

MANUAL DE APROVAÇÃO DE PROJETOS ARQUITETÔNICOS

SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO URBANO

PREFEITURA DE
UBERLÂNDIA
FAZER MAIS. FAZER BEM.

Apresentação

O intuito da manual é auxiliar e dar suporte, tanto para profissionais da área quanto para proprietários de imóvel, a dar entrada com projetos arquitetônicos para análise e aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLAN.

Com isso, o documento cita e ilustra algumas situações hipotéticas de projeto e representação técnica, para auxiliar os profissionais da área em seus projetos, evitando assim análises excessivas por parte da SEPLAN e agilizando a obtenção do Alvará de Construção do projeto.

É apresentado apenas a modalidade de análise simplificada de projeto. Porém, existem outras formas de análise que podem ser consultadas na página da SEPLAN no site da Prefeitura Municipal.

As situações ilustradas e descritas na cartilha não substituem às leis das quais elas se referem, sendo apenas uma forma mais didática e ilustrativa de evidenciar o que a legislação determina.

A seguir são listadas as leis usadas para concepção da cartilha:

- Lei Complementar nº 524 de 2011 - Código de Obras
- Lei Complementar nº 525 de 2011 - Zoneamento Urbano
- Lei nº 10.686 de 2010 - Lei do Sistema Viário
- Lei nº 10.406 de 2002 - Código Civil
- Portaria SEPLAN nº12 de 13 de março de 2023.

Sumário

1. PROJETO SIMPLIFICADO	01
1.1. PLANTA DE SITUAÇÃO	02
1.2. PLANTA DE IMPLANTAÇÃO - TÉRREO	03
1.3. PLANTA DE IMPLANTAÇÃO - PAVIMENTOS	05
1.4. DIAGRAMA DA COBERTURA	06
1.5. CORTE ESQUEMÁTICO	07
1.6. ELEVAÇÃO	08
1.7. DOCUMENTAÇÃO	09
1.7.1. Plano de Gerenciamento de Resíduos da Con- strução Civil - P.G.R.C.C.	
1.7.2. Requerimento para aprovação de abrigos de recipientes de resíduos sólidos	
1.7.3. Projeto para análise da acessibilidade	
1.7.4. Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV	
1.7.5. Termo de aprovação da Vigilância Sanitária	
2. PROJETOS MULTIFAMILIARES HORIZONTAIS - H2h	12
2.1. PLANTA DE IMPLANTAÇÃO	13
2.2. ÁREA LIVRE PRIVATIVA	14
2.3. ABERTURAS	15
3. PROJETOS MULTIFAMILIARES VERTICAIS - H2v	16
3.1. AFASTAMENTOS	17
3.2. ESCALONAMENTO	19
3.3. VARANDAS / SACADAS	20
3.4. PLAYGROUND, BANHEIRO E DML	22
3.5. GUARITAS E PASSAGENS COBERTAS	23
3.6. VAGAS ESTACIONAMENTO GARAGEM	24
3.7. SUBSOLO	25
4. PROJETOS NÃO RESIDENCIAIS	26
4.1. REBAIXO DE GUIA P/ ACESSO DE VEÍCULOS	27
4.2. ESTACIONAMENTOS	29
5. ELEMENTOS CONSTRUTIVOS	30
5.1. BEIRAS	31
5.2. ABERTURAS ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO	33
5.3. NÍVEL MÉDIO DO MEIO-FIO	35
5.4. MEZANINOS	36
5.5. PÉRGULAS	37
5.7. TERRAÇO HABITÁVEL	38
5.6. AFASTAMENTOS	39

1. PROJETO SIMPLIFICADO

O Projeto Arquitetônico Simplificado é um projeto esquemático que representa apenas os itens do art. 16 do Código de Obras Municipal, promovendo assim o escopo reduzido de análise, também sob o termos declaratórios de responsabilidade, quanto ao atendimento integral da legislação.

Desenhos e informações técnicas necessárias:

- Planta de Situação;
- Planta de Locação (térreo e pavimentos);
- Diagrama da cobertura;
- Corte Esquemático;
- Elevação;
- P.G.R.C.C.* aprovado pelo sistema coletas online da PMU (para construções com área total construída maior do que 500,00m²);

Desenhos e informações padrões para todos os tipos de construções: residencial, comercial e demais.

*Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil

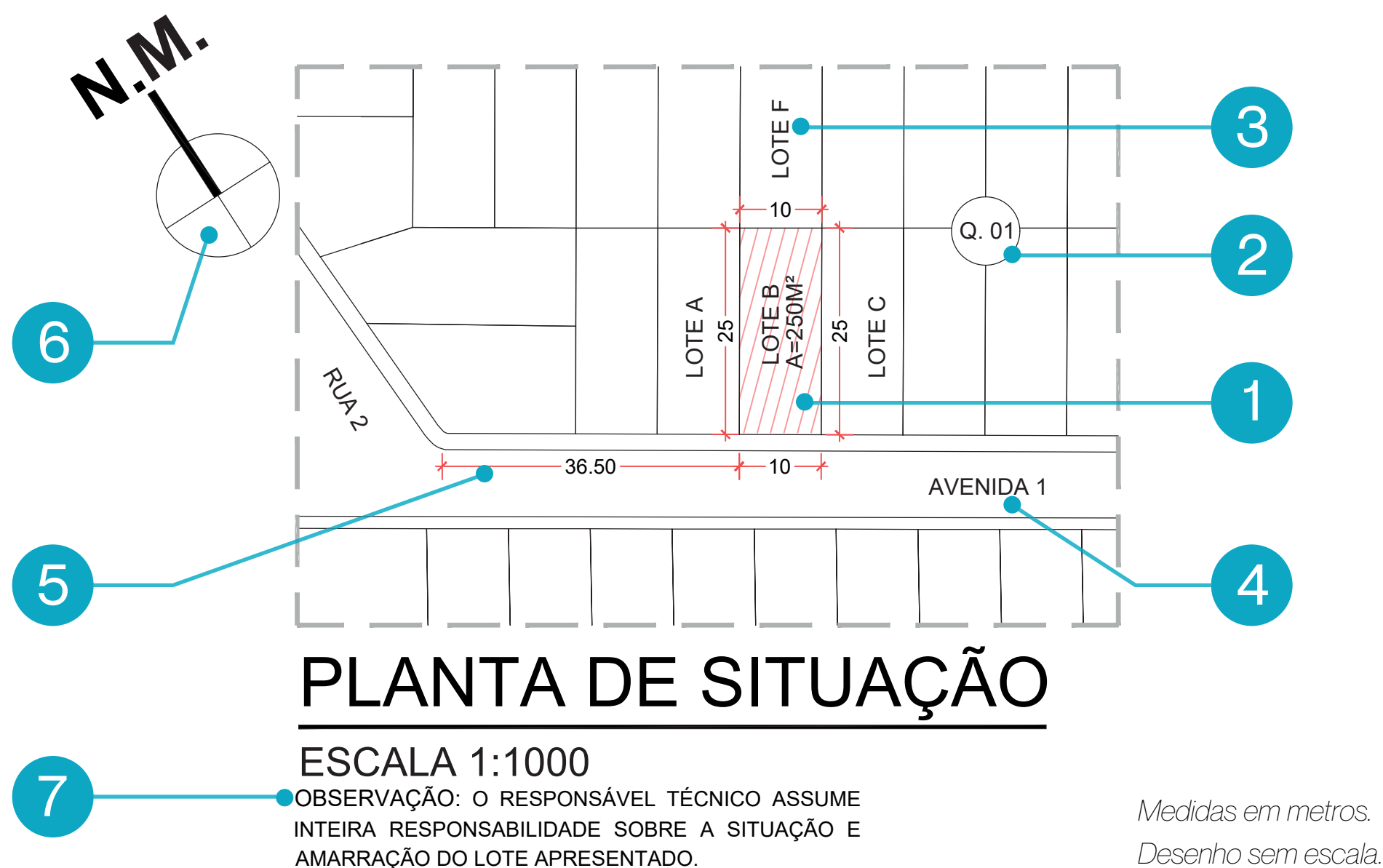
- Requerimento para aprovação de abrigos de recipientes de resíduos sólidos;
- Projeto para análise da acessibilidade;
- Estudo de impacto de vizinhança (para terrenos com área maior do que 12 mil m²);

Construções do tipo: H2h, H2v e construções não residenciais.

- Termo de aprovação da vigilância sanitária

Observação: demais informações técnicas e documentação estão descritas na página 09 da cartilha.

1.1. PLANTA DE SITUAÇÃO

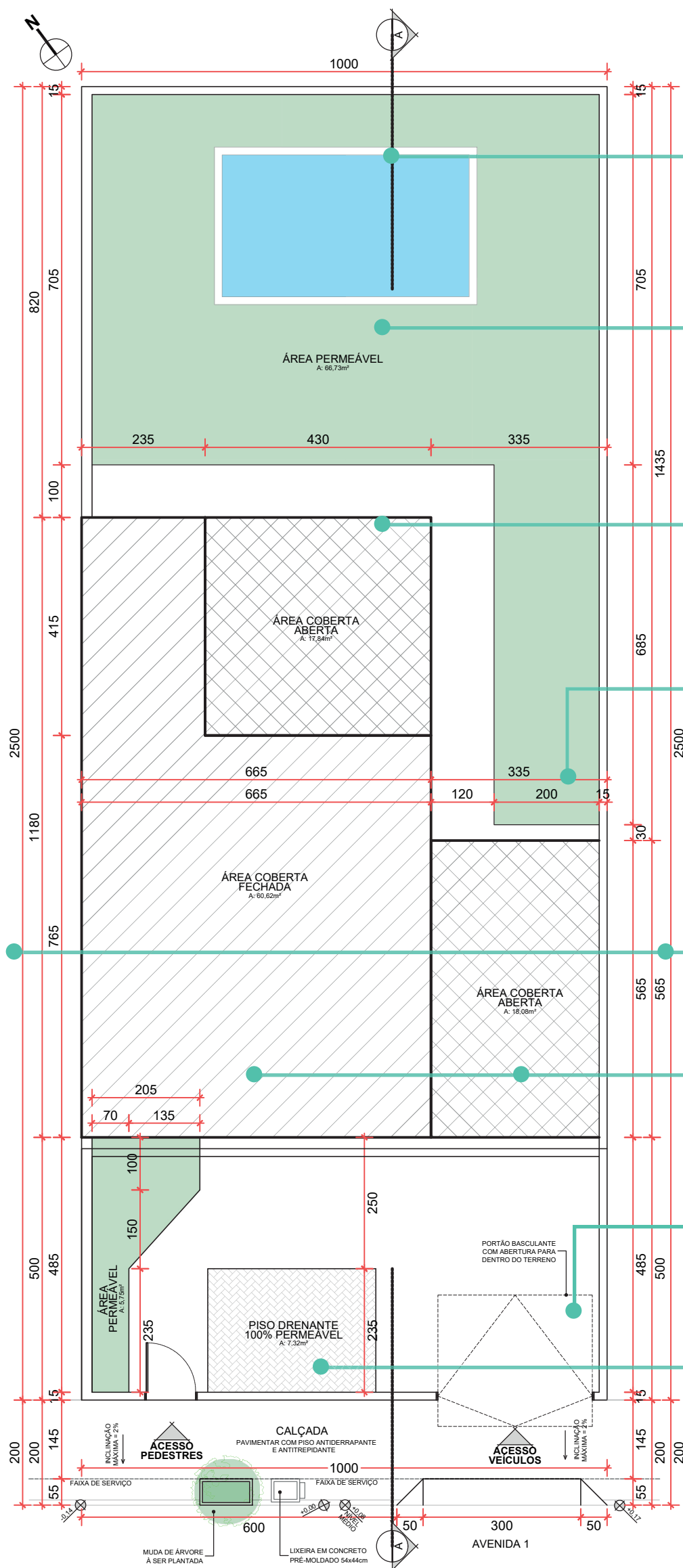


1. Identificação correta do lote a ser construído, por meio de hachuras ou cores, contendo também a identificação do número do lote com suas respectivas medidas e metragem quadrada, conforme consta em matrícula atualizada;
2. Identificação correta da quadra, conforme consta em matrícula atualizada;
3. Identificação correta dos confrontantes (laterais e de fundo), conforme consta em matrícula atualizada;
4. Identificação do logradouro público com seu devido nome, conforme consta em matrícula atualizada;
5. Cotas que determinem a situação do terreno em relação a esquina mais próxima;
6. Orientação do norte magnético;
7. Deve constar próximo ao desenho a observação em texto;

ESCALAS RECOMENDADAS - 1:1000 ou 1:2000 - desde que seja legível.

Conforme Art. 16-A da
Lei Complementar 524/2011

1.2. PLANTA DE IMPLANTAÇÃO - TÉRREO



Identificação da linha de corte esquemático a ser apresentado.

Identificação das áreas permeáveis, devidamente cotadas e constar por escrito a metragem quadrada de cada uma.

Perímetro da construção, identificado por meio de hachuras ou cores, devidamente cotado e que possibilite a visualização e entendimento do projeto com clareza.

Cotas que identifiquem com clareza: dimensões totais do perímetro da construção // os afastamentos frontal, laterais e de fundo, em acordo com a legislação. Os afastamentos podem ser consultados no Anexo VII da Lei Complementar nº525 de 2011 - Tabela 2 - Volumetria.

Cotas totais do terreno, conforme consta em matrícula;

Na identificação dos perímetros, deve-se separar o que será área coberta aberta e área coberta fechada, devendo constar por escrito a metragem quadrada de cada uma. (Ver página 05)

Em casos de portão basculante, indicar que o mesmo possui abertura com a borda inferior abrindo para dentro do terreno.

Em caso de piso drenante ou permeável, identificá-los na planta e indicar a taxa de permeabilidade.

ESCALAS - 1:50 / 1:100 / 1:150 - desde que seja legível.

VERIFICAR A LEGIBILIDADE DO PDF NO ZOOM 100%

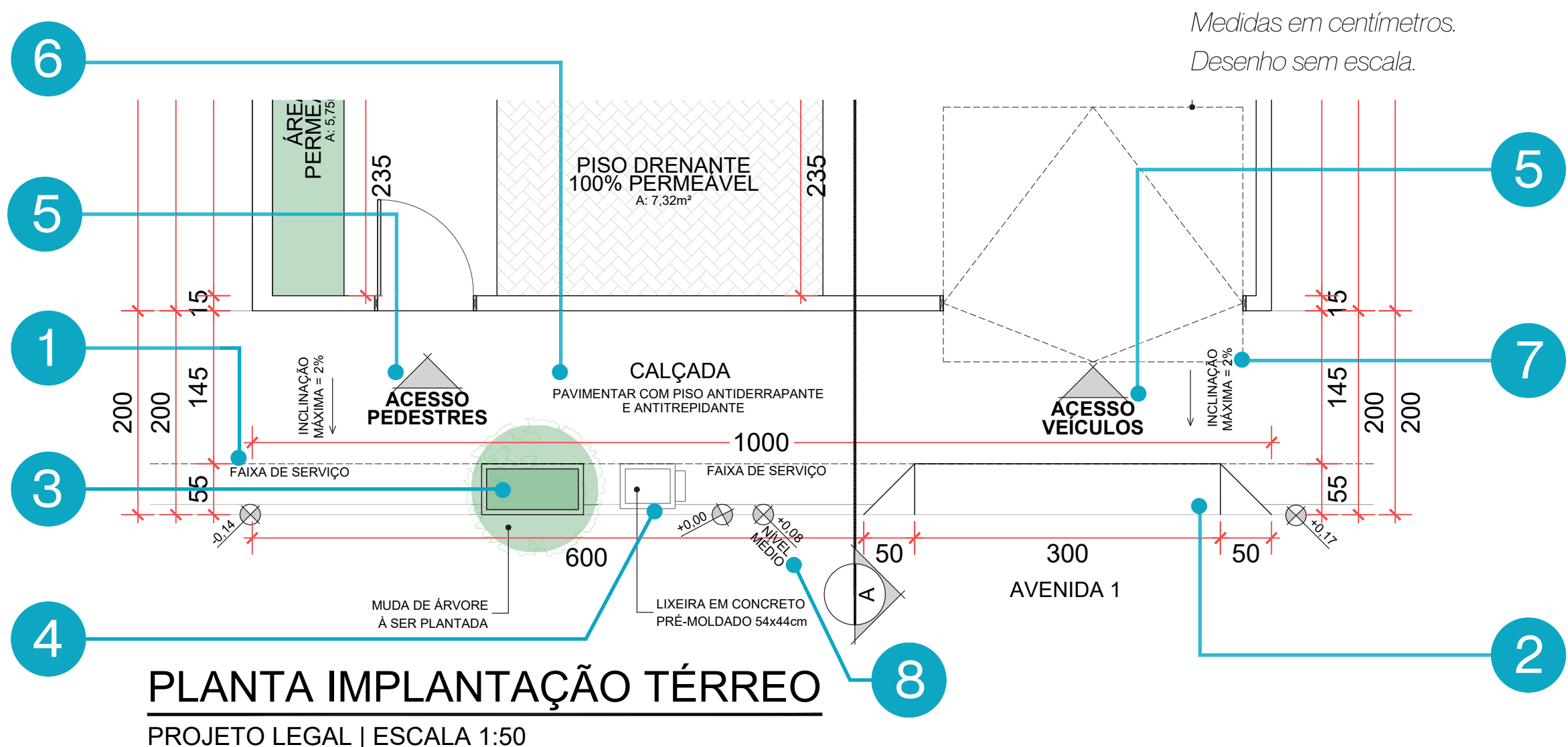
PLANTA IMPLANTAÇÃO TÉRREO

PROJETO LEGAL | ESCALA 1:50

Medidas em centímetros.
Desenho sem escala.

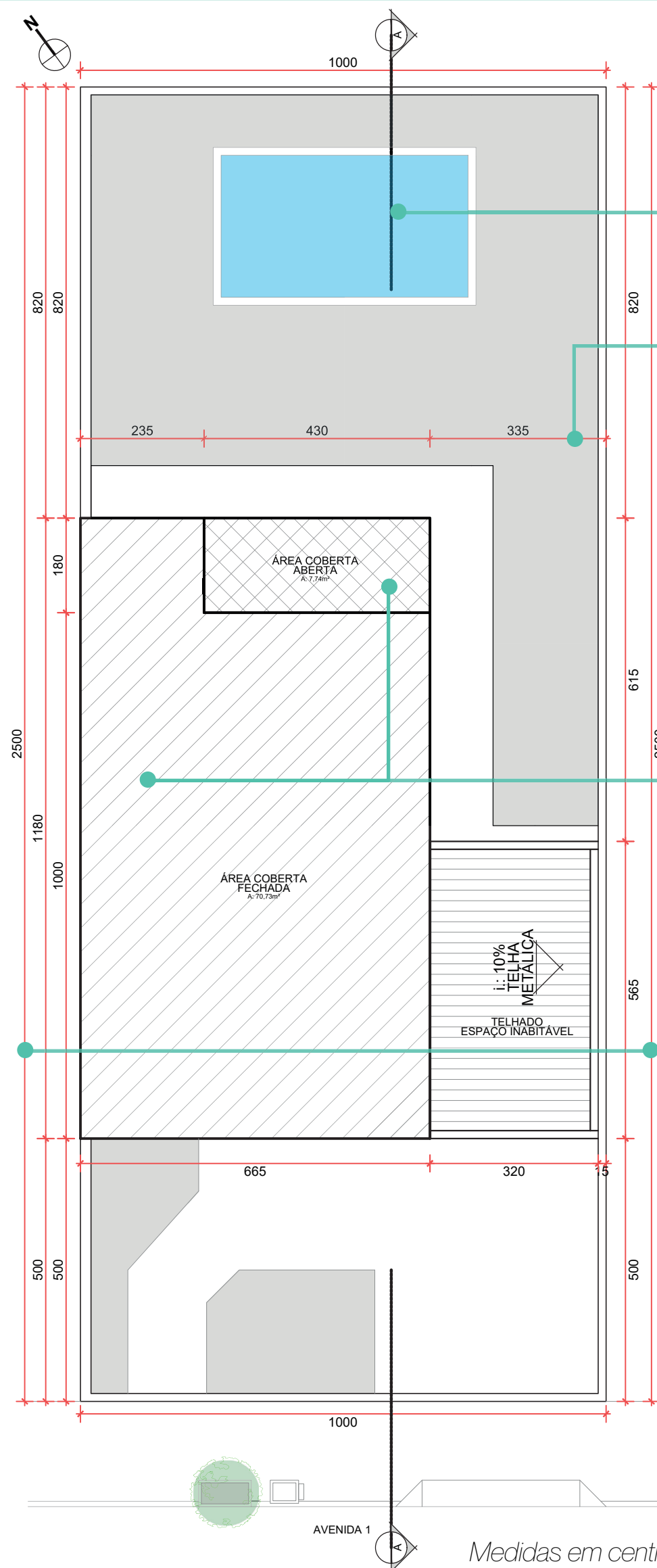
Conforme Art. 16-A da
Lei Complementar 524/2011

1.2. PLANTA DE IMPLANTAÇÃO - TÉRREO



1. Desenho da calçada pública, com identificação das faixas de serviço e de livre circulação devidamente cotadas.
2. Localização do rebaixo para veículos de acordo com a LEI 10.686, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2010.
3. Localização do plantio de uma árvore (que seja adequada para calçada) na faixa de serviço a cada 10,00m de testada;
3.1. O Horto Municipal de Uberlândia, disponibiliza mudas gratuitas a população, sendo essas nativas do cerrado e adequadas para o plantio em calçadas. Para mais informações acesse: <https://www.uberlandia.mg.gov.br/prefeitura/-secretarias/meio-ambiente/horto-municipal-2/>
4. Localização de lixeira na faixa de serviço com indicação das suas dimensões (para usos diferentes de residencial unifamiliar - H1, ver página 09);
5. Identificação dos acessos de veículos e pedestres;
6. Identificação por escrito de que o revestimento da calçada será em: PISO ANTIDERRAPANTE E ANTITREPIDANTE;
7. Indicar a inclinação transversal máxima admitida de 2% para calçada.
8. Indicar o nível médio do meio-fio. (Ver página 36)

1.3. PLANTA DE IMPLANTAÇÃO - PAVIMENTOS



Identificação da linha de corte esquemático a ser apresentado.

Cotas que identifiquem com clareza: dimensões totais do perímetro da construção // os afastamentos frontal, laterais e de fundo, em acordo com a legislação. Os afastamentos podem ser consultados no Anexo VII da Lei Complementar nº525 de 2011 - Tabela 2 - Volumetria.

Perímetro da construção, identificado por meio de hachuras ou cores, devidamente cotado e que possibilite a visualização e entendimento do projeto com clareza. Na identificação dos perímetros, deve-se separar o que será área coberta aberta e área coberta fechada, devendo constar por escrito a metragem quadrada de cada uma.

Cotas totais do terreno, conforme consta em matrícula;

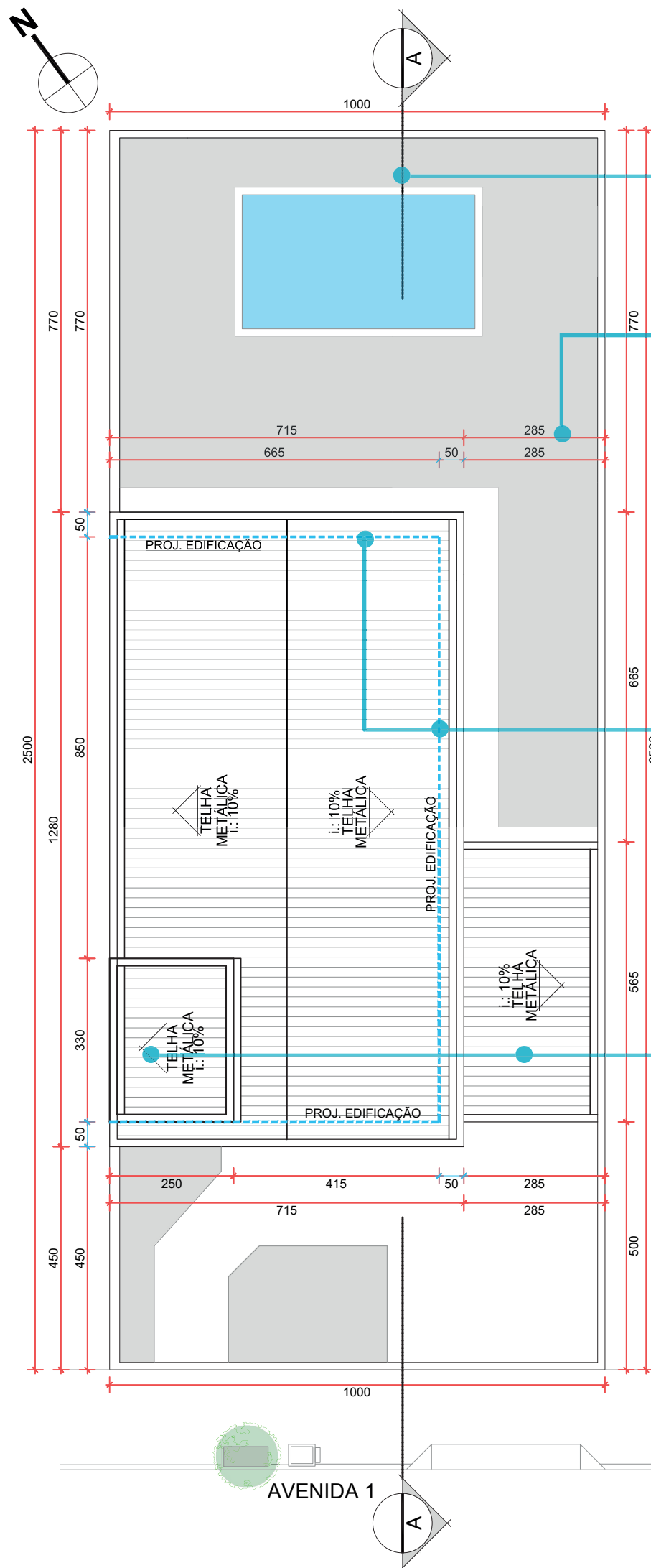
Entende-se por **área coberta fechada**: região coberta e fechada em todas as suas faces.

Entende-se por **área coberta aberta**: região coberta e contendo uma de suas faces totalmente aberta, sem delimitação por paredes e/ou esquadrias.

ESCALAS - 1:50 / 1:100 / 1:150 - desde que seja legível.

VERIFICAR A LEGIBILIDADE DO PDF NO ZOOM 100%

1.4. DIAGRAMA DA COBERTURA



Identificação da linha de corte esquemático a ser apresentado.

Cotas que identifiquem com clareza: dimensões totais do perímetro da construção // os afastamentos frontal, laterais e de fundo, em acordo com a legislação. Os afastamentos podem ser consultados no Anexo VII da Lei Complementar nº525 de 2011 - Tabela 2 - Volumetria.

Projeção do perímetro da construção evidenciando a presença de beirais do telhado.

Apresentar as indicações da inclinação dos telhados.

Observação: para imóveis localizados na Zona de Proteção do Aeroporto - ZPA, deve-se indicar o material a ser utilizado na cobertura, uma vez que na zona não é permitida a instalação de coberturas com material refletivo.

ESCALAS - 1:50 / 1:100 / 1:150 - desde que seja legível.

VERIFICAR A LEGIBILIDADE DO PDF NO ZOOM 100%

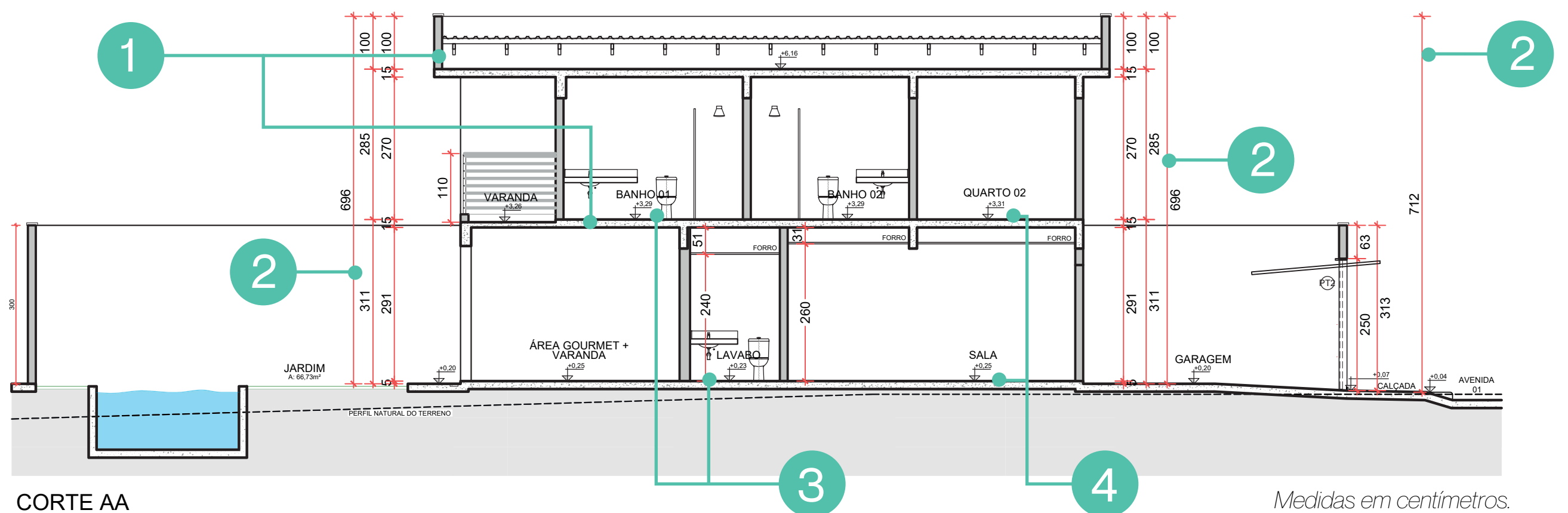
DIAGRAMA DA COBERTURA

PROJETO LEGAL | ESCALA 1:100

Medidas em centímetros.
Desenho sem escala.

Conforme Art. 16-A da
Lei Complementar 524/2011

1.5. CORTE ESQUEMÁTICO



CORTE AA
PROJETO LEGAL | ESCALA 1:50

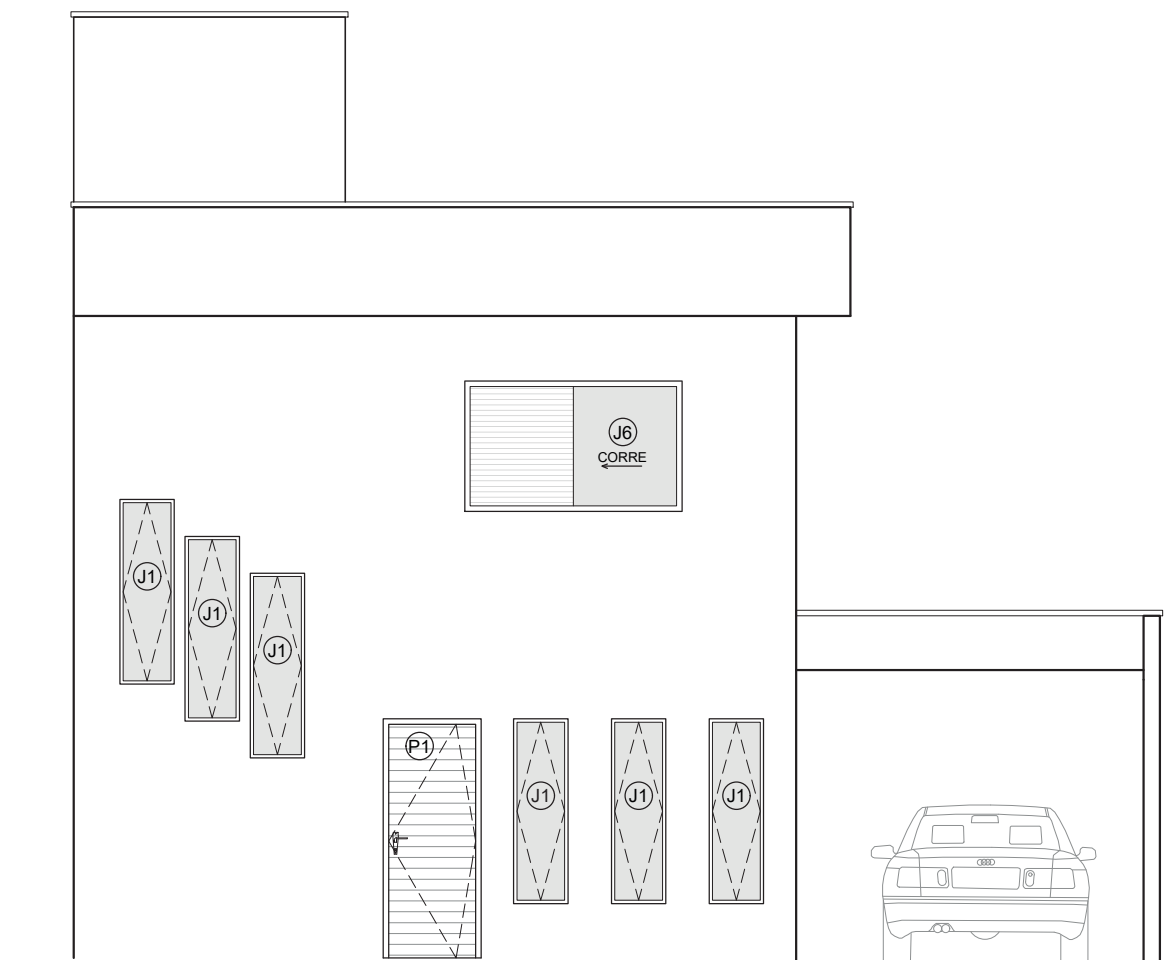
Medidas em centímetros.
Desenho sem escala.

1. Ilustrar as alturas da construção, evidenciando lajes, coberturas e o pé direito do piso acabado da construção (quando houver forros, cotar o pé direito até o forro);
2. Apresentar a cota da altura da edificação, a partir do nível médio do meio-fio;
3. O corte deverá passar por caixas de escadas e elevadores (quando houver) e nas áreas molhadas;
4. Apresentar o nível dos pisos dos pavimentos da edificação.

ESCALAS RECOMENDADAS - 1:50 / 1:100 / 1:150 - desde que seja legível.

VERIFICAR A LEGIBILIDADE DO PDF NO ZOOM 100%

1.6. ELEVACÃO



FACHADA 01

PROJETO LEGAL | ESCALA 1:50

Medidas em centímetros.

Desenho sem escala.

1. Representação das fachadas voltadas para as vias públicas (não há necessidade de apresentar o muro frontal da edificação);
2. Representar todas as fachada do lote que estão voltadas para vias públicas.

ESCALAS RECOMENDADAS - 1:50 / 1:100 / 1:150 - desde que seja legível. **VERIFICAR A LEGIBILIDADE DO PDF NO ZOOM 100%**

Na modalidade de análise PROJETO SIMPLIFICADO, deve ser representado em planta apenas o perímetro da construção, não havendo a representação dos compartimentos internos e esquadrias (portas e janelas).

Os desenhos e informações apresentadas até aqui, valem para TODOS OS TIPOS DE CONSTRUÇÕES, RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS. As particularidades dos projetos multifamiliares e não residenciais serão apresentadas a seguir.

1.7. DOCUMENTAÇÃO

1.7.1. Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - P.G.R.C.C.

Os geradores de resíduos da construção civil e resíduos volumosos deverão solicitar a geração eletrônica do Controle de Destinação e Transporte de Resíduos - CDTR e do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC, a partir de 1º de outubro de 2015, dos respectivos transportadores, para a comprovação do descarte correto dos resíduos em locais legalmente autorizados pelos órgãos ambientais (*DECRETO Nº 16.063, DE 1º DE OUTUBRO DE 2015*).

O Controle de Destinação e Transporte de Resíduos - CDTR e o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC serão emitidos no Sistema Coletas Online, no sítio eletrônico uberlândia.coletasonline.com.br, no ato da contratação do serviço de transporte do resíduo.

O PGRCC é solicitado apenas para construções com área total construída maior ou igual a 250,00m², seja o imóvel de uso residencial unifamiliar, multifamiliar ou não residencial (De acordo com o Art. 3º da Lei nº 10.280 de 2009). Este valor está sujeito a alterações de acordo com a lei.

Com isso, é necessário anexar o PGRCC aprovado pelo sistema Coletas Online da Prefeitura Municipal de Uberlândia, *acompanhado de Responsabilidade Técnica emitida por profissional devidamente qualificado.*

1.7.2. Requerimento para aprovação de abrigos de recipientes de resíduos sólidos

O requerimento para a construção de abrigos para acondicionamento de resíduos sólidos é válido para loteamentos, reloteamentos, condomínios fechados, horizontais ou verticais, edifícios residenciais e estabelecimentos comerciais no Município de Uberlândia (*LEI Nº 12.578, DE 30 DE NOVEMBRO DE 2016*). Com isso, o requerimento é **obrigatório para construções residenciais multifamiliares e não residenciais** (excetuando-se apenas residências unifamiliares) e pode ser encontrado no sítio eletrônico uberlandia.mg.gov.br/servicos/requerimentos/ e deve ser devidamente preenchido, assinado e com o cálculo correto.

Para volumes superiores ou iguais a 1,00m³, é necessário a construção do abrigo e da baia para caminhão da coleta de lixo. Para volumes inferiores a 1,00m³, apenas a lixeira na faixa de serviço do lote é suficiente, desde que abrigue o volume resultante do cálculo do requerimento.

Para demais informações, consultar a LEI Nº 12.578, DE 30 DE NOVEMBRO DE 2016 e suas alterações.

1.7. DOCUMENTAÇÃO

1.7.3. Projeto para análise da acessibilidade

Projetos residenciais multifamiliares e não residenciais deverão passar pela análise e aprovação da acessibilidade. O Conselho Municipal da Pessoa com Deficiência – COMPOD possui uma Cartilha de Acessibilidade documento que é uma referência técnica para construções acessíveis e adaptações de obras existentes. Totalmente didática, a cartilha destaca os principais pontos da Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei nº 13.146), sancionada em julho de 2015, e a norma técnica de Acessibilidade a Edificações, Mobiliário, Espaços e Equipamentos Urbanos (NBR 9050), emitida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) em novembro do mesmo ano.

A cartilha pode ser obtida através do sítio eletrônico uberlandia.mg.gov.br/prefeitura/secretarias/planejamento-urbano/acessibilidade/

1.7.4. Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Para implantação de empreendimentos geradores de impacto urbanístico, o interessado deverá apresentar à administração Municipal o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, como pré-requisito para concessão de alvarás relativos aos empreendimentos e atividades econômicas, públicas ou privadas, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

O Estudo de Impacto de Vizinhança, em função dos usos e do grau de urbanização das áreas, são classificados como Estudo de Impacto de Vizinhança 1 - EIV 1 e Estudo de Impacto de Vizinhança 2 - EIV 2 (*este último não é objeto de análise da Diretoria de Aprovação de Projetos Arquitetônicos - DAPA, sendo analisado e aprovado pela Diretoria de Urbanismo - DU*).

EIV 1: Empreendimentos e atividades a serem implantados em áreas já loteadas e não inseridas no distrito industrial e nos parcelamentos para fins empresariais:

- I - habitação multifamiliar horizontal e vertical, a serem implantadas em áreas parceladas superiores a 12.000,00 m²;
- II - condomínios e loteamentos para fins empresariais, a serem implantadas em áreas parceladas superiores a 12.000,00 m²;
- III - comércio especial e/ou atacadista de grande porte - C3G;
- IV - comércio atacadista especial - C4I;
- V - serviços especiais - S3;
- VI - equipamentos sociais e comunitários de educação - E2E;
- VII - equipamentos especiais II - E3II;
- VIII - indústrias de médio porte - I2;
- IX - uso misto, entre os incisos acima;
- X - obras de arte, como túneis, viadutos, pontes.

Para demais informações, consultar a LEI COMPLEMENTAR Nº 519, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2010.

1.7. DOCUMENTAÇÃO

1.7.5. Termo de aprovação da Vigilância Sanitária

As edificações que possuem atividades e usos que necessitam de aprovação prévia da Vigilância Sanitária estão listadas nas Resoluções Estaduais SES/MG nº 7.426 de 2021 e SES/MG nº 8765 de 2023 (está última altera os Anexos I, II, III, IV e V da Resolução SES/MG nº 7.426) ou outras que vierem substituí-las.

Em resumo às resoluções, apenas as edificações que possuem atividades e usos de Nível 3, necessitam de aprovação do projeto na Vigilância Sanitária. Os demais riscos (Níveis 1 e 2) apenas são vistoriados pela fiscalização sanitária.

ATENÇÃO!

Os documentos apresentados até aqui são documentos complementares à análise de projeto, tendo cada um a sua especificidade. Entretanto, há outros documentos necessários que devem ser apresentados para todos os tipos de projetos, seja residencial ou não residencial.

A lista completa de documentos (a exemplo dos termos de compromissos, ART e RRT) encontra-se na Portaria específica da SEPLAN, conforme cita o parágrafo 4 do Artigo 2º da Lei Complementar nº 524 de 08 de Abril de 2011 - Código de Obras.

2. PROJETOS

MULTIFAMILIARES HORIZONTAIS - H2h

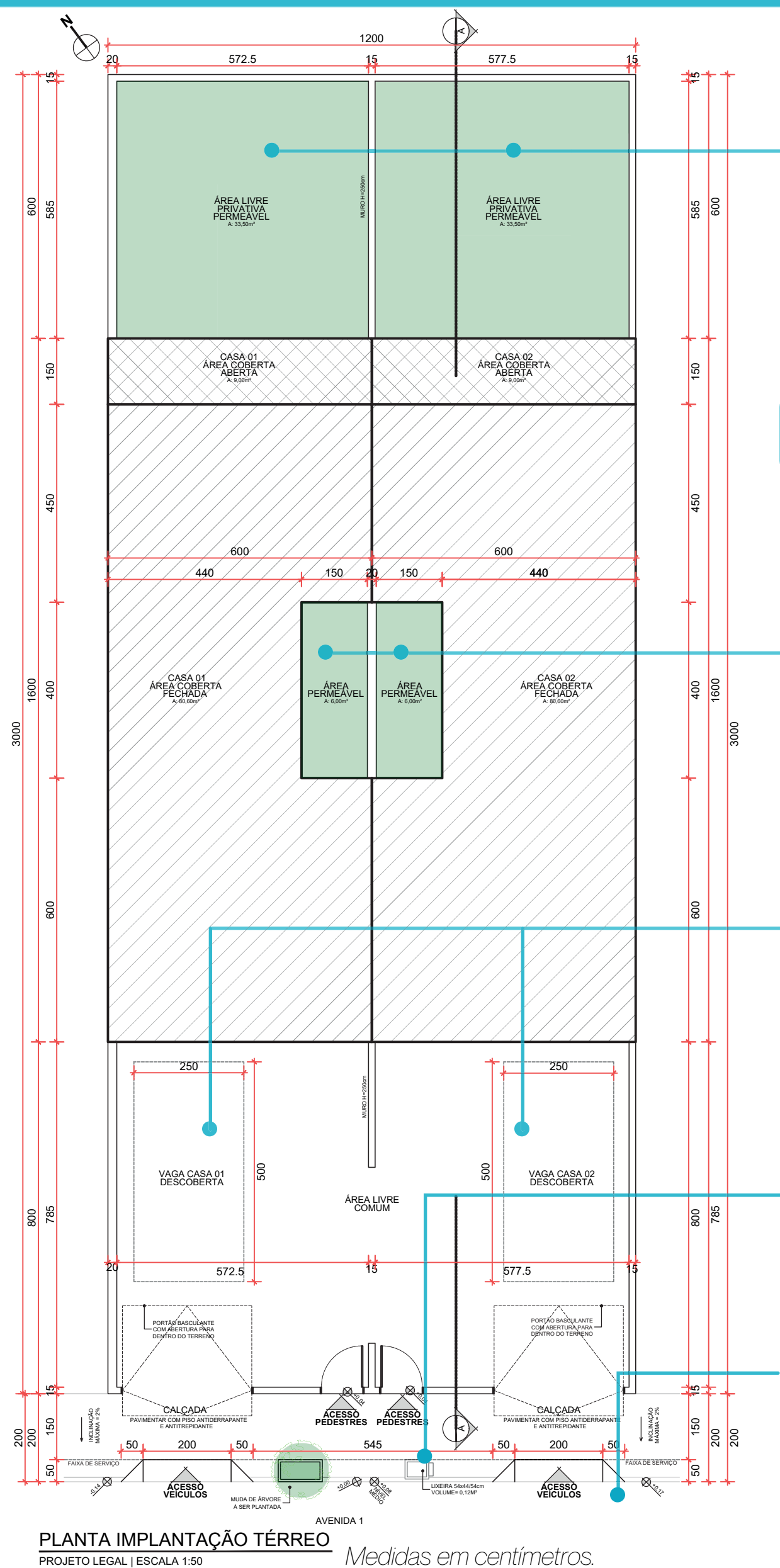
Projetos Multifamiliares Horizontais são edificações que compreendem mais de uma habitação por lote e que sejam térreas ou térrea com mais 1 (um) pavimento.

Desenhos e informações técnicas necessárias:

- Planta de Situação;
- Planta de Locação (térreo e pavimentos);
- Diagrama da cobertura;
- Corte Esquemático;
- Elevação;
- Requerimento para aprovação de abrigos de recipientes de resíduos sólidos;
- Projeto para análise da acessibilidade;
- P.G.R.C.C.* aprovado pelo sistema coletas online da PMU (para construções com área total construída maior do que 500,00m²);
- Estudo de impacto de vizinhança (para terrenos com área maior do que 12 mil m²);

*Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil

2.1. PLANTA DE LOCAÇÃO



Para residências geminadas ou em série, deverá conter, para cada unidade habitacional, uma área livre privativa (seja ela totalmente descoberta ou coberta aberta) com área mínima de 11,50m², com dimensão mínima de 1,50m (*ver página 16*);

Obs.: Esta área livre não pode ser compartilhada com área de serviço/lavanderia.

Cada unidade habitacional deverá possuir acesso independente com largura mínima de 1,10m.

Para claraboias de iluminação e ventilação, devem possuir dimensões mínimas de:

- a) 6,00m² para iluminação e ventilação de compartimentos de permanência prolongada;
- b) 4,00m² para iluminação e ventilação de compartimentos de permanência transitória.

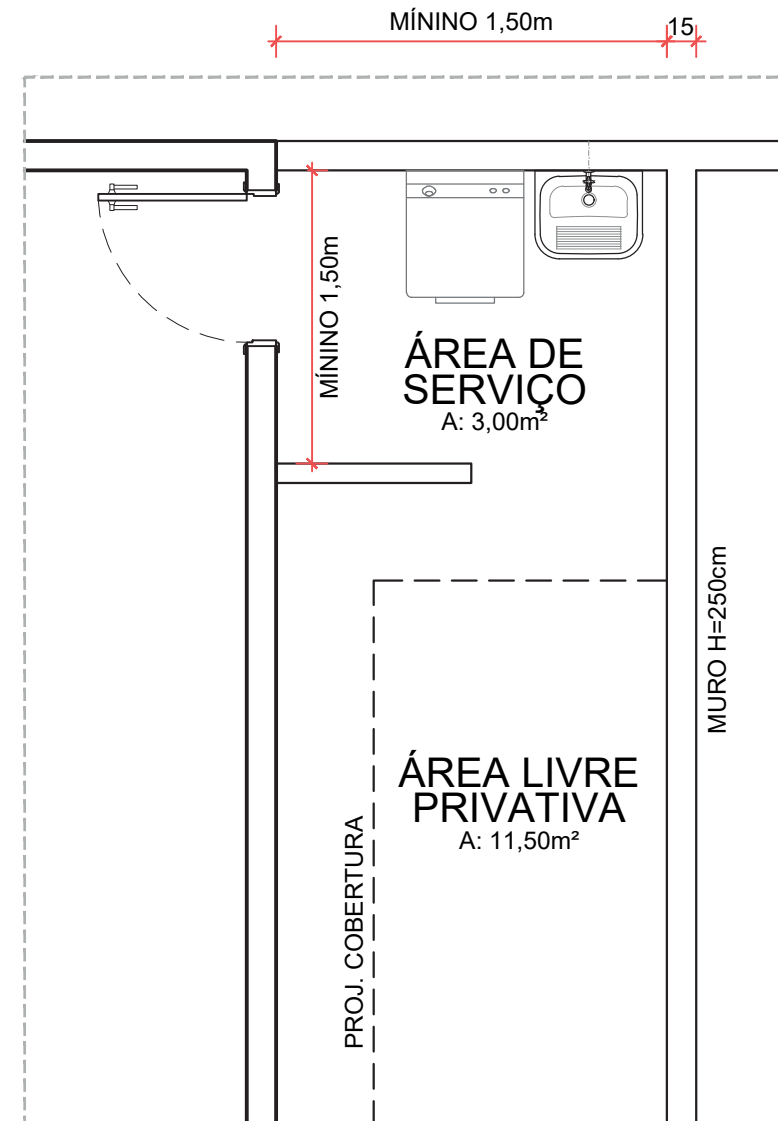
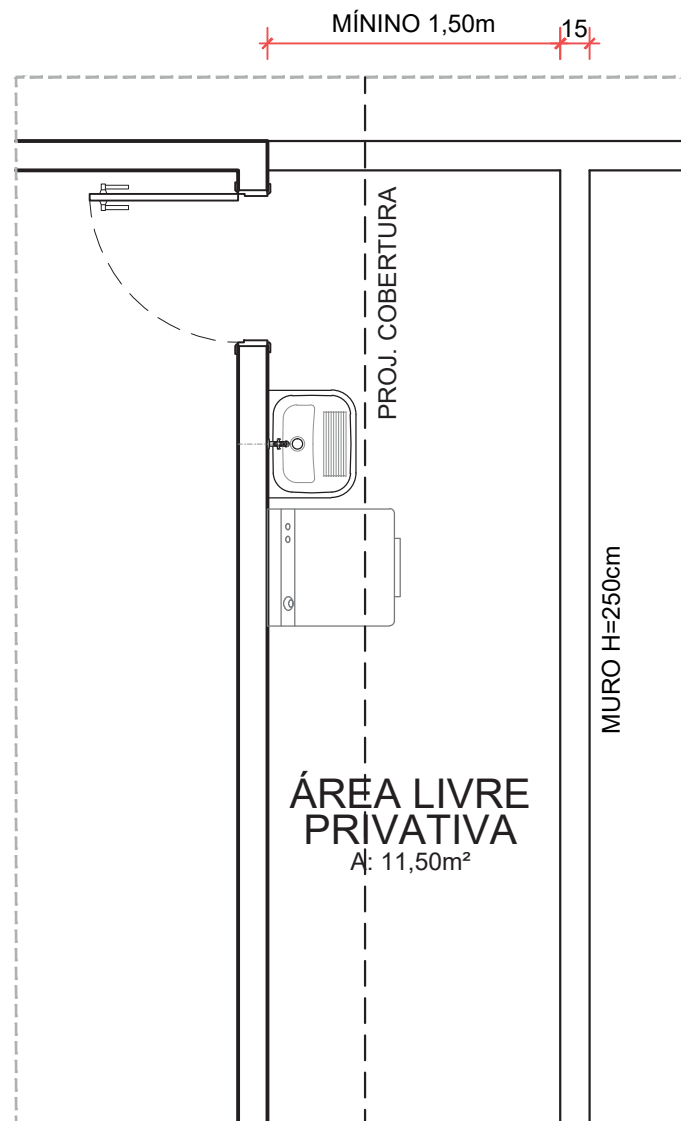
Deverá conter no projeto a indicação de 1 (uma) vaga para veículos por unidade habitacional.

A lixeira indicada em projeto deverá abrigar o volume resultado do cálculo da fórmula contida no requerimento. Indicar as dimensões e o volume que a lixeira abriga.

Obs.: para o cálculo da população é levado em consideração a quantidade de 2 (duas) pessoas por quarto.

O rebaixo pra veículos deve respeitar a LEI 10.686, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2010.

2.2. ÁREA LIVRE PRIVATIVA



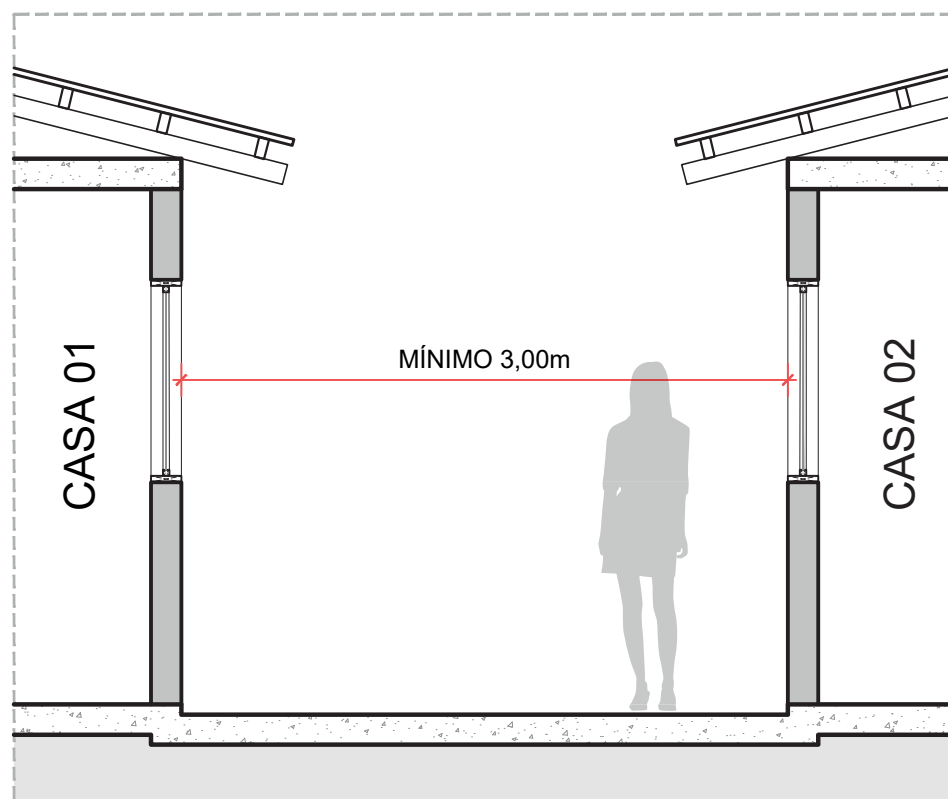
*Medidas em metros.
Desenho sem escala.*

Para residências geminadas ou em série, deverá conter, para cada unidade habitacional, uma área livre privativa (seja ela totalmente descoberta ou coberta aberta);

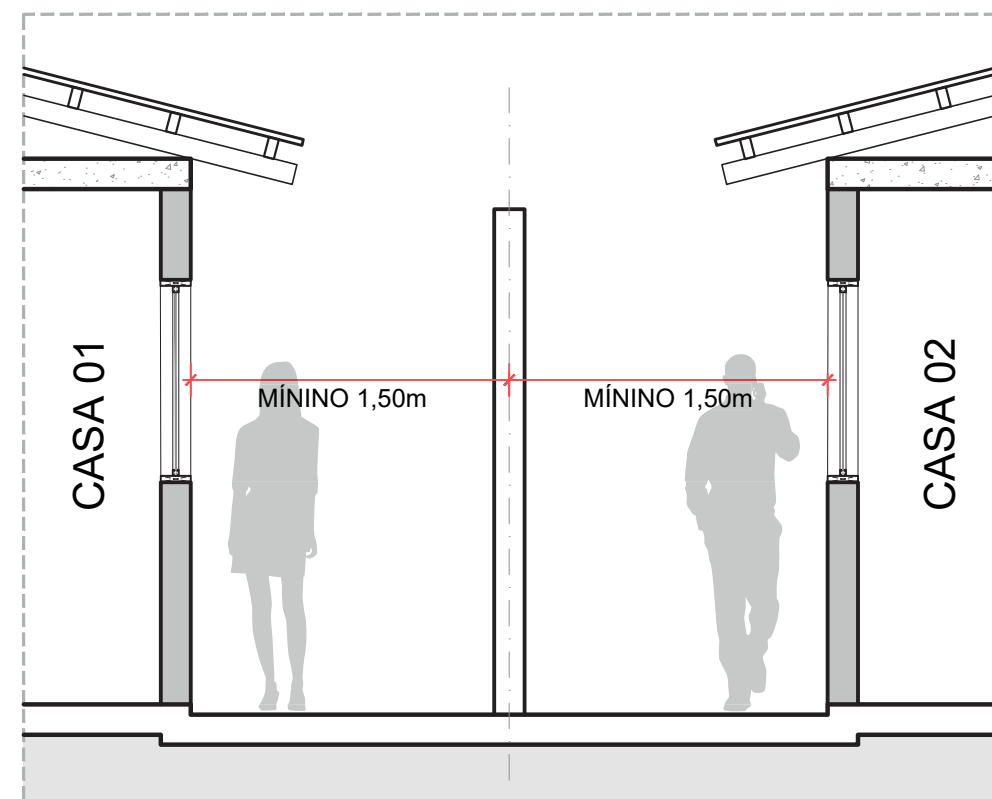
Esta área deverá ter área mínima de $11,50\text{m}^2$, com dimensão mínima de 1,50m;

Esta área livre não pode ser compartilhada com área de serviço/lavanderia, conforme exemplo acima.

2.3. ABERTURAS



1



2

*Medidas em metros.
Desenho sem escala.*

Em relação às aberturas entre unidades habitacionais distintas:

1. Sem a presença de paredes cegas, o afastamento mínimo é de 3,00m, deixando 1,50m livre para cada unidade habitacional;
2. Quando houver paredes cegas, as aberturas devem respeitar o afastamento mínimo de 1,50m.

3. PROJETOS

MULTIFAMILIARES VERTICAIS - H2v

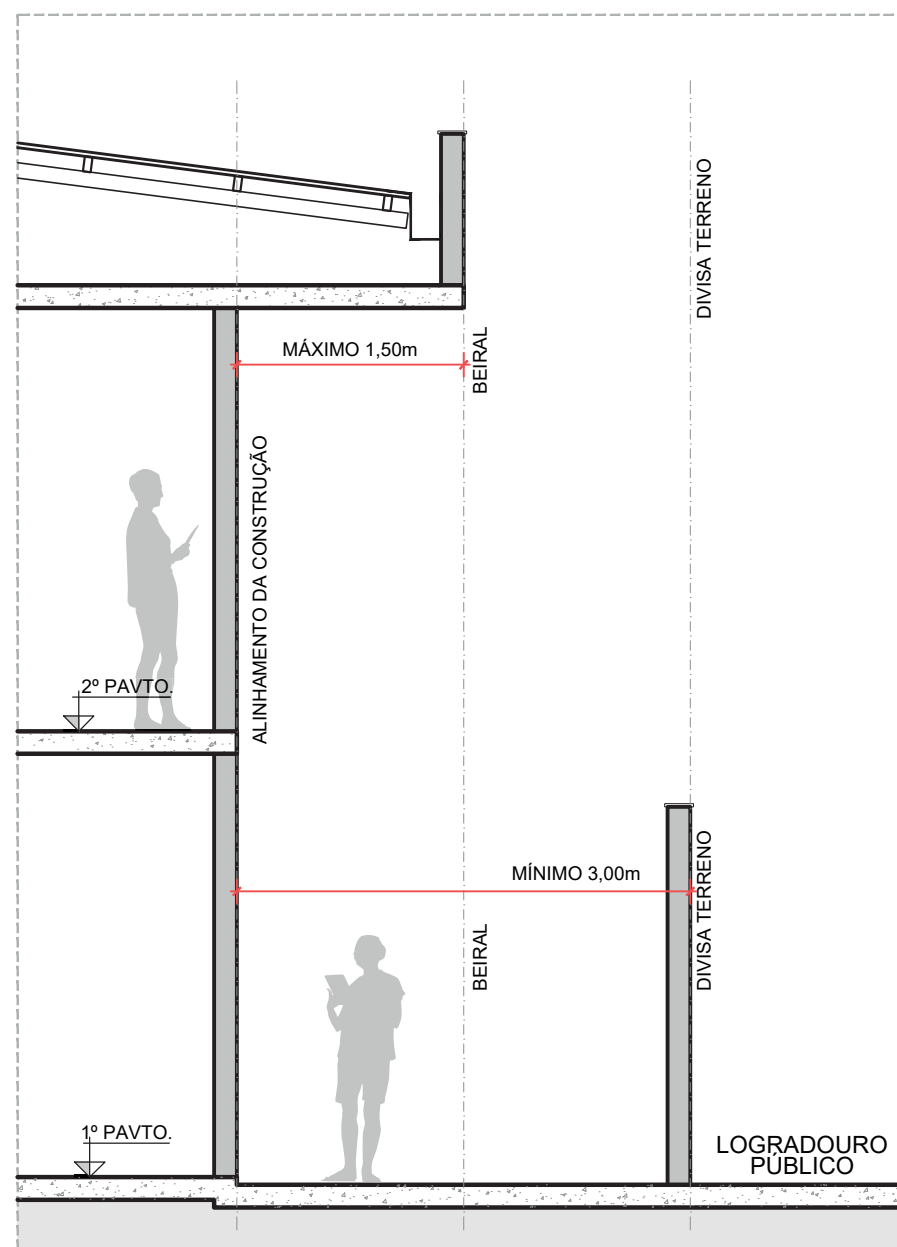
Projetos Multifamiliares Verticais são edificações que compreendem mais de uma habitação por lote e que possuem mais de 2 (dois) pavimentos.

Desenhos e informações técnicas necessárias:

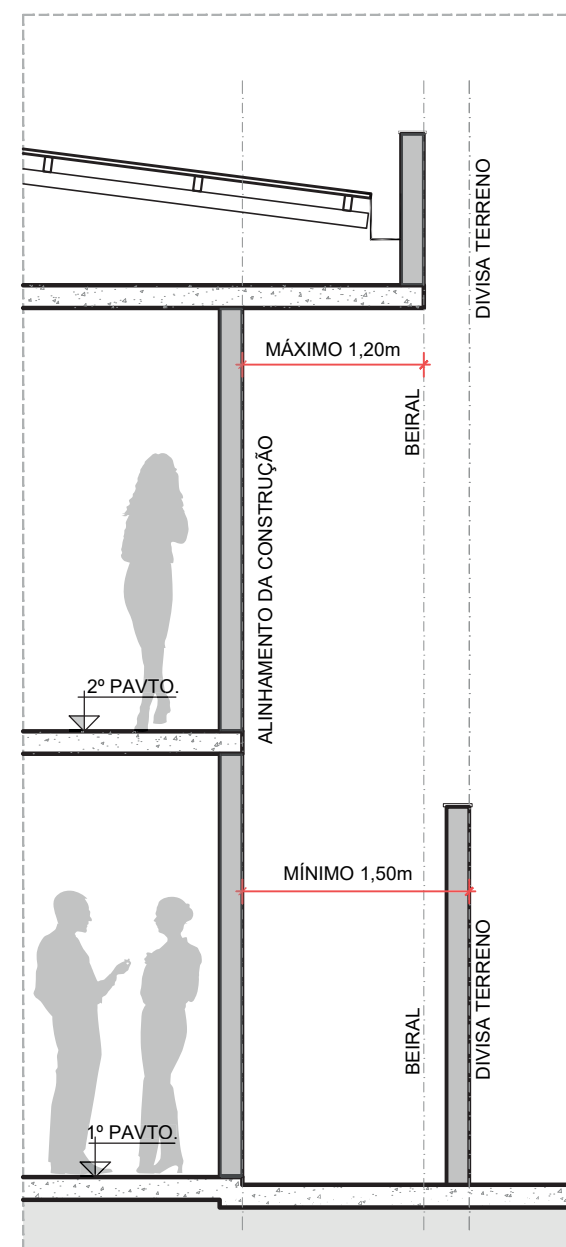
- Planta de Situação;
- Planta de Locação (térreo e pavimentos);
- Diagrama da cobertura;
- Corte Esquemático;
- Elevação;
- Requerimento para aprovação de abrigos de recipientes de resíduos sólidos;
- Projeto para análise da acessibilidade;
- P.G.R.C.C.* aprovado pelo sistema coletas online da PMU (para construções com área total construída maior do que 500,00m²);
- Estudo de impacto de vizinhança (para terrenos com área maior do que 12 mil m²);

*Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil

3.1. AFASTAMENTOS



1



2

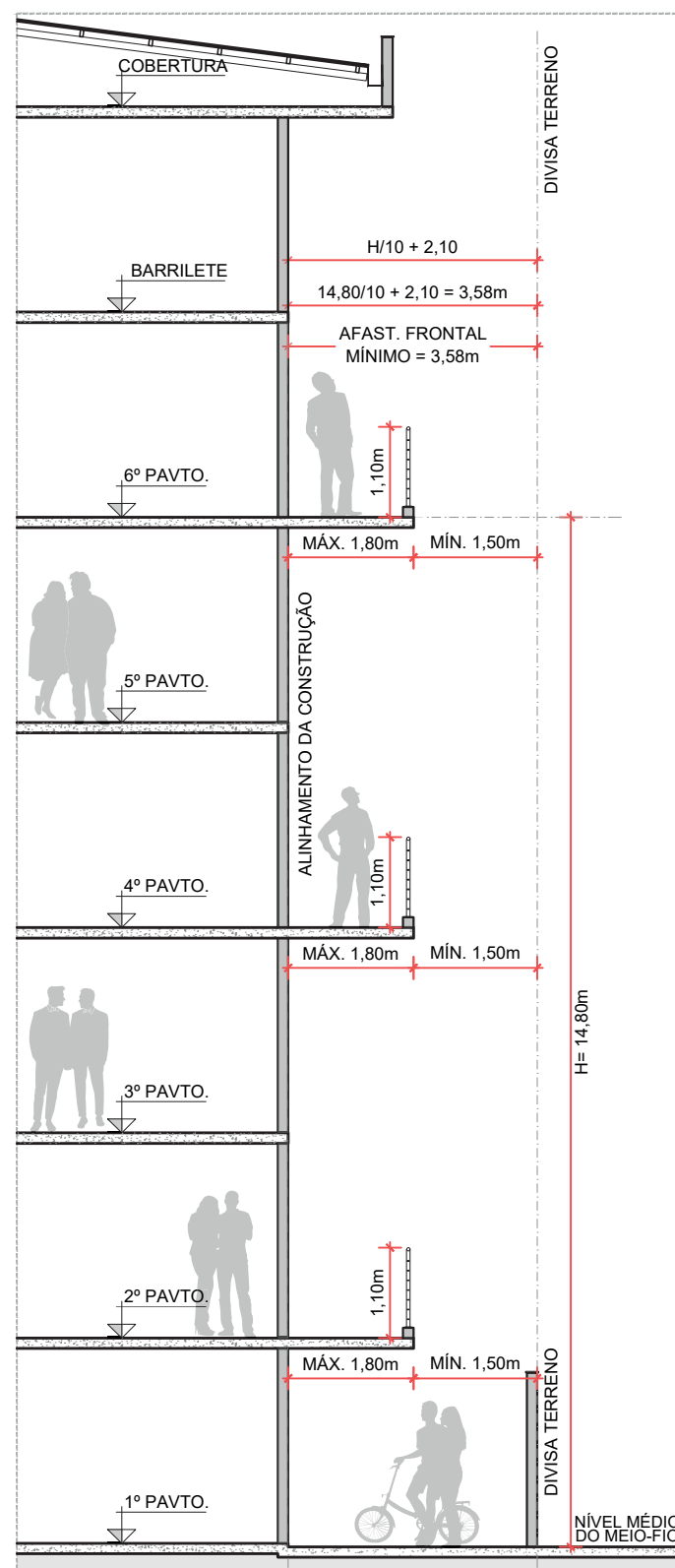
Medidas em metros.
Desenho sem escala.

Para edificações com até 02 (dois) pavimentos acima do nível do logradouro, deve ser respeitado o disposto nos Artigos 31 e 32 da Lei Complementar 525 de 2011, que é ilustrado na página 31 do manual.

O **desenho 1** ilustra a questão do **afastamento frontal** e beirais para edificações com até 02 (dois) pavimentos acima do nível do logradouro. Já o **desenho 2**, ilustra a questão dos **afastamentos laterais e de fundo** para edificações com até 02 (dois) pavimentos acima do nível do logradouro.

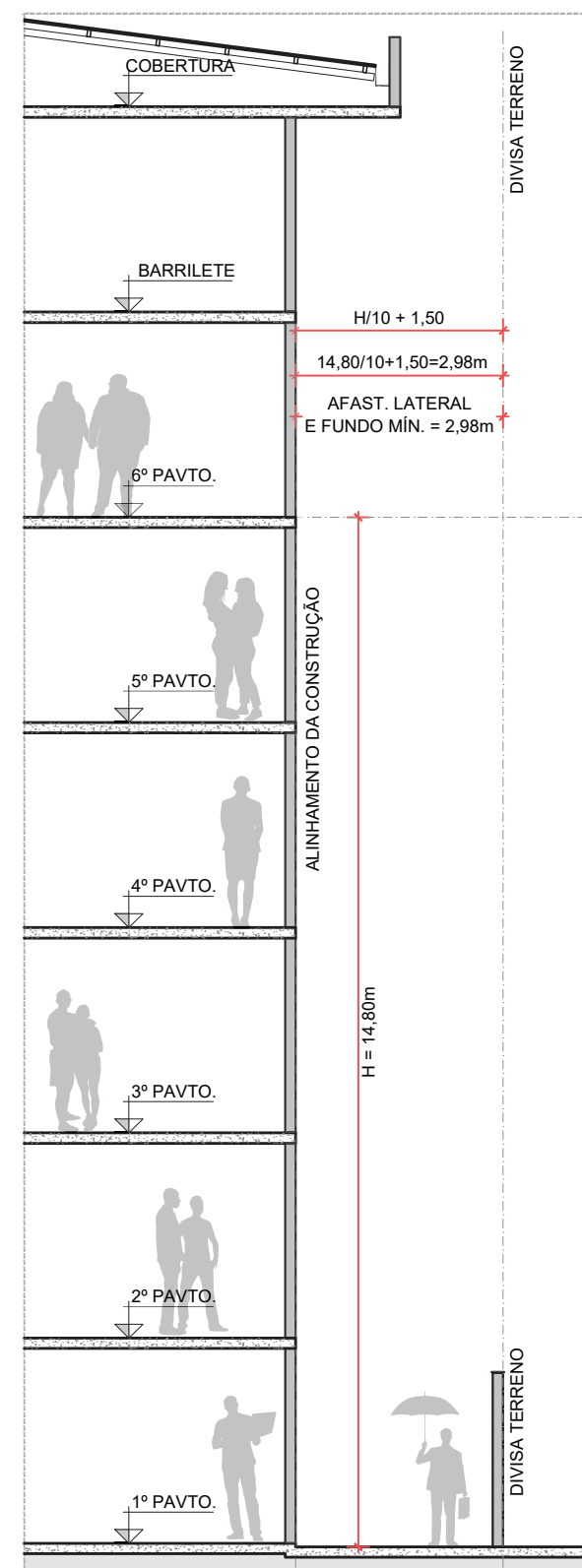
Para edificações com mais de 02 (dois) pavimentos acima do nível do logradouro, deverá ser respeitado o disposto na página seguinte.

3.1. AFASTAMENTOS



Medidas em metros.
Desenho sem escala.

1



Conforme Art. 31 e 32 da
Lei Complementar 525/2011

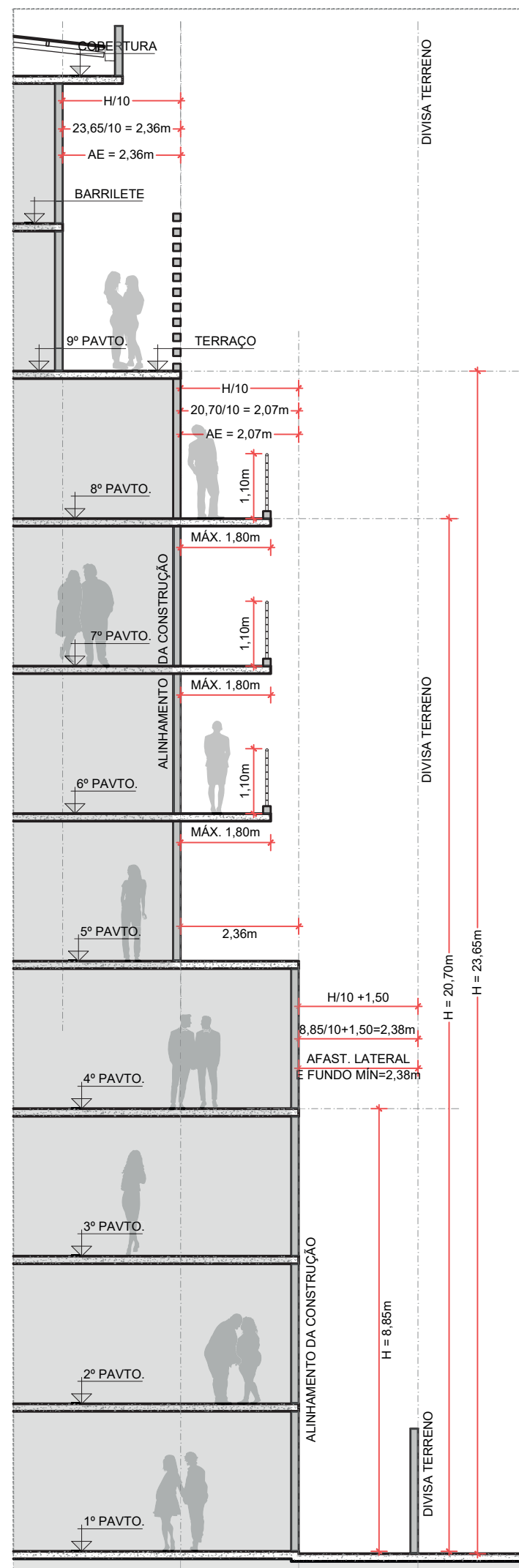
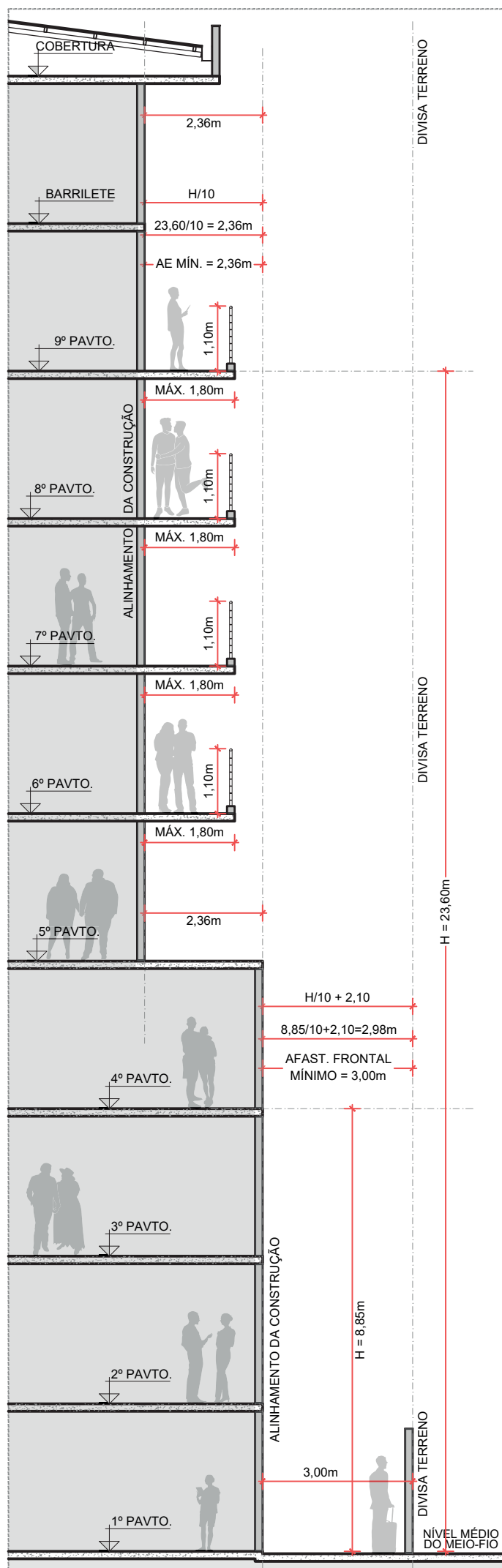
2

1. Para edificações com mais de 02 (dois) pavimentos acima do nível do logradouro, o **afastamento frontal** será calculado pela fórmula: **$AFASTAMENTO\ FRONTAL = H/10 + 2,10$** , sendo o mínimo admitido de 3,00m (três metros).

2. Para edificações com mais de 02 (dois) pavimentos acima do nível do logradouro, os **afastamentos laterais e de fundo** serão calculados pela fórmula: **$AFASTAMENTO\ LATERAL\ E\ FUNDO = H/10 + 1,5$** .

Observação: H é a medida desde o nível médio do meio-fio, até o piso do pavimento mais alto da edificação, exceto casa de máquinas, caixa d' água e área privativa coberta até 35% (trinta e cinco por cento) da laje.

3.2. ESCALONAMENTO



O primeiro afastamento a ser calculado será determinado pelas fórmulas $H/10+2,10$ (afastamento frontal) e $H/10+1,50$ (afastamentos laterais e de fundo) e será lançado nos projetos tendo o alinhamento do lote com o logradouro como referência;

Já os afastamentos dos demais pavimentos a serem escalonados, serão calculados pela fórmula seguinte e lançados nos projetos, sempre no alinhamento do afastamento anterior:

$$AE = H/10$$

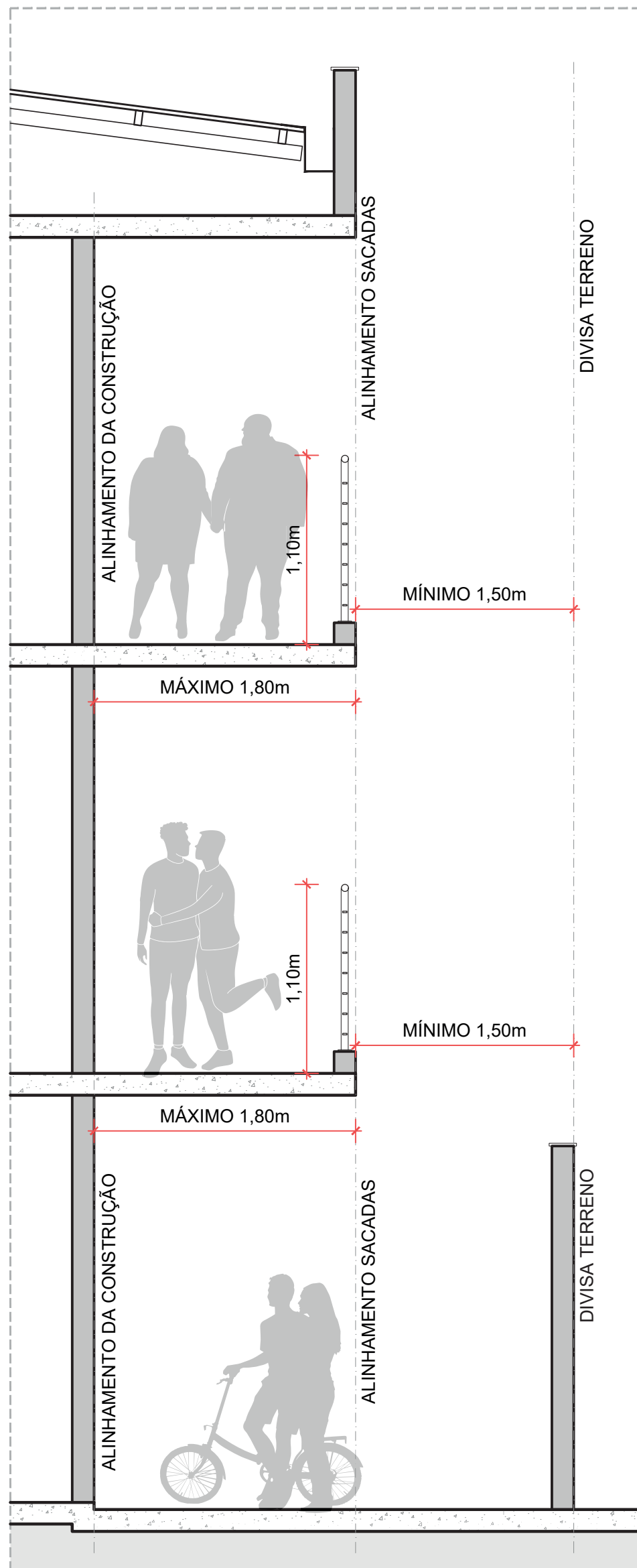
onde AE = Afastamento escalonado

Vale ressaltar que o **escalonamento não é obrigatório**. Caso o responsável técnico não queira utilizá-lo, deverá ser atendido ao disposto no item 3.1. do manual.

Observação 1: H é a medida desde o nível médio do meio-fio, até o piso do pavimento mais alto da edificação, exceto casa de máquinas, caixa d'água e área privativa coberta até 35% (trinta e cinco por cento) da laje.

Observação 2: para lotes de esquina, ou com mais de uma testada, o proprietário que irá definir qual será a frente de seu terreno. Com isso, o nível médio do meio-fio será localizado no mesmo logradouro em que for adotado o afastamento frontal.

3.3. VARANDAS / SACADAS



As áreas de varanda / sacadas quando totalmente abertas, poderão projetar-se sobre os afastamentos, em até 1,80 m (um vírgula oito metros) respeitada a distância mínima de 1,50 m (um vírgula cinco metros) das divisas frontal, laterais e fundo.

Observação:

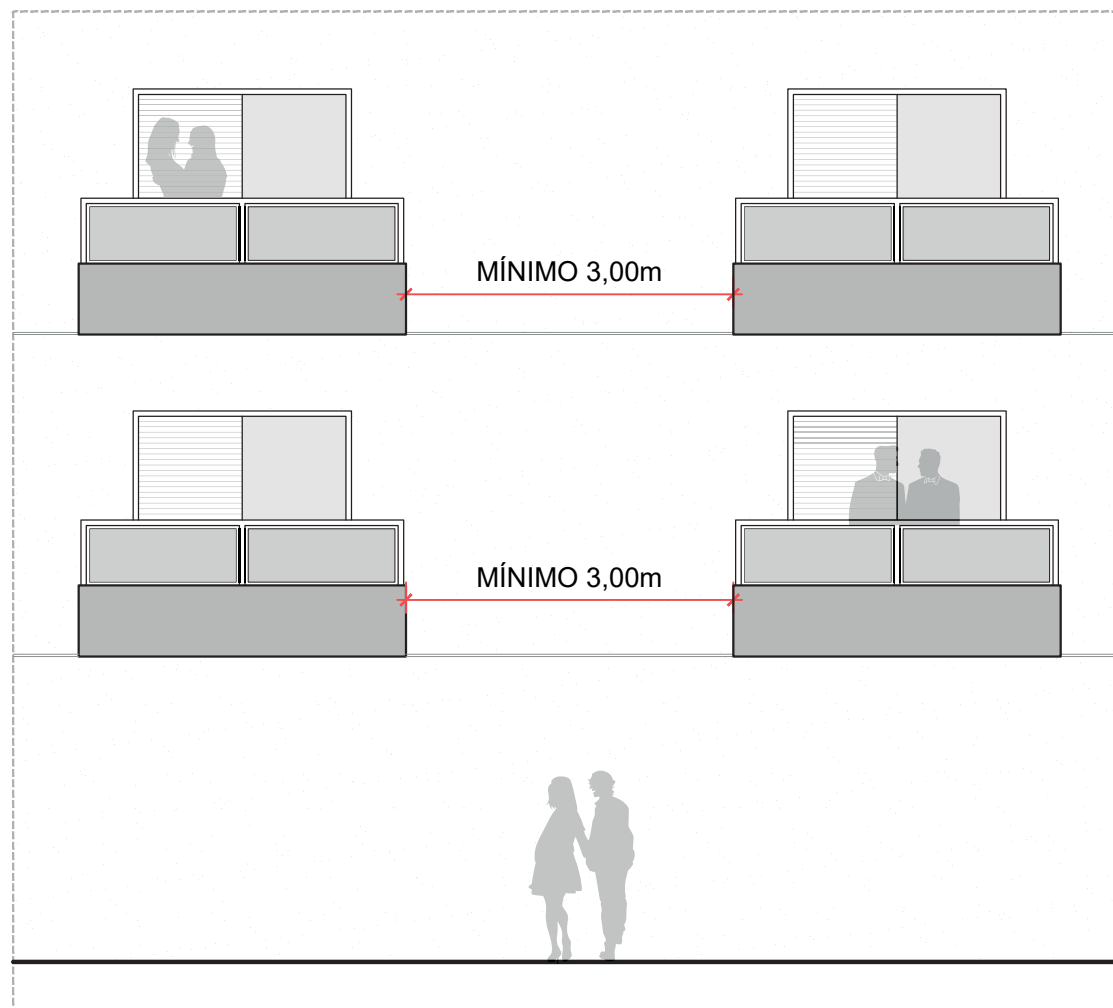
Entende-se por varandas / sacadas, áreas que são totalmente livres (sem presença de elementos fixos) e que possuam no mínimo duas faces totalmente abertas.

A área destas, contabilizam na taxa de ocupação da edificação.

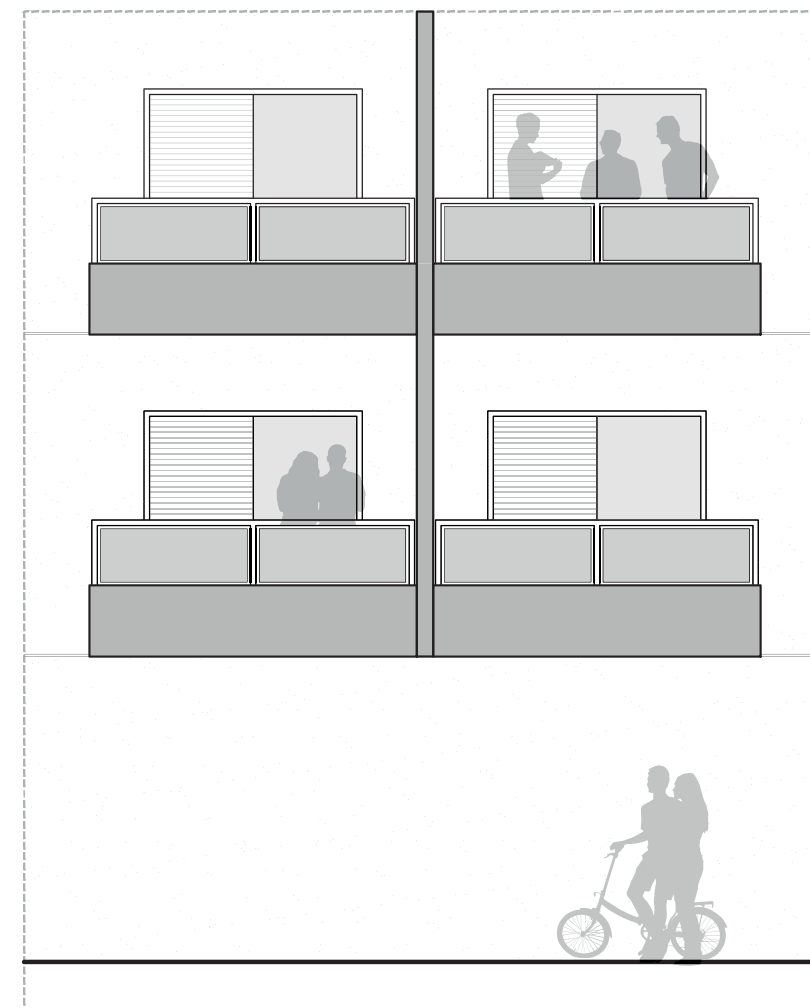
Conforme Art. 35 da
Lei Complementar 525/2011

Medidas em metros.
Desenho sem escala.

3.3. VARANDAS / SACADAS



1



2

Medidas em metros.
Desenho sem escala.

1. Para varandas / sacadas na projeção dos afastamentos (que deverão ter no mínimo duas faces totalmente abertas), a distâncias entre cada varandas / sacadas de unidade habitacional autônoma deverá ser de no mínimo 3,00 m;
2. Quando há paredes cegas separando as varandas / sacadas de unidades habitacionais autônomas (que deverão ter no mínimo duas faces totalmente abertas), não há necessidade do afastamento.

3.4. PLAYGROUND, SANITÁRIO E D.M.L.



1



2

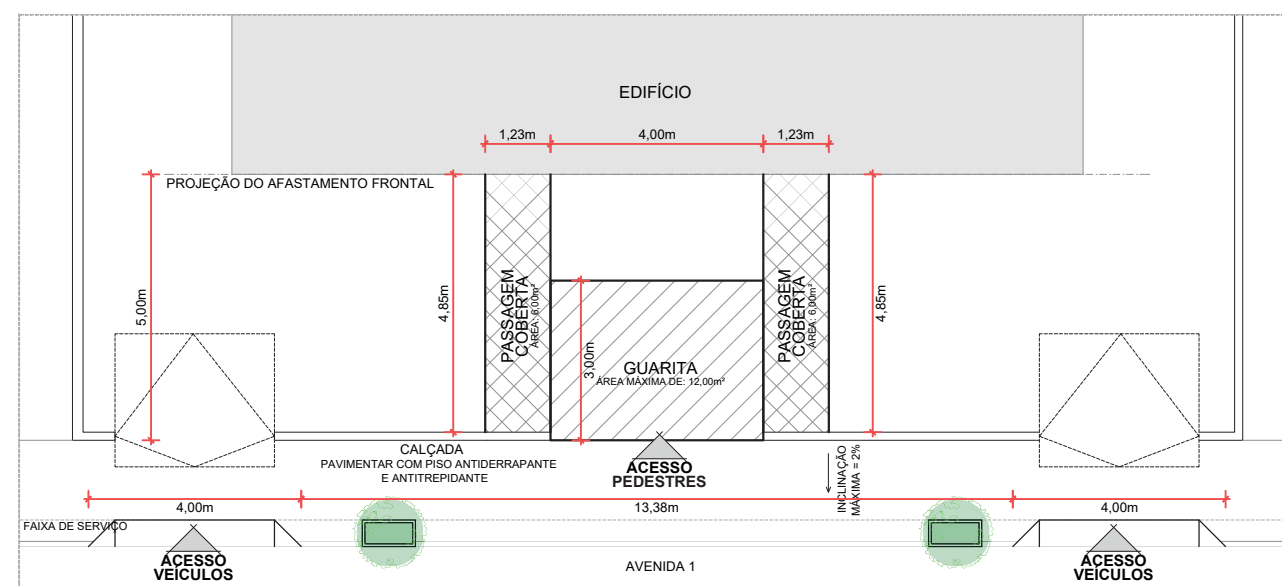
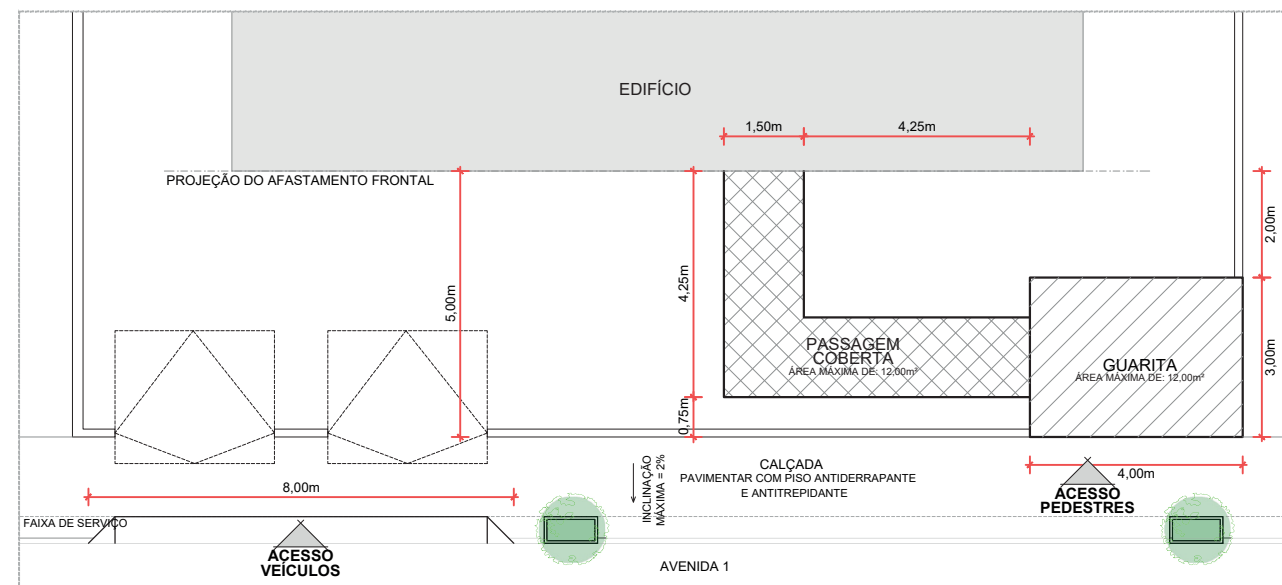


3

Nos edifícios de apartamentos é obrigatória a existência:

1. Espaço, coberto ou não, para recreação infantil que deverá:
 - 1.1. ter área proporcional a 2m² (dois metros quadrados) por unidade residencial, com dimensão mínima de 3,00m (três metros);
 - 1.2. estar separado da circulação ou estacionamento de veículos e de depósito de lixo.
2. Depósito de Material de Limpeza (DML);
3. Instalação sanitária com chuveiro para uso do pessoal de serviço.
 - 3.1. O sanitário deverá conter escaninhos para guarda de pertences;
 - 3.2. O sanitário deverá ser acessível.

3.5. GUARITAS E PASSAGENS COBERTAS



Medidas em metros.
Desenho sem escala.

As guaritas e passagens cobertas para acesso ao edifício poderão ser localizadas na faixa de afastamento mínimo obrigatório, devendo cada uma, observar os seguintes requisitos:

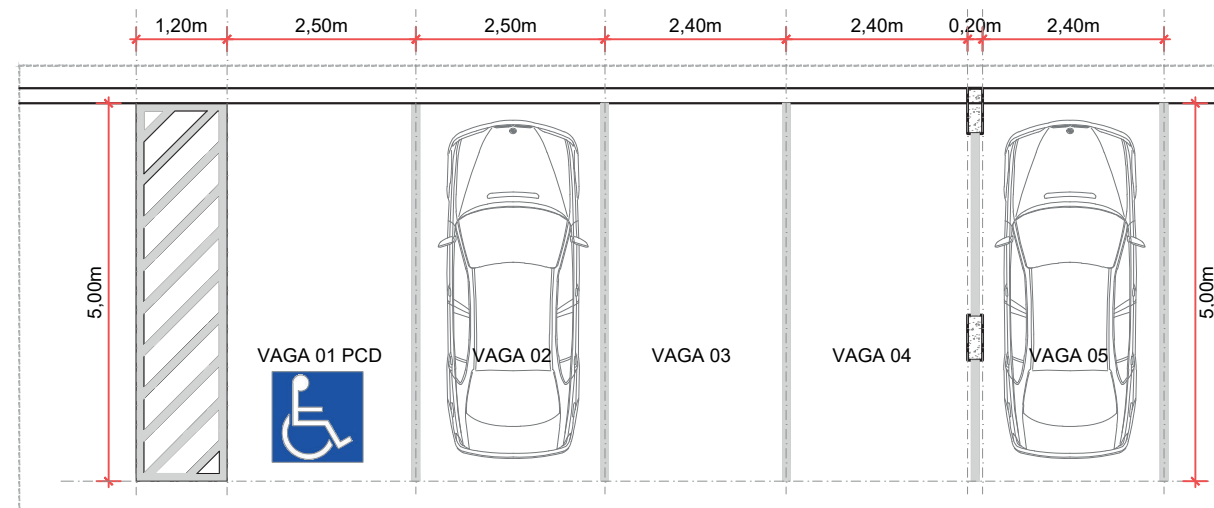
I - pé-direito mínimo de 2,40m;

II - área máxima de 12,00m².

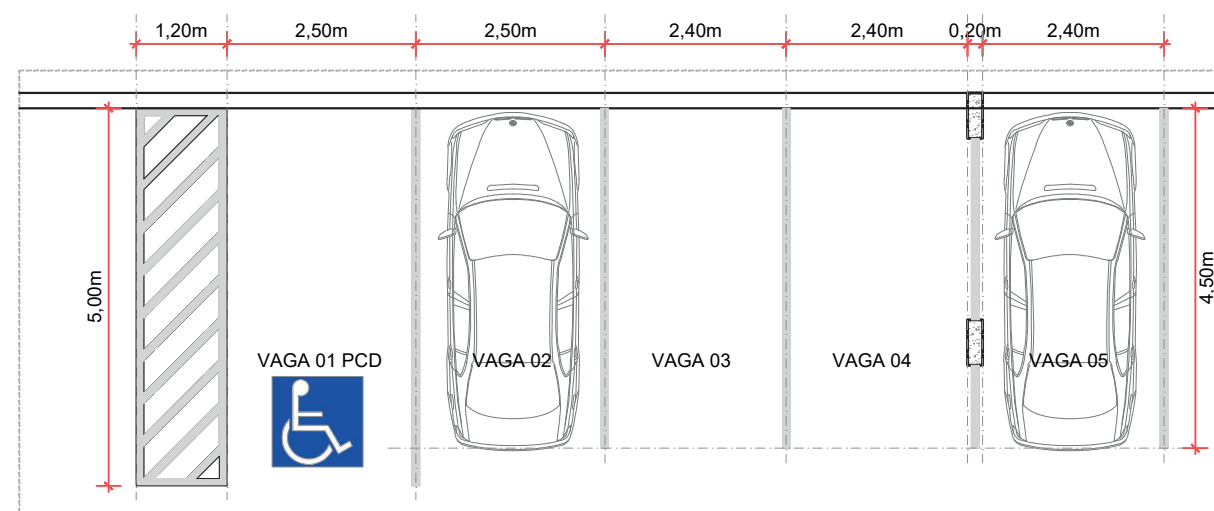
A soma das passagens cobertas, no afastamento frontal, não poderão ultrapassar 12,00m² (doze metros quadrados).

Observação: estas áreas não contabilizam na taxa de ocupação, desde respeitem a área de no máximo 12,00m² cada.

3.6. VAGAS DE ESTACIONAMENTO GARAGEM



1



2

Medidas em metros.
Desenho sem escala.

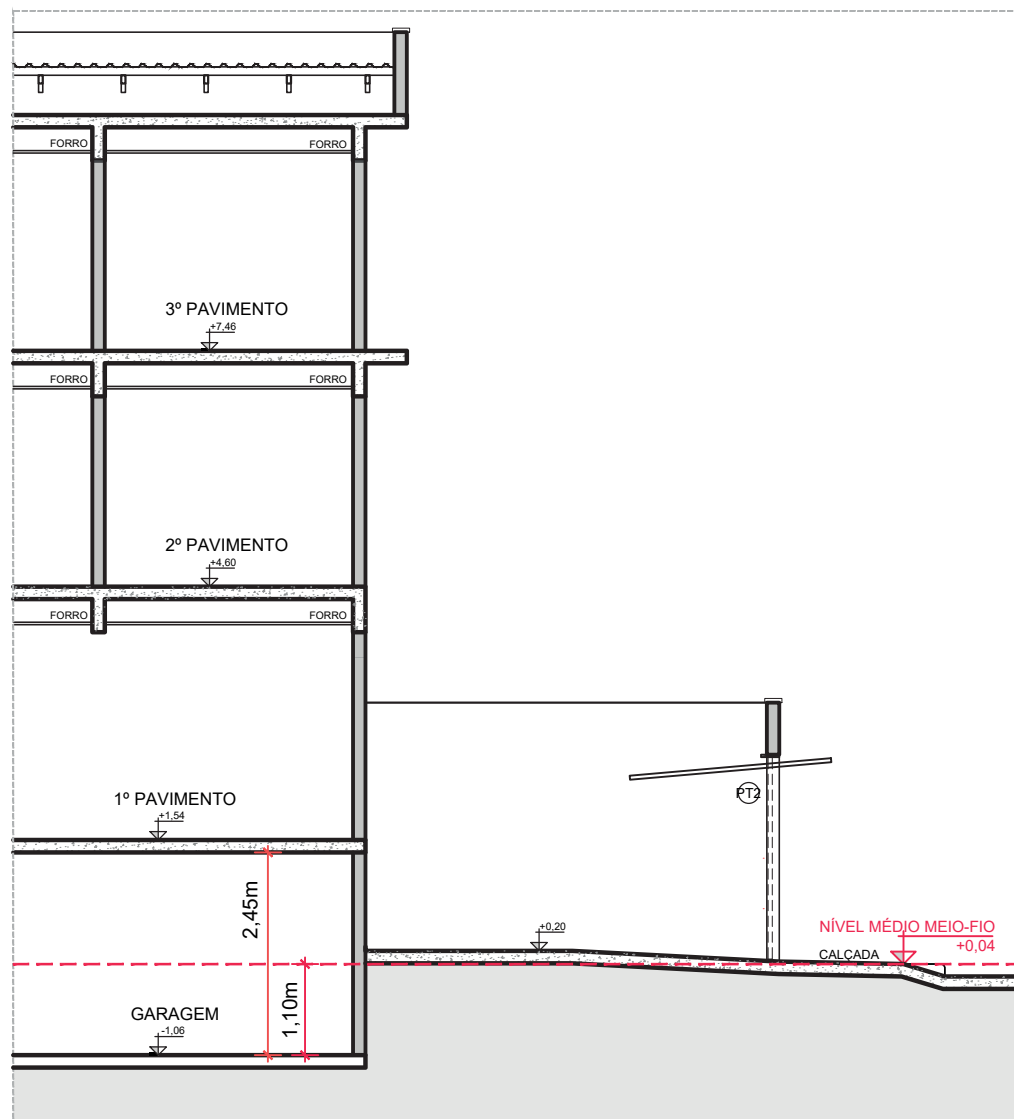
1. As dimensões mínimas de uma vaga de estacionamento são de 2,40 m (dois vírgula quatro metros), por 5,00 m (cinco metros), com área mínima de 12,0 m² (doze metros quadrados), desimpedida para manobras,

2. Para habitação multifamiliar vertical, 90% (noventa por cento) das vagas poderá ter dimensões mínimas de 2,40 m (dois vírgula quatro metros) por 4,50 m (quatro vírgula cinco metros), desimpedidas para manobra.

Observação 1: a vaga para pessoas com mobilidade reduzida deverá ter a dimensão mínima de 2,50 m (dois vírgula cinco metros) por 5,00 m (cinco metros).

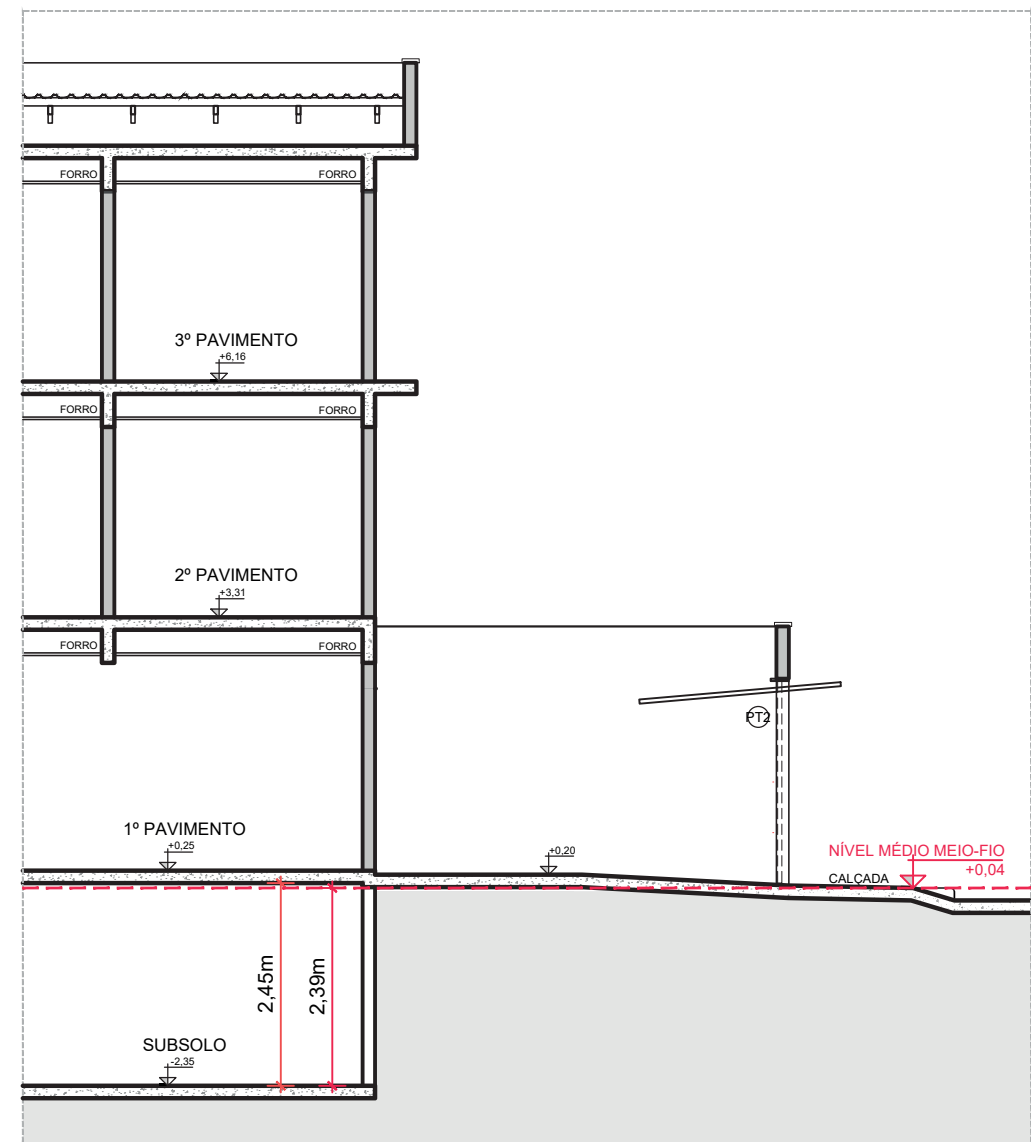
Observação 2: para o quantitativo de vagas, deverá ter no mínimo 1 (uma) vaga para cada unidade habitacional autônoma.

3.7. SUBSOLO



Não é considerado como subsolo.

*Medidas em metros.
Desenho sem escala.*



É considerado como subsolo.

Para fins de interpretação da Lei Complementar 525, de 14 de abril de 2011:

1. Para que o pavimento seja considerado subsolo, 50% (cinquenta por cento) do pé direito do pavimento deverá estar abaixo do nível médio do logradouro, observado o pé direito mínimo exigido em lei;
2. O nível médio do meio-fio será considerado o nível médio da testada definida em projeto como frontal, que deverá contemplar o afastamento frontal definido em lei.

Observação 1: se atentar para que a Restrição Urbanística do imóvel diz a respeito da ocupação do subsolo.

Observação 2: essas condições se aplicam a qualquer tipo de construção, seja residencial comercial e demais.

4. PROJETOS **NÃO RESIDENCIAIS**

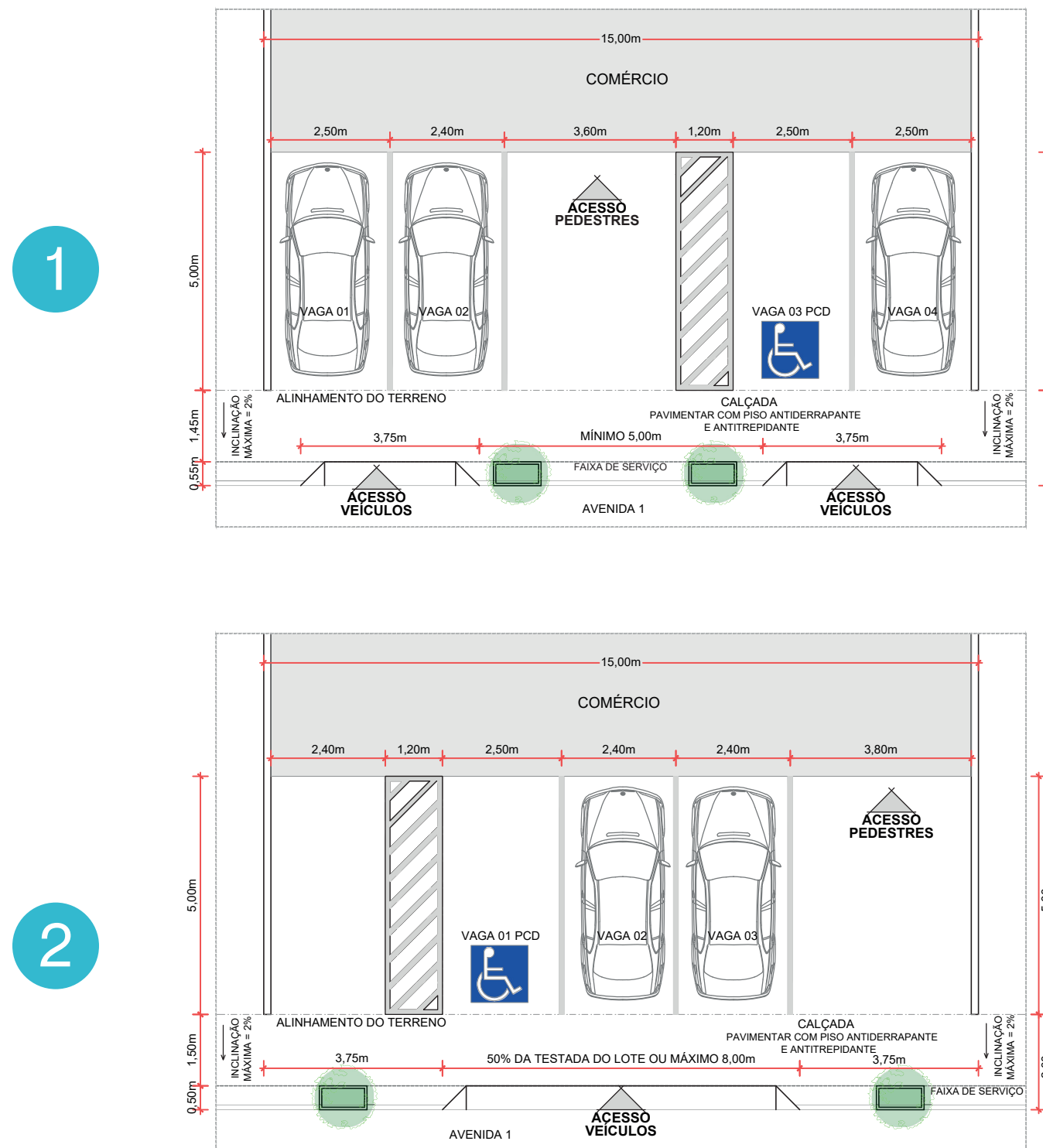
Projetos Não Residenciais compreendem todos os outros usos que não seja o residencial, sendo estes: comércios, serviços, equipamentos sociais comunitários, indústrias e uso misto

Desenhos e informações técnicas necessárias:

- Planta de Situação;
- Planta de Locação (térreo e pavimentos);
- Diagrama da cobertura;
- Corte Esquemático;
- Elevação;
- Requerimento para aprovação de abrigos de recipientes de resíduos sólidos;
- Projeto para análise da acessibilidade;
- P.G.R.C.C.* aprovado pelo sistema coletas online da PMU (para construções com área total construída maior do que 500,00m²);
- Estudo de impacto de vizinhança (para terrenos com área maior do que 12 mil m²);

*Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil

4.1. REBAIXO DE GUIA PARA ACESSO DE VEÍCULOS



Medidas em metros.
Desenho sem escala.

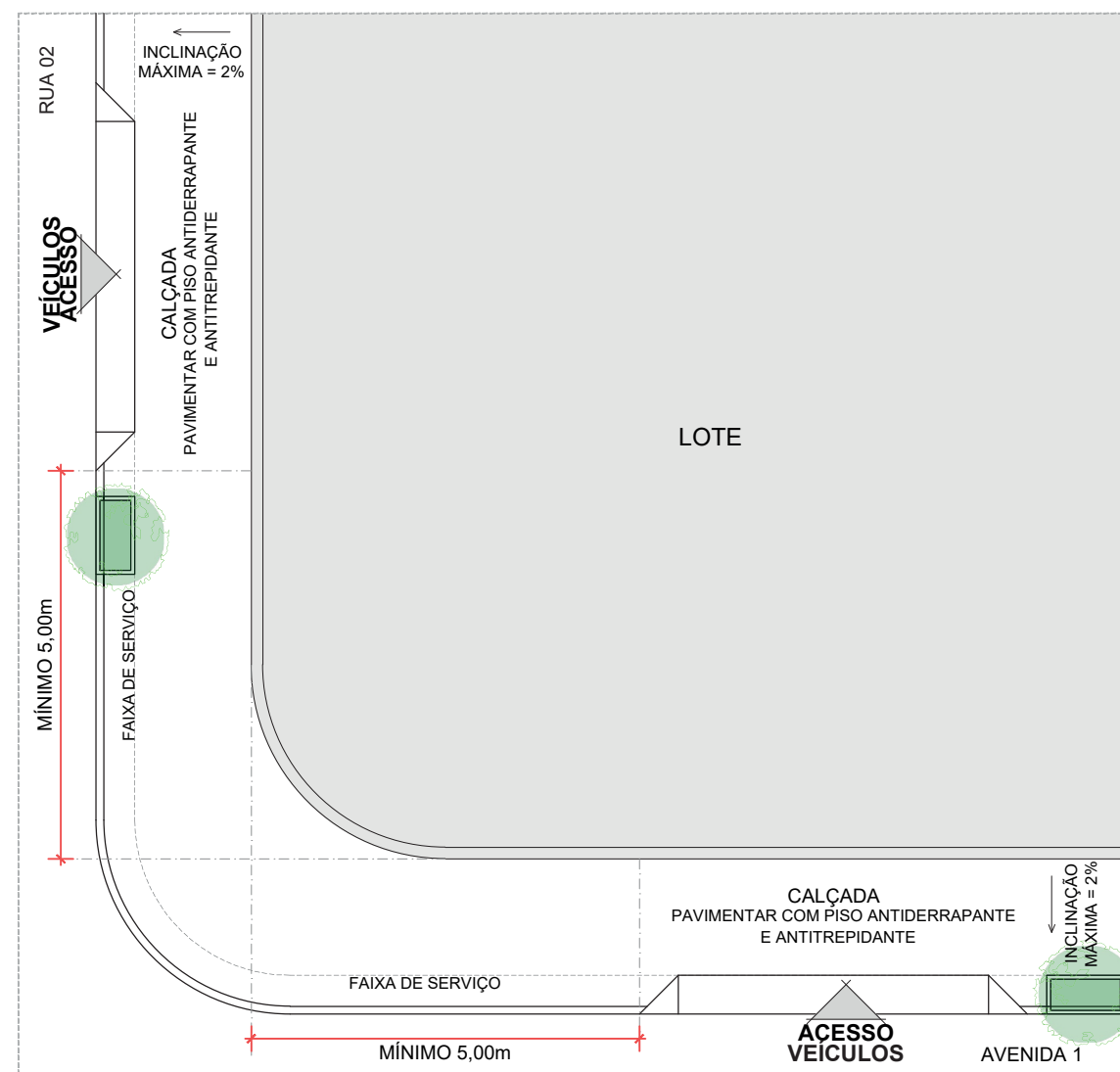
1. Quando houver mais de um rebaixamento, a distância mínima entre eles será de 5,00 m (cinco metros), sendo que as medidas acima já contemplam 50 cm (cinquenta centímetros) de cada lado para inclinação do meio-fio.

2. O rebaixamento de meios-fios, para acesso de entrada e saída de veículos, poderá ser de até 50% (cinquenta por cento) da testada do lote, desde que cada rebaixamento não ultrapasse 8,00 m (oito metros).

Observação 1: a área a ser considerada para cálculo do número de vagas de estacionamento é a área privativa definida no § 1º do art. 34 da Lei Complementar 525 de 2011.

Observação 2: essas condições se aplicam a qualquer tipo de construção, seja comercial ou não.

4.1. REBAIXO DE GUIA PARA ACESSO DE VEÍCULOS



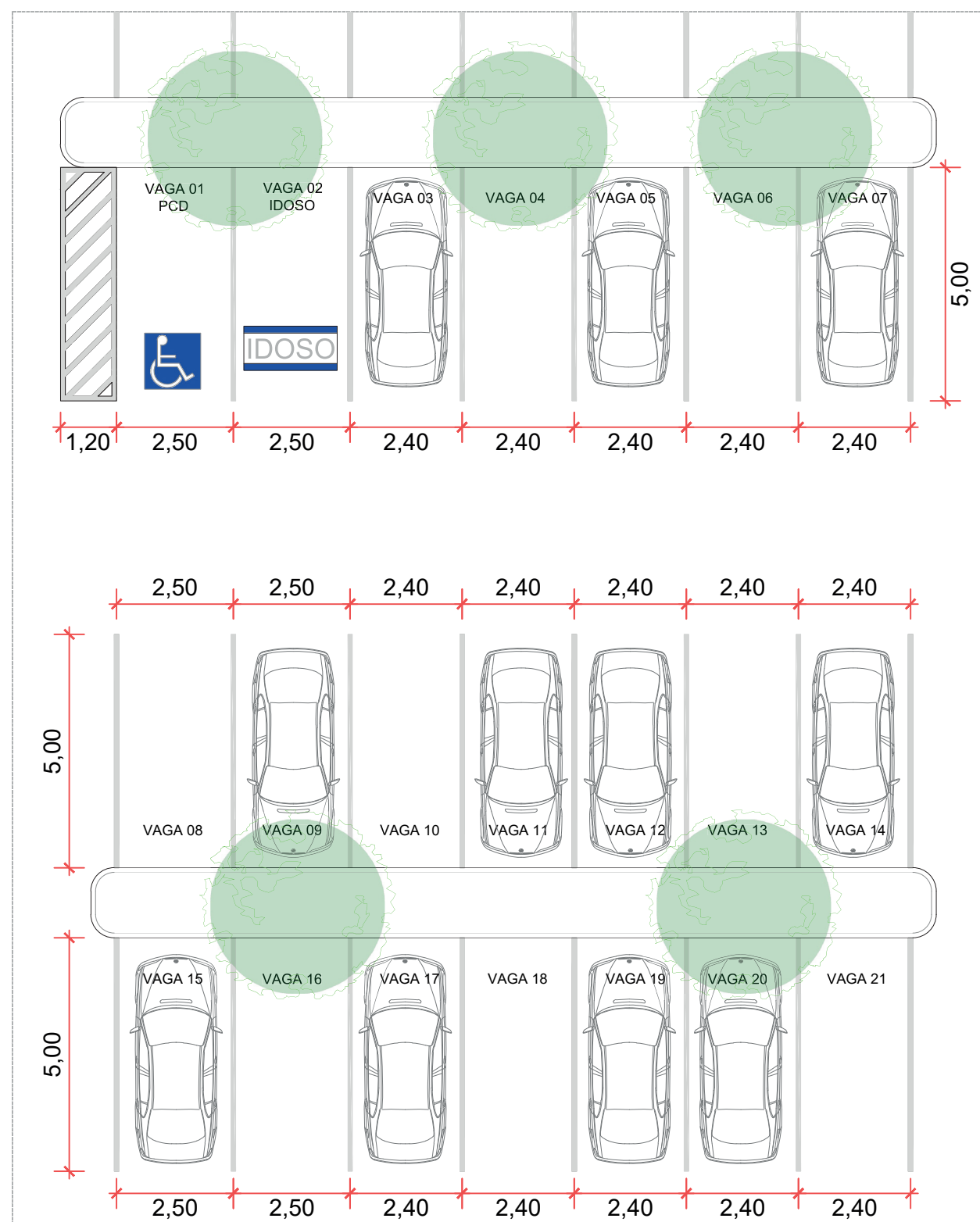
*Medidas em metros.
Desenho sem escala.*

Os acessos de entrada e saída de veículos em lotes de esquina, deverão estar localizados a uma distância mínima de 5,00 m (cinco metros), a partir do alinhamento do lote com a calçada.

Observação 1: a área a ser considerada para cálculo do número de vagas de estacionamento é a área privativa definida no § 1º do art. 34 da Lei Complementar 525 de 2011.

Observação 2: essas condições se aplicam a qualquer tipo de construção, seja comercial ou não.

4.2. ESTACIONAMENTOS



Medidas em metros.

Desenho sem escala.

1. As dimensões mínimas de uma vaga de estacionamento são de 2,40 m (dois vírgula quatro metros), por 5,00 m (cinco metros), com área mínima de 12,0 m² (doze metros quadrados), desimpedida para manobras,

2. A área de estacionamento, quando descoberta e com número de vagas superior a 20 (vinte), deverá ser arborizada na proporção de 1 (uma) árvore para cada 4 (quatro) vagas, sendo que poderá ser utilizada 50% (cinquenta por cento) desta área para cobertura removível. As árvores deverão estar no estacionamento, servindo para sombreamento do mesmo.

3. Para o cálculo do número mínimo de vagas de estacionamento, deverá ser consultada a Tabela 3 - Área Mínima de Estacionamento, do Anexo VIII da Lei Complementar 525 de 2011.

Observação: a área a ser considerada para cálculo do número de vagas de estacionamento é a área privativa definida no § 1º do art. 34 da Lei Complementar 525 de 2011.

5. ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

A seguir, são apresentados alguns casos que propiciam dúvidas, principalmente em relação ao cálculo de área construída, afastamentos, taxa de ocupação, dentre outros.

5.1. Beirais

5.2. Aberturas iluminação e ventilação

5.3. Nível médio do meio-fio

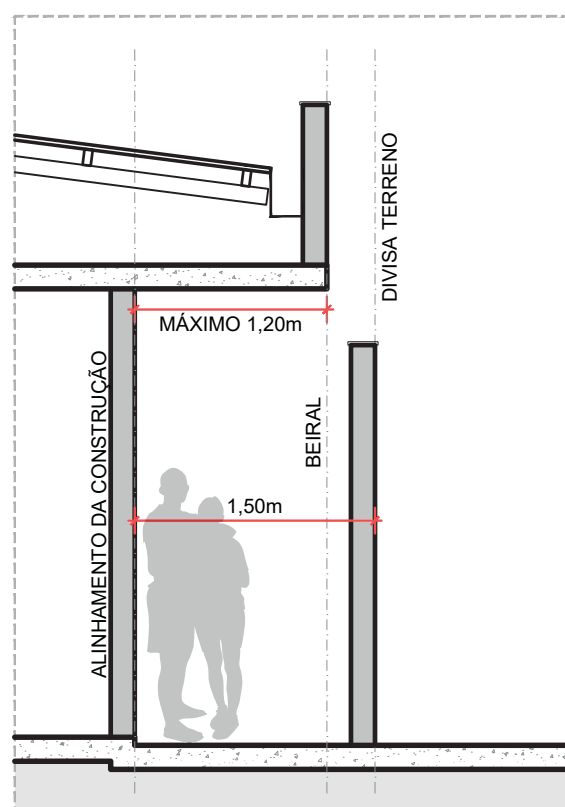
5.4. Mezaninos

5.5. Pérgolas

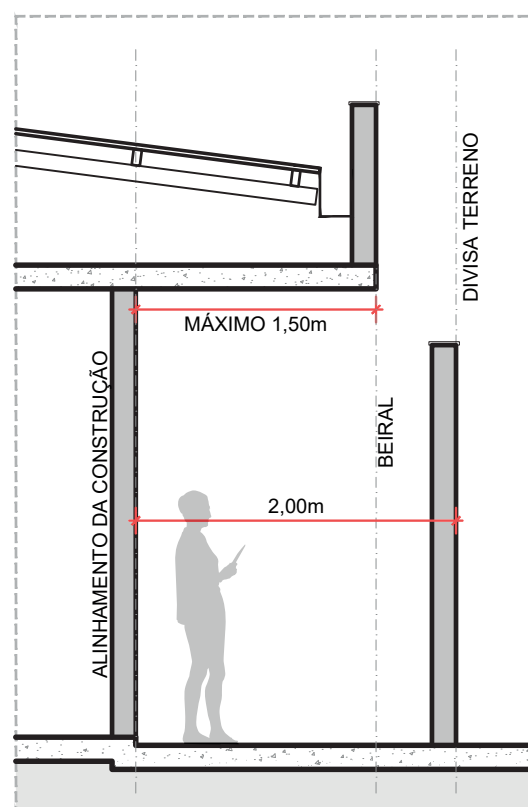
5.6. Terraço Habitável

5.7. Afastamentos

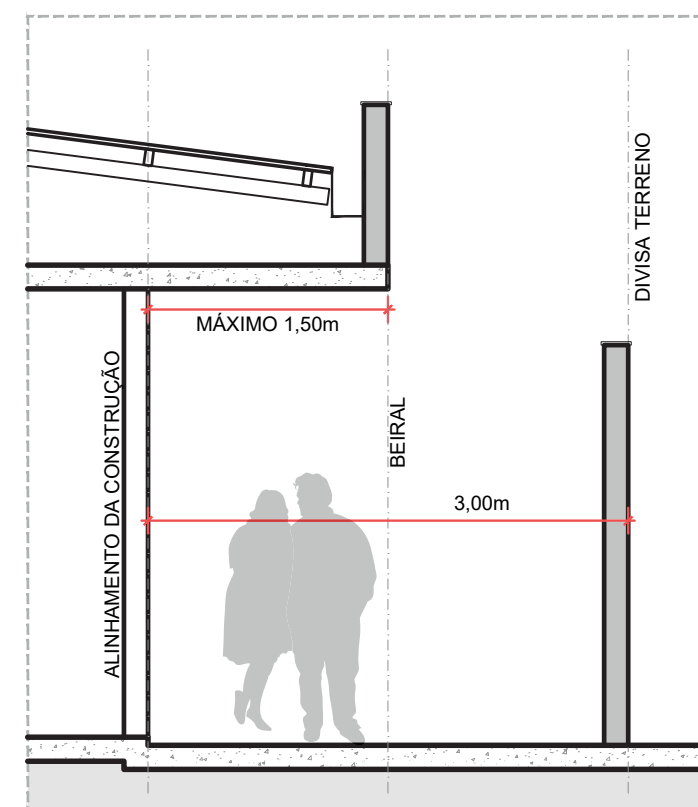
5.1. BEIRAIS



1



2

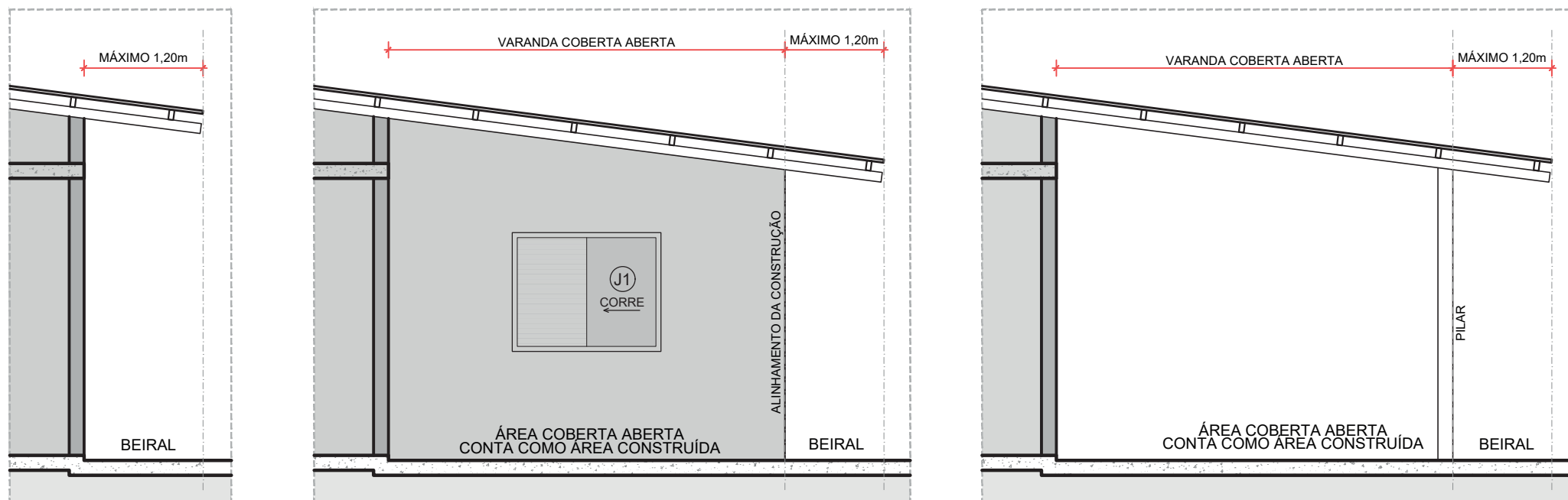


3

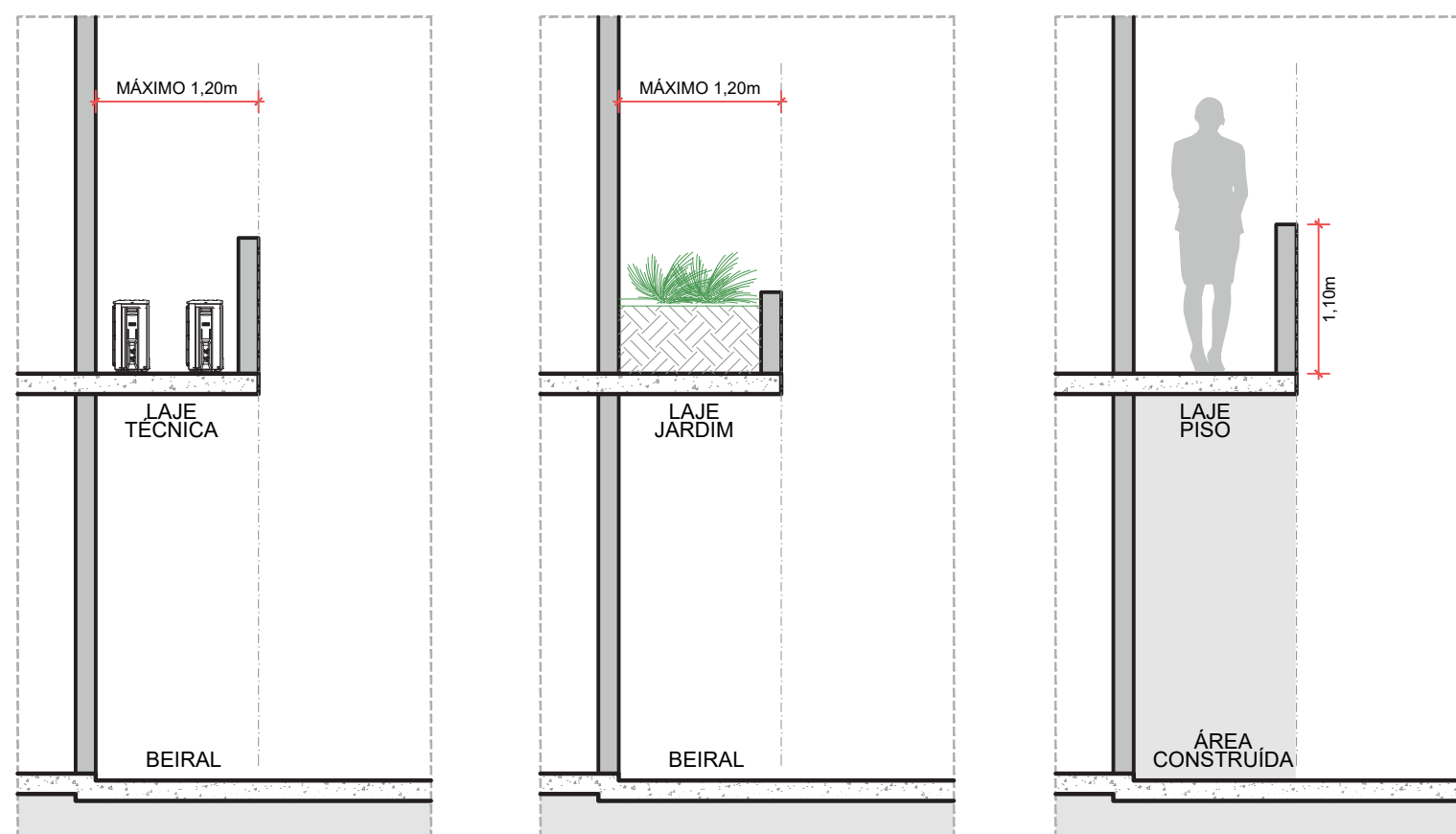
*Medidas em metros.
Desenho sem escala.*

1. São admitidos beirais de no máximo 1,20m nos afastamentos laterais e de fundo, desde que estes afastamentos sejam de no mínimo 1,50m.
2. São admitidos beirais de no máximo 1,50m nos afastamentos laterais e de fundo, desde que estes afastamentos sejam de no mínimo 2,00m. Neste caso os beirais não contarão como área construída.
3. São admitidos beirais de no máximo 1,50m no afastamento frontal do terreno, desde que este afastamento seja de no mínimo 3,00m. Neste caso os beirais não contarão como área construída.

5.1. BEIRAIS



Compreende-se como beirais, o avanço da cobertura sobre o prumo da parede, pilar e viga da edificação, como ilustrado nos exemplos acima.

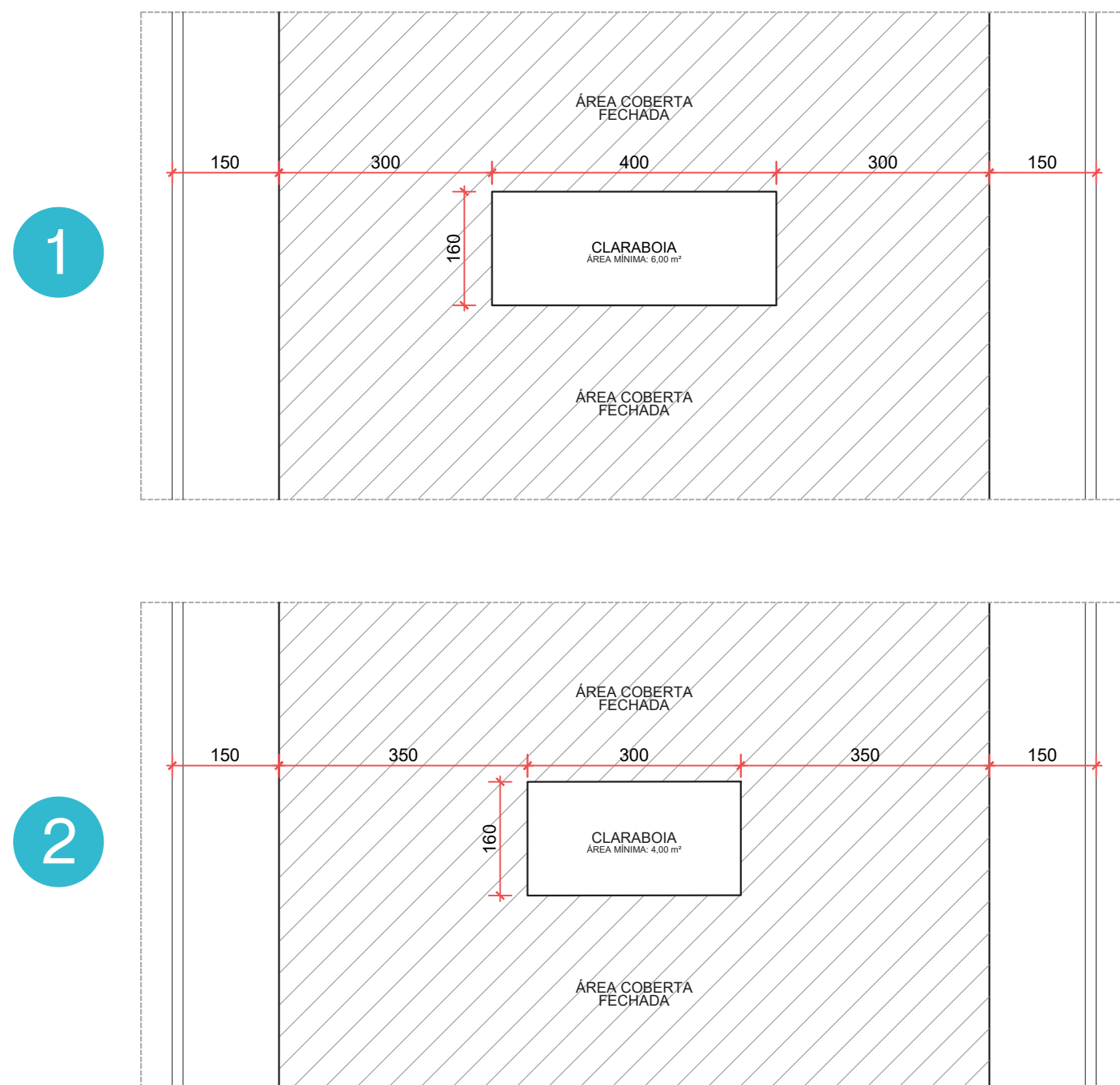


Medidas em metros.
Desenho sem escala.

Compreende-se também como beirais, lajes técnicas, lajes jardins ou floreiras, desde que sejam totalmente inacessíveis. No caso de laje piso (a exemplo do avanço do andar superior da edificação), a projeção do avanço da mesma conta como área construída, independente de sua dimensão.

Observação: são tolerados beirais de até 1,50 m, desde que respeitado o disposto na página anterior.

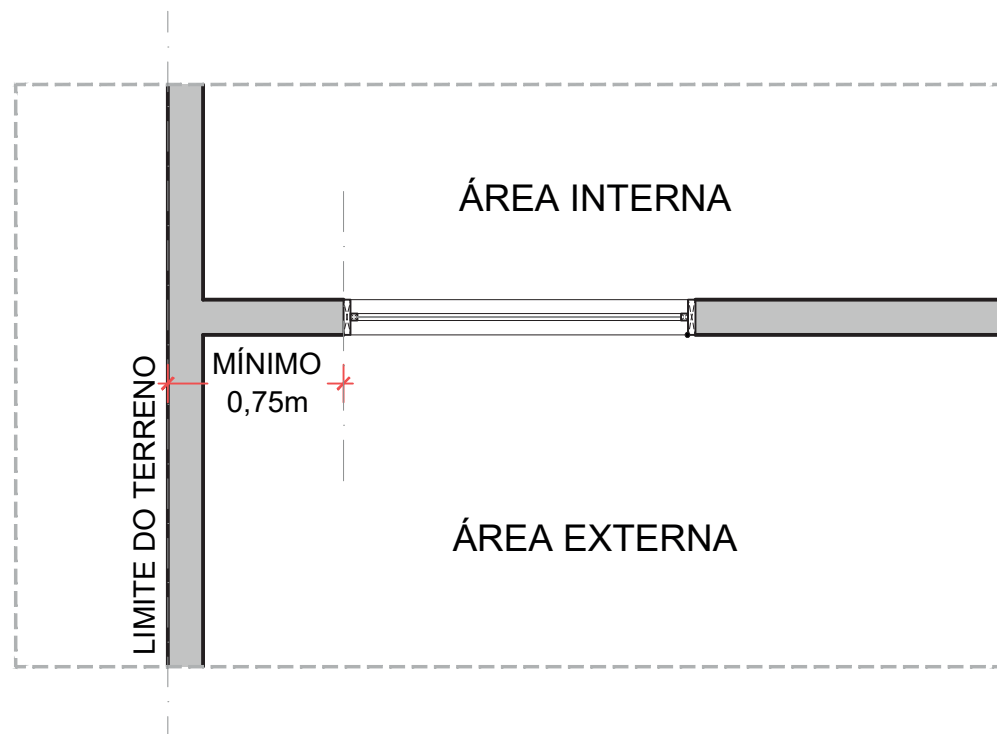
5.2. ABERTURAS ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO



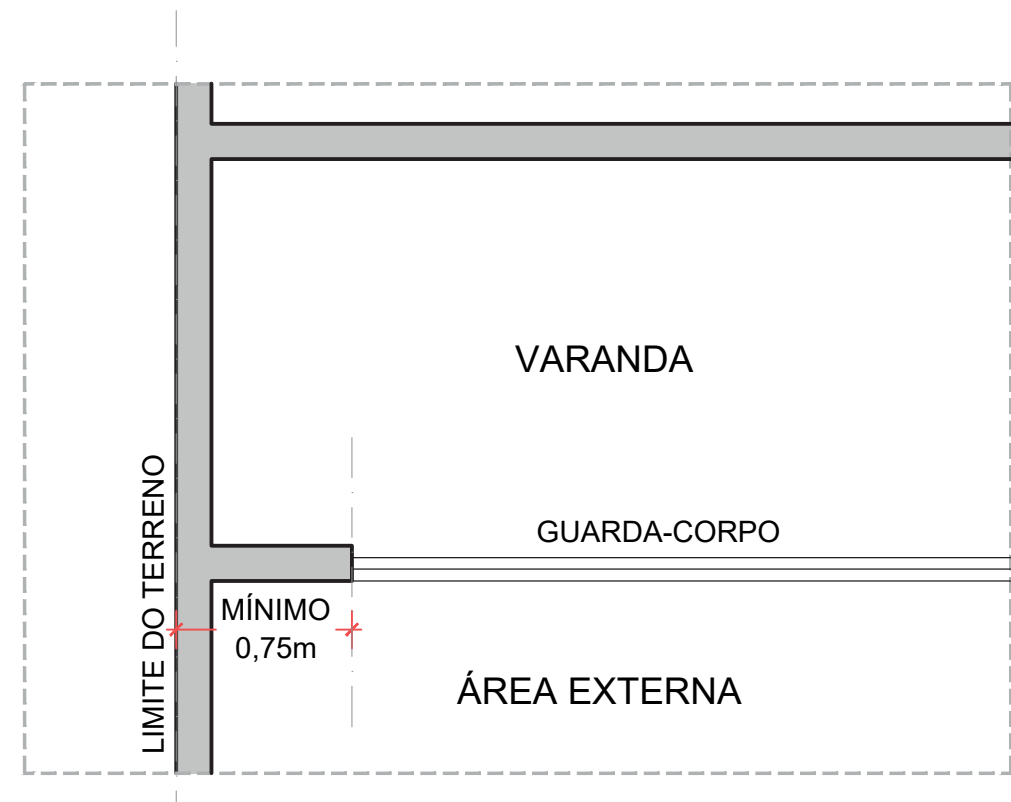
Claraboias são considerados espaços descobertos para iluminação e ventilação, cujas as aberturas voltadas para áreas iluminantes sejam fechadas em 03 (três) ou mais faces que delimitam a área edificada constante no projeto objeto de análise. Estas claraboias, devem possuir a dimensão mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e área mínima conforme descrito abaixo:

1. Área mínima de 4,00 m² (quatro metros quadrados) para iluminação e ventilação de compartimentos de permanência transitória;
2. Área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados) para iluminação e ventilação de compartimentos de permanência prolongada;

5.2. ABERTURAS ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO



1



2

*Medidas em metros.
Desenho sem escala.*

Os exemplos acima ilustram o que o Artigo 1301 do Código Civil (Lei nº 10.406 2002) cita sobre aberturas de janelas, eirados, terraços ou varandas:

1. Em caso de aberturas perpendiculares à divisa do terreno, as mesmas não poderão estar dispostas a menos de 75 cm (setenta e cinco centímetros) da divisa do terreno;
2. Em caso de varandas / sacadas, a face aberta protegida por guarda-corpo deverá estar disposta a menos de 75 cm (setenta e cinco centímetros) da divisa do terreno;

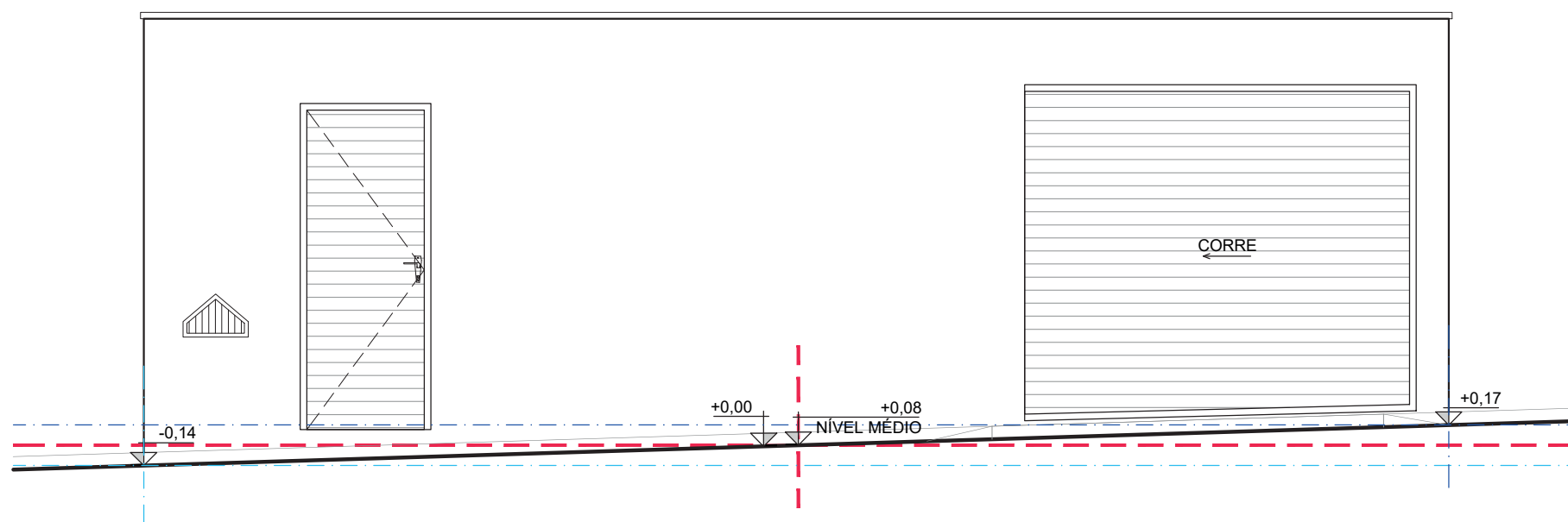
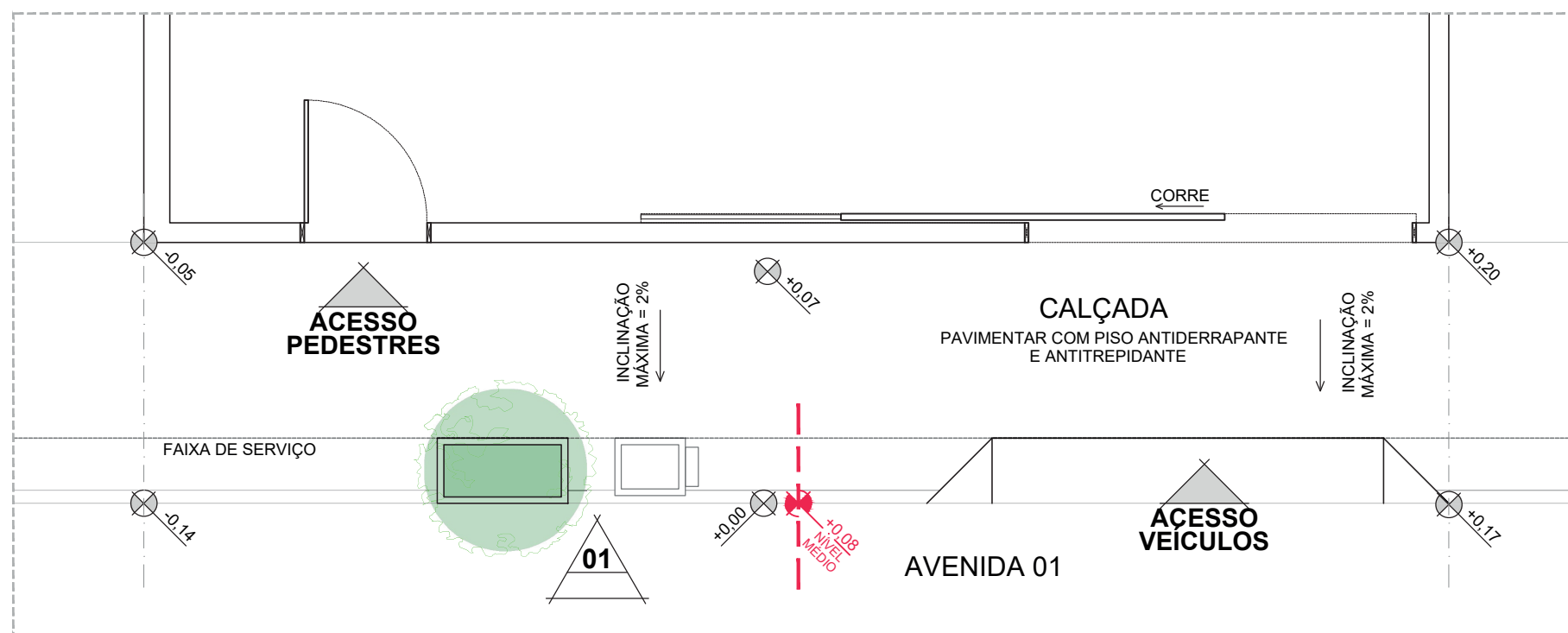
Abaixo, há a descrição do referido artigo do Código Civil:

Art. 1.301:

§ 1º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros (75 cm).

§ 2º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.

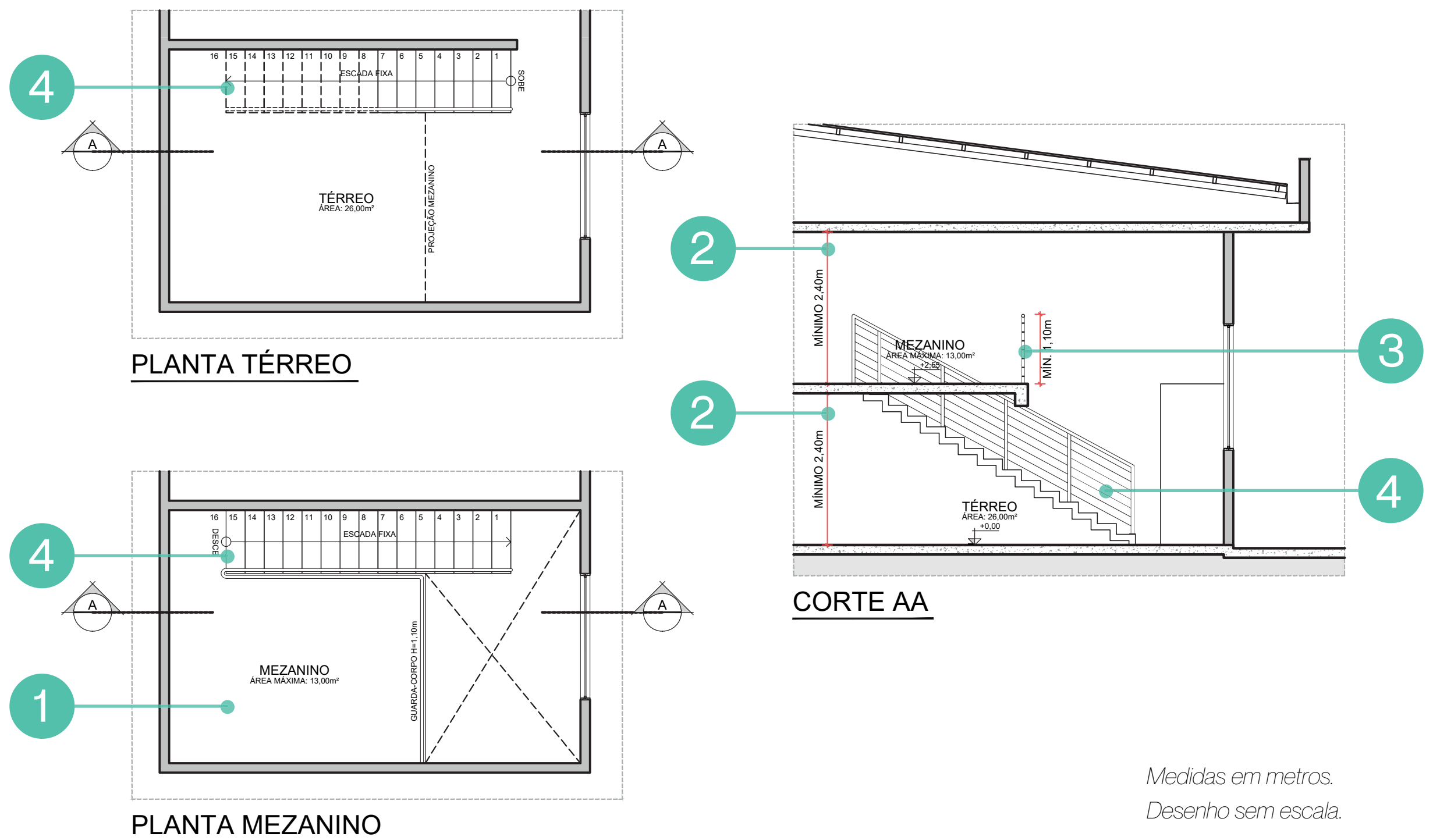
5.3. NÍVEL MÉDIO DO MEIO-FIO



Medidas em metros.
Desenho sem escala.

O nível médio do meio-fio é calculado a partir da média entre os níveis do limite do terreno. Como ilustrado acima, em um exemplo hipotético, nos limites do terreno, o meio-fio possui as cotas de -0,14 (representado pela linha tracejada azul claro) e +0,17 (representado pela linha tracejada azul escuro), em relação a um nível zero de referência. Sendo assim, o nível médio do meio-fio será a média da diferença de altura entre os níveis representados.

5.4. MEZANINOS



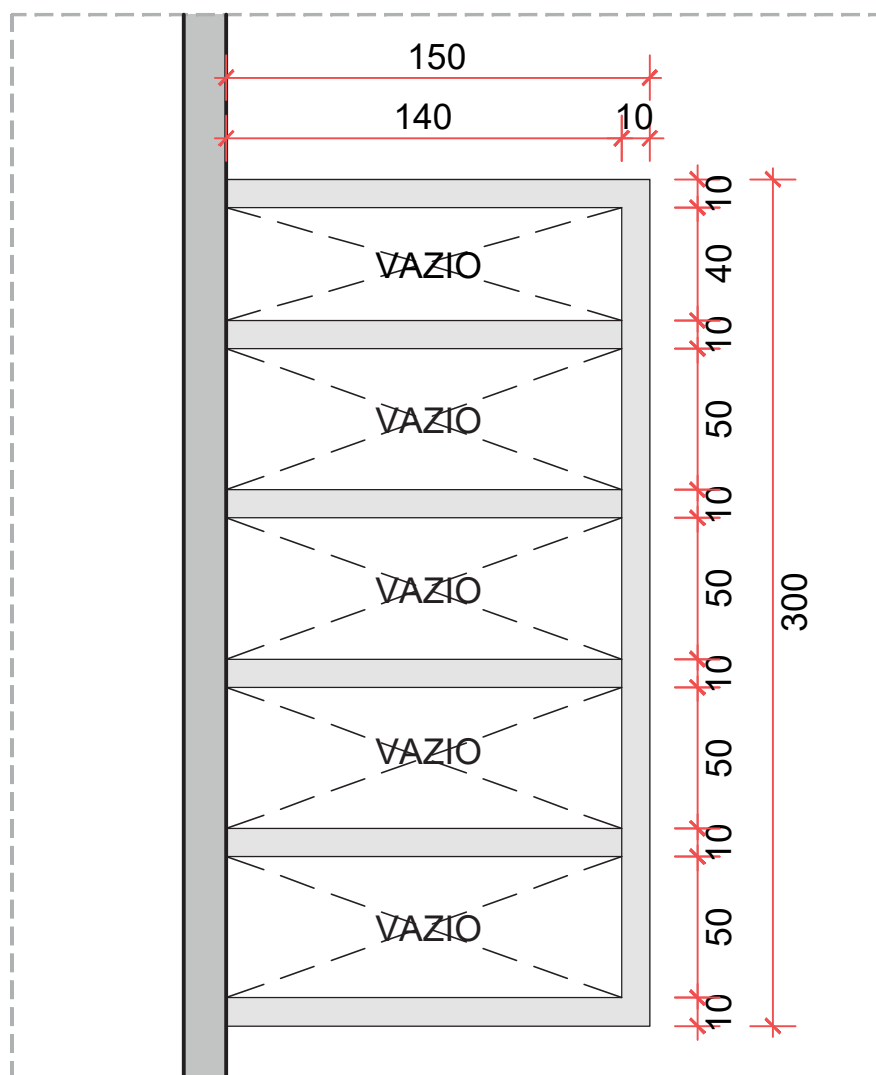
As construções de mezaninos serão permitidas, desde que os espaços aproveitáveis fiquem com boas condições de iluminação e ventilação e atenderem às seguintes condições:

1. Ocupar no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento inferior;
2. Deixarem uma altura livre de no mínimo 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) sobre e sob ele;
3. Terem parapeito ou guarda-corpo com altura mínima 1,10m (um metro e dez centímetros).
4. Terem escada fixa de acesso.

Observação 1: Neste caso a projeção da área da escada não contabiliza nos 50% descritos no item 1.

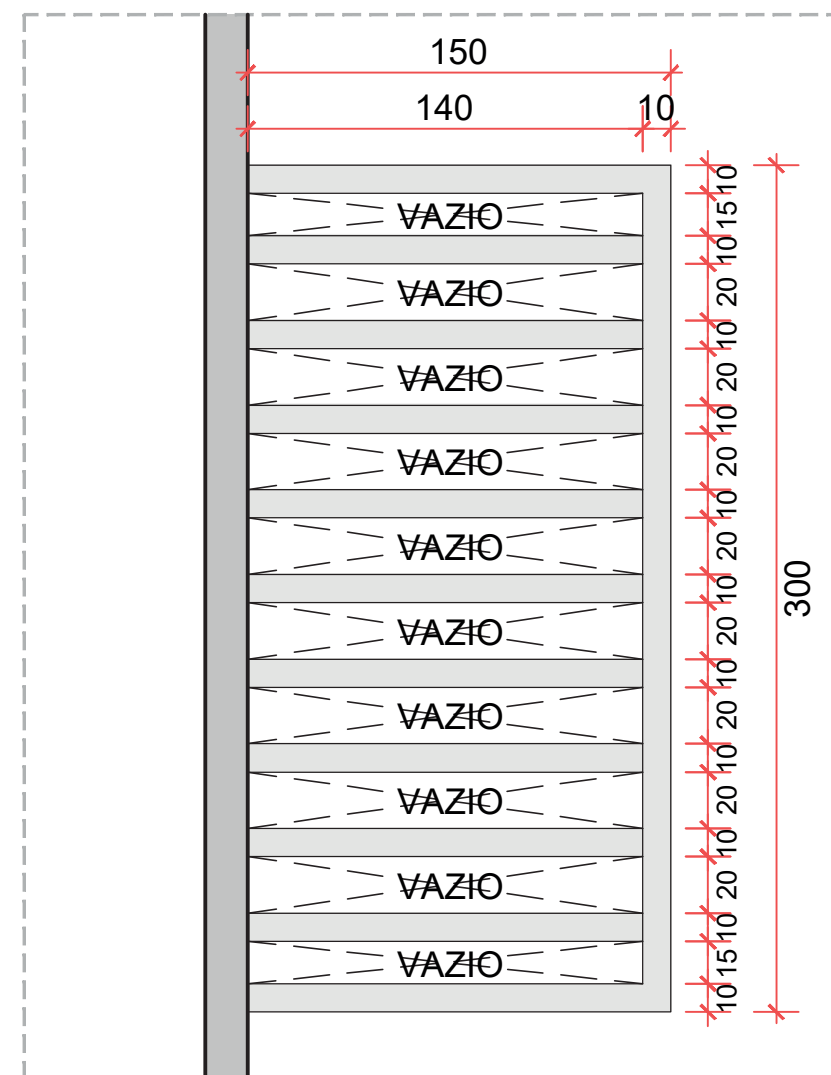
Observação 2: Os mezaninos contam como área construída da construção e também entram no Coeficiente de Aproveitamento.

5.5. PÉRGULAS



1

Medidas em centímetros.
Desenho sem escala.



2

As pérgulas não terão sua projeção incluída na taxa de ocupação e coeficiente máximo do lote, desde que, tenham as partes vazadas, uniformemente distribuídas por metros quadrados correspondentes a, no mínimo, 70% (setenta por cento) da área de sua projeção horizontal.

Os exemplos acima ilustram melhor esta questão:

1. Neste caso a pérgola **não é contabilizada** na taxa de ocupação e coeficiente máximo do lote, pois:

1.1. A área total da pérgola é de 4,50m²

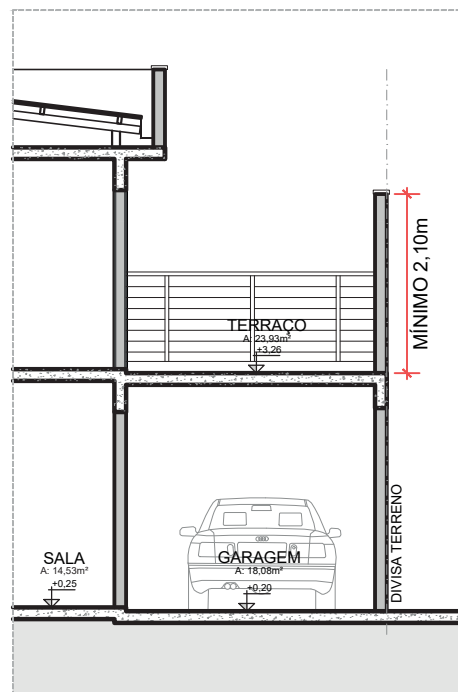
1.2. As áreas vazadas contabilizam um total de 3,36m², o que corresponde a 74,66%.

2. Neste caso a pérgola **é contabilizada** na taxa de ocupação e coeficiente máximo do lote, pois:

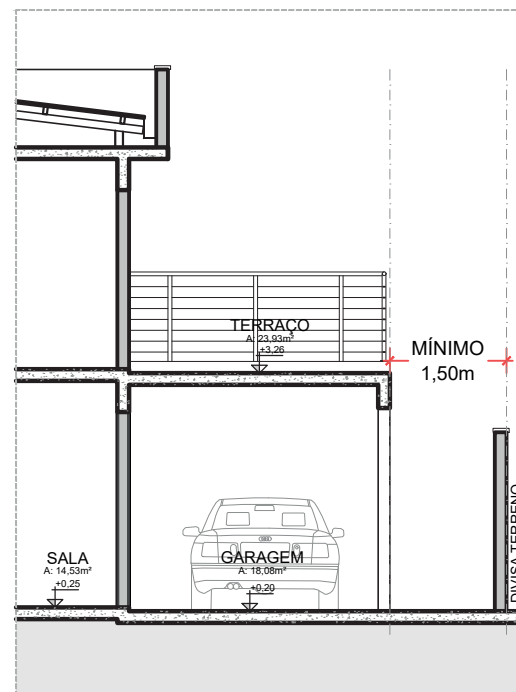
1.1. A área total da pérgola é de 4,50m²

1.2. As áreas vazadas contabilizam um total de 2,66m², o que corresponde a 59,11%.

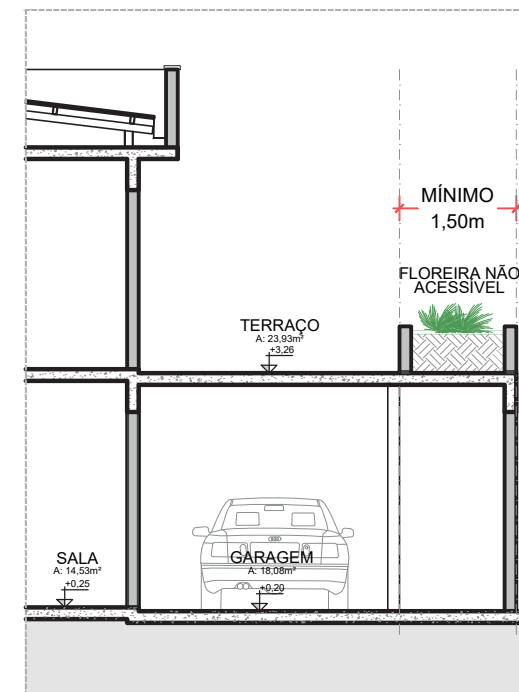
5.6. TERRAÇO HABITÁVEL



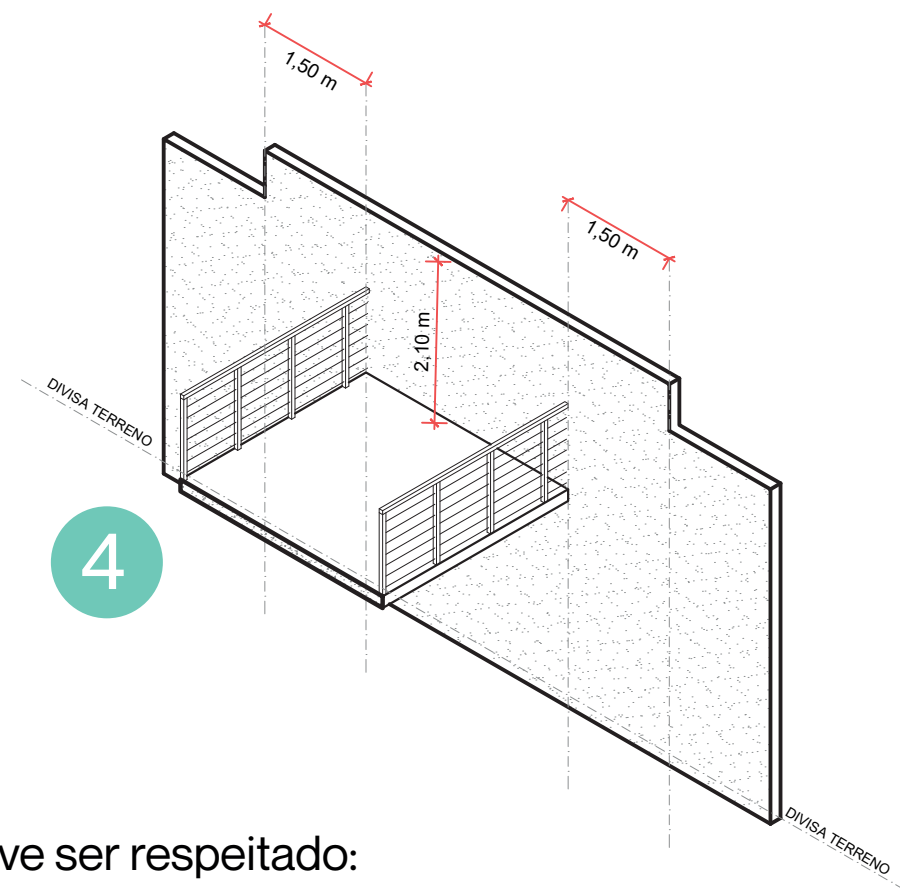
1



2



3



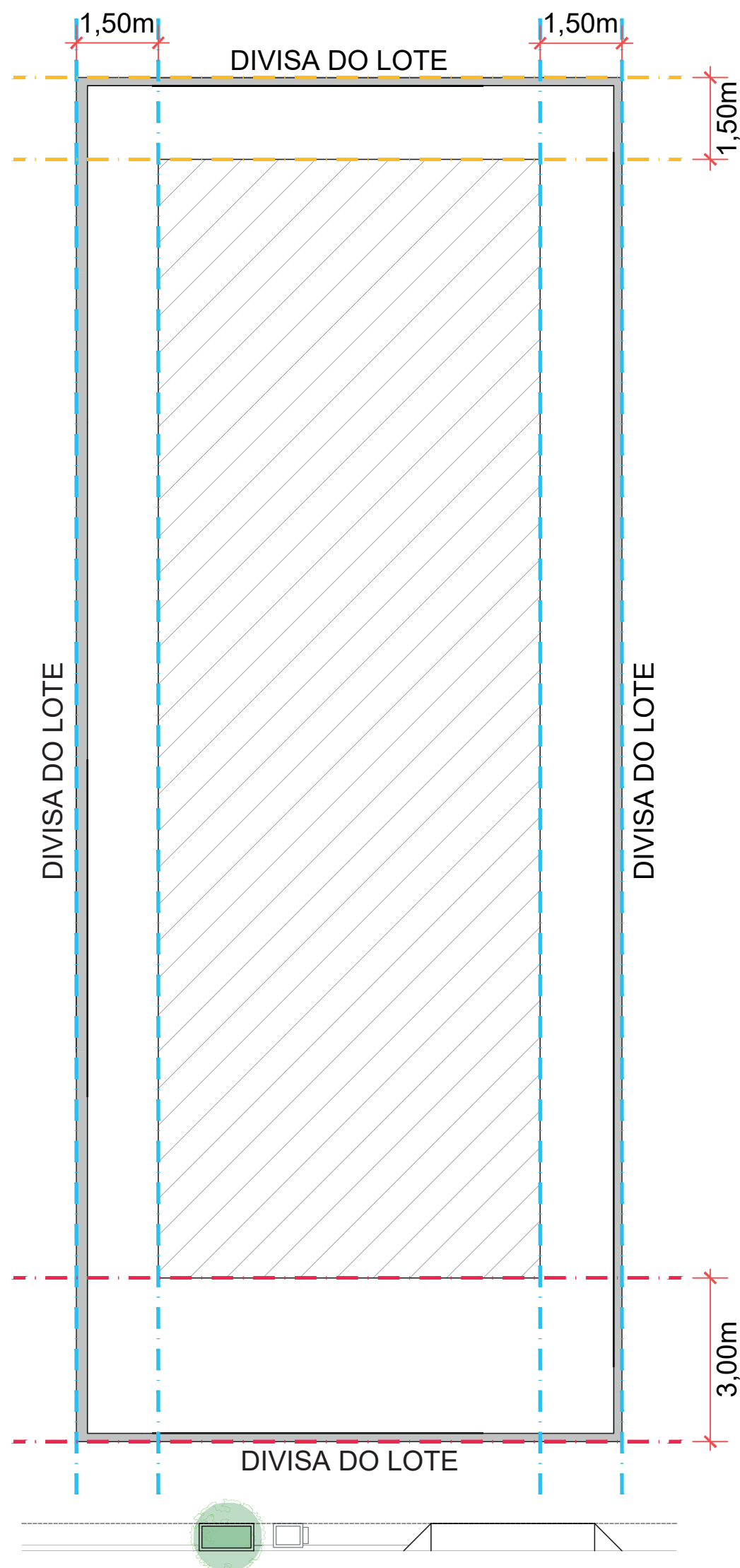
4

Medidas em centímetros.
Desenho sem escala.

Para áreas de terraços habitáveis, deve ser respeitado:

1. No caso de terraços juntos à divisa do terreno, o mesmo deverá ter um muro com no mínimo 2,10 m de altura;
2. Caso o terraço esteja afastado da divisa do terreno, o mesmo deverá ter um afastamento mínimo de 1,50 m;
3. Outra possibilidade seria a execução de uma barreira física (à exemplo de floreiras) não acessíveis, garantindo o afastamento mínimo de 1,50 m;
4. Em relação ao muro de 2,10 m de altura, o mesmo deverá ser prolongado por 1,50 m do alinhamento do terraço, garantindo assim uma barreira visual ao lote vizinho.

5.7. AFASTAMENTOS



Medidas em metros.
Desenho sem escala.

Afastamento: é a menor distância entre duas edificações, ou entre uma edificação e as linhas divisórias do lote onde ela se situa. Ou seja, ele é medido desde a linha de divisa do lote, e não do alinhamento interno da alvenaria.

O exemplo ao lado ilustra esta questão, sendo em vermelho o afastamento frontal mínimo; em azul os afastamentos laterais mínimos; e em amarelo o afastamento mínimo de fundo do terreno.

A dimensão mínima dos *afastamentos frontal, laterais e de fundo*, variam de acordo com a Zona Urbana da qual o imóvel se encontra, e podem ser consultados no Anexo VII da Lei Complementar nº525 de 2011 - Tabela 2 - Volumetria.

Para conhecimento da Zona Urbana em que o imóvel está inserido, é necessário o pedido de uma *Restrição Urbanística*, que pode ser solicitada através do sítio eletrônico:

uberlandia.mg.gov.br/prefeitura/secretarias/planejamento-urbano/documentacao-requerimentos/restricoes-urbanisticas/

Observação 1: alguns loteamentos convencionais possuem restrições próprias da loteadora, que devem ser respeitados. A seguir são listados estes loteamentos convencionais: Gávea // Jardim Altamira - Altamira II // Jardim da Colina // Jardim das Acácias // Jardim Inconfidência (antigo City Uberlândia) // Jardim Karaíba // Jardim Umuarama II // Morada da Colina (Partes I e II) // Morada da Colina III

Observação 2: para loteamentos fechados, o projeto deverá ser aprovado previamente pelo condomínio.

Conclusão

Os exemplos hipotéticos apresentados até aqui possuem a finalidade de auxiliar e dar mais confiança aos profissionais da área, na elaboração e aprovação de seus projetos junto à SEPLAN.

Os itens citados e ilustrados na cartilha visam esclarecer algumas questões de projeto e representação técnica que geram dúvidas quanto à análise e aprovação. Alguns dos itens representados são apenas para orientação na elaboração do projeto arquitetônico. No Projeto Simplificado, é preciso constar somente a projeção da edificação sobre o lote (implantações), e nenhuma especificação de questões internas, conforme os Artigos 16 e 16-A.

Os profissionais técnicos da SEPLAN visam assim agilizar o processo de análise e aprovação de projetos arquitetônicos e, com isso, evitando burocratizações e cooperando com a população e o desenvolvimento e crescimento da cidade.

Referências:

- Lei Complementar nº 524 de 2011 - Código de Obras
- Lei Complementar nº 525 de 2011 - Zoneamento Urbano
- Lei nº 10.686 de 2010 - Lei do Sistema Viário
- Lei nº 10.406 de 2002 - Código Civil
- Lei nº 12.578 de 2016 - Construção de abrigos para acondicionamento de resíduos sólidos
- Portaria SEPLAN nº 12 de 13 de março de 2023.
- Portaria nº 44.012 de 31 de julho de 2018.

Contato:

(34) 3239-2752

(34) 3239-2555

dapaanalise@uberlandia.mg.gov.br