



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

ESTADO DE MINAS GERAIS

359/57 ver 740/65 707/65 636/63 3.609/95

= LEI Nº 359/57 =

Alterada pela Lei 5.117/2009

APROVA O CÓDIGO DE OBRAS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE

CONSELHEIRO LAFAIETE

Ver Lei Complementar nº 024

A Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - Fica aprovado o Código de Obras da Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete, cuja redação é a seguinte;

## CAPÍTULO I

### Definições

Art. 2º - Para todos os efeitos do presente código devem ser admitidas as seguintes definições:

Acréscimo - Aumento de uma construção, quer no sentido horizontal, quer no vertical, formando novos compartimentos ou ampliando compartimentos já existentes.

Alameda - Via de trânsito, transversal de duas ruas, franqueada a pedestres e veículos, com largura mínima de cinco metros, comprimento não superior a cento e cinquenta metros, rampa máxima de 10%, dotada de mão única, sem permissão para estacionamento de veículos por tempo superior ao necessário a embarque e desembarque de passageiros e carga e descarga.

Alinhamento - Linha projetada e locada pelas autoridades municipais, para marcar o limite entre o lote de terreno e o logradouro público.

Altura da fachada - Distância vertical medida no meio da fachada, entre o nível do meio-fio e o nível do ápice da fachada - quando a construção estiver no alinhamento do logradouro; ou entre o nível do ápice da fachada (sempre no meio desta, e o nível do terreno ou calçada que lhe fica junto - quando a construção estiver afastada do alinhamento.

Na medida da altura, não se contam pequenos ornatos acima do ápice.

Área - Parte do lote de terreno não ocupada por edifício, excluída a sua superfície correspondente à projeção horizontal das saliências de balanço superior a vinte e cinco centímetros (0,25m).

Uma área é considerada principal, quando se destina a iluminar e ventilar compartimento de permanência prolongada (diurna ou noturna); e secundária, quando tem por fim ventilar e iluminar compartimento de utilização transitória.

Área fechada - Área guarnecida por paredes em todo o seu perímetro.

Área de divisa - Área guarnecida, em parte por paredes do edifício, e em parte por divisa ou divisas de lote. A área de divisa é considerada área fechada.

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

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

Área comum - Área que serve a dois ou mais prédios.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

ESTADO DE MINAS GERAIS

= 2 =

Avenida - Via pública de trânsito de largura superior a vinte metros e dotada de passeio obrigatório de largura mínima de três metros para cada lado.

Calçada de um prédio - Revestimento de certa faixa de terreno, junto às paredes do prédio, com material impermeável e resistente.

Cava ou subterrâneo - Espaço vazio, com ou sem divisões, situado sob o pavimento térreo de um edifício, tendo o piso em nível inferior ao do terreno circundante e abaixo dele mais da metade do seu pé direito.

Coberta - Construção constituída por uma cobertura suportada, pelo menos em parte, por meio de coluna ou pilar, e aberta em todas as faces ou parcialmente fechada.

Conserto de um prédio - Obras de substituição de partes deterioradas da construção, desde que tais obras não excedam a metade (1/2) de todo o elemento correspondente, em cada compartimento onde devam ser executadas.

Tal expressão compreende também as obras de substituição completa do revestimento das paredes nas faces internas, e ainda a reparação do revestimento da fachada e paredes externas até o limite de um quarto (1/4) da área respectiva.

Construir - De modo geral, executar qualquer obra nova.

Edificar - Construir edifício.

Elementos essenciais de uma construção - São aqueles que estão sujeitos a limites precisos, indicados no presente ~~regulamento~~ código.

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

Frente ou testada do lote - Divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público.

Fundo do lote - Lado oposto à frente. No caso de lote triangular em esquina, o fundo é o lado do triângulo não contíguo à via pública.

Galpão - Construção constituída por cobertura sem fôrro, fechada pelo menos em três de suas faces, na altura total ou parcial, por meio de parede ou tapume e destinada a fins de indústria ou a depósito, não podendo servir de habitação.

Giráu - Piso de pequena área, elevado acima do piso de um pavimento, já suportado por meio de colunas ou de consolos, já apoiado ou engastado nas paredes do edifício, já suspenso dos vigamentos do tecto ou de peças da cobertura.

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

Habitação particular - Habitação ocupada por um único indivíduo ou por uma só família.

Habitação coletiva - Edifício ou parte de edifício que serve de residência permanente a mais de uma família ou a indivíduos de famílias diferentes.

Hotel - Edifício ou parte de edifício que serve de residência temporária a pessoas de famílias diversas.

Indústria leve - Indústria cujo funcionamento não incomoda nem ameaça a via ou a saúde dos vizinhos.

Indústria Incômoda - Indústria que, pela produção de ruído, emissão de poeira, fumo, fuligem, exalação de mau cheiro, etc., pôde constituir incômodo para a vizinhança.



# PRÉFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

ESTADO DE MINAS GERAIS

= 3 =

Indústria nociva - Indústria que, por qualquer motivo, pode, pela sua vizinhança, tornar-se prejudicial à saúde.

Indústria perigosa - Indústria que pode constituir perigo de vida para a vizinhança.

Galeria - Via de trânsito destinada a pedestres, tão somente, com largura mínima de três metros, podendo ser coberta e descoberta, com extensão não superior a cem metros.

Logradouro público - Lugar destinado, pela Prefeitura, a trânsito ou recreio público.

Loja - Primeiro pavimento ou andar térreo de um edifício, quando destinado a comércio e funcionamento de pequenas indústrias.

Lote - Porção de terreno situada ao lado de um logradouro público, delimitada e assegurada por título de propriedade.

Modificação de um prédio - Conjunto de obras destinadas a alterar divisões internas, a deslocar, abrir, aumentar, reduzir ou suprimir vãos, ou a dar nova forma à fachada.

Passeio - Parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres.

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

Pé-direito - Distância vertical entre o piso e o tecto, de um compartimento; ou entre o piso e a face inferior do frechal, quando não existir o tecto.

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

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

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

Reforma de um edifício - É o conjunto de obras caracterizadas na definição de concertos, feitas, porém, além dos limites ali estabelecidos.

Rua - Via de trânsito destinada a pedestres e veículos, com largura não inferior a quatorze metros, dotada de passeio de largura mínima de dois metros para cada lado.

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

Sótão - Parte do edifício de pé-direito não inferior a dois (2,00), situada acima do mais alto pavimento e que abranja, pelo menos uma porção do espaço compreendido pela cobertura.

Terreno arruado - Terreno que tem uma das suas divisas coincidindo com o alinhamento do logradouro público, ou de logradouro projetado e aprovado pela Prefeitura.

Vila - Conjunto de habitações independentes, em edifícios isolados ou não, e dispostos de modo que formem ruas ou praças interiores, sem o carácter de logradouro público.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

ESTADO DE MINAS GERAIS

= 4 =

Vistoria administrativa - Diligência efetuada por engenheiro da Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma construção, ou de uma instalação, quer quanto à sua resistência e estabilidade, quer quanto à sua regularidade.

## CAPITULO II

### Engenheiros, arquitetos e construtores.

Art. 3º - Haverá na Prefeitura um livro especial para o registro de pessoas, firmas ou empresas habilitadas (de acordo com o decreto federal 23.569, de 11 de dezembro de 1933) à elaboração e apresentação de projetos de construções e à execução de obras públicas e particulares.

Art. 4º - A inscrição no registro, requerida ao Prefeito, pelo interessado, dependerá das seguintes formalidades:

a) apresentação da carteira profissional ou documento que a substitua, expedida ou visada pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura da IV Região;

b) pagamento da taxa de registro que será de CR\$500,00

Parágrafo único - Tratando-se de firma ou empresa, deve o requerimento ser assinado pelo seu responsável técnico.

Art. 5º - Deferido o requerimento, será feito o registro, com os seguintes promenores:

1º) nome, por extenso, do candidato (pessoa, firma ou empresa), bem como da sua possível abreviatura usual;

2º) transcrição de todos os dizeres de sua carteira profissional, bem como de quaisquer documentos a ela anexados pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura;

3º) anotação do número do requerimento e da data do despacho do Prefeito, determinando o registro.

4º) idem, do recibo de pagamento da taxa de inscrição;

5º) idem, do escritório ou residência do candidato;

6º) declaração de compromisso, assinada pelo profissional, ou pelo responsável técnico, no caso de firma ou empresa, estipulando que ele promete cumprir as prescrições deste Código e de outros em qualquer tempo postos em vigor;

7º) anotação anual;

a) do recibo de pagamento dos impostos municipais referentes ao exercício da profissão;

b) de ocorrências nas obras e projetos, de responsabilidade do profissional;

c) de multas e penalidades em que haja incorrido.

Parágrafo único - Em caso de mudança, deverá o profissional, obrigatoriamente, comunicar à Prefeitura o novo endereço do seu escritório ou residência.

Art. 6º - As atividades, em matéria de construções, das pessoas, firmas ou empresas registradas na Prefeitura, ficarão sujeitas às limitações das respectivas carteiras profissionais.

Parágrafo único - Em caso de dúvida sobre as limitações a que se refere este artigo, serão solicitados esclarecimentos ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura.

Art. 7º - Os trabalhos de qualquer natureza, referentes a construções, só serão aceitos ou permitidos pela Prefeitura, se forem assinados ou se estiverem sob a direção de profissionais registrados na forma deste Código.

Art. 8º - Os autores de projetos e os construtores assumirão inteira responsabilidade pelos seus trabalhos e pela observância do presente Código, ficando sujeitos às penas nele previstas.

Art. 9º - Será passível de pena de suspensão pelo prazo de um a seis meses, a juízo do Prefeito, o profissional que:

a) cometer reiteradas infrações contra o presente Regulamento, incorrendo em mais de seis multas durante o período de um ano;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

ESTADO DE MINAS GERAIS

= 5 =

- b) continuar na execução de obras embargadas pela Prefeitura;
- c) deixar de pagar os impostos relativos ao exercício da profissão, - dentro dos prazos estabelecidos pela Prefeitura;
- c) revelar imperícia na execução de qualquer obra, verificada essa imperícia por uma comissão de três engenheiros, nomeada pelo Prefeito.

Art. 10º - As placas mantidas nas obras em virtude da determinação do artigo 7º do decreto federal n. 23.569, estão isentas de impostos e taxas sobre anúncios.

## CAPÍTULO III

### Licenças

Art. 10 - Nenhuma obras ou demolição de obra se fará na cidade, sem prévia licença da Prefeitura, e sem que sejam observadas as disposições do presente Código.

§ 1º - A licença será dada por meio de alvará, sujeito ao pagamento da respectiva taxa, mediante requerimento dirigido ao Prefeito.

§ 2º - Tratando-se de construção, conjuntamente com a do alvará, serão cobradas as taxas de alinhamento, nivelamento e numeração, se êstes forem necessários.

Art. 11 - A licença para qualquer construção, demolição, reforma, modificação e acréscimo de edifícios, ou suas dependências, muros, gradis e balaustradas, depende de prévia aprovação, pela Prefeitura, dos planos e projetos das respectivas obras, na forma adiante estabelecida.

§ 1º - Não é necessária a apresentação de planta, mas indispensável a licença:

a) para construir simples cobertas, com área máxima de trinta metros quadrados, situadas em áreas de fundo, sempre que possível, invisíveis dos logradouros, sujeitas a condições de higiene e de segurança, devendo o requerimento de licença indicar-lhes a localização e o destino;

b) para construir, no decurso de obras definitivas, já licenciadas, abrigos provisórios de operários ou para materiais desde que sejam demolidos, logo que acabem as obras;

c) para consertos de prédios.

§ 2º - Em regra, só serão consideradas de caráter definitivo as construções cujos planos tenham sido aprovados pela Prefeitura.

Art. 12 - Uma vez aprovado o projeto, não poderá sofrer modificação alguma que não tenha sido previamente autorizada pela Prefeitura.

Art. 13 - Os prazos para início e conclusão da construção deverão ser fixados no alvará de licença expedido. Findo o primeiro prazo, sem que tenha sido iniciada a construção, caducará o alvará. Esgotado o segundo prazo, sem que seja terminada a construção, deverá o alvará ser revalidado. O prazo para execução do projeto fixado pelo alvará não poderá exceder de 12 meses. Caso o vulto da obra ou qualquer outra circunstância razoável impeça a observância do prazo, deverá o interessado requerer novo alvará.

Art. 14 - Está isenta de licença, mas deve ser comunicada à Prefeitura, pelo responsável:

1º) a construção de muros divisórios;

2º) a construção de dependências não destinadas a habitação humana, como sejam viveiros, cobertas com menos de doze metros quadrados (12m<sup>2</sup>,00) de área, galinheiros, sem fim comercial, caramanchões, estufas e tanques para fins domésticos, desde que não fiquem situadas tais dependências no alinhamento do logradouro, e nem dele seja visíveis.

Art. 15 - A execução de obras em virtude de intimação da Prefeitura não isenta o intimado das disposições deste Código.



Art. 17 - Na zona rural, as construções destinadas a habitação, assim como outras de pequena importância, destinadas aos diversos misteres dos lavradores, poderão ser feitas independentemente de licença, no caso de serem localizadas em terrenos não arruados, ou a mais de cinquenta (50) metros de distância das estradas.

Art. 18 - A construção de edifícios públicos será regulada pela lei federal n. 125, de 3 de dezembro de 1935.

#### CAPÍTULO IV

##### Projetos e alvarás de construções

Art. 19 - Cabe à Prefeitura o direito de indagar da destinação de uma obra, no seu conjunto e nas suas partes, recusando aceitar o que for tido por inadequado ou inconveniente, do ponto de vista de segurança, higiene, salubridade e estética da construção.

Art. 20 - Os projetos que acompanham o requerimento de licença, obrigatoriamente satisfarão às seguintes condições:

I - serem apresentados em três vias, uma em tela e duas em cópia, com as dimensões mínimas de 0,20m x 0,30m (vinte por trinta centímetros), não sendo aceita para a primeira a tela "ozalid" ou semelhante; ficando arquivada na Prefeitura a via em tela e entregues as duas restantes ao requerente, devidamente autenticada a aprovação;

II - trazerem a data e as assinaturas, do autor e do proprietário da construção projetada;

III - conterem a designação dos números do lote, do quarteirão e da secção, onde a construção vai erigir-se, tudo de acordo com os dizeres da escritura de aquisição, averbada no Patrimônio da Prefeitura;

IV - indicarem a numeração do prédio mais próximo.

Art. 21 - Os projetos acima referidos constarão de:

a) planta do terreno, na escala de 1:500 (um para quinhentos) com exata indicação: das divisas confinantes; dos lotes, ou partes de lotes, encerrados no seu perímetro; da orientação; da posição em relação aos logradouros públicos e à esquina mais próxima; das construções projetadas, no terreno do proprietário, ou já existentes, no mesmo terreno e nos terrenos adjacentes, sendo aquelas indicadas a carmin e estas a nanquim;

b) perfis longitudinais e transversais de terreno, a critério da Prefeitura;

c) planta cotada na escala de 1:100 (um para cem), de cada pavimento e de todas as dependências;

d) elevação, na escala de 1:50 (um para cinquenta), das fachadas, com indicação do "grade" da rua e do tipo de fechamento do terreno no alinhamento;

e) representação esquemática, em elevação, do conjunto de edifícios a caso existentes nos lotes contíguos ou fotografia reproduzindo esses edifícios e a representação esquemática da nova construção entre eles;

f) secções longitudinais e transversais do prédio e de suas dependências, na escala de 1:50 (um para cinquenta), devidamente cotadas;

g) diagramas das armações das coberturas na escala de 1:100 (um para cem), a juízo da Prefeitura.

Parágrafo 1º - As plantas deverão indicar claramente a disposição e as divisões do prédio e de suas dependências, o destino de cada compartimento, as dimensões dos mesmos e dos pátios ou áreas e as espessuras das paredes. As secções em elevação deverão indicar: as alturas dos embasamentos, pavimentos e aberturas; as secções dos vigamentos, as espessuras dos alicerces e paredes e a altura do terreno em relação ao passeio do logradouro.

Parágrafo 2º - Para alvará relativo a casa do tipo popular, caracterizada em Decreto Federal n. 23.569 de 11 de dezembro de 1933, somente serão obrigatórios os requisitos dos artigos 19 e 20 desta lei, além de prova de propriedade do terreno.

Art. 22 - As plantas e as secções de prédios grandes, bem como as plantas de terrenos muito vastos, poderão ser apresentadas em escala menores do que as indicadas, contanto que sejam acompanhadas dos pormenores essenciais em escala



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

ESTADO DE MINAS GERAIS

= 7 =

la maior, bem como de legendas explicativas para exato conhecimento do projeto e dos limites e acidentes do terreno.

§ 1º - sempre que julgar conveniente, poderá a Prefeitura exigir uma especificação técnica, na qual sejam indicados os cálculos dos elementos essenciais da construção e os materiais que nela devam ser empregados.

§ 2º - A especificação de que trata o parágrafo anterior deverá ser apresentada em duplicata, assinada pelo proprietário e pelo autor do projeto ou pelo construtor. Uma vez aprovada, ficará um exemplar arquivado na Prefeitura e outro será restituído à parte.

§ 3º - Essa especificação será considerada parte integrante do projeto aprovado e deverá ser apresentada ao Fiscal da Prefeitura, sempre que este o exigir, no decorrer da construção.

Art. 23 - Para as construções em concreto armado, além das plantas e desenhos indicados nos artigos precedentes, deverá ser apresentada uma memória justificativa contendo os cálculos e desenhos das estruturas, lages, etc., de acordo com o regulamento para obras desse gênero.

§ 1º - Os cálculos, desenhos e memórias justificativas de construções em concreto armado, serão apresentados, em uma via, trazendo a assinatura do seu autor, do proprietário da obra e do construtor responsável.

§ 2º - A apresentação desses elementos, que serão arquivados na Prefeitura, deverá ser feita vinte (20) dias antes da execução da obra.

§ 3º - Não é necessária a apresentação de cálculos, memórias, desenhos, etc., nos seguintes casos:

a) lages de concreto armado isoladas e apoiadas nos quatro lados em paredes de alvenaria e com sobrecarga máxima de 200 kgs. por metro quadrado, desde que o vão na maior dimensão não exceda de quatro (4,00m);

b) colunas de concreto armado que não façam parte de estruturas e sujeitas a sobrecargas até dois mil quilos.

Art. 24 - Nos projetos de modificação, acréscimo e reconstrução de prédios, indicar-se-ão, com tinta preta, as partes das construções que devam permanecer; com tinta carmim, as que tenham de ser executadas; com tinta amarela, as que devam ser demolidas.

Art. 25 - Será devolvido ao autor, com declaração do motivo, todo projeto que contiver erros de qualquer espécie, ou que não satisfizer a este Código.

Art. 26 - Se o projeto apresentar apenas leves inexatidões e equívocos, a Prefeitura chamará o interessado, para esclarecimentos. Se, findo o prazo de oito dias, não forem prestados os ditos esclarecimentos, será o requerimento in deferido.

Parágrafo único - Retificações que se tenham de fazer nas peças gráficas, poderão ser apresentadas separadamente, em duas vias, devidamente autenticadas pelo proprietário da obra ou seu representante, e pelo autor do projeto.

Art. 27 - Aprovado o projeto, será expedida a guia para que o interessado pague os emolumentos devidos.

Art. 28 - O prazo máximo para aprovação dos projetos é de vinte dias úteis, a contar da data da entrada do requerimento no Protocolo Geral da Prefeitura. Se, findo este prazo, o interessado não tiver obtido solução para seu requerimento, poderá dar início à construção, mediante comunicação prévia à Prefeitura, com obediência às prescrições deste Código.

Parágrafo único - Não se computará, no prazo mencionado neste artigo, o período de oito dias, concedidos para os esclarecimentos a que se refere o art.

26.

Art. 29 - Exibido, pelo interessado, o conhecimento pelo qual prove ter pago à Prefeitura os emolumentos devidos, será expedido o respectivo alvará, assinado pela autoridade competente.

Parágrafo único - No alvará de construção será expressos, além do nome do interessado, ou interessados, a qualidade da obra, a rua, o lote, o quarteirão e a seção onde vai a mesma ser erigida, assim como qualquer outra indicação que for julgada essencial.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

ESTADO DE MINAS GERAIS

= 8 =

Art. 30 - Se, no caso do artigo 28, aprovado o projeto, o interessado não retirar o respectivo alvará no prazo de oito dias, será suspensa a construção até a satisfação desta exigência.

Art. 31 - Dos exemplares do projeto, rubricados pela autoridade competente, dois serão entregues ao interessado, conjuntamente com o alvará e o recibo dos emolumentos; os outros, em tela e cópia, ficarão arquivados na Prefeitura.

Parágrafo único - O exemplar entregue ao interessado, assinado pelo construtor, bem como o alvará, deverão estar sempre no local das obras, a fim de serem examinados pelas autoridades encarregadas da fiscalização.

Art. 32 - Para projetos aprovados e não executados, novos alvarás de construção podem ser concedidos, até dois anos da data da aprovação, respeitando-se as disposições legais em vigor.

Art. 33 - Para modificações essenciais no projeto aprovado, será necessário novo alvará, requerido o processado de acordo com este capítulo.

Art. 34 - Para pequenas alterações que não ultrapassem os limites fixados aos elementos essenciais da construção, não será exigido novo alvará, sendo, entretanto, necessária a aprovação da autoridade competente.

## CAPÍTULO V

### Alinhamento e nivelamento

Art. 35 - Para início de construção em terreno em que ainda não se edificou, é necessário que o interessado esteja de posse das notas de alinhamento e nivelamento fornecidas pelas Prefeitura.

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

Art. 36 - As notas de alinhamento e nivelamento serão fornecidas por técnico da Prefeitura, mediante o pagamento das respectivas taxas e depois de processado o requerimento que a elas se refere.

Art. 37 - Para efeito de início da construção, as notas de alinhamento e nivelamento vigorará por seis meses. O construtor deve mantê-las no local da obra, durante a construção.

Parágrafo único - Devem ser conservados, nos seus lugares, os piquetes colocados pela Prefeitura.

Art. 38 - Antes que qualquer construção no alinhamento do logradouro atinja a altura de um metro, o profissional responsável pela execução da obra pedirá verificação do alinhamento, que deverá ser feita dentro do prazo de três dias úteis, pelo funcionário encarregado do serviço.

§ 1º - Quando se tratar de estrutura de concreto armado, o pedido de verificação do alinhamento será feito antes de concretadas as colunas do pavimento térreo.

§ 2º - Os muros provisórios de fechamento não ficam sujeitos às exigências deste artigo.

Art. 39 - As notas de alinhamento e nivelamento deverão ser fielmente observadas.

Parágrafo único - A autoridades encarregada da fiscalização só aprará o seu "visto" na nota de alinhamento e nivelamento, depois de verificar que a construção as satisfaz.

Art. 40 - Nos cruzamentos das vias públicas dos dois alinhamentos serão



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

ESTADO DE MINAS GERAIS

= 9 =

concordados por um terceiro, normal à bissetriz do ângulo por êles formado, e de comprimento variável entre dois metros e cinquenta centímetros (2,50m) e quatro metros e cinquenta centímetros (4,50m). Esse remate pode, porém, ter qualquer forma, contanto que seja inscrita nos três alinhamentos citados.

§ 1º - Em edificações de mais de um pavimento, essa superfície de concordância não será exigida a partir do segundo pavimento.

§ 2º - Qualquer que seja a forma da concordância, deverá ela conter porta, janela, ou qualquer elemento decorativo.

§ 3º - Nos cruzamentos de logradouros sensivelmente desnivelados, ficará a juízo da Prefeitura a determinação da concordância.

## CAPÍTULO VI

### Condições gerais das edificações

Art. 41 - A fachada principal dos edifícios recuados deve ser paralela ao alinhamento da via pública, salvo quando o terreno fôr de esquina em ângulo agudo, caso em que a fachada principal poderá ser normal à bissetriz do ângulo formado pelos alinhamentos das duas vias.

§ 1º - Considera-se como fachada principal a que der para o logradouro mais importante.

§ 2º - Quando as divisas laterais do lote forem oblíquas em relação à via pública, a fachada principal poderá ser em linha quebrada, com os vértices mais salientes alinhados segundo uma paralela à frente do lote, em recuo regulamentar.

Art. 42 - O recuo do edifício é medido normalmente ao alinhamento do logradouro e obedecerá aos limites determinados pelo decreto relativo ao Zoneamento da Cidade.

§ 1º - No caso de prédios com corpos salientes, o mais avançado é que deverá guardar a distancia mínima estabelecida para o recuo.

§ 2º - Não ultrapassam o limite do recuo mínimo os corpos salientes, no máximo de oitenta centímetros (0,80m), formando recinto fechado, desde que a soma de suas projeções em plano vertical paralelo à frente não exceda a quarta parte da superfície total da fachada correspondente.

Art. 43 - Na zona urbana, os edifícios recuados devem ter pelo menos um pavimento que fique acima do passeio da via pública contígua.

Art. 44 - O espaço compreendido entre o logradouro e o edifício deverá ser convenientemente ajardinado e tratado.

Parágrafo único : Concluída a construção, será de três meses o prazo máximo para que seja atendida esta disposição, sob pena de multa imposta mensalmente ao proprietário.

Art. 45 - Os edifícios construídos sobre linhas divisórias não podem ter beirados que deitem águas no terreno do vizinho, o que se evitará mediante captação por meio de calhas e condutores. E nem terão aberturas, nas paredes confinantes, a não ser as que permite o Código Civil ou o próprio vizinho.

Art. 46 - As dependências dos prédios devem ser construídas nos fundos dos terrenos, sempre que possível, fora das vistas dos logradouros públicos, não podendo a área total das mesmas ser superior a cinquenta por cento (50%) da área do edifício principal.

Parágrafo único - Tratando-se de terreno a mais de dois metros (2,00m) acima do nível da via pública, ou de difícil acesso, em virtude de sua declividade, será permitida a construção de garagens no alinhamento do logradouro, desde que não firam a estética do edifício principal e das construções vizinhas.

Art. 47 - Os edifícios construídos no alinhamento da via pública devem ter fachada provida de platibanda.

CAPÍTULO VIIÁreas, iluminação e ventilação

## 1 - Áreas

Art. 48 - As áreas devem ter formas e dimensões compatíveis com a iluminação e ventilação indispensáveis aos compartimentos.

Art. 49 - Dentro das dimensões mínimas de uma área não poderão existir saliências e balanço de mais de vinte e cinco centímetros (0,25m).

Art. 50 - As áreas para os efeitos do presente Código, serão divididas em duas categorias: áreas principais e áreas secundárias.

Art. 51 - Toda área principal fechada deverá satisfazer as seguintes condições:

I - ser de dois metros (2m), no mínimo, o afastamento de qualquer vão à face da parede que lhe fique oposta, afastamento êste medido sôbre a perpendicular traçada, em plano horizontal, ao meio do peitoril ou soleira do vão interessado;

II - permitir a inscrição de um círculo de dois metros (2m) de diâmetros no mínimo.

III - ter uma área mínima de dez metros (10,00m<sup>2</sup>) quadrados;

IV - permitir, acima do segundo pavimento, ao nível de cada piso, a inscrição de um círculo cujo diâmetro mínimo D seja dado pela fórmula:

$$D = 2m + \frac{h}{b}$$

na qual h represente a distância do piso considerado ao piso do segundo pavimento e b = 4; tratando-se de construção na zona comercial, poder-se-á adotar b = 6, quando não houver compartimentos destinados a permanência noturna, que sejam iluminados e ventilados pela área.

Art. 52 - Toda área principal aberta deverá satisfazer as seguintes condições:

I - ser de um metro e meio (1,50m), no mínimo, o afastamento de qualquer vão à face da parede que lhe fique oposta, afastamento medido sobre a perpendicular traçada, em plano horizontal, ao meio do peitoril ou soleira do vão interessado;

II - permitir a inscrição de um círculo de um metro e meio (1,50m), de diâmetro, no mínimo;

III - permitir, acima do segundo pavimento, ao nível de cada piso, a inscrição de um círculo cujo diâmetro mínimo D seja dado pela fórmula:

$$D = 1,50m + \frac{h}{b}$$

na qual represente a distância do piso considerado ao piso do segundo pavimento e onde b = 6, para as construções na zona central, e b = 5, para as construções nas demais zonas.

Art. 53 - Toda a área secundária deverá satisfazer as seguintes condições:

I - Ser de um metro e meio (1,50m), no mínimo o afastamento de qualquer vão à face da parede que lhe fique oposta, afastamento êste medido sôbre a perpendicular traçada, em plano horizontal, ao meio do peitoril ou soleira do vão interessado;

II - permitir a inscrição de um círculo de um metro e meio (1,50m) de diâmetro;

III - ter a área mínima de seis metros quadrados (6m<sup>2</sup>);

IV - permitir acima do segundo pavimento, ao nível de cada piso, a inscrição de um círculo cujo diâmetro mínimo D seja dado pela fórmula:

$$D = 1,50m + \frac{h}{10}$$



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

ESTADO DE MINAS GERAIS

= 11 ==

na qual  $h$  represente a distância do piso considerado ao piso do segundo pavimento.

Art. 54 - Será tolerada, nos casos previstos neste Código, a cobertura das áreas, satisfeitas as seguintes condições:

I - não haver qualquer elemento constitutivo da cobertura acima do nível dos peitoris das janelas do 2º pavimento.

II - a área efetiva de ventilação ser correspondente à metade (1/2) da superfície da área;

III - a área de iluminação ser correspondente à metade (1/2) da superfície da área.

Art. 55 - Respeitadas as exigências deste Código, as áreas de frente não estarão submetidas a regras, quanto a forma e dimensões.

Art. 56 - Nas zonas residenciais, adjacente à fachada posterior do edifício, deverá existir uma área livre. A profundidade desta área, medida normalmente à divisa do fundo, será no mínimo igual a 15% da profundidade do lote.

Art. 57 - As áreas fechadas deverão ser pavimentadas com material impermeável e providas de escoadouros para as águas pluviais.

## 2 - Iluminação e ventilação

Art. 58 - Todo compartimento, seja qual for o seu destino, deverá ter, dentro das prescrições deste Código, em plano vertical, pelo menos um vão, aberto diretamente ou para o logradouro público, ou uma área, ou suas reentrâncias.

§ 1º - Deverão os compartimentos ser dotados, nessas aberturas, de dispositivos próprios para assegurar a circulação do ar.

§ 2º - As disposições deste artigo poderão sofrer alterações quando se trate de compartimento de edifícios especiais que exijam luz e ar de acordo com determinada finalidade.

Art. 59 - O total da superfície das aberturas para o exterior, em cada compartimento, não poderá ser inferior a:

a) um sexto (1/6) da superfície do piso, nos dormitórios;

b) um oitavo (1/8) da superfície do piso, nas salas de ~~estar~~ estar, nos refeitórios, escritórios, bibliotecas, cozinhas, copas, banheiros, W.C., etc.;

c) um décimo (1/10) do piso, nos armazéns, lojas e sobrelojas.

§ 1º - Essas relações serão de um quinto, um sexto e um oitavo (1/5, 1/6 e 1/8), respectivamente, quando os vãos abrirem para áreas cobertas, varandas, pórticos, alpendres ou marquises, e não houver parede oposta a superfície desses vãos a menos de um metro e meio (1,50m) do limite da cobertura da área, da varanda, do pórtico, do alpendre ou da marquise. O presente parágrafo não se aplica às varandas, pórticos, alpendres e marquises cujas coberturas não exceda a um metro (1,00) de largura, desde que não exista parede nas condições indicadas.

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

Art. 60 - Em cada compartimento, uma das aberturas pelo menos, terá vênega distanciada do tecto, no máximo um sexto (1/6) do pé direito, salvo o caso de compartimentos situados em sótão, quando as vênegas distarão do tecto no máximo - vinte centímetros (0,20m).

Art. 61 - Nenhum vão será considerado como iluminando e ventilando pontos de compartimentos que dele distem mais de duas vezes o valor do pé-direito, quando o mesmo vão abrir para área fechada; e duas vezes e meia (2,5) esse valor, nos demais casos.

Art. 62 - A iluminação e ventilação por meio de clarabóias será tolerada em compartimentos destinados a escada, copa, despensa e armazém, para depósito, desde que a área de iluminação e ventilação efetiva seja igual à metade (1/2) da área total do compartimento.

Art. 63 - Em casos de construções não comuns, será permitida, pela Prefeitura, a adoção de dispositivos especiais para iluminação e ventilação artificiais.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

ESTADO DE MINAS GERAIS

= 12 =

## CAPÍTULO VIII

### 1 - Classificação e pés-direitos

Art. 64 - Para os efeitos deste Código, o destino dos compartimentos não será considerado apenas pela sua designação no projeto, mas também pela sua finalidade lógica, decorrente da disposição em planta.

Art. 65 - Os compartimentos são classificados em:  
a) compartimentos de permanência prolongada (diurna ou noturna);  
b) compartimentos de utilização transitória;  
c) compartimentos de utilização especial.

Art. 66 - São compartimentos de permanência prolongada: dormitórios, refeitórios, sala de estar, de visitas, de música, de jogos, de costura, lojas, armazéns, salas e gabinetes de trabalho, escritórios, consultórios, estudos e outros de destino semelhante.

Art. 67 - São compartimentos de utilização transitória: vestíbulo, sala de entrada, sala de espera, corredor, caixa de escada, rouparia, cozinha, copa, despensa, gabinete sanitário, banheiro, arquivo, depósito e outros de destino semelhante.

Art. 68 - São compartimentos de utilização especial aqueles que, pela sua finalidade, dispensem abertura para o exterior: câmara escura, frigorífico, adega, armário e outros de natureza especial.

Art. 69 - O pé-direito terá as seguintes alturas mínimas:  
a) dois metros e oitenta (2,80m), para os compartimentos de utilização ou permanência prolongada, diurna ou noturna;  
b) dois metros e cinquenta centímetros (2,50m) para os de utilização transitória;  
c) quatro metros (4,00m) para as lojas;  
d) dois metros e meio (2,50m), no mínimo a três metros (3,00m) no máximo, para as sobrelojas, considerada pavimento a sobreloja em que o pé-direito ultrapasse três metros (3,00m).

### 2 - Condições dos compartimentos:

Art. 70 - Os compartimentos de permanência prolongada (diurna ou noturna) deverão ter área mínima de oito metros quadrados (8,00m<sup>2</sup>).

§ 1º - Nas casas de habitação particular, em cada pavimento constituído por três ou mais compartimentos, inclusive a instalação sanitária, deverá haver um deles pelo menos com a área mínima de doze metros quadrados (12,00m<sup>2</sup>). Quando em um mesmo pavimento houver mais de uma habitação independente, a exigência se fará para cada habitação.

§ 2º - Nas habitações será permitido um compartimento de seis metros quadrados (6,00m<sup>2</sup>) correspondendo a cada grupo de dois compartimentos de permanência prolongada.

§ 3º - Nas casas do tipo popular, a exigência do número um (1), será limitada a nove metros quadrados (9,00m<sup>2</sup>).

Art. 71 - Na habitação de classe "hotel", quando os aposentos forem isolados, terão a área mínima de nove metros quadrados (9,00m<sup>2</sup>); quando constituírem "apartamentos", um compartimento pelo menos deverá ter área mínima de nove metros quadrados (9,00m<sup>2</sup>) e os outros, a área mínima de seis metros quadrados (6,00m<sup>2</sup>), cada um.

Art. 72 - Os compartimentos de permanência prolongada devem ainda:  
a) oferecer forma tal que contenham, em plano horizontal, entre as paredes opostas, ou concorrentes, um círculo de um metro de raio (1,00m);  
b) ter as paredes concorrentes - quando elas formarem um ângulo de 60° ou menor - concordadas por uma terceira de comprimento mínimo de sessenta centímetros (0,60m).



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

ESTADO DE MINAS GERAIS

= 13 =

Art. 73 - Quando o projeto der lugar a formação de recantos, poderão estes ser aproveitados como armários, desde que não tenham área superior a dois metros quadrados (2,00m<sup>2</sup>).

Art. 74 - Em toda e qualquer habitação, compartimento algum poderá ser sub-dividido com prejuízo das áreas mínimas aqui estabelecidas.

Art. 75 - A largura mínima das escadas será de oitenta centímetros (0,80m) úteis, salvo nas habitações coletivas, em que este mínimo será de um metro e vinte centímetros (1,20m)

Art. 76 - Nas habitações coletivas as paredes da caixa da escada serão, segundo a respectiva rampa, revestidas de material liso e impermeável, em uma faixa de um metro e cinquenta centímetros (1,50m) de altura.

Art. 77 - Em todas as habitações coletivas as caixas de escada deverão ser iluminadas e ventiladas suficientemente.

Art. 78 - Em todas as edificações com três ou mais pavimentos, a escada será obrigatoriamente construída de material incombustível.

§ 1º - A começar de cinco pavimentos, todas as escadas referidas neste artigo se estenderão ininterruptamente do pavimento térreo ao telhado, ou terraço.

§ 2º - Nas edificações em que o pavimento térreo fôr destinado a fins comerciais, ou industriais, a escada será de material incombustível.

Art. 79 - Nos casos dos parágrafos anteriores, é indispensável o material incombustível nas escadas secundárias para sótãos, torres, etc..

Art. 80 - A altura dos degraus não deve ser maior de vinte centímetros (0,20m); o piso não deve ter menos de vinte e quatro centímetros (0,24m). Em regra, a largura do piso mais duas vezes a altura do degrau deve ser igual a sessenta e quatro centímetros (0,64m). (Fórmula de Blondel).

Art. 81 - As escadas em caracol devem ter, pelo menos, um metro e quarenta centímetros (1,40m) de diâmetro, em projeção horizontal da escada.

Art. 82 - Todas as escadas que se elevarem a mais de um metro (1,00m) de altura sobre a superfície do solo, devem ser guarnecidas de guarda-coppo.

Art. 83 - Nenhuma escada em caracol deve ter menos de trinta centímetros (0,30m) na parte mais larga do piso de cada degrau.

Art. 84 - Nos prédios de dois ou mais pavimentos, não é permitido o emprêgo exclusivo de escadas em caracol para o acesso aos pavimentos elevados.

Art. 85 - O patamar intermediário, com o comprimento mínimo de um metro (1,00m), é obrigatório, todas as vezes que o número de degraus exceda dezenove (19).

Art. 86 - Em teatros, cinematógrafos e outras casas de diversões, bem como em oficinas, as escadas, em número e situação convenientes, serão de material incombustível.

Art. 87 - Nos prédios de mais de um pavimento, além da escada principal ou elevador, deverá existir uma escada para salvamento em caso de incêndio ou acontecimento semelhante.

Art. 88 - Os elevadores obedecerão às seguintes prescrições:

a) terão, em lugar visível, em vernáculo, a indicação da carga em quilogramas ou em número de pessoas.

b) não funcionarão, estando abertas as portas da caixa ou do carro;

c) deverão dispôr de aparelhos que permitam a parada rápida do carro, sem produzir choques, em caso de perigo, bem como dispositivos de proteção no caso de ruptura dos cabos.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

ESTADO DE MINAS GERAIS

= 14 =

Art. 89 - A existência de elevador não dispensa a construção de escada.

Art. 90 - Em edifícios de quatro ou mais pavimentos é obrigatório o elevador.

Art. 91 - Nas habitações particulares, os corredores até cinco metros (5,00m), deverão receber luz direta e terão no mínimo um metro de largura (1,00m).

Art. 92 - Nas habitações coletivas, os corredores de uso comum, e de comprimento até dez metros (10,00m), terão largura mínima de um metro e vinte centímetros (1,20m). Os corredores maiores de dez metros (10,00m) terão largura mínima de metro e meio (1,50m), sendo-lhes indispensável a iluminação direta.

Art. 93 - As cozinhas deverão satisfazer às seguintes condições:

a) não terem comunicação direta com compartimentos de habitação noturna e nem com latrinas;

b) terem área que circunscreva um círculo de raio igual a um metro (1,00m);

c) o piso deverá ser de material resistente e impermeável, e as paredes deverão ser, até um metro e cinquenta centímetros (1,50m) de altura, impermeabilizadas com material resistente e liso.

Art. 94 - As cozinhas podem ser instaladas nos porões, desde que satisfaçam às seguintes condições, além da alínea "a" do artigo anterior;

a) terem área mínima de dez metros quadrados (10,00m<sup>2</sup>);

b) terem as paredes, acima da faixa impermeável, revestidas de pintura resistente a frequentes lavagens;

c) terem o teto impermeável e de fácil limpeza;

d) terem aberturas em duas faces livres, ou dispositivos que garantam ventilação permanente.

Art. 95 - Todas as chaminés terão altura suficiente para que a fumaça não incomode ou prejudique os prédios vizinhos.

Parágrafo único - Poderá a Prefeitura, em qualquer tempo, determinar os acréscimos ou modificações que esta condição venha a exigir.

Art. 96 - Os fogões e fornos devem ficar afastados das paredes divisórias com os vizinhos de, pelo menos, sessenta centímetros (0,60m).

Art. 97 - As seções de chaminés, compreendidas entre forros e telhados, e as que atravessarem paredes e tetos de estuque de tela, ou de madeira, não poderão ser construídas de material metálico.

Art. 98 - Quando houver absoluta necessidade de chaminés metálicas, deverão elas ficar isoladas, pelo menos meio metro (0,50m), de quaisquer peças de madeira ou de paredes divisórias, e devem ser externas.

Art. 99 - As chaminés devem assentar em bases sólidas e ser munidas de portas de ferro convenientes, que permitam a sua limpeza interna. Os desvios da direção vertical das chaminés, não devem exceder ao ângulo de 45° (quarenta e cinco graus).

§ 1° - Nenhuma chaminé deve ter outras aberturas, nas paredes laterais, senão a porta de limpeza, munida de uma tampa de ferro, hermética, afastada, de mais de um metro (1,00m), de qualquer peça de material combustível.

§ 2° - As chaminés devem elevar-se, pelo menos, um metro (1,00m) acima dos telhados.

Art. 100 - Exceto na zona rural, fica expressamente proibido cozinhar ou fazer uso de fogo para qualquer fim, no interior das casas, sem a observância das prescrições anteriores.

Parágrafo único - Ressalva-se o uso de aparelhos de iluminação e de aparelhos elétricos de aquecimento, bem como de pequenas lâmpadas de óleo ou álcool.

Art. 101 - As copas e despensas devem, quando se destinarem a limpeza de louças, etc., obedecer à alínea "c" do art. 93.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

ESTADO DE MINAS GERAIS

= 15 =

Art. 102 - Os compartimentos destinados exclusivamente a latrinas terão um metro quadrado (1,00m<sup>2</sup>) de área mínima.

Art. 103 - Os compartimentos destinados a chuveiros, terão a área mínima de um metro e vinte decímetros quadrados (1,20m<sup>2</sup>).

Art. 104 - Os compartimentos destinados exclusivamente a banheiras terão a área mínima de três metros quadrados (3,00m<sup>2</sup>).

Art. 105 - Os compartimentos destinados a latrinas e banheiras conjuntamente, terão a área mínima de três metros e vinte decímetros quadrados (3,20m<sup>2</sup>).

Art. 106 - Os compartimentos de banho e latrina terão o piso e as paredes até um metro e cinquenta centímetros (1,50) de altura revestidas de material liso e impermeável.

Art. 107 - Os compartimentos de latrina não podem ter comunicação direta com a cozinha nem despensa.

Parágrafo único - As latrinas e banheiras podem ser instaladas nos gabinetes de toucador, obedecidas as prescrições do artigo anterior.

Art. 108 - Os gabinetes de toucador terão a superfície mínima de seis metros quadrados (6,00 m<sup>2</sup>)

Art. 109 - As instalações sanitárias no interior dos edifícios serão feitas de acordo com as regras estabelecidas pela Prefeitura.

Art. 110 - Os compartimentos destinados a garage ficam sujeitos às seguintes prescrições:

- 1) As paredes serão de material incombustível;
- 2) a área mínima será de dez metros quadrados (10m<sup>2</sup>), com dois metros e cinquenta centímetros (2,50) de lado menor;
- 3) o pé-direito mínimo, na parte mais baixa, será de dois metros e vinte centímetros (2,20);
- 4) terão o piso, revestido de material liso e impermeável, que permita o franco escoamento das águas de lavagem;
- 5) as valas, se as tiverem, deverão ser ligadas à rede de esgotos com ralo e sifão hidráulico;
- 6) quando houver outro pavimento na parte superior, terão tecto de material incombustível;
- 7) não poderão ter comunicação direta com nenhum outro compartimento, - exceto cômodos de passagem.

## CAPÍTULO IX

### Pavimentos, lojas e sobrelojas, giráus, porões e sótãos

Art. 111 - Quando os pavimentos de um edifício constituírem uma única habitação, deverão comunicar-se internamente por meio de escada.

Art. 112 - Cada pavimento destinado a habitação, diurna ou noturna, deverá dispôr, no mínimo, de uma latrina, além dos compartimentos nele situados.

Parágrafo único - Em cada grupo de dois pavimentos imediatamente sobrepostos, a latrina será dispensada em um deles, quando no outro não houver mais do que três compartimentos de habitação noturna.

Art. 113 - Em edifícios destinados a usos comerciais, escritórios, consulatórios e similares, é obrigatória a existência de latrina em cada pavimento, na proporção de uma para cada grupo de dez compartimentos.

Art. 114 - Para as lojas se estabelece:

- a) que tenham pelo menos uma latrina, convenientemente instalada



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

ESTADO DE MINAS GERAIS

= 16 =

Parágrafo único - A natureza do revestimento do piso e das paredes dependerá do gênero de comércio a que forem destinadas.

Art. 115 - Nos agrupamentos de lojas, as latrinas poderão ser também agrupadas, uma para cada estabelecimento, desde que tenham acesso fácil e independente.

Parágrafo único - Será dispensada a construção de latrinas, quando a loja for contígua à residência ~~do~~ do comerciante, desde que o acesso à latrina dessa residência seja independente.

Art. 116 - As sobrelojas devem comunicar-se com as lojas, por meio de esquadria interna fixa e não serão permitidas, quando resultar diminuição, para o pé-direito das lojas, além do mínimo regulamentar.

Parágrafo único - Entretanto, sobrelojas parciais, que não cubram mais de cinquenta por cento (50%) da área da loja e não prejudiquem os índices de iluminação e ventilação previstos neste Código serão permitidas na parte posterior das lojas que tenham pé-direito mínimo de cinco metros e meio (5,50) e que possam guardar a altura de dois metros e oitenta centímetros (2,80), de baixo da sobreloja.

Art. 117 - A construção de giraus destinados a pequenos escritórios, depósitos, localização de orquestra, dispositivos elevados de fábricas, etc, será permitida, desde que o espaço tornado aproveitável com essas construções fique em boas condições de iluminação e ventilação e não resulte em prejuízo para as condições de iluminação e ventilação do compartimento em que essa construção tiver de ser feita.

Art. 118 - Os giraus, que devem sempre deixar passagem livre, debaixo de si, terão:

- a) altura mínima de dois metros (2,00) para uma área até oito metros quadrados (8,00 m<sup>2</sup>);
- b) altura mínima de dois metros e cinquenta centímetros (2,50), para uma área superior a oito metros quadrados (8,00m<sup>2</sup>).

Art. 119 - Quando os giraus forem destinados a permanência de pessoas, isto é, a escritórios, orquestras, dispositivos de fábricas, etc., deverão ter:

- a) pé-direito mínimo de dois metros (2,00);
- b) guarda-corpo;
- c) escada de acesso, fixa, com corrimão.

Parágrafo único - Quando os giraus forem colocados em lugares frequentados pelo público, a escada a que se refere o presente artigo será disposta de maneira que não prejudique a circulação, no compartimento.

Art. 120 - Quando os giraus forem destinados a depósitos, poderão ter o pé-direito mínimo de um metro e noventa centímetros (1,90) e escada de acesso, movel.

Art. 121 - Em caso de necessidade, será exigida a abertura de vãos que iluminem e ventilem o espaço tornado aproveitável com a construção do girau.

Art. 122 - Não será concedida licença para construção de giraus, sem que seja apresentada, além das plantas correspondentes à construção propriamente, uma planta minuciosa do compartimento onde ele deva ser construído, acompanhada de informações completas sobre a sua finalidade.

Parágrafo único - No caso de ser o girau destinado a depósito de mercadorias, será declarada a natureza dessas mercadorias, a sobrecarga possível, devendo ser, ainda, justificadas as condições de resistência, não só da projetada construção, como das paredes do edifício por ela interessadas.

Art. 123 - Não é permitida a construção de giraus que cubram mais de uma quinta (1/5) parte da área do compartimento em que forem colocados, salvo no caso de constituírem passadiços, de pequena largura, não superior a oitenta centímetros (0,80), ao longo de estantes ou armações dispostas junto às paredes.

Art. 124 - Não é permitida a construção de giraus nas casas de habitação particular, nem nos compartimentos dormitórios de casas de habitação coletiva.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

ESTADO DE MINAS GERAIS

= 17 =

Art. 125 - Não são permitidas divisões nos girais, nem o seu fechamento por paredes de qualquer espécie.

Art. 126 - Os porões podem ser utilizados para despensas e depósitos, quando tenham a altura mínima de dois metros (2,m) e satisfaçam às condições exigidas para tal destino.

Nestes compartimentos serão tolerados:

- a) caixilhos, móveis envidraçados, nas aberturas de ventilação;
- b) portas gradeadas, quer sejam externas ou internas.

Art. 127 - Se a altura for, no mínimo, de dois metros e vinte centímetros (2,m20) e se houver iluminação e ventilação na forma exigida por este Código, poderão os porões servir de habitação diurna ou noturna.

Art. 128 - Os porões de altura inferior a um metro (1,m00), deverão ser aterrados.

Art. 129 - Nos porões, qualquer que seja o pé-direito, serão observadas as seguintes disposições:

- a) terão o piso impermeabilizado, de acordo com o estabelecido neste Código, no capítulo "pisos e vigamentos";
- b) as paredes do perímetro serão, na face externa, revestidas de material impermeável e resistente, até trinta centímetros (0,m30) acima do terreno exterior.

Art. 130 - Além do que exige o artigo anterior, os porões de pé-direito menor de dois metros (2,m00) ainda terão, nas paredes do perímetro, aberturas de ventilação guarnecidas de grades metálicas, fixas, de malha estreita, mas que permita a renovação do ar interior. Em caso nenhum se tolera vedação que prejudique o arejamento.

Art. 131 - Nos sótãos, os compartimentos que tiverem pé-direito de dois metros e meio (2,m50) a dois metros e vinte centímetros (2,m20) e satisfizerem às demais exigências deste Código, quanto a área, iluminação e ventilação e além disso, forem forrados, poderão ser usados para habitação diurna ou noturna.

Parágrafo único - O pavimento superposto a uma garage particular, isolada e situada em área de fundo, poderá ser construído como sótão.

## CAPÍTULO X

### Estética dos edifícios

#### 1 - Fachadas - Saliências:

Art. 132 - Todos os projetos para construção, reconstrução, acréscimo e reforma de edifícios, estão sujeitos à censura estética da Prefeitura, não só quanto às fachadas visíveis dos logradouros, mas também na sua harmonia com as construções vizinhas.

Art. 133 - As fachadas secundárias, visíveis dos logradouros, devem harmonizar-se, no estilo, com a fachada principal.

Art. 134 - Compartimentos de chegada de escada, casas de máquinas de elevadores, reservatórios, ou qualquer outro corpo acessório, aparecendo acima de coberturas, terraços ou telhados, devem ficar incorporados à massa arquitetônica do edifício, formando motivos que poderão ser tratados como torres ou pavimentos parciais, recuados ou não do alinhamento.

Art. 135 - As fachadas que se caracterizam por um único motivo arquitetônico não poderão receber pinturas diferentes ou qualquer tratamento que perturbe a harmonia do conjunto.

Art. 136 - Pinturas decorativas ou figurativas, que tenham de ficar ao alcance da vista do público, só poderão ser executadas, depois que os seus desenhos completos forem aprovados pela Prefeitura.



Art. 137- Não serão permitidas as pinturas de cores berrantes, ou de cor preta, quer nas fachadas, quer nos muros de alinhamento.

Art. 138- As fachadas e os muros de alinhamento devarão ser conservados em bom estado pelo proprietário, podendo a Prefeitura intimá-lo a cumprir essa disposição, sob pena de multa.

Art. 139- Nas fachadas dos edificios construidos no alinhamento serão permittidas saliências até o maximo de vinte centímetros (0,20).

Art. 140- As construções em balanço, nas fachadas construidas no alinhamento, só serão permittidas acima do pavimento térreo e devarão obedecer ás seguintes condições:

a) em hipótese alguma poderão ficar a menos de três metros (3,00) de altura, sobre o passeio;

b) o afastamento de qualquer de seus pontos, em relação ao plano da fachada não deverá ser maior que a distancia entre a respectiva projeção sobre o mesmo plano, e a divisa lateral mais proxima;

c) a saliencia máxima permittida será de cinco por cento (5%) da largura da rua, não podendo exceder de um metro e vinte centímetros (1,20 m) menos (0,25 m) vinte e cinco centímetros;

d) a soma das construções em balanço, formando recinto fechado, sobre plano vertical, paralelo á frente, não poderá exceder a um terço (1/3) da superficie da fachada em cada pavimento.

§1º- Quando o edificio apresentar várias faces voltadas para logradouros públicos, cada uma delas será considerada isoladamente, para os efeitos do presente artigo.

§2º- O canto chanfrado ou em curva poderá pertencer a qualquer das faces contiguas, a criterio do autor do projeto.

#### 2-Marquises:

Art. 141- Será permittida a construção de marquises na testada dos edificios construidos no alinhamento dos logradouros, desde que obedeçam ás seguintes condições:

a)- não excederem á largura dos passeios e ficarem, em qualquer caso, sujeitas ao balanço máximo de três metros (3,00);

b) não apresentarem quaisquer de seus elementos, inclusive bambinelas fixas, abaixo da cota de três metros (3,00), referida ao nivel do passeio, salvo no caso de consoços, os quais junto á parede poderão ter essa cota reduzida a dois metros e cinquenta centímetros (2,50);

c) não terem as bambinelas fixas, inclusive lambrequins, se os houver, dimensão maior de trinta centímetros (0,30) no sentido vertical;

d) não prejudicarem a arborização e iluminação públicas e não ocultarem placas de nomenclatura e outras indicações officiais dos logradouros;

e) serem constituídas de material incombustivel e resistente á ação do tempo;

f) terem na face superior, caimento em direção á fachada do edificio junto á qual está convenientemente disposta calha provida de condutor para coletar e encaminhar as águas sob o passeio, pra a sargeta do logradouro;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

ESTADO DE MINAS GERAIS

-19-

g) serem providas de corbeturaprotetore quando revistaidas de vidro fragil, ou de outra matéria tambem fragil;

h) serem construidas até a linha de divisa das respectivas fachadas, de modo a ser evitada qualquer solução de continuidade entre as marquises contiguas, ressalvados casos especiais e os casos previstos por este Regulamento.

Art. ~~142~~ Em edificio ou edificios que, pelo conjunto de suas linhas, constituirem blocos arquitetônicos, cujo equilibrio ou simetria não deva ser prejudicada, não será permittida a colocação de marquises parciais.

Art. ~~143~~ Fica obrigatória a colocação de marquises nos prédios comerciais a serem construidos ou reconstruidos nos logradouros da zona comercial, bem como nos edificios comerciais já existentes nessa zona, quando tiverem de ser executadas nesses edificios obras que importam na modificação da fachada.

Parágrafo único- As marquises metálicas, construidas nos logradouros compreendidos na zona comercial, serão obrigatoriamente revestidas, pela parte inferior, com material inalterável.

Art. ~~144~~ A altura e o balanço de marquises na mesma quadra serão uniformes, salvo no caso de logradouro acentuadamente em declive.

Art. ~~145~~ Nas quadras onde já existirem marquises, serão adotadas a altura e o balanço de uma delas, para padrão das que de futuro ali se construirem.

§1º- No caso de não convir, por motivos estéticos, a reprodução das características lineares de marquises já existentes poderá a Prefeitura adotar outras que sirvam de padrão.

§2º- A juizo da Prefeitura, poderá, para edificio de situação especial ou de caráter monumental, ser permittida a construção de marquises, em nivel diferente das demais na mesma quadra.

Art. ~~146~~ Quando construidas em logradouros de grande declividade, as marquises se comporão de tantos segmentos horizontais quantos forem convenientes.

Art. ~~147~~ As marquises, quando executadas em edificios de acentuado valor arquitetônico, deverão incorporar-se ao estilo da fachada.

Art. ~~148~~ Será permittido o uso transitório de estores protetores contra a ação do sol, instalados na extremidade da marquise e paralelamente á fachada do edificio, desde que sejam atendidas as seguintes condições:

a) não descerem, quando completamente distendidos, abaixo de dois metros e vinte centímetros (2,20), a contar do nivel do passeio;

b) serem de enrolamento, mecânico, a fim de que se recolham, passado o sol;

c) serem mantidos em perfeito estado de conservação e asseio;

d) serem munidos, na extremidade inferior, de vergalhões metálicos ou de outros dispositivos, convenientemente capeados e suficientemente pregados, que lhes garantam relativa segurança, quando distendidos.

~~149~~ Art. ~~149~~ Com o pedido de licença para colocação de marquises, além da declaração do prazo para a execução da obra, deverá ser apresentado o seu projeto detalhado, em duas vias: uma tela, desenhada a nanquim, e ambas com a assinatura do proprietário e do autor do projeto.

§ 1º- Os desenhos, que serão convenientemente cotados, conterão:

a) na escala de 1:50- o conjunto da marquise com a parte da fachada que ela interesse; detalhe do revestimento inferior ou forro; projeção horizontal do passeio, localizados rigorosamente os postes de qualquer natureza, e árvores, acaso existentes no trecho correspondente á fachada;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE

ESTADO DE MINAS GERAIS

-20-

b) na escala de 1:25-secção transversal da marquise, determinando-lhe o perfil, a constituição da estrutura, os focos de luz e a largura do passeio.

§ 2º- A Prefeitura poderá exigir, sempre que julgar conveniente, a apresentação de fotografias de toda a fachada e o cálculo da resistência da obra a ser executada.

§ 3º- Do texto do requerimento ou memorial anexo ao mesmo, deverá constar a descrição da obra, a natureza dos materiais de sua construção, revestimento e iluminação, do seu sistema de escoamento de águas pluviais e de seu acabamento.

Art. 150- No caso de inobservancia de qualquer detalhe do projeto aprovado, ou não cumprimento das condições fixadas no requerimento ou memorial respectivos, ficará o responsável, sujeito ás penalidades previstas neste Regulamento, obrigado a executar as alterações julgadas convenientes e até a demolir a obra, se o achar necessário a Prefeitura.

## 3--Tôldos

Art. 151 - Os tôldos deverão satisfazer ás seguintes condições:

a) não excederem á largura dos passeios e ficarem sujeitos, em qualquer caso, ao balanço máximo de dois metros (2,m00)

b) não descerem, quando instalados no pavimento térreo, os seus elementos, inclusive bambinelas, abaixo de dois metros e vinte centímetros (2,m20), em cota referida ao nível do passeio;

c) não terem as bambinelas dimensão vertical maior de sessenta centímetros (0,m60);

d) não prejudicarem a arborização e a iluminação pública e não ocultarem placas de nomenclatura de logradouros;

e) não receberem nas cabeceiras laterais, quaisquer panejamentos, quando instalados no pavimento térreo;

f) serem aparelhados com as ferragens e roldanas necessárias ao completo enrolamento da peça junto á fachada;

g) serem feitos de lona, de boa qualidade, ou outro material, tais como alumínio, plástico etc, e convenientemente acabados.

Art. 152- Os tôldos sempre mantidos em perfeito estado de conservação e aseio, só poderão ser utilizados em horas de sol e intempéries, quando instalados nos pavimentos térreos.

Art. 153- Os tôldos, quando instalados no pavimento térreo, poderão receber estores suplementares ou bambinelas, que não poderaõ decer da cota de dois metros e vinte centímetros (2,m20), a contar do nível do passeio.

Art. 154- Os requerimentos para colocação de tôldos deverão ser acompanhados de seu desenho, em duas vias, sendo a primeira em tela, feita a nanquim, representando uma secção normal á fachada na qual figurem o tôldo, o segmento da fachada e, quando se destinarem ao pavimento térreo, o passeio com as respectivas cotas.

## 4--Vitrinas e mostruários

Art. 155- A licença para a instalação de mostruários e vitrinas só será concedida pela Prefeitura, quando da instalação não advenha prejuizo para a ventilação e iluminação prescritas neste Regulamento, satisfeitas, outrosim, as exigências de ordem estética.



Parágrafo único- Será permitida a colocação de vitrinas ocupando parcialmente, passagens ou vãos de entradas, desde que a passagem livre não fique reduzida a menos de um metro e vinte centímetros (1,20).

Art. 156 - Nas paredes externas das lojas será permitida a colocação de mostruários, desde que:

- a) tenha o passeio do logradouro a largura mínima de dois metros (2,00);
- b) seja de trinta centímetros (0,30) a saliência máxima de qualquer de seus elementos sobre o plano vertical marcado pelo alinhamento do logradouro;
- c) não interceptem elementos característicos da fachada;
- d) apresentem elementos conveniente, acantos arredondados e sejam constituídos de material resistente à ação do tempo.

#### CAPÍTULO XI

##### Construções para fins especiais

##### 1--Habitações coletivas em geral:

Art. 157 - Os edifícios, quando construídos ou adaptados para servirem de habitação coletiva devem satisfazer às seguintes condições:

- a) terão a estrutura, as paredes, os pisos, os fôrros e as escadas, inteiramente construídas de material incombustível, tolerando-se a madeira ou outro material combustível, no último teto, em esquadrias, em corrimão e como revestimento, assentado diretamente sobre o concreto ou alvenaria;
- b) terão instalações sanitárias na relação de uma paracada grupo de quinze moradores ou fração, separadas para cada sexo e indivíduo, sendo a parte destinada aos homens subdividida em latrinas e mictórios;
- c) terão instalações para banho, independentes das instalações sanitárias, na relação de um banheiro para cada grupo de quinze moradores;
- d) poderão ter instalações sanitárias e de banho com comunicação direta para compartimento dormitório, desde que se destinem ao uso exclusivo dos moradores desse compartimento.

Parágrafo único - As instalações sanitárias não poderão ter comunicação direta com cozinhas, copas e salas de refeição.

Art. 158 - Nas casas de habitação coletiva será permitida a existência de garagem privativa para o edifício e seus moradores, situados em área de fundo.

§ 1º - Será também permitida nessas casas a existência de escritórios.

§ 2º - Os comportamentos destinados a comércio poderão existir nas casas de habitação coletiva, referidas neste artigo, com ou sem entrada direta pelo logradouro público, não se admitindo entretanto, a instalação de padaria, açougue, quitanda, carvoaria e congêneres.

Art. 159 - Nos edifícios destinados a habitação coletiva ou a escritórios, as entradas principais deverão ser amplas, de modo que permitam fácil acesso às escadas e elevadores.

Parágrafo único- A largura das portas de entradas será de um metro e vinte centímetros (1,20) nos edifícios de um a três pavimentos, e de um metro e cinquenta centímetros (1,50) nos que tenham mais de três pavimentos.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE.

ESTADO DE MINAS GERAIS

-22-

Art. 160 - São proibidos, terminantemente, os cortiços, estalagens, albergues ou casas para moradia coletiva, sob qualquer denominação que não satisfaçam às condições exigidas por este Regulamento.

## 2 - - Casas de apartamentos:

Art. 161 - São consideradas "casas de apartamentos" aquelas, de mais de um pavimento que possuam grupos de compartimentos, constituindo habitação distinta, destinada a residência permanente, compreendendo cada apartamento, pelo menos, dois compartimentos, um dos quais de instalação de latrina e banheiro.

Art. 162 - Além das disposições deste Regulamento que lhes forem aplicáveis, deverão as casas de apartamentos atender às seguintes condições:

a) nas imediações da entrada do edifício será reservado um compartimento para instalação da portaria;

b) os apartamentos que possuírem instalações completas, inclusive cozinha, deverão ser também dotados de um terraço bem ventilado;

c) haverá instalação coletora de lixo, convenientemente disposta, perfeitamente vedada, com bôças de carregamento em todos os pavimentos, e dotada de dispositivos para limpeza e lavagem;

d) haverá instalação contra incendio.

Art. 163 - Em uma casa de apartamento poderão existir, independentemente dos apartamentos, compartimentos destinados ao serviço ou administração do edifício, a depósito de utensílios, móveis, malas, etc., e aposentos de empregados desde que haja, para estes, instalações independente de W.C. e chuveiro.

## 3--Hotéis:

Art. 164 - As construções destinadas a hotéis, além das disposições deste Regulamento que lhes forem aplicáveis, deverão satisfazer às que vêm aqui indicadas.

Art. 165 - Além das peças destinadas a habitação, apartamentos ou simplesmente quartos, deverão essas construções possuir as seguintes dependências:

a) vestibulos com local para instalação de portaria

b) Sala de estar

c) sala de leitura e correspondencia.

§ 1º - Quando houver cozinha, a sua área minima será de oito metros quadrados (8,00m<sup>2</sup>) sem contar o espaço, de proporções convenientes, que deverá ser reservado para a instalação de câmara frigorífica ou geladeira; o seu piso será revestido de material liso, resistente e impermeável; e suas paredes, até a altura de dois metros (2,00m) serão revestidas de azulejos.

§ 2º - Havendo copas, serão instaladas em compartimentos separado da cozinha e terão as paredes revestidas de azulejos até a altura de dois metros (2,00m)

§ 3º - As despensas, quando houver, terão as paredes revestidas de azulejos até a altura de dois metros (2,00 m) e serão perfeitamente protegidas contra insetos e animais daninhos.

§ 4º - As instalações para uso do pessoal de serviço serão independentes das que forem destinadas aos hospedes.