



DECRETO Nº1.837, DE 27 DE JANEIRO DE 2026

Dispõe sobre as normas relativas à ocupação do solo, previstas na Lei Complementar nº 362, de 28 de setembro de 2023 (Plano Diretor), na Lei Complementar nº 396, de 24 de novembro de 2025 (Código de Obras), e na Lei Complementar nº393, de 17 de novembro de 2025 (Regularização de Edificações).

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE CONTAGEM, no exercício das atribuições legais que lhe confere o inciso VII do art. 92 da Lei Orgânica,

DECRETA:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Este decreto regulamenta a aplicação das normas relativas à ocupação do solo, previstas na Lei Complementar nº 362, de 28 de setembro de 2023 (Plano Diretor), na Lei Complementar nº 396, de 24 de novembro de 2025 (Código de Obras Municipal) e na Lei Complementar nº 393, de 17 de novembro de 2025 (Regularização de edificações), e dispõe sobre:

I – os procedimentos e fluxos a serem observados para o Licenciamento de Edificações - LE, estabelecendo os órgãos e entidades participantes, suas competências e forma de atuação;

II – o detalhamento e especificação de parâmetros e conceitos indicados no Plano Diretor.

Art. 2º Para a construção e para a regularização de edificações no território do Município de Contagem, serão aplicadas as normas municipais que tratam do tema, em especial as constantes do Plano Diretor.

Art. 3º Para fins deste decreto, serão observadas as seguintes definições:

I - terreno corresponde à área total do lote, da gleba, do conjunto de glebas ou lotes situados em uma mesma quadra ou contíguos;

II - requerente é a pessoa física ou jurídica, que assume a condição de responsável legal por todos os atos e declarações praticados durante a tramitação do processo, que se relacione à finalidade de obtenção da licença;

III - responsáveis técnicos são as pessoas físicas formalmente habilitadas e pessoalmente responsáveis pela elaboração, execução dos projetos, levantamentos, pelas declarações de natureza técnica e pela supervisão dos atos que digam respeito à observância da legislação, dos regulamentos e das boas práticas relacionadas à condução técnica dos trabalhos praticados durante a tramitação do processo de LE;



IV - Certidão de Aprovação - CAP - é o documento emitido previamente ao Alvará de Construção, apto a comprovar que o projeto apresentado está em conformidade com as normas e regulamentos vigentes;

V - Alvará de Construção é a licença emitida para execução de quaisquer obras de edificação, inicial ou modificação;

VI - Certidão de Regularidade - CR - é a certificação da construção existente, aplicada de forma não onerosa ou onerosa nos termos da legislação específica;

VII - Certidão de Baixa de Construção é a licença que atesta a conclusão de uma obra de acordo com o projeto aprovado e a legislação vigente.

CAPÍTULO II

DO LICENCIAMENTO DE EDIFICAÇÕES – LE

Art.4º O Licenciamento de Edificações - LE - é o processo de aprovação ou regularização no qual é concedido pelo Poder Executivo Municipal:

I - a Certidão de Aprovação - CAP;

II - o Alvará de Construção;

III - a Certidão de Regularidade - CR;

IV - a Certidão de Baixa de Construção.

Art. 5º Estão sujeitos ao LE as seguintes obras:

I - construções e demolições de que decorram alteração da área construída ou do pé-direito;

II - quaisquer intervenções em edificação ou conjunto de edificações protegidos pela legislação do patrimônio histórico e ambiental, mediante autorização prévia do órgão competente.

§ 1º As orientações, fluxos, modelos e formulários relativos ao LE serão dispostos em Portaria expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e disponibilizados no site da Prefeitura.

§ 2º Os preços públicos referentes à emissão de documentos e licenças tratadas neste Decreto são os definidos em regulamento específico.

§ 3º Nos casos de regularização com acréscimo de área deverão ser identificadas em projeto as partes existentes e a construir da edificação, devendo estas serem registradas no Alvará de Construção.

Art. 6º O LE poderá ser efetuado de forma declaratória ou integral, conforme definição dos arts. 31, 32 e 34 deste Decreto.

Art. 7º O LE compreende o cumprimento das seguintes etapas:

I - a solicitação de manifestações prévias a órgãos e conselhos, quando aplicável;

II - a elaboração e a apresentação pelo requerente:

a) de projeto, no caso de haver previsão de obras, e/ou;



- b) de levantamento, no caso de regularização de edificação, nos termos da legislação vigente;
- III - o exame e eventual determinação para que sejam realizados ajustes ou correções no projeto, se for o caso;
- IV - o pagamento de contrapartida e transferência de áreas, quando cabíveis;
- V - a emissão, pelo Poder Executivo Municipal:
 - a) da Certidão de Aprovação, para aprovação inicial, se for o caso;
 - b) do Alvará de Construção, no caso de aprovação inicial;
 - c) da Certidão de Regularidade, no caso de regularização de edificação;
 - d) das licenças complementares, em cada caso;
 - e) do Comunicado de Início de obra;
- VI - o início da obra e sua respectiva identificação;
- VII - renovação das licenças, quando for o caso;
- VIII - a emissão pelo Poder Executivo Municipal da Certidão de Baixa de Construção parcial ou total.

CAPÍTULO III

DAS MANIFESTAÇÕES PRÉVIAS AO LICENCIAMENTO DA EDIFICAÇÃO

Art. 8º Previamente ao protocolo do processo de LE, o requerente deverá providenciar, além do Relatório das Informações Básicas do Imóvel, quando aplicável:

- I - a vinculação no sistema de licenciamento do processo de autorização para supressão arbórea;
 - II - a vinculação do processo de autorização de drenagem e terraplenagem;
 - III - a análise pelo órgão municipal responsável pela política ambiental das áreas de Preservação Permanente – APP;
 - IV - a aprovação junto aos órgãos responsáveis de outros projetos conforme portaria;
 - V - a anuência dos órgãos colegiados a que estiver submetido o projeto;
 - VI - a dispensa de área permeável junto ao órgão municipal responsável pela política ambiental, conforme disposto no § 9º do art. 133 do Plano Diretor, mediante apresentação de laudo geotécnico que ateste incremento de risco geológico em função do cumprimento da taxa de permeabilidade TP, acompanhado da respectiva anotação de responsabilidade técnica – ART ou equivalente;
 - VII - as Diretrizes para Empreendimento de Impacto em conformidade com regulamento específico.
- § 1º A Certidão de Aprovação, as anuências e as autorizações previstas no *caput* não implicam a autorização para execução das respectivas obras, o que ocorrerá somente após a emissão do Alvará de Construção.



§ 2º Ao atestar a dispensa da área permeável motivada por parecer técnico, o órgão municipal responsável pela política ambiental poderá a dispensa para as áreas adjacentes.

Art. 9º A ocupação de glebas situadas na Macrozona Urbana observará os requisitos estabelecidos nos arts. 121 e 122 do Plano Diretor.

§ 1º Nas glebas com área igual ou inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), a verificação do atendimento aos requisitos previstos no art. 122 do Plano Diretor será realizada diretamente pelo órgão responsável pelo licenciamento de edificações.

§ 2º Nas glebas com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), a ocupação dependerá de análise prévia do órgão responsável pelo parcelamento do solo, quanto a:

I - viabilidade de ocupação, considerando o art. 122 do Plano Diretor;

II - necessidade de análise e manifestação da Comissão de Planejamento Urbano - CPUR, quando aplicável;

III - transferência de área ao Município, sua localização e destinação, quando couber.

§ 3º Para fins de aplicação do inciso I do art. 122 do Plano Diretor, será considerada a área original da gleba, descontadas as áreas transferidas ao Município no próprio terreno.

§ 4º A razão entre testada e profundidade prevista no inciso III do art. 122 do Plano Diretor será calculada conforme regulamentação aplicável ao parcelamento do solo.

CAPÍTULO IV

DO LICENCIAMENTO DE EDIFICAÇÃO

Seção I

Disposições Gerais

Art. 10. O requerente deverá solicitar o LE mediante requerimento, devidamente instruído e comprovado o recolhimento prévio do preço público correspondente.

§ 1º A área total da edificação a ser considerada para cálculo dos valores devidos será a informada pelo responsável técnico.

§ 2º Caso seja constatado, posteriormente, que a edificação possui área total superior à informada pelo responsável técnico, a emissão da Certidão de Aprovação, do Alvará de Construção ou da Certidão de Regularidade fica condicionada à quitação do valor complementar do preço público.

Art. 11. O projeto arquitetônico a ser apresentado para o LE deverá ser compatível com aqueles aprovados nos demais órgãos do Poder Executivo Municipal.

§ 1º A verificação da compatibilidade de que trata o *caput*, não compete ao órgão responsável pelo licenciamento de edificações, sendo de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto arquitetônico.

§ 2º Os Abrigos de Resíduos Sólidos (ARS) e os Abrigos de Materiais Recicláveis (AMR) serão analisados e aprovados no âmbito do processo de licenciamento da edificação em conformidade



com as regras e os parâmetros estabelecidos em Portaria conjunta dos órgãos responsáveis pelas políticas de desenvolvimento urbano e limpeza urbana.

Art. 12. É de responsabilidade exclusiva dos responsáveis técnicos pela elaboração dos projetos e levantamentos, as declarações de natureza técnica e o atendimento às normas federais, estaduais e municipais, estando sujeitos às sanções legais em caso de inconsistências, omissões ou descumprimentos legais.

Art. 13. A documentação necessária para a abertura e tramitação dos processos de LE será disposta em Portaria, que abrangerá no mínimo:

I - projeto arquitetônico em conformidade com padrão de representação gráfica;

II - levantamento planialtimétrico, cotado e apresentado preferencialmente na escala 1:100, que contemple, no mínimo:

a) informação de todas as áreas *non aedificandi* existentes no terreno, em conformidade com o disposto no art.124 do Plano Diretor;

b) identificação dos terrenos confrontantes, da quadra e dos logradouros e distância até a esquina mais próxima;

c) diferenciação das divisas reais do terreno e das divisas conforme planta do parcelamento do solo aprovada pelo Município, quando aplicável.

d) a compatibilização dos dados do levantamento com os do registro cartorial.

III - indicação de APPs ou outro tipo de restrição de ocupação localizadas no entorno que possam recair sobre o terreno em questão;

IV - registro do lote ou da gleba;

V - comprovação de responsabilidade técnica por profissional devidamente habilitado, para Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico - SPCIP, no caso de edificação destinada a uso não residencial ou a uso residencial multifamiliar que possua área de uso comum;

VI - licença ambiental municipal, conforme definição do órgão competente;

VII - Diretrizes para Empreendimento de Impacto – DEI, conforme Plano Diretor e regulamento próprio.

Art. 14. O licenciamento da edificação não residencial não a vinculará a atividade específica, mas apenas à subcategoria de uso definida entre agropecuária, indústria, comércio atacadista, comércio varejista ou serviço, exceto:

I - quando houver caracterização inequívoca por força do programa arquitetônico;

II - para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, no caso de pé direito elevado necessário ao exercício de atividade específica, em conformidade com o disposto na alínea d do inciso I do art. 131 do Plano Diretor.

III - quando necessário para avaliação de parâmetros específicos para determinada atividade previstos na legislação municipal.

Seção II

Das Calçadas



Art. 15. Para as calçadas existentes com largura total inferior àquela prevista no Anexo VI do Plano Diretor, deverá ser observada prioritariamente a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para a faixa livre de pedestre, restando à faixa de serviço a largura possível.

Parágrafo único. O comprimento da rampa para acesso de veículos em calçadas com largura inferior a 1,60m (um metro e sessenta centímetros) não poderá ultrapassar 25% (vinte e cinco por cento) da largura da calçada.

Art. 16. O rebaixamento da calçada para acesso de veículos deverá observar as seguintes disposições com relação a extensão longitudinal dos rebaixos:

I - largura máxima, por rebaixo, de 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros), para cada 10m (dez metros) de testada de terreno;

II - distância mínima, entre rebaixos, de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

III - largura total, somados todos os rebaixos, de 48% (quarenta e oito por cento) da testada;

IV - o eixo da rampa de acesso de veículos deverá situar-se a uma distância mínima de 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) da interseção dos alinhamentos.

Seção III

Dos Parâmetros de Ocupação

Art. 17. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar edificação em um ou mais lotes ou glebas, contíguos, situados em zonas distintas em uma mesma quadra, observado o seguinte:

I - para calcular o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo - CAMin - do conjunto de lotes ou glebas envolvidos, multiplica-se a área de cada lote ou gleba pelo CAMin da zona em que estiver situado, somam-se todos esses produtos e se divide pela área total do conjunto de lotes ou glebas envolvidos;

II - para calcular o Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAB - do conjunto de lotes ou glebas envolvidos, multiplica-se a área de cada lote ou gleba pelo CAB da zona em que estiver situado, somam-se todos esses produtos e se divide pela área total do conjunto de lotes ou glebas envolvidos;

III - para calcular o Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAM - do conjunto de lotes ou glebas envolvidos, multiplica-se a área de cada lote ou gleba pelo CAM da zona em que estiver situado, somam-se todos esses produtos e se divide pela área total do conjunto de lotes ou glebas envolvidos;

IV - para calcular o Coeficiente de Aproveitamento utilizado - CA - divide-se a área líquida da edificação pela área total do conjunto de lotes ou glebas envolvidos.

§ 1º Aplica-se a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC - ou a Transferência do Direito de Construir - TDC - quando o CA praticado no projeto ultrapassar o CAB do conjunto de lotes ou glebas, calculado na forma deste artigo.

§ 2º A Quota de Terreno por Unidade Residencial, quando houver diferenciação por



zona e bacia hidrográfica, poderá ser distribuída de forma similar ao potencial construtivo, calculada para o conjunto de lotes ou glebas envolvidos.

§ 3º Não poderão ser praticados CAs e quotas superiores aos definidos para zonas de proteção ambiental e Áreas de Diretrizes Especiais – ADE - em porções de terrenos nelas localizadas.

§ 4º Para os demais parâmetros urbanísticos não citados neste artigo, em especial a taxa de permeabilidade, prevalecem os parâmetros de cada zona ou bacia hidrográfica nas respectivas porções do terreno.

Art. 18. As áreas não computáveis no Coeficiente de Aproveitamento, conforme disposto no art. 130 do Plano Diretor, deverão ser identificadas e quantificadas no projeto arquitetônico, conforme padrão definido em Portaria.

§ 1º Para efeito do cálculo da área líquida edificada será descontada a área da parede que:

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

II - servir para separar áreas não computáveis;

§ 2º A circulação vertical em edificação de unidade única destinada a serviços de uso coletivo, definidos no art. 167 do Plano Diretor, é considerada como circulação coletiva para fins do disposto no inciso V do art. 130 do Plano Diretor.

§ 3º Para fins de cálculo da dimensão da área coberta prevista para estacionamento e manobra de veículos não situada no subsolo, conforme disposto no inciso XIII do art. 130 do Plano Diretor, serão considerado 25 m² por vaga, limitada ao mínimo exigido pela legislação e a área coberta destinada a estacionamento.

§ 4º Não é computável para o coeficiente de aproveitamento a área de mezanino nas edificações não residenciais, desde que atenda aos mesmos critérios previstos para sobreloja, conforme disposto no item X do art. 130. do Plano Diretor.

Art. 19. A Quota de Terreno por Unidade Residencial a ser indicada no projeto deverá ser arredondada para baixo para valores decimais até 0,5 e para cima para valores decimais superiores.

Art. 20. A taxa de permeabilidade, a ser implantada em conformidade com o disposto na tabela VIII.3 do Anexo VIII do Plano Diretor, deverá ser cumprida observando-se as seguintes disposições:

I - a área permeável exigida deve ser vegetada seguindo as seguintes regras:

a) Nos terrenos com área de até 400m² (quatrocentos metros quadrados) a área permeável deve estar em porções não inferiores a 12m²;

b) Nos terrenos não abrangidos pela alínea anterior, metade da área permeável deverá ser contínua e a outra metade poderá ser fracionada em porções de qualquer dimensão.

II - de forma a atender o objetivo de contribuir para o equilíbrio climático declarado no art. 133, §1º, do Plano Diretor, será exigido o plantio ou a manutenção de no mínimo uma árvore de médio ou grande porte para cada 54m² (cinquenta e quatro metros quadrados) ou fração de área permeável exigida.

III - no caso de opção pela utilização de piso drenante, a área total será multiplicada pelo fator de permeabilidade indicado pelo fabricante



IV - a caixa de retenção deverá:

- a) apresentar superfícies internas impermeáveis, salvo o piso, que deverá ser drenante;
- b) permitir fácil acesso para inspeção e limpeza;
- c) ser instalada fora das áreas privativas das áreas condominiais.

§ 1º A água pluvial coletada na caixa de retenção poderá ser utilizada, desde que em caixa de reuso separada e com volume adicional ao exigido para a caixa de retenção.

§ 2º As caixas previstas no §1º poderão ser integradas, desde que separadas por septos ou outros mecanismos.

§ 3º O dispositivo para possibilitar o reuso de água deverá atender aos seguintes critérios:

I - normas técnicas da ABNT atualizadas;

II - não utilização da água pluvial para fins potáveis.

§ 4º As dimensões e a localização da caixa de retenção deverão constar do projeto a ser licenciado.

§ 5º Para a aplicação da taxa de permeabilidade, conforme o disposto no § 2º do art. 39 do Plano Diretor, deverá ser apresentada declaração do responsável técnico pelo projeto de drenagem, especificando em qual bacia hidrográfica ocorrerá o lançamento final da drenagem do empreendimento, devendo o projeto arquitetônico atender à taxa de permeabilidade determinada para a bacia indicada.

Art. 21. Na regularização de edificações será admitida a utilização de caixa de reuso de águas pluviais para a regularização da taxa de permeabilidade, conforme art. 26 da Lei Complementar nº 393, de 2025.

§ 1º A caixa de reuso deverá:

I - apresentar todas as superfícies internas impermeáveis;

II - permitir fácil acesso para inspeção e limpeza;

III - ser instalada fora das áreas privativas das áreas condominiais.

§ 2º Para o licenciamento de edificações a construir a água pluvial coletada na caixa de retenção poderá ser utilizada, desde que em caixa de reuso separada e com volume adicional ao exigido para a caixa de retenção

Art. 22. Para fins da limitação de área construída no afastamento frontal mínimo exigido, em conformidade com o disposto do §1º do art. 137 do Plano Diretor, será considerado o somatório de todas as áreas construídas.

Art. 23. A largura média do terreno, para fins de flexibilização dos afastamentos laterais e de fundos, conforme o disposto no §3º do art. 138 do Plano Diretor, será calculada pela média dos comprimentos da testada e da divisa de fundos.

Art. 24. Para efeito do cálculo do afastamento lateral mínimo entre edificações construídas no mesmo terreno, será considerado como eixo entre as edificações conforme disposto no parágrafo único do art. 140 do Plano Diretor, a metade da menor distância entre os blocos.

Parágrafo único. Quando uma face da edificação não apresentar aberturas, essa face será



considerada como eixo de divisa para fins de aplicação do afastamento lateral entre edificações.

Art. 25. As áreas não edificáveis que forem parte integrante dos lotes, serão consideradas para aplicação dos parâmetros urbanísticos de ocupação.

Seção IV

Dos parâmetros específicos dos Conjuntos Residenciais

Art. 26. A implantação de conjuntos residenciais deve considerar em especial o disposto na seção IV do Capítulo VII do Plano Diretor e de forma complementar a regulamentação deste decreto.

§ 1º Os conjuntos residenciais não caracterizados como empreendimento de impacto estão sujeitos ao cumprimento de contrapartida conforme previsto no Capítulo VI deste Decreto.

§ 2º Os conjuntos residenciais estão sujeitos a emissão de diretrizes viárias e ambientais.

Art. 27. A área máxima dos Conjuntos Residenciais em conformidade com o disposto no art. 147 do Plano Diretor refere-se à área do terreno no qual este será implantado.

Art. 28. A área de uso comum de no mínimo 3m² (três metros quadrados) por unidade prevista no inciso III do art. 148 do Plano Diretor, deve ser em sua totalidade caracterizada como áreas de convívio, em conformidade com o disposto no Anexo XIV - Glossário do Plano Diretor.

Art. 29. Para fins de aplicação do § 1º do art. 179 do Plano Diretor, considera-se de mesma natureza os conjuntos residenciais pertencentes ao mesmo grupo empreendedor, que estejam em processo de licenciamento ou em fase de implantação.

§ 1º Para fins de aplicação deste artigo, serão considerados como terrenos contíguos ou adjacentes as áreas, glebas ou lotes localizados na mesma quadra ou em quadra confrontante àquela do empreendimento a ser licenciado.

§ 2º Os requerimentos de licenciamento para conjuntos residenciais que se enquadrem na situação descrita no *caput* deste artigo serão encaminhados para análise do Grupo Técnico Multidisciplinar (GTM), que deliberará sobre o enquadramento como empreendimento de impacto.

CAPÍTULO V

DO EXAME DO PROJETO DA EDIFICAÇÃO

Art. 30. Após a abertura do LE e, finalizada a pré-análise, será realizado o exame do projeto arquitetônico de acordo com os procedimentos constantes deste Capítulo e considerando as seguintes modalidades:

I - licenciamento declaratório;

II - licenciamento declaratório especial;

III - licenciamento integral.



Parágrafo único. Em todas as modalidades o órgão municipal responsável pelo LE verificará a adequação, validade e integralidade da documentação pertinente.

Art. 31. O licenciamento declaratório destina-se aos processos de aprovação e regularização de edificações de menor porte, aplicável exclusivamente às seguintes categorias:

I - edificações unifamiliares;

II - edificações não residenciais com até 02 (dois) pavimentos, área construída inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e pé direito total de até 06 (seis) metros de altura; e

III - empreendimentos não residenciais, de domínio público, destinados ao uso coletivo.

§ 1º Para obtenção da Licença, será realizado exame que abrange exclusivamente os seguintes parâmetros:

I - afastamento frontal;

II - permeabilidade do solo;

III - recuo de alinhamento;

IV - áreas não edificantes;

V - calçada;

VI – onerosidades urbanísticas e compensação ambiental.

Art. 32. O licenciamento declaratório especial destina-se aos processos de aprovação e regularização de edificações de médio porte, aplicável exclusivamente às seguintes categorias:

I - edificações multifamiliares com até 48 (quarenta e oito) unidades habitacionais;

II - edificações não residenciais que atendam a pelo menos uma das condições abaixo, desde que não sejam classificadas como empreendimento de impacto:

a) mais de 02 (dois) pavimentos;

b) área construída superior a 500m² (quinhentos metros quadrados);

c) pé direito total maior do que 06m (seis metros) de altura.

§ 1º Para obtenção da Licença, será realizado exame que abrange exclusivamente os seguintes parâmetros:

I - afastamento frontal, laterais e de fundos;

II - permeabilidade do solo;

III - recuo de alinhamento;

IV - áreas não edificantes;

V - calçada;

VI - coeficiente de aproveitamento;

VII - acessibilidade;

VIII - altura na divisa;



IX - quota do terreno por unidade residencial;

X - áreas para veículos;

XI- onerosidades urbanísticas e compensação ambiental.

Art. 33. Nas modalidades previstas nos arts. 31 e 32 deste Decreto, a conformidade dos parâmetros representados e a veracidade das informações autodeclaradas no processo são de responsabilidade integral do responsável técnico, do requerente e do proprietário, cabendo ao Poder Executivo Municipal apenas a conferência se os parâmetros indicados e informações prestadas atendem à legislação vigente ou são passíveis de regularização conforme lei específica.

Parágrafo único. A qualquer momento, constatada omissão, má fé, inveracidade ou irregularidade em relação aos parâmetros autodeclarados ou qualquer informação prestada, bem como divergência e/ou desconformidade entre o projeto e a legislação aplicável, a aprovação do projeto poderá ser cancelada, a Licença cassada e os responsáveis técnicos pelo projeto, obra ou regularização serão notificados para submeter o projeto ao exame completo, por meio da modalidade de licenciamento integral.

Art. 34. O licenciamento integral destina-se aos processos de aprovação e regularização de edificações de maior porte ou complexidade, sendo realizada a análise completa do projeto, aplicável nos seguintes casos:

I - edificações multifamiliares com mais de 48 (quarenta e oito) unidades habitacionais;

II - edificações não residenciais classificadas como empreendimento de impacto;

III - ocupações de gleba;

IV - situações em que o requerente opte, por iniciativa própria, pela análise integral do projeto.

Parágrafo único: No licenciamento integral, a critério do órgão responsável pelo licenciamento de edificações, a análise do projeto poderá ser realizada de forma setorizada e em etapas, admitida a emissão de licenças parciais até a conclusão da aprovação total.

Art. 35. Para o licenciamento de edificações em terreno com dimensões divergentes da matrícula do imóvel ou Planta Cadastral, será observado o seguinte:

I - quando a área do terreno real for superior em mais de 5% (cinco por cento) em relação à área constante na matrícula, deverá ser providenciada a retificação da área do terreno junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis;

II - quando a área constante da matrícula for superior em mais de 5% (cinco por cento) em relação à área do terreno real, 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 entre as áreas da matrícula e do terreno real for de até 5% (cinco por cento), o projeto poderá ser aprovado, mediante adoção dos seguintes critérios de aprovação dos parâmetros urbanísticos:

a) Se as dimensões do terreno real forem maiores do que as constantes na matrícula, todos os parâmetros urbanísticos serão calculados utilizando-se as dimensões constantes da matrícula do imóvel, com exceção dos afastamentos, que deverão atender à situação mais restritiva em benefício do vizinho, devendo o terreno remanescente permanecer como área livre;



b) Quando as dimensões reais do terreno forem menores que as da matrícula, o potencial construtivo será calculado pela matrícula, a taxa de permeabilidade pela área real e os demais parâmetros pelas dimensões reais, observando-se nos afastamentos a condição mais restritiva em benefício do vizinho.

§ 1º O projeto arquitetônico deverá conter a representação das divisas conforme constam, necessariamente, da Planta Cadastral e de levantamento planialtimétrico do terreno real e, quando for o caso, da matrícula.

§ 2º No caso de lote afetado por desapropriação, por implantação ou modificação de traçado de via que divirja da planta de aprovação sem que o parcelamento tenha sido alterado, o projeto deverá representar a situação anterior e a situação real, sendo esta última considerada para fins de aplicação de parâmetros.

§ 3º Na hipótese prevista no §2º que gere área remanescente do sistema viário, o projeto deverá se ater à situação anterior, sendo a área remanescente incorporada à calçada.

§ 4º As disposições deste artigo, em nenhuma hipótese, poderão ensejar interpretação que leve à ocupação de via aprovada ou implantada ou de área pública.

§ 5º As disposições deste artigo não se aplicam a glebas, hipótese em que quaisquer divergências impedirão a aprovação do projeto.

§ 6º Para aplicação do previsto no *caput* será considerada a divergência em relação a cada lote.

Art. 36. O Licenciamento Integral deverá observar os seguintes prazos:

I - 15 (quinze) dias para a pré-análise, contados do protocolo;

II - 40 (quarenta) dias para o exame do projeto, contados do aceite da documentação.

§ 1º Sendo verificadas incorreções nas peças gráficas ou na documentação apresentada, será emitido comunicado ao requerente para sua correção no prazo de 15 (quinze) dias, findo o qual, sem regularização, o requerimento de licenciamento será indeferido.

§ 2º Quando houver necessidade de requisição de parecer da fiscalização de edificações, o prazo previsto no inciso II ficará suspenso, reiniciando-se a contagem deste na data da disponibilização do referido parecer.

§ 3º O prazo total de 55 (cinquenta e cinco) dias, previsto no *caput*, poderá ser prorrogado uma única vez por igual período desde que autorizado pelo titular da pasta de regulação urbana, quando ocorrer superveniência de fatores que justifiquem a prorrogação.

§ 4º Os prazos para pré-análise e exame de projeto, nos Licenciamentos Declaratório e Declaratório Especial serão, respectivamente, de 07 (sete) e 20 (vinte) dias.

Art. 37. Decorridos os prazos sem que o exame do projeto tenha sido concluído, o requerente poderá notificar o titular da pasta de regulação urbana para, no prazo de 15 (quinze) dias, emitir o laudo de exame do projeto.

Art. 38. Os resultados parciais e final do exame do projeto serão registrados no Laudo de Exame de Projeto.

§ 1º Sendo acusadas incorreções no projeto, o requerente terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para efetuar as correções e reapresentar o projeto, sob pena de indeferimento do processo.



§ 2º Recebido o projeto corrigido, o órgão responsável terá o prazo de 40 (quarenta) dias para proceder a novo exame e aprovar ou emitir novo Laudo de Exame.

§ 3º 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.

§ 4º No caso de alteração no projeto arquitetônico que implique em ajustes nos projetos complementares, o requerente deverá providenciar a correção destes e os reaprovar junto aos órgãos competentes, podendo, neste caso, o prazo definido no §1º deste artigo ser dilatado por solicitação do requerente, mediante apresentação de justificativa.

§ 5º Persistindo incorreções após a terceira análise, será emitida uma nova guia de exame de projeto arquitetônico para pagamento, limitadas as análises ao máximo de 06 (seis).

Art. 39. Na aprovação de projeto de acréscimo em lote com edificação existente licenciada sem baixa de construção, serão aplicados os parâmetros da legislação vigente, devendo as áreas a serem construídas atenderem inclusive ao Código de Obras.

§ 1º As áreas a serem acrescidas deverão atender em especial:

I - o CA e a Quota deverão ser apurados a partir da área total do lote, computadas as unidades e a área construída existente;

II - a OODC e a TDC incidirão sobre a diferença entre o coeficiente praticado na edificação existente aprovada e o CAM da lei vigente, nos casos em que o CA praticado for maior que o CAB vigente;

III - a TP adicional exigida será apurada pela multiplicação da TP do terreno pela área de projeção edificação acrescida;

IV - o número mínimo de vagas de estacionamento será calculado apenas sobre o acréscimo de áreas ou unidades;

V - ficam assegurados para a edificação existente aprovada, todos os parâmetros com os quais esta foi licenciada, inclusive para fins de aplicação de OODC ou TDC.

§ 2º A condição de edificação existente não enseja o direito de, havendo demolição total ou parcial desta, que se reconstrua em desconformidade com a lei vigente, exceto quando previsto em legislação.

Art. 40. A análise do projeto de acréscimo de área em edificação que já possua Certidão de Baixa de Construção limitar-se-á exclusivamente ao acréscimo, dispensando-se a vistoria fiscal inicial.

Art. 41. Considera-se modificação de projeto a aprovação de alteração projetual ou de acréscimo de área em edificação previamente licenciada, cujo alvará de construção esteja válido.

§ 1º A modificação de projeto deverá observar as normas da legislação vigente à época da aprovação original, desde que não:

I – altere a concepção geral do projeto;

II – aumente as desconformidades em relação às normas e parâmetros vigentes;

III – reduza a taxa de permeabilidade prevista no projeto original.



§2º Os benefícios urbanísticos previstos na legislação vigente não se aplicam à modificação de projeto cuja primeira aprovação tenha sido baseada em legislação anterior.

Art. 42. Os processos de LE nos quais, após a emissão da licença for constatado erro material tais como, numeração de vagas e/ou de unidades residenciais/não residenciais e preenchimento de selo, será passível a retificação.

Parágrafo único. Para tramitação destes processos será exigida a documentação prevista em Portaria.

CAPÍTULO VI

DO PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDAS E TRANSFERÊNCIAS

Seção I

Disposições Gerais

Art. 43. A transferência devida no caso de ocupação de gleba com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), em conformidade com o disposto nos arts. 105 e 122 do Plano Diretor será objeto de análise pela diretoria responsável pelo parcelamento do solo, devendo ser concluída como condição para a emissão da Certidão de Baixa de Construção.

Art. 44. Os conjuntos residenciais que não se configurem como empreendimento de impacto, estarão sujeitos a aplicação da contrapartida conforme disposto no art. 146 do Plano Diretor.

§ 1º O valor da contrapartida será calculado, conforme a fórmula estabelecida no regulamento aplicável aos empreendimentos de impacto.

§ 2º O valor da contrapartida será destinado ao Fundo de Desenvolvimento Urbano.

§ 3º O pagamento da contrapartida deverá estar quitado antes da emissão da Certidão de Baixa de Construção, parcial ou total.

Seção II

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC

Art. 45. No caso de edificação nos zoneamentos ZUD-4 e ZAE e na ADE Centralidades, havendo extrapolação do CAB do terreno, deverá ser aplicada a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC ou a Transferência do Direito de Construir – TDC.

§ 1º O cálculo referente a OODC relativa à área líquida excedente, limitada ao CAM, calculada por meio das fórmulas previstas nos arts. 221 e 222 do Plano Diretor, conforme o caso.

§ 2º A OODC é vinculada ao projeto para o qual foi aprovada, podendo o valor pago ser restituído caso o projeto não tenha sido executado e a solicitação seja requerida em até 05 (cinco) anos da emissão do Alvará de Construção.

§ 3º A OODC não poderá ser aproveitada para novo projeto ainda que no mesmo lote.



§ 4º Para fins da aplicação do inciso I do art. 222 do Plano Diretor, considera-se “condizente com a ambiência prevista para a centralidade” a adoção, no projeto de edificação, de soluções projetuais de gentileza urbana, conforme previsto no art. 55, § 2º, inciso IV do Plano Diretor.

§ 5º No caso de aquisição de potencial construtivo adicional por meio de Transferência do Direito de Construir - TDC, o potencial adquirido será descontado do Coeficiente Praticado - CAP, na aplicação das fórmulas relativas ao cálculo da OODC.

§ 6º A aplicação da TDC observará o disposto em decreto.

Seção III

Dos Benefícios Urbanísticos de Redução na Contrapartida da OODC

Art. 46. A concessão do benefício decorrente da área permeável no afastamento frontal das edificações, previsto no Anexo IX do Plano Diretor, observará o seguinte:

I - para fins de atendimento da área vegetada, o critério de arborização será definido pelo plantio ou pela manutenção de pelo menos 01 (uma) árvore de médio ou grande porte na área do afastamento frontal e pelo plantio ou manutenção de 01 (uma) árvore de médio porte adicional a cada 54m² (cinquenta e quatro metros quadrados) da área do afastamento, conforme espécies definidas pelo órgão municipal responsável pela política ambiental.

II - as condições de visibilidade do logradouro serão consideradas atendidas quando 100% (cem por cento) do fechamento das testadas do terreno for realizado com permeabilidade visual, em conformidade com o disposto no art. 52 ou quando não houver fechamento.

Art. 47. A Área de Fruição Pública na ADE Centralidades para fins do benefício previsto no Anexo IX do Plano Diretor, deverá:

I - dispor de, no mínimo:

- a) 01 (um) banco ou elemento de mobiliário urbano similar destinado a proporcionar a permanência de pessoas na área destinada ao uso público;
- b) arborização com espécies de porte médio ou grande para fins de sombreamento;
- c) iluminação de segundo nível nas áreas de permanência e circulação;
- d) lixeiras;
- e) placa informativa do caráter público da área.

II - conectar-se ao logradouro público, bem como integrar-se às áreas de fruição pública preexistentes implantadas em terrenos lindeiros àquele a ser ocupado.

III - observar os critérios de acessibilidade universal.

§ 1º A Área de Fruição Pública poderá ser coberta, respeitados os parâmetros de ocupação.

§ 2º A poligonal das áreas de fruição será representada no projeto arquitetônico e avaliadas pelo planejamento urbano, o qual emitirá parecer prévio ao Alvará de Construção.

Art. 48. A Fachada Ativa nas edificações de uso não residencial ou misto, para fins do benefício previsto no Anexo IX do Plano Diretor, deverá:



I - ser relativa à parte da edificação de uso não residencial;

II - ocupar no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área do primeiro pavimento que não seja destinada a uso residencial;

III - possibilitar a visualização pelo pedestre a uma altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), contados a partir da calçada no alinhamento;

IV - apresentar área com permeabilidade visual de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura.

Parágrafo único. Para caracterizar a interação com a calçada ou com a área de fruição, a somatória das aberturas na fachada da área destinada ao uso não residencial deverá representar no mínimo 50% (cinquenta por cento) da somatória das fachadas frontais do pavimento.

Art. 49. Será considerada como permeabilidade visual, para fins do exame do benefício previsto no Anexo IX do Plano Diretor, o fechamento frontal do terreno nas edificações de uso residencial, em que:

I - no mínimo, 70% (setenta por cento) da área seja composta por elementos em trama, vazados ou transparentes, descontada a mureta prevista no inciso II;

II - a mureta para contenção do terreno, quando existente, seja de até 0,80 m (oitenta centímetros) de altura ao longo de toda extensão do fechamento frontal.

Parágrafo único. A visibilidade dos elementos vazados ou transparentes deverá corresponder a pelo menos 80% (oitenta por cento) da área em que forem instalados, a ser declarada pelo responsável técnico.

Art. 50. Para fins do benefício previsto no Anexo IX do Plano Diretor referente a implantação de fontes sustentáveis de energia ou outras medidas de resiliência e sustentabilidade, poderá ser obtida área líquida edificada outorgada gratuitamente entre os coeficientes de aproveitamento 1,00 (um) e 1,50 (um e meio), se adotadas as soluções técnico-constructivas no empreendimento, conforme disposto no Anexo deste decreto, desde que seja garantido no mínimo:

I - 50 (cinquenta) pontos, para empreendimentos sem elevador;

II - 70 (setenta) pontos, para empreendimentos com elevador.

§ 1º No momento do protocolo do LE, o responsável técnico e o requerente deverão firmar, no requerimento, declaração indicando a adoção dos itens descritos no Anexo deste Decreto e, no selo do projeto, listar as soluções técnico-constructivas que serão adotadas no empreendimento.

§ 2º A Certidão de Baixa de Construção ficará condicionada ao cumprimento da adoção dos itens constantes na declaração de que trata o §1º deste artigo.

§ 3º O benefício de que trata este artigo será aplicado antes de descontados outros benefícios de redução da contrapartida da OODC previstos em lei.

Art. 51. Para aplicação do benefício previsto no Anexo IX do Plano Diretor referente a demolição de imóvel situado em ADE Centralidade superposta a Zonas de Uso Diversificado 4 - ZUD-4 e Zonas de Atividades Econômicas - ZAE, com testada para vias com caixa superior a 15 m (quinze metros) de largura, aplicam-se as seguintes regras:

I - a largura da caixa da via será analisada conforme levantamento planialtimétrico apresentado pelo responsável técnico e aferida por imagem aérea na fase de pré-análise do LE;



II - quando o terreno tiver testada para mais de uma via será admitida a aplicação do benefício desde que um dos acessos de pedestres e um acesso de veículos ocorra pela via com largura superior a 15m (quinze metros).

§1º Para medição será considerada sempre a maior largura da caixa da via na testada do imóvel.

§ 2º A demolição da edificação somente poderá ser realizada após a aprovação do projeto, sendo a autorização de demolição emitida concomitante a emissão do Alvará de Construção.

§ 3º O órgão responsável pelo planejamento urbano poderá publicar lista de vias nas quais seja passível a aplicação do benefício, dispensada a análise dos incisos I e II do *caput* pelo órgão responsável pela aprovação de projeto.

CAPÍTULO VII DA CERTIDÃO DE APROVAÇÃO - CAP

Art. 52. Estando o projeto em condições de ser aprovado e, após a comprovação do pagamento dos respectivos preços públicos, poderá ser emitida a Certidão de Aprovação - CAP - caso haja condicionantes a serem cumpridas para o Alvará de Construção.

Parágrafo único. Emitida a CAP, o requerente disporá do prazo de 02 (dois) anos, contados da emissão desta, para comprovar o cumprimento das exigências e requerer o Alvará de Construção, sob pena de caducidade da aprovação.

CAPÍTULO VIII DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

Art. 53. Aprovado o projeto, cumpridas as condicionantes, e após a comprovação do pagamento dos respectivos preços públicos, será emitido o Alvará de Construção.

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

I - no caso de projeto aprovado com OODC, à comprovação do pagamento da contrapartida pertinente, integralmente ou, no caso de parcelamento, de no mínimo 10% (dez por cento) do valor total da outorga;

II - no caso de conjunto residencial, à comprovação do pagamento da contrapartida prevista no art. 146 do Plano Diretor;

III - no caso de parcelamento vinculado, à definição da concepção urbanística pela diretoria responsável pelo parcelamento do solo.

§2º O Alvará de Construção abrangerá as licenças para instalação de tapumes para execução das obras de demolição e edificação;

§3º A emissão de licença ou certidão de demolição poderá ser requerida em processo



independente ao do LE, para os casos em que o objetivo for exclusivamente a demolição ou certificação desta.

Art. 54. Antes de iniciar a obra, deverá ser instalada placa de identificação, em posição visível a partir de logradouro público, contendo as informações do empreendimento e do responsável técnico pela execução, conforme padronização estabelecida em Portaria.

Parágrafo único. O responsável técnico deverá manter no canteiro de obras, cópia da anotação de responsabilidade técnica ou equivalente, referente à execução, cópia do Alvará de Construção e dos projetos aprovados, em local de fácil acesso à fiscalização.

Art. 55. A renovação ou prorrogação do Alvará de Construção deverá ser requerida pelo interessado em até 30 (trinta) dias antes do vencimento do prazo de validade do documento, mediante a apresentação da documentação exigida para continuidade da obra, em conformidade com o disposto no Código de Obras.

Parágrafo único. Mediante requerimento do interessado, o Alvará de Construção poderá ser cancelado e o respectivo projeto aprovado tornado sem efeito, desde que, em vistoria no local, seja constatado que a fundação da obra não foi iniciada.

CAPÍTULO IX DO COMUNICADO DE INÍCIO DE OBRA

Art. 56. Nenhuma obra poderá ser iniciada sem que o construtor ou empreiteiro responsável tenha protocolado no órgão responsável, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, o Comunicado de Início de Obra.

§ 1º Aberto o processo de Comunicado de Início de Obra, instruído com os documentos constantes em Portaria será realizada vistoria, pelo setor competente, para fins de verificação da regularidade do canteiro de obras e entrega do certificado de regularidade de início de obra.

§ 2º Após a entrega do certificado de regularidade de início de obra ao requerente, o processo será arquivado pelo setor competente para vistorias e demais providências relativas ao acompanhamento da execução das obras.

CAPÍTULO X DA CERTIDÃO DE REGULARIDADE

Art. 57. Aprovado o projeto de regularização da edificação, e, após a comprovação do pagamento dos respectivos preços públicos, será emitida a Certidão de Regularidade – CR.

§1º A expedição da CR fica condicionada ao cumprimento das seguintes exigências:

I - no caso de regularização edilícia de interesse específico não onerosa com OODC, à comprovação do pagamento da contrapartida pertinente, integralmente ou, no caso de parcelamento, de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor total da outorga;

II - no caso de regularização edilícia de interesse específico onerosa, à comprovação do



pagamento de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, e parcelamento do valor restante em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, conforme disposto na legislação específica de regularização edilícia;

III - no caso de parcelamento vinculado, à validação pela diretoria responsável pelo parcelamento do solo da poligonal do imóvel objeto de licenciamento.

§ 2º A CR poderá ser emitida concomitantemente a Certidão de Baixa de Construção;

§ 3º Na hipótese prevista no §2º será observado o cumprimento das seguintes exigências:

I - no caso de regularização edilícia de interesse específico não onerosa com OODC, à comprovação do pagamento integral da contrapartida pertinente;

II – no caso de regularização edilícia de interesse específico onerosa, à comprovação do pagamento integral de todas as contrapartidas financeiras e comprovação da compensação ambiental, se for o caso;

III - no caso de regularização edilícia de interesse específico onerosa, à comprovação do pagamento integral de todas as contrapartidas financeiras e comprovação da compensação ambiental, se for o caso;

IV - no caso de parcelamento vinculado, apresentação da matrícula do imóvel constando a averbação do parcelamento do solo e da transferência de área ao Município ou do pagamento em espécie, se for o caso;

Art. 58. A unidade autônoma integrante de condomínio edilício, poderá ser regularizada separadamente, nos termos da Lei de Regularização de Edificações.

Parágrafo único. No levantamento para regularização de unidade autônoma, poderá ser representada somente a parte da edificação a ser regularizada, conforme simplificação projetual estabelecida em portaria considerando a categoria de uso e a tipologia da edificação.

Art. 59. O cálculo das onerosidades urbanísticas deverá ser demonstrado pelo responsável técnico junto ao projeto arquitetônico, conforme estabelecido em portaria.

Art. 60. Na regularização da Taxa de Permeabilidade com contrapartida a ser prestada mediante serviços de manutenção de parques e áreas verdes, será consultado o órgão municipal responsável por estas, sobre seu interesse no estabelecimento desse acordo.

Parágrafo único. Definidos os termos do acordo citado no *caput*, o requerente firmará com o órgão responsável pelos parques e áreas verdes públicas no município Termo de Compromisso ou equivalente, no qual constarão a área objeto da manutenção, a forma e o prazo da prestação dos serviços, sendo a regularização condicionada à anexação do documento comprobatório.

Art. 61. Na regularização da Taxa de Permeabilidade com contrapartida a ser prestada mediante doação de mudas fica estabelecida a correlação de 01 (uma) muda para cada 5m² (cinco metros quadrados) de área impermeabilizada irregularmente, desprezando-se as frações.

Parágrafo único. As espécies e especificações das mudas serão estabelecidas pelo órgão municipal responsável pela política ambiental, ao qual caberá atestar o recebimento.

Art. 62. Será admitida a regularização da Taxa de Permeabilidade com substituição da caixa de retenção por área permeável vegetada, desde que a área permeável vegetada atenda de forma equivalente a porcentagem relativa à caixa de retenção obrigatória a ser regularizada.



Art. 63. Aplica-se à Certidão de Regularidade, no que couber, o disposto no Capítulo VIII deste Decreto.

CAPÍTULO XI

DA LICENÇA E CERTIDÃO DE DEMOLIÇÃO

Art. 64. A demolição de interesse do requerente dependerá de prévia autorização do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano e deverá constar no Alvará de Construção ou ser emitida a Licença de Demolição.

Parágrafo único. A demolição de que trata o *caput* deverá ser efetuada sob a responsabilidade de profissional habilitado.

Art. 65. É de responsabilidade do requerente e do responsável técnico informar que o imóvel a ser demolido não é tombado, de interesse de tombamento ou possui necessidade de registro documental.

Art. 66. Não havendo desconformidade, o órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano emitirá a autorização para demolição em conjunto com o Alvará de Construção com a validade nele prevista ou Licença de Demolição, que terá validade de 24 (vinte e quatro) meses.

§ 1º A Licença de Demolição poderá ser concedida para demolição parcial ou total da edificação.

§ 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 autorização para demolição total para quaisquer das unidades, independente da manutenção das demais.

§ 3º O órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano poderá, sempre que julgar conveniente, estabelecer restrições para os dias e horários da realização da demolição.

Art. 67. Após a conclusão da demolição licenciada ou para regularização de demolição não licenciada, o requerente deverá solicitar a emissão da Certidão de Demolição.

§ 1º A Certidão de Demolição somente será emitida se constatada, por meio de vistoria, a demolição total da área objeto da licença de demolição.

§ 2º No caso de demolição realizada sem o prévio licenciamento, a Certidão será emitida após o pagamento das multas devidas.

§ 3º Se comprovada, por meio de vistoria, execução em andamento de demolição sem prévia licença emitida pelo Município, o prazo para requerimento da regularização, assim como o procedimento fiscalizatório será o disposto no Código de Obras do município.

§ 4º Será indeferida a solicitação de certidão de demolição de imóvel tombado ou de interesse de proteção.

Art. 68. Em qualquer demolição, o responsável técnico e o proprietário são responsáveis por todas as medidas necessárias à segurança dos envolvidos, dos logradouros e propriedades vizinhas, bem como as necessárias à garantia da limpeza e transitabilidade dos logradouros, nos termos da legislação em vigor.



CAPÍTULO XII

DA CERTIDÃO DA BAIXA DE CONSTRUÇÃO

Art. 69. Concluídas as obras e cumpridos todos os compromissos assumidos pelo requerente, poderá ser requerida Certidão de Baixa de Construção, mediante apresentação de documentação prevista em Portaria do órgão responsável pelo desenvolvimento urbano., observando-se os seguintes prazos:

I – 10 (dez) dias contados do protocolo para exame da documentação;

II - 40 (quarenta) dias contados do protocolo para a realização de vistoria;

III - 05 (cinco) dias para a emissão de laudo de vistoria, em caso de pendências, ou da Certidão de Baixa de Construção.

§ 1º Sendo verificadas incorreções na documentação apresentada será emitido comunicado ao requerente para sua correção no prazo de 10 (dez) dias, findo o qual a baixa de construção será negada e o processo será indeferido e arquivado.

§ 2º Sendo verificadas incorreções na execução da obra, o laudo indicará as correções necessárias e atribuirá prazo máximo de 90 (noventa) dias.

§ 3º O prazo estabelecido no § 2º poderá ser prorrogado, a pedido do requerente, desde que devidamente fundamentado, por uma única vez e por igual período.

Art. 70. São condições para a emissão da Certidão de Baixa de Construção parcial ou total:

I - a quitação do valor integral da OODC;

II - a quitação integral das onerosidades urbanísticas devidas;

III - a comprovação do registro do parcelamento e da transferência de área ou do pagamento em espécie, se for o caso;

Art. 71. Poderá ser solicitada a baixa parcial da construção, para as unidades autônomas em condições de serem ocupadas, desde que estejam concluídas:

I - a calçada;

II - a área permeável e caixa de retenção.

Art. 72. A vistoria para concessão da Certidão de Baixa de Construção será realizada pelo setor responsável pela fiscalização de edificações, acompanhada do responsável técnico pela execução da obra.

§ 1º A vistoria consiste na verificação da conformidade da obra ao projeto aprovado, observados os seguintes parâmetros:

I - área total construída;

II - áreas permeáveis, caixa de retenção e de reuso, se houver;

III - afastamentos frontais, laterais e de fundos;

IV - número de unidades residenciais e não residenciais;



V - vagas de estacionamento e áreas de manobra;

VI - acessibilidade

VII - calçada;

VIII - pé-direito,

IX - dimensões mínimas das áreas de uso comum;

X - a implantação de todas as soluções projetuais de gentileza urbana que tenham gerado o benefício de redução da OODC.

§ 2º Não será impedimento para emissão da Certidão de Baixa de Construção:

I - localização diversa da caixa de retenção ou de reuso, desde que preservadas suas dimensões e funcionalidade;

II - afastamentos superiores aos indicados em projeto;

III - divergências dimensionais de até 10% (dez por cento);

IV - ausência de guarda corpo ou corrimão no interior da unidade residencial;

V - alteração das esquadrias, mantidas as dimensões,

VI - alteração do gradil, mantida a permeabilidade visual.

§ 3º Outras divergências poderão ser toleradas, a critério do órgão emissor, desde que não comprometam a regularidade urbanística da edificação em relação aos parâmetros previstos no §1º deste artigo.

§ 4º Para edificações aprovadas em licenciamento declaratório, a vistoria do imóvel poderá ser realizada de forma remota por videoconferência ou por meio da apresentação de relatório fotográfico, em padrão a ser estabelecido em Portaria.

§ 5º Para edificações aprovadas em licenciamento declaratório especial, será realizada vistoria no local.

§ 6º Caso haja pendências de pequena complexidade apontadas na primeira vistoria, a vistoria de retorno poderá ser realizada por meio de relatório fotográfico se este método for suficiente para sanar as pendências.

§ 7º O resultado da vistoria será registrado em Laudo de Vistoria e o responsável técnico deverá ser comunicado sobre a liberação da Certidão de Baixa de Construção ou sobre as pendências constatadas.

§ 8º A cada vistoria realizada pelo Executivo Municipal por solicitação do requerente ou para viabilizar o andamento dos processos de seu interesse, será cobrada o preço público pertinente.

Art. 73. Os procedimentos de concessão de Certidão de Baixa de Construção para projetos licenciados admitem a apresentação de *as built* nas situações em que sejam constatadas divergências de baixa relevância entre o projeto aprovado e a edificação efetivamente construída, conforme definições, documentação e procedimentos dispostos em portaria.

§ 1º Não será admitida alteração em processos licenciados por meio de apresentação de *as built* que esteja em desacordo com a legislação na qual o projeto foi licenciado, a qual será considerada para análise.



§ 2º São consideradas divergências de baixa relevância em relação ao projeto aprovado, passíveis de análise e aprovação por meio da apresentação de *as built*, as seguintes alterações:

I - a taxa de permeabilidade inclusive das dimensões e volumetria das caixas de retenção e drenagem;

II - na disposição e quantitativo de vagas de estacionamento e das áreas de manobra;

III - das áreas de uso comum;

IV - aumento da área construída aprovada em até 30% (trinta por cento), limitada a 500m² (quinhentos metros quadrados);

V - decréscimos de área construída;

VI - de soluções técnico-construtivas para fins de concessão do benefício referente a implantação de fontes sustentáveis de energia ou outras medidas de resiliência e sustentabilidade;

§ 3º Não será admitida alteração em processos licenciados por meio de apresentação de *as built* nos seguintes casos:

I - acréscimo de área que gere aumento do número de unidades autônomas residenciais;

II - acréscimo de área que gere novo pavimento, exceto mezanino ou sobreloja;

III - alteração do uso originalmente aprovado.

§ 4º No caso de alteração das fontes sustentáveis de energia ou outras medidas de resiliência e sustentabilidade, o valor do benefício aplicado deverá ser recalculado, sendo o pagamento de eventual valor adicional de OODC condição para a obtenção da Certidão de Baixa de Construção parcial ou total.

§ 5º Na hipótese de o recálculo previsto no § 3º implicar em valor inferior ao inicialmente calculado, não haverá restituição de valor pago.

§ 6º Poderão ser exigidas adequações para acessibilidade em calçadas anteriormente aprovadas, caso identificada desconformidade com as normas de acessibilidade vigente, considerando a situação existente.

Art. 74. A concessão da Certidão de Baixa de Construção ficará condicionada ao aceite das obras e à sua conformidade com o projeto da edificação e projetos aprovados nos demais órgãos do Poder Executivo municipal, bem como ao cumprimento de todos os compromissos assumidos pelo requerente.

§ 1º Não sendo aceitas as obras ou restando alguma desconformidade, o processo ficará pendente até a regularização.

§ 2º Persistindo as irregularidades e findo o prazo fixado nos termos do art. 69, § 2º deste Decreto, a solicitação da Certidão de Baixa de Construção será indeferida.

Art. 75. Na vistoria para fins da emissão da Certidão de Baixa de Construção de Conjunto Residencial, a infraestrutura prevista no art. 151, II, do Plano Diretor será verificada exclusivamente com relação à instalação.

Parágrafo único. Compete ao órgão responsável pela política ambiental a vistoria referente ao sistema de drenagem e ao órgão responsável pela política de trânsito a vistoria referente ao



sistema viário.

Art. 76. A certidão de baixa de construção conterá a descrição detalhada dos benefícios urbanísticos de redução da OODC, registrando, dentre outras que eventualmente onerem o imóvel, as seguintes obrigações de manutenção:

I - das áreas permeáveis do terreno;

II - dos indivíduos arbóreos de médio e grande porte;

III - da área de fruição pública;

IV - da permeabilidade visual dos gradis no afastamento frontal;

V - da fachada ativa;

VI - do funcionamento de todas as fontes sustentáveis de energia ou outras medidas de resiliência e sustentabilidade.

CAPÍTULO XIII DOS RECURSOS

Art. 77. O prazo para interposição de recurso contra pendências solicitadas ou o indeferimento dos processos de que trata este decreto será de 15 (quinze) dias, improrrogáveis, contados da notificação do responsável técnico.

§ 1º A previsão disposta no *caput* não se aplica para inércia do requerente na fase de pré-análise.

§ 2º O recurso será processado, inicialmente, como pedido de reconsideração ao órgão responsável pela decisão.

§ 3º Mantida a decisão recorrida, o recurso será apreciado pela CPUR.

§ 4º O prazo para decisão sobre os recursos e pedidos de reconsideração será de 30 (trinta) dias, contados do recebimento.

§ 5º A apresentação de recurso interrompe o prazo para realização das correções necessárias, recomençando a contagem após a comunicação da decisão do recurso.

Art. 78. Decidido o recurso, o recorrente será comunicado do resultado e sobre as medidas para prosseguimento do processo ou do indeferimento do requerimento inicial, conforme o caso.

CAPÍTULO XIV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 79. O Poder Executivo Municipal poderá, a qualquer momento, solicitar documentos e informações que entender necessários para o exame dos processos.

Art. 80. A contagem dos prazos fixados em dias, neste Decreto e nas portarias que o complementarem, será feita em dias úteis, excluindo o dia do começo e incluindo-se o dia do



vencimento.

§ 1º A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil após a disponibilização da informação no sistema.

§ 2º Quando o dia do começo ou o dia do vencimento coincidirem com final de semana, feriado, dias nos quais o expediente da Prefeitura tenha sido suspenso, tenha se encerrado antes ou iniciado depois do horário normal, ou ainda se houver indisponibilidade de comunicação eletrônica, os prazos de começo e vencimento serão prorrogados, respectivamente, até o próximo dia útil.

Art. 81. Os prazos previstos neste Decreto:

I - ficam suspensos para a Administração Municipal, enquanto o processo estiver pendente de providências do requerente, ou de órgãos externos à estrutura do Poder Executivo Municipal;

II - poderão ser prorrogados, mediante requerimento motivado ao titular da pasta, desde que não haja disposição expressa em contrário.

Parágrafo único. Os requerentes ficam sujeitos, como condição para a instauração, prosseguimento e conclusão dos processos previstos neste decreto, ao pagamento das respectivas taxas, preços públicos e outras custas incidentes previstas na legislação específica.

Art. 82. Nos processos em tramitação em que o requerente manifestar expressamente o interesse pela análise integral nos termos das Leis Complementares 396, de 2025 e/ou nº 393, de 2025, deverá ser observada a regra prevista no §5º do art. 38 deste Decreto.

Art. 83. As dúvidas de caráter técnico decorrentes da aplicação deste Decreto e da legislação a ele correlata poderão ser sanadas pela Comissão de Planejamento Urbano - CPUR, por meio de deliberações em casos concretos ou, quando for o caso, sob a forma de orientações gerais, que terão caráter vinculativo no âmbito do licenciamento de projetos, em razão do exercício da competência a ela conferida pelo art. 12, § 2º, I, "b" do Plano Diretor.

Art. 84. Este decreto se aplica aos processos protocolados a partir da data de sua entrada em vigor.

Art. 85. Ficam revogados:

I - o decreto nº 984, de 08 de setembro de 2016;

II - o decreto nº 1.369, de 07 de junho de 2010.

Art. 86. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio do Registro, em Contagem, 27 de janeiro de 2026.

MARÍLIA APARECIDA CAMPOS

Prefeita de Contagem



ANEXO - Soluções técnico-construtivas para fins de concessão do benefício previsto no Anexo IX da Lei Complementar nº 362, de 2023

SOLUÇÃO	PARÂMETRO	PONTUAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OUTORGADO*
1. Área permeável	1.1. a cada 10% (dez por cento) de acréscimo da TP em área de uso comum em relação à mínima exigida.	10	0,05
	1.2. a cada 50% (cinquenta por cento) de acréscimo do nº de árvores de médio ou grande porte exigido nas áreas permeáveis mínimas, em área de uso comum.	10	0,05
2. Arborização	2.2. a cada 10% (dez por cento) da área do terreno que for vegetada sobre laje com substrato maior ou igual a 30cm (30 centímetros), em área de uso comum.	10	0,05
	2.2. a cada 25% (vinte e cinco por cento) da área vegetada do empreendimento em área de uso comum que incluir jardim drenante.	20	0,10
3 Economia energética	3.1. elevadores com sistema inteligente de funcionamento.	20	0,10
	3.2. uso de energia solar para produção de energia para áreas de uso comum e aquecimento da água quente consumida nas áreas privativas.	30	0,15
4. Economia de água	4.1. sistema de reaproveitamento de água de chuva.	20	0,10
5. Incentivo à mobilidade ativa	5.1. implantação de bicicletário com, pelo menos, uma vaga para bicicleta a cada:	20	0,10



	5.1.1. 2 (duas) unidades residenciais; 5.1.2. 150m ² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída para uso não residencial.		
	5.2. implantação de paraciclos ou bicicletário em área de fruição pública ou no afastamento frontal, desde que abertos ao uso público, em proporção mínima de uma vaga para bicicleta para cada 50m ² (cinquenta metro quadrados) de terreno.	20	0,10
6. Tratamento de efluentes	6.1. implantação de estação de tratamento de efluentes do empreendimento, no caso de não haver exigência pela Copasa ou pela Poder Executivo Municipal e mediante anuência da Copasa e da Poder Executivo Municipal.	30	0,15
* O coeficiente de aproveitamento outorgado para as edificações em que forem adotadas soluções projetuais de gentileza urbana, fontes sustentáveis de energia e dispositivos ecológicos de melhoria da drenagem as quais poderão obter área líquida edificada outorgada gratuitamente entre os coeficientes de aproveitamento 1,0 e 1,5, conforme previsto no Anexo IX da Lei Complementar nº 362, de 2023 - Plano Diretor.			