

DECRETO Nº3.980/2019

Regulamenta os Procedimentos Administrativos de Aprovação de Projetos, Licenciamentos de Obras e Edificações, Habite-se e Regularização de Edificações, junto ao Setor de Protocolo de Projetos e Fiscalização da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, e dá outras providências.

O Senhor **CLÁUDIO COSME PEREIRA DE SOUZA**, Prefeito do Município de Três Corações, Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelos dispositivos do artigo 177, inciso I, e artigo 131, inciso IX da Lei Orgânica Municipal,

Considerando, o disposto no Art.76 da Lei Complementar nº 006/95, de 20 de dezembro de 1995 - Código de Obras e Edificações do Município de Três Corações;

Considerando, as disposições da Lei Complementar nº 525/2019, de 05 de novembro de 2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Três Corações;

DECRETA:

Art. 1º Ficam estabelecidas as normas e procedimentos de análise e aprovação de projetos e licenciamentos, por parte da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, para construção, demolição, reforma, modificação ou ampliação de construção, obras e edificações, bem como de suas dependências, muros e grades, Habite-se, numeração, desmembramento, desdobro, unificação, retificação de área, e certidões diversas inerentes ao Departamento responsável.

§1º Para o cumprimento deste Decreto, a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano emitirá ato específico nomeando profissional técnico da área, responsável pela análise e aprovação dos projetos e licenciamentos.

§2º Todo projeto de edificação deve cumprir as exigências contidas no presente Decreto, bem como as demais normas previstas na legislação municipal correlata e, quando for o caso, respeitar as legislações específicas no âmbito estadual e federal.

Art. 2º Toda obra urbana somente poderá ser executada após a expedição do respectivo Alvará de Licença de Obras, de acordo com as exigências contidas neste Decreto e na legislação pertinente.

Art. 3º Toda obra de uso ou acesso público e coletivo, inclusive de reforma ou ampliação, deve ser projetada de modo a permitir o livre acesso, circulação e utilização por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, devendo seguir as orientações previstas na NBR 9050/2015, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no Decreto Federal Nº 5.296/2004, de 2 de dezembro de 2004 e na Lei Federal Nº 13.146/2015, de 6 de julho de 2015 e, normas do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais.

Art. 4º Compete à Prefeitura Municipal de Três Corações, através de sua Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, a aprovação dos projetos, a concessão de licença de obras e a fiscalização da execução da obra, observando as disposições contidas neste Decreto, bem como as determinações da legislação vigente, em especial, na Lei Complementar nº 523/2019, de 05 de novembro de 2019 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Três Corações, na Lei Complementar nº 525/2019, de 05 de novembro de 2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Três Corações e na Lei Complementar nº 006/95, de 20 de dezembro de 1995 - Código de Obras e Edificações do Município de Três Corações, sem prejuízo das demais legislações aplicáveis, ou as que vierem revisá-las, alterá-las ou substituí-las.

Art. 5º O Município licenciará e fiscalizará a execução e a utilização das edificações apenas no que se referir aos requisitos urbanísticos, restando todas as demais responsabilidades, inclusive projetos e execução da obra, ao seu responsável técnico devidamente habilitado pelo respectivo Conselho Profissional.

Parágrafo único. O disposto no *caput* deste artigo, não exime o cumprimento das demais exigências legais, sendo passível de fiscalização pelos demais Setores e Secretarias Municipais responsáveis a qualquer tempo.

Art. 6º Considera-se proprietário ou possuidor do imóvel a pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade, com registro imobiliário em Serviço Registral de Imóveis, ou documento hábil a comprovar a posse legítima, com firma reconhecida.

Art. 7º O proprietário responderá pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando, sua aceitação por parte do Município, em reconhecimento de qualquer direito real sobre a titularidade ou domínio do imóvel.

Art. 8º O proprietário e o responsável técnico são responsáveis pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade da obra, bem como pela observância das disposições constantes neste Decreto e na legislação pertinente.

Art. 9º O responsável técnico é o profissional habilitado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações consignadas pelo Conselho Profissional responsável pelo projeto arquitetônico e/ou execução da obra.

Art. 10. Todas as obras de construção, reforma e ampliação, deverão ser precedidas dos seguintes atos e/ou procedimentos administrativos:

I - obtenção da Certidão de Numeração (quando couber);

II - apresentação de projeto para análise e aprovação da municipalidade;

III - aprovação de projeto;

IV - Alvará de licenciamento da obra.

Parágrafo Único. Após a conclusão da obra, o proprietário deverá requerer o Habite-se, nos termos da legislação vigente.

Art. 11. Os requerimentos abaixo indicados deverão ser protocolados no Setor de Protocolo de Projetos e Fiscalização, da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, devidamente acompanhados da documentação exigida no presente Decreto, inclusive com a comprovação do recolhimento das taxas e outros:

I - Requerimento de Consulta de Viabilidade de Obra – C.V.O (caráter facultativo);

II - Requerimento de Análise e Aprovação de Projeto com alvará de licença de construção, de reforma, de ampliação e/ou de demolição ou de Certidão de Regularização ou numeração;

III - Requerimento de Habite-se.

Art. 12. O prazo da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano para análise do procedimento será de 30 (trinta) dias, a partir da data da entrada da documentação, podendo ser prorrogado por igual período, mediante justificativa.

Parágrafo único. No caso de projetos sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança ou que necessitem de análise e pareceres mais detalhados de outros órgãos do Executivo, a Prefeitura Municipal poderá prorrogar o prazo de análise, por prazo factível.

Art. 13. Após a análise do projeto pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, com a eventual lista de pendências a serem corrigidas, o proprietário ou responsável técnico deverá retirar, corrigir e devolver o procedimento, em um prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da emissão do documento de análise.

§1º Caso não seja atendido o disposto no *caput*, o requerimento será indeferido/cancelado.

§2º Poderá haver prorrogação do prazo determinado no *caput* somente mediante justificativa, por escrito, apresentada pelo requerente ou responsável técnico nos casos em que o procedimento se encontre "retirado" por haver pendência em outro órgão do Poder Público.

§3º Indeferido/cancelado o requerimento por decurso do prazo estabelecido no *caput*, a nova análise será submetida ao recolhimento das respectivas taxas.

Art. 14. Os prazos fixados nos artigos 12 e 13 deste Decreto poderão ser prorrogados pelos órgãos de aprovação por razões de força maior.

Art. 15. A Consulta de Viabilidade de Obra – C.V.O compreende o requerimento do interessado dirigido ao Poder Executivo Municipal, solicitando informações referentes ao uso e ocupação do solo e os índices urbanísticos básicos vigentes, relativos ao imóvel onde se pretende executar a obra.

§1º A Consulta de Viabilidade de Obra – C.V.O é meramente informativa e não dá direito à execução da obra, sendo que as informações prestadas referem-se à legislação em vigor e havendo alteração desta, a consulta perde o efeito.

§2º A Consulta de Viabilidade de Obra – C.V.O deverá ser requerida junto ao Setor de Protocolo de Projetos e Fiscalização da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§3º A solicitação da Consulta de Viabilidade de Obra – C.V.O é facultativa.

§4º A Consulta de Viabilidade de Obra – C.V.O deverá ser atendida no prazo de 30 (trinta) dias e seu documento tem validade de 120 (cento e vinte) dias.

Art. 16. Para aprovação do projeto arquitetônico o interessado apresentará à Prefeitura Municipal:

I - Título de Propriedade (Matrícula ou Transcrição Imobiliária) completo e atualizado, expedido no prazo máximo de 30 (trinta) dias, ou contrato de compra e venda com firmas reconhecidas e respectiva certidão imobiliária, também expedida no prazo máximo de 30 (trinta) dias;

II - Consulta de Viabilidade de Obra – C.V.O (caráter facultativo);

III - nos termos dos regulamentos das Entidades de Classe, Documento de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) de autoria e de execução do projeto, assinadas e com comprovante de quitação, conforme o caso:

- a) obra até 80m²: Anotações de Responsabilidade Técnica do Projeto Arquitetônico e de Execução;
- b) obra acima de 80m² até 200m²: Anotações de Responsabilidade Técnica dos Projetos Arquitetônico, Estrutural, Elétrico e de Execução;
- c) obra acima de 200m²: Anotações de Responsabilidade Técnica dos Projetos Arquitetônico, Estrutural, Hidrossanitário, Elétrico e de Execução;

IV - no mínimo duas cópias do projeto arquitetônico final, assinadas pelo responsável técnico e pelo proprietário;

V - autorização para execução da obra, caso o requerente não seja proprietário do imóvel, com prova de posse legal e/ou autorização do proprietário com firma reconhecida em cartório;

VI - cópia do Contrato Social ou Estatuto, onde conste o representante legal, caso o requerente seja pessoa jurídica;

VII - Certidão Negativa de Débitos específica do imóvel;

VIII - comprovante de quitação das respectivas taxas.

§1º O requerimento de aprovação de projeto, devidamente instruído, será protocolizado perante o Setor de Protocolo de Projetos e Fiscalização da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e observará o disposto no artigo 12 deste Decreto.

§2º Não será permitido o protocolo dos pedidos de Alvará de Construção, de reforma, ampliação, certidão de construção e correlatos, se não cumpridos todos os requisitos deste artigo.

§3º Para aprovação de projetos multifamiliares, comerciais ou industriais, deverá ser apresentada junto com o respectivo projeto, a Anotação de Responsabilidade Técnica pertinente Prevenção e Combate a Incêndio – PCI ou declaração de dispensa, nos termos legais.

§4º Toda a documentação deverá ser entregue no Setor de Protocolo de Projetos e Fiscalização, em *Pasta Grampo Trilho Plástico Ofício Transparente – 24 x 34 cm*.

Art. 17. O projeto final será analisado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e deverá conter:

I - selo padrão, seguindo especificações e medidas publicadas, conforme modelo padrão constante do Anexo I, disponibilizado em DWG/AutoCAD – contendo o preenchimento de todas as informações solicitadas;

II - quadro de áreas do selo:

- a) área a construir e a reformar e áreas existentes, quando houver, discriminadas por pavimento e/ou edificação;
- b) indicar área averbada;
- c) área total a construir;
- d) área total;
- e) quantidade de unidades habitacionais no lote, quando houver;
- f) área permeável.

III - quadro de situação do selo devendo conter os seguintes itens:

- a) projeção do lote dentro da malha urbana, de acordo com o mapa oficial, com indicação do número e/ou nome das vias;
- b) orientação do norte magnético.

IV - Planta baixa – cotada, na escala mínima 1:100 – todos os pavimentos com todas as suas dependências, pilotis, subsolo, sobrelojas, níveis e área permeável, desenho dos depósitos de lixo e de gás, vagas de garagem, bem como:

a) indicação quando presente, dos itens construtivos: marquises, pérgolas, beirais e sacada; piscinas ou área de lazer, rebaixamento de guias na calçada, e vagas de garagem, acessibilidade quando de lotes de esquina;

b) em planta baixa, deverá ser demonstrado o passeio/calçada devidamente cotado conforme projeto aprovado do loteamento onde o mesmo se situa;

c) a planta deverá conter todos os pavimentos devidamente cotados externamente, com legendas e hachuras da edificação.

V - Cortes – cotado na escala mínima 1:100 – contendo as seções transversais e longitudinais do prédio e suas dependências;

VI - Fachadas/Elevações – cotadas em escala mínima 1:100 – com indicação do “grade” da rua, do tipo de fechamento do terreno no alinhamento e todas as elevações que derem para o logradouro;

VII - Cobertura – cotada na escala mínima 1:200 – com a indicação do tipo de cobertura, caixas d’água, casas de máquinas e de todos os elementos componentes da cobertura;

VIII - Implantação – cotada na escala mínima 1:200 – contendo a localização do terreno, suas divisas, lotes confrontantes, projeção e dimensão da calçada e localização em relação aos logradouros públicos e esquina mais próximos;

IX - Perfis do Terreno – cotado na escala mínima 1:200 – contendo os perfis longitudinais e transversais do terreno.

Art. 18. No que referem-se às edificações comerciais, serviços, indústria, instituições e uso misto, além do exigido no artigo 17 deste Decreto, deverá conter ainda:

I - indicação de vagas de estacionamento computáveis e pátios de carga e descarga, especificando, quando for o caso, as vagas de idoso e de pessoa com deficiência;

II - indicação das áreas de circulação interna de veículos e circulação de pedestres (rampas de acessibilidade, elevadores ou plataforma elevatória), bem como áreas de manobra;

III - banheiros acessíveis conforme NBR 9.050.

Art. 19. No que referem-se às edificações destinadas à residência multifamiliar, além do exigido no artigo 17, deverá conter ainda:

I - área a construir ou reformar discriminada por pavimento e/ou edificação:

- a) pavimento térreo (garagem, guarita, depósito de lixo, central de gás liquefeito de petróleo e outros elementos computáveis);
- b) pavimento tipo (indicar a quantidade de vezes que se repete);
- c) pavimento cobertura;
- d) quantidade de unidades habitacionais.

II - indicação das vagas de estacionamento computáveis e pátios de carga e descarga;

III - indicação das áreas de circulação interna de veículos e circulação de pedestres (rampas de acesso; elevadores), bem como áreas de manobra;

IV - indicação do início da rampa de acesso de veículos para pavimento superior e/ou subsolo, quando houver, conforme norma aplicável.

Art. 20. Todos os itens descritos para a representação gráfica do “Projeto Final” devem ser devidamente cotados para que haja perfeito entendimento.

Art. 21. Nos projetos de reforma e/ou ampliação, deverá ser indicado o que será demolido, construído ou conservado de acordo com convenções especificadas na legenda do projeto.

Art. 22. O “Projeto Final” deverá observar o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Três Corações, Código de Obras e Edificações do Município e demais normas em vigor relativas às edificações.

Art. 23. A aprovação do “Projeto Final” não exime seu autor da obediência às leis em vigor, devendo o autor do projeto, com o requerente/proprietário assumir qualquer responsabilidade civil, administrativa e criminal, decorrente de eventuais prejuízos a terceiros.

Art. 24. A licença para construção, demolição, reforma e ampliação é concedida ao requerente através da emissão do Alvará de Licença.

Art. 25. Dependerão, obrigatoriamente, de Alvará de Licença, todas as obras; novas edificações e reformas ou ampliações que determinem alteração da cobertura, acréscimo, modificação ou demolição na área construída do imóvel, ou que afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções.

Art. 26. Para obtenção do Alvará de Licença, o interessado deverá cumprir todos os requisitos do artigo 17 deste Decreto.

Art. 27. É vedada qualquer alteração no projeto de arquitetura quanto aos seus parâmetros físicos de locação, área construída ou ainda aqueles elementos essenciais da obra sem a prévia

autorização da Prefeitura Municipal, sob pena de cancelamento automático de seu Alvará de Licença.

Parágrafo Único. Para efeito de prévia autorização da Prefeitura Municipal, conforme disposto no *caput*, deverá ser levada a efeito a substituição do projeto aprovado, imperiosamente antes do encerramento da obra.

Art. 28. A demolição de qualquer construção só poderá ser executada após obtenção de licença junto à Prefeitura Municipal.

§1º A demolição só poderá ser executada sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado, devidamente registrado no Município.

§2º A demolição só poderá ser efetuada com observância das normas de segurança, podendo a Prefeitura Municipal, através do Departamento responsável, determinar o momento de sua ocorrência.

Art. 29. As obras de movimentação de terra – corte e aterro, só poderão ser executadas após a licença junto a Prefeitura Municipal de Três Corações, mediante responsabilidade técnica de profissional habilitado, devidamente registrado no Município e levada a efeito com observância às normas de segurança, podendo a Prefeitura Municipal, através do Departamento responsável, determinar o momento de sua ocorrência.

Art. 30. O Alvará de Licença terá validade de um ano, prorrogável uma única vez, por igual período, desde que devidamente justificado e mediante análise da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Art. 31. Concluída a obra, o proprietário deverá solicitar a expedição do Habite-se, através de requerimento à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, instruído com cópia do Alvará de Licença e cópia do Projeto Aprovado.

Parágrafo único. O Habite-se autoriza a ocupação da edificação, não representando qualquer garantia à sua segurança quanto à execução, que compete única e exclusivamente ao responsável técnico pela respectiva obra.

Art. 32. No que referem-se aos prédios comerciais e industriais, o habite-se será concedido mediante aprovação ou dispensa do Corpo de Bombeiros.

Art. 33. Poderá ser concedido o Habite-se parcial, desde que as áreas comuns estejam concluídas, nos seguintes casos:

I - quando tratar-se de prédio composto de parte comercial e parte residencial e houver utilização independente destas partes;

II - quando tratar-se de prédio comercial constituído de unidades autônomas, podendo o Habite-se ser por unidade;

III - quando tratar-se de prédios construídos no interior de um mesmo lote.

Art. 34. A obra será considerada apta ao Habite-se, pela fiscalização, quando estiver de acordo com a legislação municipal, em conformidade e aprovada, e, após a comprovação ao atendimento das regularidades perante às concessionárias de serviços de energia elétrica, água e esgoto.

Parágrafo único. A garantia de segurança quanto à execução da obra é de responsabilidade do proprietário, do empreendedor, do construtor e do respectivo responsável técnico, conforme legislação pertinente.

Art. 35. Os procedimentos em trâmite terão o prazo máximo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias para conclusão, findo tal prazo, deverão adequar-se às normas estabelecidas pelo presente Decreto, através de novo requerimento com o recolhimento das devidas taxas.

Parágrafo Único. Até o término do prazo estabelecido no *caput* deste artigo, os procedimentos já protocolizados poderão ter seu conteúdo substituído, sem recolhimento de novas taxas, adequando-se às normas estabelecidas pelo presente Decreto, mediante solicitação através de ofício junto ao Setor de Protocolo de Projetos e Fiscalização da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Prefeitura Municipal de Três Corações, 6 de novembro de 2019.

CLÁUDIO COSME PEREIRA DE SOUZA
Prefeito Municipal

