



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

**LEI No. 414/91**

INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE JOÃO PINHEIRO

A Câmara Municipal de João Pinheiro decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**Título I**

**Das Disposições Gerais**

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

**Art. 2º** - As disposições deste Código deverão ser aplicadas com rigorosa observância das disposições contidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

**Art. 3º** - Todas as funções referentes à aplicação das normas e imposições deste Código serão exercidas por órgãos da Prefeitura Municipal cuja competência, para tanto, estiver definida em normas.

Parágrafo Único - O exercício das funções a que se refere este artigo não implicam na responsabilidade da Prefeitura e de seus servidores pela elaboração de qualquer projeto ou cálculo, nem pela execução de qualquer obra ou instalação.

**Art. 4º** - Na elaboração de projetos e especificações e na execução de obras e instalações deverão ser observadas as normas federais pertinentes, as normas e especificações técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e as definições adotadas neste Código, na forma do glossário do Anexo I.

**Título II - Das Condições para o Licenciamento de Obras**

**Capítulo I - Da Habilitação Profissional**

**Art. 5º** - É considerado legalmente habilitado para projetar, calcular e construir, o profissional que satisfizer as exigências da legislação



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

federal pertinente e as deste Código.

**Art. 6º** - O profissional devera, obrigatoriamente, qualificar-se e apor a sua assinatura nos projetos, desenhos, cálculos e especificações de sua autoria.

Parágrafo Único - A qualificação a que se refere o presente artigo devera caracterizar a função do profissional como autor de projetos, construtor e executor de instalações, titulo profissional e número de registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

**Art. 7º** - Para os fins deste Código e obrigatório o registro na Prefeitura de profissionais, firmas ou empresas legalmente habilitados.

Parágrafo Único - O registro será requerido ao Prefeito, pelo interessado, instruído com a Carteira Profissional ou documento que a substitua, expedida ou visada pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, nos termos da respectiva regulamentação a ser baixada em decreto.

**Art. 8º** - O órgão municipal competente deverá manter atualizado o cadastro profissional das pessoas, firmas e empresas registradas na Prefeitura.

**Art. 9º** - Os autores dos projetos e os construtores assumirão inteira responsabilidade pelos seus trabalhos e pela observância dos dispositivos deste Código , ficando sujeitos as penas nele previstas.

**Capítulo II Da Licença para Execução de Obras**

**Art. 10º** - Depende da licença, mediante a aprovação do respectivo projeto, a execução de toda e qual quer obra de construção de reforma, de ampliação ou de demolição.

Parágrafo Único - O pedido de licenciamento deverá sempre ser precedido de consulta a Prefeitura sobre as condições do imóvel relativas a legislação urbanística municipal.

**Art. 11º** - A licença será concedida por meio de alvará, mediante requerimento único, instruído com os seguintes documentos:

I - projeto arquitetônico, em duas vi as em copias heliográficas, sem



## PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

rasuras, com os seguintes elementos:

a - planta do terreno, na escala mínima de 1:500. com indicação de suas divisas, dimensões e inscrição cadastral do lotes ou partes dos lotes que o compõem, das construções projetadas e/ou já existentes da sua orientação magnética, da sua localização e dimensões em relação aos logradouros públicos e a esquina mais próxima, bem como da numeração oficial das edificações vizinhas;

b - planta cotada na escala de 1:50 de cada pavimento diferente, com a disposição, a destinação e as dimensões de cada compartimento dos vãos e paredes;

c - elevação das fachadas com indicação superposta do greide da rua, na escala de 1:50, tendo como mínimo obrigatório a apresentação das fachadas voltadas para logradouros públicos, bem como a indicação, na escala de 1:100, do tipo de fechamento de terreno no alinhamento e divisas;

d - seções longitudinais e transversais do prédio, suas dependências e dimensões, com os respectivos perfis do terreno superpostos na escala mínima de 1:50;

e - diagrama das armações das coberturas na escala mínima de 1:100;

f - planta indicativa do tratamento paisagístico previsto para o lote, quando houver;

g - esquema de tráfego interno, agentes, intensidade, formas de acesso, locais de estacionamento, pátios de armazenamento e outros elementos específicos de cada tipo de indústria, no caso de projeto de edificação para fins industriais;

I - esquema de tráfego interno, sua intensidade forma de acesso e estacionamento em qualquer tipo de garagens coletivas.

II - nome, assinatura e CPF do proprietário do imóvel, do autor do projeto e de responsável técnico pela execução da obra;

III - memória de cálculo e detalhes das estruturas e seus elementos componentes, quando se tratar de obra em que for empregado o concreto armado ou aço.

Parágrafo Único - A Prefeitura poderá, a seu critério, exigir a apresentação de especificações técnicas e cálculos relativos a materiais a serem empregados, a elementos construtivos ou a instalações de projeto.

**Art. 12º** - Depende de licença, mas não se sujeita a apresentação do projeto completo, bastando a apresentação de planta baixa, para os itens I



## PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

e II.

I - edificação para o uso residencial unifamiliar com área de até 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados), com apenas um pavimento e constituindo-se unidade construtiva isolada quanto a sua localização e quanto a sua execução.

II - qual quer edificação com área de até 20m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);

III - muros de alinhamento de logradouro público.

Parágrafo Único - As exceções estabelecidas quanto à apresentação de projetos não dispensam essas construções da obediência as disposições federal e municipal, quanto a localização do edifício no terreno, recuos e afastamentos.

**Art. 13°** - Não depende de licença e execução das seguintes obras:

I - reparos e substituição de revestimentos de muros; II - impermeabilização de terraços; III - substituição de telhas danificadas, de calhas e condutores em geral;

IV - construção de muros de divisa em até 2,00m (dois metros) de altura;

V - limpeza ou pintura externa ou interna de edifícios.

**Art. 14°** - Concedida a licença, a Prefeitura expedirá o respectivo alvará, mediante o pagamento das taxas devidas, no qual constarão :

I - nomes do proprietário, do autor do projeto arquitetônico e do responsável técnico pela execução das obras;

II - endereço e destinação de uso da edificação;

III - inscrição para o início e término da obra.

**Art. 15°** - A contar da concessão da licença, os prazos previstos para início e término da obra são os seguintes:

Área	Início	
Conclusão		
Ate 100m <sup>2</sup>	6 meses	12 meses
de 101 ate 200 m <sup>2</sup>	6 meses	18 meses
de 201 ate 300 m <sup>2</sup>	6 meses	24 meses
de mais de 300 m <sup>2</sup>	6 meses	36 meses

Parágrafo Único - Em caso de renovação do alvará, será adotado o mesmo prazo de conclusão fornecido no alvará primitivo.



### **Capítulo III - Do Alinhamento e do Nivelamento**

**Art. 16º** - Juntamente com o Alvará para execução da obra, ou a qualquer momento mediante solicitação do interessado, a Prefeitura fornecerá as notas com o alinhamento e nivelamento do terreno.

**Art. 17º** - O croqui das notas de alinhamento e nivelamento será fornecido mediante requerimento, sendo dispensado em caso de construção em lote já edificado e localizado em logradouros que não venham a sofrer alterações altimétricas.

### **Título III - Do Início e Conclusão da Obra**

#### **Capítulo I - Da Fiscalização**

**Art. 18º** - Para efeito de fiscalização, os respectivos alvarás e projeto aprovados serão mantidos no local da obra.

**Art. 19º** - No caso de verificação, por vistoria, que as obras não foram executadas de acordo com o respectivo projeto aprovado, ou seu proprietário e/ou responsável técnico, será autuado e obrigado a regularizar o projeto, caso essas alterações possam ser aprovadas, ou a proceder a sua demolição ou as modificações necessárias a regularização da obra.

**Art. 20º** - As construções clandestinas, para as quais não tenha sido concedido alvará, poderão ter sua situação regularizada perante o Município, desde que a edificação não contrarie dispositivos essenciais da legislação, constado em vistoria.

#### **Capítulo II - Da Segurança na Obra**

**Art. 21º** - Durante a execução da obra, e indispensável a adoção de medidas necessárias a proteção e segurança dos operários, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros públicos.

**Art. 22º** - Os barrancos e valas resultantes das escavações



## PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

e movimentos da terra, com desnível superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), deverão conter:

I - escoramento dimensionado segundo as necessidades e de acordo com as normas da ABNT e da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT ;

II - rampas ou escadas para assegurar o rápido escoamento dos operários:

III - muro de arrimo ou taludes com tratamento compatíveis para evitarem deslizamentos;

IV - proteção contra intempéries, durante o tempo que durar a execução dos arrimos ou taludes.

**Art. 23°** - As obras situadas no alinhamento serão dotadas de tapume executado de material resistente e bem ajustado, com altura mínima de 2,00m (dois metros), podendo ocupar, no máximo, a metade da largura do passeio, observando o disposto nos parágrafos 2o e 3o do artigo 88 desta Lei.

§ 1 - Nas obras afastadas do alinhamento, em terrenos situados em vias pavimentadas, será exigido tapume com altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), montado ao longo do alinhamento.

§ 2 - Quando os tapumes forem instalados em terrenos de esquina, as placas de nomenclatura das vias serão neles fixadas, nas faces respectivas, de modo bem visível.

### Capítulo III - Do Reparo do Terreno

**Art. 24°** - Os trabalhos de saneamento do solo, quando necessário deverão ficar a cargo de profissional legalmente habilitado.

**Art. 25°** - O preparo do terreno para a execução de obras iniciar-se-á pela verificação da existência, sob o passeio, de instalações ou redes de serviços públicos devendo, em caso de sua existência, ser tomadas as providências necessárias para evitar seu comprometimento.

### Capítulo IV - Do Habite-se

**Art. 26°** - Uma vez concluída qualquer edificação, sua ocupação somente poder-se-á mediante o respectivo "habite-se" e baixa, expedidos pela Prefeitura, após verificação, em vistoria, da correta execução do projeto aprovado e licenciado, assim como das suas condições de uso e do



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

cumprimento das demais exigências da legislação municipal.

Título IV Das Condições gerais das Edificações

Capítulo I Das Disposições Gerais

**Art. 27°** - As edificações erguidas no Município atenderão as condições expressas no presente capítulo.

**Art. 28°** - Nenhuma edificação poderá ser construída sobre os terrenos não edificáveis ou não parceláveis definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo Único - Para que um lote possa receber edificação.

e necessário que se enquadre nas características das zonas de uso e ocupação do solo constantes da Lei de Uso e Ocupação do Solo e faça parte do parcelamento do solo aprovado pela Prefeitura Municipal.

Capítulo II Dos passeios dos Logradouros

**Art. 29°** - A construção e a reconstrução de passeios dos logradouros, em toda a extensão das testadas dos terrenos, edificados ou não, compete aos seus proprietários.

§ 1 - O piso dos passeios deveser de material antiderrapante.

§ 2 - Deve ser obedecido nos passeios o desnível de 3% (três por cento), no sentido do logradouro, para o escoamento das águas pluviais.

§ 3 - As rampas destinadas à entrada de veículos não poderão ultrapassar a 0,50cm (cinquenta centímetros) de largura, localizando -se junto ao meio-fio e com a extensão máxima de 0,50cm (cinquenta centímetros) não sendo permitida a utilização de pista de rolamento.

§ 4 - A pavimentação dos passeios não poderá apresentar degraus ou outras saliências que impeçam ou ameçam o tráfego normal de pedestres.

§ 5 - O escoamento das águas pluviais das edificações ou de lotes confrontantes, somente serão executados através de canalização embutida nos passeios e lançados nas sarjetas.

§ 6 - O passeio será dividido em duas faixas:

I - a externa destina-se à plantação de árvores e instalação de equipamentos urbanos;

II - a interna destina-se ao uso exclusivo de pedestres, com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).



### **Capítulo III - Da Segurança**

#### **Seção I - Das Instalações Contra Incêndios**

**Art. 30°** - Toda edificação onde se reúnam grande numero de pessoas deverá ter instalações preventivas e de combate a incêndios, na forma das normas da ABTN e da Consolidação das Leis Trabalhistas - CLT.

#### **Seção II - Das Marquises**

**Art. 31°** - As marquises, quando ultrapassarem o plano de alinhamento do terreno, deverão obedecer às seguintes prescrições:

I - largura máxima de 75% (setenta e cinco por cento) da largura do passeio; não podendo ultrapassar a 2.50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - altura mínima de 2.70m (dois metros e setenta centímetros) em relação ao meio-fio

#### **Seção III - Das Escadas e Rampas**

**Art. 32°** - As escadas terão largura mínima de 0,90 (noventa centímetros).

§ 1 - Nas edificações para trabalho e nos prédios de apartamento sem elevador, a largura mínima das escadas será de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 2 - Nas escadas de uso secundário ou eventual, a largura pode ser reduzida a até um mínimo de 0,60m (sessenta centímetros).

§ 3 - As escadas que atendam a mais de 2 (dois) pavimentos deverão ser incombustíveis não se permitindo, nestes casos, escadas metálicas e em caracol.

§ 4 - A existência de elevador em uma edificação não dispensa a construção da escada conforme as medidas mínimas adotadas nesta lei.

§ 5 - As escadas podem ser substituídas por rampas, desde que obedçam as mesmas medidas estabelecidas, tendo, ainda, acabamento antiderrapante no piso e declividade máxima de 12% (doze por cento).

§ 6- As declividades de rampas com tráfego especial devem ser adequadas a natureza de sua atividade.

§ 7 - As escadas que elevarem a mais de 1,00m (um metro) de altura deverão



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

ser guarnecidas de guarda-corpo e corrimão.

**Art. 33°** - O lance da escada sem patamar intermediário obedecerá ,  
alternativamente - as seguintes normas.

I - número de 19 (dezenove) degraus, com altura máxima de 0, 19cm  
(dezenove centímetros) cada; ou

II - altura máxima de 3.00m (três metros) medidas de piso a piso.

Parágrafo Único - A largura mínima para o piso de um degrau deve ser  
0,25cm (vinte e cinco centímetros).

**Art. 34°** - A altura mínima de passagem de uma pessoa sob qualquer elemento  
de construção, quando usar escada, devera ser de 1,90m ' (um metro e  
noventa centímetros).

**Art. 35°** - As rampas de uso de veículos deverão ter inclinação máxima de  
30% (trinta por cento).

#### **Seção IV - Dos Elevadores**

**Art. 36°** - É obrigatório o uso de elevador:

I - nas edificações com mais de 9.00m (nove metros) de desnível entre o  
piso de entrada e o piso do ultimo pavimento o que e equivalente a 4  
(quatro) pavimentos;

II - nas edificações com mais de 11,50m (onze metros e cinquenta  
centímetros) de desnível, medidos do piso da garagem ate o piso do  
pavimento útil mais distante, sem prejuízo de que estabelece o inciso I.  
deste artigo.

Parágrafo Único - No caso do inciso II deste artigo excetua-se da  
obrigação as edificações nas quais a garagem situa-se no subsolo.

**Art. 37°** - O pavimento mais elevado poderá não ser servido de elevador,  
quando for constituído de compartimentos que por sua disposição, possam  
ser utilizados como dependência de uma habitação situada no pavimento  
imediatamente inferior, ou quando aqueles compartimentos forem destinados  
a deposito, quando de empregados ou pequena residência destinada a uso de  
porteiro ou zelador do edifício.

**Art. 38°** - Os elevadores não poderão constituir o meio exclusivo de acesso



## PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

aos pavimentos superiores ou inferiores dos edifícios, devendo existir, conjuntamente com os mesmos, escadas ou rampas, na forma estabelecida por esta Lei.

**Art. 39º** - Toda Parede localizada defronte a porta do elevador distar desta, no mínimo:

I - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nos edifícios residenciais:

II - 2,00m (dois metros) nos outros tipos de edifícios.

Parágrafo Único - Para efeito do presente artigo, à distância.

**Art. 40º** - Todo vestíbulo que dê acesso a elevador deverá possibilitar a utilização da escada.

**Art. 41º** - A determinação do número de elevadores o calculo de tráfego e demais características técnicas deverão obedecer às normas pertinentes da ABNT.

### Seção V - Das Garagens

**Art. 42º** - Os compartimentos destinados a garagens de edificações residenciais unifamiliares ficarão sujeitos as seguintes exigências, assim como as estabelecidas no Anexo I:

I - pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) ;

II - paredes de material incombustível; III - piso revestido de material liso e impermeável;

IV - as vai as. caso existentes, deverão ser ligadas as redes de esgotos com ralo e sifão hidráulico;

V - teto de material incombustível, no caso de Haver outro pavimento na parede superior;

VI - largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros);

VII - ventilação permanente.

**Art. 43º** - As garagens das demais edificações além das exigências do artigo anterior, devem observar as seguintes:

I - vão de entrada com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

centímetros);

II - mínimo de 2 (dois) vãos de entrada quando comportarem mais de 50 (cinquenta) veículos;

III - corredor de circulação dos veículos com largura míni

a) 3,00m (três metros), quando as vagas forem de ângulo de 30 (trinta graus);

b) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), quando as vagas forem em angulo de 45 (quarenta e cinco graus);

c) 5,00m (cinco metros), quando as vagas de ângulo de 90 (noventa graus).

**Art. 44°** - Todo compartimento de garagem situado no subsolo deverá manter um afastamento de, no mínimo 3,00m (três metros) do alinhamento do terreno.

#### **CAPÍTULO IV - Do Conforto**

##### **Seção I - Das Paredes**

**Art. 45°** - As paredes externas, estruturais ou de vedação terão de preferência a espessura mínima de um tijolo e as internas a espessura mínima de meio tijolo.

Parágrafo Único - Serão consideradas paredes internas Saqueias voltadas para poços de ventilação e terraços de serviço.

**Art. 46°** - As paredes que constituírem divisa entre distintas unidades habitacionais deverão ter espessura mínima de um tijolo.

**Art. 47°** - As espessuras mínimas das paredes poderão ser alteradas quando for utilizado material de natureza diversa, desde que especificados em projetos aprovados pela Prefeitura.

##### **Seção II Das Portas**

**Art. 48°** - As portas deverão obedecer as seguintes larguras mínimas:

I - de 0,80cm (oitenta centímetros) para entrada principal de unidade residencial;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

- II - de 0,60cm (sessenta centímetros) a 0,80cm (oitenta centímetros) para passagens internas entre compartimentos de uma unidade residencial;
- III - de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para acesso de edificação de uso coletivo de até 4 (quatro) pavimentos;
- IV - de 1.50m (um metro e cinquenta centímetros) para acesso a edificação de uso coletivo com mais de 4 (quatro) pavimentos.

**Seção III - Dos Corredores**

**Art. 49°** - Os corredores ou passagens deverão ter largura suficiente para o escoamento dos compartimentos ou setores da edificação a que dão acesso.

§ 1o - A largura mínima será de:

- I - 0.90cm (noventa centímetros), quando de uso privativo;
- II - 1,20m (um metro e vinte centímetros), quando de uso comum ou coletivo.

§ 2° - Para os corredores ou passagens de uso comum ou coletivo, com extensão superior a 10 (dez) metros de comprimento excedente.

**Seção IV - Dos Compartimentos**

**Art. 50°** - Os compartimentos são classificados em:

- I - compartimentos de permanência prolongada;
- II - compartimentos de utilização transitória;
- III - compartimento de utilização especial.

Parágrafo Único - Os compartimentos devem atender as exigências do Anexo I desta Lei.

**Art. 51°** - Os compartimentos de permanência prolongada são os de uso definido, habitáveis e destinados a atividades de trabalho, repouso e lazer, que exigem permanência confortável por tempo longo e indeterminado.

§ 1o - Os compartimentos de permanência prolongada deverão ter área mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados).

§ 2o - Os compartimentos de permanência prolongada deverão ter forma que permita a inscrição de um círculo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de diâmetro.

**Art. 52°** - Os compartimentos de utilização transitória são de uso definitivo, ocasional ou temporário, caracterizando espaços habitáveis de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

permanência confortável por tempo determinado.

§ 1o - Os compartimentos de utilização transitória deverão ter área mínima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro de cinquenta centímetros quadrados).

§ 2o - Os compartimentos de utilização transitória deverão ter forma que permita a inscrição de um círculo de 0.80cm (oitenta ' centímetros) de diâmetro.

**Art. 53°** - Os compartimentos de utilização especial são aqueles que, pela sua destinação específica, não se enquadram nos dois tipos de incisos I e II do art. 50.

Parágrafo Único - Os compartimentos de que trata este artigo deverão ter suas características adequadas a sua função específica. com condições de segurança e de habitabilidade quando exigem a permanência humana.

**Art. 54°** - Somente será permitida a subdivisão de qualquer compartimento nos casos em que se mantiverem as condições de área mínima e de forma, estabelecida nesta Lei. nos compartimentos resultantes.

## **CAPÍTULO V - Da Salubridade**

### **Seção I - Da Iluminação e d a Ventilação**

**Art. 55°.** - Os compartimentos das edificações destinadas as atividades humanas deverão ter iluminação e ventilação naturais, através de aberturas, voltadas diretamente para espaço aberto exterior.

§ 1o - O total da superfície das aberturas destinadas a iluminar e ventilar um compartimento se relaciona com a área de seu piso e não poderá ser inferior a:

I - 1/6 (um sexto) da área do piso de compartimento de permanência prolongada;

II - 1/10 (um décimo) da área do piso de compartimento de utilização transitória ou especial.

§ 2° - A superfície das aberturas destinadas a iluminação e ventilação de um compartimento, através de varanda, será calculada considerando-se a soma das áreas dos respectivos pisos.

§ 3o - Para efeito da ventilação dos compartimentos, as aberturas deverão ser dotadas de dispositivos que permitam a renovação do ar em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área exigida para



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

iluminação.

§ 4o - Em nenhuma hipótese, a área das aberturas destinadas a iluminar qualquer compartimento deveser inferior a 0,25 (vinte e cinco decímetros quadrados).

**Art. 56°** - os espaços externos capazes de iluminar e ventilar são áreas descobertas, classificadas em áreas abertas e fechadas.

§ 1o - As áreas abertas caracterizam-se por;

I - ter como um dos seus lados o alinhamento do lote:

II - permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

III - permitir, a partir do primeiro pavimento acima do térreo a inscrição de um círculo cujo diâmetro (D), em metros, seja dado pela formula  $D = h/10 + 1.50m$ , onde H e a distância, em metros, do piso do último pavimento ao piso do segundo pavimento iluminado e ventilado pela área.

§ 2o - As áreas fechadas caracterizam-se por:

I - apresentar uma superfície medindo no mínimo 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados);

II - permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 2,00m (dois metros);

III - permitir, a partir do primeiro pavimento acima do térreo, a inscrição de um círculo cujo diâmetro (D), em metros, seja dado pela formula  $D = h/6 + 2,00m$ , onde H e a distância, em metros, do piso do último pavimento ao piso do segundo pavimento iluminado e ventilado pela área.

§ 3o - Os compartimentos da permanência prolongada somente poderão ser iluminado e ventilados através de áreas fechadas.

**Art. 57°** - Nenhum vão será considerado suficiente para iluminar e ventilar pontas de compartimentos que distem mais de 2 (duas) vezes o valor do pé-direito, quando o mesmo vão abrir para área fechada e 2,5 (duas e meia) vezes esse valor, nos demais casos.

**Seção II - Do Pé-Direito**

**Art. 58°** - O pé-direito deveser ter. no mínimo:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO**  
*ESTADO DE MINAS GERAIS*

1 - 2,70m (dois metros e setenta centímetros) para os com pavimentos de permanência prolongada;

II - 2.40m (dois metros e quarenta centímetros) para os outros compartimentos de utilização transitória.

**Art. 59°** - Em cada compartimento, uma das aberturas destinadas a sua iluminação e ventilação terá verga distanciada do teto em, no máximo 1/6 (um sexto) do pé-direito.

**Seção III - Do Material**

**Art. 60°** - Nas edificações onde haja aglomeração de pessoas e risco de incêndio, o uso de material incombustível será indispensável.

Parágrafo Único - Nessas edificações, o uso de madeira ou outro material combustível somente deverá ser tolerado em esquadrias parapeitos, revestimento de piso e. no caso de construções térreas, na estrutura do forro e da cobertura.

**Art. 61°** - O piso e as paredes, ate a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) deverão ser revestidos com material liso, resistente, lavável e impermeável nos compartimentos destinados a:

I - fabricação de produtos alimentícios e de medicamentos:

II - preparo, manipulação ou deposito de alimentos;

III - guarda de drogas, aviamento de receitas medicinais e a curativos e aplicações de injeções;

IV - ambulatórios e refeitórios;

V - edificações industriais; VI - necrotérios; VII - cozinhas;

VIII - depósitos de suprimentos alimentares e médicos: IX - copas e lavanderias hospitalares.

**Seção IV - Das Instalações Sanitárias**

**Art. 62°** - Toda edificação deverá dispor de instalação sanitária situada em seu Interior, ligada a rede publica de esgotos, quando houver, ou a fossa adequada e abastecida de água pela rede pública ou por outro meio permitido.

§ 1o - As instalações e aparelhos sanitários deverão ser proporcionais ao numero e o tipo de usuários, conforme as normas previstas na ABNT e na



Consolidação das Leis do Trabalho - CLT.

§ 2º - Os compartimentos de instalações sanitárias não terão aberturas diretas para cozinhas ou para qualquer cômodo onde se desenvolva processo de preparo e manipulação de medicamentos e de produtos alimentícios.

## **Título V - Das Edificações Especializadas**

### **Capítulo I - Das Edificações Residenciais**

**Art. 63º** - Entende-se por residência ou habitação a edificação destinada exclusivamente ao uso residencial.

**Art. 64º** - Cada unidade residencial é caracterizada pela reunião de, no mínimo 3 (três) compartimentos destinados a sala, dormitório, a cozinha e a instalação sanitária.

**Art. 65º** - As edificações residenciais classificam-se:

I - residencial unifamiliar, que corresponde a uma unidade residencial construída, em um lote ou conjunto de lotes;

II - residencial multifamiliar, que corresponde a mais de uma unidade residencial agrupada horizontalmente ou verticalmente em edificações construídas em lotes ou conjunto de lotes;

III - conjunto residencial, que corresponde a grupos de edificações residenciais unifamiliares e/ou multifamiliares, cujos projetos são aprovados e construídos conjuntamente em áreas urbanizadas especificamente.

**Art. 66º** - As edificações residenciais multifamiliares deverão dispor de portaria localizada em vestíbulo de acesso as unidades residenciais e de dispositivos ou local destinado a coleta e encaminhamento do lixo residencial.

**Art. 67º** - As edificações destinadas ao uso residencial.

unifamiliar ou multifamiliar, somente poderão estar anexas a compartimentos destinados às vias de comércio e serviços, nos casos em que a natureza das suas atividades não prejudique a segurança, o conforto e o bem-estar dos moradores e que disponham de acesso independente do



logradouro publico, distante daquele usado para o acesso aos compartimentos de comércio e serviço.

## **Capítulo II - Das Edificações para o Trabalho**

**Art. 68º** - As edificações para o trabalho abrangem aquelas destinadas aos usos industrial, comercial, institucional e de serviços e que, além do que e regulamentado nesta Lei, atenderão as normas quanto a segurança, a higiene e ao conforto preconizados pela ABNT e pela CLT.

**Art. 69º** - Nas edificações destinadas ao uso os compartimentos deverão atender as seguintes exigências:

I - ter pé-direito mínimo de 3,20m (três metros e vinte centímetros) quando tiverem área superior a 75,00m (setenta e cinco metros quadrados);

II - ter assegurada a sua incomunicabilidade direta com as instalações sanitárias;

III - ser dotados de isolamento térmico quando destinados a equipamentos e instalações que produzam e concentram calor, com afastamento mínimo de 1,00m (um metro) do teto ou das paredes para essas fontes de calor, sendo este afastamento acrescido de 0,50cm (cinquenta centímetros) no caso de houver pavimento superposto ou se a parede pertencer e edificação vizinha.

**Art. 70º** - Nas edificações destinadas ao comércio e/ou serviços, os compartimentos deverão atender as seguintes exigências:

I - ter pé-direito mínimo de:

a) 2,70m (dois metros e setenta centímetros), quando a área não exceder a 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);

b) 3,20m (três metros e vinte centímetros) quando a área não exceder a 75,00m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados);

c) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) quando a área exceder de 75,00m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados).

exceder de 75.00m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados).

II - ter as portas de acesso com largura mínima de 3,00m

(três metros) quando a sua área exceder de 250,00m (duzentos e cinquenta metros quadrados);

**Art. 71º** - As galerias comerciais terão pé-direito mínimo de 3,50m (três



## PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

ESTADO DE MINAS GERAIS

metros e cinquenta centímetros) e largura mínima medindo mais de que 1/12 (um doze avos) do seu maior percurso, respeitado o mínimo de 3.50m (três metros e cinquenta centímetros) .

Parágrafo Único - As lojas que tenham o seu acesso direto por galerias terão, no mínimo, área de 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) e pé-direito de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), podendo ser iluminadas artificialmente e ventilados pela galeria.

**Art. 72º** - As edificações destinadas a escritórios, consultórios estúdios de atividades profissionais e similares, terão instalações privativas por sala, ou conjunto de instalações sanitárias separadas para cada anexo, na proporção de um vaso e um lavatório para cada 10 (dez) salas ou 40,00m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) de área construída ou frações por pavimento.

Parágrafo Único - As lojas destinadas a açougues, peixarias e estabelecimentos congêneres deverão dispor de chuveiros, na proporção de 1 (um) para cada 15 (quinze) empregados ou fração.

### Capítulo III - Das Edificações para Fins Especiais

**Art. 73º** - As edificações para fins especiais abrange, aquelas destinadas as atividades escolares, aos serviços de saúde em geral, asilos, orfanatos, albergues, hotéis, cinemas, teatros, auditórios, garagens coletivas e construções especiais.

Parágrafo Único - Estas edificações deverão atender, além do disposto nesta Lei, as normas da ABNT e da CLT quanto à segurança, higiene e conforto nos ambientes de trabalho.

**Art. 74º** - As edificações para fins escolares deverão atender as seguintes exigências, assim como as do Anexo I:

I - as salas de aula deverão:

- a) medir no mínimo 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) e guardar a relação de 1,00m (um metro quadrado) por aluno, no mínimo;
- b) ser dotadas de aberturas que garantam a ventilação permanente através de. pelo menos, 1/3 (um terço) de sua superfície e que permitem a iluminação natural, mesmo fechadas.
- c) II - dispor de locais para recreação cobertos e descobertos] :

III - ter um bebedouro para cada 40 (quarenta) alunos:

IV - ter instalações sanitárias, com as seguintes exigências :



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

a) separadas por sexo:

b) as destinadas ao sexo masculino deverão ter, no mínimo, um vaso sanitário e um lavatório para cada 50 (cinquenta) alunos e um mictório para cada 25 (vinte e cinco) alunos;

c) as destinadas ao sexo feminino deverão ter, no mínimo, um vaso sanitário para cada 20 (vinte) alunas e um lavatório para cada 50 (cinquenta) alunas.

**Art. 75°** - As edificações destinadas a hospitais e a serviços de saúde em geral deverão estar de acordo com as normas e padrões de construções e instalações de serviços de saúde estabelecidas pela Lei Federal no- 6.229 de 17 de julho de 1975 e respectiva regulamentação.

**Art. 76°** - As edificações destinadas a asilos, orfanatos, albergues e congêneres deverão atender ao seguinte:

I - os seus dormitórios deverão ter área mínima de 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados), acrescidos de 4.00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) por leito excedente;

II - ter instalações sanitárias com banheira ou chuveiro, lavatório e vaso sanitário, na proporção de 1 (um) conjunto para cada 10 (dez) internados.

**Art. 77°** - As edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros similares deverão atender as seguintes disposições especiais:

I - ter vãos de ventilação efetiva cuja superfície não seja inferior a 1/10 (um décimo) da área do piso;

II - ter instalações sanitárias separadas para cada sexo, guardando as seguintes proporções mínimas, em relação a lotação máxima:

a) para o sexo masculino, um vaso e um lavatório para cada 500 (quinhentos) lugares ou fração, e um mictório para cada 250 (duzentos e cinquenta) lugares ou fração;

b) para o sexo feminino: um vaso e um lavatório para cada 500 (quinhentos) lugares ou fração;

III - as portas terão a mesma largura dos corredores, medindo no mínimo 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) e as saídas da edificação medirão um total correspondente a 10cm (dez centímetros) por 10 (dez) lugares ou fração, abrindo-se de dentro para fora;

IV - as circulações principais que servem a diversos setores de poltronas da sala de espetáculos terão largura mínima de 1,50cm (um metro e cinquenta centímetros) e as secundárias de 1,00m (um metro);



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

V - as circulações de acesso e escoamento do público, externas a sala de espetáculos, terão largura mínima de 3,00m (três metros) sendo acrescidas de 10cm (dez centímetros) para cada 20 (vinte) lugares ou fração excedente da lotação de 100 (cem) lugares;

VI - as escadas obedecerão as seguintes normas:

a) largura mínima de 1.50m (um metro e cinquenta centímetros)- sendo acrescidos de 10cm (dez centímetros) para cada 10 (dez) lugares ou fração excedente da lotação de 100 (cem) lugares;

b) as destinadas a vencer alturas superiores a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) terão patamares cujo comprimento médio medira 1.20m (um metro e vinte centímetros);

c) não poderão ser desenvolvidas em leque ou caracol.

VII - as rampas destinadas a substituir escadas, terão largura igual a exigida para estas, com declividade menor ou igual a 10% (dez por cento) e piso antiderrapante;

VIII - as poltronas das salas de espetáculos serão distribuídas em setores, contendo no máximo 250 (duzentos e cinquenta) poltronas, separadas por circulações que servirão no máximo a 8 (oito) poltronas, de cada lado;

IX - ter sala de espera contígua a sala de espetáculos, medindo no mínimo 30.00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) para cada 50 (cinquenta) lugares ou fração da lotação máxima prevista.

#### **Capítulo IV - Das Construções Especiais**

**Art. 78º** - As chaminés serão localizadas de tal maneira que o fumo, fuligem, odores ou resíduos que possam expelir não incomodem os vizinhos, exigindo-se a instalação de dispositivos que evitem, inconvenientes quando necessários.

**Art. 79º** - As chaminés, torres e reservatórios elevados deverão guardar das divisas e do alinhamento do terreno o afastamento mínimo de 1.50m (um metro e cinquenta centímetros) ou de 1/5 (um quinto) de sua altura, quando ultrapassar a 10,00 m (dez metros).

**Art. 80º** - As piscinas terão as paredes e o fundo revestidos com material resistente, liso, lavável e impermeável e, quando se destinarem ao uso coletivo, aparelhamento para tratamento e renovação da água.



## **Capítulo V - Das Construções Expeditas**

**Art. 81º** - A construção de casas de madeira, adobe ou outros materiais precários, não será permitida no perímetro urbano.

## **Título VI - Das Penalidades**

### **Capítulo I - Das Disposições preliminares**

**Art. 82º** - As penalidades aplicáveis aos infratores das disposições desta Lei são:

- I - multa;
- II - embargo da obra;
- III - interdição do prédio ou dependência; IV - demolição.

### **Capítulo II - Das Multas**

**Art. 83º** - A aplicação de multa far-se-á independentemente de outras penalidades previstas em lei. nos seguintes casos:

- I - falseamento de medidas, cotas e demais indicações do projeto apresentado para aprovação da Prefeitura;
- II - viciamento de projeto aprovado com a introdução de alterações de qualquer espécie;
- III - início ou execução de obra sem licença da Prefeitura ou o respectivo alvará;
- IV - execução da obra em desacordo com o projeto aprovado; V - entrega de construção a profissional não habilitado;
- VI - ausência de tapumes ou sua execução em desacordo com esta Lei;
- VII - mudança de fim a que se destina a construção, sem prévia licença da Prefeitura;
- VIII - ocupação do prédio sem vistoria da Prefeitura e a emissão do respectivo "HABITE-SE" e baixa;
- IX - não remoção de entulhos deixados na via pública, após o termino da obra;
- X - danos causados ao logradouro, devido a execução da obra e não reparados pelo responsável.

Parágrafo Único - A aplicação de multa não impedirá a aplicação de



qualquer outra penalidade.

**Art. 84º** - O valor da multa nos casos do artigo anterior variara de 200% (duzentos por cento) a 500% (quinhentos por cento) do valor da licença respectiva, a critério da Administração, que levará em conta:

I - maior ou menor gravidade da infração:

II - as circunstâncias:

III - os antecedentes do infrator, com relação à legislação urbanística.

### **Capítulo III - Do Embargo da Obra**

**Art. 85º** - O embargo da obra em andamento far-se-á, sem prejuízo das multas, nos seguintes casos:

I - execução da obra sem licença da Prefeitura ou o respectivo alvará;

II - omissão ou desrespeito das notas de alinhamento e nivelamento;

III - execução de obra que acarretar risco para a procria estabilidade, para a segurança pública e dos respectivos operários;

IV - execução da obra sem a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado e cadastrado na Prefeitura.

**Art. 86º** - O embargo somente será levantado após o cumprimento de todas as exigências consignadas no respectivo auto.

### **Capítulo IV - Da Interdição**

**Art. 87º** - Uma edificação ou qualquer de suas dependências será interditada quando não apresentar as condições mínimas de segurança aos seus usuários, aos seus vizinhos e aos traseuntes.

### **Capítulo V - Da Demolição**

**Art. 88º** - A demolição parcial ou total de uma edificação será imposta nos seguintes casos:

I - construção clandestina, entendendo-se como tal a que for executada sem alvará de licenciamento da obra;

II - construção feita sem observância do alinhamento e nivelamento do logradouro publico;

III - construção julgada em risco iminente de caráter público e quando o



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO**  
ESTADO DE MINAS GERAIS

proprietário não tiver tomado as providências determinadas pela Prefeitura para a segurança da obra.

**Título VII - Das penalidades Gerais e Finais**

**Art. 89°** - Os proprietários de lotes não edificados e situados em vias pavimentadas são obrigados a manter esses lotes murados no alinhamento.

§ 1o - Os muros exigidos para vedação deverão ter altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) nas divisas laterais e de fundos e máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) no alinhamento da via pública, sejam em lotes edificados ou não.

§ 2° - As interseções de dois alinhamentos, correspondentes ao cruzamento de duas vias, serão concordadas por um terceiro, na bissetriz do ângulo formado por eles e medindo, no mínimo 2.50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 3o - A concordância resultante, no caso do parágrafo anterior, poderá ter qualquer forma inscrita nos três alinhamentos definidos.

**Art. 90°** - Os proprietários de lotes vagos serão responsáveis pela construção de arrimos meios de proteção de cortes e barrancos, sempre que estes oferecerem a possibilidade de erosão ou deslizamento que possam danificar o logradouro público e edificações ou terrenos vizinhos, sarjetas ou canalização públicas.

**Art. 91°** - Nos edifícios com possibilidade de afluxo de pessoas deficientes, serão adotadas precauções especiais com relação a forma de acesso, circulação e uso, na forma a ser regulamentada por decreto do Poder Executivo.

**Art. 92°** - Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas na aplicação desta Lei serão resolvidos pelo Prefeito, considerados os despachos dos órgãos competentes.

**Art. 93°** - O Poder Executivo expedirá os decretos, portarias, circulares, ordens de serviço e outros atos administrativos que se fizerem necessários a fiel observância das disposições deste Código.

**Art. 94°** - Ficam fazendo parte integrante desta Lei os seguintes anexos:

I - Anexo 1 - Tabela de condições dos compartimentos; II - Anexo 2 -



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO**  
*ESTADO DE MINAS GERAIS*

glossário; III - Anexo 3 - ilustrações.

**Art. 95°** - Revogadas as disposições em contrário esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de João Pinheiro, 22 de novembro de 1991.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO  
ESTADO DE MINAS GERAIS

JOSÉ CARLOS  
PREFEITURA MUNICIPAL

Dr. Maurício de Souza Matos  
Secretário Municipal de Administração