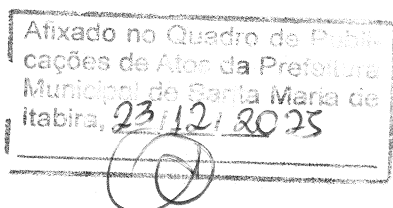




PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE, 279 | CENTRO | CEP 35.910-000 | FONE: (31) 3838-1209
ESTADO DE MINAS GERAIS | CNPJ 18.299.453/0001-26

LEI Nº 1812/2025, DE 23 DEZEMBERO DE 2025



“Altera artigos do Código de Posturas, Lei nº 1.188/2002 do Município de Santa Maria de Itabira e dá outras providências”.

ANDRÉ LÚCIO TORRES, PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA, no uso das suas atribuições legais, conferidas pela Lei Orgânica deste Município, faço saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º. Fica o §1º do artigo 77 alterado, passando a conter a seguinte redação: É obrigatório a existência de elevadores nas edificações acima de 03 (três) andares, conforme NBR 9050.

Nº de Pavimentos (incluindo o térreo)	Elevador Obrigatório?
1 (térreo)	<input checked="" type="checkbox"/> Não
2 (térreo + 1 andar)	<input checked="" type="checkbox"/> Não
3 (térreo + 2 andares)	<input checked="" type="checkbox"/> Não
4 ou mais	<input checked="" type="checkbox"/> Sim

Art. 2º. O artigo 134 passará a ter a seguinte redação, revogando-se seu parágrafo único: Todo ambiente construído deve ser servido com iluminação e ventilação natural, nos termos do que prevê a NBR15575:

- 20% da área do ambiente, em ambientes de permanência, como salas, quartos, entre outros.
- 12,5% da área do ambiente, em ambientes que não são de permanência, como, por exemplo, depósitos, closet, lavado com ventilação mecânica e despensa.

Art. 3º. Os parágrafos 1º ao 11º do artigo 136 serão alterados, passando o artigo a possuir a seguinte redação:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE, 279 | CENTRO | CEP 35.910-000 | FONE: (31) 3838-1209

ESTADO DE MINAS GERAIS | CNPJ 18.299.453/0001-26

§1º - As rampas de acesso as garagens residenciais devem ter sua inclinação iniciada a partir do alinhamento do lote (e não do meio fio).

As rampas para garagens previstas nos passeios públicos devem ter preferencialmente no mínimo 8% (oito por cento) e no máximo 15% (quinze por cento) de inclinação (a inclinação exigida pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas é de 8% oito por cento).

§2º - Para edificação residencial (Horizontal ou vertical)

Afastamento frontal = 3,00m*¹

Afastamento lateral = 0 Quando não há abertura para divisa

Afastamento fundos = 1,50m

1º pavimento
(altura máxima = 5m) *²

§3º Afastamento frontal = 1,50 m*¹

Afastamento lateral = 1,50m

Afastamento fundos = 1,50m

2º pavimento em diante

§4º Revogado

§5º Para edificação Comercial (salas/lojas)

Afastamento frontal = 0 m*¹

Afastamento lateral = 0 Quando não há abertura para divisa

Afastamento fundos = 1,50m

1º pavimento
(altura máxima = 5m) *²

§6º Marquise e beirais = até 1,50 m sobre a área de afastamento

Afastamento frontal = 3,00m*¹

Afastamento lateral = 1,50m

Afastamento fundos = 1,50m

2º pavimento, em diante

Observação:

*¹ Nos casos de bairros já consolidados, onde o afastamento frontal adotado é nulo (zero), será permitido manter esse padrão, desde que a situação existente seja devidamente comprovada por meio de laudos técnicos e registros fotográficos.

*² Para fins de aplicação dos parâmetros urbanísticos e edílios, será considerado primeiro pavimento todo e qualquer ambiente com pé-direito igual ou inferior a 5,00 metros, desde que não haja entrespos ou subdivisões de pavimento nesse espaço, como por exemplo, mezaninos e patamares. Assim, a partir de 5,01 metros de altura livre, considera-se a possibilidade de ocupação em mais de um nível, o que caracteriza segundo pavimento. Nestes casos, passam a vigorar as normas e parâmetros de afastamento e recuos aplicáveis aos demais andares, conforme legislação vigente.

§ 7º - Revogado

✕



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE, 279 | CENTRO | CEP 35.910-000 | FONE: (31) 3838-1209

ESTADO DE MINAS GERAIS | CNPJ 18.299.453/0001-26

§8º - Revogado

§9º - Revogado

§10 - Revogado

§ 11 - Deverá ainda ser observado nas construções:

I - Não é permitida a construção de aberturas voltadas para as divisas.

II - Revogado.

III - Para o caso de fossos de iluminação e jardins de inverno, o afastamento mínimo entre 2 aberturas, 1,50m e afastamento mínimo da divisa = 1,50m

IV - Não é permitida a construção de circulações (corredores) com mais de 5m de comprimento sem iluminação natural.

V - Para o caso das construções subterrâneas os afastamentos deverão seguir o afastamento indicado para o primeiro pavimento.

VI - Das vagas para carros:

- a) Deve ser prevista no mínimo, 1 (uma) vaga para veículos automotores para cada unidade residencial.
- b) Não são necessárias vagas para os casos de imóvel comercial, de pequeno porte, ou seja, aqueles de menor impacto que não necessite de Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV), nos termos previsto na Lei Federal nº 10.257/2001.

VII - Para o caso de unidades Habitacionais verticais, acima de três pavimentos, é obrigatória a previsão de pilotis com Hall social e área de lazer comum.

VIII - Para o caso de circulação verticais superiores acima de três pavimentos, quantificados e dimensionados, é obrigatório a previsão de elevadores. (Vide artigo 1º).

IX - O coeficiente de aproveitamento será de 2. Não serão considerados para este cálculo:

- a) Áreas de circulação comum (halls de apto, corredores);
- b) Caixas de escadas;
- c) Elevadores, casa de máquinas, reservatórios d'água, pilotis, garagens subterrâneas e cobertas.
- d) As coberturas (Apartamentos duplex e/ou triplex), devem ter uma taxa de ocupação máxima de 25%, e devem ter afastamento mínimo de 1,50m em relação ao pavimento tipo em todas as paredes.

X - Repartições públicas, bares, restaurantes, galerias, shoppings, e equipamentos abertos ao público de um modo geral, devem prever acessibilidade para portadores de necessidades especiais, nos termos exigidos pela NBR 9050.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE, 279 | CENTRO | CEP 35.910-000 | FONE: (31) 3838-1209

ESTADO DE MINAS GERAIS | CNPJ 18.299.453/0001-26

XI - Taxa de permeabilidade de 15% do terreno para o Bairro Centro e 10% para os demais bairros.

Art. 4º. Fica criado §12 do artigo 136, que terá a seguinte redação:

Para o afastamento frontal, passeio e para o cálculo do nível da área, serão observados:

- I- Imóveis que já estão construídos e para regularização, será considerado o afastamento frontal de 0 para comercial e 0 para residencial, nos casos em que for usual da via.
- II- Para as construções novas, onde a via já existe o alinhamento fora do padrão, será permitido o afastamento de 0, devidamente comprovada por meio de laudos técnicos e registros fotográficos.
- III- Não será permitido marquise e/ou beiral na projeção do passeio.
- IV- O afastamento frontal de 1,5 (um metro e meio) será obrigatório no pavimento superior ao nível da rua de 3,0 (três) a 5,0(cinco) metros.
- V- Já os afastamentos dos passeios em novos loteamentos será de 1,5 (um metro e meio) da rua e 3,00 (três) metros se avenida.
- ~~VI-~~ Para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento (CA) aplicam-se os seguintes critérios de ponderação conforme a altura do pé-direito (distância vertical entre o piso acabado de um pavimento e o teto imediatamente acima):
 - a) Pé-direito de até 5,00 metros: será considerado como 1 (uma) vez a área do pavimento;
 - b) Pé-direito superior a 5,00 metros e até 6,00 metros: será considerado como 1,5 (uma vírgula cinco) vezes a área do pavimento;
 - c) Pé-direito superior a 6,00 metros: será considerado como 2 (duas) vezes a área do pavimento.
- VII- Para o cálculo da área construída os critérios acima não serão utilizados, ou seja, a área construída poderá ser diferente do coeficiente de aproveitamento.

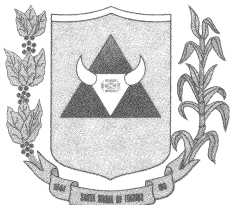
Art. 5º. O §5º do artigo 217, passará a vigorará com a seguintes alterações:

§ 5º - Na faixa reservada para pedestre será observada as seguintes disposições:

- I – Em ruas a largura será de 1,50m (um metro e meio) em toda a extensão da testada.
- II – Nas avenidas a largura será de 3,00 (três metros) em toda a extensão da testada.

Art. 6º. A redação do caput do artigo 218, passará a ter a seguinte redação:

Os muros ou fechos divisórios entre propriedades terão altura máxima de 5,00m (cinco metros) medida a partir do nível natural do terreno (meio-fio), conforme especificado no Art. 3º §2º supra.



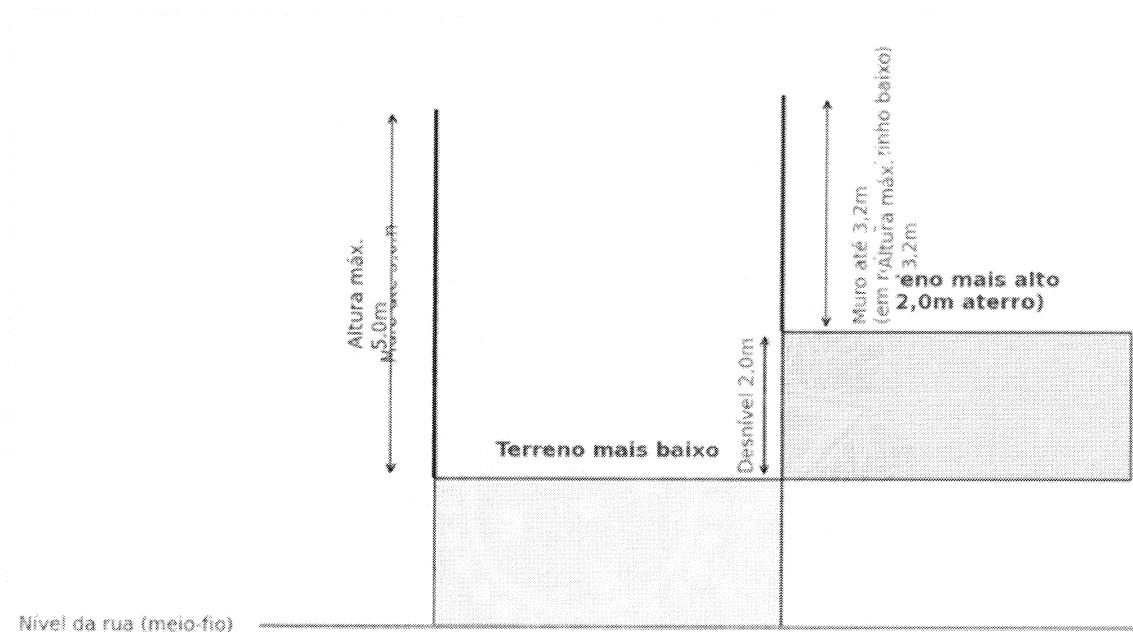
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE, 279 | CENTRO | CEP 35.910-000 | FONE: (31) 3838-1209

ESTADO DE MINAS GERAIS | CNPJ 18.299.453/0001-26

Nos casos em que houver desnível entre os lotes vizinhos, a altura deve ser calculada a partir da cota da propriedade mais baixa. Nesse caso, o muro ou fecho localizado no terreno mais alto não poderá ultrapassar 3,20m (três metros e vinte centímetros) em relação ao vizinho mais baixo.

Adicionalmente, admite-se a execução de aterro de até 2,00m (dois metros) em relação ao nível da rua, devendo-se considerar, em qualquer situação, a altura máxima de 5,00m (cinco metros) a partir do meio-fio.



Art. 7º. Fica incluído o Anexo I, ao Código de Posturas Municipal, o qual prevê a relação de documentos necessários para apreciação de pedidos de: demolição, desmembramento ou remembramento, regularização de obra e/ou habite-se, licença para construção e certidão de localização em casos de alteração de município e retificação de área.

Art. 8º. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 9º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Santa Maria de Itabira, 23 de dezembro 2025.

André Lúcio Torres
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE, 279 | CENTRO | CEP 35.910-000 | FONE: (31) 3838-1209

ESTADO DE MINAS GERAIS | CNPJ 18.299.453/0001-26

ANEXO I – RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA APRECIAÇÃO DE PEDIDOS

A- DEMOLIÇÃO

1. Requerimento;
2. ART - Anotação de Responsabilidade Técnica de execução;
3. Contribuinte precisa estar em dia com o município;
4. Seguir orientação do Código de posturas Municipal e afins

B- REGULARIZAÇÃO DE OBRA E/OU HABITE-SE

1. Preencher formulário padrão da prefeitura e anexar Identificação e CPF do proprietário para que o Engenheiro responsável faça vistoria in loco;
2. Projeto arquitetônico em papel A1 contendo plantas: situação, implantação, baixa, gradil, cobertura, corte AA e BB, fachada, grau de declividade do terreno; **(2 cópias)**. (GENTILEZA TER SENSO NAS ESCALAS)
3. Croqui de localização com imagem do google maps visível inserido na prancha do projeto arquitetônico;
4. Para fins de habite-se, projeto aprovado pela prefeitura.
5. Planilha com áreas separadas por unidade quando for condomínio;
6. ART do projeto arquitetônico;
7. Para fins de habite-se, ART de execução da Obra ou laudo técnico atestando a execução da obra;
8. Certidão de registro do imóvel (até 30 dias) ou documentos que comprovem posse;
9. IPTU em dia e taxas a pagar;
10. Para fins de habite-se, Projeto de combate a incêndio aprovado pelo Corpo de Bombeiros para estabelecimentos comerciais com capacidade de lotação superior a 100 pessoas conforme normas do Corpo de Bombeiros;
11. Arquivo KML, contendo perímetro do lote.
12. Cadastrar a obra de construção civil junto à Receita Federal;
13. Fazer o registro do Habite-se no Registro de imóveis.
14. Formas de declarar o tempo de construção para fins de emissão de habite-se: IPTU; Imagens de google maps; Ata notarial de no mínimo 2 testemunhas;
15. Memória de cálculo de áreas e dos parâmetros urbanísticos.
16. Ata notarial ou documento que comprove conclusão de obra.

Obs.: É vedado a prefeitura sob pena de responsabilidade, aprovar projetos de edificação ou conceder habite-se a edificação em loteamento não aprovado definitivamente. (Art. 254 parágrafo 1, Lei orgânica),

J



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE, 279 | CENTRO | CEP 35.910-000 | FONE: (31) 3838-1209

ESTADO DE MINAS GERAIS | CNPJ 18.299.453/0001-26

C- LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO MAIOR QUE 70 M²

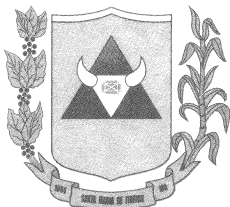
1. Preencher formulário padrão da prefeitura e anexar Identificação e CPF do proprietário;
2. Projeto arquitetônico em papel A1 contendo plantas: situação, implantação, baixa, gradil, cobertura, corte AA e BB, fachada, grau de declividade do terreno; **(2 cópias)**. (GENTILEZA TER SENSO NAS ESCALAS)
3. Croqui de localização com imagem do google maps visível inserido na prancha do projeto arquitetônico;
4. Planilha com áreas separadas por unidade quando for condomínio;
5. ART do projeto arquitetônico.
6. Certidão de registro do imóvel atualizada (até 30 dias) ou documento que comprove posse;
7. IPTU em dia e taxas a pagar;
8. Arquivo KML, contendo perímetro do lote;
9. Projeto de combate a incêndio aprovado pelo Corpo de Bombeiros para estabelecimentos comerciais com capacidade de lotação superior a 100 pessoas conforme normas do Corpo de Bombeiros;
10. Memória de cálculo de áreas e dos parâmetros urbanísticos

Obs.: É vedado a prefeitura sob pena de responsabilidade, aprovar projetos de edificação ou conceder habite-se a edificação em loteamento não aprovado definitivamente. (Art. 254 parágrafo 1, Lei orgânica)

D- DESMEMBRAMENTO REMEMBRAMENTO

1. Preencher formulário padrão da prefeitura e anexar Identificação e CPF do proprietário;
2. Certidão de registro do imóvel atualizada 30 dias;
3. Projeto em papel A1 de Desmembramento ou Unificação com imagem do google maps visível; **(2 cópias)**
4. ART ou RRT do projeto;
5. Arquivo KML, contendo perímetro do lote;
6. Memorial descritivo dos lotes; **(2 cópias)**
7. IPTU em dia e taxas a pagar;
8. Seguir orientação do Cartório de Registro de Imóveis (31) 3831-4685 e o Código de Posturas do Município;

E- LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO MENOR QUE 70 M²



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE, 279 | CENTRO | CEP 35.910-000 | FONE: (31) 3838-1209

ESTADO DE MINAS GERAIS | CNPJ 18.299.453/0001-26

1. Preencher formulário padrão da prefeitura e anexar Identificação e CPF do proprietário;
1. Croqui com planta baixa, situação, implantação; (conforme Lei Orgânica art. 259); (2 cópias)
2. Certidão de registro do imóvel atualizada (até 30 dias);
3. IPTU em dia e taxas a pagar;
4. Seguir o Código de Posturas do Município;
5. Arquivo KML, contendo perímetro do lote;
6. Formas de declarar o tempo de construção para fins de emissão de habite-se. IPTU; Imagens de google maps; Ata notarial de no mínimo 2 testemunhas;

Obs.: É vedado a prefeitura sob pena de responsabilidade, aprovar projetos de edificação ou conceder habite-se a edificação em loteamento não aprovado definitivamente. (Art. 254 parágrafo 1, Lei orgânica)

F- CERTIDÃO DE LOCALIZAÇÃO EM CASOS DE ALTERAÇÃO DE MUNICIPIO E RETIFICAÇÃO DE ÁREA

1. Certidão de registro do imóvel atualizada 30 dias;
2. Levantamento topográfico com imagem do google maps visível; **(2 cópias)**
3. ART - Anotação de Responsabilidade Técnica do projeto;
4. Memorial descritivo; **(2 cópias)**;
5. Arquivo KML, contendo perímetro do terreno;
6. Contribuinte precisa estar em dia com o município;
7. Seguir orientação do Cartório de Registro de Imóveis (31) 3831-4685 de e o Código de Posturas do Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA

RUA CASEMIRO ANDRADE, 279 | CENTRO | CEP 35.910-000 | FONE: (31) 3838-1209

ESTADO DE MINAS GERAIS | CNPJ 18.299.453/0001-26

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE ITABIRA				
RUA CASSEMIRO DE ANDRADE, 279 - CENTRO - (31) 3838.1209 CNPJ - 18299453/0001-26				
USO DA PREFEITURA	Processo nº:		OBSERVAÇÕES:	
	Alvará de construção nº:			
	Data da Aprovação:			
	Aprovado por: _____			
EDIFICAÇÕES				
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR (m²):		TAXA DE OCUPAÇÃO:		Nº DE UNIDADES NÃO RESIDENCIAIS
ÁREA TOTAL EXISTENTE (m²):		TAXA DE PERMEABILIDADE:		
ÁREA BRUTA TOTAL (m²):		Nº DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO:		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
ÁREA LÍQUIDA TOTAL (m²):		Nº DE UNIDADES RESIDENCIAIS:		
PROJETO				
IDENTIFICAÇÃO:				
RUA/AV:		NÚMERO:	BAIRRO:	
LOTE:	QUADRA:	ÍNDICE IPTU:		
ÁREA DO TERRENO:		USO:	DATA:	
RESPONSÁVEIS				
PROPRIETÁRIO:		CPF / CNPJ:		FOLHA: 00/00
_____ NOME COMPLETO				
RESPONSÁVEL TÉCNICO:		CREA/CAU:		
_____ NOME COMPLETO				