



PROJETO DE LEI N° 03 , de 07 de janeiro de 2026.

Altera a Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005, que institui o Código de Obras do Município de Itabirito.

Art. 1º - Ficam acrescidos os §1º e §2º ao art. 1º da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 1º - (...)

§1º - Esta Lei estabelece as disposições gerais que regulam a aprovação de projetos, simplificam os procedimentos para o licenciamento e disciplinam a execução de obras no Município de Itabirito, sem prejuízo da aplicação das normas estaduais e federais pertinentes.

§2º - Integram esta Lei, complementando seu texto, os Anexos I a IV.

Art. 2º - Ficam revogados os arts. 2º a 4º da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 3º - Ficam alterados os arts. 5º, 6º e 7º da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 5º - Somente profissional ou empresa legalmente habilitados poderão projetar e construir.

Parágrafo Único - O profissional legalmente habilitado poderá atuar individual ou coletivamente, como responsável técnico pela elaboração do projeto de edificação ou pela execução da obra.

Art. 6º - Fica definido que a responsabilidade sobre projetos, instalações e execuções cabe, em sua totalidade, exclusivamente aos profissionais, conforme Registro de Responsabilidade Técnica - RRT e/ou as Anotações de Responsabilidade Técnica - ART.

Art. 7º - São deveres dos responsáveis técnicos, nos limites das respectivas competências:

I - prestar informações ao Município de forma correta e inequívoca;

II - elaborar os projetos em observância às disposições previstas nesta Lei;

III - executar obra licenciada de acordo com o projeto aprovado pelo Município e com a legislação vigente;

IV - cumprir as exigências legais, técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso.

Art. 4º - Ficam revogados os arts. 8º a 11 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 5º - Ficam alterados os arts. 12 a 18 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 12 - A execução das obras de edificações é condicionada à obtenção de licença pelo órgão responsável pela política urbana do município de Itabirito, precedida da aprovação dos respectivos projetos e do pagamento das taxas públicas pertinentes.



Art. 13 - As obras de edificação realizadas no Município serão identificadas de acordo com a seguinte classificação:

I - construção: obra nova ou inicial;

II – regularização: obra existente construída sem aprovação prévia do poder público ou que diverge do projeto anteriormente aprovado;

III - reforma, sem modificação de área construída: obra de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, não modificando sua área;

IV - reforma, com modificação de área: obra de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, que altere sua área, quer por acréscimo ou decréscimo;

V – demolição: destruição, parcial ou integral, de qualquer edificação.

§ 1º Estão sujeitas à aprovação de projeto de edificação e ao licenciamento as obras de construção, regularização e reforma, com modificação de área.

§ 2º Estão sujeitas somente ao licenciamento as demolições e as reformas, sem modificação de área construída, ambas devidamente acompanhadas pelo responsável técnico.

§ 3º As reformas, sem modificação de área construída, deverão atender às seguintes exigências:

I - ser autorizadas em edificações devidamente regularizadas, através da emissão da Certidão de Baixa e Habite-se no município de Itabirito;

II - não devem interferir nos parâmetros urbanísticos e de ocupação do solo previamente aprovados no projeto arquitetônico.

§ 4º Não depende de licença a execução das seguintes obras:

I - construção de muros;

II - impermeabilização de lajes;

III - substituição de telhas, de calhas e condutores em geral;

IV – limpeza, pintura ou troca de revestimento externo ou interno de edificações;

V - instalação de canteiro e barracão de obras em obras licenciadas, desde que não ocupem área pública;

VI - reparos e substituições em instalações hidráulicas, elétricas, telefonia, entre outras;

VII - instalação de grades de proteção;

VIII - instalações temporárias como estandes de vendas, tendas, toldos de proteção solar para garagens e esquadrias, quiosques, e afins, desde que não ocupem área pública;

IX - serviços de execução e manutenção de passeios;

X - escadas e rampas descobertas sobre terreno natural;

XI - pérgolas descobertas;

XII - estruturas de suportes de painéis solares ou aerogeradores;

XIII - castelos d'água, casas de máquinas, casa de bombas, compartimentos para armazenamento de lixo, centrais de GLP, abrigos para animais doméstico e afins, desde que não sejam consideradas áreas edificadas.

§ 5º - A dispensa da aprovação do projeto e do licenciamento não desobriga o interessado do cumprimento das normas pertinentes, nem da responsabilidade penal e civil perante terceiros.

§ 6º - As construções de muros de arrimo, serão, obrigatoriamente, feitas com assistência e responsabilidade técnica de profissional habilitado.

§ 7º - São consideradas áreas edificadas, todas aquelas que possuírem pé-direito acima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), exceto nos casos previstos nos incisos V, VIII e XII.



Art. 14 – As licenças para as obras de edificações serão concedidas mediante a apresentação de requerimento específico dirigido ao órgão competente do Município, acompanhado dos documentos exigidos no Decreto Regulamentador desta Lei, para cada processo em questão.

§ 1º - A Prefeitura Municipal de Itabirito poderá, a seu critério, solicitar a apresentação de projetos e informações complementares, com a finalidade de assegurar o pleno entendimento do projeto proposto.

§ 2º - Para os casos previstos no Decreto Regulamentador desta Lei, o projeto de edificação a ser apresentado pelo responsável técnico para análise e aprovação deverá ser apresentado de forma simplificada, conforme definido no Decreto, tendo como objetivo alcançar qualidade e celeridade nos processos de aprovação e regularização de imóveis no Município de Itabirito.

§ 3º - A simplificação da representação gráfica do projeto de edificação a ser apresentado para aprovação não exime os responsáveis técnicos e os proprietários do atendimento a todos os parâmetros previstos pela legislação urbanística, estando estes, caso haja descumprimento, sujeitos a todas as sanções e penalidades previstas.

§ 4º - Nas vistorias para regularização de obra e/ou concessão da Certidão de Baixa e Habite-se será exigido o projeto para que sejam conferidos todos os parâmetros internos e externos estabelecidos pela legislação urbanística vigente, inclusive aqueles dispensados de representação gráfica na aprovação do projeto.

Art. 15 - A análise do projeto de edificação levará em conta os parâmetros que afetam a paisagem urbana e a qualidade de vida da coletividade, em especial:

I - coeficiente de aproveitamento;

II - gabarito;

III - taxas de ocupação e permeabilidade;

IV - afastamentos frontais, laterais, de fundos e entre edificações;

V - altura da edificação na divisa;

VI - áreas de estacionamento;

VII - cota de terreno por unidade habitacional;

VIII - iluminação e ventilação dos compartimentos;

IX - circulações verticais e horizontais coletivas;

X - pé-direito;

XI - acessibilidade;

XII - demais parâmetros específicos, conforme o uso da edificação.

Parágrafo único. A aprovação do projeto será deferida com base nos documentos apresentados e projetos devidamente elaborados pelo responsável técnico, de acordo com a legislação vigente.

Art. 16 - Conforme as especificidades de cada projeto, o órgão responsável pela política urbana do município de Itabirito poderá solicitar ao proprietário e/ou responsável técnico pelo projeto da edificação, licenças e pareceres de outras secretarias e unidades da administração direta e indireta, bem como órgãos estaduais e federais, conforme o caso, e, se necessário, encaminhamento aos conselhos municipais correspondentes.

Art. 17 - Na aprovação do projeto poderão ser aceitas divergências entre as dimensões do terreno constantes da planta de aprovação do parcelamento em relação ao levantamento planialtimétrico, sendo tolerada uma variação de 5% para mais ou menos, respeitadas as dimensões do logradouro público.

§ 1º - Constatada a divergência, os parâmetros definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo serão aplicados da seguinte maneira:



I - de acordo com o levantamento planialtimétrico se este apontar dimensões menores que as constantes da planta do parcelamento aprovada;

II - de acordo com planta do parcelamento aprovada se as dimensões constantes do levantamento planialtimétrico estiverem maiores que ela.

§ 2º - Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de permeabilidade definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, na hipótese descrita no inciso I do § 1º deste artigo prevalecerá à área constante da planta de parcelamento aprovada.

§ 3º - Para fins do disposto no caput os lotes ou terrenos adjacentes devem apresentar as divisas divergentes consolidadas.

§ 4º - Para fins do disposto no caput para a aprovação do projeto deverá ser apresentado o levantamento planialtimétrico devidamente acompanhado da respectiva RRT/ART.

§ 5º - Para fins do disposto no caput não serão aceitas divergências se o imóvel, lote ou terreno for confrontante com áreas públicas.

§ 6º - A aprovação do projeto de edificação não significa o reconhecimento da legitimidade dos direitos de propriedade, posse, domínio ou quaisquer outros sobre o imóvel.

Art. 18 - O prazo para o Município dar retorno referente à análise do projeto, aprovando ou emitindo as correções, será definido através do Decreto Regulamentador desta Lei.

Art. 6º - Ficam acrescidos os arts. 18-A, 18-B e 18-C à Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 18-A – A aprovação do projeto arquitetônico perante a Prefeitura Municipal de Itabirito será feita por meio da emissão do respectivo alvará de construção.

§ 1º - Nenhuma obra de edificação poderá ser iniciada sem a emissão do alvará de construção.

§ 2º Considera-se iniciada a obra ao ser promovida a execução das fundações da edificação.

Art. 18-B - O alvará de construção terá o prazo de validade de 04 (quatro) anos, contados a partir da data de sua expedição.

§ 1º Findo o prazo previsto no caput deste artigo sem que a obra tenha sido concluída, o alvará de construção poderá ser revalidado pelo mesmo prazo, por uma única vez, mediante solicitação do interessado, desde que a obra tenha sido iniciada.

§ 2º O alvará de construção poderá ser cancelado, caso a obra não tenha sido iniciada e mediante solicitação do proprietário.

§ 3º No caso de cancelamento de alvará, as taxas emitidas referentes à aprovação do projeto permanecerão devidas, não serão reembolsadas nem isentas.

Art. 18-C - Deverá ser mantido no canteiro de obras cópia do alvará de construção e do projeto aprovado, em local de fácil acesso à fiscalização.

Art. 7º - Fica alterado o art. 20 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 20 - Se a paralisação ocorrer por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, o proprietário deverá:

I – providenciar o fechamento do imóvel, garantindo a segurança da obra;

II – manter a calçada desobstruída, pavimentada e limpa.



Art. 8º - Ficam revogados os arts. 22 a 26 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 9º - Fica revogado o art. 28 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 10 - Ficam alterados os arts. 39 a 44 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 39 - A edificação somente poderá ser habitada, ocupada ou utilizada após a emissão da Certidão de Baixa e Habite-se, expedida pela Prefeitura Municipal de Itabirito.

Art. 40 - Consideram-se obras ou serviços concluídos:

I - instalações prediais executadas e devidamente ligadas à rede pública;

II - contrapisos concluídos e paredes da edificação rebocadas;

III - cobertura concluída;

IV - guarda-corpo em escadas e rampas, conforme normas de segurança vigentes;

V - esquadrias instaladas;

VI - vagas de estacionamento demarcadas em edificações de uso multifamiliar e uso econômico;

VII - edificação devidamente numerada;

VIII - passeios públicos executados ao longo do meio-fio em frente ao lote, conforme as exigências técnicas da Prefeitura Municipal de Itabirito.

§1º - Para a emissão da Certidão de Baixa e Habite-se, o órgão responsável pela política urbana do município de Itabirito, poderá celebrar Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), em situações excepcionais nas quais, após a realização da vistoria técnica, sejam identificadas pendências de execução de elementos que não comprometam a habitabilidade ou funcionalidade da edificação.

§2º - Em edificações residenciais multifamiliares verticais que possuam unidades autônomas com área construída maior que 70m² (setenta metros quadrados) poderá ser emitida a Certidão de Baixa e Habite-se, desde que possuam:

I - piso e paredes acabados nas áreas comuns;

II - contrapisos concluídos e paredes rebocadas nas áreas privativas;

III - pisos e paredes impermeabilizados em ambientes de preparo de alimentos e higiene.

Art. 41 - Após a conclusão da obra, o proprietário deverá solicitar a Certidão de Baixa e Habite-se, mediante a apresentação de requerimento específico dirigido ao órgão competente do Município, acompanhado dos documentos elencados no Decreto Regulamentador desta Lei.

Art. 42 - Para a análise do pedido de Certidão de Baixa e Habite-se, o órgão responsável pela política urbana do município de Itabirito realizará vistoria do imóvel e, constatado que a obra foi concluída, a Certidão de Baixa e Habite-se será concedida.

Art. 43 - Caso a vistoria constate que a edificação está em desacordo com o projeto aprovado, os proprietários e/ou responsáveis técnicos serão notificados para efetuarem a devida regularização, com os documentos e/ou procedimentos exigidos pelo setor responsável.

Parágrafo único. O órgão responsável pela política urbana do município de Itabirito poderá avaliar, em casos excepcionais, a emissão da Certidão de Baixa e Habite-se para projetos que apresentem discordâncias com o projeto aprovado, mediante apresentação de laudo e, quando necessário, de projeto complementar emitido pelo



responsável técnico, a ser analisado pelo órgão competente, desde que seja preservada a integridade do imóvel, não haja acréscimo de área construída, os parâmetros urbanísticos sejam atendidos e, quando couber, aplicadas as sanções previstas.

Art. 44 - Será permitida a concessão de Habite-se parcial quando a edificação possuir partes que possam ser ocupadas ou utilizadas independentemente das partes ainda não concluídas, a critério do órgão técnico competente da Prefeitura Municipal de Itabirito, desde que:

- I - constituam unidades ou pavimentos autônomos;*
- II - estejam concluídas as áreas comuns;*
- III - atendam ao disposto no art. 40 desta Lei.*

§1º - Poderá ser concedido Habite-se Parcial para edificações unifamiliares quando a edificação principal estiver integralmente concluída e apta à ocupação, dotada dos compartimentos mínimos e das condições estabelecidas nesta Lei para o uso residencial, permanecendo em execução ou por concluir edificações acessórias ou complementares no mesmo lote, tais como edícula, área gourmet, garagem ou outras de natureza secundária.

§ 2º - A concessão do Habite-se Parcial não eximirá o proprietário da obtenção do Habite-se Total após a conclusão integral da edificação.

Art. 11 – Fica revogado o art. 45 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 12 – Fica alterado o caput do art. 46, bem como fica criado o §3º do mesmo artigo, da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 46 - Nenhuma demolição de edificação poderá ser efetuada sem comunicação prévia ao órgão competente do Município, que expedirá a licença para demolição mediante a apresentação de um profissional legalmente habilitado para a execução e o acompanhamento dos serviços, comprovado por meio da ART ou RRT.

(...)

§ 3º - A demolição de imóvel de interesse ambiental e/ou cultural depende da anuência das secretarias municipais pertinentes e, caso necessário, da deliberação dos respectivos conselhos.

Art. 13 – Fica alterado o art. 47 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 47 – O prazo para a licença de demolição, bem como os documentos exigidos para abertura do requerimento específico a ser dirigido ao órgão competente do Município, serão elencados no Decreto Regulamentador desta Lei.

Art. 14 – Fica incluído o art. 47-A na Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 47-A – O responsável pela demolição deverá adotar todas as medidas necessárias para a proteção e segurança dos operários, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros públicos.

Parágrafo Único - Os responsáveis pela demolição deverão dar a devida destinação aos excedentes construtivos gerados.



Art. 15 – Ficam revogados os arts. 48 a 50 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 16 – Ficam inseridos os arts. 51-A, 51-B e 51-C na Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 51-A - As paredes comuns entre distintas unidades habitacionais deverão ter espessura mínima de 0,20m (vinte centímetros).

Art. 51-B - As coberturas deverão ser construídas de modo a assegurar o perfeito escoamento das águas pluviais, através de beirais ou calhas, e ainda dotadas de rufos e condutores, respeitando sempre o direito de vizinhança e sem atingir diretamente o logradouro.

Art. 51-C - Todas as chaminés deverão ter localização e altura suficientes para que os efluentes não incomodem ou prejudiquem os circunvizinhos, respeitadas as disposições da legislação civil vigente.

Art. 17 – Fica alterado o art. 58 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 58 - Os pés-direitos dos compartimentos terão as seguintes alturas mínimas:

I - 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) para os de permanência prolongada;

II - 2,30m (dois metros e trinta centímetros) para os de utilização transitória;

III - 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) para as lojas ou 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) quando essas possuírem sobreloja;

IV - 2,30m (dois metros e trinta centímetros) no mínimo, e 3m (três metros), no máximo, para as sobrelojas, desde que possam guardar a altura de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) debaixo de si;

V - 4,00m (quatro metros) para galpões;

VI - 2,10m (dois metros e dez centímetros) para rampas e escadas.

§ 1º - Para os compartimentos de utilização especial e sem permanência as alturas deverão ser definidas pelo responsável técnico conforme especificidade de cada ambiente.

§ 2º - Para qualquer tipo de edificação, aplica-se o seguinte:

I - nos casos de teto inclinado, o pé direito é definido pela média das alturas máxima e mínima do compartimento;

II - os vãos de acesso não poderão ter altura inferior a 2,10m (dois metros e dez centímetros).

Art. 18 – Fica alterado o art. 60 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 60 - Para a regularização de edificação com aberturas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos, será necessária anuência expressa do proprietário do terreno limítrofe.

Parágrafo Único - Nos casos em que não configurar prejuízo à privacidade dos confrontantes, poderá ser dispensada a anuência.

Art. 19 – Ficam revogados os arts. 61 a 64 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.



Art. 20 – Fica revogado o §2º do art. 65 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 21 – Ficam alterados os arts. 66 e 67 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 66 - Um compartimento não pode ser iluminado e ventilado por outro, exceto quando a iluminação e ventilação se der através de varandas, terraços e área de serviço, com profundidade máxima de 3m (três metros).

Parágrafo único. Os vãos de iluminação e ventilação da varanda, do terraço e da área de serviço poderão ser fechados por esquadria.

Art. 67 - As áreas dos vãos de iluminação e ventilação fixadas para os compartimentos de permanência prolongada e transitória serão alteradas, respectivamente, para 1/5 (um quinto) e 1/6 (um sexto) da área do piso, sempre que a abertura der para terraço, varandas e área de serviço com mais de 3m (três metros) de profundidade.

Art. 22 – Fica alterado o § 1º do art. 68 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 68 – (...)

§ 1º - Será permitida a ventilação por meio de poços de ventilação ou através de exaustão mecânica exclusivamente para os seguintes compartimentos:

I - sanitários em geral;

II - corredores e passagens com área superior a 10m² (dez metros quadrados);

III - armários ou quarto de vestir (closet) com área superior a 6m² (seis metros quadrados);

IV - escadas em edificações unifamiliares;

V - depósitos com área superior a 3m² (três metros quadrados);

VI - compartimentos especiais.

Art. 23 – Ficam revogados o § 3º do Art. 68, bem como o Art. 69 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 24 – Ficam alterados os § 1º e § 2º do art. 70 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 70 – (...)

§ 1º - As áreas de iluminação e ventilação serão classificadas em abertas, semi-abertas ou fechadas.

§ 2º - As dimensões mínimas das áreas abertas, semi-abertas e fechadas, de que trata o parágrafo anterior, serão fixadas em função dos compartimentos a serem iluminados e ventilados, conforme tabelas dos Anexos desta lei.

Art. 25 – Fica revogado o § 3º do art. 70 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 26 - Ficam revogados os arts. 71 a 75 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 27 - Ficam alterados os arts. 76 e 77 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:



Art. 76 - Os muros construídos no alinhamento do logradouro poderão apresentar saliências em balanço, desde que sua projeção horizontal não ultrapasse o limite máximo de 0,20 m (vinte centímetros) em relação ao logradouro.

Art. 77 - Os pavimentos acima do solo deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra queda, com altura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros).

Art. 28 - Ficam revogados os arts. 78 a 81 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 29 – Ficam alterados os arts. 82 e 83 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 82 - As portas deverão obedecer às seguintes larguras mínimas:

I - 0,80m (oitenta centímetros) para acessos às unidades autônomas e compartimentos de uso comum;

II - 0,70m (setenta centímetros) para passagens internas entre compartimentos;

III - 0,60m (sessenta centímetros) para instalações sanitárias.

Art. 83 - As edificações deverão conter condições de prevenção e combate a incêndio e pânico, nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo Único - Excetuam-se da exigência do caput as residências unifamiliares e multifamiliares horizontais com acessos independentes ao logradouro público e com instalações individuais.

Art. 30 - Ficam revogados os arts. 84 a 91 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 31 – Fica alterado o art. 92 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 92 - As edificações de uso residencial, não residencial e misto, deverão dispor de compartimentos, cômodo ou equipamentos para estocagem de lixo, com capacidade adequada para abrigar a produção de resíduos no período entre as coletas.

§ 1º - Excetuam-se da exigência do caput as residências unifamiliares e multifamiliares horizontais com acessos independentes ao logradouro público.

§ 2º - O dimensionamento do compartimento citado no caput deverá ser definido pelo responsável técnico pelo projeto, considerando a produção diária de lixo de acordo com cada uso, sendo parâmetros mínimos:

I. ser exclusivo;

II. possuir área mínima de 6m² (seis metros quadrados), pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros), acesso com dimensões mínimas de largura de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e altura de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e porta com fechamento automático;

III. ser dotado de ventilação natural correspondente a 1/10 da área ou de ventilação mecânica que garanta a exaustão do ar;

IV. dispor de ponto de água para lavagem, ralo ligado à rede de esgoto, iluminação;

V. possuir revestimento de piso e paredes até o teto com material durável, liso, impermeável e resistente a constantes lavagens e produtos de ação agressiva;

VI. não possuir ligação direta com vestíbulos, "halls", circulação, escadas, elevadores, compartimentos de permanência prolongada ou transitória, exceto garagens, pátios e acessos de serviço.



§ 3º - A produção de até 100 (cem) litros/dia é isenta da exigência feita no caput do artigo.

Art. 32 – Ficam revogados o inciso VI do art. 93, bem como o art. 95 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 33 – Fica alterado o art. 96 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 96 – É vedada a instalação de pilares de sustentação, grades, peitoris ou guarda-corpos nas marquises.

Art. 34 - Ficam alterados os arts. 97 e 98 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 97 - As piscinas não são consideradas área construída, porém deverão respeitar os parâmetros relativos a recuos e afastamentos e à taxa de permeabilidade.

Art. 98 - Os beirais até 0,80m (oitenta centímetros) não são considerados área construída.

Art. 35 – Ficam revogados os arts. 99 e 100, assim como o § 3º do art. 101 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 36 – Ficam incluídos os arts. 101-A, 101-B, 101-C e 101-D na Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 101-A - As calçadas padronizadas preveem a existência de até 03(três) faixas, conforme descrito a seguir:

I - Faixa de serviço: destinada aos equipamentos urbanos (postes, lixeiras, placas de sinalização, infraestrutura, dentre outros), as rampas de acesso para veículos ou pessoas com deficiência e também árvores e outras vegetações, sendo esta obrigatória;

II – Faixa pavimentada livre: destinada ao trânsito seguro dos pedestres, sendo obrigatória a presença dessa faixa e deve possuir no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura e prevê a livre circulação de pessoas;

III - Faixa de acesso: destinada ao apoio à propriedade, permitindo a composição com plantas ornamentais, não sendo esta obrigatória.

§ 1º - A faixa pavimentada livre poderá apresentar dimensão divergente da prevista no inciso II deste artigo em locais que, por razões técnicas, devidamente justificadas, não seja possível atender integralmente a essa dimensão.

§ 2º - No caso da existência de vegetação na faixa de serviço e/ou faixa de acesso, é de responsabilidade do proprietário a manutenção no passeio em frente ao seu imóvel.

§ 3º - A faixa de acesso somente será permitida se for atendida a dimensão mínima do passeio informada no item II deste artigo.

Art. 101-B – Os degraus nos passeios poderão existir desde que atendam às seguintes condições:

I - Nos passeios com declividade igual ou superior a 14% (quatorze por cento) e menor ou igual a 25% (vinte e cinco por cento), poderá ser admitida a construção de degraus, desde que a necessidade seja devidamente atestada pelo responsável técnico;



II – Nos passeios com declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento), a construção de degraus será obrigatória, devendo sua execução ser devidamente atestada pelo responsável técnico.

III – Em áreas urbanas já consolidadas até a data de publicação desta lei, mediante justificativa técnica, onde as condições topográficas ou edificadas impeçam a completa eliminação de desniveis, será admitida a existência de degraus, desde que sejam atendidas as condições dispostas no § 1º deste artigo, mediante aprovação do órgão competente.

§ 1º - Os degraus, quando admitidos ou obrigatórios, deverão atender às seguintes condições:

I - espelho com altura máxima de 0,18m (dezoito centímetros);

II - piso mínimo de 0,28m (vinte e oito centímetros);

III - existência de patamares a cada 20 degraus, no máximo;

IV - uniformidade das dimensões dos degraus.

Art. 101-C - O lote ou terreno lindeiro a logradouro público deverá ser mantido limpo, drenado e fechado, conforme disposto nesta Lei e demais normas aplicáveis.

§ 1º - No lote edificado é facultado o fechamento no alinhamento, desde que o passeio esteja devidamente executado conforme disposto nesta Lei.

§ 2º - No lote edificado é facultado o fechamento nas divisas laterais e de fundo, devendo, contudo, ser respeitada altura mínima de 1,80m.

§ 3º - Os tipos de fechamento adotados não deverão causar danos, riscos ou incômodos aos transeuntes e aos vizinhos.

Art. 101-D - Os proprietários dos lotes serão responsáveis pela construção de arrimos ou outros meios de proteção de cortes e barrancos, sempre que estes oferecerem a possibilidade de erosão ou deslizamentos que possam danificar o logradouro público e edificações ou terrenos vizinhos, sarjetas ou canalização públicas.

Art. 37 – Fica alterado o art. 102 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 102 - As circulações horizontais e verticais deverão atender às seguintes disposições:

I - as circulações de uso comum deverão ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

II - as circulações de uso privativo e circulações internas das edificações deverão ter largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

III - as rampas para acesso de veículos não poderão ter inclinação superior a 25% (vinte e cinco por cento);

IV - as rampas para acesso de pedestres em edificações residenciais multifamiliares e não residenciais deverão atender às exigências de acessibilidade definidas nesta Lei.

Parágrafo Único - Nos casos de escadas em formatos especiais, como em leque ou caracol, deverão ser observadas as normas técnicas da ABNT pertinentes.

Art. 38 - Ficam revogados os arts. 103 a 106 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 39 – Fica alterado o § 1º do art. 107 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 107 – (...)



§ 1º - Deverá ser previsto patamar com profundidade mínima igual à largura da escada a cada conjunto de, no máximo, 20 (vinte) degraus.

Art. 40 – Ficam revogados o § 2º do art. 107, assim como os arts. 108 a 111 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 41 - Fica alterado o parágrafo único do art. 112 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 112 – (...)

Parágrafo Único - A instalação de elevadores não dispensa a construção de escadas segundo o disposto nesta Lei.

Art. 42 – Fica revogado o art. 115 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 43 – Fica alterado o art. 116 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 116 - As áreas livres poderão ser utilizadas como áreas de estacionamento de veículos, não sendo permitida, contudo, a execução de cobertura que caracterize área edificada.

Parágrafo Único - Mediante autorização prévia do órgão municipal responsável pelo trânsito, os estabelecimentos de uso econômico poderão utilizar o afastamento frontal como área de estacionamento descoberto, desde que garantidas as condições de circulação do passeio público e da via. O rebaixo total da guia para acesso ao estacionamento configura que as vagas serão de uso público. Os rebaixos independentes, destinados a uma entrada e uma saída do estacionamento, configuram que as vagas serão de uso privativo do estabelecimento.

Art. 44 - Ficam revogados os arts. 118 a 121 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras.

Art. 45 - Ficam alterados os arts. 122, 123 e 124 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 – Código de Obras e acrescido o art. 122 A, da mesma lei, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 122. Toda habitação terá no mínimo 38,00m² (trinta e oito metros quadrados) e 39,00m² (trinta e nove metros quadrados) de construção para casa e apartamento, respectivamente, sendo composta no mínimo por um quarto, uma sala, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviços.

Art. 122A - Em unidades do tipo quintinetes, lofts, estúdios, flats e similares será admitida a área mínima de 20,00m² (vinte metros quadrados).

Art. 123 - As edificações de uso residencial deverão atender às seguintes dimensões e áreas mínimas de compartimentos:

I - cozinha: largura mínima de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) e área mínima de 4m² (quatro metros quadrados);

II - sala: largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e área mínima de 10m² (dez metros quadrados);

III - quartos: largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e área mínima de 7m² (sete metros quadrados);



IV - instalações sanitárias: largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e área mínima de 2m² (dois metros quadrados) para a instalação sanitária principal, e largura mínima de 1m (um metro) e área mínima de 1,20m² (um vírgula vinte metros quadrados) para a instalação sanitária secundária;

V - área de serviço: área mínima de 1,80m² (um vírgula oitenta metros quadrados).

Art. 124 - As edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, no momento da aprovação do projeto, serão analisadas apenas quanto ao atendimento dos parâmetros mínimos descritos nos incisos I a VI do art. 15 e conforme disposto no Decreto Regulamentador desta Lei.

Art. 46 - Ficam revogados os arts. 125 a 133 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras.

Art. 47 – Fica alterado o art. 134 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 134 - Consideram-se residências geminadas duas ou mais unidades residenciais autônomas, com paredes externas total ou parcialmente contíguas ou comuns entre as unidades.

§1º - A parede comum às residências deverá possuir espessura mínima de 0,20 (vinte centímetros).

§2º - É permitida a construção de muros de fechamento entre as unidades das residências geminadas, não sendo tal medida considerada como subparcelamento da área.

Art. 48 - Ficam revogados os arts. 135 a 153 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras.

Art. 49 – Ficam alterados os arts. 154 a 157 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 154 - As edificações destinadas a uso não residencial deverão dispor de, no mínimo, um lavabo em cada pavimento que atenda a todas as unidades autônomas. Parágrafo único. As instalações sanitárias destinadas a uso comum deverão atender às diretrizes contidas nas legislações pertinentes.

Art. 155 - As edificações de uso coletivo são aquelas destinadas às atividades de natureza comercial, hoteleira, cultural, esportiva, financeira, turística, recreativa, social, religiosa, educacional, industrial e de saúde, inclusive a edificação de prestação de serviços.

Art. 156 - As edificações de uso coletivo destinadas às atividades de natureza comercial, cultural, esportiva, turística, recreativa, social ou religiosa, com área total construída superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados), deverão possuir fraldário.

Art. 157 - Deverão obrigatoriamente ser dotadas de tratamento acústico as edificações cujo uso seja fonte de poluição sonora.

Art. 50 - Ficam revogados os arts. 158 a 188 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras.

Art. 51 – Ficam alterados os arts. 189 a 193 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras, que passam a vigorar com a seguinte redação:



Art. 189 - As construções de edificações obedecerão às disposições previstas na legislação federal, estadual e municipal referentes à acessibilidade de pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, bem como às normas técnicas pertinentes.
Parágrafo Único - Para efeito do disposto no caput, consideram-se pertinentes as Normas Técnicas de Acessibilidade da ABNT.

Art. 190 - O percurso acessível, quando exigido, além de atender as normas fixadas na ABNT, deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e possuir piso antiderrapante e contínuo.

Art. 191 - O sanitário adaptado às pessoas com deficiência, quando exigido, deverá garantir os requisitos mínimos previstos na ABNT.

§ 1º - Nas edificações de uso público, nos termos desta Lei, deve ser garantido pelo menos um sanitário adaptado, para cada sexo, em cada pavimento.

§ 2º - Nas edificações de uso coletivo, nos termos desta Lei, à exceção daquelas destinadas às atividades de natureza comercial e industrial, deve ser garantido, pelo menos, um sanitário adaptado em cada pavimento.

§ 3º - Nas edificações de uso coletivo, nos termos desta Lei, destinadas às atividades de natureza comercial e industrial, será obrigatório, pelo menos, um sanitário adaptado quando:

I - a área construída da unidade autônoma destinada à atividade de natureza comercial for superior a 300m² (trezentos metros quadrados);

II - existir sanitário de uso comum ou aberto ao público nas atividades de natureza industrial.

Art. 192 - As vagas de estacionamento de veículos para uso de pessoas com deficiência deverão atender, além dos determinados na ABNT, os seguintes requisitos:

I - localizarem-se próximas ao acesso da edificação;

II - possuírem percurso entre a vaga e a entrada da edificação totalmente acessível, sinalizado, com piso contínuo e antiderrapante;

III - serem de fácil acesso, não configurando vagas presas.

Art. 193 - As edificações destinadas a serviços de alojamento e a uso residencial multifamiliar com mais de 100 (cem) unidades residenciais deverão possuir, no mínimo, 2% (dois por cento) de suas acomodações ou unidades autônomas adaptadas às pessoas com deficiência.

Art. 52 - Ficam revogados os arts. 194 a 243 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras.

Art. 53 – Fica alterado o inciso I do art. 250 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 250 – (...)

I - construção clandestina, entendendo-se como tal a que for executada sem alvará de licenciamento da obra, desde que observadas as disposições desta Lei;

Art. 54 - Ficam revogados os arts. 255 a 261 da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras.



Art. 55 - Ficam revogados os Anexos V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII e XIII da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras.

Art. 56 – Fica alterado o “Anexo XIV – Glossário” da Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005 - Código de Obras, que passa a vigorar na forma do Anexo Único desta Lei.

Art. 57 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 07 de janeiro de 2026.

ELIO DA MATA Assinado de forma digital
SANTOS:50547917600 por ELIO DA MATA
917600 SANTOS:50547917600
Dados: 2026.01.16
14:08:49 -03'00'
Elio da Mata Santos
PREFEITO MUNICIPAL



ANEXO ÚNICO

LEI MUNICIPAL Nº 2459/2005

“ANEXO XIV – GLOSSÁRIO”

Acessibilidade - Possibilidade e condição igualitárias de acesso e uso, sem barreiras arquitetônicas e obstáculos, para todo cidadão, especialmente para pessoas com necessidades especiais.

Alinhamento - Limite divisório entre o lote e o logradouro público.

Alvará de Construção - documento expedido pela Prefeitura Municipal que autoriza a execução de obras.

Área de uso comum - Área destinada à utilização coletiva.

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica.

Beiral - É a continuação do telhado que ultrapassa a linha das paredes externas da edificação não sendo permitido o uso sobre ele.

Canteiro de obras - Espaço em uma construção, destinado a armazenagem de materiais, alojamento provisório dos operários e administração em alguns casos.

Certidão de Baixa e Habite-se - Documento de conclusão de obra e conformidade com o projeto aprovado.

Compartimento - Espaço com destinação específica.

Depósito - Compartimento não habitável destinado à guarda de utensílios e provisões.

Divisa - Linha que separa o lote ou o terreno da propriedade vizinha

Edificação - Construção destinada a atividades diversas.

Embargo - Ato administrativo que determina a paralisação imediata de uma obra.

Empresa legalmente habilitada - pessoa jurídica constituída por profissionais legalmente habilitados, registrada junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU ou Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA respeitadas às atribuições e limitações consignadas por esse organismo.

Estrutura - Conjunto de elementos construtivos de sustentação da edificação, abrangendo fundações, pilares, alvenaria autoportante, vigas e lajes.

Instalação sanitária - Ambiente de higiene isolado dos demais compartimentos das edificações e dotado de peças sanitárias.

Licença - Ato administrativo que reflete a manifestação de vontade da Administração em consentir que o particular exerça certa atividade.

Loja - Compartimento ou ambiente destinado ao uso comercial e de serviços.



Lote - Porção de território parcelado, resultante de aprovação de projeto de parcelamento do solo, com frente para o logradouro público.

Marquise - Cobertura em balanço destinada exclusivamente à proteção de transeuntes, não podendo ser utilizada para piso ou uso.

Movimento de terra - Modificação das condições topográficas do terreno, podendo gerar ou não transporte ou deslocamento externamente ao mesmo.

Muro - Elemento construtivo que serve de vedação de terrenos.

NBR - Norma Brasileira. Usada para identificar normas técnicas elaboradas e publicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Notificação - Documento de ato administrativo que precede a aplicação da penalidade, informando o prazo para a correção da irregularidade.

Passeio público - É a parte da via pública, normalmente segregada e em nível diferente, destinada à circulação de qualquer pessoa com autonomia e segurança, bem como à implantação de mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura, vegetação, sinalização e outros que se fizerem necessários em atendimento aos parâmetros mínimos

Pé-direito - Distância vertical entre o piso acabado e o teto de um compartimento, ou na ausência do último, do elemento de cobertura mais baixo.

Perfil natural do terreno - Corte da superfície do terreno na situação em que se apresenta ou se apresentava na natureza ou na conformação dada por ocasião da execução do loteamento.

Profissional legalmente habilitado - pessoa física registrada junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU ou Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por esse organismo e devidamente cadastrado pelo Município.

Residência unifamiliar - uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

Residência multifamiliar horizontal - uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas horizontalmente.

Residência multifamiliar vertical - uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas verticalmente.

Responsável Técnico pelo projeto de edificação - profissional/empresa legalmente habilitado responsável pela elaboração e acompanhamento dos projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas e descritivas e pela exequibilidade de seu trabalho.

Responsável Técnico pela execução da obra - profissional/empresa encarregado pela direção técnica das obras, desde seu início até sua total conclusão.



RT - Responsável Técnico

RRT – Registro de Responsabilidade Técnica

Saliência - Elemento arquitetônico da edificação que avança em relação ao plano de uma fachada, como brises, jardineiras, elementos decorativos, estruturais, sistemas de ar-condicionado e plataformas técnicas.

Sobreloja - Piso elevado e integrado a uma loja.

Tapume - Vedaçāo provisória utilizada durante o período da obra.

Vistoria - diligēcia efetuada com o objetivo de verificar as condições técnicas da edificação, a observācia à legislação urbanística e ao projeto aprovado.



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Submeto à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei que altera a Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005, instituidora do Código de Obras do Município de Itabirito.

Trata-se de proposição voltada a modernizar e tornar mais eficiente o marco normativo municipal aplicável à aprovação de projetos, ao licenciamento e à execução de obras, ajustando-o às demandas contemporâneas da construção civil, à dinâmica urbana atual e às exigências de racionalidade administrativa que hoje se impõem ao Poder Público.

O Código de Obras vigente é, em sua origem, de 2005 e, embora tenha recebido alterações pontuais ao longo do tempo - inclusive em 2019 - permanece marcado por problemas estruturais que, na prática, dificultam a tramitação de processos, geram incertezas interpretativas e, não raras vezes, contribuem para a morosidade decisória e para o aumento do custo de conformidade do particular que busca atuar regularmente. Esse cenário se torna ainda mais sensível em um Município que tem vocação natural para expansão, adensamento qualificado e atração de investimentos, exigindo uma legislação urbanístico-edilícia clara, atualizada, coerente e capaz de conferir previsibilidade a empreendedores, profissionais habilitados e cidadãos.

As alterações propostas partem de um compromisso explícito com a simplificação responsável e com a eficiência administrativa, sem perder de vista a proteção do interesse público, a segurança das edificações, a observância das normas técnicas e o respeito às regras estaduais e federais aplicáveis. Nessa direção, o Projeto reforça, já em suas disposições iniciais, que o Código deve regular a aprovação de projetos e simplificar procedimentos para o licenciamento, disciplinando a execução de obras no Município.

A mensagem central é inequívoca: modernizar o fluxo, reduzir ruídos normativos e tornar a atuação municipal mais objetiva, transparente e padronizada.

Entre as inovações de maior impacto para a dinamização do setor, destaca-se a positivação de regras mais claras para o licenciamento e para a etapa de aprovação do projeto arquitetônico.

Ainda nesse eixo de eficiência e padronização, o Projeto estabelece deveres operacionais mínimos de transparência e fiscalização, como a obrigação de manter no canteiro de obras cópia do alvará e do projeto aprovado em local acessível, medida simples que fortalece o controle e reduz conflitos durante a atuação fiscalizatória.

Ao mesmo tempo, reconhece um problema recorrente nos procedimentos de aprovação - divergências de medidas entre plantas de parcelamento e levantamentos planimétricos - e propõe uma solução normativa de tolerância objetiva, com salvaguardas, admitindo variação de até 5% em condições específicas.



A medida busca eliminar entraves burocráticos desnecessários, sobretudo em situações consolidadas, sem converter o procedimento edilício em instrumento de reconhecimento de propriedade ou domínio, o que também é expressamente afastado.

O Projeto também avança ao reforçar a matriz de responsabilização técnica, deixando explícita a centralidade do Registro/Anotação de Responsabilidade Técnica (RRT/ART) e a atribuição integral de responsabilidade aos profissionais e empresas legalmente habilitados, o que eleva o nível de segurança jurídica do Município ao mesmo tempo em que valoriza a técnica e a boa prática profissional.

Esse reforço é especialmente relevante em um ambiente regulatório mais moderno, no qual a Administração deve concentrar-se na análise de conformidade urbanística e administrativa, sem descurar da responsabilização técnica do executante, nos limites legais.

No mesmo sentido, a proposta revisita procedimentos que, na prática, são determinantes para o ritmo da construção civil: a disciplina da Certidão de Baixa e Habite-se, conferindo maior objetividade ao conceito de "obra concluída" e às condições mínimas de entrega, ao mesmo tempo em que admite, em hipóteses excepcionais, a formalização de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) quando pendências identificadas em vistoria não comprometerem habitabilidade ou funcionalidade.

O objetivo é conciliar rigor e pragmatismo: manter padrões mínimos indispensáveis, mas evitar que inconformidades de baixa materialidade paralisem a regularização, o uso e a fruição econômica de edificações que atendam ao essencial - medida que tende a reduzir contenciosos e incentivar a regularidade.

A proposta contempla, ainda, atualização importante no campo da acessibilidade e da adequação às normas técnicas correlatas, garantindo que o regramento municipal dialogue com o ordenamento superior e com as exigências contemporâneas de inclusão e mobilidade, tema que, por sua natureza, exige permanente alinhamento normativo.

Por fim, o Projeto promove revogações e ajustes estruturais que têm por finalidade eliminar dispositivos e anexos obsoletos, redundantes ou disfuncionais, substituindo-os por uma redação mais compatível com a realidade atual e, quando necessário, reorganizando o sistema normativo para reduzir contradições internas e facilitar a aplicação prática.

Essa racionalização é imprescindível para que o Código deixe de ser fonte de entraves e passe a ser instrumento efetivo de planejamento, desenvolvimento urbano e promoção de segurança jurídica.

Em síntese, a proposição ora apresentada busca dinamizar o processo da construção civil no Município, reduzir gargalos administrativos e atualizar o Código de Obras para uma nova realidade urbana, tecnológica e institucional, preservando o interesse público e qualificando a atuação municipal. A modernização normativa aqui proposta é medida de governança urbana e econômica: favorece o ambiente de negócios, estimula investimentos regulares, contribui para geração de emprego e renda, e fortalece a capacidade do Município de ordenar seu território com eficiência e previsibilidade.

Com tais considerações, Senhor Presidente, sobretudo em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, espero que essa Egrégia Câmara conceda apoio ao



presente Projeto de Lei, apreciando-o em regime de urgência e aprovando-o com a máxima brevidade possível.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, a seus ilustres pares a expressão do meu elevado apreço e da minha distinta consideração.

Atenciosamente,

ELIO DA MATA Assinado de forma digital
por ELIO DA MATA
SANTOS:50547917600
Dados: 2026.01.07 14:09:06
-03'00'
SANTOS:50547917600
17600
Élio da Mata Santos
PREFEITO MUNICIPAL



Itabirito, 07 de janeiro de 2026.

Ofício nº 007/2026-GP

Assunto: Projeto de Lei - Encaminha

Senhor Presidente,

Pelo presente, encaminhamos à análise de V. Exa. e dos nobres Edis, a fim de ser submetido à deliberação dessa Augusta Câmara Municipal, o Projeto de Lei anexo, que *"Altera a Lei Municipal nº 2459, de 14 de dezembro de 2005, que institui o Código de Obras do Município de Itabirito"*.

Senhor Presidente, em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, esperamos que essa Egrégia Câmara conceda o seu apoio ao presente Projeto de Lei, apreciando-o e aprovando-o com a maior brevidade possível.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

ELIO DA MATA Assinado de forma digital
por ELIO DA MATA
SANTOS:50547917600
Dados: 2026.01.07
917600 14:08:49 -03'00'
Elio da Mata Santos
PREFEITO MUNICIPAL

A Sua Excelência o Senhor
LEANDRO SILVA MARQUES
Presidente da Câmara Municipal de
ITABIRITO – MG.

