



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

## LEI COMPLEMENTAR Nº 1.207, DE 24 DE FEVEREIRO DE 2025

**“Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município e dá outras providências”.**

### DAS DISPOSIÇÕES BÁSICAS

**Art. 1º** - Fica instituído o Código de Obras do Município de Francisco Badaró, o qual estabelece normas que disciplinam a elaboração de projetos e execução de obras inclusa toda construção, reforma, ampliação, demolição, aterro ou escavação efetuado por particulares ou entidade pública no Município, obedecidas as normas Federais e Estaduais relativas à matéria.

**Art. 2º** - Para o licenciamento das atividades de que reza este Código, serão observadas as disposições do Código de Posturas e demais normas incidentes sobre os lotes, as edificações e seus usos, nos limites do perímetro urbano do Município.

**Art. 3º** - Todas as funções referentes à aplicação das normas deste Código serão exercidas por órgãos da Prefeitura Municipal.

**Art. 4º** - O exercício das funções a que se refere o artigo anterior não implica na responsabilidade da Prefeitura e de seus servidores por qualquer projeto ou cálculo, nem pela execução de qualquer obra ou instalação, salvo no caso previsto no Art.16, desta lei.

**Parágrafo Único.** Para efeito do presente Código, as definições adotadas se encontram no ANEXO I – GLOSSÁRIO.

### CAPÍTULO I

#### DA HABILITAÇÃO PROFISSIONAL

**Art. 5º** - É considerado legalmente habilitado para projetar, calcular e construir, o profissional que satisfizer às exigências da legislação federal pertinentes às deste Código.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

**Parágrafo único.** O Titular de cargo, emprego ou função pública na estrutura da Administração Pública Direta e Indireta do Município, fica impedido de exercer as atividades previstas no caput deste artigo fora das atribuições inerentes ao cargo, emprego ou função pública de que é titular.

**Art. 6º** - O profissional deverá, obrigatoriamente, qualificar-se e apor a sua assinatura nos projetos de sua autoria.

**Parágrafo único.** A qualificação a que se refere o presente artigo deverá caracterizar a função do profissional como autor de projetos ou construtor, considerando o título profissional e número de registro no Conselho Regional de Engenharia e Agrimensura de Minas Gerais - CREA - MG ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais - CAU/MG.

**Art. 7º** - Os autores dos projetos e os construtores assumirão inteira responsabilidade pelos seus trabalhos e pela observância dos dispositivos desta Lei, ficando sujeitos às penas nela previstas e nas demais leis.

**Art. 8º** - Deverão ser mantidas nas obras as placas indicativas da responsabilidade técnica, obedecidas as determinações do CREA - MG e do CAU/MG.

**Parágrafo único.** Poderão ser mantidas nas obras, ficando isentas de impostos e taxas sobre anúncios, placas alusivas:

- I - às entidades, públicas ou privadas empreendedoras das obras;
- II - aos prestadores de serviços técnicos à obra, pessoas físicas ou jurídicas;

## CAPÍTULO II DOS PROJETOS DE EDIFICAÇÕES

**Art. 9º** - Para a aprovação de Projetos Arquitetônicos e Complementares, deverá ser observado o seguinte procedimento:

I - solicitar no Protocolo Geral da Prefeitura a abertura de processo relativo às informações básicas para o(s) lote(s) a ser (em) edificado(s) ou já edificado(s), pagando as devidas taxas e apresentando as seguintes documentações:

- a) Nome e endereço do proprietário.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

- b)** Endereço da obra (lote, quadra e loteamento).
- c)** Destino da obra (residencial, comercial, industrial, etc.)
- d)** Natureza da obra (alvenaria, madeira ou mista).
- e)** Croquis de localização do lote.
- f)** Certidão de Inteiro Teor atualizada, referente ao imóvel, retirada no Cartório de Registro de Imóveis, Contrato de Compra e Venda ou Contrato de Aluguel.
- g)** Certidão Negativa do Imóvel.

**§ 1º** - A Prefeitura Municipal terá prazo de 15 (quinze) dias para liberar as informações básicas desde que tenham sido anexados todos os elementos solicitados. Após este prazo poderá ser anexado no mesmo processo o respectivo projeto arquitetônico, para análise.

**§ 2º** - Após a expedição das Informações Básicas, será dado um prazo de 30 (trinta) dias contados a partir de sua expedição. Caso estas informações básicas sejam fornecidas antes do prazo estabelecido no parágrafo anterior, deverá ser anexado no mesmo processo o respectivo projeto arquitetônico e demais documentos solicitados, para análise.

**Art. 10** - Os projetos a serem aprovados deverão ter a seguinte composição mínima:

**I** - Planta de cada pavimento não repetido, na escala mínima de 1:50 para projetos com área de até 1.000m<sup>2</sup> e de 1:100 para projetos com áreas superiores a 1.000m<sup>2</sup>, contendo:

- a)** As dimensões e áreas de todos os compartimentos inclusive dimensões de vãos de iluminação, ventilação, garagens e áreas de estacionamento;
- b)** A finalidade de cada compartimento;
- c)** Indicação das espessuras das paredes e dimensões internas e externas totais da obra;
- d)** Os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
- e)** Indicação na planta baixa das áreas de cada cômodo, partindo do eixo das paredes.

**II** - Fachadas fronteiras às vias públicas, na escala mínima de 1:50;

**III** - Corte longitudinal e transversal na escala mínima de 1:50, para projetos com área até 1.000m<sup>2</sup> e de 1:75 para projetos com áreas superiores a 1.000m<sup>2</sup>, com a representação do perfil natural do terreno e do plano de nivelamento do projeto



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

e com a indicação dos elementos necessários à compreensão do projeto com pé direito, a altura da janela e peitoris, perfil dos telhados.

**IV** - O corte longitudinal deverá obrigatoriamente se estender até a via pública, passando pela calçada e rampa;

**V** - Deverá obrigatoriamente apresentar em detalhe um corte transversal da calçada;

**VI** - Planta de situação, na escala mínima de 1:75, com a indicação mínima de:

**a)** As dimensões das divisas do lote e os recuos da edificação ou das edificações em relação às divisas.

**b)** Usos externos como: calçada, acessos, etc.

**VII** - Planta de localização do terreno, contendo orientação do Norte, contendo as divisas confinantes, os lotes ou partes dos lotes encerrados em seu perímetro, a sua posição em relação aos logradouros públicos e à esquina mais próxima;

**VIII** - Todas as pranchas relacionadas nos incisos anteriores deverão ser apresentadas em 2(duas) vias, uma será arquivada pela Prefeitura e a outra será devolvida ao requerente após aprovação, contendo em todas as folhas os carimbos de aprovação e as rubricas do Engenheiro(a) e Fiscal encarregados além de uma cópia em meio digital.

**IX** - As peças gráficas deverão ser feitas em tamanho de folha compatível com a escala apresentada e adotada a folha A3 como tamanho mínimo.

**§ 1º** - Os elementos discriminados nos incisos deste artigo somente serão aceitos quando legíveis e de acordo com as normas usuais de desenho arquitetônico, estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, CAU-MG/CREA-MG e pela Prefeitura, e deverão demonstrar o atendimento às prescrições deste Código.

**§ 2º** - As folhas de projeto deverão seguir as normas da ABNT quanto aos tamanhos escolhidos, sendo apresentadas em cópias cuidadosamente dobradas, nunca em rolo, tomando-se por tamanho padrão um retângulo de 21,0 cm x 29,7 cm, (tamanho A4), com número ímpar de dobras, tendo margem de 1,0 cm em toda a periferia da folha, exceto na margem lateral esquerda, a qual será de 2,5 cm (orelha) para fixação em pastas.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

**§ 3º** - No canto inferior direito da(s) folha(s) do projeto, será desenhado um quadro-legenda com 17,5 cm de largura e 28,7 cm de altura, (tamanho A-4, reduzidas as margens), onde constarão:

- I - Um carimbo ocupando o extremo inferior especificando:
  - a) Natureza e destino da obra.
  - b) Referência da folha (Conteúdo: Plantas, cortes, elevações, etc...)
  - c) Tipo de Projeto (arquitetônico, estrutural, elétrico, telefônico, hidrosanitário, etc.).
  - d) Indicação do nome e assinatura do requerente, do autor do projeto e do responsável técnico
  - e) Data.
  - f) Escala.
  - g) No caso de vários desenhos para um mesmo projeto, as folhas deverão ser numeradas em ordem crescente.
- II - Espaço reservado para colocação da área do lote, áreas ocupadas pelas edificações já existentes e das novas construções, reconstrução, reforma ou ampliação, discriminadas por pavimento, ou edículas;
- III - Espaço reservado à Prefeitura e demais órgãos competentes para aprovação, observações e anotações. Este espaço terá dimensões de 17,5 cm x 6,0 cm.

**§ 4º** - Nos projetos de reforma, ampliação, aterro ou escavação e reconstrução, as peças gráficas serão apresentadas:

- I - Em cheio, as partes conservadas.
- II - Em hachurado, as partes a construir.
- III - Em pontilhado, as partes a demolir.
- IV - Detalhamento do aterro ou escavação em planta e cortes.

**§ 5º** - As escalas mínimas exigidas nos incisos deste artigo, dependendo das dimensões da edificação projetada, poderão ser negociadas com a Prefeitura, visando facilitar o manuseio dos desenhos.

**§ 6º** - As folhas de desenho deverão apresentar, no canto inferior direito, o quadro demonstrativo do projeto.

**§ 7º** - O Responsável Técnico pelo projeto Arquitetônico e o Responsável Técnico pela Execução da Obra, deverão apresentar, quando do pedido de aprovação, o



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), junto ao CAU-MG e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA-MG.

**§8º** - O processo para aprovação de projeto só será aberto mediante o pagamento de taxa fixada pelo Setor de Tributação e Cadastro.

**§9º** - A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para aprovar ou rejeitar o projeto de edificação, após apresentação de todos os elementos exigidos e, quitada as devidas taxas, podendo o proprietário iniciar a obra caso este prazo não seja cumprido, sem nenhuma punição ou sanção.

**§10** - A rejeição dos projetos implicará no seu INDEFERIMENTO, qual será dada eficaz publicidade.

**§11** - O interessado terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da liberação das guias de pagamento para quitação das taxas relativas à aprovação do projeto e à expedição do alvará sob pena de cancelamento do respectivo processo.

**§12** - Para modificações em projeto aprovado, assim como para alteração do destino de qualquer compartimento constante do mesmo, será necessária a aprovação do projeto modificativo ou substitutivo.

**I** - O requerimento solicitando aprovação do projeto modificativo ou substitutivo deverá ser acompanhado de cópia do projeto anteriormente aprovado e do respectivo "Alvará de Construção", se houver.

**II** - Na aprovação do projeto modificativo será expedido novo "Alvará de Construção", que substituirá o anterior.

**Art.11** - Os projetos complementares de uma edificação, compreendendo fundações, estrutura, instalações e outros, constituir-se-ão em responsabilidade técnica de seus autores perante o CREA-MG ou CAU-MG.

## CAPÍTULO III

### DA LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

**Art. 12** - Nenhuma obra de construção, ampliação, demolição, aterro ou escavação poderá ser executada sem o alvará de licença expedido pela Prefeitura Municipal, com exceção dos seguintes casos:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

- I - reparos e construção de muros divisórios, até uma altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- II - reparos e substituição de revestimentos de paredes, pisos e tetos;
- III - reforma de engradamento e telhamento;
- IV - limpezas e pinturas externas e internas;
- V - impermeabilização de lajes e paredes;
- VI - substituição de portas e janelas, respeitados os índices de ventilação e iluminação naturais estabelecidos neste Código.

**Art. 13** - Aprovado o projeto de qualquer construção será expedido de imediato o alvará de licenciamento da obra, desde que apresentado pelo requerente o Responsável Técnico pela obra.

**§ 1º** - Deverá constar no Alvará de Construção:

- a) Nome do Proprietário
- b) Número do Protocolo solicitando aprovação do projeto.
- c) Descrição sumária da obra, com indicação da área construída, finalidade e natureza.
- d) Local da obra, lote, quadra, loteamento e rua.
- e) Profissionais responsáveis pelo projeto arquitetônico e pela construção.
- f) Nome e assinatura do Fiscal da Prefeitura assim como qualquer outra indicação que for julgada necessária.

**§ 2º** - Deverão ser observados os seguintes prazos máximos da obra, contados a partir da data da expedição do alvará de licenciamento:

- I - nas edificações com área até 1000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados), o prazo será de 24 (vinte e quatro) meses para o término;
- II - nas edificações com área superior a 1000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados), o prazo será de 36 (trinta e seis) meses para o término;

**§ 3º** - Quando expirar o prazo do alvará e a obra não estiver concluída, deverá ser providenciada a solicitação de REVALIDAÇÃO DA LICENÇA, renovável uma só vez.

**§ 4º** - O Responsável Técnico pela obra será considerado integralmente responsável por ela perante a Prefeitura, cabendo-lhe a responsabilidade de supervisão dos serviços técnicos de outros profissionais envolvidos no empreendimento, relativamente ao que determinam as prescrições do CAU – MG e CREA - MG, as



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

normas oficiais da ABNT, as Normas da Segurança do Trabalho e as normas oficiais de prevenção de incêndio.

**Art. 14** - O projeto de edificação deverá se adaptar às modificações e novas exigências que venham a ser estabelecidas pela legislação, quando a obra não tiver sido iniciada e tenha vencido o alvará de execução de obras.

**Parágrafo Único.** Para efeito do disposto no "caput" deste artigo, considerar-se-á iniciada a obra que já tiver suas fundações integralmente concluídas.

**Art.15** - É vedado o licenciamento para construção de edificações em terrenos que disponham de edificações não aprovadas, sem que estas sejam demolidas ou incorporadas ao projeto a ser aprovado, observando-se, neste caso, o que determina este Código.

## CAPÍTULO IV DA FISCALIZAÇÃO

**Art. 16** - Para efeito de fiscalização de uma construção, deverão ser mantidos no local da obra o alvará, as RRT's e ART's, o projeto aprovado, conforme Art.13 desta Lei e cópia das informações básicas.

**Art. 17** - No caso de verificação, por vistoria, de que as obras não foram executadas de acordo com o respectivo projeto aprovado, o proprietário será autuado e obrigado a regularizar o projeto ou a corrigir as obras, a critério da Prefeitura.

## CAPITULO V DA CONCLUSÃO E ENTREGA DAS OBRAS (Habite-se)

**Art. 18** - Uma obra é considerada concluída quando estiver com a cobertura completa, com janelas e portas completas e em condições de moradia e/ou funcionamento e com instalações hidrosanitárias e elétricas também completas e em condições de funcionamento.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

**Parágrafo Único.** Entende-se como instalações sanitárias em condições de funcionamento as ligadas à rede pública ou, na inexistência desta, à fossa séptica executada conforme as normas da Prefeitura.

**Art. 19** - Uma vez concluída a obra, deverá o responsável solicitar à Prefeitura, à vistoria para concessão de baixa e "habite-se", anexando a documentação descrita em normas específicas.

**§1º**- A vistoria de que trata este artigo deverá ser feita por um profissional de Engenharia ou Arquitetura da Prefeitura, juntamente com o Fiscal no prazo máximo de 15 (quinze) dias, acompanhado pelo Responsável Técnico da obra na qual deverá ser verificada a obediência ao projeto aprovado, às condições mínimas determinadas no Artigo 18, à existência de passeios frontais e ao cumprimento dos demais dispositivos da legislação municipal.

**§2º**- Se a vistoria não concluir pela baixa, deverá o fiscal notificar o responsável técnico, indicando as irregularidades verificadas e as providências a tomar.

**§3º** - Após o atendimento no disposto no parágrafo anterior, deverá ser feito novo pedido de vistoria, nos termos do parágrafo 1º.

**§4º** - A concessão do "habite - se" será condição para as ligações definitivas, pelas concessionárias, de água e energia elétrica.

**§5º** - O interessado terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da liberação das guias de pagamento, para quitação das taxas relativas à expedição do "habite-se", sob pena de arquivamento do respectivo processo.

**§6º** - Caso o imóvel não esteja devidamente registrado em nome do contribuinte (requerente), deverá ser apresentada Certidão de Inteiro Teor atualizada, referente ao imóvel, retirada no Cartório de Registro de Imóveis ou Contrato de Compra e Venda e/ou Contrato de Aluguel em nome do Contribuinte (requerente), comprovando a transmissão de domínio e posse.

**Art. 20** - O "habite-se" parcial poderá ser concedido, a juízo da Secretaria de Obras Municipal, nos seguintes casos:

I - quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial e cada uma das partes puder ser utilizada independentemente da outra;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

- II - quando se tratar de mais de uma construção feita independente, mas no mesmo lote;
- III - quando se tratar de edificações residenciais em vila, estando seu acesso devidamente concluído.

**Art. 21** - Todos os prédios construídos e reconstruídos dentro do perímetro urbano deverão obedecer aos afastamentos às divisas laterais, de frente e de fundos determinados pelo Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo Único.** Os afastamentos frontais de que trata este artigo serão considerados em relação ao alinhamento fornecido pela Prefeitura nas informações básicas.

## DAS GARAGENS

**Art. 22** - As edificações destinadas a garagens, para efeito desta Lei, dividem-se em:

- I - garagens particulares individuais;
- II - garagens particulares coletivas;
- III - garagens comerciais;

**Parágrafo Único.** Ficam assim definidas as expressões utilizadas neste artigo:

- I - garagens particulares coletivas são as construídas no lote, em subsolo ou em um ou mais pavimentos, pertencentes a conjuntos residenciais ou edifícios de uso comercial;
- II - são consideradas garagens comerciais aquelas destinadas à locação de espaços para estabelecimentos e guarda de veículos.

**Art. 23** - As edificações destinadas a garagens em geral, além das disposições da presente Lei que lhes forem aplicáveis, deverão atender às seguintes exigências :

- I - ter pé - direito mínimo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);
- II - não ter comunicação direta com compartimentos da permanência prolongada

**Art. 24** - As edificações destinadas a garagens particulares individuais deverão ter:

- I - largura útil mínima de 3,00 m (três metros);



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

- II - profundidade mínima de 5,00 m (cinco metros);

**Art. 25** - As edificações destinadas a garagens particulares ou coletivas deverão:

- I - ter as paredes e os forros de material incombustível,
- II - ter vão de entrada com largura mínima de 3,00 m (três metros) e no mínimo 02 (dois) vãos, quando comportarem mais de 50 (cinquenta) carros;
- III - ter as valas para escoamento de águas de lavagem de piso, caso existentes, ligadas à rede de esgotos, com ralo e sifão hidráulico;
- IV - ter o corredor de circulação com largura mínima de 3,00 m (três metros), 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) ou 5,00 m (cinco metros), quando os locais de estacionamento formarem em relação aos mesmos, ângulos de 30, 45 ou 90 graus, respectivamente;

**Parágrafo único.** Não serão permitidas quaisquer instalações de abastecimento, lubrificação ou reparos em garagens particulares ou coletivas.

**Art. 26** - As edificações destinadas a garagens comerciais deverão:

- I - ser construídas de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível nas esquadrias e estruturas de cobertura;
- II - ter, entre o acesso pela via pública e os locais de estacionamento, um espaço de transição para acumulação temporária de veículos, com capacidade correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da capacidade total da garagem.
- III - ter o piso revestido com material resistente, lavável e impermeável;
- IV - ter as paredes dos locais de lavagem e lubrificação revestidas com material resistente, liso, lavável e impermeável;
- V - ter ventilação permanente garantida, admitindo-se que seja feita através de dutos de ventilação;
- VI - ter vãos de entrada com largura mínima de 3,00 m (três metros) e o mínimo de 02 (dois) vãos, quando comportarem mais de 50 (cinquenta) carros;
- VII - ter a rampa de acesso, quando houver, contida dentro dos limites dos lotes e com largura mínima de 3,00 m (três metros) e declividade máxima de 20% (vinte por cento);



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

- VIII** - ter pé - direito mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) quando destinadas a veículos pesados;
- IX** - serem dotadas de alarme de aviso de saída de veículos.

## DAS CALÇADAS

**Art. 27** - Todo proprietário de lotes deverá respeitar o alinhamento constituído do loteamento e o meio fio limitador da pista de rolamento.

## DOS DEFICIENTES FÍSICOS

**Art. 28** - Todas as edificações de uso coletivo deverão ter acessos, circulações e instalações apropriadas para o deficiente físico nos termos das normas específicas da ABNT e das determinações desta lei.

## CAPÍTULO VI

### DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

**Art. 29** - As infrações aos dispositivos desta Lei serão previstas com as seguintes penas:

- I** - multa;
- II** - embargo da obra;
- III** - interdição do prédio ou dependência;
- IV** - demolição.

**§ 1º** - Caberá à Prefeitura Municipal e a sua estrutura fiscalizadora aplicar as penalidades previstas neste artigo.

**§ 2º** - A aplicação da multa será combinada com a aplicação das demais penalidades, variando os valores conforme a gravidade da infração cometida.

**Art.30** - A obra em andamento, seja ela de reconstrução, reforma ou construção, será embargada, sem prejuízo das multas e outras penalidades, quando a Prefeitura constatar que:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

- I - estiver sendo executada sem a licença ou alvará da Prefeitura Municipal, nos casos em que o mesmo for necessário, nos termos desta Lei;
- II - for desrespeitado o respectivo projeto;
- III - o proprietário ou responsável pela obra recusar-se a atender qualquer notificação da Prefeitura Municipal referente às disposições deste Código;
- IV - estiver em risco sua estabilidade, com prejuízo para o operariado e para o público.
- V - se tiver sido iniciada sem a responsabilidade de profissional registrado na Prefeitura, em dia com o ISSQN (Imposto sobre serviço de qualquer natureza) e habilitado perante o CREA-MG e/ou CAU/MG.

**§ 1º** - Ocorrendo qualquer dos casos previstos neste artigo, deverá a fiscalização da Prefeitura lavrar o auto de aplicação da multa e proceder ao embargo provisório da obra, através de simples comunicação escrita ao construtor, notificando a autoridade municipal competente.

**§ 2º** - Verificada a procedência do embargo, ser-lhe-á dado caráter definitivo, através de auto, próprio, do qual constarão as providências exigidas pela Prefeitura, o prazo para que sejam cumpridas e a comunicação da multa em caso de desobediência ao embargo.

**§ 3º** - O descumprimento do auto de que trata o parágrafo anterior, implicará na tomada das medidas legais e regimentais cabíveis, por parte da Prefeitura.

**§ 4º** - O embargo será levantado depois de cumpridas às exigências constantes do auto de que trata o parágrafo 2º deste artigo.

**Art. 31** - A fiscalização, no âmbito de sua competência, expedirá notificações e autos de infração para cumprimento das disposições deste Código, endereçados ao proprietário da obra ou responsável técnico.

**§ 1º** - será passível de notificação e multa a obra que não tiver placa do Responsável Técnico, nos termos das disposições do CREA-MG e do CAU/MG.

**§ 2º** - será passível de notificação e multa a permanência de material, entulho de construção ou terra na via pública, que não tenha pago a taxa devida para recolhimento.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

**Art. 32** - Expedida a notificação de que trata o artigo precedente, será observado o prazo máximo de 07 (sete) dias para ser cumprida.

**Parágrafo Único.** Esgotado o prazo de notificação, sem que a mesma seja atendida, lavrar-se-á o auto de infração com a respectiva aplicação de multa, nos termos do art. 29.

**Art. 33** - Não caberá notificação, devendo o infrator ser imediatamente autuado:

- I - quando iniciar obra sem a devida licença da Prefeitura Municipal;
- II - quando não cumprir a notificação no prazo regulamentar;
- III - quando houver embargo ou interdição.

**Art. 34** - Os prédios existentes ou em construção, ou ainda qualquer de suas dependências, poderão ser interditados, provisória ou definitivamente pela Prefeitura Municipal, nos seguintes casos:

- I - ameaça à segurança e estabilidade das construções próximas;
- II - obras em andamento com risco para o público ou para o pessoal da obra.
- III - havendo utilização para fins diversos dos consignados considerados flagrantemente em desacordo com as características originais, principalmente em relação a questões de higiene, segurança e conforto ambiental.
- IV - se, no caso de imóvel alugado, o proprietário não promover consertos e reparos reclamados pelos inquilinos e considerados procedentes pela Prefeitura, em termos de segurança, higiene e conforto.

**§ 1º** - Para efeito do disposto no inciso IV, deverá a Prefeitura, mediante requerimento do inquilino e após intimado o proprietário, em dia e hora constantes da intimação, proceder à inspeção do prédio, através de profissional habilitado, emitindo este um parecer conclusivo.

**§ 2º** - Para efeito do disposto nos incisos I e II, deverá a Prefeitura intimar o proprietário da edificação e promover, em dia e hora constantes da intimação, vistoria através de profissional habilitado, emitindo um parecer conclusivo.

**§ 3º** - Resolvida a interdição, em qualquer dos casos, lavrar-se-á o respectivo auto, do qual constarão as razões da interdição, o valor da multa no caso de descumprimento do auto e o prazo para cumpri-lo.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

**Art. 35** - A Prefeitura Municipal, com base em parecer da Secretaria Municipal de Obras, poderá determinar a demolição de prédios, total ou parcial, nos seguintes casos:

- I** - quando a obra for clandestina, entendendo-se por tal aquela que for executada sem alvará de licença ou aprovação prévia do projeto e licenciamento da construção;
- II** - quando julgada com risco para a própria estabilidade e segurança e o proprietário não tomar as providências que a Prefeitura Municipal determinar;
- III** - quando a obra for considerada irregular, pelo não cumprimento das determinações deste Código ou da Lei do Uso e Ocupação do Solo;
- IV** - quando a obra estiver sendo reconhecidamente construída em logradouro público e área pública.

**§ 1º**- A demolição não será imposta se o proprietário, submetendo a construção à vistoria técnica da Prefeitura, demonstrar que:

- I** - a obra preenche as exigências mínimas estabelecidas pelas leis;
- II** - embora não as preenchendo, podem ser executadas modificações que a tornem concordantes com a legislação em vigor.

**§ 2º**- No caso previsto nos incisos I e II, do caput deste artigo, mesmo que verificado o correto enquadramento do projeto da construção ou do projeto das modificações da mesma, só será expedido o respectivo alvará, mediante prévio pagamento de multa.

**§ 3º**- A demolição será precedida de vistoria pela comissão formada de agentes municipais, incluindo necessariamente um Engenheiro(a) da Prefeitura, intimando-se o proprietário para assisti-la, na forma regimental.

**§ 4º** - O Engenheiro(a) encarregado da vistoria deverá emitir laudo conclusivo no prazo de 07 (sete) dias, dele fazendo constar as anomalias encontradas, as instruções para evitar a demolição e o prazo que para isso julgar conveniente.

**§ 5º** - Do laudo será entregue uma cópia ao proprietário, acompanhado das instruções para o atendimento das providências exigidas, na forma regimental.

**§ 6º** - Não sendo atendido o disposto no parágrafo precedente, a Prefeitura procederá à demolição, correndo as despesas por conta do proprietário.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

**§ 7º** - No caso de sinistro iminente, a vistoria far-se-á de imediato, dispensando-se o disposto no parágrafo 3º deste artigo, atendendo-se de pronto as conclusões do respectivo laudo técnico.

**Art. 36** - Às intimações para cumprimento das disposições desta Lei caberão recursos à Prefeitura, desde que feitos no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, após a intimação.

**Art. 37** - Às penalidades também caberão recursos à Prefeitura, desde que feitos no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis após a notificação.

## CAPÍTULO VII DAS MULTAS

**Art. 38** - A aplicação das penalidades previstas no Capítulo VI desta Lei, não exime o infrator da obrigação do pagamento da multa pela infração e da respectiva regularização.

**Art. 39** - A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

**Art. 40** - A multa não paga no prazo legal será inscrita em dívida ativa, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a Administração Municipal.

**Art. 41** - As multas para as infrações às normas desta Lei ficam assim fixadas:

- I - início ou execução de obra sem licença, multa de 690 (seiscentos e noventa) UFM;
- II - execução de obra cujo alvará de licença esteja vencido, multa de 230 (duzentos e trinta) UFM;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

- III - falta de projeto aprovado e demais documentos exigidos no local da obra, multa de 575 (quinhentos e setenta cinco) UFM;
- IV - execução de obra em desacordo com o projeto aprovado, multa de 460 (quatrocentos e sessenta) UFM;
- V - inobservância das prescrições sobre andaimes e tapumes, multa de 230 (duzentos e trinta) UFM;
- VI - demolição de prédios sem licença da Prefeitura, multa de 460 (quatrocentos e sessenta) UFM;
- VII - paralisação de obra por mais de 03 (três) meses, sem comunicação à Prefeitura, multa de 230 (duzentos e trinta) UFM;
- VIII - ocupação de prédio sem o respectivo "habite-se", multa de 690 (seiscentos e noventa) UFM;
- IX - inobservância das prescrições sobre medidas e equipamentos de combate e prevenção contra incêndio, multa de 920 (novecentos e vinte) UFM;

**Art. 42** - A execução de área de estacionamento em desconformidade com o disposto nesta Lei implica no pagamento de multa no valor equivalente a 1610 (um mil seiscentos e dez) UFM por vaga a menos, no caso de número de vagas inferior ao exigido por esta Lei.

**Art. 43** – Os responsáveis por entulhos referentes às obras de particular deverão pagar uma taxa para o recolhimento destes, o não cumprimento acarretará multa de 02 (duas vezes) o valor da taxa, observados os critérios seguintes:

- a) De 0 a 10 toneladas, taxa no valor equivalente a 115 (cento e quinze) UFM;
- b) De 11 a 20 toneladas, taxa no valor equivalente a 230 (duzentos e trinta) UFM;
- c) De 21 a 30 toneladas, taxa no valor equivalente 345 (trezentos e quarenta e cinco) UFM;
- d) Acima de 30 toneladas, taxa no valor equivalente a 460 (quatrocentos e sessenta) UFM.

**Art. 44** – Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados nos artigos anteriores, o infrator deve ser punido com multa no valor equivalente de 230 (duzentos e trinta) a 920 (novecentos e vinte) UFM.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

## CAPÍTULO VIII

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 45** - O Executivo Municipal deverá proceder às regulamentações complementares desta Lei, onde necessárias.

**Art. 46** - As obras iniciadas sem alvará de construção, antes da vigência desta Lei, terão o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, para sanar esta irregularidade.

**Art. 47** - As obras iniciadas, antes da vigência desta Lei, sem projeto aprovado, terão o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias para sanar esta irregularidade, ficando a critério do Setor de Fiscalização e Cadastro julgar da adequação às determinações deste Código, às normas básicas de higiene e segurança das habitações e às determinações da legislação municipal.

**Art. 48** - Poderão ser regularizadas, nos termos desta Lei, as edificações erigidas em desacordo com as normas previstas na legislação Municipal, desde que:

- I - estejam concluídas até a data da publicação desta Lei;
- II - não estejam localizadas em áreas de preservação paisagística ou de proteção de mananciais, bosques, matas naturais, parques urbanos, monumentos históricos e áreas tombadas ou de valor estratégico para segurança pública;
- III - não estejam localizadas junto a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, devendo obedecer aos recuos dispostos nas leis específicas;
- IV - não estejam edificadas, total ou parcialmente, em logradouros públicos, tais como: Ruas, Avenidas, Alamedas, Praças ou passeios públicos;
- V - seja comprovada a propriedade do terreno;
- VI - estejam situados em parcelamentos aprovados pelo Município;
- VII - não estejam localizadas em espaços destinados à implantação de projetos de interesse da coletividade;
- VIII - não ofereçam riscos a seus usuários e aos de áreas adjacentes;
- IX - tenham autorização do vizinho ou decisão judicial favorável, quando se tratar de abertura de vãos sem o devido afastamento.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

**Parágrafo único.** Considerar-se-á concluída a edificação que apresentar paredes erguidas, revestidas internamente, com cobertura, vãos de janelas e portas devidamente fechados e instalações hidráulicas e elétricas em funcionamento, de forma a permitir o seu uso.

**Art. 49** - O proprietário da edificação deverá:

I - Procurar o Setor de Tributação da Prefeitura, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação desta Lei, mediante pagamento de taxa de expediente, solicitando informações básicas para regularização, acompanhado dos seguintes documentos:

- a) comprovação de quitação de todos os Tributos Municipais;
- b) cópia do Título Aquisitivo.

II - após fornecimento das informações básicas, apresentar cópia do projeto da edificação nos padrões estabelecidos, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados a partir da data de expedição das informações. Os projetos serão anexados no mesmo processo das informações, acompanhados da RRT do responsável técnico, no caso do Projeto Arquitetônico e ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do Responsável Técnico pelos Projetos complementares, devidamente quitadas;

**Art. 50** - Ficam isentos das taxas municipais os projetos de construções térreas de até 50 m<sup>2</sup> que não possuam pavimentos nem subsolo.

**Art. 51** – Não será permitido construir nenhum tipo de edificação em área de APP (área de preservação permanente) sem a devida licença Ambiental.

**Art. 52** – Não será permitido construir nenhum tipo de edificação em área de risco sem a devida licença da Defesa Civil.

**Art. 53** – Será exigido o afastamento de 1,50 m, da divisa com o imóvel do vizinho para a abertura de janelas e similares



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

**Art. 54** – Os passeios públicos deverão permanecer livres sem obstrução por qualquer tipo de material móvel ou imóvel.

**Art. 55** – É permanentemente proibido armazenar qualquer tipo de material nas vias públicas ou passeios públicos.

**Art. 56** – É permanentemente proibido realizar parcelamento irregular do solo denominado: loteamentos clandestinos.

**Art. 57** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Francisco Badaró, 24 de fevereiro de 2025.

**ANTÔNIO REGINALDO MARTINS MOREIRA**

Prefeito do Município de Francisco Badaró

Este texto não substitui o publicado no quadro de avisos da Prefeitura Municipal de Francisco Badaró/ MG, na data de 24.02.2025.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

## ANEXO I

### LEI COMPLEMENTAR Nº 1.207 DE 24 DE FEVEREIRO DE 2025

#### Glossário

A

ACRÉSCIMO - aumento de uma edificação em direção horizontal ou vertical. ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

AFASTAMENTO - menor distância entre a edificação e qualquer das divisas do lote em que se situa.

ALA - parte do edifício que se prolonga de um ou de outro lado do corpo principal.

ALINHAMENTO - linha divisória entre qualquer terreno e a via ou logradouro público.

ALTURA DA FACHADA - distância vertical, medida no meio da fachada, entre o nível do meio-fio e o nível do meio-fio e o nível do ápice da fachada, quando a construção estiver no alinhamento do logradouro público, ou entre o nível do ápice da fachada e o nível do terreno ou calçada que lhe fica junto, quando a construção estiver afastada do alinhamento.

ALVARÁ - documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras.

ANDAIME - armação auxiliar e provisória de madeira ou metal, com estrado, sobre a qual trabalham os operários nas construções.

ANDAR - qualquer pavimento situado acima do térreo ou de uma sobreloja.

APARTAMENTO - unidade autônoma de moradia localizada em edificação habitacional multifamiliar.

ÁREA - parte do lote não ocupada por construção

ÁREA ABERTA - é aquela que limita com o logradouro público, em pelo menos um de seus lados.

ÁREA COLETIVA - área existente no interior de quarteirões, mantida como servidão perene e comum dos edifícios.

ÁREA COMUM - é a que se estende por mais de um lote, caracterizada por escritura pública, podendo também ser murada nas divisas do lote até altura de 2,00 m (dois metros).

ÁREA DE DIVISA - é aquela limitada por paredes do edifício e por divisas do lote.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

ÁREA FECHADA - é a que não limita com logradouro público.

ÁREA PRINCIPAL - é a que se destina a iluminar e ventilar compartimentos de permanência prolongada.

ÁREA SECUNDÁRIA - é a que se destina a iluminar e ventilar compartimento de permanência transitória.

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica – CREA/MG.

B

BAIXA DE CONSTRUÇÃO - documento expedido pela Prefeitura que suspende a execução de obras, ou, após o término da obra, habilita uma edificação ao uso.

BALANÇO - parte ou elemento da edificação que sobressai do plano da parede.

BEIRAL - parte da cobertura fazendo saliência sobre a prumada das paredes.

C

CALÇADA (SARJETA) - revestimento de certa faixa de terreno, junto às paredes do edifício, com material impermeável e resistente.

CASAS GEMINADAS - reunião de duas unidades residenciais, com pelo menos uma de suas paredes em comum, formando conjunto arquitetônico único.

CAU/MG – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de Minas Gerais.

CIRCULAÇÃO - compartimento de uma edificação destinada à movimentação das pessoas entre outros compartimentos ou entre pavimentos (corredor, escada, rampa).

COBERTURA - elemento de coroamento da construção, destinado a proteger as demais partes componentes.

CODEMA - Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente.

COMPARTIMENTO - cada uma das divisões dos pavimentos e uma edificação. Cômodo.

CONJUNTO HABITACIONAL - grupo de edificações habitacionais unifamiliares e/ou multifamiliares, cujos projetos são aprovados e construídos conjuntamente em áreas de urbanização específica.

CONSERTOS - obras de substituição ou reparo de partes deterioradas de elementos de um edifício.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

COTA - número que exprime em metros, ou outra unidade de comprimento, distâncias verticais ou horizontais.

CREA/MG - Conselho Regional de Engenharia, Agrimensura e Agronomia de Minas Gerais.

D

DECLIVIDADE - inclinação de terrenos ou inclinação de rampas dada pela relação percentual entre a diferença de altura de dois pontos e sua distância horizontal, representada pela fórmula  $d = h / l \times 100,00$ ; onde d: declividade de rampa, em porcentagem, h: diferença de altura (do ponto mais baixo ao mais alto da rampa); l: distância horizontal entre o ponto mais baixo e o mais alto.

DEPENDÊNCIA - construção, isolada ou não do edifício principal, sem formar unidade de habitação independente.

DIVISA - é a linha demarcatória dos limites da propriedade.

E

EDIFICAÇÃO - casa, edifício ou construção destinada a abrigar qualquer atividade humana. Classificam-se de acordo com as categorias de uso: habitacional, industrial, comercial ou de serviços, institucional e misto.

EDIFICAÇÃO HABITACIONAL UNIFAMILIAR OU ISOLADA - aquela destinada a habitação permanente; corresponde a uma unidade habitacional por lote ou conjunto de lotes.

EMBARGO - ato administrativo municipal que determina a paralisação de uma obra.

ESPECIFICAÇÃO - descrição das características de materiais e serviços empregados na construção.

F

FACHADA - qualquer face externa da edificação.

FACHADA PRINCIPAL - é a que está voltada para a via pública. Se o edifício tiver mais de uma fachada dando para logradouro público, a principal será a que der frente para o logradouro mais importante.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

FRENTE OU TESTADA - divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público.

FUNDO DO LOTE - lado oposto à frente. Os lotes triangulares e os de esquina não têm divisa de fundo.

G

GALERIA COMERCIAL - conjunto de lojas cujo acesso e ligação com a via pública se faz através de circulação coberta.

GALPÃO - construção com cobertura e sem foro, fechada total ou parcialmente, em pelo menos três de seus lados, por meio de paredes ou tapumes, destinada a fins industriais ou depósitos, não podendo servir de habitação.

GREIDE - do inglês "grade" - série de cotas que caracterizam o perfil de uma via, definindo as altitudes de seus diversos trechos; perfil longitudinal de uma via.

H

HABITAÇÃO - edifício ou parte de um edifício que se destina a residência.

HABITAÇÃO COLETIVA - edifício ou parte de edifício que serve de residência permanente a mais de uma família ou a pessoas diversas.

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR - aquela que é ocupada por uma só pessoa ou uma só família.

"HABITE-SE" - documento expedido pela Prefeitura que habilita qualquer edificação ao uso.

I

INSTALAÇÃO SANITÁRIA - compartimento de qualquer tipo de edificação destinado à higiene pessoal.

L

LICENCIAMENTO DE OBRA - ato administrativo municipal que concede licença e prazo para início e término de uma obra.

LINDEIRO - limítrofe. Que se limita com.

LOTE - parcela de terreno com frente para logradouro público, com divisas definidas em documento aprovado pela prefeitura e em condições de receber edificação.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

LOGRADOURO PÚBLICO - área de terreno destinada pela Prefeitura ao uso e trânsito públicos.

LOJA - compartimento de uma edificação destinado às atividades relativas aos usos comercial e de serviços.

M

MARQUISE - cobertura saliente na parte externa das edificações.

MÁXIMO-AR - janela semelhante a janelas basculantes, que se abre integralmente de dentro para fora.

MEIO-FIO - elemento de definição e arremate entre o passeio e a pista de rolamento de um logradouro.

MURO - elemento construtivo que serve de vedação de terrenos.

N

NIVELAMENTO - regularização de terreno por aterro e desaterro. Determinação das diversas cotas e, conseqüentemente, das atitudes do terreno.

P

PASSEIO - parte destacada do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres.

PATAMAR - piso intermediário entre dois lances de escada.

PAVIMENTO - cada um dos pisos ou planos horizontais superpostos de uma edificação, podendo cada um deles ter um ou mais compartimentos.

PAVIMENTO TÉRREO - é aquele cujo piso corresponde ao nível mais baixo do terreno circundante.

PÉ-DIREITO - distância vertical entre o piso e o teto ou forro de um compartimento.

PISTA DE ROLAMENTO - parte destacada do logradouro público destinada preferencialmente ao trânsito de veículos.

R

RECUO - parte do terreno situada entre o limite externo da edificação e a divisa do lote.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

REFORMA - obras de reparo, conserto e modificação, destinadas a colocar uma edificação em bom estado.

RRT - Registro de Responsabilidade Técnica – CAU/MG.

S

SUBSOLO - pavimento ou Cômodo de uma edificação situado inteiramente em nível inferior ao do terreno circundante.

T

TESTADA - divisa do lote ou da edificação com o logradouro público, que coincide com o alinhamento.

TETO - plano superior interno de um compartimento.

U

USO DO SOLO - apropriação do solo, com edificação ou instalação destinada às atividades urbanas, quando as categorias de uso residencial, comercial, de serviços, industrial e institucional.

V

VERGA - parte superior dos vãos de uma edificação. Viga que sustenta as cargas da parte acima dos vãos, distribuindo-se em suas laterais.

VISTORIA - exame efetuado por pessoal técnico da Prefeitura, a fim de verificar condições de uma edificação ou obra.