (cem reais) a R\$2.000,00 (dois mil reais), podendo ser impostas em dobro ou de forma sucessiva, se ocorrer má-fé, dolo, reincidência ou infração continuada.

§ 2º - Na imposição da pena, levar-se-á em consideração:

I - a gravidade da infração;

II - as circunstâncias atenuantes ou agravantes;

III - os antecedentes do infrator relativamente às disposições desta Lei e dos respectivos códigos de obras e edificações.

§ 5º - O pagamento da multa não exonera o infrator de cumprir as obrigações que deram origem à infração e as de outra natureza previstas no ordenamento jurídico vigente.

Art. 27. - O Auto de Embargo Parcial ou Total será emitido pela autoridade fiscal de obras, sempre que a infração corresponder à execução de obras em desacordo com a legislação.



GUARANÉSIA

PREFEITURA DA CIDADE

Art. 28. - O Auto de Interdição Parcial ou Total será emitido pela autoridade fiscal de obras, sempre que a obra representar situação de risco iminente ou em caso de descumprimento de embargo.

Art. 29. - A demolição total ou parcial será efetivada quando se tratar de construção em desacordo com a legislação e que não possa ser enquadrada nesta, mediante decisão judicial.

CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 30. Na ligação da rede de esgoto deverá ser instalada uma válvula de retenção de esgoto, na linha divisória do terreno com o passeio público, sob pena de não ser realizada referida ligação na residência ou imóvel proposto.

Art. 31. Os casos omissos deste regulamento serão resolvidos de acordo com a legislação estadual, federal e normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT.

Art. 32. O Município estabelecerá os prazos e normas para a regularização das construções já existentes em desacordo com os dispositivos deste código.

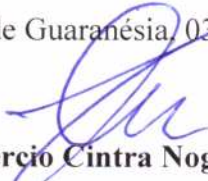
Art. 33. A Secretaria de Obras tem o prazo de 15 dias corridos para a análise dos projetos, contados da data do protocolo, para a liberação do alvará de construção, dispondo do mesmo prazo para análise e liberação do habite-se.

§1º No caso de ser solicitada alteração, complementação ou correção na documentação apresentada, o requerente tem o prazo de 7 dias corridos para realização do ato, utilizando-se do mesmo protocolo.

§2º. O requerente não realizando a alteração, complementação ou correção no prazo estabelecido no §1º, deverá realizar novo protocolo, reiniciando a contagem do prazo, conforme previsto no *caput*.

Art. 34. Revogadas as disposições contrárias, este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, tendo aplicação imediata, inclusive a todos os projetos pendentes de decisão que estão em trâmite perante a Secretaria de Obras.

Paço Municipal de Guaraniésia, 03 de março de 2020.


Laércio Cintra Nogueira
Prefeito do Município
ADM 2017/2020