

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 05, DE 12, DE JANEIRO DE 2026.**

RECEDEMOS

12 / 01 / 2026
Cunha

ALTERA A REDAÇÃO, CRIA NOVOS ARTIGOS E REVOGA ARTIGOS NO CÓDIGO DE OBRAS E DE EDIFICAÇÕES DE SÃO GOTARDO/MG, LEI COMPLEMENTAR N.º 233, DE 20 DE SETEMBRO DE 2023, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO GOTARDO**, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica alterada a redação do §3º do Art. 5º do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 5º (...)

§3º Em obras multifamiliares com 4 (quatro) ou mais pavimentos, o Município, fundamentadamente, deverá exigir o cumprimento de normas de acessibilidade.

Art. 2º Fica alterada a redação do Art. 8º do Código de Obras e Edificações, com a inclusão do inciso VIII, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 8º São partes integrantes deste Código os seguintes anexos:

- I. ANEXO I – Tabelas;
- II. ANEXO II – Imagens;
- III. ANEXO III – Selo do Projeto;
- IV. ANEXO IV - Declaração de Responsabilidade Técnica;
- V. ANEXO V – Declaração de Habitabilidade;
- VI. ANEXO VI – Requerimento do Proprietário;
- VII. ANEXO VII – Boletim de Cadastro Imobiliário;
- VIII. ANEXO VIII - Modelo de Disposição Adequada.

Art. 3º Fica alterada a redação dos incisos XXVI, LXIV, XCII, CI, CIII e CXI, ambos do Art. 9º do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 9º (...)

XXVI. Telhado: cobertura da construção;

(...)

LXIV. Casas Geminadas: são residências construídas lado a lado, compartilhando uma parede comum, mas possuindo entradas independentes, devendo ser idênticas e/ou espelhadas.



(...)

XCII. Beiral: prolongamento do telhado, além da prumada das paredes, até uma largura de 1,0 m (um metro);

(...)

CI. Conjunto Residencial e Condomínio: consideram-se conjuntos residenciais e condomínios os que tenham mais de 3 (três) unidades de moradia;

(...)

CIII. Corrimão: peça ao longo e ao(s) lado(s) de uma escada e/ou rampa e que serve de resguardo ou apoio para a mão de quem sobe e desce;

(...)

CXI. Fachada: é a face externa de um edifício ou construção, sendo responsável pela sua identidade visual e estética. Entende-se por fachada principal: a entrada social do imóvel; fachada lateral: as laterais do edifício, fachada posterior; a parte traseira da construção, fundo da construção; e fachada ativa: aquela presente em prédios comerciais, onde há interação com o público, como vitrines e acessos;

(...)

Art. 4º Fica incluído o inciso LXIV-A no Art. 9º do Código de Obras e Edificações, que define o conceito de Casas Conjugas, com a seguinte redação:

Art. 9º (...)

LXIV-A. Casas Conjugadas: são unidades residenciais construídas em um mesmo terreno, que podem possuir entradas independentes e não necessitam ter projetos idênticos entre si, desde que atendam aos requisitos legais e urbanísticos aplicáveis.

Art. 5º Ficam revogados os incisos XCVIII, CLIII e CLIV do Art. 9º do Código de Obras e Edificações.

Art. 6º Fica alterada a redação do parágrafo único do artigo 13 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Parágrafo único. *Nos casos de irregularidades de menor complexidade, em que seja possível saná-las sem a suspensão do Alvará de Construção, poderá a Secretaria de Obras Públicas assinalar prazo razoável para o proprietário realizar as adequações, devendo ser firmado termo de compromisso para tanto.*

Art. 7º Fica alterada a redação do Art. 14 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 14 *Em caso de risco iminente ou necessidade de prevenir sinistros em obras ou edificações, o fiscal poderá solicitar perícia técnica elaborada por profissional habilitado e credenciado no Município, devendo comunicar à Secretaria Municipal de Obras Públicas nos casos de risco à vida ou ao patrimônio.*



Art. 8º Fica alterada a redação do artigo 16 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 16 *A solicitação de orientação deverá ser encaminhada à Secretaria de Obras Públicas, que agendará dia e hora para atendimento presencial ou remoto, ou, em casos menos complexos, poderá se utilizar dos meios eletrônicos de comunicação, tais como: telefone, e-mail e outros aplicativos de comunicação popularmente acessíveis (WhatsApp, Telegram e outros).*

Art. 9º Fica alterada a redação do parágrafo único do artigo 20 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Parágrafo único. *É responsabilidade do proprietário ou de seu representante legal dar início ao processo de licenciamento, a solicitação para aprovação ou visto do projeto de arquitetura, a solicitação do Alvará de Construção, mediante requerimento em modelo padrão apresentado pela Secretaria de Obras Públicas (Anexo VI).*

Art. 10 Fica revogado o §1º do Art. 33 do Código de Obras e Edificações.

Art. 11 Fica revogado o inciso I do Art. 35 do Código de Obras e Edificações.

Art. 12 Fica alterada a redação do §2º do artigo 35 do Código de Obras e Edificações, que passa a vigorar com a seguinte redação:

§2º *A solicitação para aprovação ou visto do projeto de arquitetura dar-se-á mediante requerimento em modelo padrão apresentado pela Secretaria de Obras Públicas (Anexo VI), devendo ser assinado pelo proprietário ou seu representante, acompanhado da apresentação dos demais documentos exigidos pela Prefeitura Municipal de São Gotardo.*

Art. 13 Fica revogada a SEÇÃO I – DA CONSULTA PRÉVIA, pertencente ao CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS E TÉCNICAS, revogando o Art. 37 e seus parágrafos e o Art. 38 do Código de Obras e Edificações.

Art. 14 Fica alterada a redação do caput e do inciso II do Art. 40 do Código de Obras e Edificações, bem como a inclusão do inciso VII no referido artigo, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 40 *Para a habilitação do projeto arquitetônico o interessado apresentará os seguintes documentos:*

I. requerimento (Anexo VI), solicitando a aprovação do Projeto habilitado, no caso de construção, e a liberação do Alvará de Construção ou Demolição, assinado pelo proprietário ou representante legal;

II. certidão negativa de débitos municipais dentro do prazo de validade;

III. certidão de inteiro teor do registro de imóveis atualizada com data de emissão de no máximo 60 (sessenta) dias antes da requisição do alvará para construção e/ou autorização demolição;

IV. projeto arquitetônico completo, conforme Seção II - Do Projeto Arquitetônico, presente nesta lei;



V. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do referido projeto arquitetônico e projetos complementares.

VI. Modelo de disposição adequada - Para fins de evitar Lixos e resíduos de obras na calçada ou rua.

VII. Modelo de disposição adequada - Para fins de evitar Lixos e resíduos de obras na calçada ou rua.

Parágrafo único. *O projeto arquitetônico será assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, que mencionará o seu número de registro junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e/ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo.*

Art. 15 Fica alterada a redação do inciso IV do Art. 41 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 41 (...)

IV. emenda ao projeto que não estiver completo ou apresentar inexatidões ou equívocos, quanto ao disposto neste Código, sendo o interessado - tanto o proprietário, como o profissional responsável, intimado para apresentar o projeto corrigido do prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ser o projeto indeferido de plano.

Art. 16 Fica incluído o §3º no Art. 42 do Código de Obras e Edificações, com a seguinte redação:

Art. 42 (...)

§3º *Nos casos de correção de projetos, o prazo para análise será o mesmo aplicado a novos protocolos.*

Art. 17 Fica alterada a redação do caput do artigo 46 do do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 46. *Será apresentada uma via do projeto Arquitetônico para a análise e, após aprovação pelo Setor de Obras Municipais, o Responsável Técnico ou Proprietário deverá apresentar as demais vias do Projeto Arquitetônico definitivo, devidamente corrigido, quando necessário, além de um arquivo digital no formato DWG compatível, de forma a concluir a análise do projeto pelo referido setor.*

Art. 18 Fica alterada a redação do inciso II do artigo 47 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

II. projeto Arquitetônico apresentado e entregue conforme especificações e indicações da Secretaria de Obras Públicas.

Art. 19 Fica alterada a redação do Art. 51 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 51 *Antes da aprovação dos projetos descritos nesta seção, a Prefeitura Municipal fará vistoria para verificar se o lote e/ou prédio estão em condições*



de receber edificação ou reconstrução, e a conveniência de se conceder a licença.

Art. 20 Fica alterada a redação do parágrafo único do Art. 54 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 54 (...)

Parágrafo único. *A obtenção do Alvará de Construção dar-se-á somente após a aprovação do projeto arquitetônico definitivo.*

Art. 21 Fica alterada a redação do parágrafo único, com alteração no caput e a inclusão dos incisos I, II, III e IV, do Art. 55 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 55 (...)

Parágrafo único. *As solicitações de ligações provisórias e definitivas de água e energia elétrica, junto às concessionárias, ficam condicionadas à apresentação da certidão de número nos seguintes casos:*

- I. Para novas construções, mediante a emissão do alvará de construção;*
- II. Para outras unidades, somente na obtenção do alvará de habite-se;*
- III. Segunda via da certidão de número será emitida apenas se a construção estiver em conformidade com o projeto aprovado;*
- IV. Para imóveis já consolidados, a emissão de nova certidão de número dependerá, quando for o caso, da regularização do imóvel, nos termos deste Código.*

Art. 22 Fica alterada a redação do §3º e do seu inciso I, do artigo 61 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

§3º *Para regularização das edificações deverá ser apresentada a seguinte documentação junto à Secretaria de Obras Públicas e seguirá os trâmites da concessão do Alvará de Construção:*

- I. 3 (três) vias do projeto arquitetônico e uma via em arquivo digital, conforme orientações da Secretaria de Obras Públicas;*

Art. 23 Fica alterada a redação do §1º do Art. 57 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 57 (...)

§1º *Antes do início da obra, deverá ser consultado na Prefeitura a largura da calçada aprovada no loteamento.*

Art. 24 Fica incluído o §4º no Art. 61 do Código de Obras e Edificações, com a seguinte redação:

Art. 61 (...)

§4º *Para edificações passíveis de regularização, deverão ser observadas as condições mínimas de habitabilidade, salubridade, segurança e higiene. No caso de aberturas (janelas, portas ou similares) situadas a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa do lote, será obrigatória a*

Página 5 de 23



apresentação de anuência formal dos confrontantes, por meio de documento assinado, acompanhado da matrícula do imóvel confrontante ou documento que comprove a posse, além de cópia dos documentos pessoais do vizinho anuente.

Art. 25 Fica alterada a redação do caput e fica incluído o parágrafo único do Art. 62 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 62 *Se numa obra a fiscalização constatar que essa está sendo construída com a ausência do Alvará de Construção, a Prefeitura Municipal de São Gotardo, através do setor de fiscalização, paralisará as obras e notificará o proprietário para que proceda com a regularização da construção, no prazo de até 30 (trinta) dias para apresentar os documentos para regularização, ficando a obra paralisada até que seja emitido o Alvará de Construção pelo setor competente, devendo para a sua análise recolher o valor referente à 3 (três) taxas para fins de Alvará de Construção.*

Parágrafo único. *Caso a fiscalização identifique que a obra e o projeto estão em desacordo com este código, o proprietário e o responsável técnico deverão adequá-los conforme as exigências estabelecidas.*

Art. 26 Fica alterada a redação do artigo 63 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 63. *O Alvará de Construção deve ser retirado pelo proprietário ou responsável técnico na Secretaria de Obras Públicas, juntamente com os projetos aprovados e demais documentações pertinentes ao início da execução da obra, sendo obrigatória a permanência de 1 (uma) via destes documentos no local da obra.*

Art. 27 Fica alterada a redação do §2º do Art. 64 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

§2º *Pequenas modificações não substanciais e em percentuais ínfimos serão permitidas, desde que o proprietário ou seu representante constituído notifique de forma expressa a Secretaria de Obras Públicas da intenção de realizá-las, contudo desde que não altere os elementos geométricos essenciais.*

Art. 28 Fica alterada a redação do §1º do Art. 65 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 65 (...)

§1º *Qualquer edificação que esteja, a juízo do Órgão Competente da Prefeitura Municipal, ameaçada de desabamento, deverá ser demolida no prazo máximo de 15 (quinze) dias do recebimento da notificação, sendo o proprietário o responsável pela execução da demolição e limpeza da via pública.*

Art. 29 Fica alterada a redação do §1º do Art. 68 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 68 (...)

§1º *Projetos alterados sem autorização do município serão cobrados multa conforme artigo 311, além do previsto nesse artigo.*



Art. 30 Fica alterada a redação do §1º e §2º do Art. 69 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 69 (...)

§1º A documentação para concessão do Alvará de Habite-se deve obedecer aos modelos disponibilizados pela Secretaria Municipal de Obras Públicas.

§2º Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, segurança e de utilização, inclusive devendo estar em funcionamento as instalações elétricas e hidrossanitárias.

Art. 31 Fica revogado o inciso III do §1º do Art. 70 do Código de Obras e Edificações.

Art. 32 Fica revogado o Art. 71 do Código de Obras e Edificações.

Art. 33 Ficam incluídos os §3º, §4º e §5º no Art. 73 do Código de Obras e Edificações, que com a seguinte redação:

Art. 73 (...).

§1º (...).

§2º (...).

§3º É vedada qualquer alteração na destinação original de uma construção sem a devida autorização prévia do Município. Caso o proprietário ou responsável técnico deseje modificar o uso do imóvel, deverá apresentar solicitação formal aos órgãos competentes, acompanhada da documentação exigida e do devido projeto de adequação, quando necessário.

§4º O Município analisará o pedido com base na legislação urbanística vigente, considerando o zoneamento, impacto na infraestrutura local e demais normas aplicáveis. Somente após a aprovação e emissão da autorização correspondente a mudança de destinação poderá ser efetivada.

§5º O descumprimento deste artigo sujeitará o infrator às penalidades previstas na legislação municipal, incluindo multas, embargo da obra e demais sanções cabíveis.

Art. 34 Fica alterada a redação do Art. 76 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 76 O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas diretamente sobre o prédio vizinho, sendo expressamente proibido o direcionamento de calhas, condutores ou qualquer outro sistema de escoamento que cause prejuízo a terceiros. O lançamento irregular de águas poderá sujeitar o responsável às penalidades previstas na legislação municipal, incluindo multas e a obrigatoriedade de adequação da drenagem.

Art. 35 Ficam incluídos os §1º e §2º no Art. 77 do Código de Obras e Edificações, com a seguinte redação:

Art. 77 (...).

§1º São expressamente proibidas:



I. Construções que envolvam sistemas hidráulicos, como banheiros, cozinhas, áreas de serviço, reservatórios de água, piscinas e similares, quando apoiadas diretamente na divisa.

II. Estruturas que direcionem água ou umidade para o terreno vizinho, incluindo ralos, calhas e tubulações expostas.

III. Paredes com materiais inadequados que favoreçam infiltrações ou comprometam a segurança da divisa.

§2º São permitidas, desde que atendam às normas técnicas e legislação vigente:

I. Muros divisórios com drenagem eficiente para evitar acúmulo de umidade.

II. Construções na divisa que contem com isolamento e impermeabilização adequados.

III. A construção de shaft para passagem de instalações, desde que devidamente impermeabilizado.

IV. Paredes duplas, com espessura mínima de 15 cm, dentro dos limites do lote, respeitando recuos obrigatórios e normas de impermeabilização quando houver tubulações hidráulicas.

Art. 36 Fica incluído o inciso IV no Art. 87 do Código de Obras e Edificações, com a seguinte redação:

Art. 87 (...)

IV. Terrenos Públicos, como áreas verdes, parques, praças, faixas de domínio de rodovias e margens de rios e córregos.

Art. 37 Fica incluído o inciso §3º no Art. 88 do Código de Obras e Edificações, com a seguinte redação:

Art. 88 (...)

§3º A largura da calçada aprovada no projeto do loteamento deve ser rigorosamente respeitada, independentemente da localização do terreno.

Art. 38 Fica alterada a redação do art. 109 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 109. Nas paredes situadas junto às divisas dos lotes, ou seja, entre os lotes vizinhos, é proibida a realização de qualquer tipo de abertura. Esta restrição não se aplica às divisas com vias públicas.

Art. 39 Fica alterada a redação do art. 111 do Código de Obras e Edificação, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 111 As edificações não poderão apresentar quaisquer elementos salientes que se projetam além do plano do alinhamento das divisas dos lotes confrontantes, inclusive sobre o logradouro público, ressalvadas as marquises, beirais, platibandas e pórticos quando autorizadas pelo órgão municipal competente.



Art. 40 Fica alterada a redação do art. 123 do Código de Obras e Edificação, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 123 *As circulações internas das edificações em áreas comuns, residenciais e comerciais, deverão ter dimensão mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), ver imagem 01 do Anexo II e Tabela III do Anexo I.*

Art. 41 Fica alterada a redação do caput, bem como faz a inclusão dos incisos I e II e do parágrafo único, no art. 130 do Código de Obras e Edificações, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 130. *Os degraus das escadas deverão apresentar as dimensões de altura (espelho) e largura (piso) de acordo com a seguinte relação: $63\text{ cm} < 2h + b < 64\text{ cm}$, onde:*

I. A altura do degrau (h) deverá estar entre 16,0 cm (dezesesseis centímetros) e 18,0 cm (dezoito centímetros), com tolerância de 0,5 cm (meio centímetro);

II. A largura do degrau (b) deverá ser dimensionada de forma a respeitar a relação indicada acima, e a largura mínima do piso deverá ser entre 28 cm (vinte e oito centímetros) e 30 cm (trinta centímetros).

Parágrafo único. *As especificações de dimensionamento deverão ser observadas conforme a imagem 05 do Anexo II.*

Art. 42 Fica alterada a redação do caput, bem como faz a inclusão dos §1º e §2º, no art. 133 do Código de Obras e Edificações, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 133. *Das Rampas de Acesso para Veículos e Acessibilidade:*

§1º *A construção de rampas de acesso para veículos deverá obedecer aos seguintes requisitos de acessibilidade, com o objetivo de garantir a segurança, conforto e mobilidade para todas as pessoas, em conformidade com as normas de acessibilidade vigentes:*

I. A rampa de acesso para veículos deverá iniciar dentro dos limites do lote, sendo vedada a sua continuidade ou invasão do passeio público (calçada);

II. A inclinação da rampa não deverá ultrapassar o limite máximo de 20% (1:5), quando a rampa tiver até 5 metros de comprimento. Para rampas com comprimento superior a 5 metros, a inclinação deverá ser reduzida, de forma a garantir maior segurança e conforto para os usuários;

III. A largura mínima da rampa de veículos deverá ser de 3,00 m (três metros), garantindo a passagem segura de veículos e a compatibilidade com o fluxo urbano;

IV. A transição entre a rampa e o passeio deverá ser realizada de forma gradual e suave, de modo a evitar desníveis abruptos e garantir a segurança tanto para veículos quanto para pedestres;

V. Sinalização adequada deverá ser implantada para alertar pedestres sobre a presença de veículos e garantir a segurança de todos. A sinalização deverá ser visível e clara, indicando a presença da rampa de acesso;

VI. A rampa deverá ser projetada e executada conforme as normas da NBR 9050/2020, garantindo que as necessidades de acessibilidade sejam atendidas, incluindo a observância de normas para a segurança de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

§2º *Em áreas de grande circulação de pedestres, deverá ser dado especial cuidado à acessibilidade universal, incluindo, quando necessário, dispositivos*



de proteção para evitar a sobreposição de rampas de veículos em áreas de pedestres.

Art. 43 Fica alterada a redação do caput e faz a inclusão do inciso VIII no art. 137 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

137 Os edifícios que forem dotados de elementos construtivos que avancem sobre o alinhamento predial, só podem ser marquises, saliências, pórticos e beirais, deverão obedecer às seguintes condições:

(...)

VIII. Os pórticos terão uma largura máxima de 40 cm, desde que não comprometam a circulação na calçada.

Art. 44 Fica renomeado o parágrafo único para §1º e faz a inclusão do §2º no art. 138 do Código de Obras e Edificações, com a seguinte redação:

Art. 138 (...)

§1º Quando a cobertura do edifício for utilizada como área de lazer, a sua platibanda deverá ter altura mínima de 1,30 m (um metro e trinta centímetros).

§2º A sacada descoberta poderá ser considerada como recuo obrigatório.

Art. 45 Fica alterada a redação do art. 139 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 139 *A projeção dos beirais deve ficar distante das divisas laterais e fundo do terreno pelo menos 50 cm (cinquenta centímetros).*

Art. 46 Fica alterada a redação do caput do art. 142 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 142 *Os compartimentos destinados a atividades que implicam a permanência de pessoas por tempo prolongado, tais como dormitórios, refeitórios, salas em geral, trabalho ou lazer e copas (residenciais ou comerciais) deverão ter:*

Art. 47 Fica alterada a redação do caput do art. 143 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 143 *As cozinhas, banheiros completos, lavanderias e áreas de serviço (DML), de uso privativo de unidades autônomas, residenciais ou comerciais, deverão ter:*

Art. 48 Fica alterada a redação do caput do art. 144 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 144. *Os compartimentos que impliquem a permanência de pessoas por tempo curto ou ocasional, tais como lavabos, gabinetes sanitários, vestiários e depósitos, corredores, escadas, deverão ter:*

Art. 49 Fica alterada a redação do art. 149 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:



Art. 149 Os compartimentos de permanência prolongada, tais como dormitórios, salas e refeitórios, copas, cozinhas e lavanderias residenciais e comerciais, deverão ter, pelo menos, uma abertura que permita iluminação e ventilação natural do compartimento, podendo ser janela, porta transparente ou abertura junto à cobertura.

Art. 50 Fica alterada a redação do inciso II e do inciso III do art. 156 do Código de Obras e Edificações, que passam a ter a seguinte redação:

Art. 156 (...)

I. (...)

II. para espaços livres fechados, será admitido área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados) do compartimento, dimensão mínima maior ou igual a 2,00m (dois metros);

III. Será considerada ventilação natural a presença de aberturas em ambientes voltados para galpões comerciais com pé-direito superior a 6,00 m (seis metros).

Art. 51 Fica incluído o §4º no art. 162 do Código de Obras e Edificações, com a seguinte redação:

Art. 162 (...)

§1º (...).

§ 2º (...).

§3º (...).

§4º A sacada descoberta poderá ser considerada como parte do recuo obrigatório exclusivamente quando estiver situada em recuo voltado para divisa com logradouro público, desde que não seja coberta nem fechada por qualquer elemento construtivo, e esteja equipada com guarda-corpo de segurança com altura mínima de 1,30 m (um metro e trinta centímetros), medidos a partir do piso acabado.

Art. 52 Fica alterada a redação do caput do art. 163 do Código de Obras e Edificações, que passam a ter a seguinte redação:

Art. 163 Para a definição dos afastamentos em lotes com mais de uma testada, será adotada como fachada principal aquela que possui a entrada social, enquanto as demais serão consideradas laterais ou fundos.

Art. 53 Ficam alteradas as redações dos §2º e §3º, e a inclusão dos incisos I, II e III no §3º, ambos do art. 163 do Código de Obras e Edificações, que passam a ter a seguinte redação:

§2º É permitido avançar em 1/3 (um terço) dos recuos laterais e fundo para a instalação de abrigo para Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) e instalação de chaminé, observada sempre as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), da Agência Nacional de Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis.

§3º A abertura de janelas nas fachadas consideradas laterais ou fundo das edificações serão permitidas nas seguintes condições:

I. As janelas devem ser localizadas a uma altura mínima de 3,0 metros acima do nível do pavimento da calçada principal.



II. As janelas deverão respeitar os critérios de segurança e estética estipulados pelo código de obras municipal, garantindo que não prejudiquem a privacidade dos moradores vizinhos.

III. Todos os projetos que desejam implementar janelas nas laterais deverão ser submetidos à aprovação do órgão competente de planejamento urbano.

Art. 54 Fica alterada a redação do caput do art. 164 do Código de Obras e Edificações, bem com altera a redação dos incisos I, II, III e IV, do mesmo artigo, inclui os incisos V e VI e inclui os §1º, §2º e §3º no art. 164, do Código de Obras e Edificações, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 164. Os afastamentos mínimos obrigatórios laterais e de fundo das edificações obedecerão às seguintes disposições:

I. Para edificações com altura de até 12,00 m (doze metros), será exigido afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) nas divisas laterais e de fundo;

II. Para edificações com altura superior a 12,00 m (doze metros), o afastamento mínimo será equivalente a 1/8 (um oitavo) da altura total da edificação, aplicando-se esse cálculo às divisas laterais e de fundo;

III. Será permitida a implantação de parede cega sobre os afastamentos laterais e de fundo, desde que a mesma não contenha qualquer tipo de abertura voltada para a divisa, devendo ser respeitadas as condições mínimas de ventilação e iluminação natural dos ambientes, conforme análise e aprovação do órgão municipal competente;

IV. Nas edificações com cobertura do tipo “meia-água” com caimento frontal, ficam dispensados os afastamentos laterais e de fundo nas divisas onde se localizar a calha ou beiral, desde que sejam garantidas as condições adequadas de ventilação e iluminação natural e observada a impermeabilização adequada da parede lindeira;

V. Os pavimentos construídos em subsolo, total ou parcialmente abaixo do nível do passeio, ficam dispensados dos afastamentos mínimos previstos neste artigo, desde que sejam asseguradas condições satisfatórias de ventilação e iluminação artificial, sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado;

VI. É vedada a execução de qualquer tipo de abertura (janelas, portas, venezianas ou similares) paralela à divisa, quando localizada a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da mesma;

§1º O descumprimento do disposto no inciso VI implicará na aplicação de penalidade prevista nos arts. 313 e art. 314 desta Lei, devendo a abertura ser obrigatoriamente fechada;

§2º Nos casos em que for necessário o fechamento de abertura existente em razão do não atendimento aos afastamentos mínimos, deverá ser providenciada solução técnica alternativa de ventilação e iluminação natural, de acordo com a legislação vigente. Quando o ambiente permitir, poderá ser utilizada ventilação mecânica em substituição, mediante justificativa técnica apresentada por profissional legalmente habilitado.

§3º O descumprimento das exigências previstas no parágrafo anterior impedirá a emissão do Habite-se, até que as irregularidades sejam integralmente sanadas, podendo ainda ensejar a aplicação das sanções previstas nos arts. 313 e 314 deste Código.



Art. 55 Fica incluído o art. 164-A no Código de Obras e Edificações, com a seguinte redação:

Art. 164-A As aberturas (janelas, portas, vitrôs, sacadas ou similares) executadas a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa do lote, em desacordo com as disposições deste Código e com o Código Civil, ainda que após a emissão do Alvará de Habite-se, poderão ser objeto de denúncia formal pelos proprietários confrontantes. (Incluído pela Lei Complementar nº)

§1º É vedada a execução de aberturas com vista direta (frontal) voltadas para o imóvel vizinho quando situadas a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa, conforme o disposto no art. 1.301 do Código Civil.

§2º Recebida a denúncia e constatada a infração mediante vistoria técnica, o proprietário da edificação será notificado para promover a regularização da situação, devendo providenciar o fechamento da abertura irregular no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação.

§3º O não atendimento à notificação no prazo estipulado implicará a aplicação de multa administrativa no valor de 20 (vinte) VBT's – Valores de Base de Tributo do Município, sem prejuízo das demais sanções previstas neste Código e na legislação vigente.

§4º A reincidência na infração sujeitará o proprietário à aplicação de nova multa, com valor dobrado, e ao eventual encaminhamento do caso ao Ministério Público, caso se configure risco à segurança, à salubridade ou ao sossego dos vizinhos.

§5º Caso a edificação onde se constate a abertura irregular esteja em situação de irregularidade perante o Município, o proprietário deverá, além de suprimir a abertura, apresentar requerimento de regularização da obra junto à Secretaria Municipal de Obras Públicas, nos termos do Art. 59 deste Código, que trata do processo de regularização de edificações.

§6º Em conformidade com o art. 1.302 do Código Civil, o proprietário confrontante poderá, no prazo de até 1 (um) ano e 1 (um) dia contado da conclusão da obra, exigir a remoção de janelas, sacadas, terraços ou goteiras executados em desconformidade com a legislação. Transcorrido esse prazo, não poderá edificar em desacordo com os afastamentos legais, nem impedir ou dificultar o escoamento das águas provenientes de goteiras legalmente consolidadas, quando prejudicarem o imóvel vizinho.

Art. 56 Fica alterada a redação do caput 168 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 168 As saliências, beirais e pórticos podem avançar em até 40 cm (quarenta centímetros) além do recuo frontal.

Art. 57 Fica alterada a redação do caput do art. 169 do Código de Obras e Edificações, bem como inclui no mesmo artigo o parágrafo único, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 169. Os edifícios situados no alinhamento predial, incluindo muros localizados em cruzamentos de logradouros públicos, deverão ser projetados em conformidade com o projeto urbanístico aprovado do loteamento.



Parágrafo único. Nos bairros onde não houver projeto urbanístico definido, a calçada deverá seguir o alinhamento das construções consolidadas, adotando a maior distância como referência.

Art. 58 Fica revogado, em sua integralidade, o art. 174 e seus incisos do Código de Obras e Edificações.

Art. 59 Ficam alteradas as redações do §1º e §4º do art. 177 do Código de Obras e Edificações, que passam a ter as seguintes redações:

Art. 177 (...)

§1º Nas edificações residenciais classificadas como de interesse social, a construção de áreas de recreação e lazer não será obrigatória. Nesse caso, deverá ser comprovado que a edificação se enquadra como habitação de interesse social.

§2º (...)

§3º (...)

§4º A área da piscina será considerada como área construída complementar, mas não será computada no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento.

§5º (...)

Art. 60 Fica alterada a redação do §4º do art. 178 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

§4º A piscina a ser construída na área destinada aos recuos frontais e laterais deverá respeitar o afastamento mínimo de 70 cm da divisa, além de cumprir as diretrizes estabelecidas no artigo 77.

Art. 61 Ficam alteradas as redações do caput, do §1º, do §2º e do §5º, ambos do art. 179 do Código de Obras e Edificações, que passam a ter as seguintes redações:

Art. 179. É obrigatória a construção de muro nas divisas com propriedades vizinhas, vias e logradouros públicos, com altura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) em relação ao nível zero.

§1º O muro que faz divisa com logradouro público poderá incluir elementos decorativos, como painéis de vidro, grades, cercas vazadas, treliças, revestimentos cerâmicos, elementos de madeira ou metal, sempre que compatíveis com a estética do entorno e respeitando as normas de segurança e urbanismo locais.

§2º No caso de lotes vazios, o muro deverá ser totalmente fechado, com altura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), e incluir um portão de acesso para fins de manutenção, que deverá ser de responsabilidade do proprietário.

§3º (...)

§4º (...)

§5º Fica proibida a execução de muros, cercas ou similares em áreas de preservação permanente, conforme o disposto pelo Código Ambiental Municipal, ressalvada as hipóteses autorizadas pela Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, após ouvido o Conselho Municipal de Meio Ambiente.



Art. 62 Fica renumerado o parágrafo único como §1º e incluído o §2º no art. 181 do Código de Obras e Edificações, com a seguinte redação:

Art. 181 (...)

§1º Se após a conclusão dos cortes ou aterros a diferença de nível na divisa dos terrenos for superior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros), serão exigidos muros de arrimo calculados de modo a evitar danos às propriedades vizinhas, logradouros ou redes de serviços públicos. (Renumeração pela Lei Complementar nº)

§2º Será solicitado a apresentação de laudo de vistoria cautelar nos casos de desaterro superior a 1,00 m (um metro) em áreas com imóveis construídos nas proximidades. (Incluído pela redação nº)

Art. 63 Fica alterada a redação do caput e incluídos os §1º, §2º e §3º no art. 188 do Código de Obras e Edificações, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 188. Da Liberação do Habite-se e Execução da Calçada:

§1º O Habite-se somente será liberado após a conclusão da execução da calçada, conforme projeto aprovado e de acordo com as normas estabelecidas pelo órgão competente.

§2º Em situações de condomínio ou edificações com mais de uma unidade, a execução da calçada poderá ser realizada após a liberação do Habite-se, desde que o responsável técnico e/ou o proprietário encaminhem ao setor competente a comprovação de sua finalização.

§3º O não cumprimento das disposições estabelecidas neste artigo poderá resultar no cancelamento do Habite-se, até que as condições sejam devidamente atendidas.

Art. 64 Fica alterada a redação do art. 194 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 194. Quando as condições topográficas exigirem o escoamento de águas de chuva para terrenos vizinhos, será, para isso, a critério da Secretaria de Obras Públicas, exigida aos proprietários do terreno à jusante permissão para total escoamento das águas pluviais providas dos terrenos à montante.

Art. 65 Fica alterada a redação do caput do art. 197 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 197 Toda edificação deverá dispor de reservatório de água potável de no mínimo 500 litros, por unidade, com os seguintes critérios:

Art. 66 Fica alterada a redação do §3º do art. 207 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

§3º As instalações sanitárias para mulheres devem ser providas de 01 (um) vaso sanitário e 01 (um) lavatório para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área útil das salas.



Art. 67 Fica alterada a redação do caput do art. 208 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 208. *Qualquer edificação de uso não residencial, com área útil de até 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), deve ter, no mínimo, 01 (um) sanitário acessível que atenda ambos os sexos.*

Art. 68 Fica alterada a redação do art. 218 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 218 *Toda edificação deverá possuir um local ou recipiente destinado ao armazenamento de lixo, instalado na faixa de serviço da calçada. Caso a largura da calçada não permita a instalação na faixa de serviço, a lixeira deverá ser posicionada dentro do lote, voltada para a via pública, e de fácil acesso para a coleta.*

Art. 69 Fica alterada a redação do art. 219 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 219 *Os edifícios multifamiliares e comerciais deverão ser dotados de compartimento para abrigo ou depósito de recipientes de lixo, situado no térreo, subsolo, ou em outra área de uso comum de fácil acesso, apresentando capacidade para armazenar 40L (quarenta litros) por unidade imobiliária ou sala comercial.*

Art. 70 Fica alterada a redação do inciso I, com manutenção das suas alíneas a e b, do artigo 221 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

I. Residenciais: *aquelas destinadas à moradia, que dispuserem de, pelo menos, um dormitório, uma sala, uma cozinha, uma instalação sanitária e uma área de serviço, sendo destinadas à habitação de caráter permanente, podendo ser:*

Art. 71 Fica alterada a redação do art. 224 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 224 *As edificações residenciais poderão ter dois compartimentos conjugados, desde que o compartimento resultante tenha, no mínimo, a soma das dimensões mínimas exigidas para cada um deles e de ventilação.*

Art. 72 Fica alterada a redação do art. 224 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 228 *Nas edificações populares unifamiliares, cada unidade autônoma deverá ter área construída não inferior a 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados) e poderá conter apenas 04 (quatro) compartimentos obrigatórios, quais sejam: sala/cozinha conjugados, um dormitório, uma instalação sanitária e área de serviço.*

Art. 73 Fica alterada a redação do caput do art. 229 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:



Art. 229 Consideram-se residências geminadas duas unidades de moradia contíguas, que possuam uma parede comum, com testada mínima de 5 m (cinco metros) para cada unidade e no mínimo a fração ideal de terreno de cada unidade superior a 120,00m (cento e vinte metros quadrados).

Art. 74 Fica alterada a redação do caput, do inciso IV e do inciso V, ambos do art. 230 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 230. Para construção de casas geminadas o lote deve ter no mínimo 240m² (duzentos e quarenta metros quadrados), desde que:

I. (...)

II. (...)

III. (...)

IV. seja devidamente indicado no projeto a fração ideal de terreno de cada unidade, que não poderá ser inferior a 120 m² (cento e vinte metros quadrados)

V. possua testada mínima, de 5,0 m (cinco metros) para cada unidade;

VI. (...)

VII. (...)

Art. 75 Fica criada a Subseção III – Das Residências Conjugadas, na Seção I – Edificações Residenciais, do Capítulo III – Da Classificação das Edificações, do Título III – Do controle das Obras Municipais, do Código de Obras e Edificações, com a inclusão dos art. 131-A, 131-B e 131-C, com a seguinte redação:

Subseção III

Das Residências Conjugadas

Art. 231-A. Consideram-se residências conjugadas, duas ou mais moradias construídas no mesmo terreno, com entradas independentes.

Parágrafo único. As residências conjugadas deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, preservando vagas de estacionamento nas vias existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 231-B. Para a construção de casas conjugadas o lote deverá ter no mínimo 300 m² (trezentos metros quadrados), desde que:

I. respeitem todas as disposições deste Código, que lhes forem aplicáveis (cada unidade residencial) e a legislação referente ao uso do solo;

II. a parede comum às residências seja de alvenaria, com espessura mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros);

III. seja devidamente indicado no projeto a fração ideal de terreno de cada unidade, que não poderá ser inferior a 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);

IV. possua testada mínima, de 8,0 m (oito metros) para cada unidade;

V. possuir entrada independente para cada uma das unidades;

VI. 3% de área permeável proporcional ao terreno.

Art. 231-C A taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento devem ser definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para a zona onde se situarem, devendo observar como parâmetros urbanísticos para uso e ocupação do solo, os critérios de implantação da edificação em lote ou projeção, observado o seguinte:

I. coeficiente de aproveitamento básico;

II. coeficiente de aproveitamento máximo;

III. altura máxima;



- IV. taxa de permeabilidade mínima de 3%;*
- V. taxa de ocupação máxima;*
- VI. afastamento mínimo de frente, de fundo e lateral;*
- VII. subsolo;*
- VIII. marquise;*
- IX. galeria;*
- X. vaga para veículo;*
- XI. tratamento das divisas.*

Art. 76 Fica revogado o parágrafo único do art. 237 do Código de Obras e Edificações.

Art. 77 Fica alterada a redação do art. 239 do Código de Obras e Edificações que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 239 *As cozinhas, copas e despensas não poderão ter ligação direta com compartimentos sanitários ou destinados à habitação, ressalvadas as já preexistentes à vigência deste Código, ou ainda os projetos anteriormente aprovados ou já protocolados antes da vigência deste Código.*

Art. 78 Fica incluído o parágrafo único no art. 256 do Código de Obras e Edificações, com a seguinte redação:

Parágrafo único. *Os terrenos destinados à construção de postos de serviços e abastecimento de veículos não poderão abrigar edificações com atividades incompatíveis, excetuando-se lojas de conveniência e estabelecimentos similares.*

Art. 79 Fica incluído o inciso VI no artigo 284 do Código de Obras e Edificações, com a seguinte redação:

VI. laudo de sondagem do solo.

Art. 80 Fica revogado o §1º do artigo 284 do Código de Obras e Edificações.

Art. 81 Ficam alteradas as redações dos §2º e §3º do art. 284 do Código de Obras e Edificações, que passam a ter as seguintes redações:

§2º *Os projetos mencionados nos incisos II, III, IV, V e VI deverão ser entregues em versão digital PDF e serão arquivados na Prefeitura Municipal, quando solicitados.*

§3º *Os projetos mencionados nos incisos II, III, IV, V e VI deverão ser apresentados quando a construção possuir acima de 750 m² e/ou 4 pavimentos.*

Art. 82 Fica alterada a redação do parágrafo único do art. 286 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Parágrafo único. *Será fornecido um modelo padrão do selo para as pranchas dos projetos pelo Setor de Responsável em formato DWG, conforme modelo SELO (Anexo III).*



Art. 83 Ficam alteradas as redações do caput e dos incisos I e II do art. 292 do Código de Obras e Edificações, que passam a vigorar com as seguintes redações:

Art. 292. *Deverá ser apresentado projeto estrutural, quando solicitado ou nos seguintes casos:*

I. para todas as edificações acima de 750 m² e/ou 4 pavimentos;

II. para as edificações que contenham muro de arrimo acima de 1,20 m de altura;

Art. 84 Ficam alteradas as redações do caput e dos incisos II e III do art. 296 do Código de Obras e Edificações, que passam a vigorar com as seguintes redações:

Art. 296. *Será apresentado projeto de instalações elétricas, quando solicitado ou nos seguintes casos:*

I. (...)

II. para as edificações, com área total de construção superior a 750 m²;

III. edificações multifamiliares acima de 4 pavimentos.

Art. 85 Ficam alteradas as redações do caput e do inciso II, ambos do art. 297 do Código de Obras e Edificações, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 297. *Será apresentado projeto de instalações hidráulico-sanitárias, quando solicitado ou nos seguintes casos:*

I. (...)

II. para as edificações com área de construção superior a 750 m²;

Art. 86 Fica revogado o §1º do art. 297 do Código de Obras e Edificações.

Art. 87 Fica alterada a redação do art. 298 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 298 *O projeto e execução das instalações de prevenção e combate a incêndio e pânico obedecerão às normas do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais e Normas Brasileiras (NBR's), e serão apresentados à Prefeitura Municipal de São Gotardo para fins de arquivo, quando solicitado ou acima de 750 m².*

Art. 88 Fica alterada a redação do inciso I e inclusão do inciso I-A do art. 298 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

I. Aviso de notificação.

I-A. Notificação;

Art. 89 Fica criado o art. 302-A e seu parágrafo único no Código de Obras e Edificações, com a seguinte redação:

Art. 302-A. *Em casos de ocupação de edificação para a qual não tenha sido concedido o "HABITE-SE" o proprietário será notificado pela fiscalização municipal para solicitar o documento ou apresentar a contra notificação, no prazo de 15 (quinze) dias úteis.*

Parágrafo único. *O prazo mencionado nesse artigo poderá ser estendido por igual período, quando solicitado pelo interessado.*



Art. 90 Fica alterada a redação do inciso III do art. 303 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

III. não for observado o alinhamento ou a calçada aprovada no loteamento;

Art. 91 Fica alterada a redação do inciso VII do artigo 308 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

VIII. incorrendo em multa, o infrator será notificado a pagá-la mediante competente Auto de Infração, sendo concedido o prazo de 15 (quinze) dias úteis para, querendo, apresentar defesa escrita e protocolar junto a Secretaria Municipal de Obras Públicas da Prefeitura Municipal.

Art. 92 Ficam alteradas as redações dos incisos I, II, V, XII, XIII, XVII, ambos do art. 310 do Código de Obras e Edificações, que passam a ter as seguintes redações:

I. falseamento de medidas, cotas e demais indicações do projeto: multa ao projetista e ao responsável técnico;

II. execução de demolição sem licença ou com inobservância das condições do alvará: multa ao proprietário e ao responsável técnico;

III. (...)

IV. (...)

V. a não observância das notas de alinhamento e nivelamento: multa ao proprietário, construtor e ao responsável técnico;

VI. (...)

VII. (...)

VIII. (...)

IX. (...)

X. (...)

XI. (...)

XII. construção ou instalação executadas de maneira a pôr em risco sua segurança: multa ao proprietário, construtor e ao responsável técnico;

XIII. ameaça à segurança pública ou ao próprio pessoal empregado nos serviços: multa ao proprietário, construtor e ao responsável técnico;

XIV. (...)

XV. (...)

XVI. (...)

XVII. não atendimento a intimação para construção, reparação ou reconstrução de vedações e passeios: multa ao proprietário e ao responsável técnico;

XVIII. (...)

IX. (...)

XX. (...)

Art. 93 Ficam revogadas as alíneas a,b, c, d, e, f, g, h, i, j, bem com fica revogado o Parágrafo único, ambos do artigo 311 do Código de Obras e Edificações.

Art. 94 Ficam incluídos os incisos I, II, III, IV, IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX e XX, no artigo 311 do Código de Obras e Edificações, com a seguinte redação:

I. falseamento de medidas, cotas e demais indicações do projeto: multa ao projetista e ao responsável técnico; - 5 VBT's



- II. execução de demolição sem licença ou com inobservância das condições do alvará: multa ao proprietário e ao responsável técnico; - 5 VBT's*
- III. execução da obra sem licença ou com inobservância das condições do alvará: multa ao proprietário; - 10 VBT's*
- IV. início de obra sem que por ela se responsabilize profissional legalmente habilitado: multa ao proprietário e/ou construtor; - 10 VBT's*
- V. a não observância das notas de alinhamento e nivelamento: multa ao proprietário, construtor e ao responsável técnico; - 5 VBT's*
- VI. a não observância dos Decretos de zoneamento do respectivo loteamento: multa ao proprietário e ao responsável técnico; - 10 VBT's*
- VII. execução de obra em desacordo com o projeto aprovado ou com alteração dos elementos geométricos essenciais: multa ao responsável técnico e ao proprietário; - 20 VBT's*
- VIII. falta do projeto aprovado e dos documentos exigidos no local da obra: multa ao proprietário; - 5 VBT's*
- IX. inobservância das prescrições sobre andaimes ou tapumes: multa ao responsável técnico, proprietário e construtor; - 10 VBT's*
- X. colocação e/ou preparação de material no passeio ou na via pública sem autorização municipal: multa ao proprietário e construtor e imposição de remoção imediata do material, sob pena de multa diária; - 3 VBT's*
- XI. paralisação da obra sem comunicação a Prefeitura Municipal: multa ao responsável técnico e proprietário; - 3 VBT's*
- XII. construção ou instalação executadas de maneira a pôr em risco sua segurança: multa ao proprietário, construtor e ao responsável técnico; - 10 VBT's*
- XIII. ameaça à segurança pública ou ao próprio pessoal empregado nos serviços: multa ao proprietário, construtor e ao responsável técnico; - 10 VBT's*
- XIV. ameaça à segurança ou estabilidade da obra em execução: multa ao proprietário, construtor e responsável técnico; - 20 VBT's*
- XV. inobservância das prescrições constantes deste Código no tocante a mudança de responsável técnico pela obra: multa ao proprietário; - 10 VBT's*
- XVI. ausência de rede ou outros instrumentos de proteção aos operários que operem nas áreas elevadas e externas dos edifícios, com altura superior a 3 andares: multa ao responsável técnico e ao proprietário; - 10 VBT's*
- XVII. não atendimento a intimação para construção, reparação ou reconstrução de vedações e passeios: multa ao proprietário e ao responsável técnico; - 5 VBT's*
- XVIII. ocupação de edificação para a qual não tenha sido concedido o "HABITE-SE": multa ao proprietário; - 5 VBT's*
- IX. a contar da publicação desta lei, executar obra em inobservância ao constante neste código, sem prévia aprovação e liberação da Prefeitura Municipal de São Gotardo, a fim de regularizar a edificação construída após finalização das obras: multa ao proprietário no ato da regularização da obra para liberação do Habite-se; - 10 VBT's*
- XX. Aberturas a menos de 1,5m da divisa, desconforme com projeto aprovado: multa ao responsável técnico e proprietário; - 15 VBT's.*

Art. 95 Fica alterada a redação do §1º do artigo 318 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:



§1º A interdição, prevista no caput deste artigo, será precedida de notificação ao proprietário, em que deverá constar prazo para desocupação do imóvel, instruída com laudo técnico circunstanciado e firmado por profissional competente da Secretaria Municipal de Obras Públicas, após vistoria efetuada pela Fiscalização Técnica.

Art. 96 Fica alterada a redação do artigo 320 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 320. A defesa escrita far-se-á por peticionamento simples, descrevendo os fundamentos necessários ao afastamento da autuação, notificação ou embargo, devendo ser endereçada ao (à) Secretário(a) de Obras Públicas e protocolada junto ao Órgão Municipal Competente, facultada a juntada de documentos, e desde que observado o prazo descrito no artigo anterior.

Art. 97 Fica alterada a redação do artigo 320 do Código de Obras e Edificações, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 322. Caberá recurso administrativo da decisão emitida pelo(a) Secretário(a) de Obras Públicas, devendo ser dirigido ao(a) Prefeito(a) Municipal, sem efeito suspensivo, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Art. 98 Ficam alteradas a redação dos §1º, §2º e §3º, ambos do artigo 328 do Código de Obras e Edificações, que passam a vigorar com as seguintes redações:

§1º A Secretaria de Obras Públicas mediante despacho motivado, poderá prorrogar por igual período o prazo a que se refere o caput deste artigo, desde que, por razões técnicas ou financeiras demonstráveis, seja solicitado pelo interessado.

§2º A Secretaria de Obras Públicas promoverá ampla ação de divulgação da obrigação constante neste artigo, informando a população sobre a necessidade de regularização.

§3º No cumprimento deste artigo, a Secretaria de Obras Públicas deverá atuar com razoabilidade e proporcionalidade, não impondo condicionamentos que sejam notoriamente inoperantes, devendo, para tanto, fundamentar os motivos relativos aos condicionamentos impostos.

Art. 99 Ficam expressamente revogadas quaisquer disposições em contrário à presente Lei Complementar.

Art. 100 Esta lei entra em vigor em 90 (noventa) dias após a sua publicação.

Prefeitura Municipal de São Gotardo, 12 de janeiro de 2026.

MAKOTO EDISON
Assinado de forma digital
por MAKOTO EDISON
SEKITA:32882157
SEKITA:32882157991
991
Dados: 2026.01.12 13:00:07
-03'00'

MAKOTO EDISON SEKITA
Prefeito Municipal de São Gotardo

**JUSTIFICATIVA**

Senhor Presidente;

Senhores(a) Vereadores(a);

Encaminho a Vossa Excelência o Projeto de Lei Complementar, que tem por objetivo promover alterações na legislação que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de São Gotardo, visando ao seu aprimoramento e à adequação às necessidades atuais da realidade municipal.

A proposta decorre da análise da aplicação prática da norma vigente, a qual evidenciou a necessidade de ajustes em determinados dispositivos, seja para conferir maior clareza normativa, seja para permitir uma aplicação mais eficiente e compatível com a dinâmica urbana local.

As modificações propostas buscam atualizar conceitos, aperfeiçoar procedimentos administrativos e corrigir inconsistências identificadas ao longo do tempo, de modo a assegurar maior segurança jurídica tanto para a Administração Pública quanto para os munícipes e profissionais que atuam no setor da construção civil. Trata-se de medida que contribui para a modernização do ordenamento urbanístico municipal, sem descaracterizar os princípios e diretrizes já estabelecidos no Código de Obras.

Além disso, a adequação da legislação às especificidades do Município de São Gotardo mostra-se essencial para garantir maior efetividade na fiscalização, no licenciamento de obras e edificações e no ordenamento do uso do solo urbano, promovendo o desenvolvimento urbano de forma organizada, sustentável e alinhada ao interesse público.

Dessa forma, o presente Projeto de Lei Complementar revela-se necessário e oportuno, encontrando amparo na competência legislativa municipal e atendendo ao interesse público, razão pela qual se submete à apreciação desta Casa Legislativa, com a expectativa de sua aprovação.

Prefeitura Municipal de São Gotardo, 12 de janeiro de 2026.

MAKOTO EDISON

Assinado de forma digital
por MAKOTO EDISON

SEKITA:32882157

Dados: 2026.01.12

991

13:00:23 -03'00'

MAKOTO EDISON SEKITA

Prefeito Municipal de São Gotardo