



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO Nº 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

LEI 889/2013

Dispõe sobre Código de Edificações de Pratinha MG e da outras providências

O povo do Município de Pratinha, por seus Vereadores, aprova e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 1 - Para os efeitos de aplicação das normas de Lei, uma edificação é caracterizada pela existência do conjunto de elementos construtivos, contínuos em suas três dimensões, com um ou vários acessos.

Art. 2 - Dentro de um lote, uma construção ou edificação, é considerada isolada das divisas, quando a área livre em torno do volume construído é contínua, em qualquer que seja o nível do piso considerado.

Art. 3 - Dentro de um lote, uma construção ou edificação, é considerada contígua a uma ou mais divisas, quando a área livre deixar de contornar continuamente, o volume construído ou edificado no nível de qualquer piso.

Art. 4 - Conforme as utilizações a que se destinam as edificações classificam-se em residências e mistas.

CAPÍTULO II

Das Edificações Residenciais

Art. 5 - Segundo o tipo de utilização, as edificações residenciais podem ser privativas ou coletivas.

§ 1º - As edificações residenciais privativas são:

A – Unifamiliar

B – Multifamiliar

- I. a edificação é considerada uni - familiar quando nela existir uma única unidade residencial, e multi-familiar quando na mesma existirem duas ou mais unidades residenciais;
- II. as edificações residenciais multifamiliares são de uso permanente ou transitório, conforme o tempo de utilização de suas unidades:
 - A . as permanentes são os edifícios de apartamentos;
 - B. as transitórias são os hotéis, motéis, apart hotéis e congêneres.

§ 2 – As edificações residenciais coletivas são aquelas nas quais as atividades residenciais se desenvolvam em compartimento de utilização coletiva (pensões, albergues e congêneres).



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO Nº 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Art. 6 - As casas geminadas e as unidades dos condomínios horizontais são considerados edificações residenciais unifamiliares.

Art. 7 - As paredes comuns das casas geminadas deverão ser erguidas até o telhado e garantir isolamento acústico e contra fogo, conforme os artigos 68, 69 e 70.

Art. 8 - As unidades residenciais serão construídas no mínimo de 4 (quatro) compartimentos, ou seu equivalente em área, sendo 2 (dois) de permanência prolongada, 1 (um) banheiro e 1 (uma) cozinha, com áreas mínimas de acordo com a tabela 1 anexa a esta Lei.

§ 1º - Não se enquadram neste artigo, as unidades residenciais destinadas a programas de habitação popular.

§ 2º - Os compartimentos poderão ser conjugados, desde que a área resultante seja igual a soma correspondente à área mínima exigida para cada compartimento.

§ 3º - Não será permitida a comunicação direta através de porta ou janela, entre o banheiro e a cozinha.

§ 4º - A instalação sanitária deverá comportar pelo menos, pia, chuveiro e vaso sanitário, observando as exigências estabelecidas. Anexo 1.

Art. 9 – As edificações residenciais multifamiliares permanentes possuirão sempre:

- I. portaria com caixa de distribuição de correspondência em lugar centralizado, conforme normas da ECT – Empresa de Correios e Telégrafos;
- II. local para recolhimento de lixo domiciliar em cada pavimento, em recinto fechado, e local para recolhimento geral de lixo de todo o prédio, em recinto fechado, próximo do nível da rua em edifícios acima de 3 (três) pavimentos;
- III. local centralizado para a administração da edificação com área equivalente a 0,5% (meio por cento) do total da área construída, sendo o limite mínimo de 4,00 m² (quatro metros quadrados) em edifícios acima de 3 (três) pavimentos.
- IV. Equipamentos para a extinção de incêndios de acordo com as normas de proteção contra incêndio do corpo de bombeiros ficando estabelecido que somente com o parecer técnico da corporação firmado por profissional habilitado, ou na inexistência deste, por profissional designado pelo CREA Araxá poderá ser obtido o alvará respectivo;
- V. Área de recreação ao ar livre proporcional ao número de compartimentos habitáveis, de acordo com o abaixo previsto:
 - A. proporção mínima de 2% (dois por cento) da área construída computável no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
 - B. deverá ter continuidade, não podendo o seu dimensionamento ser feito por adição de área parciais isoladas;
 - C. forma que permita, em qualquer ponto, inscrição de circunferência com raio mínimo de 2,00 m (dois metros);
 - D. acesso através de partes comuns, afastados dos depósitos coletores de lixo, isolados das passagens de veículos e não limitantes com áreas de estacionamento.

Parágrafo Único – A área de recreação de que trata o item V deverá possuir grade de proteção adequada e não poderá ser substituída por piscina.

Art. 10 - As edificações destinadas a hotéis e motéis exigirão sempre, compartimentos comuns obrigatórios:

- I. sala de recepção, com serviço de portaria e comunicação;
- II. sala de estar, dispensa para os motéis;
- III. copa;
- IV. compartimento próprio para administração;
- V. compartimento para rouparia e guarda de utensílios de limpeza, em cada pavimento;
- VI. compartimento para guarda de bagagem dos hóspedes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO Nº 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Parágrafo Único – As edificações de que trata este artigo são aplicáveis ao disposto no item IV do artigo 9, desta Lei, e as normas da EMBRATUR.

Art. 11 - Nas edificações de que trata o artigo 10 desta Lei, haverá sempre entrada de serviço, e as instalações sanitárias do pessoal de serviço serão independentes e separadas das destinadas aos hóspedes.

CAPÍTULO III

Das Edificações Não Residenciais

Art. 12 - As edificações não residenciais são aquelas destinadas a:

- I. uso industrial;
- II. locais de reunião;
- III. comércio, negócios e atividades profissionais;
- IV. estabelecimentos hospitalares e laboratórios;
- V. estabelecimentos escolares;
- VI. usos especiais diversos.

§ 1º - O nível de ruído aceitável para as diversas atividades, deve permitir o mínimo de conforto aos ocupantes de um determinado ambiente.

§ 2º - Os valores máximos de nível de som são os indicados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 3º - As construções de dependências não destinadas a habitação humana; viveiros, cobertas, galinheiros sem fins comerciais, assim como caramanchões, estufas e tanques para fins domésticos que não excedam 20% (vinte por cento) da área da construção principal e não sejam superiores a 30,00 m² (trinta metros quadrados), dispensam a apresentação de projeto desde que não fiquem situados no alinhamento do logradouro e nem dele sejam visíveis.

Art. 13 - As edificações não residenciais terão sempre instalações sanitárias próprias.

Art. 14º - As edificações não residenciais terão equipamento para extinção de incêndio, de acordo com as normas de proteção contra incêndio do Corpo de Bombeiros, sendo necessário o parecer técnico da corporação firmado por profissional habilitado ou na inexistência deste, por profissional designado pelo CREA - Araxá.

SEÇÃO VI

Dos Usos Especiais Diversos

Art. 14 - São considerados como edificações de usos especiais e diversos:

- I. os depósitos de explosivos, munições e inflamáveis;
- II. os depósitos de armazenagem;
- III. os locais para estacionamento ou carga e descarga de veículos.

CAPÍTULO IV

Das Edificações Mistas

Art. 61 – As edificações mistas são aquelas destinadas as atividades de diferentes usos.

Art. 62 – Nas edificações mistas, onde houver uso residencial, serão obedecidas as seguintes condições:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO Nº 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

- I. no compartimento de acesso ao nível de cada piso, os vestíbulos e as circulações horizontais e verticais relativas a cada uso, serão obrigatoriamente independentes entre si;
- II. os pavimentos destinados ao uso residencial serão agrupados continuamente.

Art. 63 – Na execução do preparo do terreno e escavações, serão obrigatórias as seguintes precauções:

- I. a construção de tapume, de acordo com a art. 88, desta Lei.
- II. Destinar os materiais escavados a locais previamente determinados;
- III. Adotar providências que se façam necessárias à sustentação dos prédios limítrofes.

Art. 64 – O projeto e a execução de uma fundação, assim como as respectivas sondagens, exames de laboratórios e provas de carga, serão feitos de acordo com as normas adotadas ou recomendadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 65 – O projeto e a execução da estrutura de uma edificação obedecerão as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 66 – A movimentação de materiais e equipamentos necessários à execução de uma estrutura, será feita exclusivamente dentro do espaço aéreo limitado pelas divisas do lote, sendo permitida a carga e descarga pela via pública, desde que não interrompa, de maneira permanente, a circulação normal de pedestres.

Parágrafo Único – Havendo necessidade de ocupação da via pública para carga e descarga, deverá ser requerida autorização do Departamento de Obras e Serviços Urbanos, que estabelecerá os locais e os horários adequados.

Art. 67 – As paredes externas de uma edificação serão sempre impermeáveis.

Art. 68 – As paredes divisórias entre as unidades independentes e contíguas, assim como as adjacentes às divisas do lote, garantirão perfeito isolamento térmico, acústico e contra-fogo.

Art. 69 – As paredes adjacentes às divisas do lote terão sempre fundações próprias e deverão impedir a ligação e continuidade dos elementos estruturais da cobertura com os de outras já existentes ou a serem construídas.

Art. 70 – Quando a estrutura da cobertura for comum às unidades contíguas, deverá haver parede contra-fogo.

Art. 71 – Os pisos e os tetos serão construídos com materiais incombustíveis e, quando assentados diretamente sobre o solo, impermeabilizados.

Art. 72 – As coberturas das edificações serão construídas com materiais que permitam impermeabilização e isolamento térmico.

Art. 73 – As águas provenientes das coberturas e dos aparelhos de ar condicionado, serão esgotados dentro do limite do lote, não sendo permitido o deságüe sobre os lotes vizinhos ou no passeio público.

Art. 74 – O projeto e execução das instalações prediais de água, esgoto sanitário e águas pluviais, deverão seguir as recomendações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 1º - Toda edificação que não seja servida pela rede pública de esgotos sanitários, deverá possuir sistema de tratamento, individual e/ou coletivo próprio, projetado e construído de acordo com as recomendações da ABNT, devendo ser apresentada a justificativa de cálculo..

§ 2º - Os resíduos sólidos provenientes das fossas sépticas (lodo digerido) serão dispostos em locais estabelecidos pelo Dep. Departamento de Obras e Serviços Urbanos e que deverá apresentar infra-estrutura necessária e proteção sanitária.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO Nº 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Art. 75 – Toda edificação deverá possuir pelo menos um reservatório de água próprio.

Parágrafo Único – Nas edificações com mais de uma unidade independente e que tiverem um reservatório de água comum, o acesso ao mesmo sistema de controle de distribuição se fará, obrigatoriamente, através de áreas comuns.

Art. 76 – Os reservatórios de água deverão ser dimensionados pela estimativa do consumo mínimo de água para dois dias conforme sua utilização, acrescido da reserva técnica de incêndio, nos casos em que a Norma do Corpo de Bombeiros assim exigir.

Art. 77 – As circulações horizontais de utilização coletiva terão comprimento calculado conforme os seguintes critérios:

I. construção em geral:

A . largura mínima de 1,20 m (hum metro e vinte centímetro) para uma extensão máxima de 10,00 m (dez metros);

B. excedido esse comprimento, haverá um acréscimo de 0,02 m (dois centímetros) na largura para cada metro ou fração de excesso, em edificações residenciais, e de 0,05 m (cinco centímetros) na largura de cada metro ou fração de excesso, em edificações não residenciais

II. construções em geral:

A . acesso a locais de reunião:

1. largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros) para locais cuja área destinada a lugares seja igual ou inferior a 500 m² (quinhentos metros quadrados).
2. Excedida essa área, haverá um acréscimo de 0,05 m (cinco centímetros) na largura para cada 10 m² (dez metros quadrados).

B. hotéis e motéis:

1. a largura mínima será de 2,00 m (dois metros).

C. galerias e lojas comerciais:

1. largura mínima de 3,00 m (três metros) para uma extensão máxima de 15,00 m (quinze metros);
2. para cada 5,00 m (cinco metros) ou fração de excesso, essa largura será aumentada em 1% (hum por cento).

Art. 78 – Qualquer edifício que contenha um número maior que 4 (quatro) pavimentos, contados o pavimento térreo e mais 3 (três) acima deste, deverá ser provido de elevadores.

Parágrafo Único – O número de elevadores de cada prédio e sua capacidade deverá estas de acordo com as normas da ABNT, conforme comprovado pela apresentação do cálculo da capacidade de tráfego.

Art. 79 – Nos vestíbulos e áreas de circulação, não será permitida a existência de quaisquer obstáculos de caráter permanente ou transitório.

Art. 80 – Nas edificações de uso público, quando houver desnível entre o passeio e o pavimento térreo, deverá haver obrigatoriamente rampa de acesso para pedestres.

Art. 81 – As rampas para pedestres, de uso coletivo, não poderão Ter largura inferior a 1,20 (hum metro e vinte centímetros) e sua inclinação máxima será de 12% (doze por cento).



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO Nº 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Art. 82 – As escadas obedecerão às seguintes dimensões e normas:

- I. as escadas para uso coletivo terão largura livre de 1,20 m (hum metro e vinte centímetros) e deverão ser construídas com material incombustível;
- II. nas edificações destinadas a locais de reunião, o dimensionamento das escadas deverá atender ao fluxo de circulação de cada nível contíguo (superior e inferior), de maneira que ao nível de saída no logradouro haja sempre um somatório de fluxos correspondentes à lotação total;
- III. as escadas de acesso às localidades elevadas, nas edificações que se destinar a locais de reunião, deverão ter:
 - A. largura equivalente a 1,00 m (hum metro) para cada 100 (cem) pessoas, não sendo a largura total inferior a 2,00 m (dois metro)
 - B. o lance extremo que se comunicar com a saída sempre orientada na direção desta;
 - C. patamar intermediário a intervalos regulares de 3,00 m (três metros).
- IV. nos estádios, as escadas deverão Ter largura de 1,50 m (hum metro e cinqüenta centímetros), não ultrapassando a 3,50 m (três metros e cinqüenta centímetros);
- V. as escadas de uso privativo de uma unidade familiar, bem como as de uso nitidamente secundário e eventual, poderão Ter sua largura reduzida, para um mínimo de 0,60 m (sessenta centímetro);
- VI. o dimensionamento dos degraus será feito de acordo com a formula $2H + 1P = 62$ A 64 CM ONDE:

H = ALTURA DO DEGRAU (ESPELHO)

P = PROFUNDIDADE DO PISO

- VII. nas escadas de uso coletivo, sempre que o número de degraus consecutivos exceder a 12 (doze), será obrigatório intercalar um patamar com a profundidade mínima de 1,20 m (hum metro e vinte) e com o mesmo comprimento do degrau;
- VIII. as escadas do tipo marinheiro, caracol ou leque só serão admitidas para acessos a torres, adegas, mezaninos, casas de máquinas ou entre piso de uma mesma unidade residencial;
- IX. as escadas do tipo caracol terão diâmetro mínimo de 1,20 (hum metro e vinte centímetros), em projeção;
- X. os lances das escadas de uso coletivo serão retilíneos, não se permitindo degraus dispostos em leques.

Art. 83 – Os mezaninos poderão Ter pé-direito inferior ao mínimo estabelecido no caput VI desta Lei, quando obedecerem às seguintes condições:

- I. Ter altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) mantendo esta altura mínima também para o espaço que ficar sob sua projeção;
- II. Ocupar área equivalente a, n máximo, 50% (cinqüenta por cento) da área do compartimento onde for construído.

Parágrafo Único – Não é permitido o fechamento de mezaninos com paredes ou divisões de qualquer espécie, exceto quando destinado a depósitos ou banheiros.

Art. 84 – O guarda-corpo das escadas, varandas rampas e escadas, deverão ter altura mínima de 0,80 (oitenta centímetros).

Art. 85 – A chaminé de qualquer natureza, em uma edificação comercial e industrial, terá altura de no mínimo 5,00 m (cinco metros), e será suficiente para que o fumo a fuligem e outros resíduos que possa expelir não incomodem a vizinhança.

Art. 86 – A construção de marquises na fachada das edificações será sempre em balanço e obedecerão as seguintes condições:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO Nº 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

- I. a sua largura deverá ser no máximo de 2/3 (dois terços) de largura do passeio e nunca ultrapassar 3,00 m (três metros);
- II. ter altura mínima do passeio de 3,00 m (três metros) e máxima de 5,00 m (cinco metros);
- III. permitir o escoamento das águas pluviais exclusivamente para dentro dos limites dos lotes;
- IV. não prejudicar a arborização e a iluminação pública.

Art. 88 – Será obrigatória a colocação de tapumes, durante execução de obras, obedecendo às seguintes condições:

- I. isolar todo o canteiro;
- II. garantir a segurança dos pedestres;
- III. ter altura mínima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros).
- IV. não ocupar mais de 50% (cinquenta por cento) do passeio, deixando livre no mínimo 1,00 m (um metro) para a circulação de pedestres.

§ 1º - Quando não for possível obedecer ao inciso IV, deverá ser construída plataforma para pedestres, avançado sobre a rua, 0,90 m (noventa centímetros).

§ 2º - Terminada a estrutura do prédio, poderão ser instalados andaimes mecânicos.

§ 3º - As fachadas construídas no alinhamento das vias públicas de grande trânsito, desde que não disponham de proteção, deverão ter andaimes fechados em toda a sua altura, mediante tabuado de vedação, com separação máxima vertical de 0,10 m (dez centímetros).

§ 4º - Durante o período de construção, reforma ou demolição, o construtor manterá o passeio em frente a obra em boas condições de trânsito aos pedestres, efetuando todos os reparos que para esse fim se fizerem necessários.

§ 5º - A Prefeitura poderá exigir projetos completos de andaimes, com os respectivos cálculos de resistência e estabilidade.

Art. 89 – Em caso algum, os tapumes e andaimes poderão prejudicar a arborização, iluminação pública, visibilidade de dísticos ou aparelhos de sinalização de trânsito, o funcionamento de equipamentos ou instalações de quaisquer serviços de utilidade públicas.

Parágrafo Único – Em lotes de esquina, no decurso da construção, o nome da rua deverá ser escrito em tapumes.

Art. 90 – No decorrer das obras, todas as aberturas nos pisos, inclusive as dos poços de elevadores e áreas de iluminação e ventilação serão fechadas e protegidas contra a queda de pessoas e objetos.

Art. 91 – A demolição de qualquer construção só poderá ser executada após licença dada pela Prefeitura Municipal de Pratinha.

§ 1º - A demolição só poderá ser executada sob a responsabilidade técnica de profissionais, devidamente registrados na Prefeitura Municipal de Pratinha.

§ 2º - Para a demolição, deverão ser executados tapumes de fechamento de 2,00 m (dois metros) até 3,00 m (três metros) de altura.

§ 3º - A demolição só poderá ser efetuada com observância de todas as normas de segurança podendo a Prefeitura Municipal de Pratinha determinar a hora de sua ocorrência.

Art. 92 – Nos casos de paralisação das obras ou vencido e não renovado o alvará de construção os tapumes e andaimes deverão ser retirados dos passeios e colocados no alinhamento, no prazo máximo de 20 (vinte) dias e, se necessário, serão efetuados pelo responsável ou interessados pelas obras, no mesmo prazo, reparos no passeio que deverão ficar em perfeitas condições de uso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO Nº 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Art. 93 – No caso de não cumprimento das disposições referentes a esse capítulo, a prefeitura notificará o responsável pela obra, dando-lhe o prazo de 48 h (quarenta e oito horas), para regularizar a situação.

Parágrafo Único – Expirado prazo na notificação, e não executado o serviço necessário, a obra será embargada até que as mencionadas disposições sejam cumpridas, podendo a Prefeitura executar os serviços e cobrá-los do proprietário.

CAPÍTULO VI

Da Classificação dos Compartimentos

Art. 94 – Os compartimentos, em função de sua utilização, classificam-se em compartimentos de permanência prolongada e compartimentos de permanência transitória.

Art. 95 – São compartimentos de utilizações especiais, aqueles que, embora possam ser classificados conforme as utilizações anteriores apresentam características e condições peculiares, demandando iluminação e ventilação artificiais ou forçadas, tais como auditórios e anfiteatro; cinema, teatro e salas de espetáculos; museus e galerias de arte; estúdios de gravação; rádio e televisão; laboratórios fotográficos, cinematográficos e de som; centros cirúrgicos e salas de raio X., salas de computadores, transformadores e telefonia; duchas e saunas; garagem no sub-solo, etc...

Art. 96 – O destino dos compartimentos será considerado, quando da análise do correspondente projeto de edificação e não apenas pela denominação indicada, mas sempre por sua finalidade decorrente de sua disposição na planta.

Parágrafo Único – Os compartimentos cuja destinação ou denominação não tenham sido indicados nos artigos anteriores, serão classificados com base nos critérios fixados no mesmo, tendo em vista as exigências de higiene, salubridade e conforto correspondentes à atividade ou função.

Art. 97 – Os compartimentos de permanência prolongada são:

- I. dormitórios;
- II. salas;
- III. lojas e sobrelojas;
- IV. salas destinadas a comércio, negócios e atividades profissionais;
- V. locais de reunião;
- VI. refeitórios;
- VII. locais fechados para prática de esportes.

Parágrafo Único – Os compartimentos de permanência transitória são aqueles não enquadrados neste artigo ou que, por sua utilização dentro de uma edificação a eles não se equiparem.

Art. 98 – Os compartimentos obedecerão a limites mínimos para os seguintes elementos de construção:

- I. área de piso;
- II. largura;
- III. vão de iluminação e ventilação;
- IV. altura;
- V. vãos de acesso.

Parágrafo Único – Os limites mínimos dimensionados para cada tipo de utilização e referidos neste artigo, são estabelecidos na Tabela I, anexa a esta Lei, e no Capítulo VII desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO Nº 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Art. 99 – A dimensão estabelecida como altura de um compartimento, deverá ser mantida em pelo menos 50% (cinquenta por cento) de sua área, quando houver rebaixamento de forro inclinado, bancas de iluminação ou equivalente.

CAPÍTULO VII

Da iluminação e Ventilação das Edificações

Art. 100 – Todo e qualquer compartimento deverá Ter comunicação com o exterior, seja de forma direta, através de vãos (janela), ou de forma indireta, através de dutos, pelos quais se fará sua ventilação e/ou iluminação.

Art. 101 – A comunicação com o exterior dos compartimentos de permanência prolongada, com exceção dos mencionados no Artigo 103, desta Lei, se fará obrigatoriamente de forma direta, e o vão de iluminação e ventilação deverá ser no mínimo 1/6 (um sexto) da área do compartimento.

§ 1º - O vão de iluminação e ventilação licenciados neste artigo, deverá posicionar-se diretamente para o exterior e obedecer ao afastamento mínimo estabelecido na tabela de zoneamento. Tanto nas divisas quanto entre as paredes exteriores edificadas no mesmo lote.

§ 2º - O afastamento mencionado no parágrafo anterior deverá ser considerado perpendicularmente à divisa.

Art. 102 – A comunicação com o exterior dos compartimentos de permanência transitória poderá ser feita de forma direta ou indireta.

§ 1º - Sendo de forma direta, o vão de iluminação e ventilação deverá Ter no mínimo 1/8 (um oitavo) da área do compartimento; poderá abrir diretamente para o exterior ou para outro compartimento de permanência transitória; que deverá Ter afastamento mínimo conforme estabelecido nos Parágrafos 1 e 2 do Artigo desta Lei.

§ 2º - Sendo de forma indireta, o poço vertical de iluminação e/ou ventilação deverá Ter área mínima de 1/8 (um oitavo) da área do maior compartimento por ele ventilado, para o primeiro pavimento, com um acréscimo de área de 20% (vinte por cento) por pavimento, sendo que nenhuma face poderá Ter menos que 0,70 m (setenta centímetros).

§ 3º - As instalações sanitárias, as circulações, os depósitos e as garagens, poderão se comunicar com o exterior de forma indireta através de dutos horizontais com equipamentos mecânicos de renovação de ar, com capacidade para a renovação de ar do ambiente.

Art. 103 – Os seguintes compartimentos de permanência prolongada, poderão se comunicar através de dutos horizontais ou verticais, com equipamentos mecânicos de renovação de ar com capacidade suficiente para a renovação de ar do ambiente.

- I. auditórios e centros de convenção;
- II. cinemas;
- III. teatros;
- IV. salas de exposição;
- V. salas de espera;
- VI. boates e salões de dança;
- VII. bancos e lojas comerciais.

Art. 104 – Nenhum vão será considerado como iluminado e/ou ventilado os pontos do compartimento que dele distem mais que duas vezes e meia o valor da altura destes compartimentos.

Parágrafo Único – Para a garantia do fluxo do ar ambiente as vergas das coberturas de ventilação deverão ter altura máxima de 1/6 (um sexto) do pé direito do compartimento a ser ventilado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO Nº 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

CAPÍTULO VIII

Da Prevenção Contra Incêndio

Art. 105 – Todas as edificações que não forem residências unifamiliares deverão atender o que prescreve a norma de segurança contra incêndio, apresentando parecer do Corpo de Bombeiros, firmado por profissional legalmente habilitado da corporação ou, na inexistência deste, por profissional designado pelo CREA – Araxá, para obtenção do alvará de construção e do “habite-se”.

Art. 106 – As edificações já existentes deverão, quando tecnicamente viável, cumprir sob pena de multa progressiva o prescrito na Norma de Segurança Contra Incêndio, dentro de um prazo a ser determinado pelo Departamento de Obras e Serviços Urbanos.

Art. 107 – Qualquer deficiência ou falta de conservação nos materiais de instalações destinados à prevenção, salvamento ou combate a incêndios será passível de multa e, vencido o prazo para cumprimento das exigências formuladas pela fiscalização, o prédio poderá ser interditado.

CAPÍTULO IX

Disposições Finais

Art. 108 – Os projetos arquitetônicos das edificações de qualquer espécie serão apresentados ao Departamento de Obras e Serviços Urbanos, para análise e expedição de Alvará de Construção.

§ 1º - A apresentação dos projetos das obras obedecerá às seguintes condições:

- I. será apresentado inicialmente o projeto arquitetônico em dois jogos de cópias pela análise prévia, acompanhado de consulta prévia de viabilidade e de cópias de escritura do terreno em que se situa o imóvel;
- II. para análise final serão apresentados o original e dois jogos de cópias do projeto arquitetônico já aprovado para análise prévia, acompanhado das anotações de responsabilidade técnica do projeto arquitetônico no CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- III. 2 (duas) cópias de situação e canteiro de obras – modelo 01, anexo a esta Lei;
- IV. cópia da escritura do terreno

§ 1º - Para a obtenção das “Informações Básicas” o interessado deverá encaminhar requerimento ao Departamento de Obras e Serviços Urbanos– Pratinha, com indicação do uso pretendido acompanhado de documento hábil que comprove a propriedade do terreno, de acordo com as transações do Registro Geral de Imóveis e ainda, com comprovante de quitação de tributos municipais relativos ao mesmo.

Art. 109 – Os elementos que integrarão os processos de aprovação de projetos arquitetônicos, pelo órgão competente da Prefeitura, serão:

- I. requerimento assinado pelo interessado e pelo autor do projeto;
- II. informações básicas fornecidas pela Prefeitura;
- III. comprovante de inscrição do profissional responsável pelo projeto na Prefeitura;
- IV. comprovante de pagamento de taxas relativas ao processo de aprovação;
- V. projeto arquitetônico, apresentado de acordo com as disposições da presente Lei, acompanhado de memorial descritivo sucinto.

Art. 110 – As consultas prévias de viabilidade e os alvarás de construção não utilizados no prazo de 12 (doze) meses, deverão ser revalidados, mediante requerimento sujeitando-se à legislação urbanística vigente na ocasião do período de revalidação.

Art. 111 – As escalas mínimas são:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO Nº 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

- I. 1:2.000, para as plantas gerais esquemática da localização;
- II. 1:500 ou 1.200 para as plantas de situação e para perfil do terreno em relação ao meio-fio;
- III. 1:100 para plantas de cobertura;
- IV. 1:50 para plantas baixa ,cortes, elevações e fachadas.

Art. 114 – Sem licença do Departamento de Obras e Serviços Urbanos, o profissional responsável pela execução de uma obra não poderá modificar o respectivo projeto; as modificações deverão ser requeridas pelo proprietário ou pelo responsável pelo projeto..

§ 1º - A retificação ou correção dos projetos, inclusive de cotas, deverá ser feita por meio de ressalvas em local adequado, a critério do órgão licenciador.

§ 2º - As ressalvas serão rubricadas e datadas pelo autor do projeto, assim como visadas e datadas pela autoridade que tenha permitido a correção.

Art. 115 – As multas serão aplicadas pela divisão de fiscalização do Departamento de Obras e Serviços Urbanos, calculadas na forma da Lei.

Art. 116 – Para que seja concedido “habite-se”, parcial ou total é necessário o registro prévio de declaração do responsável pela execução da obra de que a construção seguiu rigorosamente o projeto arquitetônico aprovado pela DOSU – Pratinha.

Art. 117 – Após a conclusão das obras, será procedida a vistoria final, por fiscal do Departamento de Obras e Serviços Urbanos, dentro de 5 (cinco) dias, a contar da data do requerimento protocolado pelo proprietário ou construtor da obra, para concessão do “habite-se”.

§ 1º - Para expedição do “habite-se” das edificações que não forem residenciais unifamiliares, o Departamento de Obras e Serviços Urbanos exigirá que o proprietário ou o construtor apresente o laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros, firmado por profissional habilitado ou na inexistência deste, por profissional habilitado designado pelo CREA-Araxá.

Art. 118 – O Departamento de Obras e Serviços Urbanos poderá autorizar a utilização de partes concluídas da obra em andamento, mediante prévia vistoria, desde que estejam em condições de serem utilizadas e preencham os seguintes requisitos:

- I. que não haja perigo para o público ou para os habitantes;
- II. que tenham sido observadas todas as determinações fixadas nesta Lei, não só quanto às partes essenciais da construção, como quando ao número de peças.

Art. 119 – Nenhum prédio novo, ou em obras de reforma, será habitado sem que primeiro seja efetuado a vistoria administrativa.

Art. 120 – São considerados profissionais legalmente habilitados ao desempenho das atividades específicas de construir e edificar, analisar e dar parecer sobre projetos, assentar e conservar máquinas, motores e equipamentos, aqueles com formação universitária devidamente registrada no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

Art. 121 – Deverão ser observadas as precauções e as normas recomendadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e pela norma segurança contra incêndios do Corpo de Bombeiros nas seguintes fases de edificações:

- I. projetos das obras a serem executadas;
- II. preparo dos terrenos;
- III. projetos e execuções das fundações e respectivas sondagens, quando necessárias;
- IV. execução das obras;
- V. assentamento de elevadores e outros equipamentos mecânicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO Nº 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Art. 122 – Qualquer alteração ou emenda ao Código de Edificações ou a seus anexos, só poderá ser efetuado por Lei e mediante prévio parecer técnico do Departamento de Obras e Serviços Urbanos.

Art. 123 Esta Lei entra em vigor na data de sua Publicação

Prefeitura Municipal de Pratinha 20 de Maio de 2013

Jose Joaquim Pereira
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO N° 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

TABELA 1 : A que se refere os Arts. 8º e 100 do código de edificações.

Dimensões Mínimas dos Comprimentos

COMPARTIMENTOS	ÁREA (m2)	LARGURA (m)	ALTURA (m)	LARGURA DOS VÃOS(m)	
1º Dormitório	9		2,70	2,60	0,70
Outros Dormitórios	6		2,00	2,60	0,70
1º Sala	9		2,70	2,60	0,80
Lojas, Salas Comerciais	20		3 (*)	2,80	0,80
Cozinhas	3,00		1,50	2,60	0,80
Instalações Sanitárias	1,80		1,05	2,30	0,60
Área de Serviço	2,50		1,50	2,30	0,70
Circulações: Residencial			0,90	2,30	0,70
Comercial			1,20	2,30	0,70

UTILIZAÇÃO

PROLONGADA

UTILIZAÇÃO

TRANSITÓRIA



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO N° 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

ANEXO AO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES

(*) Inclusive instalação sanitária.

ANEXO V

TABELA II



Modelo Ocup. Coef. Taxa Pav. Nº Máximo Edific.(m) Altura Máxima Lote (m2) Área Mínima Testada Mín. Frontal (m) Afastamento ou Fundos (m) Afastam. Laeteral Assent. Aprov.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO Nº 365 - CENTRO - CEP: 38.960-000 - PRATINHA-MG

MA 1	0	20 %	2	6,50	5.000	25	10.00	3.00
MA 2	2	50 %	Pilotis + 2	9,50	5.000	25	10.00	3.00
MA 3	0	50 %	2	6,50	3.000	20	5.00	3.00
MA 4	5	50 %	2	6.50	360	12	3.00	1.50
MA 5	0	70 %	2	6.50	240	12	3.00	1.50
MA 6	0	60 %	Pilotis + 2	12.00	360	12	3.00	1.5 + 0.2 (n-1)
MA 7	5	80 %	-	-	240	12	Térreo e 1º pav sem recuo. Acima recuo 3 m	Térreo e 1º pav. sem recuo. Acima do 1º pav. Aplicar 1.5 + 0.2 (n - 1)
MA 8	1	60 %	-	-	360	12	3.00	1.5 + 0.2 (n - 1)
MA 9	0	70 %	-	-	360	12	Térreo e 1º pav sem recuo. Acima recuo de 3 m	Térreo e 1º pav. sem recuo. Acima Do 1º pav. Aplicar 1.5 + 0.2 (n - 1)
MA10	2	70 %	-	-	360	12	3.00	1.5 + 0.2 (n - 1)
MA 11	4	50 %	-	-	10.000	40	30.00	5.00
MA 12	0	50 %	-	-	1.700	15	5.00	1.50
MA 13	3	50 %	-	-	5.000	25	15.00	3.00
MA 14	0	70 %	-	-	360	12	Térreo + 3º pav sem recuo	1.5 + 0.2 (n - 1)
	4							
	0							



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO N° 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Publicada no Átrio da Prefeitura Municipal em 20 de Maio 2013