



DECRETO nº 984, de 08 de setembro de 2016.

Regulamenta a aplicação das normas da Lei Complementar nº 082, de 11 de janeiro de 2010 e suas modificações, relativas à ocupação do solo, e das normas da Lei Complementar nº 055, de 23 de dezembro de 2008 e suas modificações, relativas ao licenciamento da construção, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM, no uso de suas atribuições legais e considerando o disposto na Lei Complementar nº 082, de 11 de janeiro de 2010, e na Lei Complementar nº 055, de 23 de dezembro de 2008,

DECRETA:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A aplicação das normas relativas à ocupação do solo, constantes da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo – LPOUS (Lei Complementar nº 82/10 e suas modificações), bem como das normas relativas ao licenciamento da construção, modificação ou demolição de edificações no Município de Contagem, constantes do Código de Obras (Lei Complementar nº 55/08 e suas modificações) fica sujeita, dentre outras, às disposições deste Decreto.

§1º A documentação necessária à abertura e tramitação dos processos de que trata este Decreto é a listada nos seus Anexos I a VI.

§2º Os modelos de formulários, laudos e declarações, assim como o detalhamento dos procedimentos referidos neste Decreto, quando necessário, serão definidos em Instruções Normativas do titular da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§3º Os preços públicos relativos à emissão dos documentos e licenças de que trata este Decreto são os definidos em regulamento específico.

Art. 2º Na aplicação das normas de ocupação do solo, licenciamento da construção, modificação ou demolição de edificações serão envolvidos, no âmbito municipal, os seguintes órgãos e instâncias, responsáveis pela execução dos procedimentos de que trata este Decreto:

I – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;

II – Diretoria de Edificações;



- III – Gerência de Informações Básicas;
- IV – Gerência de Fiscalização de Obras Particulares;
- V – Gerência de Documentações Urbanas e Georreferenciamento;
- VI – Diretoria de Licenciamento Urbanístico;
- VII – Autarquia Municipal de Trânsito e Transportes de Contagem – TransCon;
- VIII – Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade;
- IX – Centro Industrial de Contagem - CINCO;
- X – Conselho Municipal de Meio Ambiente de Contagem –COMAC;
- XI – Comissão de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo – CPOUS;
- XII – Secretaria Adjunta de Limpeza Urbana.

Parágrafo único. Na hipótese de alteração na estrutura administrativa do Governo Municipal, os procedimentos atribuídos aos órgãos referidos no *caput* serão assumidos por seus sucedâneos.

Art. 3º Para fins do disposto neste Decreto considera-se:

- I – processo de licenciamento da edificação: processo mediante o qual é concedida pelo Poder Público a licença para construção de edificação, consubstanciada no Alvará de Construção, ou, no caso de edificação existente, consubstanciada na Certidão de Conformidade da Edificação Existente;
- II – processo de licenciamento ambiental: processo mediante o qual são concedidas pelo Poder Público as licenças ambientais, nos termos da legislação ambiental, a saber: Licença Prévia (LP), Licença de Instalação (LI), Licença de Operação (LO) e Licença de Operação Corretiva (LOC);
- III – medidas mitigadoras: medidas capazes de reparar, atenuar, controlar ou eliminar os impactos negativos gerados pelo empreendimento;
- IV – projeção vertical da edificação ou do pavimento, para fins de aplicação do conceito de taxa de ocupação: área projetada da edificação ou do pavimento que aflora do terreno natural.

Art. 4º São condicionados ao cumprimento de diretrizes emitidas pela Administração Municipal:

- I – os casos dispostos no artigo 37 da Lei Complementar nº 82/10;
- II – o licenciamento de edificação em terreno situado em ARIE;
- III – o licenciamento de edificação em terreno situado na AIURB-3;
- IV – qualquer projeto ou empreendimento que, de acordo com laudo técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade, implique alteração dos recursos naturais ou do sistema de drenagem natural ou construído;
- V – o licenciamento de empreendimentos de caráter urbano na Zona Rural, se caracterizado como empreendimento de impacto;
- VI – a instalação na Bacia de Vargem das Flores de qualquer empreendimento classificado como uso convivente com restrição ou uso incômodo;

§1º As diretrizes têm como objetivo fornecer orientações para instalação da atividade ou empreendimento, dentro dos critérios e parâmetros estabelecidos em lei.



§2º As diretrizes poderão indicar a necessidade de implantação de projetos ou obras adicionais, a serem executados pelo interessado interna ou externamente ao imóvel, no sentido da atenuação dos impactos do empreendimento.

§3º Os procedimentos para emissão das diretrizes são os definidos em regulamento específico.

Art. 5º Para verificação da admissibilidade de empreendimento na bacia de Vargem das Flores, com vistas ao disposto no §1º do artigo 11 da Lei Complementar nº 82/10, observar-se-á o seguinte:

I – O caso de empreendimento sujeito a diretrizes ambientais será analisado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade, que, se julgar necessário, o encaminhará à apreciação do COMAC;

II – o caso de empreendimento não sujeito a diretrizes ambientais poderá, a juízo do titular da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, ser submetido à avaliação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade que procederá da forma prevista no inciso I deste artigo.

CAPÍTULO II

DOS CRITÉRIOS PARA APLICAÇÃO DE NORMAS SOBRE OCUPAÇÃO DO SOLO E EDIFICAÇÕES

Art. 6º Para fins de aplicação do artigo 4º da Lei Complementar nº 82/10, quando a linha divisória entre zonas passar no interior de um lote ou gleba e se constituir limite de perímetro urbano ou limite das bacias hidrográficas de Vargem das Flores ou do Bom Jesus, a parcela do lote situada na Zona Rural ou nestas bacias permanecerá como zona rural ou com o respectivo zoneamento da bacia hidrográfica a que pertence, conforme se aplicar, independente do zoneamento do restante do lote.

Parágrafo único. O limite da área de reversão de esgoto também será considerado como limite de zoneamento.

Art. 7º As áreas com reversão de esgoto no Município de Contagem situam-se em parte da Bacia de Vargem das Flores e em parte da Bacia do Bom Jesus.

§1º A definição do limite das áreas de reversão de esgoto será estabelecida em mapeamento instituído por Instrução Normativa do Titular da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§2º Até que se estabeleça o mapeamento que menciona o §1º deste Decreto, a Diretoria de Licenciamento Urbanístico emitirá parecer, consultados os órgãos competentes e as informações da infraestrutura existente no local, sobre os limites da área atendida pela reversão de esgoto.

§3º As restrições ao uso e ocupação do solo em terrenos sem reversão de esgotos aplicam-se aos terrenos fora das áreas mencionadas nos parágrafos 1º e 2º deste artigo, não se aplicando às Bacias do Imbiruçu, Arrudas e sub-bacia do Córrego Sarandi na Bacia da Pampulha.

Art. 8º O artigo 49 da Lei Complementar nº 82/10 aplica-se ao terreno constituído por dois ou mais lotes ou glebas em zonas distintas, observando-se o seguinte:

I – Para calcular o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) do conjunto de lotes ou glebas envolvidos no empreendimento, multiplica-se a área de cada lote ou gleba pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico da zona em que estiver situado, somam-se todos esses produtos e se divide essa somatória pela área total do conjunto de lotes ou glebas envolvidos;



II – para calcular o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) do conjunto de lotes ou glebas envolvidos no empreendimento, multiplica-se a área de cada lote ou gleba pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo da zona em que estiver situado, somam-se todos esses produtos e se divide essa somatória pela área total do conjunto de lotes ou glebas envolvidos;

III – para calcular o Coeficiente de Aproveitamento (CA) praticado no projeto divide-se a área líquida da edificação pela área total do conjunto de lotes ou glebas envolvidos.

§1º Aplicar-se-á a outorga onerosa do direito de construir quando o CA praticado no projeto ultrapassar o CAB do conjunto de lotes ou glebas, calculado na forma deste artigo.

§2º No que se refere o inciso III do artigo 49 da Lei Complementar nº 82/10, a CPOUS decidirá sobre a permissibilidade do uso no conjunto de glebas ou lotes e as condições de sua implantação.

Art. 9º Para cálculo do valor da contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir, previsto no Art. 75 da LPOUS, deve ser considerado o Coeficiente de Aproveitamento praticado no projeto arquitetônico da edificação, que levará em conta as áreas deduzidas, previstas no Art. 54 da LPOUS, e as áreas acrescidas, previstas no Art. 55 da LPOUS.

Art. 10 Para o cálculo de vagas para estacionamento, previsto no Anexo 8 da LPOUS, deve-se considerar a área líquida tal como ela é expressa no seu conceito previsto no Anexo 1 da LPOUS, ou seja, a diferença entre a área total edificada e as áreas não computáveis no Coeficiente de Aproveitamento - CA.

Parágrafo único – O acréscimo no valor do Coeficiente de Aproveitamento resultante do art. 55 da LPOUS não se aplica ao cálculo das vagas de estacionamento exigidas.

Art. 11 Para efeito do cálculo da área líquida edificada será descontada a área da parede quando esta parede:

I - separar a área não computável da área externa da edificação ou do fosso de iluminação;

II - servir para separar áreas não computáveis;

III - estiver vedando uma área não computável ilhada dentro de uma área computável.

Art. 12 Para efeito de aplicação do artigo 50 da Lei Complementar nº 55/08, são consideradas construções destinadas a fins especiais, além daquelas definidas no §1º do o artigo 50 da Lei Complementar nº 55/08, acrescido pelo artigo 6º da Lei Complementar nº 111, de 01 de junho de 2011, as atividades dos grupos J e K do anexo V da Lei Complementar nº 82/10.

Art. 13 Para efeito de aplicação da alínea “b” do inciso XII do artigo 54 da Lei Complementar nº 82/10, tem se o seguinte:

I - No que se refere ao percentual de até 20% (vinte por cento) da área líquida edificada, deve-se calcular o valor máximo “x” da área de estacionamento não computável no CA pela aplicação da fórmula:

$x = 0,2 (AT - y) \div 1,2$, onde:

a) x é o percentual de 20% da área líquida edificada;

b) AT é a área total edificada;



c) y é a somatória de todas as áreas não computáveis no Coeficiente de Aproveitamento, exceto a área de estacionamento constante da alínea “b” do inciso XII do artigo 54 da Lei Complementar nº 82/10.

II - no que se refere ao percentual de até 130% (cento e trinta por cento) da dimensão mínima exigida para a área de estacionamento e acomodação de veículos, deve-se calcular o valor máximo “ x ” da área de estacionamento não computável no CA pela aplicação da fórmula:

$x = 1,3 N (AT - y) \div (1 + 1,3 N)$, onde:

a) x é o percentual de 130% da área mínima exigida para estacionamento;

b) AT é a área total edificada;

c) Y é a somatória de todas as áreas não computáveis no Coeficiente de Aproveitamento, exceto a área de estacionamento constante da alínea “b” do inciso XII do artigo 54 da Lei Complementar nº 82/10;

d) N é um índice variável com o uso da edificação e a classe da via, com os seguintes valores:

- 1- 0,5188 no caso de Comércio Varejista ou Serviço em via Arterial, Coletora ou de Ligação Regional;
- 2- 0,3459 no caso de Comércio Varejista ou Serviço em via Local;
- 3- 0,2594 no caso de Comércio Atacadista ou Indústria em via Arterial, Coletora ou de Ligação Regional;
- 4- 0,1729 no caso de Comércio Atacadista ou Indústria em via Local.

Parágrafo único. No resultado da aplicação de qualquer uma das fórmulas acima, o valor de x não poderá ultrapassar o valor da área do próprio estacionamento, conforme estabelece o artigo 54 da LC 082/2010.

Art. 14 Para efeito de aplicação do §3º do artigo 59 da Lei Complementar nº 82/10, a largura média do lote será medida em função das dimensões constantes da planta cadastral e devem ser aplicadas, concomitantemente, as disposições constantes do § 2º do mesmo artigo.

Parágrafo único. Para o cálculo de pavimentos para fins de aplicação do § 3º do artigo 59 da Lei Complementar nº 82/10, não será contado o subsolo, desde que atendido o disposto pelo §1º do artigo 59 da Lei Complementar nº 82/10.

Art. 15 Na aplicação do artigo 63 da Lei Complementar nº 82/10, o afastamento lateral mínimo exigido para cada edificação em relação a outra existente no mesmo terreno será calculado conforme o artigo 59 da Lei Complementar nº 82/10.

Parágrafo único. Para efeito do cálculo do afastamento lateral mínimo para cada edificação em relação a outra edificação, no caso de que trata o caput deste artigo, considera-se como primeiro pavimento aquele cujo piso apresente o menor desnível em relação ao ponto médio do perfil do terreno natural, tomado no eixo entre as edificações e limitado ao trecho onde as edificações estão implantadas.

Art. 16 Para efeito de aplicação do inciso III, do artigo 63 da Lei Complementar nº 55/08, o responsável técnico pelo projeto deverá indicar no mesmo qual o tipo de escada projetada, atendidas as disposições do Corpo de Bombeiros e conforme o seguinte:

I – escada comum ou não enclausurada – NE;

II – escada enclausurada protegida – EP;

III – escada enclausurada à prova de fumaça – PF.



§1º Identificado o tipo de escada, a aplicação do inciso III, do artigo 63 da Lei Complementar n.º 55/08, deverá se dar da seguinte forma:

I – no caso de escada do tipo NE ou comum, o vão de ventilação e iluminação deverá obedecer aos parâmetros da Lei Complementar n.º 55/08;

II – no caso de escadas dos tipos EP ou PF, ou seja, escadas de incêndio, devem ser aplicadas as normas do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais IT-08 ou sua sucedânea, desconsiderando os parâmetros da Lei Complementar n.º 55/08, conforme prevê o inciso III do seu artigo 63.

Art. 17 Na verificação da largura da via para efeito do cálculo do afastamento frontal das edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos, aplicar-se-ão os seguintes critérios e procedimentos:

I – em caso de dúvida quanto à largura da via, esta será medida perpendicularmente à testada do terreno, do ponto médio desta até o alinhamento da quadra oposta, mediante vistoria solicitada pela Diretoria de Edificações à Gerência de Fiscalização de Obras Particulares, até que exista cadastro oficial de logradouros que contenha informação sobre a largura das vias do município;

II – será considerada com 15,00m (quinze metros) de largura a via cuja largura, medida conforme o procedimento disposto no inciso I deste artigo, se enquadrar entre 14,50m (quatorze metros e cinquenta centímetros) e 15,50m (quinze metros e cinquenta centímetros);

III – no caso de terreno com testada em via que defronte com praça, rotatória, canteiro ou quaisquer outros espaços similares, resultando em um espaço público contínuo, a largura da via será medida perpendicularmente à testada do terreno, do ponto médio desta até o alinhamento da quadra oposta, incluindo todos os componentes do espaço público fronteiro ao terreno.

Art. 18 No licenciamento de construção de edificação ou empreendimento na Zona Rural será observado o seguinte, quanto à aplicação do afastamento frontal:

I – nos casos em que o terreno tiver testada em via pública, oficial ou não oficial, deverão ser considerados os afastamentos frontais mínimos de acordo com o conceito de afastamento constante do glossário do Anexo I da Lei Complementar n.º 82/10;

II – nos casos em que o terreno não tiver testada, mas apenas acesso por via pública, oficial ou não oficial, deverá ser considerada como afastamento frontal a menor distância entre a edificação e o alinhamento onde chega a via de acesso;

III – nos casos em que o terreno for cortado por via pública, oficial ou não oficial, o afastamento frontal, para cada lado da via, será considerado como a menor distância entre a edificação e o alinhamento da via.

Art. 19 A análise da área de estacionamento de veículos nas edificações destinadas a residência multifamiliar deve considerar:

I – o dimensionamento da área, que deverá comportar todas as vagas exigidas nos termos dos Quadros 8.1 e 8.4 do Anexo VIII da Lei Complementar n.º 82/10;

II – a distribuição das vagas na área, devendo-se exigir que uma vaga por unidade residencial tenha acesso direto ao espaço de circulação e manobra.

Art. 20 No cálculo do número mínimo de vagas para estacionamento de veículos nas edificações residenciais multifamiliares, será adotado o seguinte:



I – para as edificações lindeiras a vias locais ou coletoras, em que a área líquida média da unidade residencial for inferior ou igual a 60m² (sessenta metros quadrados), será adotado o seguinte:

a) na hipótese de haver vagas para automóveis e motocicletas:

1 – o número de vagas de motocicletas será igual a 1/3 (um terço) do número de unidades residenciais, desprezando-se as frações;

2 – o número de vagas de automóveis será igual à diferença entre o número de unidades residenciais e o número de vagas de motocicletas calculado segundo o critério disposto no item I desta alínea;

b) na hipótese de haver apenas vagas para automóveis, o número de vagas será equivalente ao número de unidades residenciais;

II – para as edificações lindeiras a vias arteriais ou de ligação regional, o número de vagas adicionais será calculado desprezando as frações.

Art. 21 O cálculo do número mínimo de vagas para estacionamento de veículos de passeio e utilitários para terreno com testadas para vias com classes viárias distintas levará em consideração os Quadros 8.1 e 8.2 do Anexo VIII da Lei Complementar nº 82/10; a categoria de uso; assim como a classificação da via para a qual se dá o acesso de entrada e saída de veículos da edificação e será definido da seguinte forma:

I – no caso de edificação com uma ou mais categorias de uso e com acesso exclusivo para uma das vias, será considerado, para cada categoria de uso, o número mínimo de vagas estabelecido para a via pela qual se dá o acesso;

II – no caso de edificação com uma ou mais categorias de uso e com acessos para mais de uma via, será considerado, para cada categoria de uso, o número mínimo de vagas estabelecido para a via de maior hierarquia viária dentre as quais se dão os acessos.

Art. 22 Para fins do disposto no Quadro 8.3 do Anexo 8 da Lei Complementar nº 82, de 12 de janeiro de 2010, na célula de vaga para carga e descarga da atividade Indústrias, considera-se “1 vaga para cada 2000 m² ou fração, salvo maior exigência oriunda de Diretrizes de Trânsito”.

Art. 23 Para fins do disposto no Quadro 8.3 do Anexo 8 da Lei Complementar nº 82, de 12 de janeiro de 2010, na célula de vaga para carga e descarga da atividade Comércio Atacadista, Depósito e Centrais de Distribuição, considera-se “1 vaga para cada 1000 m² ou fração, salvo maior exigência oriunda de Diretrizes de Trânsito”.

Art. 24 Para aprovação de projeto em terreno com dimensões diferentes das constantes da Certidão de Registro do Imóvel - C.R.I., observar-se-á o seguinte:

I – quando a diferença for maior que 5% (cinco por cento) da área constante da C.R.I. e o terreno real for maior que o terreno registrado, o proprietário deverá providenciar a retificação da área do terreno junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis;

II – quando a diferença for maior que 5% (cinco por cento) da área constante da C.R.I. e o terreno real for menor que o terreno registrado, o projeto poderá ser aprovado, mediante adoção dos critérios de aprovação dos parâmetros urbanísticos, conforme definido na alínea b do inciso III deste artigo.



III – quando a diferença for inferior ou igual a 5% (cinco por cento) da área constante da C.R.I., o projeto poderá ser aprovado, mediante adoção dos seguintes critérios de aprovação dos parâmetros urbanísticos:

a) Se as dimensões reais do terreno, obtidas mediante levantamento planialtimétrico, forem maiores que as da C.R.I., todos os parâmetros urbanísticos serão calculados utilizando-se as dimensões constantes da C.R.I., com exceção dos afastamentos, que deverão atender à situação mais restritiva em benefício do vizinho, devendo o terreno remanescente permanecer como área livre;

b) se as dimensões reais do terreno, obtidas mediante levantamento planialtimétrico, forem menores que as da C.R.I., o potencial construtivo será calculado utilizando-se as dimensões constantes da C.R.I. e os demais parâmetros serão calculados utilizando-se as dimensões reais do terreno, com exceção dos afastamentos, que deverão atender à situação mais restritiva em benefício do vizinho.

§1º Para os casos de que trata o inciso I deste artigo, a liberação do Alvará de Construção ficará condicionada à apresentação da C.R.I. com a averbação da retificação de área.

§2º O levantamento planialtimétrico que servirá de comprovação das situações previstas no inciso II deste artigo deverá:

I – ser efetuado por profissional legalmente habilitado e acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

II – ser devidamente cotado e apresentado, preferencialmente, na escala 1:100;

III – conter a identificação dos terrenos confrontantes, da quadra e do(s) logradouro(s), e

IV – conter a diferenciação das divisas reais do terreno e das divisas conforme C.R.I. e/ou planta do parcelamento do solo aprovada pelo Município.

§3º Para os casos de que trata este artigo, a liberação do Alvará de Construção ficará condicionada à apresentação de Termo de Compromisso, assinado pelo proprietário, isentando o Município de Contagem de qualquer responsabilidade que possa advir da aprovação e execução do projeto, relativa às dimensões do terreno.

§4º Não se aplica o disposto neste artigo a:

I – terreno que tenha invadido logradouro público e/ou área pública;

II – parte de terreno que não tenha sido regularmente parcelado.

§5º Para aprovação de projeto em terreno cuja área não conste da C.R.I., poderá ser exigida a retificação da área e sua averbação no Cartório de Registro de Imóveis ou Certidão de Metragem emitida pelo setor competente.

§6º Quando as dimensões do terreno não constarem da C.R.I serão utilizadas as dimensões da Planta Cadastral.

Art. 25 Para fins de aplicação dos artigos 153 e 154 da Lei Complementar nº 82/10, será necessário solicitar, via ofício, junto à Diretoria de Licenciamento Urbanístico, parecer sobre enquadramento do empreendimento nestes artigos, informando suas características, localização e o terreno proposto.

§1º A Diretoria de Licenciamento Urbanístico emitirá parecer, consultados os órgãos competentes e as informações da infraestrutura existente no local, definindo o possível enquadramento nos artigos 153 e 154 da Lei Complementar nº 82/10.

§2º Quando o parecer for favorável ao enquadramento do empreendimento nos artigos 153 e 154 da Lei Complementar nº 82/10, os parâmetros a serem utilizados serão os seguintes:



I – No caso de não parcelamento do terreno, o zoneamento original será mantido, podendo ser utilizados os parâmetros estabelecidos no §2º do artigo 153 da Lei Complementar nº 82/10 e no §2º do artigo 154 da Lei Complementar nº 82/10, conforme aplicável.

II – No caso de parcelamento do terreno, os lotes resultantes receberão novo zoneamento, nos termos dos artigos 153 e 154 da Lei Complementar nº 82/10, mantendo as restrições impostas pelos parâmetros estabelecidos no §2º do artigo 153 da Lei Complementar nº 82/10 e no §2º do artigo 154 da Lei Complementar nº 82/10, conforme aplicável, as quais deverão constar do Decreto que estabelecerá novo zoneamento.

§3º Quando o parecer for desfavorável ao enquadramento do empreendimento nos artigos 153 e 154 da Lei Complementar nº 82/10, os parâmetros a serem utilizados serão aqueles aplicáveis ao zoneamento original do terreno.

§4º De posse deste parecer o empreendedor providenciará o que for necessário para iniciar o processo de aprovação do empreendimento.

Art. 26 Caberá ao Grupo Técnico Multidisciplinar – GTM de que trata o § 2º do art. 42, a atribuição de decidir sobre o enquadramento como empreendimento de impacto, com base no caput do art. 41 da Lei Complementar nº 082/2010, no caso de empreendimento de uso misto, no qual:

I. O uso não residencial não for industrial e:

a) a soma das áreas construídas correspondentes a cada uso for superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), quando se tratar de uso convivente com restrição ou sem destinação específica; ou

b) a soma da área construída residencial com a área útil não residencial for superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), quando se tratar de uso incômodo.

II. O uso não residencial for industrial e:

a) a soma das áreas construídas correspondentes a cada uso for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), quando se tratar de uso convivente com restrição ou sem destinação específica; ou

b) a soma da área construída residencial com a área útil não residencial for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), quando se tratar de uso incômodo.

Art. 27 Os empreendimentos de uso misto em que qualquer das categorias de uso, isoladamente, preencha o disposto em um dos incisos III, IV ou V do §1º do art. 41 da LPOUS, ficam, em consequência destes incisos, declarados como empreendimentos de impacto.

Parágrafo único. Não se aplica aos empreendimentos de que trata o caput deste artigo o disposto no art. 26 deste Decreto.

CAPÍTULO III

DAS INFORMAÇÕES BÁSICAS SOBRE IMÓVEL

Art. 28 Para abertura e tramitação na Administração Municipal de qualquer processo relativo à construção, é necessário obter previamente informações oficiais sobre a situação cadastral do imóvel onde será realizada a obra e as possibilidades e condições de sua ocupação, de acordo com a legislação vigente.

§1º As informações referidas no *caput* deste artigo estarão contidas no Requerimento de Informações Básicas sobre Imóvel – RIBI.



§2º O RIBI é documento necessário para:

- I – concessão de Alvará de Construção e de Certidão de Conformidade da Edificação Existente;
- II – instrução dos procedimentos necessários à emissão de diretrizes pelo Poder Executivo;
- III – outros procedimentos que sejam definidos na legislação.

§3º O Município fornecerá o RIBI em atendimento a requerimento do interessado, independentemente da abertura de processo relativo a construção no imóvel.

Art. 29 Para obtenção das informações básicas referentes ao imóvel o requerente deverá protocolizar os documentos listados no Anexo I deste Decreto.

Art. 30 A Administração Municipal fornecerá as informações sobre o imóvel em função das informações declaradas pelo requerente e de inteira responsabilidade deste.

Parágrafo único. As informações fornecidas pelo requerente referem-se a:

- I – dados do requerente: nome, endereço, telefone, dentre outros;
- II – dados do imóvel: logradouro, bairro, lote(s), quadra(s), inscrição(ões) imobiliária(s), e área total do(s) terreno(s);
- III – objetivo da solicitação das informações, incluindo a área a ser construída, quando aplicável;
- IV – categoria de uso que se pretende instalar no imóvel, conforme a LPOUS, sendo necessário, quando se tratar de conjunto residencial, explicitar essa pretensão, informando o número de unidades e a área média da unidade;
- V – atividade específica que se pretende instalar no imóvel.

Art. 31 As informações fornecidas no RIBI pela Administração Municipal abrangem, no mínimo:

I – informações sobre o imóvel:

- a) situação de regularidade do loteamento;
- b) verificação da existência de decreto de declaração de utilidade pública;
- c) verificação da existência de projeto aprovado no lote, com a respectiva área e informações sobre o processo;
- d) verificação da existência de lançamento predial, com a respectiva área;
- e) localização: Zona, Área Especial, se for o caso, e Bacia Hidrográfica;
- f) informações sobre o logradouro: classificação viária, faixa non aedificandi e previsão de recuo de alinhamento, se for o caso;

II – informações sobre o Uso do Solo:

- a) uso não residencial: código da atividade, classificação, admissibilidade no local e condições de instalação da atividade;
- b) uso residencial: admissibilidade no local e condições para implantação, quando se tratar de conjunto residencial.



§1º Quando não for declarada a atividade específica a que o RIBI se refere, a Administração Municipal ficará impossibilitada de fornecer as informações sobre a classificação da atividade e sua admissibilidade e condições de instalação no local.

§2º Na hipótese do §1º deste artigo, cada atividade que pretender se instalar no imóvel deverá obter informações sobre sua admissibilidade e condições de instalação no local, por meio de Consulta Prévia.

§3º No caso de terreno localizado na Bacia de Vargem das Flores ou na sub-bacia do córrego Bom Jesus da Bacia da Pampulha, as informações fornecidas pela Administração Municipal deverão explicitar se a área é atendida por sistema de reversão de esgotos.

Art. 32 As informações básicas de que trata este Capítulo serão emitidas pela Gerência de Informações Básicas e Gerência de Documentações Urbanas e Georreferenciamento, por meio do preenchimento, em duas vias, do formulário específico, a ser protocolizado, observando-se os seguintes procedimentos básicos:

I – preenchimento do formulário do RIBI pelo requerente nos campos a ele destinados, instruído pelos documentos constantes do Anexo I deste Decreto;

II – pagamento, pelo requerente, do preço público respectivo e protocolo do requerimento;

III – análise e preenchimento dos campos destinados à Gerência de Documentações Urbanas e Georreferenciamento e Gerência de Informações Básicas, a partir das informações fornecidas pelo requerente e com base na legislação vigente, e, se necessário, encaminhamento a outros órgãos para manifestações cabíveis, quando for o caso;

IV – entrega da 1ª via da conclusão do RIBI ao requerente e arquivamento do processo.

§1º Quando se tratar de edificação destinada a atividade enquadrada no artigo 26 da Lei Complementar nº 82/10, a classificação definitiva da atividade será de responsabilidade da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade.

§2º Para os casos do §1º deste artigo, a Gerência de Informações Básicas encaminhará o processo à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade, que efetuará a classificação da atividade e o devolverá à Gerência de Informações Básicas, para conclusão do preenchimento do RIBI.

Art. 33 O processo para aprovação do projeto de edificação no imóvel, objeto da Informação Básica, estará condicionado às informações contidas no RIBI, atendidas todas as normas da legislação urbanística.

Parágrafo único. Constatada incoerência entre as informações fornecidas pelo interessado no RIBI e o projeto apresentado, o processo poderá ser indeferido se o projeto apresentar incompatibilidade com os parâmetros de ocupação e uso do solo da zona em que se situar o imóvel.

Art. 34 Os processos administrativos de Requerimento de Informações Básicas sobre Imóvel – RIBI e Certidão de Número que apresentarem incorreções ou omissões serão indeferidos caso as pendências existentes não sejam solucionadas no prazo de até 60 (sessenta) dias, contado da comunicação das mesmas ao interessado.

Art. 35 O prazo de validade do RIBI é de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua emissão.

§1º Após a protocolização de processo instruído pelo RIBI, o prazo de validade deste documento deixará de ser considerado, prevalecendo o prazo do processo.



§2º No caso de aprovação de projeto sujeito a diretrizes, o RIBI que embasou a emissão das mesmas somente será aceito na aprovação do projeto dentro do prazo de validade das diretrizes, exigindo-se, no caso de protocolização do processo de aprovação do projeto fora desse prazo, a obtenção de novo RIBI e a atualização das diretrizes.

CAPÍTULO IV DO LICENCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO

Seção I

Da abertura do Processo de Aprovação de Projeto

Art. 36 Os processos para licenciamento de construções serão abertos na Seção de Protocolo, após realização de pré-exame da documentação pela Diretoria de Edificações, e tramitarão na Administração Municipal segundo procedimentos básicos fixados neste Capítulo e em instruções normativas do titular da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. Para tramitação dos processos para licenciamento de construção, é necessária a apresentação dos documentos listados nos Quadros do Anexo II deste Decreto, conforme aplicável.

Art. 37 No processo de licenciamento de edificação, o projeto arquitetônico deverá ser constituído dos seguintes elementos:

I – planta de situação cotada, na escala mínima de 1:500, com exata indicação das divisas do terreno, do limite das construções projetadas ou já existentes, da orientação, da posição do terreno em relação aos logradouros públicos e à esquina mais próxima, contendo largura das vias e dos passeios e indicação de fiação e posteamento existentes;

II – perfis longitudinais e transversais do terreno, na escala mínima de 1:200;

III – planta cotada de cada pavimento da edificação e de suas dependências, na escala mínima de 1:50;

IV – elevação das fachadas voltadas para logradouros públicos, na escala mínima de 1: 50, com indicação do greide da rua e do tipo de fechamento do terreno no alinhamento;

V – elevações das faces das edificações nas divisas laterais e de fundos, com indicação da altura máxima na divisa em relação ao nível do ponto médio de cada face acostada, na escala mínima de 1:200;

VI – cortes longitudinais e transversais cotados da edificação e de suas dependências na escala mínima de 1:50;

VII – diagrama de cobertura, na escala mínima de 1:100;

VIII – memória de cálculo apresentada de forma gráfica, das áreas permeáveis e construídas, com indicação das áreas não computáveis, na escala mínima 1:100.

§1º Além dos elementos gráficos citados neste artigo, o projeto deverá observar todos os parâmetros para representação de projetos definidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e outros que sejam definidos em regulamentação da Lei Complementar nº 55/08.

§2º Sempre que julgar conveniente, poderá o Poder Executivo exigir especificação técnica, relativa aos cálculos dos elementos essenciais da construção e dos materiais que nela devam ser empregados.



§3º As escalas mínimas definidas nos incisos deste artigo poderão ser alteradas por conveniência técnica de apresentação de projeto, de acordo com orientações do setor responsável pela aprovação de projeto arquitetônico.

§4º Os compartimentos, quando iluminados e ventilados artificialmente conforme legislação, deverão ser indicados e delimitados em planta.

Art. 38 Para abertura e tramitação na Administração Municipal de processo para licenciamento de construção, será necessário que o uso ou a atividade seja permitida no local.

Parágrafo único. Constituem exceções à norma expressa no *caput* deste artigo as edificações ocupadas por usos desconformes nos termos dos artigos 34 e 35 da Lei Complementar nº 82/10, para as quais, sem prejuízo dos critérios e parâmetros urbanísticos legais, serão admitidos processos relativos a:

I – levantamento do existente para aprovação;

II – reforma e ampliação da edificação que, a juízo da Diretoria de Edificações e/ou da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade ou da TransCon, sejam consideradas indispensáveis à segurança e higiene da edificação e das propriedades vizinhas ou resultem em redução da incomodidade do uso ou em melhoria das condições ambientais.

Art. 39 Para abertura do processo de aprovação pela Diretoria de Edificações de projeto baseado em diretrizes emitidas pela Administração Municipal o projeto aprovado pelo órgão emissor das diretrizes deverá ser acompanhado destas e do parecer do referido órgão, que ateste o cumprimento das diretrizes, conforme modelo definido em Instrução Normativa do titular da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§1º O projeto arquitetônico, a ser aprovado pela Diretoria de Edificações, deverá estar inteiramente compatível com aquele aprovado pelo(s) órgão(s) emissor(es) das diretrizes.

§2º Para cumprimento do disposto no §1º deste artigo, o órgão responsável pela emissão das Diretrizes deverá comparar a solução apresentada nos projetos complementares com as peças gráficas pertinentes do projeto arquitetônico a ser aprovado, da seguinte maneira:

I – caso haja alguma incorreção ou incompatibilidade entre os projetos complementares e o arquitetônico, os responsáveis técnicos pelos projetos deverão efetuar as devidas correções, solicitadas pelo órgão responsável pela emissão das Diretrizes.

II – caso estejam corretos e compatíveis os projetos apresentados, o órgão responsável pela emissão de diretrizes emitirá parecer e identificará os projetos que estão sendo aprovados.

§3º No caso de empreendimento de impacto, os projetos complementares serão aprovados pelos órgãos específicos pertinentes.

§4º Em caso de alteração do projeto arquitetônico, quando da análise do mesmo, que interfira nos demais projetos complementares aprovados anteriormente, será solicitada reaprovação dos mesmos nos órgãos competentes.

Art. 40 A abertura do processo de aprovação do projeto de edificação ficará condicionada à comprovação da prévia apresentação, dentre outros, de:

I - projetos complementares, quando for o caso, relativos a:

a) drenagem;



- b) terraplenagem;
 - c) sistema viário e sinalização;
 - d) outros projetos solicitados em Diretrizes.
- II – laudo prévio para supressão de árvore(s), quando for o caso;
- III – anuência prévia da Secretaria Adjunta de Limpeza Urbana, quando for o caso;
- IV – anuência prévia dos conselhos e comissões a que estiver submetido o projeto, quando for o caso;
- V – anuência prévia da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade sobre a existência e conformidade da Área de Preservação Permanente - APP, conforme apresentado no levantamento planialtimétrico, considerando legislação municipal e supramunicipais;
- §1º No caso de processo em tramitação que seja constatada possível existência de Área de Preservação Permanente – APP, o processo será encaminhado à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade para verificação da mesma e deverá atender ao estabelecido no inciso V.
- §2º A aprovação dos projetos complementares e a emissão de laudos e anuências prévias de que trata o *caput* deste artigo não implica a autorização para execução das respectivas obras, as quais somente serão autorizadas com a expedição do Alvará de Construção.

Seção II

Do exame do projeto de edificação

Art. 41 Após a abertura do processo será realizado o exame do projeto, de acordo com os procedimentos constantes desta Seção e outros definidos em instruções normativas do titular da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 42 Os resultados parciais e final do exame do projeto serão registrados no Laudo de Exame de Projeto.

§1º Sendo acusadas incorreções no projeto, será emitido o Laudo de Exame de Projeto, que será anexado ao processo e ficará na Diretoria de Edificações à disposição do requerente, para que, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, retire o laudo após sua emissão, efetue as correções e reapresente o projeto à Diretoria de Edificações, sob pena de indeferimento do processo.

§2º Se necessário, o examinador convocará o responsável técnico para prestar esclarecimentos sobre o projeto, podendo também o responsável técnico consultar o órgão examinador para sanar possíveis dúvidas a respeito do projeto.

§3º No caso de modificação no projeto arquitetônico que implique alteração nos projetos complementares, a Diretoria de Edificações solicitará ao requerente que proceda à correção dos projetos complementares e os reaprove junto aos órgãos competentes, podendo, neste caso, o prazo definido no §1º deste artigo ser dilatado por solicitação do interessado.

§4º Havendo edificação anterior no lote, o exame do projeto levará em consideração a edificação já construída e o acréscimo, observando-se o seguinte:

- I – No caso de edificação existente não aprovada, todo o conjunto deverá atender os parâmetros da legislação vigente;



II – no caso de edificação existente aprovada, fica garantido para esta edificação o direito aos afastamentos, número mínimo de vagas em conformidade com o projeto anteriormente aprovado, sendo os demais parâmetros exigidos em relação à totalidade da edificação.

§5º Persistindo incorreções após o terceiro exame, o projeto será indeferido, sendo o processo encerrado e enviado ao Arquivo para os procedimentos de rotina.

§6º Em casos devidamente justificados pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, em função da complexidade do projeto, serão admitidos exames adicionais além do estabelecido no §5º deste artigo.

Art. 43 Estando o projeto em condições de ser aprovado, deverá o requerente entregar os originais na Diretoria de Edificações, e, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a comunicação e emissão das guias, retirá-las para pagamento das taxas e preços públicos regulamentares, sob pena de arquivamento.

Art. 44 As edificações poderão estar sujeitas a análise simplificada de licenciamento, de acordo com o estabelecido neste Decreto e conforme regulamentação específica definida por Instrução Normativa do titular da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano que estabelecerá parâmetros, procedimentos e prazos.

Art. 45 A forma simplificada de análise para aprovação de projetos arquitetônicos caracteriza-se pelo exame dos seguintes critérios e procedimentos:

I – O exame do projeto pelo órgão competente do Poder Executivo limitar-se-á à verificação da documentação exigida e do cumprimento dos parâmetros de ocupação do solo estabelecidos pela legislação municipal, a saber:

- a) Coeficiente de Aproveitamento;
- b) Taxa de Permeabilidade;
- c) Afastamentos frontais, laterais e de fundos;
- d) Altura Máxima na Divisa;
- e) Gabarito, quando aplicável;
- f) Quota de terreno, quando aplicável;
- g) Taxa de Ocupação, quando aplicável;
- h) Recuo de Alinhamento, quando aplicável;
- i) Vagas de estacionamento;
- j) Faixas e áreas *non aedificandi*, quando aplicáveis;
- k) Parâmetros de Acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida conforme legislações federais, estaduais, municipais e normas técnicas pertinentes;
- l) Passeios;
- m) Fechamento de lotes e terrenos;
- n) Pé direito, nos usos não residenciais;
- o) Dimensões mínimas das áreas de uso comum;
- p) As dimensões mínimas das áreas abertas e/ou fechadas conforme Anexo VII do da Lei Complementar nº 55/08, quando os compartimentos voltados para estas não forem iluminados e/ou ventilados artificialmente, onde permitido.



II – nos casos de edificações em Áreas Especiais, edificações tombadas ou em perímetro de área protegida, os parâmetros específicos dessas áreas também serão objeto de exame pelos órgãos competentes;

III – o Responsável Técnico (RT) assumirá a responsabilidade pelo projeto aprovado, no que diz respeito à garantia da integral observância da legislação vigente, mediante assinatura de um Termo de Responsabilidade, conforme modelo do anexo 2.1;

IV – deverá ser apresentada toda a documentação exigida no Código de Obras, neste Decreto e em outros regulamentos, relativa ao processo de aprovação de projeto de edificação.

§1º Sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo, serão adotados os demais procedimentos para aprovação do projeto previstos neste Decreto e nas demais normas aplicáveis.

§2º Para efeito da análise simplificada de que trata este artigo, o projeto a ser apresentado será constituído pelos elementos gráficos necessários à verificação do cumprimento dos parâmetros referidos nos incisos I e II deste artigo, definidos no artigo 30 deste Decreto.

Seção III

Da expedição do Alvará de Construção

Art. 46 A expedição do Alvará de Construção fica condicionada à aprovação do projeto arquitetônico e ao pagamento das taxas e preços públicos pertinentes.

§1º A expedição do Alvará de Construção fica ainda condicionada ao cumprimento das seguintes exigências específicas:

I – No caso de edificação destinada a uso não residencial ou a uso residencial multifamiliar, comprovação de que o Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico (SPCIP) foi projetado de acordo com as normas pertinentes, mediante apresentação de:

a) Laudo Técnico que ateste a conformidade do projeto do SPCIP com a legislação específica em vigor, o qual deverá ter caráter conclusivo e ser preenchido e assinado por profissional legalmente habilitado junto ao respectivo conselho de classe, que responderá integralmente pelo mesmo, e pelo proprietário do imóvel anexo 2.2.

b) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) referente ao projeto de que trata a alínea “a” deste inciso.

II – no caso de edificação ou empreendimento sujeito a licenciamento ambiental, apresentação da Licença de Instalação (LI) expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade;

III – no caso de projeto sujeito a diretrizes, assinatura, pelo interessado, de Termo de Compromisso relativo ao cumprimento das diretrizes que não possam ser atendidas no projeto;

IV – no caso de projeto aprovado com outorga onerosa do direito de construir, pagamento da contrapartida pertinente e/ou assinatura, pelo interessado, de Termo de Compromisso relativo à prestação desta;

V – no caso de projeto aprovado em terreno não resultante de parcelamento do solo para fins urbanos, comprovação do cumprimento das Diretrizes, conforme estabelecido no artigo 47 da Lei Complementar nº 082/10 e seu regulamento, sendo que se o caso se enquadrar em doação de terreno, deverá ser apresentado documento emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis;

§2º Aprovados os projetos complementares pelos órgãos competentes, o Alvará de Construção será instrumento suficiente para autorizar as obras decorrentes dos mesmos.



Art. 47 Para o caso de projetos arquitetônicos de empreendimentos que, nos termos do anexo VII da Lei Complementar nº 55/08, sejam obrigados a utilizar iluminação artificial e ventilação mecânica, será exigido do proprietário a assinatura de Termos de Responsabilidade conforme modelos constantes dos anexos 2.1 e 3.2.

Parágrafo único. Os Termos de Responsabilidade de que trata o caput desse artigo serão assinados nos processos de aprovação de projeto arquitetônico e de obtenção de Certidão de Baixa e Habite-se.

Art. 48 No caso de aprovação de levantamento de edificação existente, a Diretoria de Edificações expedirá, após aprovação do projeto, a Certidão de Conformidade da Edificação Existente, em substituição ao Alvará de Construção.

§1º A concessão da Certidão de Conformidade da Edificação Existente – CCEE – ficará condicionada ao cumprimento das exigências constantes dos artigos 39 e 40 deste Decreto, conforme aplicável, e ainda ao pagamento integral das contrapartidas, taxas e preços públicos regulamentares.

§2º Os processos administrativos de que trata o caput deste artigo serão indeferidos nos casos em que:

I – havendo incorreções ou omissões, constatadas no Laudo de Exame de Projeto, não for o projeto reapresentado ao setor responsável, num prazo de até 90 (sessenta) dias, contados da emissão do laudo;

II – persistirem incorreções ou omissões após o terceiro exame do setor responsável.

CAPÍTULO V

DA COMUNICAÇÃO DE INÍCIO DA OBRA

Art. 49 Nenhuma obra poderá ser iniciada sem que o construtor responsável tenha protocolizado na Secretaria Municipal competente, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, a respectiva Comunicação de Início de Obra.

§1º O processo de Comunicação de Início de Obra será aberto com o preenchimento de formulário próprio, assinado pelo responsável técnico pela construção, acompanhado de cópia do Alvará de Construção e da ART de execução da obra.

§2º Após a entrega do recibo da comunicação de início de obra ao interessado, o processo será arquivado na Gerência de Fiscalização de Obras Particulares para vistorias e demais providências relativas ao acompanhamento da execução das obras.

CAPÍTULO VI

DO “HABITE-SE”

Art. 50 Antes de iniciar o processo de Habite-se, os empreendedores que firmaram Termo de Compromisso junto a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, após cumpridas as obrigações constantes deste Termo, deverão solicitar “Atestado de Cumprimento” por meio de processo administrativo próprio.

§1º Para abertura do processo administrativo pelo requerente será necessária a apresentação dos seguintes documentos:

I – cópia do Termo de Compromisso;



II – cópia dos comprovantes de execução dos serviços emitido pelas respectivas entidades do Executivo Municipal.

§2º A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, caso entenda necessário, poderá solicitar, a qualquer momento, outros documentos pertinentes à análise do requerimento de Atestado de Cumprimento do Termo de Compromisso.

Art. 51 Concluídas as obras e cumpridos todos os compromissos assumidos pelo requerente, poderá ser aberto processo para obtenção do “Habite-se”, para cuja tramitação serão necessários os documentos constantes do Anexo III deste Decreto.

Art. 52 A vistoria para concessão do “Habite-se” será feita pela Gerência de Fiscalização de Obras Particulares, em conjunto com o responsável técnico pela execução da obra, sendo o resultado registrado no Laudo de Vistoria.

Art. 53 A concessão do “Habite-se” ficará condicionada ao aceite das obras e à sua conformidade com o projeto da edificação e projetos complementares aprovados, bem como ao cumprimento de todos os compromissos firmados pelo interessado e demais condicionantes.

§1º São condições para aceite das obras, além da observância das disposições do parágrafo único do art. 20 da Lei Complementar nº 55/08, o cumprimento do seguinte:

I – para o uso residencial multifamiliar, pisos e paredes acabadas;

II – para o uso não residencial, áreas molhadas acabadas;

III – para o uso misto, aplicação cumulativa dos incisos I e II deste parágrafo.

§2º Não sendo aceitas as obras ou havendo ainda alguma desconformidade, o processo ficará pendente até a regularização.

§3º Persistindo as irregularidades por mais de 90 (noventa) dias a partir da emissão do laudo de vistoria, o processo será indeferido.

§4º Aceitas as obras e estando a edificação executada conforme o projeto aprovado, será liberada a Certidão de Baixa e “Habite-se”, mediante recolhimento das taxas e preços públicos regulamentares.

CAPÍTULO VII DA LICENÇA DE DEMOLIÇÃO

Art. 54 Nenhuma demolição poderá ser feita sem prévio requerimento de Licença de Demolição dirigido a Secretaria Municipal competente, devidamente instruído com as qualificações do proprietário e do responsável pela obra e demais documentos previstos no Anexo IV deste Decreto, acompanhado de comprovante de pagamento das taxas relativas ao exame do projeto de Demolição e à emissão da Licença.

§1º Tratando-se de edificação com mais de 2 (dois) pavimentos ou de qualquer construção que tenha mais de 8,00m (oito metros) de altura, bem como de edificação acostada a divisas, a demolição deverá ser efetuada sob a responsabilidade de profissional habilitado.



§2º No caso de muros sobre a linha de divisa, a demolição será condicionada a apresentação de ART ou RRT referente ao projeto de demolição.

Art. 55 Antes da emissão da Licença de Demolição, a admissibilidade da mesma será avaliada pela Gerência de Fiscalização de Obras Particulares, com base na documentação apresentada.

Parágrafo único. Nos casos de imóvel tombado, de interesse de tombamento ou necessidade de registro documental, a Licença de Demolição não será concedida e a solicitação será indeferida.

Art. 56 Constatada a admissibilidade da demolição, o projeto de Demolição será analisado pela Gerência de Fiscalização de Obras Particulares, mediante vistoria, após o pagamento das taxas de exame e de emissão da Licença de Demolição.

§1º O projeto de Demolição, em escala mínima de 1:500 (um para quinhentos), deverá conter a situação do terreno na quadra, constando a distância deste até a esquina mais próxima, o perímetro cotado da edificação a ser demolida, a área total objeto da demolição e o cálculo do volume de entulho a ser gerado pela demolição.

§2º O requerente deverá indicar o local pretendido para o bota-fora do entulho a ser retirado, de acordo com os critérios da legislação ambiental, a ser aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade.

Art. 57 Não havendo desconformidade do projeto com a realidade, a Diretoria de Edificações emitirá a Licença de Demolição, que terá validade de 12 (doze) meses.

§1º A Licença de Demolição será concedida no caso de solicitação de demolição total da edificação, com a retirada de todos os seus elementos construtivos.

§2º No caso de duas ou mais unidades imobiliárias em um mesmo terreno, com matrículas dos imóveis independentes no Cartório de Registro de Imóveis, numeração predial diferenciada e não enquadradas no regime condominial, poderá ser concedida a Licença de Demolição total para quaisquer das unidades, independente da manutenção das demais.

§3º O licenciamento de demolição parcial de uma edificação exige aprovação de projeto arquitetônico de modificação ou de projeto de levantamento.

§4º Findo o prazo de validade da Licença de Demolição sem que a mesma tenha sido efetuada, poderá ser revalidada por mais 01 (um) ano, mediante requerimento e recolhimento da taxa de emissão da nova Licença.

Art. 58 De posse da Licença de Demolição e antes do início da demolição, o proprietário deverá comunicar o início desta e os horários de sua realização, preenchendo o campo específico do requerimento referido no *caput* do artigo 47 deste Decreto.

Parágrafo único. A Diretoria de Edificações poderá, sempre que julgar conveniente, estabelecer os dias e horários para realização da demolição.

Art. 59 Após a conclusão da demolição licenciada ou para regularização de demolição não licenciada, o requerente poderá solicitar a emissão da Certidão de Demolição.

§1º No ato desta solicitação serão emitidas Guias de Arrecadação Municipal dos preços públicos relativos à vistoria e emissão de certidão.



§2º A Certidão de Demolição somente será emitida se constatada, por meio de vistoria, a demolição total da edificação ou a sua irreversibilidade.

§3º No caso de demolição realizada sem o devido licenciamento, a Certidão será emitida após a regularização da mesma.

§4º A regularização de demolição já realizada, ou em execução sem o devido licenciamento, será feita através de prévio requerimento de Regularização de Demolição dirigido à Secretaria Municipal competente, devidamente instruído com os documentos previstos no Anexo 4.1 deste Decreto.

§5º O requerimento será acompanhado de comprovante de pagamento das taxas relativas ao exame do projeto de Demolição, à emissão da Licença (se for o caso de demolição embargada), à emissão da Certidão e à comprovação do pagamento da multa pertinente.

§6º Se comprovada, por meio de vistoria, execução de demolição sem prévia licença emitida pelo Município, o prazo para requerimento da Regularização é de 7 (sete) dias corridos, a contar do recebimento da notificação ao Proprietário, expedida pelo setor competente, devendo a demolição ficar paralisada até a sua regularização,

§7º Será indeferida a solicitação de Certidão para regularização de demolição executada sem licenciamento, de imóvel tombado ou de interesse de proteção.

Art. 60 Em qualquer demolição, o Responsável Técnico ou o proprietário, conforme o caso, será responsável por todas as medidas necessárias à segurança das pessoas envolvidas, dos logradouros e propriedades vizinhas, bem como as necessárias à garantia da limpeza e transitabilidade dos logradouros, nos termos da legislação em vigor.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 61 A contagem de prazos tratados neste Decreto se inicia com a comunicação da emissão dos laudos ou pareceres, sendo tal comunicação registrada no processo.

Art. 62 No caso de processo em tramitação na data da entrada em vigor do presente Decreto aplicar-se-ão os seguintes critérios:

I – Para os processos que já tenham sido objeto de terceiro exame, será admitido apenas um novo exame, que poderá resultar na definição de correções e complementações;

II – os processos que aguardam retorno dos interessados terão prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias após a publicação deste Decreto, para dar prosseguimento aos procedimentos de licenciamento da edificação.

Parágrafo único. Serão indeferidos e finalizados os processos que não atenderem as exigências estabelecidas neste artigo.

Art. 63 O proprietário que tiver o seu processo indeferido será comunicado do referido indeferimento através da emissão do laudo, sendo o processo arquivado após 90 (noventa) dias da emissão do mesmo.



Art. 64 Os processos administrativos para a retificação da numeração de vagas e/ou de unidades residenciais/não residenciais indicadas em projetos arquitetônicos aprovados serão abertos na Seção de Protocolo.

§1º Para tramitação destes processos serão exigidos os documentos do Anexo VI deste decreto.

§2º Caso os documentos previstos no parágrafo anterior não sejam suficientes para elucidar os fatos a Diretoria de Edificações poderá solicitar outros documentos e informações.

§3º As retificações previstas neste artigo restringem-se aos casos de erros materiais ocorridos durante a aprovação do Projeto Arquitetônico.

§4º Os demais procedimentos, formulários e modelos necessários à aplicação deste artigo poderão ser definidos por portaria da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano."

Art. 65 Fica acrescido do Anexo VI o Decreto nº 260, de 12 de fevereiro de 2014.

Art. 66 Para efeito de aplicação da distância mínima de que trata a Lei Municipal 3051/1998 e suas alterações que regulamenta a construção e o funcionamento de postos de abastecimento de veículos, a ser observada entre o sistema de armazenamento de combustíveis e os equipamentos utilizados para atividades de escolas, creches, hospitais, asilos, presídios e quartéis, serão adotados os seguintes procedimentos:

I – Será medida a distância entre o terreno do posto de abastecimento de veículos e o terreno da escola, creche, hospital, asilo, presídio e/ou quartel;

II – se a distância entre os terrenos for superior a 100,00m (cem metros), o processo de licenciamento da edificação ou da atividade poderá ter prosseguimento;

III – se a distância for inferior ou igual a 100,00m (cem metros), a continuidade do processo ficará condicionada à apresentação, pelo interessado, de croqui que represente a localização do sistema de armazenamento de combustíveis (tanques, tubulações e acessórios interligados), bem como da edificação e dos equipamentos a serem utilizados para as atividades da escola, creche, hospital, asilo, presídio e/ou quartel, que demonstre o cumprimento da distância mínima prevista.

Art. 67 Os procedimentos para verificação da distância mínima referida no artigo 57 serão efetuados pela Gerência de Fiscalização de Obras Particulares - GEFISO, após o protocolo do Processo de aprovação do projeto e antes da primeira análise do mesmo na Diretoria de Edificações - DIED.

Art. 68 Para obtenção da certidão de numeração do imóvel, será necessária a apresentação dos documentos constantes do anexo V deste Decreto.

Parágrafo único. A certidão de numeração será emitida em nome do proprietário que conste na matrícula do imóvel no C.R.I.

Art. 69 A placa de identificação da obra deverá conter as seguintes informações:

I – Número do processo de licenciamento e do respectivo Alvará de Construção;

II – uso a que se destina a edificação, segundo a Lei Complementar nº 82/10;

III – número de pavimentos;



IV – número de unidades autônomas; V – área total da edificação;

VI – nome e número do registro no órgão de classe competente do Responsável Técnico pela execução da obra;

VII – número e descrição de autorizações complementares, quando for o caso;

VIII – autorizações dos conselhos temáticos, quando houver;

IX – o zoneamento em que está inscrito o imóvel.

§1º A placa de identificação não poderá ter qualquer mensagem publicitária.

§2º A placa de identificação deve obedecer aos seguintes critérios:

I – Ter no máximo 1,00 m² (um metro quadrado);

II – não possuir dispositivo de iluminação ou animação;

III – não possuir estrutura própria de sustentação.

Art. 70 Respeitados os procedimentos mínimos estabelecidos neste Decreto, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, por meio de Portaria, poderá incluir outros encaminhamentos que se fizerem necessários para apreciação dos projetos, no sentido da correta aplicação das normas urbanísticas vigentes.

Art. 71 A cada vistoria realizada pelo Executivo Municipal por solicitação do requerente ou para viabilizar o andamento dos processos de seu interesse, será cobrado o preço público pertinente.

Art. 72 Sem prejuízo de outras sanções penais cabíveis, o descumprimento das disposições deste Decreto acarretará a nulidade dos processos.

Art. 73 O disposto no §2º do artigo 13 da Lei Complementar nº 82/10 refere-se aos seguintes lotes da Quadra 6, do Bairro Central Parque:

I – lotes de números 1 e 17 os quais têm testada na Rua Coronel Augusto Camargo;

II – lotes de números 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 33, os quais têm testada na Rua Neusa Rocha, na quadra voltada para a Avenida Prefeito Gil Diniz;

III – lote número 18, que tem testada para a Rua Coronel Augusto Camargo e para a Rua Neusa Rocha, na quadra voltada para a Avenida Prefeito Gil Diniz.

Art. 74 Fazem parte integrante deste Decreto os Anexos I a VI, com a seguinte denominação:

1 – Anexo I – Documentos Exigidos para Fornecimento de Informações Básicas sobre Imóvel (RIBI)

2 – Anexo II – Documentos Exigidos em Processo de Aprovação de Projeto:

a) Quadro 1: Quaisquer Edificações (Pré-Exame);

b) Quadro 2: Edificações Sujeitas a Diretrizes;

c) Anexo 2.1: Termo de Responsabilidade para Liberação de Alvará ou CCEE;

d) Anexo 2.2: Laudo Técnico de Conformidade do Projeto de SPCIP;

e) Anexo 2.3: Termo de Responsabilidade de Lote Desconforme;



3 – Anexo III – Documentos Exigidos em Processo de Obtenção do “Habite-se”;

- a) Anexo 3.1: Atestado de Cumprimento de Termo de Compromisso;
- b) Anexo 3.2: Termo de Responsabilidade para Concessão de Habite-se;

4 – Anexo IV – Documentos Exigidos para Obtenção de Licença de Demolição;

- a) Anexo 4.1 – Documentos Exigidos para Obtenção de Certidão de Demolição;
- b) Anexo 4.2: Termo de Responsabilidade para fins de Demolição;

6 – Anexo V – Documentos Exigidos para Fornecimento de Numeração do Imóvel;

7 – Anexo VI – Documentos exigidos para retificação da numeração de vagas e/ou de unidades residenciais/ não residenciais de projetos arquitetônicos aprovados.

Art. 75 Os demais procedimentos, formulários e modelos necessários à aplicação deste Decreto, da Lei Complementar nº 55/08 e da Lei Complementar nº 82/10 serão definidos por Instrução Normativa do titular da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 76 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 77 Revoga-se o Decreto nº 260, de 12 de fevereiro de 2014.

Palácio do Registro, em Contagem, 08 de setembro de 2016

CARLOS MAGNO DE MOURA SOARES
Prefeito de Contagem

SANT CLAIR SCHMIETT TERRES
Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano