

LEI COMPLEMENTAR Nº 18, DE 19 DE SETEMBRO DE 2023.

[Redação original](#)

[Texto compilado](#)

Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Betim, e dá outras providências.

O Povo do Município de Betim, por seus representantes, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece as disposições gerais que regulam a aprovação de projetos, o licenciamento de obras e a execução, manutenção e conservação de obras no Município de Betim, sem prejuízo das normas estaduais e federais aplicáveis.

Art. 2º São princípios básicos desta Lei Complementar:

I - conscientizar a população sobre o exercício da cidadania e dos direitos de vizinhança através de ações voltadas à educação urbana;

II - modernizar os parâmetros construtivos das edificações, adequando-os às necessidades atuais, em especial àquelas voltadas à preservação do meio ambiente e aos direitos dos cidadãos;

III - definir as responsabilidades das partes envolvidas nos processos de licenciamento de obras no município de Betim;

IV - garantir as liberdades individuais dos responsáveis pela elaboração dos projetos licenciados e pela execução das obras, sem prejuízo dos interesses da coletividade;

V - normatizar e simplificar os procedimentos para o licenciamento das obras;

VI - promover e incentivar as melhorias sociais no município de Betim através da regularização das edificações já consolidadas, em especial aquelas ocupadas pela população mais carente.

Art. 3º São partes integrantes desta Lei Complementar:

I - Anexo I - Tabela de Infrações e Penalidades Cabíveis;

II - Anexo II - Modelo de Projeto Simplificado;

III - Anexo III - Glossário.

CAPÍTULO II  
DAS RESPONSABILIDADES

**Seção I**  
**Do Profissional e Da Empresa**

Art. 4º Somente profissional ou empresa legalmente habilitados poderão projetar e construir.

§ 1º O profissional legalmente habilitado poderá atuar individual ou coletivamente, como responsável técnico pela elaboração do projeto de edificação ou pela execução da obra.

§ 2º O profissional responsável de que trata o parágrafo anterior declarará e assumirá sua responsabilidade em requerimento específico.

Art. 5º 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. 6º 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 Complementar;

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;

V - dar o suporte necessário às vistorias e à fiscalização das obras, permitindo ao órgão responsável pela política urbana do município de Betim o livre acesso ao canteiro de obras, apresentando a documentação técnica sempre que solicitado.

Art. 7º A substituição ou a transferência do responsável técnico deverá ser comunicada ao Município em novo requerimento, imediatamente à sua ocorrência.

Parágrafo único. Caso a substituição ocorra durante a execução da obra, esta deverá ser interrompida até que outro profissional legalmente habilitado assuma a responsabilidade técnica.

## **Seção II**

### **Do Proprietário**

Art. 8º São deveres do proprietário do imóvel:

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

II - providenciar os projetos e obras devidamente licenciados e executados por responsável técnico;

III - dar o suporte necessário às vistorias e à fiscalização das obras, permitindo ao órgão responsável pela política urbana do Município o livre acesso ao canteiro de obras e à edificação, apresentando a documentação técnica sempre que solicitado;

IV - manter o imóvel, a respectivo passeio e seus fechamentos em bom estado de conservação;

V - manter a integridade do projeto aprovado e promover sua conveniente utilização com manutenção das condições de salubridade e segurança, mesmo após o vencimento da responsabilidade técnica e a conclusão da obra;

VI - anexar placa de obra expedida pelo órgão responsável pela política urbana do Município.

§ 1º O proprietário ou seu representante legal deverá comunicar aos órgãos competentes do Município situação de risco iminente que comprometa a segurança e a saúde dos ocupantes e de terceiros, bem como adotar providências no sentido de saná-las.

§ 2º A depredação por terceiro ou a ocorrência de acidente não isentam o proprietário da manutenção do bom estado de conservação do imóvel e de seus fechamentos.

§ 3º As obrigações previstas nesta Lei para o proprietário do imóvel estendem-se ao possuidor, assim entendido como a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício pleno, ou não, de usar e ocupar o imóvel objeto da obra.

## **Seção III**

### **Do Município**

Art. 9º Fica definida a responsabilidade do Município, através do órgão responsável pela política urbana, para aprovar os projetos, licenciar e fiscalizar a execução das obras, certificar a conclusão destas e aplicar as penalidades cabíveis, visando ao cumprimento da legislação vigente, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, da execução ou da utilização da obra ou da edificação concluída.

§ 1º Caberá ao órgão responsável pela política urbana do Município apenas a aprovação do projeto arquitetônico da edificação, conforme descrito nos artigos 13 e 14 desta Lei, não procedendo à aprovação de projetos complementares, entendidos como aqueles não necessários à constatação de conformidade da edificação perante as legislações municipais em vigor e as demais exigências contidas nesta Lei Complementar, conforme o caso.

§ 2º O órgão de política urbana do Município poderá fiscalizar as edificações de qualquer natureza, após a concessão da Certidão de Habite-se e Baixa de Construção, visando a garantir o disposto no inciso V do art. 8º sem prejuízo das sanções cabíveis.

### CAPÍTULO III

#### DA APROVAÇÃO DE PROJETOS E LICENCIAMENTO DE OBRAS

##### **Seção I**

##### **Disposições Gerais**

Art. 10. A execução das obras públicas ou privadas de edificações é condicionada à obtenção de licença outorgada pelo órgão responsável pela política urbana do município de Betim, precedida da aprovação dos respectivos projetos e do pagamento das taxas públicas pertinentes.

§ 1º Estão sujeita à aprovação de projeto de edificação e ao licenciamento as obras de construção e modificação.

§ 2º Estão sujeitas somente ao licenciamento as demolições, a construção de muros de arrimo, as reformas e obras de infraestrutura particulares que interfiram na vizinhança e em áreas públicas, devidamente acompanhadas pelo responsável técnico nos termos desta Lei Complementar.

§ 3º O processamento do pedido de licenciamento para obras públicas terá prioridade sobre quaisquer outros pedidos de licenciamento.

§ 4º As reformas em imóveis destinados a todos os usos, exceto aquelas destinadas ao uso unifamiliar e multifamiliar horizontal/vertical, deverão ser licenciadas previamente e atender, simultaneamente, às seguintes exigências:

I - as licenças serão solicitadas através de processo específico, contendo, no mínimo, os seguintes documentos:

- a) registro ou matrícula atualizada do imóvel;
- b) projeto arquitetônico da reforma;
- c) anotação de Responsabilidade Técnica do projeto da reforma;

d) anotação de Responsabilidade Técnica de execução da obra de reforma;

e) contrato ou estatuto social quando o proprietário for pessoa jurídica.

II - poderá ser autorizada a reforma em edificações previamente aprovadas pelo município de Betim, e edificadas conforme projeto anterior aprovado;

III - poderão ser caracterizadas como reformas, as obras que cumpram as seguintes exigências: não alterem as áreas cobertas;

b) não alterem as áreas permeáveis;

c) não alterem a destinação de áreas destinadas a vagas de veículos e/ou carga e descarga;

d) não alterem a volumetria externa das edificações.

Art. 11. Ficam definidas as hipóteses de dispensa da aprovação de projeto e do licenciamento nas seguintes obras:

I - construção de muros de vedação;

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

III - modificações internas às unidades residenciais e não residenciais que não gerem alteração da área construída, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo;

IV - instalação de grades de proteção;

V - construção de abrigos para animais domésticos;

VI - centrais de Gás Liquefeito de Petróleo - GLP, casa de bombas e afins;

VII - escadas e rampas descobertas sobre terreno natural, respeitados os parâmetros da legislação vigente;

VIII - impermeabilização de lajes;

IX - instalações provisórias como estande de vendas, circos e afins, desde que não ocupem área pública;

X - equipamentos que não caracterizem habitabilidade, como Estações Rádio Base, Castelos D'água e afins;

XI - pérgolas sem elemento de cobertura.

Parágrafo único. A dispensa da aprovação do projeto não desobriga o interessado do cumprimento das normas pertinentes, nem da responsabilidade penal e civil perante terceiros.

## **Seção II**

### **Da Aprovação de Projeto**

## **Subseção I**

### **Disposições Gerais**

Art. 12. A solicitação de aprovação de projeto de edificação, emissão de Alvará de Construção e a emissão da Certidão de Habite-se e Baixa de Construção dar-se-á via procedimento administrativo, pelo sistema de aprovação digital, mediante pagamento das taxas e preços públicos correspondentes e do atendimento às disposições estabelecidas nesta Lei Complementar e na legislação urbanística vigente.

§ 1º Os processos de aprovação de projeto serão instruídos com os seguintes itens:

I - projeto arquitetônico conforme ABNT e modelos disponibilizados pelo órgão responsável pela política urbana do Município, atendendo à legislação;

II - registro do imóvel atualizado ou título de domínio, pleno ou útil, de posse, sob qualquer modalidade, em nome do interessado, com firma reconhecida em cartório e acompanhado do registro do imóvel atualizado;

III - cópia de documento de identidade do proprietário ou possuidor;

IV - RRT-CAU ou ART-CREA do projeto arquitetônico, assinada e quitada;

V - Laudo Técnico de Segurança para Regularização de Edificações com respectiva RRT/ART em caso de regularização assinados;

VI - ART de execução de obra para obtenção do Alvará de Construção.

§ 2º O órgão responsável pela política urbana do Município poderá solicitar documentação complementar:

I - levantamento planialtimétrico, com curvas de nível de 1 (um) em 1(um) metro, indicação de divisas, níveis em suas extremidades, locação e especificação de construções existentes, espécies arbóreas, corpos d'água e suas áreas de preservação e demais elementos naturais, para terrenos:

a) com áreas iguais ou maiores que 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

b) com inclinações superiores a 15% (quinze por cento);

c) não indicados em planta cadastral de parcelamento aprovado pelo Município.

II - contrato ou estatuto social quando o proprietário for pessoa jurídica;

III - documento de concessionárias de vias, dutos e outros quanto às faixas de domínio e não-edificantes;

IV - ART-CREA ou RRT-CAU do levantamento planialtimétrico, dos projetos de iluminação e ventilação artificiais, de combate e prevenção ao incêndio e pânico e de equipamentos de transportes mecanizados, conforme o caso;

V - licença ambiental, nos termos da legislação em vigor;

VI - laudo Geotécnico e respectiva ART para terrenos com inclinação superior a 30%;

VII - demais documentos em função da especificidade do projeto que a Administração Pública exigir.

§ 3º A análise documental será feita em 30 (trinta) dias e, não estando a documentação em acordo com a legislação vigente, o processo de aprovação de projeto será indeferido.

Art. 13. O projeto de edificação, a ser apresentado pelo responsável técnico para análise e aprovação, deverá estar em conformidade com as prescrições desta Lei Complementar, com as demais normas urbanísticas do Município e com as estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 14. A simplificação da representação gráfica do projeto de edificação (projeto simplificado) a ser apresentado para aprovação, não isenta os responsáveis técnicos e os proprietários ou possuidores, ao atendimento a todos os parâmetros previstos pela legislação urbanística. Caso ocorra descumprimento, o processo poderá ser indeferido.

§ 1º O descumprimento à solicitação de informações complementares ao projeto arquitetônico poderá levar ao indeferimento do processo de aprovação.

§ 2º Na vistoria para concessão da Certidão de Habite-se serão conferidos todos os parâmetros internos e externos estabelecidos pela legislação urbanística vigente, inclusive aqueles dispensados de representação gráfica na aprovação do projeto.

## **Subseção II**

### **Procedimento de Análise de Projetos**

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 - cota de terreno por unidade habitacional;

III - taxas de ocupação;

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

V - altura na divisa e da edificação;

VI - áreas de estacionamento;

VII - iluminação e ventilação dos compartimentos;

VIII - circulações verticais e horizontais coletivas;

IX - pé-direito;

X - acessibilidade;

XI - áreas permeáveis;

XII - demais parâmetros definidos no Capítulo V desta Lei Complementar, 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. Para a análise do projeto, o órgão responsável pela política urbana do município de Betim poderá solicitar manifestação dos órgãos e unidades da Administração Direta e Indireta do Município envolvidos na aprovação, conforme o caso.

Parágrafo único. Compete ao Responsável Técnico pelo projeto da edificação providenciar a manifestação dos órgãos estaduais e federais, bem como das concessionárias de serviços públicos que deverão se pronunciar acerca da aprovação do projeto.

Art. 17. O prazo máximo para o Município concluir cada análise do projeto, aprovando ou solicitando alterações e erros técnicos cometidos, é de até 30 (trinta) dias, contados a partir da data de aceitação preliminar dos documentos.

§ 1º Estão excluídos dos prazos determinados neste artigo os dias que necessitem de manifestação de todos os órgãos e unidades da Administração Direta e Indireta do Município envolvidos na aprovação, desde que o requerente atualize as informações no respectivo processo a cada 30 (trinta) dias.

§ 2º O prazo máximo para o Município emitir comunicação acerca da análise preliminar de documentos juntados ao processo é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de quitação da taxa de análise do projeto.

Art. 18. Os projetos que estiverem em desacordo com a legislação vigente ou contiverem erros técnicos deverão ser corrigidos pelo responsável técnico e reapresentados ao órgão responsável pela política urbana do Município para análise.

Parágrafo único. As análises dos projetos serão realizadas da seguinte forma:

I - primeira análise: ao órgão responsável pela política urbana do Município compete verificar as correções apresentadas previstas neste artigo, no prazo de 30 (trinta) dias, contados de sua apresentação, podendo aprovar ou emitir, nova análise ocasião em que será concedido o prazo de 30 (trinta) dias para a realização das novas correções por parte do responsável técnico, sob pena de indeferimento do pedido de aprovação;

II - segunda análise: das correções previstas no inciso anterior, caberá ao órgão responsável pela política urbana do Município, no prazo de 30 (trinta) dias, emitir decisão final do pedido de aprovação do projeto;

III - terceira análise: será a fase de conclusão das análises de projeto, com aprovação ou indeferimento, impossibilitando outras análises posteriores, não cabendo recurso.

Art. 19. Cada projeto será distribuído a um único servidor, que ficará responsável por toda a análise até sua conclusão.

Parágrafo único. Poderá haver transferência da análise do projeto a outro servidor nos seguintes casos:

I - afastamento legal do servidor que efetuou a análise anterior;

II - por determinação expressa do órgão responsável pela política urbana do Município.

### **Seção III**

#### **Da Licença de Construção**

Art. 20. Nenhuma obra poderá ser iniciada sem a emissão do respectivo alvará de licença de construção.

§ 1º Considera-se iniciada a obra ao ser promovida a execução das fundações e alicerces da edificação.

§ 2º Antes de expedir o alvará de licença de construção, o órgão responsável pela política urbana do município de Betim poderá vistoriar as condições do terreno onde se pretende construir a edificação.

§ 3º A concessão do Alvará de Licença de Construção dependerá da prévia indicação do Responsável Técnico pela execução da obra, através da apresentação da respectiva ART-CREA ou ART- CAU, entre outros, por solicitação Técnica e classificações dos empreendimentos.

§ 4º Será emitida Certidão de Aprovação de Projeto com validade de 02 anos, com indicação do prazo para requerer expedição do Alvará de Licença de Construção, sob pena de nulidade da aprovação do projeto.

Art. 21. Toda e qualquer edificação deverá ser obrigatoriamente construída segundo o projeto aprovado pelo órgão responsável pela política urbana do município de Betim.

§ 1º Caso seja constatada divergência com as informações prestadas pelo responsável técnico e a legislação vigente, caberá ao órgão responsável pela política urbana do município de Betim:

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

Art. 29. A regularização de imóvel de propriedade da Administração Pública será realizada por meio de procedimento simplificado, nos termos desta Lei, isenta de qualquer tipo de taxa ou preço público.

Art. 30. As edificações concluídas após 2020 poderão ser regularizadas de forma onerosa, em caráter extraordinário, desde que obedecidas, simultaneamente, as seguintes exigências:

I - atendam às condições mínimas definidas no inciso II, § 1º, do art. 51, desta Lei;

II - obtenham aprovação prévia junto à Comissão Executiva do Plano Diretor - CEPD para as edificações acima de 500,00m<sup>2</sup>, destinadas a todos os usos, sendo necessária a apresentação e aprovação prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança, constando as medidas mitigadoras e compensatórias aos impactos negativos decorrentes das irregularidades existentes no imóvel, as quais deverão ser cumpridas antes da obtenção da Certidão de Habite-se do imóvel;

III - apresentem anuência expressa do proprietário do terreno limítrofe, quando as irregularidades forem relativas aos seguintes parâmetros:

a) afastamentos laterais e de fundos;

b) altura máxima na divisa.

IV - nos casos em que a Comissão Executiva do Plano Diretor - CEPD julgar necessário, o vizinho prejudicado poderá ser convidado a comparecer à Comissão, para esclarecimentos e assinatura da referida anuência;

V - sejam recolhidos os valores decorrentes das irregularidades, os quais serão baseados na forma prevista nesta Lei, sendo, ainda, multiplicados por fator referente à data de conclusão da obra, conforme o Anexo I.

§ 1º Não será aplicado o inciso II deste artigo em edificações destinadas ao uso unifamiliar e multifamiliar horizontal.

§ 2º Para a regularização das obras concluídas após 2020 será aplicado um fator de multiplicação equivalente à seguinte fórmula: Fator de Multiplicação = [(Ano de conclusão) - (2020)] x 2.

§ 3º A comprovação da data de conclusão da obra seguirá os mesmos critérios estabelecidos nesta Lei.

§ 4º As medidas mitigadoras e compensatórias serão determinadas sempre para a obtenção de benefícios para a coletividade e prioritariamente voltada para a melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade dos passeios públicos situados no entorno da edificação objeto da regularização onerosa.

§ 5º Para análise da Comissão Executiva Do Plano Diretor - CEPD serão previamente juntados ao processo, os históricos detalhados contendo todas as notificações e autuações ambientais e urbanísticas referentes ao imóvel, ao Responsável Técnico e ao Proprietário, visando o levantamento de possíveis reincidências.

§ 6º A reincidência de obras irregulares que tragam benefício contínuo a um mesmo imóvel, cidadão, empresa ou responsável técnico é fator determinante para que a Comissão

Executiva do Plano Diretor - CEPD conclua pelo indeferimento do pedido de regularização, devendo, nesse caso, ocorrer os seguintes encaminhamentos:

I - abertura de processo específico que recomende ação judicial demolitória das obras irregulares;

II - denúncia do profissional, empresa e construtor ao Conselho Profissional respectivo;

III - suspensão temporária do cadastro do profissional e do proprietário no sistema de aprovação de projetos;

IV - suspensão de alvarás de funcionamento até a demolição das irregularidades.

## **Seção V**

### **Das Modificações**

Art. 31. A análise dos projetos de modificação será feita mediante requerimento específico e pagamento das respectivas taxas e preços públicos, de acordo com os procedimentos e exigências definidos nesta Lei para aprovação de projeto.

§ 1º Quando se tratar de modificação de edificação existente e aprovada que não atenda às exigências previstas nesta Lei, somente serão permitidas obras, nos seguintes casos:

I - quando tiverem por finalidade tornar a edificação mais compatível com tais exigências;

II - quando se destinarem a melhorar as condições de higiene, conforto, acessibilidade e segurança da edificação;

III - tratando-se de acréscimos, se não prejudicarem as partes existentes nem aumentarem sua desconformidade.

§ 2º Serão consideradas modificações as alterações de até 10,00 m<sup>2</sup> nas áreas construídas e as mudanças de implantação de áreas permeáveis.

## **Seção VI**

### **Das Plantas Populares**

Art. 32. O órgão responsável pela política urbana do Município fornecerá plantas populares para moradias destinadas à população de baixa renda, visando a assistir a demanda habitacional existente, com projetos adequados às exigências desta Lei e demais normas urbanísticas vigentes.

Art. 33. O interessado, para ser considerado apto ao recebimento de planta popular, deverá se enquadrar nos seguintes requisitos:

I - ser legítimo proprietário ou possuidor de imóvel no Município, comprovado através de registro do imóvel atualizado ou título de domínio pleno ou útil de posse, sob qualquer modalidade, em seu nome, com firma reconhecida em cartório e acompanhado do registro do imóvel atualizado;

II - possuir renda líquida mensal igual ou inferior a 03 (três) salários-mínimos;

III - possuir lote ou terreno livre de quaisquer ônus para com o Município;

IV - possuir lote ou terreno com área, limites e confrontações de acordo com a planta cadastral de parcelamento aprovado e/ou conforme descrito no Registro do Imóvel;

V - possuir lote ou terreno vago, exceto na hipótese do § 1º do art. 36;

VI - possuir lote ou terreno com declividade máxima de 15% (quinze por cento).

Art. 34. Os projetos de plantas populares obedecerão às seguintes exigências:

I - área construída máxima de 60m<sup>2</sup>(sessenta metros quadrados) distribuídos em um único pavimento e cobertos com telhado;

II - conter, obrigatoriamente, planta de localização com todos os elementos necessários à correta implantação da edificação no imóvel.

Art. 35. A planta popular será fornecida mediante abertura de procedimento administrativo específico com os seguintes documentos mínimos:

I - requerimento específico, contendo os dados do interessado e do imóvel, o modelo do projeto padrão escolhido e o croqui com a localização do modelo dentro do imóvel;

II - cópia de documento de identidade e CPF do proprietário ou possuidor do imóvel;

III - comprovante de propriedade ou posse, conforme descrito no inciso I do art. 33;

IV - comprovante de rendimentos mensais em nome do proprietário do imóvel, ou declaração de autônomo ou desempregado, devidamente identificada e assinada, conforme descrito no inciso II do art. 33;

V - comprovante de pagamento da taxa específica.

Art. 36. A cada interessado somente poderá ser fornecido um único projeto.

§ 1º Em lotes em que haja comprovação legal de dois ou mais proprietários ou possuidores interessados que tenham condições de obter a planta popular, será fornecido um único projeto a cada um, desde que a sua fração do terreno corresponda a uma área igual ou superior ao lote mínimo permitido para desmembramento naquele zoneamento.

§ 2º Caso a fração de área seja inferior ao lote mínimo, os interessados deverão providenciar a convenção de condomínio.

## Seção VII

### Da Licença de Demolição

Art. 37. A demolição de qualquer construção deverá ser licenciada e certificada pelo órgão responsável pela política urbana do Município, acompanhada por responsável técnico legalmente habilitado e mediante pagamento da taxa respectiva.

§ 1º A demolição de imóvel de interesse de preservação depende da anuência do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Betim.

§ 2º Constatada a demolição em curso ou concluída de imóvel de interesse de preservação sem o devido licenciamento, ou de imóvel tombado, o valor da multa corresponderá ao respectivo valor venal do imóvel, acrescido do valor definido no Anexo I.

Art. 38. O pedido de alvará de licença para demolição dar-se-á via procedimento administrativo mediante pagamento das taxas ou preços públicos correspondentes e do atendimento às disposições estabelecidas nesta Lei e na legislação urbanística vigente.

§ 1º São documentos indispensáveis para abertura do procedimento de licenciamento de demolição:

I - requerimento específico devidamente assinado pelo proprietário da edificação e pelo profissional responsável;

II - registro do imóvel atualizado;

III - cópia de documento de identidade do proprietário;

IV - ART-CREA da execução da demolição devidamente assinada e quitada;

V - planta de localização do terreno contendo as edificações e suas respectivas áreas a serem demolidas, bem como ART-CREA devidamente assinada e quitada.

§ 2º O órgão responsável pela política urbana do Município poderá solicitar documentação complementar nos casos em que haja situações específicas para a demolição.

Art. 39. O prazo para início e execução da demolição, bem como dos serviços de remoção dos excedentes construtivos e limpeza do terreno, será definido pelo proprietário ou pelo responsável técnico e contará a partir da data de emissão do alvará de licença de demolição.

Art. 40. O órgão responsável pela política urbana do Município exigirá do responsável pela demolição todas as medidas que julgar conveniente para preservar a segurança dos operários, do público, do trânsito de veículos e pedestres, dos logradouros e das propriedades e benfeitorias vizinhas.

§ 1º Os responsáveis pela demolição deverão dar destinação final aos excedentes construtivos gerados, em locais autorizados, nos termos da legislação em vigor.

§ 2º Executadas as ações descritas no parágrafo anterior, o terreno deverá ser mantido conforme o descrito no art. 44 até que seja providenciada sua nova ocupação.

Art. 41. Concluída a demolição, o proprietário deverá solicitar a respectiva certidão de demolição, a ser expedida após a constatação, mediante vistoria, das ações previstas no art. 39.

Art. 42. Para as edificações demolidas sem o devido licenciamento, o proprietário deverá, via procedimento administrativo correspondente, requerer a certidão de demolição, sendo dispensada a apresentação do documento previsto no inciso IV do §1º do art. 38.

## **Seção VIII**

### **Da Licença de Reconstrução**

Art. 43. Será concedido o alvará de licença de reconstrução total ou parcial para edificação regularmente aprovada e possuidora da Certidão de Habite-se e Baixa de Construção desde que tenha sido vitimada por sinistro ou que esteja em situação de risco iminente, comprovados por meio de laudo técnico.

Art. 44. O lote ou terreno lindeiro a logradouro público deverá ser mantido limpo, drenado e fechado, conforme disposto nesta Lei e demais normas aplicáveis.

§ 1º Entende-se por drenado o lote em condições de escoamento de águas pluviais, preservadas as eventuais nascentes, cursos d'água existentes e suas condições naturais de escoamento.

§ 2º O fechamento deverá ser capaz de impedir o carreamento de material do lote para o logradouro público, sendo vedada a utilização de formas de fechamento que causem danos ou incômodos aos transeuntes.

§ 3º O lote não edificado deverá ser fechado no alinhamento com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e máxima de 5m (cinco metros), observado o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 4º O fechamento de lote não edificado deverá ter elementos vazados, de forma a permitir sua completa visualização, e possuir portão de acesso.

§ 5º No lote edificado é facultado o fechamento no alinhamento, devendo, contudo, respeitar a altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e máxima de 5m (cinco metros).

§ 6º No lote edificado é facultado o fechamento nas divisas laterais e de fundo, devendo, contudo, ser respeitada altura mínima de 1,80m e a máxima na divisa estabelecida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 7º Na concordância das esquinas, deverá existir, alternativamente:

I - chanfro, que deverá ser perpendicular à bissetriz do ângulo da esquina e ter comprimento externo mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) medidos na horizontal;

II - canto arredondado, que deverá formar raio externo mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

III - no caso de parcelamentos aprovados com raio definido, este deverá ser respeitado.

§ 8º As alturas dos fechamentos frontais mencionadas nos §§ 3º e 5º deste artigo serão medidas ponto a ponto, tendo como referência o nível do passeio ou de sua continuidade no recuo frontal lindeiro a ele.

## **Seção IX**

### **Do Fechamento de Lotes e Terrenos**

Art. 45. Todas as edificações existentes ou que vierem a ser construídas serão obrigatoriamente numeradas de acordo com as disposições desta Seção.

§ 1º É obrigatória a colocação da placa com o número oficial definido pela Administração Pública do Município, em local visível, no muro do alinhamento ou na fachada.

§ 2º Os proprietários dos imóveis sem placa de numeração oficial, com placa em mau estado ou que contenha numeração em desacordo com a oficialmente definida, serão notificados para regularizar a situação.

§ 3º Quando existir mais de uma unidade autônoma no interior do mesmo terreno ou se tratar de casas geminadas, cada unidade deverá receber numeração própria, referenciada à numeração da entrada do terreno.

§ 4º Quando a edificação ou terreno, além da sua entrada principal, tiver entrada por outro logradouro, o proprietário poderá requerer a numeração suplementar.

§ 5º A numeração das novas edificações e das respectivas habitações será designada por ocasião do licenciamento da construção, quando também será paga a respectiva taxa.

§ 6º A numeração dos terrenos vagos far-se-á por requerimento do proprietário, mediante a apresentação de Certidão de Registro de Imóvel atualizada.

§ 7º A numeração das edificações existentes far-se-á por requerimento do proprietário, mediante a apresentação de Certidão de Registro de Imóvel atualizada.

§ 8º O Poder Executivo poderá proceder à revisão da numeração nos logradouros cujos imóveis não estejam numerados de acordo com o disposto neste artigo, bem como dos que apresentarem erros na numeração.

## CAPÍTULO IV

### DAS OBRAS

#### Seção I

##### Do Canteiro de Obras

Art. 46. Para o início da obra é obrigatória a instalação de placa de identificação que atenda à padronização estabelecida pelo órgão responsável pela política urbana do município de Betim, em posição visível a partir do logradouro público.

Parágrafo único. Estão isentas da exigência descrita no *caput* as edificações unifamiliares com área total construída não superior a 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).

Art. 47. O responsável técnico deverá manter, no canteiro de obras, cópia do alvará de licença de construção ou demolição e do projeto aprovado, em local de fácil acesso à fiscalização.

Art. 48. O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, respeitarão o disposto nesta Lei e nas Associações de Normas Técnicas Brasileiras pertinentes, na legislação sobre segurança e medicina do trabalho, no Código de Posturas, ao direito de vizinhança.

Art. 49. Durante a execução de obra, reforma ou demolição, o responsável técnico e o proprietário, visando à proteção dos operários, dos pedestres e das edificações vizinhas, deverão instalar dispositivos de segurança, tais como tapumes, andaimes, telas de proteção dentre outros.

Art. 50. Qualquer edificação a ser construída ou demolida deverá ser obrigatoriamente protegida por tapumes ou outro elemento que proporcione o isolamento e proteção da obra, satisfeitos, ainda, os seguintes requisitos:

I - serem executados no alinhamento do terreno ou;

II - sem edificações localizadas no alinhamento, não ocupar mais da metade da largura da calçada.

§ 1º A colocação de tapumes deverá ser feita antes do início dos trabalhos e depende do alvará de licença de construção ou do alvará de licença de demolição.

§ 2º Os tapumes deverão ser mantidos enquanto perdurarem as obras.

§ 3º No caso em que for tecnicamente indispensável, para a execução da obra, maior ocupação da calçada do que a prevista no presente artigo, o responsável pela execução da obra deverá solicitar autorização junto ao órgão responsável pelo transporte e trânsito, apresentando a correspondente justificativa.

§ 4º Do lado de fora dos tapumes, somente será permitida a ocupação na projeção da calçada acima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), devendo toda a calçada, até essa

altura, permanecer livre entre o tapume e a face interna do meio-fio, mantendo perfeitas condições de trânsito para os pedestres.

§ 5º No caso de ser indispensável a poda em árvores do logradouro para colocar tapumes ou facilitar a construção ou a demolição, o interessado deverá requerer autorização do órgão municipal responsável pelo meio ambiente no Município.

§ 6º Os tapumes deverão garantir efetiva proteção às árvores, aparelhos de iluminação pública, postes e outros dispositivos existentes nos logradouros.

## **Seção II**

### **Da Conclusão da Obra**

Art. 51. A edificação somente poderá ser habitada, ocupada ou utilizada após a emissão da Certidão de Habite-se e Baixa de Construção.

§ 1º As certidões referidas no *caput* somente serão concedidas para as obras concluídas, assim consideradas as que atendam cumulativamente:

I - concordância com o projeto aprovado;

II - apresentem as seguintes condições mínimas:

a) instalações prediais executadas e devidamente ligadas à rede pública;

b) contrapisos concluídos e paredes rebocadas e caiadas;

c) cobertura concluída;

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

e) esquadrias instaladas;

f) condições de acessibilidade garantidas de acordo com a legislação vigente;

g) vagas de estacionamento demarcadas;

h) a área permeável vegetada;

i) placa de numeração do edifício instalada;

j) asseios públicos executados ao longo do meio-fio em frente ao lote, conforme projeto aprovado.

§ 2º O disposto no inciso I do parágrafo anterior poderá ser flexibilizado em casos excepcionais, com laudo do Responsável Técnico a ser analisado e aprovado pelo órgão responsável pela emissão da Certidão de Habite-se e Baixa de Construção, desde que seja preservada a integridade do imóvel.

§ 3º Em edificações residenciais multifamiliares verticais que possuam unidades autônomas com área construída maior que 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) poderá ser emitida a Certidão de Habite-se e Baixa de Construção, 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.

§ 4º A Certidão de Habite-se e Baixa de Construção para lojas poderá ser concedida independentemente do revestimento do piso, a ser executado junto às necessárias instalações.

§ 5º As condições de habitabilidade somente serão certificadas de acordo com a responsabilidade do Município, nos termos desta Lei.

Art. 52. Após a conclusão da obra, o proprietário deverá solicitar Certidão de Habite-se e Baixa de Construção, acompanhado dos seguintes documentos:

I - ART-CREA ou CAU da execução da obra ou laudo de vistoria atestando a correta execução da obra, assinado por profissional habilitado e acompanhado de sua respectiva ART-CREA ou CAU;

II - demais documentos exigidos pelo órgão responsável pela emissão da Certidão de Habite-se e Baixa de Construção.

Art. 53. Para a análise do pedido de Certidão de Habite-se e Baixa de Construção, o órgão responsável pela política urbana do município de Betim realizará vistoria do imóvel e, constatado que a obra foi concluída, a Certidão de Habite-se e Baixa de Construção será concedida.

Art. 54. Caso a vistoria constate que a edificação está em desacordo com o projeto aprovado ou levantamento, os proprietários e responsáveis técnicos serão notificados para efetuarem a devida regularização, com os documentos e/ou procedimentos exigidos pelo setor responsável.

Parágrafo único. Será concedido o prazo de 30 (trinta) dias para a regularização, sob pena de indeferimento do pedido de Certidão de Habite-se e Baixa de Construção, ficando o proprietário sujeito às penalidades cabíveis.

Art. 55. É permitida a emissão de Certidão de Habite-se Parcial para construção inacabada, desde que em condições de ser ocupada, observado o seguinte:

- I - constituam unidades ou pavimentos autônomos;
- II - atendam ao disposto no § 1º do art. 51 desta Lei Complementar;
- III - estejam concluídas as áreas comuns.

~~§ 1º Somente será emitida a Certidão de Habite-se Parcial para obras que possuam alvará de licença de construção em vigor. [\(Redação original\)](#)~~

§ 1º Poderá ser emitida a Certidão de Habite-se Parcial para obras que possuam alvará de licença de construção e/ou certidão de aprovação, ambas em vigor. (NR) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 21, de 27 de dezembro de 2023.\)](#)

§ 2º Para as edificações de natureza comercial e de prestação de serviços bem como parte da mesma natureza nas edificações de uso misto, poderá ser concedido o Habite-se Parcial, desde que estejam concluídas as áreas comuns vinculadas.

§ 3º Para a emissão da Certidão de Habite-se Parcial deverá ser apresentada a respectiva convenção de condomínio do imóvel, se for o caso, em conformidade com a legislação e normas técnicas pertinentes, acompanhada de sua ART-CREA, para a devida descrição das unidades solicitadas.

Art. 56. Após a emissão da Certidão de Habite-se e Baixa de Construção, o órgão responsável pela política urbana do município de Betim encaminhará o processo à Secretaria Municipal de Fazenda para que os elementos de interesse da tributação municipal sejam transcritos no cadastro fiscal.

### **Seção III**

#### **Das Obras Paralisadas**

Art. 57. A paralisação dos serviços de edificação ou de demolição deverá ser comunicada ao órgão responsável pela política urbana do município de Betim.

§ 1º A comunicação referida no *caput* suspende o prazo do alvará de licença de construção ou do alvará de licença de demolição.

§ 2º O município notificará o responsável pela obra paralisada, no caso de ausência de comunicação, devendo este prestar esclarecimentos sobre o fato em 48 horas, contados do recebimento da notificação.

Art. 58. Ocorrendo paralisação de obra, o tapume deverá ser mantido em bom estado de conservação e a calçada deverá permanecer desobstruída, pavimentada e limpa.

Parágrafo único. Na hipótese do inciso II do art. 50, o tapume deverá ser recuado até o alinhamento.

Art. 59. Decorridos 60 (sessenta) dias de paralisação das obras, o órgão responsável pela política urbana do Município de Betim fará a necessária vistoria a fim de verificar a segurança da edificação, intimando o proprietário a executar, no prazo estipulado no Anexo I, as medidas que se fizerem necessárias.

Art. 60. O proprietário de obra paralisada ou de edificação abandonada será diretamente responsável pelos danos ou prejuízos causados ao Município e a terceiros, em decorrência da paralisação ou abandono, podendo incorrer nas disposições previstas no art. 116 desta Lei, em legislação civil e específica vigentes.

## CAPÍTULO V DAS NORMAS PARA EDIFICAÇÕES

### Seção I

#### **Dos Elementos Construtivos, dos Equipamentos e dos Materiais de Construção**

Art. 61. O responsável técnico responde pela escolha e pela correta utilização dos materiais, equipamentos e elementos construtivos, estruturais ou não, de acordo com as Normas Técnicas Brasileiras relativas à resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, resistência estrutural, durabilidade e impermeabilidade.

§ 1º São elementos construtivos de uma edificação: as fundações, a estrutura, as paredes, as lajes e os telhados.

§ 2º O responsável técnico deve sempre preferir a utilização de materiais e tecnologias que:

I - tenham sido gerados de forma respeitosa com a preservação dos recursos naturais;

II - promovam a melhor eficiência em termos de consumo de energia;

III - promovam o bom uso e a economia de água;

IV - promovam o conforto nos ambientes internos sem prejudicar o ambiente externo, especialmente quanto à emissão de gases geradores de efeito estufa ou outros poluentes.

§ 3º Sempre que o desenvolvimento da ciência e da técnica permitir que se criem condições ambientais idênticas às asseguradas pela natureza, ou utilizar, com o mesmo resultado, outras fórmulas, materiais ou equipamentos que não os estabelecidos nesta Seção, poderá o órgão responsável pela política urbana do Município de Betim admitir soluções diversas das prescritas nesta Lei.

Art. 62. As estruturas de fundação ou outras estruturas deverão ficar inteiramente dentro dos limites do lote ou terreno de modo a garantir, na execução da obra, a segurança das pessoas e das edificações vizinhas, de forma a evitar, obrigatoriamente, quaisquer danos a logradouros públicos e instalações de serviços.

Art. 63. As coberturas deverão ser feitas de modo a impedir o despejo de águas pluviais nos terrenos vizinhos e logradouros públicos, bem como serão canalizadas e com seus

condutores ligados a sarjetas, a sistemas de escoamento de águas pluviais ou à caixa de captação, respeitadas as disposições da legislação civil vigente.

Art. 64. 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.

Parágrafo único. Órgão responsável pela política urbana do município de Betim determinará, em qualquer tempo, acréscimos ou modificações que a condição descrita no *caput* venha a exigir.

Art. 65. As estruturas e paredes aparentes edificadas nas divisas do lote deverão ter as faces externas acabadas.

Parágrafo único. Fica isenta do cumprimento do disposto no *caput* a estrutura e parede aparente edificada em divisa cujo proprietário do imóvel diretamente confrontante der anuência, nos termos da legislação civil vigente.

## **Seção II**

### **Das Fachadas e da Estética dos Edifícios**

Art. 66. As fachadas das edificações deverão ser mantidas em bom estado de conservação e poderão ter saliências e marquises, na área equivalente ao afastamento frontal, desde que observado o disposto nesta Lei e na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º As marquises deverão atender, cumulativamente, às seguintes exigências:

I - altura mínima de 3m (três metros) contados de qualquer ponto do piso;

II - executadas com caimento em direção à fachada e serem dotadas de calhas e condutores, encaminhando as águas pluviais sob o passeio para a sarjeta do logradouro;

III - não possuir pilares de sustentação, grades, peitoris ou guarda corpos.

§ 2º Em saliências utilizadas para a instalação de sistemas de ar-condicionado, é obrigatório dispositivo que impeça o gotejamento ou despejo de resíduos sobre a vizinhança e ou logradouro público.

Art. 67. A depredação por terceiros ou a ocorrência de acidente não isentam o proprietário da manutenção do bom estado de conservação das fachadas do imóvel.

## **Seção III**

### **Dos Compartimentos**

Art. 68. Os compartimentos terão sua destinação considerada pela sua finalidade lógica decorrente da disposição em planta e, também, pela sua designação no projeto e deverão atender aos parâmetros técnicos correspondentes às funções que neles serão desempenhadas, conforme definido nesta Lei.

§ 1º Em caso de conflito, prevalece, para fins de aprovação de projeto, a finalidade lógica do compartimento em relação à designação constante no projeto.

§ 2º As funções a que se refere o *caput* poderão ocorrer em espaço sem compartimentação física, desde que sejam respeitados os parâmetros técnicos mínimos exigidos para cada compartimento.

Art. 69. Os compartimentos das edificações são classificados em:

I – de permanência prolongada, sendo os destinados a, pelo menos, uma das seguintes funções:

- a)) repouso;
- b) estar ou lazer;
- c) tratamento ou recuperação de saúde;
- d) trabalho, reunião, ensino;
- e) preparo e consumo de alimentos;
- f) recreação, prática de esportes ou exercício físico.

II - de utilização transitória, sendo os destinados a, pelo menos, uma das seguintes funções:

- a) circulação e acesso de pessoas;
- b) higiene;
- c) guarda de veículos;
- d) guarda de pertences, objetos e materiais diversos.

§ 1º As edificações residenciais deverão possuir, para cada unidade autônoma, pelo menos um compartimento destinado ao repouso ou estar e compartimentos destinados ao preparo de alimentos e à higiene, sendo este dotado de área de serviço e instalação sanitária.

§ 2º Para as edificações destinadas à habitação coletiva, como quitinetes, albergues estudantis e afins, será exigido, na forma do parágrafo anterior, pelo menos um compartimento destinado ao repouso ou estar e uma instalação sanitária.

Art. 70. 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 5m (cinco metros) 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 - 4m (quatro metros) para galpões;

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

Parágrafo único. 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).

## **Seção IV**

### **Dos Passeios Públicos**

Art. 71. 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 abaixo:

I - em passeios com largura igual ou superior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros), indicação de aberturas permeáveis na calçada, no mesmo nível de piso, destinadas ao plantio da arborização pública, situados junto ao meio-fio, compostos por retângulos com lados medindo, no mínimo, 60cm (sessenta centímetros) por 120cm (cento e vinte centímetros), com espaçamento máximo de 6m (seis metros) entre as aberturas conforme Diretrizes para Plantio de Mudanças Arbóreas em Áreas Públicas Municipais do Órgão Municipal do Meio;

II - indicação das espécies a serem plantadas nos locais descritos no inciso "a", especificadas em conformidade com as normas da CEMIG e do órgão responsável pelo meio ambiente no Município, referentes à arborização pública;

III - indicação da faixa acessível à pessoa com deficiência, situada no centro do passeio ou junto ao alinhamento frontal dos imóveis, a serem obrigatoriamente implantados nas calçadas com largura mínima de 120 cm (cento e vinte centímetros);

IV - indicação obrigatória dos rebaixos de passeio, nos lotes de esquina, destinados à travessia de pessoas com deficiência, localizados em conformidade às normas do órgão responsável pelo transporte e trânsito;

V - indicação dos rebaixos destinados à entrada de veículos, atendendo as dimensões máximas estabelecidas pela legislação em vigor;

VI - a circulação de veículos sobre os passeios, entre o rebaixo do meio-fio e as vagas, só poderá ocorrer em direção perpendicular ao alinhamento, podendo o órgão responsável pela análise do projeto determinar o atendimento a uma das seguintes condições:

a) a largura dos portões de acesso de veículos coincida com a largura dos trechos rebaixados no meio-fio;

b) a largura das vagas projetadas defronte ao imóvel coincida com a largura dos trechos rebaixados no meio-fio;

c) os portões de acesso de veículos sejam recuados em, no mínimo, 3,00m (três metros), de forma que não haja manobra no passeio;

VII - nas edificações destinadas ao uso multifamiliar com acessos independentes, serão admitidos rebaixos cuja soma seja de até 60% (sessenta por cento) da testada, se atendidas, simultaneamente, as seguintes condições:

a) os portões de acesso de veículos estejam recuados pelo menos 3m (três metros), do alinhamento;

b) para cada agrupamento de até 4 (quatro) unidades autônomas, seja previsto pelo menos um trecho de 5m (cinco metros) não rebaixado defronte ao imóvel, destinado ao estacionamento de veículos na via.

VIII - indicação obrigatória dos demais elementos existentes e projetados para o passeio, como postes, lixeiras, hidrantes, condutores subterrâneos de águas pluviais, sinalização tátil e abrigo de ônibus atendendo às exigências estabelecidas pela legislação em vigor;

IV - as rampas para acesso de veículos não poderão ter inclinação superior a 23% (vinte e três por cento);

V - as rampas para acesso de pedestres deverão atender às exigências de acessibilidade definidas na Seção IX deste Capítulo.

Art. 82. As escadas coletivas deverão observar as seguintes exigências:

I - a altura do degrau não deve ser maior que 18cm (dezoito centímetros) e menor que 16 cm, e o piso não deve ter menos que 28cm (vinte e oito centímetros) de comprimento, ressalvadas as normas de segurança para as escadas coletivas;

II - não serão permitidos degraus vazados;

III - os pisos não devem ser escorregadios, nem apresentar ressaltos em sua superfície.

## **Seção IX**

### **Da Acessibilidade das Edificações**

Art. 83. A construção e modificação 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.

§ 1º No caso de modificação de edificação anteriormente licenciada, os requisitos de acessibilidade deverão ser exigidos apenas na parte da edificação em alteração.

§ 2º Para efeito do disposto no *caput*, consideram-se pertinentes as Normas Técnicas de Acessibilidade da ABNT.

Art. 84. 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, sendo vedada a utilização de piso intertravado, inclusive para os casos de regularização.

Parágrafo único. À exceção das residências unifamiliares, deve ser garantido, pelo menos, um percurso acessível às pessoas portadoras de deficiência, do logradouro ao interior da edificação e de suas áreas de uso comum.

Art. 85. 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 Complementar, 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 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);

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

§ 4º Nas edificações de uso privado, nos termos desta Lei Complementar, quando houver área comum coberta destinada ao lazer e recreação, deverá ser garantido, no mínimo, um sanitário adaptado.

Art. 86. 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, sendo vedado o piso intertravado;

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

Art. 87. 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.

## **Seção X**

### **Da Iluminação e Ventilação dos Compartimentos**

Art. 88. Todo compartimento deverá possuir vãos que o comuniquem com o exterior, garantindo iluminação e ventilação proporcionais à sua função, com área mínima de:

I - 1/6 (um sexto) da área do piso do compartimento, se de permanência prolongada;

II - 1/8 (um oitavo) da área do piso do compartimento, se de permanência transitória.

§ 1º Um compartimento não pode ser iluminado e ventilado por outro, com exceção da situação prevista no inciso III do art. 89 desta Lei.

§ 2º Ficam dispensados de possuírem vãos para iluminação ou ventilação naturais:

I - despensas, closets, depósitos, lavabos e outros de função semelhante, desde que suas áreas não ultrapassem 3m<sup>2</sup> (três metros quadrados);

II - circulações horizontais até 5m (cinco metros) de comprimento.

§ 3º Será permitida a adoção de dispositivos especiais para iluminação e ventilação artificiais em:

I - lavabos;

II - compartimentos destinados a funções cuja natureza ou tipologia arquitetônica imponha a ausência de iluminação ou ventilação natural;

III - circulações horizontais que dão acesso a elevadores instalados.

§ 4º O vão de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada poderá ser voltado para fosso com até quatro pavimentos, desde que se enquadrem em um dos seguintes casos:

I - em edificações com apenas um pavimento, em que o fosso permita a inscrição de um retângulo com pelo menos 1,5 metros e meio de largura e 3,0 metros de comprimento;

II - em edificações com até dois pavimentos, em que o fosso permita a inscrição de um retângulo com pelo menos 2,0 metros de largura e 4,0 metros de comprimento;

III - em edificações com até quatro pavimentos, em que o fosso permita a inscrição de um retângulo com pelo menos 4,0 metros de largura e 10,0 metros de comprimento, e desde que o pavimento térreo seja aberto e destinado exclusivamente ao uso comum.

Art. 89. A iluminação e a ventilação do compartimento deverão observar as seguintes condições: I - nenhum ponto do compartimento deve distar do vão de iluminação mais que duas vezes e meia o seu pé-direito;

II - o vão de iluminação e ventilação somente poderá ser aberto para reentrância cuja profundidade máxima seja igual à sua largura;

III - quando o compartimento for iluminado e ventilado através de varandas e área de serviço, deverá:

a) possuir vãos de iluminação e ventilação com distância máxima de 3m (três metros) da face externa da varanda ou da área de serviço;

b) a profundidade do compartimento, medida a partir da parede onde se encontra o vão de iluminação, limitada a duas vezes o seu pé-direito;

c) os vãos de iluminação e ventilação do compartimento e da varanda ou área de serviço poderão ser fechados por esquadria, desde que respeitadas às demais normas legais pertinentes.

IV - a reentrância deverá ter largura correspondente a somatória do afastamento lateral mínimo entre as edificações em caso de residencial multifamiliar com acesso independente e com muro de divisa entre as edificações.

Parágrafo único. Na hipótese do inciso III deste artigo, as relações definidas no art. 89, passam a ser de:

I - 1/5 (um quinto), para compartimentos de permanência prolongada;

II - 1/6 (um sexto), para compartimentos de permanência transitória.

Art. 90. O vão de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência transitória poderá ser voltado para fosso ou área de iluminação e ventilação fechada.

Parágrafo único. O fosso ou área de iluminação e ventilação fechada deverá ter área mínima de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) e permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

## **Seção XI**

### **Das Instalações e Equipamentos em Edificações de Uso Residencial Multifamiliar e Não Residencial**

#### **Subseção I**

#### **Disposições Gerais**

Art. 91. As instalações e os equipamentos das edificações serão projetados, calculados e executados por profissionais habilitados, de acordo com as Normas Técnicas Brasileiras, a legislação vigente e as especificações dos fabricantes, de modo a garantir segurança, higiene e conforto dos usuários, inclusive no que diz respeito aos limites de ruídos, vibrações e calor.

Parágrafo único. As exigências descritas no *caput* estendem-se às reformas, conservação e modernização.

## **Subseção II**

### **Dos Elevadores e Aparelhos de Transporte**

Art. 92. Fica determinado que é obrigatória a instalação de elevadores, aparelhos de transporte ou escadas rolantes quando a circulação vertical de qualquer unidade autônoma atingir um desnível superior a 7m (sete metros) em relação a um dos acessos da edificação, às áreas comuns e ao estacionamento de veículos.

§ 1º Entende-se por elevadores ou aparelhos de transporte quaisquer equipamentos destinados ao deslocamento realizado mecanicamente.

§ 2º No caso de área de estacionamento de veículos será considerado, para efeito do disposto no *caput*, o desnível entre esta e a unidade a ela vinculada.

§ 3º No caso de empreendimento habitacional de interesse social, devidamente caracterizado pela Comissão Executiva do Plano Diretor - Comissão Executiva do Plano Diretor - CEPD, e destinado a famílias com renda de 0 (zero) a 03 (três) salários-mínimos, será admitido que a circulação vertical atinja desnível de até 11,00 m (onze metros) sem que se exija a instalação de elevadores.

§ 4º Será exigida, para emissão da Certidão de Habite-se, a apresentação da ART referente às instalações mecânicas para prédios com elevadores.

## **Subseção III**

### **Das Instalações de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico**

Art. 93. 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 de individuais.

## Subseção IV

### Das Instalações de Lixo

Art. 94. As edificações de uso residencial, não residencial e misto, deverão dispor de compartimentos, um cômodo ou equipamentos para estocagem de lixo, com capacidade adequada para acomodar os diferentes recipientes dos resíduos de forma a priorizar a coleta seletiva, em local desimpedido, impermeável e de fácil acesso, obedecendo aos regulamentos de limpeza urbana, ao Código Sanitário e ao Código de Posturas.

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

§ 2º Sempre que for adotada a construção de Abrigo Externo de Armazenamento de Resíduos Sólidos - ARS deverão ser atendidos os seguintes requisitos mínimos:

I - a dimensão linear mínima do ARS é de 1,20m (um metro e vinte centímetros) seja qual for a sua área;

II - o ARS deverá possuir abertura para ventilação dotada de tela tipo mosquiteiro ou porta com veneziana, desde que a sua área corresponda a pelo menos 1/10 (um décimo) da área do piso do abrigo;

III - é obrigatória a indicação de impermeabilização de piso, paredes e teto;

IV - nas edificações condominiais, o ARS deverá ser acessível para a coleta interna em área de uso comum;

V - o ARS deverá ser acessível para a coleta externa em área que permita circulação e que atenda aos seguintes requisitos:

a) livre de escadas ou degraus isolados;

b) com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

c) por meio de rampa com declividade igual ou menor que 6% (seis por cento), em caso de desnível.

VI - o ARS deve ser acessível por porta de largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros), exceto para edificações destinadas a serviços de saúde ou similares, para as quais a largura mínima da porta deverá ser de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

VII - o ARS deverá possuir torneira baixa e ralo, de forma a permitir a sua limpeza e higienização.

§ 3º A exigência descrita no *caput* para aprovação de projetos de modificação fica condicionada a laudo favorável do órgão responsável pelo meio ambiente no Município.

II - em desacordo com o projeto de edificação aprovado pelo Órgão Responsável pela Política Urbana da Prefeitura Municipal de Betim;

III - sem acompanhamento por responsável técnico;

IV - colocar em risco a estabilidade da obra e a segurança dos vizinhos e vias públicas, conforme atestado através de laudo específico;

V - nas demais hipóteses previstas no Anexo I.

### **Subseção V**

#### **Das Caixas de Captação**

Art. 95. A caixa de captação de água pluvial, definida na Lei de Uso e Ocupação do Solo, deverá recolher as águas provenientes das áreas impermeabilizadas e das lajes ou telhados da edificação, apresentando, preferencialmente, uma das seguintes características:

I - permitir a infiltração da água recolhida no solo;

II - sendo impermeável, ter capacidade para guardar a água recolhida para uso, possuir acesso para manutenção e sistema de esvaziamento através de saída no fundo da caixa.

### **Subseção VI**

#### **Da Alimentação Predial de Água Potável**

Art. 96. Todas as edificações multifamiliares deverão possuir medidor de leitura individual da água potável para cada unidade autônoma.

## **CAPÍTULO VI**

### **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

#### **Seção I**

##### **Disposições Gerais**

Art. 97. A ação ou a omissão que resulte em inobservância às regras desta Lei Complementar constitui infração, que poderá ser classificada em leve, grave e gravíssima, conforme o disposto no Anexo I.

§ 1º São autoridades para notificar infrações os fiscais do órgão responsável pela política urbana do município de Betim ou outros servidores municipais para tanto designados.

§ 2º Qualquer cidadão é igualmente legítimo para denunciar possíveis infratores, devendo a denúncia ser enviada ao órgão responsável pela política urbana do município de Betim para os fins de direito.

§ 1º Durante o prazo em que vigorar o embargo, somente poderão ser executadas as obras necessárias à garantia da segurança da edificação ou dos imóveis vizinhos, e as necessárias para fins de regularização, mediante autorização do órgão responsável pela política urbana da Prefeitura Municipal de Betim.

§ 2º A desobediência ao auto de embargo acarretará ao infrator a aplicação da pena de multa, conforme previsto no Anexo I.

Art. 98. A contagem dos prazos estabelecidos neste Capítulo será feita em dias corridos, a partir:

I - do primeiro dia útil seguinte à data do recebimento da notificação, pessoalmente ou por via postal através de Aviso de Recebimento - AR;

II - do primeiro dia útil seguinte à data de publicação da notificação no Órgão Oficial do Município ou jornal de ampla divulgação, quando o infrator estiver em local incerto e não sabido ou furtar-se à notificação.

Art. 99. Na aplicação das penalidades previstas nesta Lei serão observados os princípios do contraditório, da ampla defesa, da proporcionalidade e da razoabilidade.

## **Seção II**

### **Das Infrações e Penalidades**

Art. 100. O cometimento de infração implicará a aplicação das seguintes penalidades:

I - advertência por escrito;

II - multa;

III - embargo de obra;

IV - cassação de documento de licenciamento;

V - interdição de edificação;

VI - demolição;

VII - suspensão de novo licenciamento.

§ 1º Quando o infrator praticar, simultaneamente, duas ou mais infrações, ser-lhe-ão aplicadas, cumulativamente, as penalidades pertinentes.

§ 2º A aplicação das penalidades previstas nesta Lei não isenta o infrator da obrigação de reparar totalmente o dano resultante da infração.

§ 3º Responderá solidariamente com o infrator quem, de qualquer modo, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

Art. 101. Será aplicada nas infrações de natureza leve a advertência por escrito, na forma de medida educativa.

§ 1º Na hipótese descrita no *caput*, poderá ser exigido o comparecimento do notificado ao órgão responsável pela política urbana do município de Betim para as orientações técnicas cabíveis.

§ 2º A desobediência às obrigações de fazer ou não fazer preconizadas no ato de advertência implicará na lavratura do auto de infração, aplicando-se a penalidade de multa conforme Anexo I.

Art. 102. A multa será aplicada nas infrações de natureza leve, grave ou gravíssima, em caso de impossibilidade de regularização do ocorrido ou quando o infrator não sanar a irregularidade no prazo fixado na notificação.

§ 1º Para uso residencial e institucional, a multa será fixada em reais, de acordo com os seguintes valores base:

I - infração leve: R\$ 2.047,33 (dois mil e quarenta e sete reais e trinta e três centavos);

II - infração grave: R\$ 8.134,06 (oito mil, cento e trinta e quatro reais e seis centavos);

III - infração gravíssima: R\$ 20.648,20 (vinte mil, seiscentos e quarenta e oito reais e vinte centavos).

§ 2º Para uso comercial, a fixação da multa será aplicada com o fator de multiplicação de 2 (duas) vezes sobre os valores do parágrafo anterior.

§ 3º Para uso industrial, a fixação da multa será aplicada com o fator de multiplicação de 4 (quatro) vezes sobre os valores do § 1º deste artigo.

§ 4º A aplicação dos valores descritos nesta Lei, a partir de 2024, será precedida de reajuste anual baseado no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial - IPCA-E, publicado pelo IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

§ 5º Em cada reincidência, o valor da multa corresponderá ao valor da anterior, acrescido de seu valor base.

§ 6º A reincidência será caracterizada quando constatado:

I - o cometimento, pela mesma pessoa, da mesma infração;

II - a permanência da irregularidade apontada na notificação, após o transcurso do prazo para saná-la.

§ 7º Poderá o órgão responsável pela política urbana do município de Betim, mediante requerimento da parte interessada, conceder remissão total ou parcial da multa imposta nos autos de infração, desde que fundamentado e comprovado nos autos a hipossuficiência

financeira do infrator, aplicável apenas nos casos de primariedade e após a regularização do imóvel.

§ 8º Os valores de multa serão reajustados periodicamente, nos termos da legislação específica em vigor.

§ 9º A multa por descumprimento de embargo poderá ser substituída por fornecimento de bens para o órgão responsável pela política urbana do Município, para projetos de educação urbana ou para trabalhos técnicos para famílias carentes, a critério do órgão responsável pela aplicação da multa.

§ 10. A multa não quitada em até 30 (trinta) dias após a lavratura do auto de infração, ou, em caso de recurso, após decisão administrativa definitiva pela aplicação da penalidade, será inscrita em dívida ativa.

Art. 103. A penalidade de embargo de obra em andamento será aplicada quando:

I - executada sem o respectivo licenciamento;

II - em desacordo com o projeto de edificação aprovado pelo Órgão Responsável pela Política Urbana da Prefeitura Municipal de Betim;

III - sem acompanhamento por responsável técnico;

IV - colocar em risco a estabilidade da obra e a segurança dos vizinhos e vias públicas, conforme atestado através de laudo específico;

V - nas demais hipóteses previstas no Anexo I.

§ 1º Durante o prazo em que vigorar o embargo, somente poderão ser executadas as obras necessárias à garantia da segurança da edificação ou dos imóveis vizinhos, e as necessárias para fins de regularização, mediante autorização do órgão responsável pela política urbana da Prefeitura Municipal de Betim.

§ 2º A desobediência ao auto de embargo acarretará ao infrator a aplicação da pena de multa, conforme previsto no Anexo I.

Art. 104. A penalidade de cassação do alvará de licença de construção será aplicada, obedecidos o devido processo legal e a ampla defesa quando:

I - decorridos 3 (três) meses do embargo, na hipótese de não terem sido efetivadas as providências para regularização da obra;

II - em caso de desvirtuamento da licença;

III - em caso de interesse público, atestado por meio de parecer técnico ou jurídico;

IV - nas demais hipóteses previstas no Anexo I.

Parágrafo único. Para efeito do disposto neste artigo, considera-se desvirtuamento da licença:

I - a mudança de uso em relação ao projeto aprovado;

II - a mudança de nível de implantação em relação ao projeto aprovado.

Art. 105. A interdição da edificação dar-se-á quando houver desrespeito ao auto de embargo e nas demais hipóteses previstas no Anexo I.

§ 1º A desobediência ao auto de interdição acarretará ao infrator a aplicação da pena de multa, conforme Anexo I.

§ 2º Poderão ser realizadas obras para a garantia da segurança e regularização da edificação, mediante requerimento do interessado ou por determinação do órgão responsável pela política urbana do Município, devendo ser apresentado laudo técnico com ART-CREA.

Art. 106. A penalidade de demolição, total ou parcial, de obra ou edificação poderá ser imposta quando se tratar de:

I - construção irregular, desde que essa não seja passível de regularização;

II - não realizadas pelo proprietário ou o responsável técnico as modificações necessárias, nem preencher as exigências legais determinadas, no prazo fixado, no caso de obras ou instalações passíveis de regularização;

III - construção considerada em situação de risco iminente, conforme laudo técnico de profissional devidamente habilitado, em que o proprietário não queira ou não possa reparar;

IV - obra paralisada, conforme previsto no art. 62 desta Lei Complementar.

§ 1º A demolição observará os procedimentos dispostos no Código de Processo Civil.

§ 2º Caso o infrator não proceda à demolição da edificação no prazo determinado pelo Órgão Responsável pela Política Urbana da Prefeitura Municipal de Betim, o Município dará início aos procedimentos legais com vistas à demolição do imóvel, correndo os custos por conta do proprietário.

Art. 107. Em caso de reincidência, por 10 (dez) vezes em um período inferior a 12 (doze) meses, ainda que em obras diferentes, ficará o infrator impedido de aprovar projeto, licenciar e executar obras pelo prazo de 12 (doze) meses seguintes à última autuação.

Art. 108. Em caso de obra paralisada ou de edificação abandonada em prazo superior a 5 anos, será imposta a demolição, total ou parcial, multa gravíssima, além de outras penalidades aplicáveis ao caso, inclusive, as previstas no art. 126 desta Lei.

### **Seção III**

#### **Da Aplicação das Penalidades, das defesas e dos Recursos**

Art. 109. A notificação implica a obrigatoriedade de o infrator sanar a irregularidade dentro do prazo fixado.

Art. 110. Não sanada a irregularidade dentro dos prazos previstos na notificação, o infrator será autuado, aplicando-lhe a penalidade correspondente à infração.

§ 1º As penalidades previstas nesta Lei poderão ser aplicadas no momento da notificação.

§ 2º As penalidades previstas para as infrações de natureza leve, grave e gravíssima poderão ser aplicadas a partir data de publicação desta Lei.

Art. 111. São requisitos dos autos de notificação ou infração:

I - a identificação do infrator;

II - a descrição da ação ou omissão tida por ilegal ou irregular;

III - o dispositivo legal infringido;

IV - o prazo fixado para que a irregularidade seja sanada, quando for o caso;

V - o nível de graduação da infração, de acordo com a sua gravidade;

VI - a penalidade cominada ou aplicada, conforme o caso;

VII - a identificação do fiscal ou agente fiscal e do órgão responsável pelo ato;

VIII - a identificação da reincidência, quando for o caso.

Art. 112. Os autos de notificação e infração serão:

I - entregues pessoalmente ou por via postal com Aviso de Recebimento - AR, ao infrator ou a seu preposto;

II - publicados no Órgão Oficial do Município e/ou em jornal de grande circulação, quando se tratar de pessoa em local incerto e não sabido, ou que tenha se furtado à notificação.

Art. 113. O infrator poderá apresentar, na forma escrita, a partir do recebimento do documento emitido pelo órgão responsável pela fiscalização de obras particulares do Município:

I - defesa, em primeira instância contra o documento que constata a infração, no prazo de 10 (dez) dias, contados do recebimento ou da publicação do ato;

II - recurso, em segunda instância, no prazo de 10 (dez) dias, a partir do recebimento da comunicação da decisão de primeira instância ou de sua publicação.

Parágrafo único. A interposição de defesa ou recurso não suspende o prosseguimento da ação fiscal correspondente, somente o prazo para o pagamento da multa.

Art. 114. As defesas serão protocolizadas no órgão competente, a quem cabe julgá-las, mediante parecer, ficando o documento objeto de questionamento declarado insubsistente no caso de seu deferimento.

§ 1º Da decisão de primeira instância caberá recurso, julgado pela Procuradoria-Geral do Município de Betim, que emitirá decisão irrecurável.

§ 2º Os recursos de que trata o parágrafo anterior serão protocolizados no órgão responsável pela política urbana do município de Betim.

~~Art. 115. As fiscalizações previstas nesta Lei serão exercidas por servidor efetivo, comissionado ou contratado, designado através de decreto municipal, devidamente lotado no órgão responsável pela política urbana do Município. [\(Redação original\)](#)~~

Art. 115. As fiscalizações previstas nesta lei serão exercidas por servidor efetivo, devidamente detentor do Poder de Polícia, nomeado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, com competência para a lavratura de autos de infração e aplicação das penalidades cabíveis. (NR) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 29, de 15 de abril de 2026\)](#)

## CAPÍTULO VII

### DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 116. As multas relativas à regularização onerosa das edificações poderão ser multiplicadas por fatores de redução que serão definidos por decreto do executivo.

Parágrafo único. O decreto de que trata esta Lei poderá ser publicado periodicamente a critério do Poder Executivo.

Art. 117. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Parágrafo único. É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento ou edificação compulsórios;
- II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art. 118. Nos casos previstos nesta Lei, a identificação dos imóveis, bem como de seus limites e confrontações, poderá ser obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis, georreferenciadas, por disco compacto (CD) ou outra mídia digital exigida pela Administração Pública.

§ 1º Os arquivos digitais das plantas planimétricas e/ou planialtimétricas deverão ser elaborados em coordenadas UTM referenciadas ao **Datum** SIRGAS 2000, utilizado pelo Sistema Geodésico Brasileiro e Sistema Cartográfico Nacional, estabelecido conforme Resolução IBGE nº 01, de 2015.

§ 2º A apresentação em planta da malha deverá ser de coordenadas UTM SIRGAS 2000.

Art. 119. Fica determinado que poderá ser analisada a hipossuficiência financeira do interessado, mediante requerimento específico, com o objetivo de concessão de remissão total ou parcial de multas, preços públicos e/ou cobranças impostas nas demandas de competência do órgão responsável pela política urbana do Município.

Parágrafo único. Para comprovar a hipossuficiência financeira prevista neste artigo, o interessado deverá apresentar:

I - carteira de trabalho, declaração de rendimentos e patrimônio, cadastro em programas sociais oficiais e balanços contábeis;

II - outros que a Administração Pública exigir.

Art. 120. Fica estabelecido que, nos casos que necessitem de regularização de procedimentos técnicos de competência do órgão responsável pela política urbana do Município, este poderá realizar Termo de Compromisso entre as partes.

~~Art. 121. Fica estabelecido que todos os processos de aprovação de projetos protocolados em data anterior à da publicação desta Lei Complementar deverão atender a esta Lei Complementar, exceto aqueles onde já tiver sido emitida a Certidão de Aprovação de Projeto Arquitetônico. [\(Redação original\)](#)~~

Art. 121. Para os processos administrativos referentes à aprovação de projeto e regularização de edificação em trâmite, até a data de publicação desta Lei, o interessado poderá optar pela adequação aos parâmetros e regras estabelecidos pela nova lei ou optar pela manutenção dos parâmetros aplicáveis à lei vigente na época da abertura do processo. (NR) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 21, de 27 de dezembro de 2023.\)](#)

~~§ 1º Caso o interessado opte pelas disposições previstas nesta Lei, deverá cancelar o protocolo antigo, sem nenhum estorno de valor por parte da Administração Pública. [\(Redação original\)](#)~~

§ 1º Caso o interessado opte por esta nova legislação deverá apresentar declaração preenchida conforme Anexo IV, juntando ao processo digital no prazo de até 60 (sessenta dias) da publicação desta Lei; (NR) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 21, de 27 de dezembro de 2023.\)](#)

~~§ 2º O interessado, no caso do parágrafo anterior, não estará isento das cobranças realizadas pelo órgão responsável pela política urbana do Município, em decorrência de novo protocolo. [\(Redação original\)](#)~~

§ 2º Na hipótese de não apresentação da declaração os processos administrativos serão mantidos nos termos da lei vigente à época da abertura do processo; (NR) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 21, de 27 de dezembro de 2023.\)](#)

§ 3º A Administração Pública não realizará o estorno dos valores pagos após o cancelamento do protocolo antigo; (AC) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 21, de 27 de dezembro de 2023.\)](#)

§ 4º A onerosidade ou pagamento dos preços públicos decorrentes dos processos administrativos, em quaisquer hipóteses, deverão ser pagos pelo interessado; (AC) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 21, de 27 de dezembro de 2023.\)](#)

§ 5º Os casos de análises sucessivas de processo de aprovação digital estarão submetidos à cobrança adicional, por metro quadrado, a partir da terceira análise. (AC) [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 21, de 27 de dezembro de 2023.\)](#)

Art. 122. As vistorias de que trata esta Lei poderão ser realizadas de maneira remota, podendo ser regulamentada pelo Poder Executivo.

Art. 123. Fica determinado que, nos processos que envolvam aplicação de penalidades, instaurados até a data de vigência desta Lei, será aplicada a legislação mais benéfica ao infrator.

Art. 124. Esta Lei Complementar poderá ser regulamentada por decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 125. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 126. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 11, de 11 de setembro de 2019.

Prefeitura Municipal de Betim, 18 de setembro de 2023.

VITTORIO MEDIOLI  
Prefeito Municipal

(Originária do Projeto de Lei Complementar nº 004/2023, de autoria do Prefeito Municipal Vittorio Medioli)

**Este texto não substitui o publicado no Órgão Oficial de Betim nº 2694, de 27/9/2023.**

## ANEXO I

### TABELA DE INFRAÇÕES E PENALIDADES CABÍVEIS

Item	Descrição	Dispositivo Infringido/ Dispositivo Previsto	Prazo Atendimento notificação	Infrator (es)	Periodicidade de aplicação (dias)	Embargo	Cassação	Interdição	Demolição
1	Lotes e terrenos em condições irregulares de fechamento	Art. 44, § 1º ao 7º	30 dias	Proprietário	Não se aplica	Não	Não	Não	Sim
2	Marquises e saliências em desacordo com as normas ou em mau estado de conservação	Art. 66 e 67	30 dias	RT e Proprietário	Não se aplica	Na primeira reincidência	Sim	Sim	Sim
3	Coberturas executadas de modo a despejar águas em terrenos vizinhos ou logradouros públicos	Art. 63	30 dias	Proprietário	Não se aplica	Não	Não	Não	Sim
4	Tapumes ou outro elemento em condições irregulares de fechamento	Art. 50	7 dias	RT e Proprietário	Não se aplica	Na primeira reincidência	Sim	Sim	Sim
5	Canteiro de obra sem placa de identificação ou com placa de identificação incorreta	Art. 46	15 dias	RT e Proprietário	Não se aplica	Na hipótese de descumprimento do prazo de notificação	Sim	Sim	Não
6	Canteiro de obra sem cópia do projeto aprovado ou sem cópia do alvará de licença de construção ou demolição	Art. 47	7 dias	RT	Por dispositivo infringido	Na hipótese de descumprimento do prazo de notificação	Sim	Sim	Não
7	Edificações existentes sem placa de numeração oficial, com placa em mau estado ou com numeração em desacordo com o oficial	Art. 45 § 2º	7 dias	Proprietário	Não se aplica	Não	Não	Não	Não
8	Passo em desconformidade com a Legislação Municipal	Art. 71, Art. 83 e Art. 84	30 dias	Proprietário	Por dispositivo infringido	Não	Sim	Sim	Sim
9	Descumprimento de determinações de obrigações de fazer e não fazer	Art. 101, § 2º	30 dias	Proprietário		-	-	Sim	Sim

TABELA DE INFRAÇÕES E PENALIDADES CABÍVEIS					GRAU GRAVE				
Item	Descrição	Dispositivo Infringido/ Dispositivo Previsto	Prazo Atendimento notificação	Infrator (es)	Multa	Embargo	Cassação	Interdição	Demolição
					Periodicidade de aplicação (dias)				
1	Deixar de recompor os danos no logradouro público ou em terreno vizinho	Art. 8º, inciso V, Art. 37, Art. 58	30 dias	RT e Proprietário	Por dispositivo infringido	Sim	Sim	Sim	Não
2	Estrutura fora dos limites do lote ou terreno	Art. 62	30 dias	RT e Proprietário	Não se aplica	Imediato	Sim	Sim	Sim
3	Impedir a vistoria e fiscalização da obra	Art. 6º, incisos V	7 dias	RT	Não se aplica	Na hipótese de descumprimento do prazo de notificação	Sim	Sim	Não
		Art. 8º, incisos III	7 dias	Proprietário					
4	Executar obra ou demolição não licenciada ou sem documento de licenciamento válido	Art. 6º, inciso III, Art. 7º, Art. 10º, <i>caput</i> , § 2º, Art. 20, Art. 22, Art. 37, Art. 40	30 dias (protocolar licenciamento ou revalidação)	RT	Serviço concluído	Imediato	Sim	Sim	Sim
			Imediato demolição concluída	Proprietário	Não se aplica	Não	Não	Sim	Sim
5	Executar ou permitir a execução de obra ou demolição não licenciada ou sem acompanhamento de RT ou sem documento de licenciamento válido	Art. 8, inciso II, Art. 10 <i>caput</i> , § 1º e 2º, Art. 20, Art. 22, § 1º, inciso I, Art. 37, Art. 40	15 dias (providenciar RT) 30 dias (protocolar licenciamento ou revalidação)	Proprietário	Serviço em andamento	Imediato	Não	Sim	Sim
6	Ocupar ou utilizar edificação ou unidade autônoma não residencial sem Certidão de Habite-se e Baixa de Construção, à execução das que se enquadram nos §§ 1º ao 3º do Art.	Art. 51	180 dias	Proprietário	Por dispositivo infringido	Não	Não	Sim	Sim

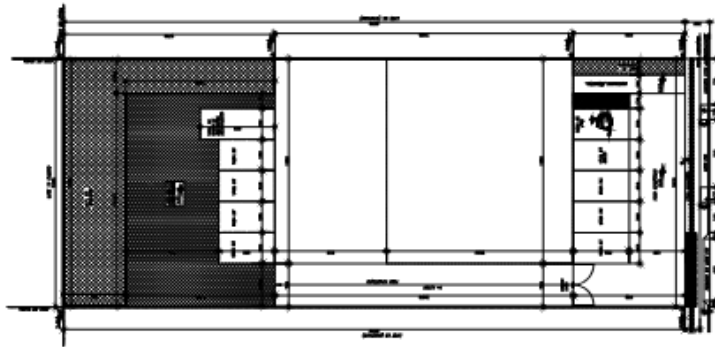
	23 desta lei.								
7	Executar muro de arrimo sem licenciamento	Art. 8º, § 2º, Art. 10 e § 2º	30 dias	RT e Proprietário	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim



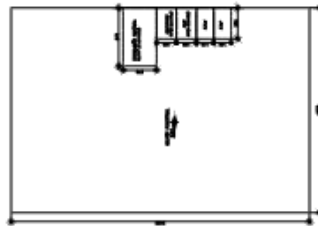




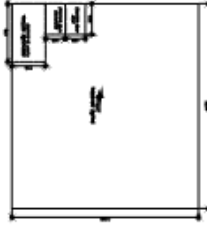
ANEXO II - PROJETO SIMPLIFICADO - INDUSTRIAL



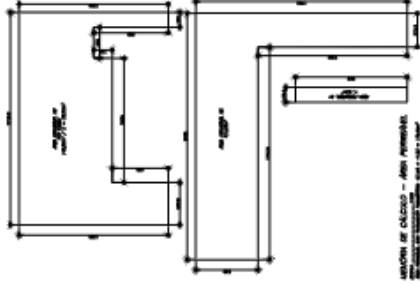
PLANTA DE CUBÍCULO - PAREDE LATERAL  
1 - PAREDE LATERAL DO CUBÍCULO  
2 - PAREDE LATERAL DO CUBÍCULO



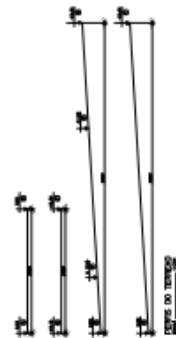
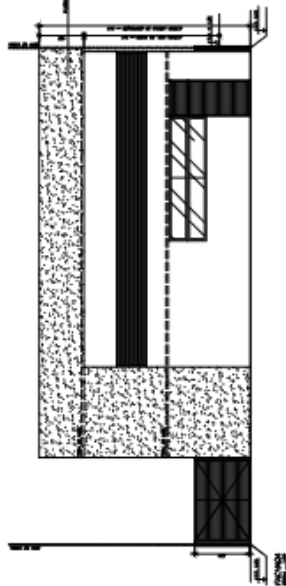
PLANTA DE CUBÍCULO - PAREDE TRASEIRA  
1 - PAREDE TRASEIRA DO CUBÍCULO  
2 - PAREDE TRASEIRA DO CUBÍCULO



PLANTA DE CUBÍCULO - PAREDE FRENTE  
1 - PAREDE FRENTE DO CUBÍCULO  
2 - PAREDE FRENTE DO CUBÍCULO



PLANTA DE CUBÍCULO - ABEL PERMANENTE  
1 - ABEL PERMANENTE DO CUBÍCULO  
2 - ABEL PERMANENTE DO CUBÍCULO



ITEM	QUANTIDADE	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	1	m²	100,00	100,00
2	1	m²	100,00	100,00
3	1	m²	100,00	100,00
4	1	m²	100,00	100,00
5	1	m²	100,00	100,00
6	1	m²	100,00	100,00
7	1	m²	100,00	100,00
8	1	m²	100,00	100,00

ITEM	QUANTIDADE	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	1	m²	100,00	100,00
2	1	m²	100,00	100,00
3	1	m²	100,00	100,00
4	1	m²	100,00	100,00
5	1	m²	100,00	100,00
6	1	m²	100,00	100,00
7	1	m²	100,00	100,00
8	1	m²	100,00	100,00



## ANEXO III

### 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 que concede a licença para edificar e colocação de tapume.

Alvará de Licença de Demolição - Documento que concede a licença para demolir.

Área de iluminação e ventilação - Área livre descoberta destinada à iluminação e à ventilação dos diversos compartimentos da edificação entende-se como aberturas, neste caso; janelas, portas de vidro, portas comerciais e industriais de enrolar e vãos abertos ao interior da casa.”

Área de iluminação e ventilação fechada - Área descoberta confinada por paredes e muros de divisa.

Área de uso comum - Área no condomínio destinada à utilização coletiva.

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica.

Auto de Infração - Documento que possibilita aplicar penalidade quando a uma infração é cometida.

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

Compartimento - Espaço com destinação específica.

Construir / Edificar - Executar obra nova ou inicial.

Demolição - Destruição, parcial ou integral, de qualquer edificação.

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.

Edificação de Uso Público - aquela administrada pela administração pública, direta e indireta, ou por prestadoras de serviços públicos.

Edificação de Uso Coletivo - destinada 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.

Edificação de Uso Privado - destinada à habitação, pode ser classificada como unifamiliar ou multifamiliar.

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 e possuidora de alvará de localização expedido pelo Município.

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

Informação Básica - Documento fornecido pelo Município, com a finalidade de subsidiar o proprietário do imóvel, seu arquiteto ou engenheiro na elaboração do projeto de edificação. A Informação Básica conterá os parâmetros urbanísticos e construtivos constantes no Plano Diretor de Betim, na Lei de Uso e Ocupação de Solo e nesta lei, bem como a certidão de área, limites e confrontações do terreno.

Instalação sanitária - Ambiente de higiene isolado dos demais compartimentos das edificações e dotado de vaso sanitário, chuveiro e lavatório.

Considera-se instalação sanitária principal a mínima exigida nesta lei e secundárias as excedentes.

Lavabo - Instalação sanitária composta de lavatório e vaso sanitário.

Licença - Ato

administrativo que reflete a manifestação de vontade da Administração em consentir que o particular exerça certa atividade. Logradouro público - Espaço livre destinado pela municipalidade à circulação, parada ou estacionamento de veículos, ou ao trânsito e recreação de pedestres. 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. Modificação - Projeto ou obra destinados a alterar uma edificação existente e aprovada pela Prefeitura. 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 - Normas Brasileiras. Normas Técnicas Brasileiras - Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas -ABNT. Notificação - Documento de ato administrativo que precede a aplicação da penalidade, informando o prazo para a correção da irregularidade. 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 de do terreno na situação em que se apresenta ou se apresentava na natureza ou na conformação dada por ocasião da execução do loteamento. Piso - Plano ou superfície de fechamento inferior de um pavimento. 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. Reconstruir - Refazer, no mesmo lugar, total ou parcialmente, uma construção, respeitada a forma inicial. Reentrância - Espaço aberto que fica recuado do plano da fachada onde se situa. Reforma - Projeto ou obra de modificação de edificação já existente, que não implique alteração da área construída. Regularização (projeto) - Levantamento arquitetônico de uma edificação executada sem o devido licenciamento e/ou em desacordo com a legislação urbanística e edilícia vigente. 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 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 - Vedação provisória utilizada durante o período da obra. Teto - plano ou superfície acabada de fechamento superior de um compartimento. Unidade autônoma - parte da edificação vinculada ao uso privativo. Vistoria -

diligência efetuada com o objetivo de verificar as condições técnicas da edificação, a observância à legislação urbanística e ao projeto aprovado.

(Anexo IV incluído pela Lei Complementar nº 21, de 27 de dezembro de 2023.)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO

Eu, \_\_\_\_\_, CPF/CNPJ nº \_\_\_\_\_, RG nº \_\_\_\_\_, declaro, para os devidos fins, que faço a opção de dar prosseguimento ao processo digital nº \_\_\_\_\_ adequando-o aos parâmetros e regras estabelecidos pela nova lei \_\_\_\_\_/2023, que institui o Código de Obras e Edificações no Município de Betim e dá Outras Providências.

Declaro que estou ciente de que a opção pela nova lei implica em automática mudança do procedimento para atendimento à nova legislação, com a perda dos valores eventualmente pagos até o momento, os quais não serão estornados pela Administração Pública.

Da mesma forma, declaro estar ciente de que eventuais custos pelo novo procedimento, se houver, deverão ser pagos de maneira integral, sob pena de extinção do processo digital.

Declaro estar ciente de todas as responsabilidades administrativas e penais a que estou submetido, em razão de minhas condutas, conforme legislações municipais, estaduais e federais vigentes, independentemente das demais sanções e penalidades cabíveis.

Esta Declaração exime os servidores públicos de quaisquer discussões, administrativas, criminais, fiscais ou judiciais, sobre direitos de propriedade, posse, domínio ou quaisquer outros sobre o imóvel objeto desta.

Betim, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do interessado

\_\_\_\_\_  
Assinatura do RT

CPF/CNPJ:

CREA/CAU:

RG:

CPF: