



**ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 08, DE 10 DE JANEIRO DE 2024**

Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Imaruá, regulamentando as normas edilícias do Município e dá outras providências.

**JOSÉ EUCLIDES DA ROCHA, Prefeito Municipal de Imaruá, em Exercício**, no uso de suas atribuições legais, faço saber a todos os habitantes do Município que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

**TÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I  
DOS PRINCÍPIOS**

**Art. 1º** Esta Lei institui o Código de Obras e Edificações do Município de Imaruá.

**Art. 2º** São partes integrantes deste Código os seguintes anexos:

- I - Anexo I: Dimensões mínimas dos cômodos para residências;
- II - Anexo II: Dimensões mínimas dos cômodos para habitações de interesse social e casas populares;
- III - Anexo III: Dimensões mínimas dos cômodos - edifícios de habitação coletiva (partes comuns);
- IV - Anexo IV: Dimensões mínimas de vagas de estacionamento.

**Art. 3º** Serão reguladas pelo presente Código as seguintes atividades efetuadas por particulares ou entidade pública, na zona urbana e rural no município, obedecidas as prescrições legais federais e estaduais pertinentes:

- I - construção, reconstrução, reforma, ampliação e demolição;
- II - projetos de edificações;
- III - serviços e obras de infraestrutura;
- IV - drenagens e pavimentações;
- V - abastecimento de água e esgotamento sanitário;
- VI - energia e telefonia.

**§ 1º** Os projetos, serviços e obras referidas neste artigo, executados por órgão público ou por iniciativa particular, estarão obrigados à prévia licença municipal.

**§ 2º** Os projetos, serviços e obras referidas neste artigo devem ser executados de acordo com as exigências contidas neste Código e na Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal,



mediante a assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado com registro nos seus respectivos conselhos de classes.

## **CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS**

**Art. 4º** Constituem objetivos do Código de Obras:

I - regular a atividade edilícia, visando garantir as condições mínimas de segurança, conforto, higiene e salubridade das edificações e obras em geral, inclusive as destinadas ao funcionamento de órgãos ou serviços públicos;

II - atribuir direitos e responsabilidades do Município, do proprietário ou possuidor de imóvel e do profissional, atuantes na atividade edilícia;

III - estabelecer procedimentos administrativos, regras gerais e específicas destinados ao controle da atividade edilícia.

**Art. 5º** Mediante convênio com organizações governamentais ou não-governamentais, poderá o Poder Público municipal dispensar de projeto próprio as edificações residenciais isoladas para casas populares e habitação de interesse social, sendo utilizado projeto-padrão fornecido pela entidade conveniada, sendo a responsabilidade técnica pela execução assegurada por profissionais qualificados, devidamente anotada em formulário especial.

**Art. 6º** Todos os logradouros públicos e edificações, exceto aqueles destinados à habitação de caráter permanente unifamiliar, deverão ser projetados de modo a permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas com deficiência intelectual e múltiplas, conforme orientações previstas na NBR 9050 da ABNT.

**Art. 7º** Para atividades, construção ou reforma de instalações capazes de causar, sob qualquer forma, impactos ao meio ambiente será exigida, a critério do órgão competente do Município, aprovação prévia dos órgãos estadual e municipal de controle ambiental quando da aprovação do projeto.

**Parágrafo único.** Consideram-se impactos ao meio ambiente, natural e construído, as interferências nas condições da qualidade das águas superficiais e subterrâneas, do solo, do ar, da insolação e acústica das edificações e suas áreas vizinhas, bem como do uso do espaço urbano.

**Art. 8º** O projeto do qual possa decorrer risco à saúde pública deverá atender às exigências do Código de Vigilância Sanitária, legislação estadual e federal, e ser analisado pela autoridade sanitária municipal, a fim de que obtenha as devidas autorizações e licenciamentos.

**Art. 9º** As obras a serem realizadas em construções integrantes do patrimônio histórico municipal, estadual ou federal, ou nas suas vizinhanças, deverão atender às normas próprias estabelecidas pelo órgão de proteção competente.

## **CAPÍTULO III DOS CONCEITOS**

**Art. 10.** Para efeito de aplicação deste Código, ficam assim conceituados os termos:



- I - ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas, cujas normas fazem parte integrante deste Código quando com ele relacionadas;
- II - alinhamento: linha divisória legal entre lote e logradouro público;
- III - altura da edificação: desnível real entre o pavimento do andar de saída da edificação e o pavimento do andar mais elevado, excluído o ático;
- IV - ampliação: aumento da área construída de edificação cujo projeto esteja aprovado;
- V - andar: volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura;
- VI - área edificada: área total coberta de uma edificação;
- VII - área útil: superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes;
- VIII - ático: parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, caixas d'água e circulação vertical;
- IX - átrio: pátio interno, de acesso a uma edificação;
- X - balanço: avanço da edificação acima do térreo sobre os alinhamentos ou recuos regulares;
- XI - certificado de conclusão de obra: documento expedido pelo órgão municipal competente que autoriza o uso de uma construção que não necessite, necessariamente, na expedição de habite-se;
- XII - construção: edificação nova, para efeito de análise dos projetos;
- XIII - coroamento: elemento de vedação que envolve o ático;
- XIV - demolição: total derrubamento de uma edificação; a demolição parcial ou o total derrubamento de um bloco de um conjunto de edificações caracteriza-se como reforma;
- XV - edificação: obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material;
- XVI - edificação permanente: aquela de caráter duradouro;
- XVII - edificação transitória: aquela de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte;
- XVIII - embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
- XIX - equipamento: elemento destinado a guarnecer ou completar uma edificação, a esta se integrando;
- XX - equipamento permanente: aquele de caráter duradouro;
- XXI - equipamento transitório: aquele de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte;
- XXII - escala: relação entre as dimensões do desenho e a do que ele representa;



XXIII - habite-se: documento fornecido pelo órgão competente do Município, no qual se autoriza a ocupação e/ou o uso da edificação, total ou parcial, recém-construída ou reformada, atestando a sua regularidade quando da conclusão e as condições totais de uso e/ou habitabilidade;

XXIV - infração: violação da lei;

XXV - jirau: mobiliário constituído por estrado ou passadiço instalado a meia altura em compartimento; piso intermediário dividindo compartimento existente com área até 1\4 (um quarto) da área do compartimento;

XXVI - lindeiro: limítrofe;

XXVII - logradouro público: toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população;

XXVIII - memorial descritivo: texto descritivo de elementos ou serviços para a compreensão de uma obra, tal como especificação de componentes a serem utilizados e índices de desempenho a serem obtidos;

XXIX - mezanino: pavimento que subdivide parcialmente um andar em dois andares;

XXX- mobiliário: elemento construtivo não enquadrável como edificação ou equipamento;

XXXI - modificação: modificação de projeto de edificação que já tenha sido expedido Alvará de Construção;

XXXII - movimento de terra: modificação do perfil do terreno que implicar em alteração topográfica superior a 1,00m (um metro) de desnível ou a 1.000,00m<sup>3</sup> (um mil metros cúbicos) de volume, ou em terrenos pantanosos ou alagadiços;

XXXIII - muro: elemento construtivo situado no alinhamento predial do terreno, construído com material que vede a visão, em relação ao nível do passeio;

XXXIV - muro de arrimo: muro destinado a suportar desnível de terreno superior a 1,00m (um metro), com altura necessária para sustentar o desnível de terra entre o alinhamento do logradouro e do terreno a ser edificado;

XXXV - obra: realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior;

XXXVI - obra complementar: edificação secundária, ou parte da edificação que, funcionalmente, complemente a atividade desenvolvida no imóvel;

XXXVII - obra emergencial: obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel;

XXXVIII - passeio público: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, vegetação, sinalização e outros fins;

XXXIX - pavimento: plano de piso; conjunto de compartimentos situados no mesmo nível numa edificação;



XL - peça gráfica: representação gráfica de elementos para a compreensão de um projeto ou obra;

XLI - pequena reforma: reforma com ou sem mudança de uso na qual não haja supressão ou acréscimo de área, ou alterações que infrinjam as legislações edilícias e de parcelamento, uso e ocupação do solo;

XLII - perfil do terreno: situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que serviu de base para a elaboração do projeto e/ou constatação da realidade;

XLIII - perfil original do terreno: aquele constante dos levantamentos aerofotogramétricos disponíveis ou do arruamento aprovado, anteriores à elaboração do projeto;

XLIV - piso drenante: aquele que permite a infiltração de águas pluviais no solo através de, no mínimo, 20% (vinte por cento) de sua superfície por metro quadrado;

XLV - reconstrução: obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro fortuito, mantendo-se as características anteriores;

XLVI - redes de serviços: edificação ou manutenção de redes de transmissão de energia elétrica, de saneamento ambiental, de gás, telefonia, de drenagem e outras assemelhadas;

XLVII - reforma: obra que implica em uma ou mais das seguintes modificações, com ou sem alteração de uso:

a) área edificada, estrutura, compartimentação vertical e/ou volumetria;

b) obra que altere a edificação em parte essencial por supressão, acréscimo ou modificação.

XLVIII - regularização: aprovação de projeto de edificação concluída sem alvará de construção;

XLIX - reparo: obra ou serviço destinado à manutenção de um edifício, sem implicar em mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação horizontal ou vertical, da volumetria, e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação;

L - restauro ou restauração: recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as características originais;

LI - saliência: elemento arquitetônico proeminente, engastado ou apostado em edificação ou muro;

LII - sótão: área que poderá ser aproveitada sob a estrutura da cobertura da edificação, sendo permitido nas habitações unifamiliares, habitações unifamiliares em série e casas populares em série;

LIII - tapume: vedação provisória usada durante a construção;

LIV - testada: linha que separa o logradouro público da propriedade particular;

LV - vistoria: diligência efetuada por funcionários habilitados para verificar determinadas condições das obras.



## **TÍTULO II DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

### **CAPÍTULO I DO MUNICÍPIO**

**Art. 11.** O Município, visando exclusivamente à observância das prescrições deste Código, do Plano Diretor Municipal e da legislação correlata pertinente, licenciará e fiscalizará a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras, edificações e equipamentos, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto e da sua execução ou da sua utilização.

**§ 1º** Na aprovação de projetos a análise será limitada aos índices construtivos, uso e ocupação do solo e aos padrões edilícios definidos por este Código e demais legislação municipal.

**§ 2º** O órgão municipal competente poderá, quando da análise de projetos, exigir laudos, pareceres, estudos, atestados e anuências de profissionais habilitados, órgãos ou entidades privadas ou públicas, municipais, estaduais ou federais.

**Art. 12.** O Município deverá assegurar, por meio do respectivo órgão competente, o acesso aos munícipes a todas as informações contidas na legislação relativa ao Plano Diretor Municipal, Perímetro Urbano, Parcelamento do Solo Urbano, Regularização Fundiária e Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal, pertinentes ao imóvel a ser construído ou atividade em questão, bem como as informações geotécnicas e condições do solo.

**Art. 13.** O Município manterá um cadastro dos profissionais e empresas, legalmente habilitados, nos termos do art. 18 da presente Lei.

**Art. 14.** Fica obrigado o Poder Executivo, por meio do órgão municipal competente, a comunicar ao respectivo conselhos de classe, quando constatar irregularidades e ou infrações cometidas pelos profissionais responsáveis pela obra.

**Art. 15.** A Municipalidade aplicará as multas, estabelecidas nesta Lei, aos infratores do disposto neste Código.

### **CAPÍTULO II DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR**

**Art. 16.** É direito do proprietário ou possuidor promover e executar obras ou implantar equipamentos no imóvel de sua propriedade, mediante prévio conhecimento e consentimento do Município, respeitada a legislação urbanística municipal e o direito de vizinhança.

**§ 1º** Considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica, portadora do título de propriedade registrado em Cartório de Registro Imobiliário.

**§ 2º** Considera-se possuidor a pessoa física ou jurídica que tenha de fato o direito de usar e alterar as características do imóvel objeto da obra.

**§ 3º** A análise dos pedidos de emissão dos documentos previstos neste Código dependerá, quando for o caso, da apresentação do Título de Propriedade registrado no Registro de



Imóveis, sendo o proprietário ou possuidor do imóvel, ou seus sucessores a qualquer título, responsáveis, civil e criminalmente, pela veracidade dos documentos e informações apresentadas ao Município, não implicando sua aceitação em reconhecimento do direito de propriedade sobre o imóvel.

**Art. 17.** O proprietário ou possuidor do imóvel ou seus sucessores, a qualquer título, são responsáveis pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade dos imóveis, edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições deste Código e legislação municipal correlata, assegurando-lhes todas as informações cadastradas na Prefeitura Municipal de Imaruí, relativas ao seu imóvel.

**Parágrafo único.** Fica sob a responsabilidade do proprietário do imóvel:

I - contratar profissional legalmente habilitado;

II - obter, junto ao órgão público competente, o respectivo Alvará antes de iniciar a execução da obra;

III - adotar as medidas de segurança compatíveis com o porte da obra;

IV - assumir, junto do profissional responsável pela obra, as consequências diretas ou indiretas advindas da execução da edificação que atinjam e danifiquem:

a) vias e logradouros públicos, infraestrutura urbana, imóveis vizinhos, em particular os considerados de patrimônio cultural;

b) o meio ambiente natural.

### **CAPÍTULO III DO PROFISSIONAL**

**Art. 18.** É obrigatória a assistência de profissional habilitado na elaboração de projetos, na execução e na implantação de obras, sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional.

**Art. 19.** Profissional habilitado é o técnico registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitada as atribuições e limitações consignadas por aquele organismo e devidamente licenciado pelo Município.

**Parágrafo único.** Não será considerado legalmente habilitado o profissional ou empresa que estiver em atraso com os impostos municipais.

**Art. 20.** Será considerado autor o profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

**Parágrafo único.** É da responsabilidade do autor e/ou executor do projeto:

I - adotar as medidas de segurança compatíveis com o porte da obra;

II - elaborar os projetos e/ou executar as obras em conformidade com a legislação municipal, estadual e federal e das demais normas técnicas em vigor, devendo observar o sistema de



circulação existente e projetado e, especialmente, as normas do Corpo de Bombeiros e as normas de acessibilidade;

III - edificar de acordo com o previamente licenciado pelo Município;

IV - assumir, solidariamente, com o proprietário do imóvel as consequências diretas ou indiretas advindas da execução da edificação que atinjam e danifiquem:

a) vias e logradouros públicos, infraestrutura urbana, imóveis vizinhos, em particular os considerados de patrimônio cultural;

b) o meio ambiente natural.

**Art. 21.** A responsabilidade pela elaboração de projetos, cálculos, especificações e pela execução de obras é do profissional que a assinar, não assumindo o Município, em consequência da aprovação, qualquer responsabilidade sobre tais atos.

**Parágrafo único.** Os profissionais responsáveis pelo projeto e/ou execução da obra ao assinarem os projetos e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) respectiva, declaram conhecer e respeitar a legislação municipal, estadual e federal que rege a matéria.

**Art. 22.** Será considerado responsável técnico da obra o profissional responsável pela sua direção técnica, desde seu início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais, conforme projeto aprovado no órgão municipal competente observância da legislação em vigor.

**Art. 23.** É obrigação do responsável técnico ou do proprietário a manter no local da obra, à disposição da fiscalização municipal, uma cópia do projeto aprovado do respectivo Alvará, bem como a colocação da placa da obra em posição bem visível, enquanto perdurarem as obras.

**Parágrafo único.** A placa da obra deve conter as seguintes informações:

I - endereço completo da obra;

II - nome do proprietário;

III - nome(s) do(s) responsável(eis) técnico(s) pelo(s) projeto(s) e pela construção, categoria profissional e número da respectiva carteira;

IV - finalidade da obra;

V - número do Alvará ou licença.

**Art. 24.** É permitida a substituição de profissionais responsáveis pela execução de obras, nos termos da legislação profissional regulada pelo conselho de classe do profissional legalmente habilitado devendo o Município ser comunicado pelo novo responsável em prazo de 05 (cinco) dias úteis após o deferimento da substituição pelo Conselho.

**Parágrafo único.** Esta comunicação será efetuada por meio de requerimento específico, cujo modelo será fornecido pelo órgão municipal competente.





**Art. 25.** A atuação do profissional que incorra em comprovada imperícia, má fé ou direção de obra, sem os documentos exigidos pelo Município, será comunicada ao órgão fiscalizador do exercício profissional.

### **TÍTULO III DAS OBRAS PÚBLICAS**

**Art. 26.** As obras públicas não poderão ser executadas sem autorização do Poder Executivo municipal, devendo obedecer às determinações do presente Código, ficando isentas de pagamento de taxas as seguintes obras:

- I - construção de edifícios públicos;
- II - obras de qualquer natureza em propriedade da União ou Estado;
- III - obras a serem realizadas por instituições oficiais ou paraestatais quando para a sua sede própria;
- IV - obras para entidades com fins filantrópicos.

**Art. 27.** O processamento do pedido de licença para obras públicas será feito com preferência sobre quaisquer outros processos.

**Art. 28.** O pedido de licença será feito por meio de ofício dirigido ao Prefeito Municipal pelo órgão interessado, devendo este ofício ser acompanhado do projeto completo da obra a ser executada, conforme exigências deste Código.

**Art. 29.** Os projetos deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, sendo a assinatura seguida de indicação do cargo, quando se tratar de funcionário, que deva, por força do mesmo, executar a obra.

**Parágrafo único.** No caso de não ser funcionário, o profissional responsável deverá satisfazer as disposições do presente Código.

**Art. 30.** Os contratantes ou executantes das obras públicas estão sujeitos ao pagamento das licenças relativas ao exercício da respectiva profissão, a não ser que se trate de funcionário que deva executar as obras em função do cargo.

**Art. 31.** As obras pertencentes à Municipalidade ficam sujeitas na sua execução à obediência das determinações do presente Código.

### **TÍTULO IV DAS NORMAS GERAIS ADMINISTRATIVAS**

**Art. 32.** A execução das obras, em geral, somente poderá ser iniciada depois de concedida o Alvará para construção.

### **CAPÍTULO I DA CONDIÇÃO GERAL PARA EDIFICAÇÃO**



**Art. 33.** A edificação é obra destinada a ocupação de uso residencial ou não residencial, devendo observar as disposições gerais deste Código e, quando for o caso, as disposições da legislação edilícia federal e estadual.

**Art. 34.** A edificação, conforme o uso, classifica-se de acordo com a Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal.

**Art. 35.** Os serviços de terraplenagem e supressão de vegetação necessária para a execução da edificação serão analisados pelo órgão ambiental competente, de acordo com a legislação que rege a matéria.

**Art. 36.** Os imóveis atingidos por tubulações cuja manutenção é de responsabilidade do Poder Público municipal deverão reservar faixa sanitária não edificável garantindo a livre passagem para sua manutenção, cuja dimensão será definida pelo órgão municipal competente.

**Art. 37.** Os materiais de construção, seu emprego e técnica de utilização deverão atender às regras da ABNT e as especificações do fabricante.

**Art. 38.** A permeabilidade mínima do solo está definida na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal.

**Art. 39.** As edificações devem atender ao Programa de Conservação e Uso Racional de Água a ser previsto em legislação própria.

## **CAPÍTULO II**

### **DA CONSTRUÇÃO, MODIFICAÇÃO, AMPLIAÇÃO, REGULARIZAÇÃO, REFORMA, DEMOLIÇÃO E REDE DE SERVIÇO**

**Art. 40.** Toda construção, modificação, ampliação, reforma, regularização, demolição e rede de serviço somente poderá ser realizada com a observância das determinações deste Código.

**Parágrafo único.** Para os efeitos de aplicação das normas deste Código:

I - toda edificação é caracterizada pela existência de um conjunto de elementos construtivos segundo um plano estabelecido e por meio da superposição e combinação de materiais apropriados;

II - toda rede de serviço é caracterizada pelo conjunto de obras para implantação de infraestrutura.

**Art. 41.** As obras de construção, modificação, ampliação, reforma e regularização deverá ser acompanhada, projetada e executada por profissional legalmente habilitado, observada a lei de direitos autorais, a regulamentação do exercício profissional, devendo ser precedida, quando for o caso, dos seguintes atos administrativos:

I - Consulta Prévia de Viabilidade;

II - aprovação dos projetos técnicos respectivos;

III - liberação do alvará respectivo.



**Art. 42.** A Consulta Prévia de Viabilidade para construção, modificação, ampliação, reforma e regularização é peça informativa das condições urbanísticas de uso e ocupação do solo e deverá ser solicitada, em requerimento padrão, com as seguintes informações:

- I - número de inscrição cadastral do imóvel urbano, quando for o caso;
- II - documento de propriedade do imóvel ou posse;
- III - declaração de uso do solo.

**Parágrafo único.** A resposta da Consulta Prévia de Viabilidade terá validade de 12 (doze) meses, a contar da data em que a resposta for disponibilizada nos sistema de protocolo.

### **SEÇÃO I** **DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONSTRUÇÃO, MODIFICAÇÃO, AMPLIAÇÃO,** **REGULARIZAÇÃO E RECONSTRUÇÃO**

**Art. 43.** A aprovação de projetos para construção, modificação, ampliação e regularização deverá ser solicitada, através de requerimento padrão, ao órgão municipal competente para análise e aprovação.

**§ 1º** As edificações irregulares, no todo ou em parte, poderão ser regularizadas e reformadas, desde que atendam ao disposto nesta Lei e na Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal, expedindo-se o devido Alvará.

**§ 2º** Para a aprovação de projetos a que se refere o *caput* deste artigo, serão necessários os seguintes documentos:

- I - Consulta Prévia de Viabilidade, válida;
- II - certidão de inteiro teor do imóvel, atualizada;
- III - projeto arquitetônico sem rasuras ou ressalvas, com prancha de tamanho máximo "A0 – Padrão ABNT", composto de, no mínimo:
  - a) planta de situação;
  - b) plantas baixas de todos os pavimentos;
  - c) corte longitudinal e transversal da edificação;
  - d) fachada frontal.
- IV - memorial de cálculo de dimensionamento do sistema de tratamento de esgoto.

**§ 3º** O órgão municipal competente deverá, se necessário, emitir despacho comunicando ao autor do projeto as correções necessárias.

**§ 4º** Após a aprovação do projeto arquitetônico será emitido, pelo órgão municipal competente, Relatório de Análise do Projeto, em formulário padrão, assinalando os documentos que deverão ser juntados para que se proceda a emissão de Alvará respectivo.

**§ 5º** O prazo para apresentação dos documentos solicitados no Relatório de Análise do Projeto é de 12 (doze) meses sob pena de caducidade da aprovação do projeto.



§ 6º Se antes de vencido o prazo determinado no parágrafo anterior for juntado aos autos do processo justificativa pela não apresentação dos documentos solicitados, o prazo poderá ser prorrogado uma única vez, a critério do órgão competente, por igual período.

**Art. 44.** Os requerimentos pela reconstrução serão instruídos com:

- I - título de propriedade do imóvel;
- II - laudo técnico de sinistros;
- III - documentos comprovantes da regularidade da obra sinistrada;
- IV - peças descritivas, devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico da obra.

## **SEÇÃO II DA REFORMA**

**Art. 45.** A reforma que vise alteração de uso e/ou mudança da distribuição dos compartimentos internos deverá apresentar projetos para análise e aprovação.

§ 1º As reformas que visem alteração de uso deverão ser precedidas de Consulta Prévia de Viabilidade, tendo em vista que a apresentação do projeto para aprovação terá que se adequar às exigências do novo uso.

§ 2º Os demais tipos de reforma, não contemplados no *caput*, para receber licenciamento deverão apresentar somente a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

**Art. 46.** Independente de licenciamento, por sua natureza e simplicidade, a reforma que compreenda:

- I - reparo e substituição das telhas, calhas e condutores internos da edificação;
- II - impermeabilização de terraços e piscinas;
- III - limpeza, pintura e reparos nos revestimentos internos das edificações;
- IV - limpeza, pintura e reparos nos revestimentos externos nas edificações com até dois pavimentos;
- V - pintura e revestimento de muros em geral;
- VI - pavimentações internas, desde que respeitados os limites de permeabilidade do solo definidos na Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal;
- VII - conserto sem alteração do padrão permitido em lei;
- VIII - fechamento de sacada com elemento translúcido.

**Parágrafo único.** O fechamento de sacadas de edificações em regime de condomínio deve observar a legislação própria.

**Art. 47.** Nas edificações a serem reformadas com mudança de uso, e em comprovada existência regular em período de 10 (dez) anos, poderão ser aceitas, para a parte existente e a critério do Poder Executivo municipal, soluções que por implicações de caráter estrutural não atendam



integralmente às disposições previstas na Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal relativas a dimensões e recuos, desde que não comprometam a salubridade nem acarretem redução da segurança.

**Parágrafo único.** Serão considerados ainda para efeito deste artigo os imóveis reconhecidos por lei municipal, estadual ou federal, como de patrimônio histórico.

### **SEÇÃO III DAS RECONSTRUÇÕES**

**Art. 48.** A edificação regular poderá ser reconstruída, no todo ou em parte, conforme o projeto aprovado.

**Art. 49.** A edificação irregular só poderá ser reconstruída para atender ao relevante interesse público.

**Art. 50.** A reconstrução de edificação que abrigava uso instalado irregularmente só será permitida se:

- I - for destinada a uso permitido na zona;
- II - adaptar-se às disposições de segurança.

**Art. 51.** O Município poderá recusar, no todo ou em parte, a reconstrução nos moldes anteriores da edificação com índice e volumetria em desacordo com o disposto nesta Lei ou no Plano Diretor municipal, que seja prejudicial ao interesse urbanístico.

### **SEÇÃO IV DAS REGULARIZAÇÕES**

**Art. 52.** As edificações irregulares, no todo ou em parte, poderão ser regularizadas e reformadas, desde que atendam ao disposto nesta Lei e na Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal, expedindo-se Alvará de Aprovação das edificações e Habite-se.

**Art. 53.** A reconstrução de qualquer edificação, caso se pretenda introduzir alterações em relação à edificação anteriormente existente, será enquadrada como reforma.

### **SEÇÃO V DA REDE DE SERVIÇO**

**Art. 54.** A aprovação de projetos para redes de serviços deverá ser solicitada através de requerimento padrão ao órgão municipal competente, para análise e aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - certidão de inteiro teor atualizada do imóvel;
- II - se a obra atravessar terrenos particulares, acompanhados da autorização deste, quando for o caso;



III - projeto da implantação da rede sem rasuras ou ressalvas, com prancha de tamanho máximo "A0 – Padrão ABNT".

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS OBRAS EM LOGRADOUROS PÚBLICOS**

**Art. 55.** A execução de obra ou serviço público ou particular em logradouro público depende de prévio licenciamento do órgão municipal competente.

**Art. 56.** A realização de obra e serviço em logradouro público por órgão ou entidade de prestação de serviço da Administração direta ou indireta será autorizada mediante o atendimento das seguintes condições:

I - a obra ou serviço constará, obrigatoriamente, de planos ou programas anuais ou plurianuais que tenham sido submetidos ao órgão municipal competente com uma antecedência mínima de 6 (seis) meses;

II - a licença para a execução de obra ou serviço será requerida pelo interessado com antecedência mínima de 01 (um) mês;

III - o requerimento de licença será instruído com as informações necessárias para caracterizar a obra e seu desenvolvimento, sendo exigível, no mínimo:

- a) croquis de localização;
- b) projetos técnicos;
- c) projetos de desvio de trânsito;
- d) cronograma de execução.

IV - compatibilização prévia do projeto com as interferências na infraestrutura situada na área de abrangência da obra ou serviço;

V - execução da compatibilização do projeto com a infraestrutura e o mobiliário urbano situado na área de abrangência da obra ou serviço;

VI - colocação de placas de sinalização convenientemente dispostas, contendo comunicação visual alertando quanto às obras e à segurança;

VII - colocação, nesses locais, de luzes vermelhas;

VIII - manutenção dos logradouros públicos permanentemente limpos e organizados;

IX - manutenção dos materiais de abertura de valas, ou de construção, em recipientes estanques, de forma a evitar o espalhamento pelo passeio ou pelo leito da rua;

X - remoção de todo o material remanescente das obras ou serviços, bem como a varrição e lavagem do local imediatamente após a conclusão das atividades;

XI - responsabilização pelos danos ocasionados aos imóveis com testada para o trecho envolvido;



XII - recomposição do logradouro de acordo com as condições originais após a conclusão dos serviços.

**Parágrafo único.** Em casos de obras emergenciais, o órgão competente poderá dispensar as exigências constantes dos incisos I, II e III.

**Art. 57.** A licença de execução de obra e serviço em logradouro público conterá instruções específicas quanto à data de início e término da obra e aos horários de trabalho admitidos.

**Art. 58.** Concluída a obra ou serviço, o executor comunicará ao órgão municipal competente o seu término, a qual realizará vistoria para verificar o cumprimento das condições previstas no respectivo licenciamento.

**Art. 59.** Concluída a obra ou serviço, o executor será responsável pela solução/reparação de qualquer defeito surgido no prazo de 05 (cinco) anos.

### **SEÇÃO ÚNICA**

#### **DOS PASSEIOS PÚBLICOS, DAS RAMPAS DE ACESSIBILIDADE E DO REBAIXAMENTO DE MEIO-FIO**

**Art. 60.** Os passeios públicos, as rampas e os rebaixos de meio-fio para acesso veicular atenderão ao disposto na Lei de Sistema Viário e Mobilidade Municipal.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DAS OBRAS PARALISADAS OU EM RUÍNAS**

**Art. 61.** No caso de paralisação da obra por mais de um ano, o órgão municipal competente mandará proceder a uma vistoria e tratando-se de ruína eminente, intimará o proprietário a mandar demoli-la, sob pena de ser feita a demolição pelo órgão municipal competente, cobrando as despesas cabíveis, com acréscimo de 50% (cinquenta por cento).

**Art. 62.** Nas obras paralisadas mais de um ano, deverá ser feito o fechamento do terreno no alinhamento do logradouro por meio de muro dotado de portão de entrada, observadas as exigências desta Lei, para fechamento dos terrenos.

**Art. 63.** Durante o período de paralisação da obra o proprietário será responsável pela sua vigilância ostensiva, de forma a impedir a ocupação do imóvel.

**Parágrafo único.** A obrigação estende-se às pessoas jurídicas de direito público ou privado.

**Art. 64.** Todas as obras de demolição ou execução de serviços necessários deverão ser acompanhadas por responsável técnico habilitado, o qual deverá tomar as medidas relativas à segurança, durante a sua execução.



**Art. 65.** No caso de obra comprometida estruturalmente, o órgão municipal competente responsável pelas obras determinará a execução de medidas necessárias para garantir a estabilidade de edificação.

**Art. 66.** Para imóveis tombados, será ouvido o órgão competente, em atendimento às normas legais pertinentes, sem prejuízo da vedação e lacramento necessários.

### **SEÇÃO ÚNICA DA DEMOLIÇÃO**

**Art. 67.** Nenhuma demolição de edificação ou obra permanente, de qualquer natureza, poderá ser realizada sem prévio requerimento ao órgão municipal competente, que expedirá o Alvará de Demolição.

**Art. 68.** Do requerimento deverão constar os métodos a serem usados na demolição.

**Art. 69.** Imóveis tombados não poderão ser demolidos, descaracterizados, mutilados ou destruídos.

**Art. 70.** Se a demolição for de construção localizada, no todo ou em parte, junto ao alinhamento dos logradouros será expedida, concomitantemente, a licença relativa a andaimes ou tapumes.

**Art. 71.** Em qualquer demolição, o profissional responsável ou o proprietário, conforme o caso, porá em prática todas as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos operários e do público, dos logradouros e das propriedades vizinhas, obedecendo ao disposto neste Código.

**Art. 72.** No caso de nova construção, a licença para demolição poderá ser expedida conjuntamente com a licença para construção.

**Art. 73.** Os órgãos municipais competentes poderão, sempre que julgarem conveniente, estabelecer horários para demolição.

### **CAPÍTULO V DOS ALVARÁS**

**Art. 74.** Após a Consulta Prévia de Viabilidade, os interessados em construir, reformar, demolir ou regularizar edificações deverão solicitar os respectivos alvarás no órgão municipal competente, instruindo o projeto com as documentações exigidas a cada caso.

**Art. 75.** O órgão municipal competente poderá emitir os seguintes alvarás, conforme solicitação do interessado, com o pagamento das respectivas taxas:

I - Alvará de Aprovação;

II - Alvará de Construção;





III - Alvará de Demolição;

IV - Alvará de Autorização.

### **SEÇÃO I DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO**

**Art. 76.** A pedido do proprietário ou do possuidor do imóvel, o órgão municipal competente, mediante processo administrativo, emitirá Alvará de Aprovação para:

I - movimentação de terra;

II - muro de arrimo;

III - edificação nova;

IV - reforma;

V - aprovação de equipamento;

VI - sistema de segurança.

**§ 1º** Um único Alvará de Aprovação poderá abranger a aprovação de mais de um dos tipos de projetos elencados acima.

**§ 2º** Nos casos de edificação nova ou reforma, será exigido no projeto a indicação dos meios-fios a serem rebaixados para a expedição do Alvará de Aprovação.

**Art. 77.** O pedido de Alvará de Aprovação será instruído com:

I - requerimento assinado pelo responsável do projeto, pelo proprietário ou seu representante legal;

II - título de propriedade ou posse do imóvel;

III - apresentação de levantamento topográfico para verificação das dimensões, área e localização do imóvel, quando necessário, considerando-se que:

a) somente serão aceitas divergências de até 5% (cinco por cento) entre as dimensões e área constantes do documento de propriedade apresentado e as apuradas no levantamento topográfico;

b) havendo divergência superior a 5% (cinco por cento) entre qualquer dimensão ou área constante do documento de propriedade e a apurada no levantamento topográfico, poderá ser emitido o alvará de aprovação, ficando a emissão do Alvará de Construção condicionada à apresentação de escritura retificada.

IV - 3 (três) cópias do projeto em meio físico, facultando a apresentação em meio digital, devendo conter, obrigatoriamente, as seguintes informações:

a) data, nome e assinatura do proprietário, do autor do projeto e do responsável pela obra no selo de todas as pranchas;



b) planta esquemática de situação do lote, com orientação do norte magnético, nome e cotas de largura de logradouros e dos passeios contíguos ao lote, distância do lote à esquina mais próxima, indicação da numeração dos lotes vizinhos e do lote a ser construído, quando houver;

c) quadro contendo a relação das áreas de projeção e da área total construída de cada unidade ou pavimento, área do lote e taxa de ocupação.

V - planta de localização, na escala mínima de 1:5.000, onde constarão:

a) projeção da edificação ou das edificações dentro do lote com as cotas;

b) dimensões das divisas do lote e as dimensões dos afastamentos das edificações em relação às divisas e a outras edificações porventura existentes;

c) dimensões externas da edificação;

d) nome dos logradouros contíguos ao lote.

VI - planta baixa de cada pavimento da edificação na escala mínima de 1:100, onde constarão:

a) dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive vãos de iluminação, ventilação, garagens e áreas de estacionamento;

b) finalidade de cada compartimento;

c) traços indicativos de cortes longitudinais e transversais;

d) indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra;

e) cortes transversais e longitudinais, na escala mínima de 1:100 em número suficiente ao perfeito entendimento do projeto, dos compartimentos, níveis dos pavimentos, alturas das janelas e peitoris e demais elementos, com indicação, quando necessário, dos detalhes construtivos;

f) planta de cobertura com indicação do sentido de escoamento das águas, localização das calhas, tipo e inclinação da cobertura, caixa d'água, casa de máquina, quando for o caso, e todos os elementos componentes da cobertura, na escala mínima de 1:200;

g) elevação das fachadas, na escala mínima de 1:100;

h) quadro com especificação e descrição das esquadrias a serem utilizadas;

i) no caso de projetos envolvendo movimento de terra, será exigido corte esquemático com cotas de níveis e indicação de cortes e/ou aterros taludes, arrimos e demais obras de contenção.

VII - o projeto legal de arquitetura deverá seguir as definições da NBR 5984;

VIII - as dimensões das pranchas com os desenhos citados no *caput* deste artigo deverão adotar as definições da NBR 10068;

IX - projeto das instalações sanitárias na escala mínima 1:100;

X - projetos complementares na escala mínima 1:100, quando exigidos pelos técnicos da Secretaria de Planejamento;

XI - será obrigatória a apresentação de projeto estrutural para edificações com mais de dois pavimentos;



XII - projeto de prevenção de incêndio, aprovado pelo Corpo de Bombeiros, conforme estabelecido na legislação estadual;

XIII - em casos especiais, poderá o órgão municipal competente exigir cálculos de tráfego de elevadores e projetos de instalações de ar-condicionado ou calefação e, ainda, de instalações telefônicas;

XIV - no projeto de obras de reforma, reconstrução ou acréscimo serão apresentadas, com indicação precisas e convencionadas, as partes a acrescentar, demolir ou conservar, nas seguintes cores:

- a) amarelo para as partes a demolir;
- b) vermelho para as partes novas ou a renovar;
- c) preto para as partes a conservar.

XV - para aprovação de um projeto pelo órgão municipal competente, o mesmo deverá ser assinado pelo proprietário e pelo seu autor ou autores.

**Art. 78.** Quando se tratar de construções destinadas ao fabrico ou manipulação de gêneros alimentícios, frigoríficos e matadouros, bem como hospitais e congêneres, deverá ser ouvido o órgão municipal competente antes da aprovação do projeto, bem como respeitadas as normas da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa).

**Art. 79.** As obras de construção de muros de sustentação ou proteção de terras, bem como obras de canalização de cursos d'água, pontes, pontilhões e bueiros ficam sujeitos à apresentação de projeto e respectiva aprovação.

**Art. 80.** Em caso de erro ou insuficiência de elementos, o requerente será notificado, dentro do prazo de dez (10) dias contados da data da entrada do projeto no órgão municipal competente, a fim de satisfazer as exigências formuladas ou dar os esclarecimentos que forem julgados necessários.

**Art. 81.** O Alvará de Aprovação terá sua validade por 01 (um) ano a contar da data da publicação do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado por igual período, desde que o projeto atenda à legislação em vigor na ocasião dos pedidos de prorrogação.

**§ 1º** Findo este prazo e não tendo sido requerido o Alvará de Construção será cancelada a aprovação do projeto.

**§ 2º** A revalidação do Alvará de Aprovação não será necessária quando houver Alvará de Construção em vigor.

**§ 3º** Poderão ser emitidos sucessivos alvarás de aprovação de projeto arquitetônico para um mesmo imóvel enquanto não for requerida a emissão de Alvará de Construção.

**§ 4º** O prazo do Alvará de Aprovação ficará suspenso mediante comprovação, por meio de documento hábil, da ocorrência suspensiva durante os impedimentos a seguir mencionados:

- I - existência de pendência judicial;



- II - calamidade pública;
- III - declaração de utilidade pública ou interesse social;
- IV - pendência de processo de tombamento;
- V - processo de identificação de edificações de interesse de preservação;
- VI - processo de identificação de áreas de interesse ambiental.

§ 5º O prazo dos alvarás de aprovação ficará suspenso durante o período de aprovação de projeto modificativo.

§ 6º O Alvará de Aprovação poderá, enquanto vigente o Alvará de Construção, receber termo aditivo para constar eventuais alterações de dados, ou a aprovação de projeto modificativo em decorrência de alteração do projeto original.

§ 7º O Alvará de Aprovação, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

- I - revogado, atendendo relevante interesse público;
- II - cassado, juntamente com o Alvará de Construção, em caso de desvirtuamento por parte do interessado da licença concedida;
- III - anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

## **SEÇÃO II** **DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**

**Art. 82.** A pedido do proprietário do imóvel, o órgão municipal competente, mediante processo administrativo, emitirá Alvará de Construção, indispensável para:

- I - movimentação de terra;
- II - muro de arrimo;
- III - edificação nova;
- IV - demolição;
- V - reforma;
- VI - reconstrução;
- VII - instalação de equipamentos;
- VIII - sistema de prevenção e combate a incêndio e pânico;
- IX - sistema hidrossanitário;
- X - implantação de loteamento;
- XI - sistema de segurança.

**Parágrafo único.** Um único Alvará de Construção poderá abranger o licenciamento de mais de um tipo de serviço ou obra elencado no artigo anterior.



**Art. 83.** Quando houver mais de um Alvará de Aprovação em vigor, será concedido Alvará de Construção para um único projeto aprovado.

**Art. 84.** O Alvará de Construção será concedido mediante:

I - título de propriedade do imóvel;

II - projetos aprovados, devidamente assinados pelo proprietário, autor e responsável técnico da obra;

III - projeto de prevenção contra incêndio e laudo de exigências expedido pelo Corpo de Bombeiros, conforme estabelecido na legislação estadual;

IV - Alvará de Aprovação.

**Art. 85.** Quando o Alvará de Construção for destinado ao licenciamento de um conjunto de serviços ou obras a serem executados sob a responsabilidade de diversos profissionais, dele constará a área de atuação de cada um dos profissionais.

**Art. 86.** Poderá ser requerido Alvará de Construção para cada bloco isoladamente quando o Alvará de Aprovação compreender mais de um bloco de edificação, observado o prazo de vigência do Alvará de Aprovação.

**Art. 87.** Durante a vigência do Alvará de Construção, somente serão permitidas alterações nas obras mediante prévia aprovação de projeto modificativo.

**Art. 88.** No expediente que originou o Alvará de Construção será comunicado, pelo Responsável Técnico da Obra, o andamento das obras ou serviços durante suas etapas, até a total conclusão, quando será requerida a expedição do Habite-se.

**Art. 89.** O Alvará de Construção terá prazo de validade igual a 2 (dois) anos, podendo ser revalidado, pelo mesmo prazo e por uma única vez, mediante solicitação do interessado, desde que a obra tenha sido iniciada.

**Parágrafo único.** Decorrido o prazo inicial de validade do Alvará sem que a construção tenha sido iniciada, considerar-se-á automaticamente revogado.

**Art. 90.** Quando destinado exclusivamente a movimento de terra, o Alvará de Construção prescreverá em 1 (um) ano, a contar da data de publicação do despacho de deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido, por igual período.

**Art. 91.** A revalidação do Alvará de Construção só será concedida se requerida pelo profissional dentro da vigência da referida licença e desde que os trabalhos de fundação estejam concluídos.

**Art. 92.** Poderá ser aceita, caso a caso e a critério do órgão municipal competente, a continuação de obras paralisadas e parcialmente executadas, desde que:



I - não se agrave eventual desconformidade com este Código, a Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal no que diz respeito às condições de higiene e salubridade da edificação, e índices de ocupação e aproveitamento;

II - a edificação for utilizada para uso admitido na zona pela legislação de uso e ocupação do solo;

III - a edificação for adaptada às normas de segurança.

**Art. 93.** O prazo do Alvará de Construção ficará suspenso mediante comprovação, por meio de documento hábil, da ocorrência suspensiva durante os impedimentos a seguir mencionados:

I - existência de pendência judicial;

II - calamidade pública;

III - decretação de utilidade pública ou interesse social;

IV - pendência de processo de tombamento.

**Art. 94.** Deverão ser mantidos na obra durante sua construção e ser permitido fácil acesso à fiscalização do órgão municipal competente os seguintes documentos:

I - ficha técnica devidamente assinada pela autoridade competente;

II - o Alvará de Construção;

III - cópia do projeto aprovado assinada pela autoridade competente e pelos profissionais responsáveis.

**Art. 95.** Para as edificações de interesse social, deverá ser mantido na obra apenas o Alvará de Construção.

### **SEÇÃO III DO ALVARÁ DEDEMOLIÇÃO**

**Art. 96.** O requerimento para obtenção do Alvará de Demolição será instruído com os seguintes documentos:

I - título de propriedade ou equivalente;

II - croqui de localização do imóvel, quando necessário;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de profissional habilitado nos seguintes casos:

a) edificação com mais de 2 (dois) pavimentos ou que tenha mais de 8,00 m (oito metros) de altura;

b) edificação no alinhamento ou dele distante menos de 1,00 m (um metro).

IV - no pedido de licença para demolição, deverá constar o nome do proprietário, endereço completo e características gerais da(s) edificação(ões) a ser(em) demolida(s), número da inscrição imobiliária municipal do imóvel, Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou Cadastro Nacional de



Pessoa Jurídica (CNPJ) do proprietário e o prazo de duração dos trabalhos, o qual poderá ser prorrogado, atendendo solicitação justificada do interessado, e a juízo do órgão municipal competente.

**Art. 97.** A licença para demolição será negada quando se tratar de imóvel tombado pela municipalidade.

**Art. 98.** As demolições com uso de explosivos deverão ser acompanhadas por profissional habilitado e membros dos órgãos fiscalizadores.

**Art. 99.** O órgão municipal competente poderá, quando julgar necessário, estabelecer horários para a realização de demolição.

**Art. 100.** Caso a demolição não fique concluída no prazo licenciado, estará o proprietário sujeito às multas previstas neste Código.

**Art. 101.** Em qualquer demolição, o profissional responsável ou o proprietário, conforme o caso, adotará todas as medidas necessárias à garantia das condições de segurança dos operários, dos transeuntes, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas.

#### **SEÇÃO IV DO ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO**

**Art. 102.** Dependerão obrigatoriamente de Alvará de Autorização:

- I - implantação e/ou utilização de edificação transitória ou equipamento transitório;
- II - implantação e/ou utilização de canteiro de obras em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra;
- III - implantação e/ou utilização de estande de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel;
- IV - avanço de tapume sobre parte do passeio público;
- V - utilização temporária de edificação, licenciada para uso diverso do pretendido;
- VI - transporte de terra ou entulho.

**Parágrafo único.** O pedido de Alvará de Autorização será instruído com peças descritivas e gráficas e será devidamente avalizado por profissional habilitado quando a natureza da obra ou serviço assim o exigir, dependendo sua renovação de recolhimento semestral das taxas devidas.

**Art. 103.** O prazo de validade do Alvará de Autorização e de cada renovação será fixado de conformidade com a sua finalidade.

**Art. 104.** O Alvará de Autorização poderá ser cancelado a qualquer tempo quando constatado desvirtuamento do seu objeto inicial ou quando o órgão municipal competente não tiver interesse na sua manutenção ou renovação.



## **CAPÍTULO VI DO HABITE-SE**

**Art. 105.** Para a concessão de Habite-se, total ou parcial, deverá ser protocolado requerimento em formulário padrão devendo ser apresentado os seguintes documentos:

I - original e cópia do Alvará de Construção;

II - original e cópia dos projetos arquitetônicos;

III - número de inscrição cadastral do imóvel no Município;

IV - declaração do responsável pela execução da obra de que a construção está de acordo com o projeto aprovado e em condições de ser habitada;

V - laudo de vistoria do órgão responsável pela análise dos sistemas de segurança contra incêndio comprovando sua operacionalidade, exceto para edificação unifamiliar.

**Art. 106.** Poderão ser aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado, nem impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação, constantes do projeto aprovado e as observadas na obra executada.

**Art. 107.** O órgão municipal competente deverá, a partir da solicitação de Habite-se, proceder à vistoria, emitindo certificado, atestando que a obra encontra-se edificada conforme projeto aprovado.

**Art. 108.** Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida vistoria pelo órgão municipal competente e expedido o Habite-se.

**Art. 109.** Concluída a obra, o proprietário, juntamente com o responsável técnico, deverá solicitar ao Município o Habite-se da edificação, que deverá ser precedido de vistoria pelo órgão competente, atendendo às exigências previstas neste Código e na legislação estadual e federal.

**Art. 110.** Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, sendo considerada nestas condições a edificação que:

I - garantir segurança a seus usuários e à população indiretamente por ela afetada;

II - possuir as instalações previstas em projeto ou com pelo menos um banheiro funcionando a contento;

III - for capaz de garantir a seus usuários padrões mínimos de conforto térmico, luminoso, acústico e de qualidade do ar, conforme o projeto aprovado;

IV - não estiver em desacordo com as disposições deste Código e do projeto aprovado;

V - atender às exigências do Corpo de Bombeiros relativas às medidas de segurança contra incêndio e pânico, quando for o caso;

VI - tiver garantida a solução de esgotamento sanitário prevista em projeto aprovado.





**Art. 111.** Quando se tratar de edificações de interesse social, construídas sob o regime de mutirão ou autoconstrução e não pertencente a nenhum programa habitacional, será considerada em condições de habitabilidade a edificação que:

I - garantir segurança a seus usuários e à população indiretamente por ela afetada;

II - não estiver em desacordo com os regulamentos específicos para a área de interesse social a qual pertence a referida edificação;

III - atender às exigências do Corpo de Bombeiros relativas às medidas de segurança contra incêndio e pânico.

## TÍTULO V

### DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

**Art. 112.** A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos, será procedida de forma a obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica, às normas técnicas e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades e dos logradouros públicos, observados em especial a legislação trabalhista pertinente.

**Art. 113.** Durante a execução da obra é obrigatório manter em local acessível o Alvará de Construção e jogo completo do projeto arquitetônico aprovado.

## CAPÍTULO I

### CONSERVAÇÃO E LIMPEZA DAS VIAS E LOGRADOUROS PÚBLICOS

**Art. 114.** Durante a execução das obras o profissional responsável deverá pôr em prática todas as medidas necessárias para que as vias e/ou logradouros públicos sejam mantidos em estado permanente de limpeza e conservação.

**Art. 115.** Nenhum material poderá permanecer na via ou logradouro público senão o tempo necessário para sua descarga e remoção.

**Parágrafo único.** A não retirada dos materiais de construção ou do entulho autoriza o órgão municipal competente a fazer a remoção do material encontrado em via pública, dando-se o destino conveniente e a cobrar dos executores da obra a despesa de remoção, bem como a aplicação das sanções cabíveis.

**Art. 116.** No caso de se verificar a paralisação por mais de 90 dias, a construção deverá:

I - ter todos os seus vãos fechados de maneira segura e conveniente;

II - ter seus andaimes e tapumes recuados para o alinhamento, quando construídos sobre o passeio.



**SEÇÃO I**  
**DOS CANTEIROS DE OBRAS, TAPUMES, PROTEÇÃO AOS TRANSEUNTES E PROPRIEDADES LINDEIRAS**

**Art. 117.** Enquanto durarem as obras, o responsável técnico deverá adotar as medidas e equipamentos necessários à proteção e segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas.

**Art. 118.** Durante a execução da obra é obrigatório que esta esteja:

- I - isoladas com tapumes ao longo das vias públicas;
- II - dotadas de proteção para evitar a queda de detritos nos imóveis vizinhos;
- III - adotar providências para a sustentação dos prédios limítrofes e terrenos vizinhos;
- IV - ter a movimentação de materiais e equipamentos, exclusivamente, no espaço delimitado pelas divisas do lote, sendo permitida a carga e descarga pelo sistema de circulação desde que não interrompa de maneira permanente o trânsito normal de pedestres e veículos.

**Parágrafo único.** Havendo necessidade de ocupação do sistema de circulação para carga e descarga, deverá ser requerida autorização dos órgãos municipais competentes, que estabelecerá os locais e os horários adequados.

**Art. 119.** A colocação de tapumes, durante a execução de obras, obedecerá às seguintes condições:

- I - isolar o canteiro de obras ao longo do sistema de circulação;
- II - garantir a segurança dos pedestres;
- III - ter altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros);
- IV - não ocupar mais que 50% (cinquenta por cento) do passeio, deixando livre no mínimo 1,00m (um metro) para a circulação de pedestre;
- V - nas edificações afastadas mais de 3,00 m (três metros) em relação ao alinhamento do logradouro, o tapume não poderá ocupar o passeio.

**§ 1º** Estará dispensada das exigências deste artigo quando se tratar da execução de muros, grades, gradis ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança dos pedestres.

**§ 2º** Quando não for possível obedecer à largura mínima, prevista no inciso IV do *caput*, deverá ser disponibilizada, pelo profissional responsável pela execução da obra, passagem segura para o pedestre na via pública mediante autorização do órgão responsável pela aprovação de projetos, ouvido o órgão de trânsito local.

**§ 3º** Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito, e outras instalações de interesse público.



## SEÇÃO II

### DAS PLATAFORMAS DE SEGURANÇA E VEDAÇÃO EXTERNA DAS OBRAS

**Art. 120.** Nas obras ou serviços que se desenvolverem a mais de 9,00m (nove metros) de altura será obrigatória a execução de:

- I - plataformas de segurança a cada 8,00m (oito metros) ou 3 (três) pavimentos;
- II - vedação externa que envolva totalmente a obra.

## SEÇÃO III

### DAS ESCAVAÇÕES, MOVIMENTO DE TERRA, ARRIMO E DRENAGEM

**Art. 121.** As escavações, movimentos de terra, arrimo e drenagem e outros processos de preparação e de contenção do solo somente poderão ter início após a expedição do devido licenciamento pelos órgãos municipais competentes.

**Art. 122.** No caso da existência de vegetação de preservação, definida na legislação específica, deverão ser providenciadas as devidas autorizações para a realização das obras junto aos órgãos competentes.

**Art. 123.** Será obrigatória a apresentação de projeto junto aos órgãos municipais competentes para serviços de bota-fora e áreas de empréstimo em glebas de terra, que deverá emitir o Alvará de Aprovação e o Alvará de Construção.

**Art. 124.** Antes do início das escavações ou movimentos de terra, deverá ser verificada a existência ou não de tubulações e demais instalações sob o passeio do logradouro público que possam vir a ser comprometidos pelos trabalhos executados.

**Parágrafo único.** Os passeios dos logradouros e as eventuais instalações de serviços públicos deverão ser adequadamente escorados e protegidos.

**Art. 125.** Toda e qualquer obra executada deverá possuir em sua área interna um sistema de contenção contra o carregamento de terras e resíduos, com o objetivo de evitar que estes sejam carreados para galerias de águas pluviais, córregos, rios e lagos, causando assoreamento e prejuízos ambientais aos mesmos.

**Art. 126.** Deverão ser protegidas e escoradas construções, muros ou estruturas vizinhas ou existentes no terreno, para que não sejam atingidas pelas escavações, movimentos de terra, rebaixamento de terra ou do lençol freático.

**Parágrafo único.** O escoramento deverá ser reforçado e o terreno protegido contra a perda de coesão por desidratação, para evitar desabamento.

**Art. 127.** As valas e barrancos resultantes de escavações ou movimentos de terra com desnível superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) deverão ser escorados por tábuas, pranchas



ou sistema similar e apoiados por elementos dispostos e dimensionados conforme exigir o desnível e a natureza do terreno, de acordo com as normas técnicas oficiais.

**Art. 128.** O terreno circundante a qualquer construção deverá proporcionar escoamento às águas pluviais e protegê-la contra infiltrações ou erosões.

**Art. 129.** As condições naturais de absorção das águas pluviais no lote deverão ser garantidas pela execução de um ou mais dos seguintes dispositivos:

I - atender à porcentagem mínima de permeabilidade estabelecida na Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal;

II - construção de reservatório ligado a sistema de drenagem, em casos especiais.

**Art. 130.** Os passeios e logradouros públicos e eventuais instalações de serviço público deverão ser adequadamente escorados e protegidos.

**Art. 131.** O órgão competente poderá exigir dos proprietários a construção, manutenção e contenção do terreno sempre que for alterado o perfil natural do mesmo pelo proprietário ou seu preposto.

§ 1º Esta medida também será determinada em relação aos muros de arrimo no interior dos terrenos e em suas divisas, quando colocarem em risco as construções existentes no próprio terreno ou nos vizinhos, cabendo a responsabilidade das obras de contenção àquele que alterou a topografia natural.

§ 2º O prazo de início das obras será de 30 (trinta) dias, contado da respectiva notificação, salvo se por motivo de segurança, a juízo do órgão competente, a obra for julgada urgente, situação em que estes prazos poderão ser reduzidos.

#### **SEÇÃO IV DAS SONDAGENS**

**Art. 132.** A execução de sondagens em terrenos particulares será realizada de acordo com as normas técnicas vigentes da ABNT.

**Art. 133.** Sempre que solicitado pelo órgão competente, deverá ser fornecido o perfil indicativo com o resultado das sondagens executadas.

#### **TÍTULO VI**

#### **DOS COMPONENTES BÁSICOS, MATERIAIS, ELEMENTOS CONSTRUTIVOS E EQUIPAMENTOS**

**Art. 134.** Além do atendimento às disposições deste Código, os componentes das edificações deverão atender às especificações constantes da ABNT, mesmo quando sua instalação não seja obrigatória por este Código.



**Art. 135.** O dimensionamento, especificação e emprego dos materiais e elementos construtivos deverão assegurar a estabilidade, segurança e salubridade das obras, edificações e equipamentos, garantindo desempenho, no mínimo, similar aos padrões estabelecidos neste Código.

**Art. 136.** O desempenho obtido pelo emprego de componentes, em especial daqueles ainda não consagrados pelo uso, bem como quando em utilizações diversas das habituais, será de inteira responsabilidade do profissional que os tenha especificado ou adotado.

**Art. 137.** O órgão municipal competente poderá desaconselhar o emprego de componentes considerados inadequados, que possam vir a comprometer o desempenho desejável, bem como referendar a utilização daqueles cuja qualidade seja notável.

**Art. 138.** As edificações deverão observar os princípios básicos de conforto, higiene e salubridade de forma a não transmitir aos imóveis vizinhos e aos logradouros públicos ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nos regulamentos oficiais próprios.

**Art. 139.** Visando o controle da proliferação de zoonoses, os componentes das edificações, bem como instalações e equipamentos, deverão dispor de condições que impeçam o acesso e alojamento de animais transmissores de moléstias, conforme disposto no Código de Vigilância Sanitária.

## **CAPÍTULO I DOS COMPONENTES BÁSICOS**

**Art. 140.** Os componentes básicos da edificação que compreendem fundações, estruturas, paredes e cobertura deverão apresentar resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, estabilidade e impermeabilidade adequados à função e porte do edifício, de acordo com as normas técnicas, especificados e dimensionados por profissional habilitado, devendo garantir:

- I - segurança ao fogo;
- II - conforto térmico e acústico;
- III - segurança estrutural;
- IV - estanqueidade.

**Art. 141.** Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno úmido, pantanoso, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento prévio do solo.

**Parágrafo único.** O aterro deverá ser feito com terra expurgada de resíduos vegetais e de qualquer substância orgânica, ou através de outro processo estabelecido nas normas técnicas.

**Art. 142.** Os trabalhos de saneamento do terreno deverão estar comprovados por meio de laudos técnicos, pareceres ou atestados que certifiquem a realização das medidas corretivas, assegurando as condições sanitárias, ambientais e de segurança para a sua ocupação.



**Art. 143.** As fundações e estruturas deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do lote, não podendo em hipótese alguma avançar sob o passeio do logradouro e sob imóveis vizinhos.

**Art. 144.** No que tange ao cálculo das fundações e estrutura, serão obrigatoriamente considerados:

- I - os efeitos para com as edificações vizinhas;
- II - os bens de valor cultural;
- III - os logradouros públicos;
- IV - as instalações de serviços públicos.

**Art. 145.** As paredes que estiverem em contato direto com o solo deverão ser impermeabilizadas.

**Art. 146.** As varandas e sacadas acima de 1,00m (um metro) do nível do solo deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra queda, com altura mínima de 1,00m (um metro) resistente a impactos e pressão.

**Parágrafo único.** Se o guarda-corpo for vazado deverá assegurar condições de segurança contra transposição de esfera com diâmetro superior a 15,00cm (quinze centímetros).

**Art. 147.** Quando a edificação estiver junto à divisa, ou com afastamento desta até 25,00cm (vinte e cinco centímetros) deverá obrigatoriamente possuir platibanda.

**Art. 148.** As edificações que possuírem beiral, com caimento no sentido da divisa, e cujo afastamento desta seja inferior a 75,00 cm (setenta e cinco centímetros), deverão possuir calhas.

**Art. 149.** A cobertura de edificações agrupadas horizontalmente deverá ter estrutura independente para cada unidade autônoma e a parede divisória deverá propiciar total separação entre os forros e demais elementos estruturais das unidades.

## **CAPÍTULO II DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS**

**Art. 150.** A execução de instalações prediais tais como as de água potável, águas pluviais, esgoto, energia elétrica, para-raios, telefone, gás e disposição de resíduos sólidos, deverão ser projetados, calculados e executados, visando à segurança, higiene e conforto dos usuários, de acordo com as disposições deste Código e da ABNT vigentes.

**Art. 151.** Todas as instalações e equipamentos exigem responsável técnico, legalmente habilitado, no que se refere ao projeto, instalação, manutenção e conservação.

## **SEÇÃO I DAS INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS**



**Art. 152.** É obrigatória a ligação da rede domiciliar à rede geral de água quando esta existir na via pública onde se situa a edificação.

**Art. 153.** Toda edificação deverá dispor de reservatório elevado de água potável com volume mínimo de 500 l (quinhentos litros) e deverá seguir as normas de acordo com as determinações da NBR 5626.

### **SUBSEÇÃO I DO SISTEMA DE TRATAMENTO DO ESGOTO SANITÁRIO**

**Art. 154.** A instalação dos equipamentos do sistema de tratamento dos esgotos sanitários obedecerá às normas da ABNT, às exigências dos órgãos estaduais e municipais competentes e às leis específicas vigentes.

**§ 1º** O sistema de tratamento dos esgotos sanitários deverá ser composto por fossa séptica e filtros anaeróbios e os efluentes deverão ser infiltrados no interior do lote, onde se situa a edificação, através de sumidouros ou valas de infiltração.

**§ 2º** Para dimensionamento do sistema de tratamento dos esgotos sanitários domésticos, no cálculo do número de contribuintes, deverá ser adotado a seguinte densidade por dormitório:

- I - residências: 02 (duas) pessoas por dormitório;
- II - edifícios multifamiliares: 02 (duas) pessoas por dormitório;
- III - edifícios comerciais: 02 (duas) pessoas por sala;
- IV - demais: cálculos segundo as normas da ABNT vigentes.

**§ 3º** O órgão municipal competente poderá exigir sistemas de tratamento dos esgotos mais eficientes (mecânicos, químicos, entre outros) para edificações multifamiliares, desde que fique comprovada a ineficiência do sistema fossa séptica/filtros anaeróbios.

**§ 4º** A exigência de que trata o parágrafo anterior poderá ser feita, a qualquer tempo, em obras que estejam comprovadamente, através dos órgãos municipais e estaduais, poluindo o meio ambiente e/ou colocando em risco a saúde de terceiros.

**§ 5º** Em casos extremos, o órgão municipal competente poderá estudar outra solução para a infiltração deste efluente, e em hipótese alguma o efluente poderá ser lançado nas tubulações da Galeria de Águas Pluviais (GAP), sob pena de incorrer nas multas especificadas no capítulo V do título VIII - Das Penalidades - deste Código e demais a serem promulgadas pelo poder público.

**§ 6º** O sistema de tratamento do esgoto sanitário não poderá ocupar o passeio em nenhuma hipótese, devendo ser executado dentro dos limites do terreno, podendo inclusive ocupar os recuos frontais, e deverá estar afastado de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das edificações e das divisas do terreno.



**Art. 155.** As águas provenientes das pias de cozinha e copas deverão passar por uma caixa de gordura antes de serem esgotadas.

**Art. 156.** O proprietário fica obrigado a efetuar manutenções periódicas da fossa séptica e manter sinalizada a sua localização no lote.

**Art. 157.** Todas as edificações ou atividades que gerem efluentes sanitários, industriais, infectantes ou contaminantes deverão possuir tratamento adequado às suas características específicas, em atendimento à legislação ambiental.

## **SUBSEÇÃO II DAS ÁGUAS PLUVIAIS**

**Art. 158.** Os terrenos ao receberem edificações deverão ser convenientemente preparados para escoamento das águas pluviais e de infiltração com adoção de medidas de controle da erosão.

**Art. 159.** Não serão admitidas construções sobre valas, redes pluviais, redes que conduzam cabos ou tubulações de terrenos vizinhos ou outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública.

**Art. 160.** As águas pluviais provenientes das coberturas não poderão ser desaguadas sobre os lotes vizinhos.

**Art. 161.** Não será permitido o despejo de águas pluviais ou servidas, inclusive daquelas provenientes do funcionamento de equipamentos, sobre as calçadas e os imóveis vizinhos, devendo as mesmas ser conduzidas por canalização sob o passeio à rede coletora ou coletiva, de acordo com as normas emanadas do órgão municipal competente.

**Art. 162.** Nas construções, as águas pluviais dos telhados, terraços e balcões não poderão verter sobre os passeios, nem poderão verter de forma a respingar os pedestres.

**§ 1º** Os condutores nas fachadas, ao longo das vias públicas, serão embutidos nas paredes em uma altura mínima de 3,00m (três metros).

**§ 2º** As águas serão canalizadas por baixo dos passeios até as sarjetas ou coletores especiais.

**Art. 163.** Somente o Município poderá autorizar ou promover a eliminação ou canalização de redes pluviais.

## **SEÇÃO II DA PREVENÇÃO DE INCÊNDIO**

**Art. 164.** As edificações que se enquadram nas exigências das normas técnicas de prevenção de incêndios, segundo sua ocupação, uso e carga de incêndio, deverão dispor de sistema de proteção contra incêndio, alarme e condições de evacuação, sob comando ou automático.





**Art. 165.** Em benefício da segurança pública, nos edifícios já existentes, em que se verifique a necessidade de adequações, estas serão exigidas pelo órgão competente, atendendo à legislação específica.

### **SEÇÃO III DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

**Art. 166.** As edificações deverão ter suas instalações elétricas executadas de acordo com as normas da ABNT e regulamentos de instalações da concessionária de energia elétrica local.

### **SEÇÃO IV DAS INSTALAÇÕES PARA ANTENAS**

**Art. 167.** Visando garantir a proteção da saúde e do meio ambiente, a instalação de antenas transmissoras de rádio, televisão, telefonia celular, telecomunicações em geral e de outras radiações eletromagnéticas estão sujeitas à legislação federal pertinente e às regulamentações deste Código.

**Art. 168.** A construção e instalação de antenas de que trata o artigo anterior deverá ser autorizada pela Secretaria de Planejamento e Gestão, sem prejuízo das exigências de normas federais, estaduais e municipais, mediante o pagamento de taxa respectiva, observada a Lei Federal nº 11.934/2009, a Resolução Anatel 303/2002 ou outras normas que as venham alterar.

§ 1º A autorização inicial será em caráter provisório, em que serão considerados os cálculos de radiação previstos na Resolução Anatel 303/2002, em especial as tabelas VII e VIII que apresenta cálculo de distâncias mínimas das antenas para atendimento aos limites de exposição da população.

§ 2º É proibida a instalação de antenas localizada a menos de 50,00 m (cinquenta metros) de hospitais, clínicas, escolas, creches e asilos, área crítica conforme resolução Anatel 303/2002.

§ 3º É obrigatório o compartilhamento de torres pelas prestadoras de serviços de telecomunicações que utilizam estações transmissoras de radio comunicação, conforme definição em lei federal, e sujeito ao órgão regulador federal.

**Art. 169.** Nas edificações residenciais multifamiliares é obrigatória a instalação de tubulação para antenas de televisão em cada unidade autônoma.

### **SEÇÃO V DAS INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS**

**Art. 170.** A instalação de equipamentos de rede telefônica nas edificações obedecerá à norma NBR 5410 da ABNT e os regulamentos da concessionária local.

### **SEÇÃO VI DO CONDICIONAMENTO AMBIENTAL**



**Art. 171.** Nas edificações que requeiram o fechamento das aberturas para o exterior, os compartimentos deverão ser providos de equipamento de renovação de ar ou de ar-condicionado, conforme estabelecido nas normas técnicas vigentes, devendo:

I - a temperatura resultante no interior dos compartimentos ser compatível com as atividades desenvolvidas;

II - o equipamento funcionar ininterruptamente durante o período de atividades do local, mesmo durante intervalos, de modo a garantir permanentemente as condições de temperatura e qualidade do ar;

III - atender à legislação específica quanto à geração de ruídos.

## **SEÇÃO VII DA INSONORIZAÇÃO**

**Art. 172.** As edificações que ultrapassem os níveis máximos de intensidade definidos pela NBR 10151, da ABNT, deverão receber tratamento acústico adequado, de modo a não perturbar o bem-estar público ou particular, com sons ou ruídos de qualquer natureza.

**Art. 173.** As instalações e equipamentos causadores de ruídos, vibrações ou choques deverão possuir sistemas de segurança adequados, para prevenir a saúde do trabalhador, usuários ou incômodo à vizinhança.

## **SEÇÃO VIII DO SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (SPDA) – PARA-RAIOS**

**Art. 174.** É obrigatória a instalação de Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas, estritamente de acordo com a NBR 5419, da ABNT, e demais legislações.

§ 1º Todas as edificações, exceto nas edificações residenciais com área total construída inferior a 400,00m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) e com altura inferior a 8,00m (oito metros);

§ 2º Edificações de caráter temporário como circos, parques de diversões e congêneres.

**Art. 175.** Deverá ser realizada anualmente a manutenção do sistema, devendo o proprietário apresentar laudo técnico, emitido por profissional ou empresa legalmente habilitado, sempre que solicitado pelo órgão competente.

**Art. 176.** Os Sistemas de Proteção Contra Descargas Atmosféricas poderão ser fiscalizados pelo órgão competente, quando este julgar necessário.

**Art. 177.** As áreas abertas onde possa ocorrer concentração de público deverão ser devidamente sinalizadas, de forma a orientar o público quanto às medidas a serem adotadas no caso de risco de descarga atmosférica.



**Art. 178.** É obrigatória a substituição dos sistemas que utilizem materiais radioativos ou que se tenham tornado radioativos, em função do tempo de utilização ou devido à quantidade de descargas atmosféricas absorvidas.

**Art. 179.** Para remoção, substituição, transporte e disposição final dos para-raios radioativos deverão ser obedecidos os procedimentos estabelecidos pela Comissão Nacional de Energia Nuclear (CNEN).

#### **SEÇÃO IX DA INSTALAÇÃO DE GÁS**

**Art. 180.** Os ambientes ou compartimentos que contiverem equipamentos ou instalações com funcionamento a gás deverão ter ventilação permanente, assegurada por aberturas diretas para o exterior, atendendo às normas técnicas vigentes do Corpo de Bombeiros.

**Art. 181.** O armazenamento de recipientes de gás deverá estar fora das edificações, em ambiente exclusivo, dotado de aberturas para ventilação permanente.

**Art. 182.** É obrigatória a construção de chaminés de descarga dos gases de combustão dos aquecedores a gás.

#### **SEÇÃO X DO ABRIGO PARA GUARDA DE LIXO**

**Art. 183.** O depósito de recolhimento de resíduos deve ser apropriado e estar localizado, no máximo, a 2,00m (dois metros) do alinhamento oficial da via pública devendo:

I - ter seu acesso pela via pública;

II - ser fechado quando o uso for residencial multifamiliar e não residencial.

**Parágrafo único.** No uso residencial multifamiliar quando as unidades habitacionais possuírem acessos independentes para a via pública, o depósito para recolhimento de resíduos poderá ser aberto.

**Art. 184.** As edificações destinadas a hospitais, farmácias, clínicas médicas ou veterinárias e assemelhados deverão ser providas de instalação especial para coleta e eliminação de lixo séptico, de acordo com as normas emanadas do órgão competente, distinguindo-se da coleta pública de lixo comum.

**Art. 185.** É proibida a instalação de tubo de queda para a coleta de resíduos sólidos urbanos.

**Parágrafo único.** Os tubos de queda para a coleta de resíduos já existentes deverão ser lacrados.



**Art. 186.** Serão adotadas medidas especiais para a remoção dos resíduos sólidos, tendo em vista sua natureza e o volume, conforme as normas estabelecidas pelo Código de Vigilância Sanitária e órgão competente.

## **SEÇÃO XI DOS EQUIPAMENTOS MECÂNICOS**

**Art. 187.** Qualquer edificação que possua circulação vertical de uso comum superior a 12m (doze metros) de altura ou com mais de 4 pavimentos, incluindo subsolo, deverá ser provida de elevadores.

**Art. 188.** Todo equipamento mecânico, independentemente de sua posição no imóvel, deverá ser instalado de forma a não transmitir ao imóvel vizinho e aos logradouros públicos ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nos regulamentos oficiais próprios.

**Art. 189.** Qualquer equipamento mecânico de transporte vertical não poderá se constituir no único meio de circulação e acesso às edificações.

**Art. 190.** Só serão permitidas as instalações mecânicas, tais como, elevadores, escadas rolantes, planos inclinados, caminhos aéreos ou quaisquer outros aparelhos de transporte, para uso particular, comercial ou industrial, quando executada por empresa especializada, com profissional legalmente habilitado e devidamente licenciado pelo órgão competente.

**Art. 191.** Todos os projetos e detalhes construtivos das instalações deverão ser assinados pelo representante da empresa especializada em instalação e pelo profissional responsável técnico da mesma.

**Parágrafo único.** Os projetos e detalhes construtivos devem ficar arquivados no local da instalação e com o proprietário ao menos uma cópia, a qual deverá ser apresentada ao Município, quando solicitado pelo órgão competente.

**Art. 192.** O projeto, a instalação e a manutenção dos elevadores e das escadas rolantes deverão obedecer às normas técnicas da ABNT, especialmente as NBRs 9.077 e 13.994.

**Art. 193.** As escadas rolantes são consideradas como aparelhos de transporte vertical, porém sua existência não será levada em conta para o efeito do cálculo do escoamento das pessoas da edificação, nem para o cálculo da largura mínima das escadas fixas.

**Art. 194.** Os patamares de acesso, sejam de entrada ou saída, deverão ter quaisquer de suas dimensões, no plano horizontal, acima de três vezes a largura da escada rolante, com o mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 195.** É obrigatória a inspeção periódica e expedição de um relatório anual dos equipamentos das instalações mecânicas pela empresa de manutenção, assinado por profissional responsável.



**Art. 196.** O Relatório de Inspeção deverá permanecer em poder do proprietário da instalação, para pronta exibição à fiscalização municipal.

### **CAPITULO III DOS COMPLEMENTOS DA EDIFICAÇÃO**

#### **SEÇÃO I DOS MUROS, CERCAS E GRADES**

**Art. 197.** Os muros, muretas, floreiras, cercas vivas ou assemelhados são elementos que definem o alinhamento predial do imóvel e consideradas vedações.

**Parágrafo único.** A edificação desses complementos está sujeita às regras dos art.s 74 e 75 do presente Código.

**Art. 198.** A edificação do muro deverá obedecer ao alinhamento predial, bem como as medidas correspondentes das divisas da propriedade.

**Parágrafo único.** As grades poderão ter altura máxima de 3,00m (três metros).

**Art. 199.** É permitida a instalação de cercas energizadas nos muros ou gradis, com finalidade de proteção de edificações em geral, condicionada ao licenciamento da secretaria municipal competente, e em conformidade com normas técnicas brasileiras e normas técnicas internacionais editadas pela IEC (International Electrotechnical Commission) que regem a matéria.

**§ 1º** A instalação deverá respeitar a altura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) em relação ao solo.

**§ 2º** A instalação da cerca energizada deverá ser efetuada por responsável técnico habilitado e possuir registro no CREA, responsabilizando-se pela perfeita aplicação das normas de projeto e execução, assumindo total responsabilidade pela qualidade dos equipamentos e materiais utilizados.

**§ 3º** O proprietário e o profissional e/ou empresa serão responsabilizados penal e civilmente por todos os danos ou ocorrência que possam advir da incorreta instalação da ofendícula.

**§ 4º** Fica obrigatória a instalação de placas de advertência a cada 5,00m (cinco metros) de cerca energizada.

**§ 5º** Deverão ser colocadas placas de advertência nos portões e/ou portas de acesso existentes ao longo da cerca e em cada mudança de sua direção.

**Art. 200.** Os terrenos da zona urbana poderão ser fechados com muros rebocados e caiados, ou ainda ser utilizados gradis ou cerca de tela de arame liso.

**Art. 201.** Para os terrenos rurais deverão ser usados, salvo acordo expresso entre os proprietários:

I - cercas de arame farpado com, no mínimo, três fios e de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) de altura, no mínimo;



II - cercas vivas, de espécies vegetais adequadas e resistentes;

III - telas de fios metálicos com altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 202.** Nos terrenos de esquina as vedações situadas no alinhamento do logradouro público deverão ter o canto chanfrado de 2,00m (dois metros) em cada testada, a partir do ponto de encontro das duas testadas.

## **SEÇÃO II DAS FACHADAS E ELEMENTOS CONSTRUTIVOS EM BALANÇO**

**Art. 203.** A composição das fachadas deve garantir as condições térmicas, luminosas e acústicas internas presentes neste Código.

**Art. 204.** Os elementos construtivos em balanço tais como marquises, varandas, brises, saliências ou platibandas deverão adaptar-se às condições dos logradouros, quanto à sinalização, posteamento, tráfego de pedestres e veículos, arborização, sombreamento e redes de infraestrutura, exceto em condições excepcionais e mediante autorização do órgão municipal competente.

**Art. 205.** As saliências para contorno de aparelhos de ar-condicionado poderão alcançar o limite máximo de 70,00cm (setenta centímetros), desde que sejam individuais para cada aparelho, possuam largura e altura não superiores a 1,00m (um metro) e mantenham afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas.

**Art. 206.** Os beirais deverão ser construídos de maneira a não permitirem o lançamento das águas pluviais sobre o terreno vizinho ou o logradouro público.

**Art. 207.** Serão permitidos as projeções de jardineiras, saliências, quebra-sóis, beirais e elementos decorativos sobre os afastamentos, com no máximo 50,00cm (cinquenta centímetros) de profundidade.

## **SUBSEÇÃO I DAS MARQUISES**

**Art. 208.** A construção de marquises na testada dos edifícios deverá obedecer às seguintes condições:

I - afastamento mínimo de 0,50m (cinquenta centímetros) do lado externo do meio-fio;

II - não apresentar em qualquer de seus elementos, inclusive bambinelas, altura inferior a cota de 3,00m (três metros), referida ao nível do passeio;

III - ter, na face superior, caimento em direção à fachada do edifício, junto a qual deverá ser disposta a calha, provida de condutor para coletar e encaminhar as águas, sob o passeio, à sarjeta do logradouro;



IV - para construções situadas em locais em que a Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal exija recuo do alinhamento predial, a marquise não poderá exceder 1,20m (um metro e vinte centímetros), sobre a faixa de recuo;

V - é vedado o emprego de material sujeito a estilhaçamento;

VI - deverá ser construída em material incombustível, de boa qualidade, com tratamento harmônico com a paisagem urbana e ser mantida em perfeito estado de conservação.

## **SUBSEÇÃO II DAS SACADAS**

**Art. 209.** As sacadas em balanço a serem construídas nos recuos frontais, laterais e de fundo deverão obedecer às seguintes condições:

I - ter altura livre mínima de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) entre o pavimento em balanço e o piso;

II - o balanço máximo igual a 1/3 (um terço) dos recuos frontal ou lateral, obedecendo ao critério de que o afastamento das divisas deverá ser de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

III - as sacadas poderão ter fechamento com material translúcido.

## **SUBSEÇÃO III DAS PÉRGULAS**

**Art. 210.** As pérgulas não terão sua projeção incluída na taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento do lote, desde que:

I - localizem-se sobre aberturas de iluminação, ventilação e insolação de compartimentos;

II - tenham parte vazada, uniformemente distribuída em no mínimo 70% (setenta por cento) da área de sua projeção horizontal;

III - a parte vazada não tenha qualquer dimensão inferior a uma vez a altura de nervura;

IV - somente 10% (dez por cento) da extensão do pavimento de sua projeção horizontal sejam ocupadas por colunas de sustentação.

**Art. 211.** As pérgulas que não atenderem ao artigo anterior serão consideradas como áreas cobertas para efeito dos parâmetros da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal.

**Art. 212.** É vedada a colocação de quaisquer elementos móveis nas fachadas, marquises ou aberturas das edificações, no alinhamento predial ou a partir do mesmo, tais como vasos, arranjos, esculturas e congêneres.

**Art. 213.** É proibida a colocação de vitrines e mostruários nas paredes externas das edificações avançando sobre o alinhamento predial ou limite do recuo obrigatório.



#### **SUBSEÇÃO IV DOS TOLDOS**

**Art. 214.** Para a instalação de toldos no térreo das edificações no alinhamento predial, deverão ser atendidas as seguintes condições:

I - não exceder a largura dos passeios menos 50,00cm (cinquenta centímetros), e ficar em qualquer caso, sujeita a balanço máximo de 2,00m (dois metros);

II - não apresentar quaisquer de seus elementos com altura inferior a cota de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), referida ao nível do passeio;

III - não prejudicarem a arborização e iluminação pública e não ocultarem placas de nomenclatura de logradouros;

IV - não receberem das cabeceiras laterais quaisquer vedação fixa ou móvel;

V - serem confeccionadas em material de boa qualidade e acabamento, harmônicos com a paisagem urbana;

VI - não serão permitidos apoios sobre o passeio.

**Art. 215.** Os toldos instalados no térreo de construções recuadas do alinhamento predial deverão atender às seguintes condições:

I - altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), a contar do nível do piso;

II - o escoamento das águas pluviais deverá ter destino apropriado no interior do lote;

III - a área coberta máxima deverá ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área de recuo frontal;

IV - deverá ser confeccionado com material de boa qualidade e acabamento.

**Art. 216.** Os toldos quando instalados nos pavimentos superiores não poderão ter balanço superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 217.** Quando se tratar de imóvel de valor cultural deverá ser ouvido o órgão competente.

**Art. 218.** É de responsabilidade do proprietário do imóvel garantir as condições de segurança na instalação, manutenção e conservação dos toldos.

#### **SEÇÃO III DAS CHAMINÉS E TORRES**

**Art. 219.** As chaminés de qualquer espécie serão executadas de maneira que o fumo, fuligem, odores ou resíduos que possam expelir não incomodem os vizinhos ou prejudiquem o meio ambiente, devendo ser equipadas de forma a evitar tais inconvenientes.

**§ 1º** As chaminés de lareiras, churrasqueiras e coifas deverão ultrapassar o ponto mais alto da cobertura no mínimo 50,00cm (cinquenta centímetros).





§ 2º A altura das chaminés industriais não poderá ser inferior a 5,00m (cinco metros) do ponto mais alto das edificações num raio de 50,00m (cinquenta metros).

§ 3º As chaminés industriais e torres de qualquer espécie deverão obedecer ao afastamento mínimo das divisas de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 4º Se a chaminé ou torre ultrapassar a 10,00m (dez metros) de altura, observar-se-á afastamento de 1/5 (um quinto) de sua altura.

§ 5º As fábricas, as indústrias e as oficinas instaladas antes da vigência desta Lei deverão se adequar às presentes normas, e sempre que se construir alguma edificação mais alta do que a chaminé existente, esta deverá ser aumentada.

**Art. 220.** A qualquer momento o Município poderá determinar a modificação das chaminés existentes ou o emprego de dispositivos fumíferos ou outros dispositivos de controle da poluição atmosférica.

**Art. 221.** Para a instalação de torres em estrutura metálica deverá ser solicitada prévia autorização, condicionada a apresentação dos seguintes documentos:

- I - documento de propriedade;
- II - planta da quadra do imóvel;
- III - certidão negativa de tributos;
- IV - laudo técnico quanto à estabilidade;
- V - anuência da Aeronáutica quanto à altura e interferência nos equipamentos de rádio-navegação;
- VI - projeto do sistema de proteção contra descargas atmosféricas;
- VII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) com o devido recolhimento bancário;
- VIII - representação da implantação da torre no terreno e corte esquemático com as devidas dimensões, bem como do equipamento de apoio, em escala adequada à boa interpretação.

**Art. 222.** Para a implantação das torres, as fundações deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do lote, bem como qualquer ponto de sua estrutura ou equipamentos acoplados, qualquer que seja o seu tipo, não podendo, em hipótese alguma, avançar sob ou sobre o passeio do logradouro ou imóveis vizinhos.

**Art. 223.** Para os casos em que houver necessidade de edificação para utilização de equipamento de apoio, a mesma deverá receber previamente Alvará de Construção e/ou Alvará de Regularização, se for o caso, ou apresentar projeto aprovado.

#### **SEÇÃO IV DOS MEZANINOS**



**Art. 224.** A construção de mezaninos é permitida desde que não sejam prejudicadas as condições de ventilação, iluminação e segurança, tanto dos compartimentos onde estas construções forem executadas, como do espaço assim criado.

**Art. 225.** Os mezaninos deverão atender às seguintes condições:

I - ser acessado exclusivamente pela unidade ao qual está relacionado, ou seja, acesso será interno à unidade;

II - permitira passagem livre abaixo do mesmo com altura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

III - o pé-direito do mezanino deverá respeitar a altura mínima permitida para o uso do compartimento;

IV - não cobrir área superior a 50% do pavimento ao qual está relacionado;

V - será permitido o fechamento do mezanino com painéis de vidro, desde que a edificação seja térrea e desde que obedecida a ventilação e iluminação mínimas para atendimento do uso do ambiente;

VI - os entrespisos deverão obedecer aos parâmetros do Corpo de Bombeiros;

VII - a área construída no mezanino não entrará no computo das áreas.

## **SEÇÃO V DOS JIRAUS E PASSARELAS**

**Art. 226.** É permitida a construção de jiraus ou passarelas em compartimentos que tenham pé-direito mínimo de 4,00m (quatro metros) desde que o espaço aproveitável com essa construção fique em boas condições de iluminação e não resulte em prejuízo para as condições de ventilação e iluminação de compartimentos onde essa construção for executada.

**Art. 227.** Os jiraus ou passarelas deverão ser construídos de maneira a atenderem às seguintes condições:

I - permitir passagem livre por baixo, com altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros);

II - ter guarda-corpo;

III - ter escada fixa de acesso.

**Art. 228.** Quando os jiraus ou passarelas forem colocados em lugares frequentados pelo público, a escada será disposta de maneira a não prejudicar a circulação do respectivo compartimento, atendendo às demais condições que lhe forem aplicáveis.

**Art. 229.** Não será concedida licença para construção de jiraus ou passarelas sem que seja apresentada, além das plantas correspondentes à construção dos mesmos, o detalhamento do compartimento onde estes devam ser construídos, acompanhados de informações completas sobre o fim a que se destinam.



**Art. 230.** Não será permitida a construção de jiraus ou passarelas que cubram mais de 1/3 (um terço) da área do compartimento em que forem instalados.

**Art. 231.** Não será permitida a construção de jiraus ou passarelas em compartimentos destinados a dormitórios em prédios de habitação.

**Art. 232.** Não será permitido o fechamento de jiraus ou galerias com paredes ou divisões de qualquer espécie.

#### **SEÇÃO IVI DOS SÓTÃOS**

**Art. 233.** Os compartimentos situados nos sótãos que tenham pé-direito médio de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) poderão ser destinados a permanência prolongada, com mínimo de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), desde que sejam obedecidos os requisitos mínimos de ventilação e iluminação.

**§ 1º** Para o aproveitamento da área sob a estrutura da cobertura, não será permitida a elevação de paredes no perímetro da edificação;

**§ 2º** As aberturas serão permitidas apenas no oitão, empena ou frontão ou ainda em forma de mansardas.

**§ 3º** O sótão não será considerado no número de pavimentos da edificação e sua área não será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

#### **SEÇÃO VIII DOS ÁTICOS**

**Art. 234.** Será permitido áticos desde que não sejam prejudicadas as condições de ventilação, iluminação e segurança.

**§ 1º** O ático não poderá cobrir área superior a 1/3 (um terço) do pavimento ao qual está relacionado.

**§ 2º** O ático não será considerado no número de pavimentos da edificação e sua área não será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

#### **SEÇÃO VII DAS PORTARIAS, GUARITAS E ABRIGOS**

**Art. 235.** As portarias, as guaritas e os abrigos para guarda, quando justificadas pela categoria da edificação, poderão ser localizados na faixa de recuo mínimo obrigatório, desde que não ultrapassem 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados).

**Art. 236.** As bilheterias, quando justificadas pela categoria da edificação, poderão ser localizadas nas faixas de recuo mínimo obrigatório, não ultrapassando 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados),



desde que a área de espera não interfira no acesso de pedestres ou na faixa de circulação de veículos, tampouco no passeio público.

**Art. 237.** Quando solicitado pelo Município, estas edificações deverão ser removidas sem qualquer ônus para o mesmo.

## CAPÍTULO IV

### DA CIRCULAÇÃO E SISTEMAS DE SEGURANÇA

**Art. 238.** As exigências constantes deste Código, relativas às disposições construtivas da edificação e a instalação de equipamentos considerados essenciais à circulação e à segurança de seus ocupantes, visam, em especial, permitir a evacuação da totalidade da população em período de tempo previsível e com as garantias necessárias de segurança, na hipótese de risco.

**Art. 239.** Considera-se Sistema de Segurança, Prevenção e Combate a Incêndio o conjunto de instalações, equipamentos e procedimentos que entram em ação no momento em que ocorre uma situação de emergência, proporcionando nível adequado de segurança aos ocupantes de uma edificação.

**Art. 240.** Nos edifícios serão adotadas para as saídas de emergência as normas técnicas vigentes e para a segurança contra incêndio e pânico a legislação estadual pertinente.

**Art. 241.** Estas disposições aplicam-se a todas as edificações por ocasião da construção, da reforma ou ampliação, regularização e mudanças de ocupação já existentes.

**Art. 242.** Ficam dispensadas das exigências destas especificações as edificações destinadas a residências unifamiliares.

**Art. 243.** As especificações para instalações dos Sistemas de Segurança, Prevenção e Combate a Incêndio deverão ser dimensionadas e executadas de acordo com as normas técnicas oficiais e legislações estadual e federal específicas, especialmente a NBR 9.077.

**Art. 244.** As edificações existentes que não atenderem aos requisitos mínimos de segurança deverão ser adaptadas nas condições e prazos estabelecidos por ato do Poder Executivo.

**Art. 245.** Os corredores, áreas de circulação, acessos, rampas, escadas e guarda-corpos deverão obedecer aos parâmetros definidos pela NBR 9077 da ABNT.

**Parágrafo único.** As rampas e escadas externas à edificação deverão ser executadas atendendo ao alinhamento oficial da via.

## CAPÍTULO V

### INSOLAÇÃO, ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

**Art. 246.** Para efeito deste Código, os compartimentos são classificados em:



I - Grupo A – aqueles compartimentos destinados a repouso, estar, refeição, estudo, trabalho, reunião, prática de exercício físico ou esporte;

II - Grupo B – os compartimentos destinados a:

a) depósitos em geral, com área superior a 2,50m<sup>2</sup> (dois metros e cinquenta decímetros quadrados);

b) cozinhas, copas e áreas de serviço;

c) salas de espera, com área inferior a 7,50m<sup>2</sup> (sete metros e cinquenta decímetros quadrados).

III - Grupo C – os compartimentos destinados a:

a) depósitos em geral, com área igual ou inferior a 2,50m<sup>2</sup> (dois metros e cinquenta decímetros quadrados);

b) instalações sanitárias, vestiários, áreas de circulação em geral e garagens;

c) todo e qualquer compartimento que, pela natureza da atividade ali exercida, deva dispor de meios mecânicos e artificiais de ventilação e iluminação.

IV - Grupo D – os compartimentos destinados a abrigar equipamentos.

**Parágrafo único.** Salvo casos expressos, todos os compartimentos deverão ter vãos de iluminação e ventilação abertos para o exterior, devendo atender às seguintes condições:

I - para efeito de ventilação, será exigido, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da abertura iluminante;

II - não serão considerados ventilados os compartimentos cuja profundidade, a partir da abertura iluminante, for maior que 3 (três) vezes o seu pé-direito;

III - as aberturas de compartimentos de permanência prolongada, quando confrontantes com economias distintas, não poderão ter entre elas distância inferior a 3,00m (três metros), embora sejam da mesma edificação;

IV - em nenhum caso a área dos vãos poderá ser inferior a 40,00cm (quarenta centímetros).

**Art. 247.** As edificações destinadas à indústria de produtos alimentícios e de produtos químicos deverão ter aberturas de iluminação e ventilação dos compartimentos da linha de produção dotados de proteção.

**Art. 248.** As salas de aula das edificações destinadas a atividades de educação deverão ter aberturas para ventilação equivalentes a, pelo menos, um terço de sua área, de forma a garantir a renovação constante do ar e a permitir a iluminação natural mesmo quando fechadas.

**Art. 249.** Para os compartimentos de utilização prolongada, destinados ao trabalho, ficam permitidas a iluminação artificial e ventilação mecânica, mediante projeto específico que garanta a eficácia do sistema para as funções a que se destina o compartimento.



**Parágrafo único.** Poderá ser construído poço de iluminação como aberturas de janelas, desde que respeitado afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das laterais.

## **SEÇÃO I DOS DUTOS**

**Art. 250.** Os compartimentos dos Grupos C e D que não utilizarem ventilação e iluminação naturais deverão ter sua ventilação proporcionada por dutos de exaustão vertical ou horizontal, visitáveis e abertos diretamente para o exterior, ou por meios mecânicos.

**Art. 251.** O duto de exaustão vertical deverá ter:

- I - área mínima de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado);
- II - seção transversal capaz de conter um círculo de 60,00cm (sessenta centímetros) de diâmetro.

**Art. 252.** O duto de exaustão horizontal deverá ter:

- I - área mínima de 50,00dm<sup>2</sup> (cinquenta decímetros quadrados), observada a dimensão mínima de 25,00m (vinte e cinco centímetros);
- II - comprimento máximo de 5,00m (cinco metros) quando houver uma única comunicação para o exterior;
- III - comprimento máximo de 18,00m (dezoito metros) quando possibilitar ventilação cruzada, pela existência de comunicações diretas para o exterior.

**Art. 253.** Os meios mecânicos deverão ser dimensionados de forma a garantir a renovação do ar, de acordo com as normas técnicas vigentes, salvo exigência maior fixada por legislação específica.

## **SEÇÃO II DOS PÁTIOS**

**Art. 254.** Todos os compartimentos dos Grupos A e B deverão ter ventilação direta para logradouros públicos ou para pátios de iluminação e ventilação, devendo satisfazer as seguintes condições:

- I - ser de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), o afastamento de qualquer vão à face da parede que fique oposta, afastamento este medido sobre a perpendicular traçada no plano horizontal;
- II - permitir a inscrição de um círculo com diâmetro de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- III - permitir a partir do primeiro pavimento servido pela área, quando houver mais de um, a inscrição de um círculo, cujo diâmetro em metros, será calculado pela fórmula:  $d = h/6 + 1,20$ , onde "h" é a distância em metros do forro do último pavimento que deve ser servido pela área, até o piso do pavimento térreo, excluindo-se do cálculo os pavimentos intermediário.



## CAPÍTULO VI DA ABERTURA DE PORTAS E JANELAS

**Art. 255.** As portas ou janelas terão sua abertura dimensionada em função da destinação do compartimento a que servirem e deverão proporcionar nos casos exigidos resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamentos acústicos, estabilidade e impermeabilidade.

**Art. 256.** Os portões, portas e janelas situadas no plano de piso térreo não poderão abrir sobre as calçadas.

**Art. 257.** Com a finalidade de assegurar a circulação de pessoas com deficiência intelectual e múltiplas, as portas situadas nas áreas comuns de circulação, bem como as de ingresso à edificação e às unidades autônomas terão largura livre mínima de 80,00cm (oitenta centímetros).

**Art. 258.** Em edificações de uso coletivo, as alturas para acionamento de maçaneta de porta e outras medidas recomendadas para pessoas com deficiência intelectual e múltiplas deverão seguir as normas da NBR 9050, da ABNT.

**Art. 259.** As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de comércio deverão ser dimensionadas em função da soma das áreas úteis comerciais, na proporção de 1,00m (um metro) de largura para cada 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) de área útil, sempre respeitando o mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

**Art. 260.** As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de indústria deverão, além das disposições da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), ser dimensionadas em função da atividade desenvolvida, sempre respeitando o mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 261.** As aberturas para ventilação e iluminação dos compartimentos classificados nos Grupos A e B poderão estar ou não em plano vertical e deverão ter dimensões proporcionais a, no mínimo, 1/8 (um oitavo) da área do compartimento, observado o mínimo de 60,00dm<sup>2</sup> (sessenta decímetros quadrados).

**Art. 262.** A metade da área necessária à iluminação deverá ser destinada à ventilação do compartimento.

**Art. 263.** Os compartimentos classificados nos Grupos A e B poderão apresentar, no máximo, a partir do plano de iluminação, profundidade igual a 3 (três) vezes sua largura mínima.

**Art. 264.** As aberturas para ventilação dos compartimentos classificados no Grupo C poderão estar ou não em plano vertical e deverão ter dimensões proporcionais a, no mínimo, 1/15 (um quinze avos) da área do compartimento, observado o mínimo de 25,00dm<sup>2</sup> (vinte e cinco decímetros quadrados).

**Art. 265.** É obrigatória a ventilação de garagens fechadas.



**Art. 266.** A ventilação e iluminação de qualquer compartimento poderão ser feitas através de varandas.

**Art. 267.** A ventilação e iluminação dos compartimentos classificados nos Grupos B e C poderão ser feitas através de outro compartimento.

**Art. 268.** As instalações sanitárias não poderão ser ventiladas através de compartimentos destinados ao preparo e ao consumo de alimentos e de compartimentos classificados no grupo A.

**Art. 269.** Os ambientes ou compartimentos que contiverem equipamentos ou instalações com funcionamento a gás deverão ter ventilação permanente, assegurada por aberturas para o exterior, atendendo às normas técnicas vigentes.

**Art. 270.** Em observância ao disposto no Código Civil Brasileiro, não poderão existir aberturas em paredes levantadas sobre as divisas do lote, assim como as aberturas das edificações não poderão ter qualquer de seus pontos situados a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das referidas divisas, ressalvadas as aberturas voltadas para o alinhamento dos logradouros públicos.

## **CAPÍTULO VII**

### **DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS**

**Art. 271.** Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias, na razão de sua lotação e em função da atividade desenvolvida, de acordo com os parâmetros das NBRs 5715 e 9050, da ABNT.

**§ 1º** A instalação sanitária deverá ser separada por sexo, nas seguintes situações:

I - na edificação de uso comercial e de serviço quando possuir área construída superior a 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);

II - no terminal urbano de passageiros;

III - no cemitério;

IV - no uso educacional;

V - no uso religioso;

VI - no uso recreacional;

VII - no uso segurança;

VIII - no uso saúde;

IX - no uso serviço especial para crematório, autódromo, cartódromo e motódromo;

X - no uso veículos para postos de combustível.

**§ 2º** A instalação hoteleira que não possuir instalação sanitária por acomodação deverá possuir, em cada pavimento destinado a hospedagem, instalações sanitárias separadas por sexo.





## TÍTULO VII

### DAS NORMAS ESPECÍFICAS

#### CAPÍTULO I

#### DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

**Art. 272.** Toda habitação terá no mínimo 35,00 m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados) de construção e, no mínimo, os seguintes cômodos: um quarto, uma sala, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço.

**Parágrafo único.** Todas as residências devem ser construídas no nível da rua, sendo proibida a construção abaixo do nível (enterradas), salvo se o terreno ocorrer em área em aclive ou declive acentuado em relação ao nível da rua, nestes casos deverá constar o projeto de terraplanagem e movimentação de terra e sistema de drenagem.

**Art. 273.** O local para guarda de veículos deverá constar do projeto, não podendo ser utilizados os recuos obrigatórios.

**Art. 274.** Será permitida a utilização de iluminação zenital nos seguintes compartimentos: vestíbulos, banheiros, corredores, depósitos e lavanderias.

**Art. 275.** Nos demais compartimentos serão toleradas iluminação e ventilação zenital quando esta concorrer no máximo com até 50% (cinquenta por cento) da iluminação e ventilação requeridas, sendo a restante proveniente de abertura direta para o exterior, no plano vertical.

**Art. 276.** Toda habitação deverá ter revestimento impermeável, nas seguintes situações:

I - paredes: revestimento impermeável até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) na cozinha, banheiro e lavanderia;

II - pisos: revestimentos impermeáveis na copa, cozinha, banheiro e garagem.

**Art. 277.** As dimensões mínimas deverão atender ao disposto na tabela do Anexo 1.

**Art. 278.** A edificação em madeira ficará condicionada aos seguintes parâmetros, salvo quando adotada solução que comprovadamente garanta a segurança dos usuários da edificação e de seu entorno:

I - máximo de 2 (dois) andares;

II - altura máxima de 8,00m (oito metros);

III - afastamento mínimo de 3,00m (três metros) de qualquer ponto das divisas ou outra edificação;

IV - afastamento de 5,00m (cinco metros) de outra edificação de madeira;

V - os componentes da edificação quando próximos a fontes geradoras de fogo ou calor deverão ser revestidos de material incombustível.



## **SEÇÃO I DAS RESIDÊNCIAS ISOLADAS**

**Art. 279.** As residências poderão ter dois compartimentos conjugados, desde que o compartimento resultante tenha, no mínimo, a soma das dimensões mínimas exigidas para cada um deles.

**Art. 280.** Os compartimentos das residências poderão ser ventilados e iluminados através de aberturas para pátios internos, cujas dimensões não deverão estar abaixo dos limites contidos no Anexo 1.

**Art. 281.** Não serão considerados como aberturas para ventilação as janelas que abrirem para terraços cobertos, alpendres e avarandados, se tiverem paredes opostas ou ortogonais à abertura, numa distância inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da projeção dos beirais, medido desta, em direção ao terraço coberto.

## **SEÇÃO II DAS RESIDÊNCIAS GEMINADAS**

**Art. 282.** Consideram-se residências geminadas duas unidades de moradias contíguas, que possuam uma parede comum, com testada mínima de 6,00m (seis metros) para cada unidade.

**Parágrafo único.** O lote das residências geminadas só poderá ser desmembrado quando cada unidade tiver as dimensões mínimas do lote estabelecidas pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Regularização Fundiária, onde as moradias, isoladamente, estejam de acordo com este Código e com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal.

**Art. 283.** A Taxa de Ocupação e o Coeficiente de Aproveitamento são os definidos pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal para a zona onde se situarem.

## **SEÇÃO III DAS RESIDÊNCIAS EM SÉRIE, PARALELAS AO ALINHAMENTO PREDIAL**

**Art. 284.** Consideram-se as residências em série, paralelas ao alinhamento predial, as situadas ao longo de logradouros públicos, geminadas ou não, em regime de condomínio, as quais não poderão ser em número superior a 20 (vinte) unidades de moradia.

**Art. 285.** As residências em série, paralelas ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

I - a testada do lote de uso exclusivo de cada unidade terá no mínimo 6,00m (seis metros) e profundidade de 25,00m (vinte e cinco metros);

II - a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento são os definidos pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal para a zona onde se situarem.



#### SEÇÃO IV DAS RESIDÊNCIAS EM SÉRIE, TRANSVERSAIS AO ALINHAMENTO PREDIAL

**Art. 286.** Consideram-se residências em série, transversais ao alinhamento predial, geminadas ou não, em regime de condomínio, aquela cuja disposição exija a abertura de corredor de acesso, não podendo ser superior a 10 (dez) o número de unidades no mesmo alinhamento.

**Art. 287.** As residências em série, transversais ao alinhamento predial deverão obedecer às seguintes condições:

I - a testada do lote terá no mínimo 36,00m (trinta e seis metros);

II - o acesso se fará por um corredor com a largura de no mínimo:

a) 4,20m (quatro metros e vinte centímetros), quando as edificações estiverem situadas em um só lado do corredor de acesso;

b) 8,40m (oito metros e quarenta centímetros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados do corredor de acesso.

III - quando houver mais de 05 (cinco) moradias no mesmo alinhamento será feito um bolsão de retorno, cujo diâmetro mínimo deverá ser igual a 8,00m (oito metros) de largura;

IV - possuirá cada unidade de moradia uma área de terreno de uso exclusivo, com no mínimo, 6,00m (seis metros) de testada e 25,00m (vinte e cinco metros) de profundidade;

V - a Taxa de Ocupação e o Coeficiente de Aproveitamento são definidos pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal para a zona onde se situarem.

#### SEÇÃO V DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS OU CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

**Art. 288.** Consideram-se conjuntos residenciais os que tenham mais de 20 (vinte) unidades de moradia, respeitadas as seguintes condições:

I - o anteprojeto será submetido à apreciação do órgão municipal competente;

II - a largura dos acessos será determinada em função do número de moradias a que irá servir e deverá se adequar ao Sistema Viário Básico;

III - o lote deverá ter a área mínima estabelecida pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal e Lei de Parcelamento do Solo Urbano;

IV - poderão ser criadas vielas para passagem de pedestres e infraestrutura urbana;

V - deverá possuir *playground*, com área equivalente a 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), por unidade de moradia;

VI - as áreas de acesso serão revestidas de asfalto ou similares;

VII - o terreno será convenientemente drenado;

VIII - a infraestrutura exigida é regulamentada pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano;



IX - os conjuntos poderão ser constituídos de prédios de apartamentos ou de residências isoladas, geminadas ou em série;

X - o terreno, no todo ou em parte, poderá ser desmembrado em várias propriedades, de uma só pessoa ou condomínio, desde que cada parcela mantenha as dimensões mínimas permitidas pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal e as construções estejam de acordo com este Código;

XI - exigir-se-á, ainda, a reserva de área e outras obrigações contempladas pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

### **SUBSEÇÃO ÚNICA** **RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR DE ATÉ 4 UNIDADES**

**Art. 289.** A implantação de residencial multifamiliar em final de via, sem saída, só será autorizado se houver praça de retorno.

**Art. 290.** A edificação residencial multifamiliar horizontal com até 4 (quatro) unidades na mesma gleba de terras será analisada como residencial unifamiliar.

**Art. 291.** Não será exigida área de lazer e recreação para empreendimento que tenha, no máximo, 04 (quatro) unidades habitacionais.

### **SEÇÃO VI** **DA HABITAÇÃO POPULAR E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 292.** Entende-se por habitação do tipo popular a economia residencial urbana destinada exclusivamente à moradia própria, constituída apenas de dormitórios, sala, cozinha, banheiro, circulação e área de serviço.

**Art. 293.** A habitação popular deverá apresentar as seguintes características e satisfazer as seguintes condições:

I - ter área construída máxima de 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);

II - ter revestimento com material liso, resistente, lavável e impermeável até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nos seguintes locais:

a) no gabinete sanitário, no local do banho;

b) na cozinha, no local do fogão e do balcão da pia;

III - ter pisos na copa, cozinha e banheiro.

**Art. 294.** Os prédios de apartamentos populares poderão ter orientações diferentes desse Código desde que tecnicamente justificadas pelo projetista e aprovadas pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.



**Art. 295.** As habitações de Interesse Social atenderão à Política Nacional de Habitação de Interesse Social, estando destinadas às famílias com renda mensal de até 5 salários mínimos.

**Parágrafo único.** Deverá apresentar as seguintes características e satisfazer as seguintes condições:

I - área construída de acordo com o número de integrantes da unidade familiar, podendo ser superior a 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);

II - ter revestimento com material liso, resistente, lavável e impermeável até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nos seguintes locais:

a) no gabinete sanitário, no local do banho;

b) na cozinha, no local do fogão e do balcão da pia.

III - ter pisos na copa, cozinha e banheiro.

**Art. 296.** As dimensões mínimas das habitações de interesse social e das casas populares deverão atender ao disposto na tabela do Anexo 2.

## **SEÇÃO VII DA HABITAÇÃO COLETIVA**

**Art. 297.** Os edifícios de 03 (três) ou mais pavimentos e/ou 8 (oito) ou mais apartamentos possuirão no hall de entrada local destinado à portaria, dotado de caixa receptora de correspondência.

**Art. 298.** As áreas comuns das habitações coletivas deverão ter as dimensões mínimas, conforme disposto na tabela do Anexo 3.

**Art. 299.** Quando o edifício dispuser de menos de 3 (três) pavimentos e/ou menos de 8 (oito) apartamentos será obrigatória apenas a instalação de caixa de correspondência por apartamento em local visível do pavimento térreo.

**Art. 300.** O programa e as áreas mínimas de apartamento para moradia do zelador, quando for o caso, deverá ser: sala com 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados), dormitórios com 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados), cozinha com 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados), sanitário com 2,70m<sup>2</sup> (dois e setenta metros quadrados) e local para tanque.

**§ 1º** A sala e o dormitório poderão constituir um único compartimento, devendo, neste caso, ter a área mínima de 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados).

**§ 2º** Os edifícios não enquadrados nas disposições deste artigo deverão ser dotados, quando for o caso, de, no mínimo, um banheiro destinado ao zelador contendo vaso sanitário, pia e chuveiro.

**Art. 301.** Os edifícios deverão ter revestimento impermeável nas seguintes situações:

I - paredes: revestimento impermeável até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) na cozinha, banheiro e lavanderia;



II - pisos: revestimento impermeável na copa, cozinha, banheiro, garagem, hall do prédio, hall dos pavimentos, corredores principais e secundários, escadas e rampas.

**Art. 302.** A habitação coletiva deverá dispor, no mínimo, de 01 (uma) vaga de garagem/ estacionamento por unidade habitacional.

**Parágrafo único.** O recuo de frente obrigatório não poderá ser utilizado como área de guarda de veículos.

**Art. 303.** Os edifícios deverão ter acessibilidade a pessoas com deficiência intelectual e múltiplas conforme normas técnicas vigentes (NBR 9050/1994 e NBR 13994/1997).

**Art. 304.** As edificações deverão possuir Saídas de Emergência conforme Normas Técnicas vigentes (NBR 9077/2001).

**Art. 305.** Os edifícios deverão ter distância entre dois pavimentos consecutivos, pertencentes a economia distinta, não inferior a 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros).

**Art. 306.** Os edifícios com área total de construção superior a 750,00m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados) disporão, obrigatoriamente, de espaço descoberto para recreação infantil e, ainda, às seguintes exigências:

I - ter área correspondente a 3% (três por cento) da área total de construção, observada a área mínima 22,50m<sup>2</sup> (vinte e dois metros e cinquenta decímetros quadrados);

II - conter no plano do piso um círculo de diâmetro mínimo de 3,00m (três metros);

III - situar-se junto a espaços livres externos ou internos;

IV - estar separado do local de circulação ou estabelecimento de veículos e de instalação de coletor ou depósito de lixo e permitir acesso direto à circulação vertical;

V - conter equipamentos para recreação de crianças;

VI - ser dotado de guarda-corpo com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) se estiver em piso acima do solo para proteção contra queda.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS EDIFICAÇÕES, USOS E BENFEITORIAS NA ÁREA RURAL**

**Art. 307.** Todas as edificações que se instalarem em zona rural ficam subordinadas às exigências deste Código e as demais que lhes forem aplicáveis.

**Parágrafo único.** As habitações na área rural também são beneficiárias dos programas habitacionais de interesse social.

## **CAPÍTULO III**

### **DAS EDIFICAÇÕES NÃO HABITACIONAIS**



**Art. 308.** São consideradas edificações não habitacionais aquelas destinadas a instalações de atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais e institucionais.

**Art. 309.** As edificações não residenciais deverão ter:

I - estrutura e entrepisos resistentes ao fogo, exceto prédios de uma unidade autônoma para atividades que não causem prejuízos ao entorno, a critério do Município;

II - distância entre dois pavimentos consecutivos pertencentes a economias distintas não inferiores a 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros);

III - acessibilidade a pessoas com deficiência intelectual e múltiplas conforme normas técnicas vigentes (NBR 9050/1994);

IV - corredores de circulação com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

V - saídas de emergência conforme normas técnicas vigentes (NBR 9077/2001).

**Art. 310.** As edificações destinadas a atividades consideradas potencialmente incômodas, nocivas ou perigosas, além das prescrições do presente Código, deverão atender à legislação sobre impactos ambientais.

**Art. 311.** Nas edificações em que houver atividades que incluam manipulação de óleos e graxas, tais como serviços de lavagem e/ou lubrificação, oficinas mecânicas em geral, retificadoras de motores, dentre outras, além das disposições do artigo anterior, deverá ser instalada caixa separadora de óleo e lama atendendo às normas técnicas pertinentes.

**Art. 312.** Os sanitários deverão atender, no mínimo, às seguintes condições:

I - pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

II - paredes até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e pisos revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente;

III - vaso sanitário e lavatório;

IV - quando coletivos, um conjunto de acordo com as normas técnicas vigentes;

V - incomunicabilidade direta com a cozinha.

**Art. 313.** Refeitórios, cozinhas, copas, depósitos de gêneros alimentícios (despensas), lavanderias e ambulatórios deverão:

I - ser dimensionados conforme equipamentos específicos;

II - ter piso e paredes até a altura mínima de 2,00m (dois metros), revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente.

**Art. 314.** As áreas de estacionamentos descobertas em centros comerciais, supermercados, pavilhões, ginásios e estádios deverão:

I - ser arborizadas na relação de 01 (uma) árvore para cada 04 (quatro) vagas;



II - ter piso com material absorvente de águas pluviais, quando pavimentado.

### **SEÇÃO I DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS**

**Art. 315.** As edificações destinadas a escritórios, consultórios e estúdios de caráter profissional deverão:

I - ter no pavimento térreo caixa receptora de correspondência, dentro das normas da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT);

II - ter portaria quando a edificação contar com mais de 20 (vinte) salas ou conjuntos;

III - ter, em cada pavimento, um conjunto de sanitários, na proporção de 01 (um) para cada grupo de 20 (vinte) pessoas ou fração, calculados à razão de uma pessoa para cada 7,50m<sup>2</sup> (sete metros e cinquenta decímetros quadrados) de área de sala, não computada aquela que for servida de gabinete sanitário privativo.

**Art. 316.** Será exigido apenas um sanitário, quando privativo, nos conjuntos ou unidades autônomas com área máxima de 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).

### **SEÇÃO II DAS EDIFICAÇÕES COMERCIAIS**

**Art. 317.** As edificações destinadas a comércio em geral deverão:

I - ter pé-direito mínimo nas lojas de:

II - área até 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), pé-direito de 3,00m (três metros);

III - entre 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) e 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), pé-direito de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

IV - acima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), pé-direito de 4,00m (quatro metros);

V - ter vãos de iluminação e ventilação com área não inferior a 1/10 (um décimo) da área útil dos compartimentos;

VI - ter as portas gerais de acesso ao público com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

VII - ter em cada pavimento 01 (um) conjunto sanitários, na proporção de 01 (um) para cada grupo de 20 (vinte) pessoas ou fração, calculados à razão de uma pessoa para cada 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) de área de sala, não computada aquela que for servida de gabinete sanitário privativo;

VIII - ter instalações sanitárias para uso público separadas por sexo nas lojas de médio e grande porte, na razão de um conjunto de vaso e lavatório para cada 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área de piso de salão, localizadas junto às circulações verticais ou em área de fácil acesso;





IX - ter 01 (um) sanitário para cada instalação comercial unitária;

X - garantir fácil acesso para pessoas com deficiência intelectual e múltiplas às dependências de uso coletivo e previsão de 2% (dois por cento) de sanitários, com o mínimo de um quando a edificação contar com mais de 20 (vinte) unidades;

XI - lojas com iluminação artificial e sistema de renovação ou condicionamento de ar, quando possuírem profundidade superior à largura da circulação ou distarem mais de 04 (quatro) vezes esta largura do acesso ou de pátio interno.

### **SEÇÃO III DO COMÉRCIO ESPECIAL**

**Art. 318.** Os edifícios de comércio especial destinam-se às atividades abaixo relacionadas:

I - restaurantes, lanchonetes, bares e estabelecimentos congêneres;

II - restaurantes: pizzarias, cantinas, casas de chá, churrascarias;

III - lanchonetes e bares: lanchonete, bares, botequins, hot-dogs, pastelarias;

IV - confeitarias e padarias: confeitarias, padarias, docerias, bufes, massas e macarrão, sorveterias;

V - açougues e peixarias: açougues, casas de carne, peixarias, aves e ovos, animais vivos (de pequeno porte e pequeno número);

VI - mercearias e quitandas: mercearias quitandas, empórios, armazéns, quitandas, laticínios, frios;

VII - mercados e supermercados: pequenos mercados e supermercados.

**Art. 319.** Nos estabelecimentos de comércio especial os compartimentos destinados ao trabalho, fabrico, manipulação, cozinha, despensa, depósito de matérias primas ou gêneros, e guarda de produtos acabados e similares, deverão ter os pisos, paredes, pilares e colunas revestidas de material durável, liso, impermeável e resistente a frequentes lavagens.

**Art. 320.** Os compartimentos para venda, atendimento ao público ou consumo de alimentos deverão ter, pelo menos, o piso revestido de material durável, liso, impermeável e resistente a frequentes lavagens.

**Art. 321.** Os depósitos de material de limpeza, consertos e outros fins, bem como os eventuais compartimentos para pernoite de empregados ou vigia e a residência ao zelador, não poderão estar no mesmo local, nem ter comunicação direta com os compartimentos destinados a consumo de alimentos, cozinha, fabrico, manipulação, depósito de matérias primas ou gêneros, e a guarda de produtos acabados.

### **SEÇÃO IV DOS RESTAURANTES, LANCHONETES, BARES E ESTABELECIMENTOS CONGÊNERES**



**Art. 322.** As cozinhas, copas, despensas e salões de consumo desses estabelecimentos terão os pisos e paredes revestidas de material liso, resistente e não absorvente, sendo as paredes revestidas até a altura de 2,00m (dois metros).

**Art. 323.** Se os compartimentos de consumo de alimentos não dispuserem de aberturas externas, pelo menos em duas faces, deverão ter instalação de renovação de ar.

**Art. 324.** Além da parte destinada a consumação, os restaurantes deverão dispor:

I - de cozinha – cuja área que não será inferior a 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados), devendo corresponder à relação mínima de 1:10 (um por dez) da área total dos compartimentos que possam ser utilizados para consumo; as cozinhas não poderão ter comunicação direta com o salão de refeições;

II - opcionalmente, de um compartimento para despensa ou depósito de gêneros alimentícios, que deverá satisfazer às condições exigidas para compartimentos de permanência transitória, estando ligado diretamente à cozinha e tendo área mínima de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados).

**Art. 325.** Nos bares e lanchonetes deverão ser atendidas as seguintes diretrizes:

I - a área dos compartimentos destinados à venda ou à realização de refeições ligeiras, quentes ou frias, deverão ser de tal forma que permita, no plano do piso, a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 3,00m (três metros);

II - os compartimentos ou ambientes que possam ser utilizados para venda ou consumo de alimentos apresentando área cujo total seja superior a 40,00m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), deverão satisfazer às seguintes especificações:

a) dispor de aberturas externas, pelo menos em duas faces ou de instalação de renovação de ar;

b) possuir um compartimento para despensa ou depósito de gêneros alimentícios, que satisfaça, para efeito de ventilação e iluminação, as condições estabelecidas para os compartimentos de permanência transitória estando ligado diretamente à cozinha e tendo área mínima de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados).

**Art. 326.** Confeitarias e padarias deverão atender às seguintes especificações:

I - os compartimentos de consumo, de trabalho e manipulação, quando tiverem área igual ou superior a 40,00m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) cada um, deverão ter instalação de renovação de ar, se não dispuserem de abertura externa pelo menos em duas faces;

II - havendo compartimento para despensa ou depósito de matéria prima para o fabrico de pães, doces e confeitos este deverá satisfazer às condições do compartimento de permanência transitória, estando ligado diretamente ao compartimento de trabalho e manipulação e tendo área mínima de 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados);

III - não havendo no estabelecimento área destinada à consumação, deverá existir, pelo menos, sanitários para funcionários.



## **SEÇÃO V DOS AÇOUQUES E PEIXARIAS**

**Art. 327.** O compartimento destinado a açougues e peixarias deverá:

I - ter, pelo menos, uma porta de largura não inferior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), amplamente vazada, que abra para via pública ou para faixa de recuo do alinhamento de modo a assegurar plena ventilação para o compartimento;

II - não ter comunicação direta com os compartimentos destinados à habitação;

III - ter água corrente e ser dotado de pias;

IV - ter suficiente iluminação natural e artificial.

**Art. 328.** As dependências destinadas ao público e ao corte deverão ser separadas entre si por meio de balcão com revestimento impermeável e adequado à função.

**Art. 329.** As dependências destinadas ao público, ao corte e ao armazenamento não poderão ter aberturas de comunicação direta com chuveiros ou sanitários.

## **SEÇÃO VI DAS MERCEARIAS E QUITANDAS**

**Art. 330.** Nas mercearias e quitandas as áreas destinadas à venda, atendimento ao público e manipulação deverão ser de tal forma que permita, no plano do piso, a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 3,00m (três metros).

**Art. 331.** Havendo compartimento para despensa ou depósito de gêneros alimentícios, estes deverão satisfazer, para efeito de ventilação e iluminação, as condições de compartimento de permanência transitória e possuir área mínima de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados).

## **SEÇÃO VII DOS MERCADOS E SUPERMERCADOS**

**Art. 332.** Para construção de mercados particulares no município serão observadas as seguintes exigências:

I - as portas para os logradouros deverão ter largura mínima de 2,00m (dois metros);

II - o pé-direito mínimo será de 3,00m (três metros), medido do ponto mais baixo do telhado;

III - as passagens principais apresentarão largura mínima de 4,00m (quatro metros) e serão pavimentadas com material impermeável e resistente;

IV - a superfície mínima dos compartimentos será de 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados), com a dimensão mínima de dois metros;

V - os pisos serão de material impermeável e resistente;



VI - a superfície iluminante não será, em geral, inferior a 1/5 (um quinto) da superfície útil e as aberturas, quer em plano vertical, quer em clarabóias, serão convenientemente estabelecidas, procurando aclaramento uniforme;

VII - a superfície de ventilação permanente em plano vertical, janelas ou lanternins não será inferior a 1/10 (um décimo) do piso;

VIII - deverá haver instalações sanitárias na proporção mínima de 01 (uma) para cada 05 (cinco) compartimentos, devidamente separadas para cada sexo, de acordo com as normas deste Código, para as instalações sanitárias agrupadas e localizar-se-ão no mínimo a 5,00m (cinco metros) de qualquer compartimento de venda;

IX - deverão possuir instalação frigorífica proporcional à necessidade do mercado;

X - deverá haver compartimento especial destinado a depósito de lixo localizado em situação que permita a sua fácil remoção.

### **SEÇÃO VIII DAS EDIFICAÇÕES PARA USOS DE SAÚDE**

**Art. 333.** Consideram-se edificações para usos de saúde as destinadas à prestação de serviços de assistência à saúde em geral, inclusive veterinária, com ou sem internação, incluindo, dentre outros, os seguintes tipos:

I - hospitais ou casas de saúde;

II - maternidades;

III - clínicas médica, odontológica, radiológica ou de recuperação física ou mental;

IV - ambulatórios;

V - pronto-socorros;

VI - postos de saúde;

VII - bancos de sangue ou laboratórios de análises clínicas;

VIII - consultórios médicos.

**Art. 334.** As edificações para usos de saúde, além das exigências deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer no que couber às condições estabelecidas nas normas federais, estaduais e municipais específicas.

**Art. 335.** Os hospitais, maternidades e pronto-socorros deverão ser dotados de instalações de energia elétrica autônoma – gerador ou equivalente com iluminação de emergência.

### **SEÇÃO IX DAS ESCOLAS E CRECHES**

**Art. 336.** As edificações para usos educacionais, além das exigências deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer às normas federais, estaduais e municipais específicas.



**Art. 337.** As edificações destinadas a escolas e creches deverão ter as instalações sanitárias com as seguintes condições:

I - instalações sanitárias separadas por sexo para os alunos;

II - masculino: 01 (um) vaso sanitário e 01(um) lavatório para cada 50 (cinquenta) alunos; 01 (um) mictório para cada 25 (vinte e cinco) alunos;

III - feminino: 01 (um) vaso sanitário para cada 20 (vinte) alunas e 01 (um) lavatório para cada 50 (cinquenta) alunas;

IV - instalações sanitárias e quaisquer outros equipamentos adaptados ao porte dos alunos quando em educação infantil (creche e pré-escola);

V - funcionários e professores: 01 (um) conjunto de vaso sanitário, lavatório e local para chuveiro para cada grupo de 20 (vinte) pessoas;

VI - sala exclusiva e instalação sanitária para professores, quando com mais de 5 (cinco) salas de aula;

VII - ter bebedouro automático, no mínimo, 01 (um) para cada 150 (cento e cinquenta) alunos;

VIII - garantir fácil acesso para pessoas com deficiência intelectual e múltiplas às dependências de uso coletivo, administração e a 2% (dois por cento) das salas de aula e sanitários.

**Art. 338.** As edificações para usos educacionais até o ensino médio, inclusive, deverão possuir áreas de recreação para a totalidade da população de alunos calculada na proporção de:

I - 50,00dm<sup>2</sup> (cinquenta decímetros quadrados) por aluno para recreação coberta;

II - 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) por aluno para recreação descoberta.

**Art. 339.** Não será admitida, no cálculo das áreas de recreação, a subdivisão da população de alunos em turnos em um mesmo período.

**Art. 340.** Não serão considerados corredores e passagens como locais de recreação coberta.

**Art. 341.** Serão admitidos outros pavimentos desde que para uso exclusivo da administração escolar.

**Art. 342.** Os corredores e as escadas deverão ter uma largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 343.** As escadas não poderão se desenvolver em leque ou caracol.

## **SEÇÃO X DAS EDIFICAÇÕES PARA LOCAIS DE REUNIÃO**

**Art. 344.** São considerados locais de reunião:



I - esportivos: estádios, ginásios, quadras para esportes, salas de jogos, piscinas e congêneres;

II - recreativos: sedes sociais de clubes e associações, salões de bailes, restaurantes e congêneres com música ao vivo, boates e discotecas, boliches, salas de jogos, parques de diversões, circos e congêneres;

III - culturais: cinemas, teatros, auditórios, centros de convenções, museus, bibliotecas, salas públicas e congêneres;

IV - religiosos: igrejas, templos, salões de agremiações religiosas ou filosóficas e congêneres;

V - comerciais: espaços destinados a feiras, exposições e eventos similares.

**Art. 345.** As folhas das portas de saída dos locais de reunião, assim como as bilheterias, se houver, não poderão abrir diretamente sobre os logradouros públicos.

**Art. 346.** Todo local de reunião deverá ser adequado à utilização por parte de pessoas com deficiência intelectual e múltiplas, de acordo com a legislação municipal em vigor e as normas técnicas pertinentes (NBR 9050/1994, NBR 13994/1997).

**Art. 347.** As boates, além das disposições do artigo anterior, deverão possuir isolamento e condicionamento acústico adequado, em conformidade com a legislação aplicável.

**Art. 348.** As edificações que tenham salas de espetáculos ou auditórios deverão possuir local de espera para o público com área equivalente a no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do auditório, coberto ou descoberto.

**Art. 349.** O estádio deverá possuir, obrigatoriamente, um acesso por rampa que deverá ter sua largura mínima projetada com a seguinte fórmula:  $Largura = 2,0m + n^{\circ} \text{espectadores} / 3.000$ .

**§ 1º** O número de espectadores é calculado na proporção de 2 (duas) pessoas para cada metro quadrado de arquibancada.

**§ 2º** O estádio com capacidade superior a 30.000 (trinta mil) espectadores poderá ter sua rampa limitada a 12m (doze metros).

**Art. 350.** As instalações de estruturas provisórias, como parques de diversão, circos, arquibancadas, palcos e similares deverão apresentar ART de montagem e laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros.

**Art. 351.** As edificações destinadas a culto religioso deverão possuir local de espera, coberto ou descoberto, para o público com área equivalente a no mínimo 15% (quinze por cento) da área destinada ao culto.

## SEÇÃO XI DOS PAVILHÕES



**Art. 352.** Pavilhões são edificações destinadas, basicamente, a instalações de atividades de depósito, comércio atacadista, armazéns e indústrias, devendo atender às seguintes condições:

I - ter as paredes de sustentação de material incombustíveis;

II - ter pé-direito mínimo de:

a) área até 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), pé-direito mínimo de 3,00m (três metros);

b) entre 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) e 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

c) acima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), pé-direito mínimo de 4,00m (quatro metros).

III - em galpões industriais o pé-direito deverá ter 6,00m (seis metros);

IV - ter nos locais de trabalho vãos de iluminação e ventilação com área equivalente a 1/10 (um décimo) da área útil;

V - ter instalações sanitárias separadas por sexos na proporção de 01 (um) conjunto sanitário com chuveiro para cada 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) ou fração de área construída;

VI - ter vestiários separados por sexo.

## **CAPÍTULO IV**

### **DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO E GARAGENS**

**Art. 353.** As dimensões mínimas das vagas de estacionamento e das faixas de manobra serão calculadas em função do tipo de veículo, e do ângulo formado pelo comprimento da vaga e a faixa de acesso, conforme tabela do Anexo 4.

**Parágrafo único.** Quando houver acréscimo de área construída em edificações já licenciadas e executadas, a obrigatoriedade da reserva de estacionamento ou guarda de veículos incidirá apenas sobre as áreas ou unidades acrescidas.

**Art. 354.** As vagas em ângulo de 90° (noventa graus) para automóveis e utilitários que se situarem ao lado de parede deverão ter larguras mínimas de 2,6m (dois metros e sessenta centímetros).

**Art. 355.** Deverão ser previstas vagas para veículos de pessoas com deficiência intelectual e múltiplas, calculadas sobre o mínimo de vagas obrigatórias, na proporcionalidade de 1% (um por cento) quando em estacionamento coletivo e comercial, observando o mínimo de 01 (uma) vaga, devendo atender às normas técnicas vigentes.

## **SEÇÃO I**

### **DAS GARAGENS NÃO COMERCIAIS**



**Art. 356.** São consideradas garagens não comerciais as que forem construídas no lote, em subsolo ou em um ou mais pavimentos de edifício de uso residencial e não residencial.

**Art. 357.** As edificações destinadas a garagens não comerciais, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, deverão ter:

I - pé-direito livre mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), com passagem mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros);

II - locais de estacionamento para cada veículo, com largura livre mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e comprimento mínimo de 4,60m (quatro metros e sessenta centímetros), numerados sequencialmente;

III - vão de entrada com largura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e, no mínimo, 02 (dois) vãos quando comportar mais de 50 (cinquenta) veículos;

IV - ter o corredor de circulação largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), 4,00m (quatro metros) ou 5,00m (cinco metros) quando os locais de estacionamento formarem em relação ao mesmo ângulo de até 30° 45° 60° e 90° respectivamente.

**Art. 358.** Os locais de estacionamento para cada carro, a distribuição dos pilares na estrutura e a circulação prevista deverão permitir a entrada e saída independente para cada veículo.

**Art. 359.** Não serão permitidas quaisquer instalações de abastecimento, lubrificação ou reparos em garagens não comerciais.

**Art. 360.** Os locais de estacionamento quando delimitados por paredes deverão ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

## **SEÇÃO II DAS GARAGENS COMERCIAIS**

**Art. 361.** As garagens comerciais são edificações destinadas à guarda de veículos, podendo haver serviços de lavagem, lubrificação e abastecimento, devendo atender às seguintes disposições:

I - ter local de acumulação com acesso direto do logradouro, que permita o estacionamento eventual de um número de veículos não inferior a 5% (cinco por cento) da capacidade total da garagem, não podendo ser numerado nem sendo computado nesta área o espaço necessário à circulação de veículos;

II - ter caixa separadora de óleo e lama quando houver local para lavagem e/ou lubrificação;

III - ter vãos de entrada com largura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), e no mínimo 02 (dois) vãos quando comportar mais de 50 (cinquenta) carros;

IV - ter os locais de estacionamento para cada carro com largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros), numerados sequencialmente;





V - ter o corredor de circulação com largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), 4,00m (quatro metros) ou 5,00m (cinco metros) quando os locais de estacionamento formarem, em relação ao mesmo, ângulo de até 30° 45° 60° e 90°, respectivamente;

VI - ter instalação sanitária para uso público de no mínimo 01 (um) conjunto sanitário;

VII - ter instalação sanitária destinadas aos funcionários na proporção de 01 (um) conjunto com chuveiro para cada 10 (dez) funcionários;

VIII - os locais de estacionamento para cada carro, a distribuição dos pilares na estrutura e a circulação prevista deverão permitir a entrada e saída independente para cada veículo;

IX - as garagens comerciais com circulação vertical por processo mecânico deverão ter instalação de emergência para fornecimento de força.

## **CAPÍTULO V**

### **DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO, LAVAGEM E LUBRIFICAÇÃO**

**Art. 362.** Os postos de serviços destinam-se às atividades de abastecimento, lubrificação, limpeza e lavagem de veículos, que podem ser exercidos em conjunto ou isoladamente.

**Art. 363.** A instalação de dispositivos para abastecimento de combustíveis será permitida somente em postos de serviços, garagens comerciais, estabelecimentos comerciais e industriais, empresas de transporte e entidades públicas.

**Art. 364.** Os estabelecimentos de comércio varejistas de combustíveis e serviços correlatos não poderão ser edificados:

I - a menos de 100,00m (cem metros) de raio dos edifícios que abriguem escolas e unidades militares;

II - a menos de 150,00 m (cento e cinquenta metros) de raio de edifícios que abriguem asilos;

III - a menos de 200,00m (duzentos metros) de raio de edifícios que abriguem organizações hospitalares.

**Parágrafo único.** As distâncias serão medidas em linhas retas entre os tanques subterrâneos de combustíveis até as edificações previstas nos incisos deste artigo.

**Art. 365.** Nas edificações destinadas a postos de serviços ou naquelas que possuam abastecimento de veículos destinado à frota própria, deverão ser atendidas as seguintes determinações:

I - os tanques enterrados deverão estar afastados entre si, no mínimo, 1,00m (um metro), e instalados à profundidade mínima de 1,00m (um metro);

II - os tanques de armazenamento e as bombas de abastecimento deverão obedecer a afastamentos mínimos de 6,00m (seis metros) do alinhamento e das divisas do lote;



III - os acessos de veículos e rebaixamento de meios-fios obedecerão a projeto a ser previamente submetido à aprovação da municipalidade;

IV - ter cisterna e sistema de captação de águas pluviais com capacidade mínima de 15m<sup>3</sup> (quinze metros cúbicos), destinada às lavações e demais afins;

V - quando os serviços de lavagem e lubrificação estiverem localizados a menos de 4,00m (quatro metros) do alinhamento ou das divisas do lote deverão os mesmos estar em recintos cobertos e fechados nestas faces;

VI - haverá calha coletora coberta com grelha em toda a extensão dos limites do lote onde não houver muro de vedação;

VII - deverão ser executadas construções e instalações de tal forma que os vizinhos ou logradouros públicos não sejam atingidos pelos vapores, jatos e aspersão de água ou óleo originados dos serviços de abastecimento, lubrificação ou lavagem;

VIII - ter vestiário e instalação sanitária com chuveiro para uso dos empregados;

IX - ter instalação sanitária para os usuários, separadas das destinadas aos empregados.

**Art. 366.** Os postos de serviços só poderão ser construídos em terrenos com área superior a 900,00m<sup>2</sup> (novecentos metros quadrados) e testada mínima de 20,00m (vinte metros).

## CAPÍTULO VI

### DAS EDIFICAÇÕES PARA USOS INDUSTRIAIS

**Art. 367.** As edificações destinadas ao uso industrial, além das exigências deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão atender às disposições da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT e as normas federais, estaduais e municipais específicas.

**Art. 368.** Visando o controle da qualidade de vida da população, dependerão de aprovação e aceitação, por parte do órgão estadual competente, as indústrias que produzam resíduos líquidos, sólidos ou gasosos.

**Art. 369.** As edificações destinadas à indústria de produtos alimentícios e de medicamentos deverão:

I - ter, nos recintos de fabricação, as paredes revestidas até a altura mínima de 2,00m (dois metros) com materiais lisos, laváveis, impermeáveis e resistentes a produtos químicos agressivos;

II - ter o piso revestido com materiais lisos, laváveis, impermeáveis e resistentes a produtos químicos agressivos, não sendo permitido o piso simplesmente cimentado;

III - ter assegurado a incomunicabilidade direta com os compartimentos sanitários;

IV - ter as aberturas de iluminação e ventilação dotadas de proteção com tela milimétrica.



## CAPÍTULO VII

### DOS PROCEDIMENTOS ESPECIAIS

**Art. 370.** Poderão ser objeto de regulamentação própria, por ato do Poder Executivo, procedimentos especiais relativos a:

- I - edifícios públicos da administração direta;
- II - programas de habitações de interesse social;
- III - programas de regularização de edificações e obras;
- IV - serviços ou obras que, por sua natureza, admitam procedimentos simplificados.

## TÍTULO VIII

### DOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO

**Art. 371.** Toda obra deverá ser vistoriada pelo Município e devendo o servidor municipal incumbido desta atividade ter garantido livre acesso ao local.

## CAPÍTULO I

### DA VERIFICAÇÃO DA REGULARIDADE DA OBRA

**Art. 372.** Em toda obra será obrigatória a fixação de placa cujas dimensões garantam área mínima de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado), em local visível contendo as seguintes informações:

- I - endereço completo da obra;
- II - nome do proprietário;
- III - nome(s) do(s) responsável (eis) técnico(s) pelo(s) projeto(s) e pela construção, categoria profissional e número da respectiva carteira;
- IV - finalidade da obra;
- V - número do alvará ou licença.

**Art. 373.** Deverá ser mantido no local da obra o documento que comprove a regularidade da atividade edilícia em execução, sob pena de intimação e autuação, nos termos deste Código e legislação pertinente, tais como:

- I - Alvará de Autorização e peças gráficas e/ou descritivas vistas;
- II - Alvará de Construção e peças gráficas e/ou descritivas aprovadas.

**Art. 374.** Constatada irregularidade na execução da obra, pela inexistência dos documentos necessários, pelo desvirtuamento da atividade edilícia como indicada, autorizada ou licenciada, ou pelo desatendimento de quaisquer das disposições desta Lei, o proprietário ou possuidor e o responsável técnico da obra serão intimados e autuados, ficando as obras embargadas.



**Art. 375.** O embargo será imediato havendo risco à segurança de transeuntes ou aos imóveis limítrofes e ainda, quando verificada a impossibilidade de aprovação da obra.

**Art. 376.** Na impossibilidade do recebimento do embargo lavrado, decorrente da ausência no local do proprietário, do responsável ou de operários, deverá o agente de fiscalização providenciar encaminhamento do procedimento via postal com aviso de recebimento (AR).

**Art. 377.** O prazo máximo para o início das providências tendentes à solução das irregularidades apontadas será de 10 (dez) dias.

**Art. 378.** Durante o embargo, só será permitida a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações.

**Art. 379.** Em se tratando de obra aceita, autorizada ou licenciada pelo Município, o embargo somente cessará após a eliminação das infrações que o motivaram e o pagamento das multas impostas.

**Art. 380.** Em se tratando de obra sem o documento que comprove a regularidade da atividade, o embargo somente cessará após o cumprimento de todas as seguintes condições:

I - eliminação de eventuais divergências da obra em relação às condições indicadas, autorizadas ou licenciadas;

II - pagamento das multas impostas;

III - aceitação de comunicação, ou expedição da Autorização ou Alvará de Construção.

**Art. 381.** Decorrido o prazo assinado, o órgão municipal competente vistoriará a obra nos 5 (cinco) dias subsequentes, e se constatada resistência ao embargo, deverá o funcionário encarregado da vistoria adotar as seguintes providências:

I - expedir novo auto de infração e aplicar multas diárias até que a regularização da obra seja comunicada, e verificada pelo órgão municipal competente em prazo de 5 (cinco) dias, contados a partir da comunicação, à repartição competente;

II - requisitar força policial, requerendo a imediata abertura de inquérito policial para apuração da responsabilidade do infrator pelo crime de desobediência, previsto no Código Penal, bem como para as medidas judiciais cabíveis.

**Art. 382.** A resistência ao embargo ensejará ao profissional responsável pela obra, também, a aplicação da multa diária prevista.

**Art. 383.** Para os efeitos desta Lei, considera-se resistência ao embargo a continuação dos trabalhos no imóvel sem a adoção das providências exigidas na intimação.

**Art. 384.** Lavrado o auto de flagrante policial e aberto o respectivo inquérito, será o processo encaminhado para as providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência das multas, no caso de continuação das irregularidades.



**Art. 385.** O servidor municipal que lavrar o Auto de Infração, por ocasião da abertura do inquérito policial, será responsável pela inexatidão dos dados que possam prejudicar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

**Art. 386.** Não serão objetos de regularização as edificações que, em razão da infringência à legislação edilícia, sejam objeto de ação judicial, bem como não poderão ser anistiadas as multas aplicadas em razão das irregularidades da obra.

## **CAPÍTULO II**

### **DA VERIFICAÇÃO DA ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE DA EDIFICAÇÃO**

**Art. 387.** O Município poderá fiscalizar as edificações de qualquer natureza e/ou serviços complementares, mesmo após a concessão do Auto de Conclusão, para constatar sua conveniente conservação e utilização, podendo interditá-las sempre que suas condições possam afetar a saúde e segurança de seus ocupantes, vizinhos e transeuntes, sem prejuízo de outras sanções.

**Art. 388.** Verificada a inexistência de condições de estabilidade, segurança e salubridade de uma edificação, serão os proprietários ou os possuidores intimados a promover, nos termos da lei, o início das medidas necessárias à solução da irregularidade, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, devendo o órgão municipal competente, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao prazo assinado na intimação, vistoriar a obra a fim de constatar a regularidade exigida.

**§ 1º** No caso de a irregularidade constatada apresentar perigo de ruína ou contaminação, poderá ocorrer a interdição, parcial ou total, do imóvel e, se necessário, do seu entorno, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes dos imóveis.

**§ 2º** O não cumprimento da intimação, para a regularização necessária ou interdição, implicará na responsabilização exclusiva do intimado, eximindo-se o Município de responsabilidade pelos danos decorrentes de possível sinistro.

**§ 3º** Durante a interdição somente será permitida a execução dos serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada.

**Art. 389.** Decorrido o prazo concedido, sem o cumprimento da intimação, ou verificada desobediência à interdição, deverá o funcionário encarregado da vistoria:

I - expedir Auto de Infração e aplicar multas diárias ao infrator até serem adotadas as medidas exigidas;

II - requisitar força policial, requerendo imediatamente abertura de inquérito policial para apuração da responsabilidade do infrator pelo crime de desobediência previsto no Código Penal, bem como para adoção das medidas judiciais cabíveis.

**Art. 390.** Lavrado o auto de flagrante policial e aberto o respectivo inquérito será o processo encaminhado para as providências de ajuizamento da ação cabível, sem prejuízo da incidência das multas, no caso de continuação das irregularidades.



**Art. 391.** O servidor municipal que lavrar o auto de infração, na ocasião da abertura do inquérito policial, será responsável pela inexatidão dos dados que possam prejudicar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

**Art. 392.** O atendimento da intimação não desobriga o proprietário ou o possuidor do cumprimento das formalidades necessárias à regularização da obra ou serviço, sob pena da aplicação das sanções cabíveis.

**Art. 393.** Não sendo atendida a intimação, estando o proprietário ou o possuidor autuado e multado, os serviços quando imprescindíveis à estabilidade da edificação poderão ser executados pelo Município e cobrados em dobro do proprietário ou do possuidor, com correção monetária, sem prejuízo da aplicação das multas e honorários profissionais cabíveis.

**Art. 394.** Independentemente de intimação e assistido por profissional habilitado, o proprietário ou possuidor de imóvel que constatar perigo de ruína ou contaminação, poderá dar início imediato às obras de emergência, comunicando por escrito ao órgão municipal competente, justificando e informando a natureza dos serviços a serem executados.

**Art. 395.** Comunicada a execução dos serviços, o órgão municipal competente, vistoriando o imóvel objeto da comunicação, verificará a veracidade da necessidade de execução de obras emergenciais.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO AUTO DE INFRAÇÃO**

**Art. 396.** Auto de Infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica, contra a qual é lavrado o auto, infringido os dispositivos deste Código.

**Art. 397.** O Auto de Infração lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverá conter as seguintes informações:

- I - endereço da atividade ou da obra;
- II - número da inscrição do imóvel no cadastro imobiliário;
- III - nome do proprietário, do construtor e do responsável técnico, ou somente do proprietário quando se tratar de autoconstrução;
- IV - data da ocorrência;
- V - descrição da ocorrência que constitui a infração e os dispositivos legais violados;
- VI - multa aplicada;
- VII - intimação para a correção da irregularidade;
- VIII - prazo para a apresentação de defesa;
- IX - identificação e assinatura do atuante e do autuado, e de testemunhas, se houver.



§ 1º As omissões ou incorreções do Auto de Infração não acarretarão na sua nulidade, quando do processo, constarem elementos suficientes para a determinação da infração e do infrator.

§ 2º A autuação deverá ser feita pessoalmente, podendo ser também por via postal, com aviso de recebimento, ou por edital.

§ 3º A assinatura do infrator no auto não implica confissão, nem a aceitação dos seus termos.

§ 4º A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator, não agravará a pena, nem impedirá a tramitação normal do processo.

## **CAPÍTULO IV DOS RECURSOS**

**Art. 398.** O autuado terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa contra a autuação, a partir da data do recebimento da notificação.

**Art. 399.** A defesa far-se-á por petição, instruída com a documentação necessária, endereçada ao Poder Executivo municipal, que apreciará o recurso em até 60 (sessenta) dias, acatando, ou não, pela sua procedência.

**Parágrafo único.** A apresentação de defesa no prazo legal suspende a exigibilidade da multa até decisão de autoridade administrativa.

**Art. 400.** O julgamento do recurso em primeira instância compete à Junta de Julgamento de Recursos, e em segunda e última instância, ao Secretário pelo órgão municipal competente responsável pelo setor de Planejamento e Gestão.

**Parágrafo único.** A Junta de Julgamento de Recursos será constituída pelo Secretário de Planejamento e Gestão e, no mínimo, dois servidores municipais efetivos, sem atuação no setor de fiscalização.

**Art. 401.** O servidor municipal responsável pela autuação é obrigado a emitir parecer no processo de defesa, justificando a ação fiscal punitiva e, no seu impedimento, a chefia imediata avocará o poder decisório, instruindo o processo e aplicando, em seguida, a penalidade que couber.

**Art. 402.** Julgada procedente a defesa, tornar-se-á insubsistente a ação fiscal, e o servidor municipal responsável pela autuação, terá vista do processo, podendo recorrer da decisão à última instância no prazo de 10 (dez) dias.

**Art. 403.** Consumada a anulação da ação fiscal, será a decisão final, sobre a defesa apresentada, comunicada ao suposto infrator.

**Art. 404.** Na ausência de defesa ou sendo julgado improcedente o recurso será aplicada a multa correspondente, notificando-se o infrator para que proceda ao recolhimento da quantia relativa à multa, no prazo de 10 (dez) dias.



## CAPÍTULO V DAS PENALIDADES

**Art. 405.** Para os efeitos desta Lei, considera-se infrator o proprietário do imóvel e, ainda, quando for o caso, o responsável pelo condomínio, o usuário, o responsável pelo uso e o responsável técnico das obras.

**Art. 406.** O desatendimento às disposições deste Código constitui infração sujeita a penalidades pecuniárias e poderá acarretar ao infrator as seguintes penas:

- I - interdição;
- II - embargo;
- III - demolição;
- IV - multa.

**Art. 407.** As penalidades aplicadas não isentam o infrator da obrigação de reparar ou ressarcir o dano resultante da infração, na forma prevista em lei.

### SEÇÃO I DA INTERDIÇÃO

**Art. 408.** Consiste no ato de paralisação de toda ou qualquer atividade, obra, ou parte da obra, impedimento do acesso, da ocupação ou do uso, mediante aplicação do respectivo Auto de Interdição por autoridade competente.

**Art. 409.** A interdição será imposta após vistoria efetuada pelo órgão municipal competente.

**Art. 410.** Cabe interdição quando houver iminente perigo de caráter público ou ambiental.

**Art. 411.** A interdição não exime a obrigatoriedade do cumprimento das demais cominações legais e da aplicação concomitante de multas.

### SEÇÃO II DO EMBARGO

**Art. 412.** O embargo consiste na ordem de paralisação da obra, atividade ou de qualquer ação que venha em prejuízo da população, ou que contrarie a legislação municipal, com aplicação do respectivo Auto de Embargo por autoridade competente.

**§ 1º** Ocorrendo qualquer das infrações especificadas neste artigo, e a qualquer dispositivo deste Código, o encarregado pela fiscalização comunicará o infrator através de Notificação de Embargo, para regularização da situação no prazo que lhe for destinado, ficando a obra embargada até que isto aconteça.





§ 2º A Notificação de Embargo será levada ao conhecimento do infrator, proprietário e/ou responsável técnico para que a assine, e se houver recusa, serão apanhadas as assinaturas de duas testemunhas.

§ 3º Se ocorrer decurso do prazo ou o desrespeito do embargo comunicado ao infrator através de Notificação de Embargo, o encarregado da fiscalização lavrará o Auto de Infração.

§ 4º O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências do órgão municipal competente, decorrentes do que especifica este Código.

§ 5º Se não houver alternativa de regularização da obra após o embargo, seguir-se-á a demolição total ou parcial da mesma.

**Art. 413.** O embargo não impede a aplicação concomitante de outras penalidades estabelecidas neste Código.

**Art. 414.** Cabe embargo nos seguintes casos e condições:

I - falta de obediência a limites, a restrições ou a condições determinadas por legislação municipal;

II - falta de licença para obra em execução, independentemente do fim a que se destina;

III - falta de licença para atividade ou instalação comercial, industrial, de serviços ou de qualquer outra natureza;

IV - quando se verificar, a qualquer tempo, a falta de segurança, estabilidade ou resistência das edificações, dos terrenos ou das instalações;

V - na execução ou funcionamento irregular de obra, qualquer que seja seu fim, espécie ou local, nos edifícios, nos terrenos ou nos logradouros públicos;

VI - atividades que causem incômodo de qualquer natureza à vizinhança ou que infrinjam qualquer legislação municipal;

VII - obras licenciadas de qualquer natureza em que não estiver sendo obedecido o projeto aprovado, ao alinhamento predial ou nivelamento ou sendo cumprida qualquer prescrição do Alvará de Licença.

**Art. 415.** O órgão competente poderá solicitar, sempre que necessário, o auxílio de força policial para fazer respeitar o cumprimento do embargo.

### SEÇÃO III DA DEMOLIÇÃO

**Art. 416.** A demolição parcial ou total da edificação será imposta quando:

I - a obra estiver sendo executada sem projeto aprovado, sem alvará de licenciamento e não puder ser regularizada;

II - houver risco iminente de caráter público;



III - houver desrespeito ao alinhamento e não houver possibilidade de modificação na edificação para ajustá-la à legislação vigente;

IV - o proprietário não tomar as providências determinadas pelo município para sua segurança.

#### **SEÇÃO IV**

#### **DA MULTA**

**Art. 417.** A multa será aplicada pelo órgão competente em vista do Auto de Infração e de acordo com a escala estabelecida.

**Art. 418.** As multas serão aplicadas ao infrator, cabendo também ao responsável técnico da obra, se houver, na proporção de 50% (cinquenta por cento) dos valores previstos para cada.

**Art. 419.** As multas diárias por desobediência ao Auto de Embargo terão como base os valores correspondentes a 10% (dez por cento) do valor estabelecido.

**Art. 420.** Na reincidência, a multa será aplicada em dobro.

**Parágrafo único.** Considera-se reincidência, para duplicação da multa, outra infração da mesma natureza.

**Art. 421.** A aplicação das multas pecuniárias, estabelecidas nesta Lei, não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas ou judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua responsabilidade pelos crimes de desobediência contra a Administração Pública, previstos na legislação penal.

**Art. 422.** Simultaneamente à lavratura do competente Auto de Infração, o infrator será notificado para, no prazo de 15 (quinze) dias, pagar ou apresentar defesa à autoridade competente, sob pena de confirmação da multa imposta e de sua subsequente inscrição em dívida ativa.

**Art. 423.** As multas, independentemente de outras penalidades previstas pela legislação em geral e pelo presente Código, terão os seguintes valores cobrados cumulativamente:

I - multas de 30 (trinta) Unidades Fiscais Municipal (UFM) a 60 (sessenta) UFM para:

- a) obra em execução, ou executada sem licenciamento;
- b) obra em execução, ou executada em desacordo com o projeto aprovado;
- c) demolição total ou parcial de prédios sem licença;
- d) infrações às demais imposições do presente Código.

II - multas de 30 (trinta) UFM a 60 (sessenta) UFM para:

- a) obra em execução, estando a mesma embargada;
- b) quando o prédio for ocupado sem que o Município tenha fornecido o respectivo Habite-

se;



c) obra em execução, ou executada em desacordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal.

**Art. 424.** A graduação das multas far-se-á tendo em vista:

I - gravidade da infração, considerando:

- a) a natureza da infração;
- b) as consequências à coletividade.

II - circunstâncias atenuantes:

- a) a ação do infrator não ter sido fundamental para consecução do evento;
- b) o infrator por espontânea vontade, imediatamente, procurar reparar ou minorar as consequências do ato lesivo;
- c) ser o infrator primário e a falta cometida de natureza leve.

III - circunstâncias agravantes:

- a) a reincidência na infração;
- b) cometer a infração para obtenção e vantagem pecuniária;
- c) provocar consequências danosas ao meio ambiente;
- d) danificar áreas de proteção ambiental;
- e) agir com dolo direto ou eventual;
- f) provocar efeitos danosos à propriedade alheia;
- g) uso de meios fraudulentos junto à municipalidade.

IV - antecedentes do infrator.

**Art. 425.** A correção e atualização do valor das multas serão realizadas a partir de índices econômicos a serem definidos pelo órgão municipal competente responsável pelo setor de finanças do Município.

## TÍTULO IX

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 426.** Os casos omissos no presente Código de Obras serão avaliados e julgados pelo órgão competente juntamente com o Conselho de Desenvolvimento Municipal, aplicando-se leis, decretos e regulamentos especiais.

**Art. 427.** Todas as situações e fatos ambientais que se encontrem ou se encontrarem em desacordo com o que dispõe este Código, ou contrarie seus princípios, mas não estejam previstos em texto legal, serão gerenciados pela secretaria municipal competente, que estabelecerá os procedimentos a serem seguidos pelos interessados e fixará prazos para a sua observância.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE IMARUÍ**

**Art. 428.** No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação, o Poder Executivo regulamentará a presente Lei no que couber, estabelecendo as normas técnicas, padrões e critérios definidos com base em estudos e propostas realizados pelo órgão municipal competente integrantes, e os demais procedimentos para licenciamento, controle e fiscalização necessários à implementação do disposto neste Código.

**Art. 429.** São recepcionados por este Código todos os dispositivos de leis municipais que tratam de matéria ambiental com ele não conflitante, revogando-se as disposições em contrário.

**Art. 430.** Este Código entra em vigor na data de sua publicação.

Imaruí, SC, 10 de janeiro de 2024.

**JOSÉ EUCLIDES DA ROCHA**  
Prefeito Municipal, em Exercício