

LEI COMPLEMENTAR Nº 79, DE 12/11/2025
PROJETO DE LEI MUNICIPAL COMPLEMENTAR Nº 98

DISPÕE SOBRE ALTERAÇÕES NA LEI COMPLEMENTAR Nº 31/2011, QUE INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO.

MARCELO DE MORAIS, Prefeito do Município de São Sebastião do Paraíso, faço saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º – A Lei Complementar Municipal nº 31, de 15 de fevereiro de 2011, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 5º – São considerados legalmente habilitados para projetar, calcular, orientar, fiscalizar e executar obras, os profissionais que satisfaçam às exigências regulamentadoras do exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Técnico em Edificações, e às normas complementares dos respectivos Conselhos de Classe.

.....
§ 4º – No caso de profissionais domiciliados em outro município, será admitida a apresentação da guia de recolhimento do ISSQN relativa aos serviços prestados no território municipal, contendo o período de validade da autorização para a prestação dos serviços, devidamente acompanhada do respectivo comprovante de pagamento.

Art. 9º -

I – Três (03) cópias do projeto, sem rasuras, com selo padrão conforme modelo a ser determinado pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso, sendo que, para a análise inicial, poderá ser apresentada uma (01) cópia do projeto contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

.....
IV – Uma via da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou TRT (Termo de Responsabilidade Técnica), devidamente quitada e assinada, de autoria do projeto e execução de obra.

Parágrafo único – Os processos protocolados serão analisados pelo Setor de Fiscalização de Urbanismo e pelo Departamento de Projetos, a saber:

a) Os processos protocolados com a documentação correta comprovada depois da verificação do Setor de Fiscalização de Urbanismo seguirão para o Departamento de Projetos para a análise técnica.

b) Os processos protocolados com a documentação incompleta e/ou incorreta receberão parecer do Setor de Fiscalização, onde será concedido o prazo de 20 (vinte) dias corridos para complementação e/ou correção.

c) Na complementação e/ou correção de documentos será aberto novo protocolo de apresentação de documentos que será juntado ao processo principal para tramitação em conjunto.

d) Somente seguirão para análise técnica no Departamento de Projetos os processos com documentação correta.

e) Caso seja identificado alguma irregularidade no projeto, o Departamento de Projetos concederá o prazo de 20 (vinte) dias corridos para correção dos projetos.

f) Sempre que julgar necessário, o Departamento de Projetos poderá solicitar ao Setor de Fiscalização de Urbanismo a reanálise de qualquer documento.

g) Caso seja apresentada somente 01 (uma) cópia do projeto para análise inicial, se aprovada, será a cópia retida pela Prefeitura Municipal.

Art. 10-A – Nos casos em que a edificação estiver projetada sobre dois ou mais terrenos com matrículas distintas, será obrigatório a apresentação da Certidão de Registro de Imóveis (CRI) da área unificada, previamente à aprovação de novas edificações.

Parágrafo único. Para fins de regularização de edificações já existentes sobre dois ou mais terrenos com matrículas distintas, deverá ser apresentada a Certidão de Unificação dos terrenos pelo Município, conforme as normas urbanísticas vigentes, como condição para aprovação do projeto.

Art. 16 – Em toda obra deverá ser afixada, em local visível, placa identificando o(s) Responsável(is) Técnico(s) pelos projetos e/ou serviços, de acordo com as exigências dos Conselhos de Classe.

Art. 17 -

§ 1º – Em caso de substituição do Responsável Técnico da obra, a Secretaria Municipal de Obras, Serviços Públicos e Planejamento Urbano deverá ser comunicada imediatamente, através da apresentação do documento legal e do documento comprobatório de Responsabilidade Técnica emitido pelo Conselho de Classe.

Art. 19 – O “Habite-se” será concedido após o término da obra mediante a abertura de processo de Solicitação de Habite-se junto ao Setor de Protocolo da Prefeitura com a apresentação dos seguintes documentos:

I – Cópia do projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura;

II – Certidão de Regularidade perante a Fazenda Municipal relativa ao imóvel;

III – Cópia da Certidão de matrícula do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis há no máximo 01 (um) ano, sendo que, para comprovação da posse do imóvel pelo requerente, poderá ser acompanhada de cópia da Escritura Pública de aquisição ou do Contrato de Compra e Venda do imóvel com firmas reconhecidas em cartório.

Art. 23 -

II – Laudo Técnico emitido por profissional habilitado, acompanhado de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou TRT (Termo de Responsabilidade Técnica).

.....
§ 1º – No caso de imóveis tombados e/ou inventariados o projeto deverá ser submetido inicialmente ao Conselho do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural, o qual expedirá um parecer e depois o projeto deverá ser submetido à análise da Secretaria Municipal de Obras, Serviços Públicos e Planejamento Urbano.

§ 2º – A Certidão de Demolição será concedida mediante apresentação no Protocolo Geral da Prefeitura do respectivo Alvará de Demolição.

Art. 61-A – Marquises em muro de divisa frontal ou as lajes técnicas para fins de implantação de “hall de acesso” ao imóvel serão admitidas avançando sob o recuo frontal, desde que:

a) Não constituam área de piso;

b) A projeção dos elementos apontados neste artigo sobre o piso será de no máximo 0,80 m (oitenta centímetros) da linha de divisa do lote sobre o recuo;

c) A área coberta gerada por esta projeção não deverá ser computada no quadro de áreas da edificação como área construída, não sendo prerrogativa, portanto, para considerá-la como edificação sem recuo frontal.

Art. 71 -

§ 1º – Consideram-se vãos de iluminação e ventilação direta e natural as aberturas comunicando diretamente com o logradouro, varandas abertas, sacadas, garagens abertas ou área livre dentro do lote.

Art. 81-A – Fica reconhecido o direito adquirido de regularizar às edificações que não possuam recuos, ou que possuam recuos inferiores, localizadas em áreas urbanas, independentemente de sua destinação (residencial, comercial ou industrial).

§ 1º – Para a validação desse direito, é necessário comprovação mediante apresentação de laudo técnico elaborado por profissional habilitado, com a devida apresentação de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou TRT (Termo de Responsabilidade Técnica), acompanhado de Imagem de satélite, incluindo as dos aplicativos Google Maps, Google Earth ou similares.

§ 2º – A análise do laudo técnico deverá ser realizada por profissional habilitado da Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso durante a fase de aprovação ou regularização do projeto referente às edificações que não possuam recuos, ou que possuam recuos inferiores aos estabelecidos nesta legislação, desde que essas construções tenham sido consolidadas antes da vigência do Plano Diretor Municipal e da Lei Complementar nº 002/2003, de 26 de dezembro de 2003.

Art. 89 -

I –

b) multifamiliares:

No mínimo 1 (uma) vaga de garagem para unidades habitacionais com até 2 (dois) dormitórios e 2 (duas) vagas de garagem para unidades habitacionais acima de 2 (dois) dormitórios.

Art. 144 -

I – Infrações leves:

.....

e) executar movimento de terra em desacordo com as exigências de contenção de material, destinação adequada dos resíduos ou segurança das edificações, vizinhanças e áreas públicas;

f) falta de construção, manutenção ou adequação de passeio;

g) obra sem afixação de placa de identificação do(s) responsável(is) técnico(s);

h) direcionar ou permitir o escoamento de águas pluviais provenientes de coberturas diretamente sobre os lotes vizinhos ou logradouros públicos.

II – Infrações graves:

.....

e) abrir ou levantar o calçamento, realizar escavações ou executar obras de qualquer natureza nas vias ou outros logradouros públicos, sem prévia licença;

f) instalar, construir ou colocar monumentos, esculturas, fontes, placas ou similares em logradouros públicos sem autorização do Município.

Art. 148 -

Parágrafo único – Não atendido o disposto no caput deste artigo, tomará a Prefeitura Municipal, além das providências administrativas previstas neste Código, as providências judiciais cabíveis.

Art. 153 -

§ 1º – O auto de infração, lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverá:

I – Mencionar o local, dia, mês, ano e hora da lavratura;

II – Referir-se ao nome do infrator ou denominação que o identifique;

III – Descrever o fato que constitui a infração e as circunstâncias pertinentes, indicar o dispositivo legal ou regulamento violado e fazer referências à notificação preliminar que consignou a infração, quando for o caso;

IV – Conter a intimação ao infrator para pagar as multas devidas ou apresentar defesa e provas nos prazos previstos;

V – Conter a identificação e a assinatura de quem o lavrou, do infrator e de uma testemunha capaz, se houver.

§ 2º – Quando não for possível a lavratura presencial ou a entrega direta ao infrator, o Auto de Infração poderá ser encaminhado por via postal, com Aviso de Recebimento (AR), considerando-se efetivada a notificação na data do recebimento constante do comprovante, ou por edital, quando o infrator estiver em local incerto ou não sabido.

Art. 162 -

§ 3º – A pena educativa poderá ser aplicada conjuntamente com a pena de multa.

Art. 2º – Ficam revogados os seguintes dispositivos da Lei Complementar Municipal nº 31, de 15 de fevereiro de 2011:

I - § 1º e 2º do art. 9º;

II – parágrafo único do art. 19;

III - § 4º do art. 71; e

IV - § 1º do art. 141;

Art. 3º – Revogadas as disposições em contrário, esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

São Sebastião do Paraíso/MG, 12 de novembro de 2025.

AUTOR: PREFEITO MUNICIPAL MARCELO DE MORAIS

VER. PRESIDENTE LISANDRO JOSÉ MONTEIRO / VICE.PRESIDENTE VER^a. MARIA APARECIDA CERIZE RAMOS / VER. SECRETÁRIO LUIZ BENEDITO DE PAULA

Confere com o original

PRESIDENTE