

## LEI Nº 1.248/1991

Institui o CÓDIGO DE OBRAS do Município de Castelo e dá outras providências.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE CASTELO, NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO:** FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

### TÍTULO I PARTE GERAL

#### CAPÍTULO I DA APLICAÇÃO DO CÓDIGO

**Art. 1º.** O presente Código estabelece normas de projeto e construção, em geral, no Município de Castelo.

**Art. 2º.** O objetivo deste Código é disciplinar a aprovação, a construção e a fiscalização das obras, as condições mínimas que satisfaçam à segurança, ao conforto e à higiene das edificações, bem como preservar o direito de vizinhança estabelecido no Código Civil. *(Redação dada pela Lei nº 2.204/2004)*

**Art. 3º.** Destaca, para rigorosa aplicação, as normas técnicas, visando o progressivo aperfeiçoamento da construção, voltado principalmente para a paisagem urbana e o aprimoramento da arquitetura das edificações.

#### CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES GERAIS

**Art. 4º.** Para fins de interpretação, são adotadas, neste título, as seguintes definições:

- 1 - ACRÉSCIMO: é o aumento de uma construção, quer no sentido horizontal, quer no vertical;
- 2 - ALINHAMENTO: é a linha projetada e locada ou indicada pela Prefeitura, para marcar o limite entre o lote e o logradouro público;
- 3 - NIVELAMENTO: operação que consiste na determinação da diferença de nível entre dois ou mais pontos;
- 4 - ÁREA ABERTA: é a área cujo perímetro é aberto em parte, sendo guarnecida, pelo menos em dois de seus lados, por paredes do edifício;
- 5 - ÁREA COMUM: é a área que se estende por mais de um lote, podendo ser fechada ou aberta;
- 6 - ÁREA EDIFICADA: superfície do lote, ocupada pela projeção horizontal da edificação;
- 7 - ÁREA LIVRE: superfície do lote, não ocupado pela edificação, considerada em sua projeção horizontal;
- 8 - ÁREA PRINCIPAL: é a área que se destina a iluminar e ventilar compartimentos de permanência prolongada;
- 9 - ÁREA ÚTIL: superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes;
- 10 - ÁREA SECUNDÁRIA: é a área que se destina a iluminar e ventilar compartimentos de utilização transitória;
- 11 - BALCÃO: elemento acessível e construído em balanço, sendo geralmente o prolongamento de um piso;
- 12 - CASA DE APARTAMENTO: é aquela com dois ou mais apartamentos servidos por uma ou mais entradas comuns, constituindo cada apartamento uma habitação distinta, destinada à residência permanente, compreendendo cada apartamento pelo menos dois compartimentos, um dos quais instalação sanitária e banheiro;
- 13 - CAVA: é o espaço vazio, com ou sem divisões, situado abaixo do pavimento térreo de um edifício, tendo o piso em nível inferior ao do terreno circundante, a uma distância desse nível, menor que a metade do pé direito;
- 14 - CONSTRUIR: é, de um modo geral, realizar qualquer obra nova, edifício, ponte, muros e outras obras;
- 15 - DESMEMBRAMENTO: é a desintegração de uma ou várias partes de um terreno, para constituírem novo lote ou

para serem incorporadas a lotes vizinhos. Não constituem desmembramento, a construção de mais de um edifício dentro do mesmo lote, quando permitido;

- 16 - EDIFICAR: é elevar qualquer edifício destinado a habitação, a instalar indústria, comércio e outros afins;
- 17 - ELEMENTOS GEOMÉTRICOS ESSENCIAIS: são os elementos de construção, submetidos, pelas presentes instruções, a limites precisos;
- 18 - BALANÇO: avanço da edificação sobre os alinhamentos ou recuos regulamentares;
- 19 - BEIRAL: prolongamento de cobertura que sobressai das paredes externas;
- 20 - ALVARÁ DE "HABITE-SE": documento fornecido pela municipalidade, autorizando a ocupação da edificação.
- 21 - COTA: indicação ou registro numérico de dimensões, medidas;
- 22 - EMPACHAMENTO: utilização de espaços públicos para finalidades diversas;
- 23 - FACHADA: elevação das paredes externas de uma edificação;
- 24 - FACHADA PRINCIPAL: fachada voltada para o logradouro público;
- 25 - GABARITO: medida que determina ou limita largura de logradouro e altura das edificações;
- 26 - JIRAU ou GALERIA: pavimento intermediário entre o piso e o forro de um compartimento e de uso exclusivo deste;
- 27 - GALERIA PÚBLICA: passeio, coberto por uma edificação;
- 28 - MARQUISE: balanço, constituindo cobertura;
- 29 - PARAPEITO: resguardo de pequena altura, de terraços, sacadas e galerias;
- 30 - PATAMAR: superfície intermediária entre dois lances de escada;
- 31 - PÉ DIREITO: distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento;
- 32 - PÉRGOLA ou CARAMANCHÃO: construção de caráter decorativo, para suporte de plantas, sem constituir cobertura;
- 33 - PLATIBANDA: coroamento de uma edificação, formado pelo prolongamento das paredes externas, acima do forro;
- 34 - POÇO DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO: área livre, de pequena dimensão, destinada a ventilar compartimentos de utilização especial;
- 35 - SOBRELOJA: pavimento acima da loja e de uso exclusivo da mesma;
- 36 - SÓTÃO: espaço situado entre o forro e a cobertura, aproveitável como dependência de uso comum de uma edificação;
- 37 - TAPUME: vedação provisória, usada durante a construção;
- 38 - TELHEIRO: construção coberta, fechada no máximo em duas faces;
- 39 - TESTADA: é a linha que seara o logradouro público, arreamento aprovado ou submetido à aprovação da Prefeitura, de propriedade particular e que coincide com o alinhamento;
- 40 - TAXA DE OCUPAÇÃO: é a relação entre a área construída e a área total do terreno em que a construção se situa;
- 41 - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: é a relação entre a área construída e a área total do terreno em que a construção se situa;
- 42 - ÁREA CONSTRUÍDA: é a soma das áreas dos pisos utilizados, cobertos ou não, de todos os pavimentos de uma edificação;
- 43 - CERTIDÃO DETALHADA: documento fornecido pela Prefeitura Municipal, que comprova a existência da edificação.

#### CAPÍTULO III DAS MEDIDAS DE URBANISMO E OBRAS

##### Seção I Do Plano de Urbanismo

**Art. 5º.** A Prefeitura Municipal promoverá estudos para um plano de urbanização de Castelo, de acordo com as verdadeiras necessidades do Município.

**Art. 6º.** O Plano de Urbanização a ser estudado constituirá parte integrante do Plano Diretor do Município.

**Art. 7º.** Os estudos sobre o Plano de Urbanização se submeterão aos seguintes princípios básicos:

- I - orientação política, fundada na pesquisa;
- II - estabelecer o sentido da conjuntura local, especialmente a relação entre o Município e a região em que se situa, pela análise das condições geográficas, econômicas e sociais;
- III - estabelecer um conjunto de equipamentos urbanos que se prestem, da melhor maneira, às necessidades da população e que permitam acompanhar a sua evolução natural, por meio de obras futuras, dentro de um critério orgânico;
- IV - determinar uma ocupação racional do território municipal, pela destinação e aproveitamento adequado de suas parcelas;
- V - urbanização da sede do Município, distritos e núcleos de população, num sentido dinâmico, isto é, em função da valorização de todo o território municipal.

## **Seção II** Do Zoneamento

**Art. 8º.** Para os efeitos do presente Código, fica o Município de Castelo, dividido nas seguintes zonas:

- I - Urbana (ZU);
- II - Expansão Urbana (ZEU);
- III - Rural (ZR);

- I - *Zona Urbana*: aquela compreendida no perímetro urbano, definido por lei municipal, compreendendo a malha urbana já ocupada ou aquela cuja ocupação apresenta-se comprometida, através de projeto de parcelamento já aprovado pelo órgão municipal competente;
- II - *Zona de Expansão Urbana*: aquela ainda não parcelada, compreendida no perímetro urbano, definido por lei municipal;
- III - *Zona Rural*: será constituída por toda a extensão de terras do Município de Castelo, não incluídas nas demais zonas.

§1º. As edificações a serem construídas ao longo da rodovia do contorno da Sede do Município deverão guardar um afastamento mínimo de 7,5m (sete metros e meio), contados a partir do eixo central da rodovia, na direção perpendicular ao mesmo, nos dois lados do logradouro. *(Acrescentado pela Lei nº 2.204/2004)*

§2º. Quando as edificações de que trata o parágrafo anterior forem para uso residencial, as vagas *(de garagem)* previstas serão nas seguintes proporções: *(Acrescentado pela Lei nº 2.204/2004)*

I - edificações residenciais unifamiliares:

- a) até 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados): 1 (uma) vaga com 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados);
- b) acima de 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados): 2 (duas) vagas com 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) cada;

II - edificações residenciais multifamiliares:

- a) para unidades com 2 (dois) dormitórios ou até 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados): 1 (uma) vaga com 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados);
- b) para unidades com 3 (três) dormitórios ou acima de 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados): 2 (duas) vagas com 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) cada;

III - edificações comerciais e industriais:

- a) para estabelecimentos de até 35,00m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados) deverão ser previstas 2 (duas) vagas com 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) cada;
- b) a partir de 35,00m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados) a previsão de vagas para estacionamento será acrescida de 1

(uma) vaga de 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) para cada 35,00m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados) ou fração.

## **Seção III** Dos Arruamentos

**Art. 9º.** É proibida a execução de arruamento ou abertura de logradouro, em qualquer zona do Município, sem prévia licença da Prefeitura.

**Art. 10.** A urbanização de novas áreas por iniciativa particular e a venda de terrenos, além das condições a que estiver sujeita em faces das leis federais e estaduais, somente será permitida depois de aprovados os planos pela Prefeitura, levando-se em consideração a urbanização da área contígua ou limítrofe.

**Art. 11.** Os planos de urbanização serão executados de maneira a se obter a mais conveniente disposição para os logradouros, ruas, praças e jardins públicos e para os lotes, de acordo com as exigências da cidade, dentro das limitações deste Código.

**Art. 12.** Nos logradouros públicos que já figuram na planta cadastral da cidade, será obrigatório observar os alinhamentos nela fixados, toda vez que houver construção, reconstrução de edifício, cercas e muros.

**Art. 13.** A superfície de rolamento, em qualquer via, não poderá exceder a dois terços (2/3) de superfície total.

**Art. 14.** As rampas dos logradouros terão declividade máxima de 15% (quinze por cento). Para rampas superiores a esse limite a Prefeitura determinará as condições a serem observadas.

## **Seção IV** Dos Loteamentos

**Art. 15.** Os projetos de loteamento deverão observar o que estatui a Lei *(Federal)* nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e as demais legislações federal, estadual e municipal referentes à proteção ambiental. *(Redação dada pela Lei nº 2.204/2004)*

§1º. Do parcelamento do solo não serão admitidos terrenos resultantes com área inferior a 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5,00m (cinco metros) de testada. *(Acrescentado pela Lei nº 2.204/2004) (Vide art. 176 do PDM)*

§2º. Em condições excepcionais, mediante laudo circunstanciado da Secretaria Municipal de Obras, admitir-se-ão áreas inferiores ao previsto no parágrafo anterior, desde que se trate de terrenos já edificados, que não prejudiquem a estética e o ordenamento urbanístico municipal e de situações sociais constituídas que, por sua natureza, dificultem ou tornem problemática sua regularização. *(Acrescentado pela Lei nº 2.204/2004)*

**Art. 16.** Nos loteamentos destinados a edificação de conjuntos habitacionais de interesse social as dimensões de testada e área mínima dos lotes de terreno serão de 9m (nove metros) e 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), respectivamente.

**Art. 17.** O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200m (duzentos metros) e a largura máxima admitida será de 100m (cem metros).

**Parágrafo único.** Somente em casos especiais serão admitidas quadras com tamanhos diferentes, desde que as vias sejam abertas no sentido das curvas de nível.

## **Seção V** Do Desmembramento

**Art. 18.** Em qualquer caso de desmembramento é indispensável a aprovação prévia da divisão do terreno pelo órgão competente da Prefeitura.

**Parágrafo único.** Essa aprovação se fará mister mesmo no caso do loteamento (*desmembramento*) compreender apenas dois (2) lotes e, ainda, quando se tratar de desmembramento de uma pequena faixa de terreno para ser incorporada a outro lote. Neste último caso a aprovação será dada com essa restrição expressa, devendo constar da escritura de transmissão.

**Art. 19.** A aprovação da planta da divisão do terreno, no caso do "Parágrafo único" do artigo anterior, só poderá ser permitida quando a parte restante compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as características mínimas de área e testada.

## Seção VI

### Das Vias e Logradouros Públicos

**Art. 20.** Todas as ruas, avenidas, travessas ou praças serão alinhadas e niveladas em conformidade com o plano pré-estabelecido.

**Art. 21.** A Prefeitura, sempre que julgar necessário a abertura, alargamento ou prolongamento de qualquer via ou logradouro público, poderá promover acordo com os proprietários dos terrenos marginais no sentido de obter o necessário consentimento para a execução dos serviços, quer mediante pagamento das benfeitorias e do terreno, quer independente de qualquer indenização.

**Parágrafo único.** No caso de não assentimento ou oposição por parte do proprietário à execução do plano, a Prefeitura promoverá, nos termos da legislação vigente, a desapropriação da área que julgar necessária.

**Art. 22.** Nenhuma construção, qualquer que seja o seu gênero, poderá ser feita no alinhamento e altura das soleiras.

**Parágrafo único.** O alinhamento e a altura da soleira serão determinados de acordo com os projetos oficialmente aprovados para o respectivo logradouro.

**Art. 23.** Nos cruzamentos dos logradouros públicos já existentes, os dois alinhamentos serão concordados por curvas de raio igual a três (3) metros ou por chanfro reto medido a dois (2) metros do ponto de intercessão da projeção, entre as duas linhas do terreno com o logradouro.

**Art. 24.** Não serão considerados recuos, para efeito de indenização, as áreas perdidas com a concordância de alinhamentos.

**Parágrafo único.** Os demais cruzamentos deverão obedecer projetos de loteamento aprovado, sendo que os novos loteamentos a serem aprovados deverão ter uma curva com raio mínimo de 5 (cinco) metros.

## CAPÍTULO IV

### DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS A PROJETAR, CALCULAR E CONSTRUIR

**Art. 25.** São considerados habilitados ao exercício da profissão aqueles que satisfizerem às disposições da legislação e normas vigentes.

**Art. 26.** Só poderá assinar qualquer projeto ou cálculo a ser submetido à aprovação da Prefeitura, bem como encarregar-se da execução de qualquer obra, o profissional devidamente habilitado, nos termos da lei.

**Parágrafo único.** Caberá ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) a fiscalização do

cumprimento da lei.

**Art. 27.** A responsabilidade dos projetos, cálculos, especificações apresentadas cabe aos respectivos autores e a execução das obras aos profissionais que construíam.

**Parágrafo único.** A municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade após a aprovação do projeto, em obras mal executadas.

**Art. 28.** Os profissionais de que trata este Capítulo deverão ser inscritos no Cadastro da Prefeitura e recolher as taxas devidas.

## CAPÍTULO V

### DA LICENÇA E PROJETOS

#### Seção I

##### Das Normas Gerais

**Art. 29.** As obras de construção ou reconstrução, total ou parcial, de qualquer espécie, de modificações, acréscimos, reformas e consertos de prédios, a construção de passeios nos logradouros e, bem assim, a demolição de qualquer construção, só poderão ser feitas de acordo com as disposições do presente Código e mediante licença da Prefeitura.

**Art. 30.** Toda construção deverá ser feita em lote devidamente transcrito no Cartório do Registro Geral de Imóveis da comarca, em nome do interessado, cujo título será exibido no ato do requerimento da licença, salvo os casos previstos no artigo 37, §3º, incisos I a III. (*Redação dada pela Lei nº 2.240/2004*)

#### Seção II

##### Da Aprovação do Projeto

**Art. 31.** O requerimento de aprovação será instruído com o projeto de obra, organizado e apresentado de acordo com as normas deste Código.

**Art. 32.** O projeto relativo à execução de qualquer obra de construção, modificação ou acréscimo de prédio, constará, conforme a natureza da obra, das seguintes peças, em 3 (três) vias, uma das quais em papel vegetal, desenhada a nanquim ou cópia sépia:

- 1 - Planta de situação, escala 1:1000;
- 2 - Planta de localização, escala 1:500;
- 3 - Plantas baixas de todos os pavimentos da cobertura, em escala 1:50 e, em casos especiais, poderá ser 1:100;
- 4 - Corte longitudinal e corte transversal em escala 1:50 e, em casos especiais, de 1:100;
- 5 - Elevações das faces da edificação, visíveis do logradouro, em escala 1:50 ou 1:100;
- 6 - Tabela de área;
- 7 - Legenda ou carimbos.

§1º. A planta de situação deve caracterizar a posição do lote ao quarteirão, indicando a distância a uma esquina, orientação magnética, sua forma, dimensões e área.

§2º. A planta de localização deve indicar a posição da edificação do lote, a altura dos muros no recuo de jardim, a largura e a pavimentação do passeio, bem como a existência ou não de árvores no mesmo e rebaixo do meio fio, quando houver acesso de veículos.

§3º. As plantas baixas devem indicar: destino, dimensões e área de cada compartimento, posição e dimensões de vão, área de pavimento, demarcação das garagens privativas, localização dos reservatórios de água.

§4º. Os cortes devem ser apresentados em número suficiente

para um perfeito entendimento do projeto da edificação e convenientemente cotados.

§5º. Da tabela de áreas deve constar: a área do terreno, a área de cada pavimento, a área total construída e os cálculos relativos à taxa de ocupação e índice de aproveitamento.

§6º. A legenda deve obedecer às normas da ABNT, com as seguintes dimensões: 185 x 297 mm, contendo os seguintes elementos:

- 1 - natureza e local da obra;
- 2 - numeração das pranchas;
- 3 - nome do autor do projeto e responsável técnico pela execução da obra, com assinatura, título e número de carteira profissional.

§7º. O projeto será apresentado sem rasuras ou emendas não ressalvadas.

**Art. 33.** Havendo obrigatoriedade de instalação de elevadores deverá constar o Projeto de Montagem, o cálculo de tráfego desses elevadores.

**Art. 34.** A aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito de propriedade do terreno.

**Art. 35.** Nos projetos de construção, modificação e acréscimo deverão ser apresentadas:

- 1 - a tinta preta, as partes existentes e conservadas;
- 2 - a tinta vermelha, as partes novas ou a renovar;
- 3 - a tinta amarela, as partes a demolir.

### Seção III

#### Modificações de Projeto Aprovado

**Art. 36.** As alterações de projetos a serem efetuadas após o licenciamento da obra devem ter a sua aprovação requerida previamente.

### Seção IV

#### Do Licenciamento da Construção

**Art. 37.** O licenciamento da construção será concedido mediante requerimento, que deverá ser assinado pelo proprietário ou responsável técnico pela execução da obra, constando do pedido, em anexo, os seguintes elementos: *(Redação dada pela Lei nº 2.240/2004)*

- I - projeto aprovado (original);
- II - cópia da escritura, registrada;
- III - prova da quitação do pagamento de todos os débitos relativos ao terreno, com a Fazenda Pública Municipal.

§1º. A expedição de Alvará de Licença para Construção de Edificação em lotes situados em áreas de preservação permanente ou ambiental, ou localizados às margens de cursos d'água, nascentes e córregos, dependerão de anuência prévia da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, que estudará o caso à luz das leis ambientais federal, estadual e municipal. *(Acrescentado pela Lei nº 2.204/2004)*

§2º. Aplica-se o disposto no parágrafo anterior aos casos de edificações destinadas a abrigar atividades poluidoras. *(Acrescentado pela Lei nº 2.204/2004)*

§3º. O requisito estabelecido no inciso II poderá ser suprido se o requerente apresentar qualquer um dos seguintes documentos, não cumulativamente: *(Acrescentado pela Lei nº 2.240/2004)*

- I - contrato representativo de relação obrigacional ou relação de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto,

com firmas reconhecidas em cartório e subscrito por duas testemunhas;

II - recibo do qual conste a área e as confrontações do terreno, com as respectivas dimensões e assinaturas do vendedor, do possuidor e dos confrontantes, com firmas reconhecidas em cartório e subscrito por duas testemunhas;

III - planta de situação, com dimensões e área de terreno, com assinaturas do possuidor e confrontantes, com firmas reconhecidas em cartório, conforme croqui no anexo.

§4º. O requerente responde civil e criminalmente pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação em reconhecimento, pelo Município, do direito de propriedade sobre o imóvel, salvo os casos previstos na legislação civil. *(Acrescentado pela Lei nº 2.240/2004)*

§5º. Satisfeita qualquer das condições previstas no §3º, a Prefeitura expedirá o Alvará de Licença para Construção, Reforma, Demolição e Acréscimo, salvo quando o licenciamento importar em construção a ser realizada: *(Acrescentado pela Lei nº 2.240/2004)*

- I - em logradouro público;
- II - em áreas atingidas por plano de urbanização aprovado;
- III - em áreas de risco, assim definidas pelo Município;
- IV - em áreas de preservação permanente.

§6º. O disposto neste artigo não se aplica aos terrenos ou lotes resultantes de parcelamentos de solo ilegais ou irregulares. *(Acrescentado pela Lei nº 2.240/2004)*

**Art. 37-A.** Nos casos em que a propriedade imóvel for transmitida por qualquer uma das formas previstas de I a III do §3º do artigo anterior, fica o Poder Público Municipal autorizado a efetuar os lançamentos tributários em nome dos novos adquirentes. *(Acrescentado pela Lei nº 2.240/2004)*

**Art. 38.** Para fins de documentação e fiscalização, os alvarás de alinhamento e licença para obras em geral deverão permanecer no local das mesmas, juntamente com o projeto aprovado.

**Art. 39.** Todas as obras deverão ser executadas de acordo com o projeto aprovado, nos seus elementos geométricos essenciais, a saber:

- 1 - altura do edifício;
- 2 - os pés direitos;
- 3 - a área dos pavimentos e compartimentos;
- 4 - as dimensões das áreas e passagens;
- 5 - a posição das paredes externas;
- 6 - a área e a forma da cobertura;
- 7 - a posição e dimensões dos vãos externos;
- 8 - as dimensões das saliências;
- 9 - a planta de localização aprovada; etc.

§1º. Depende de licença prévia da Prefeitura qualquer modificação nos elementos geométricos e nas linhas e detalhes das fachadas, constantes do projeto aprovado.

§2º. Não poderá ser feita, sem licença da Prefeitura, a suspensão de vãos internos, quando desta suspensão resultar a subdivisão do prédio em unidade independente.

**Art. 40.** Os prédios existentes atingidos por recuos de alinhamentos, chanfros de esquina ou galerias públicas, não deverão sofrer obras de reforma, reconstrução ou acréscimo, sem a observância dos novos alinhamentos, recuos ou galerias.

**Parágrafo único.** Aplicam-se as disposições deste artigo a novas edificações isoladas, pertencentes a um prédio existente, sujeito a recuos de alinhamento.

## **Seção V**

### **Das Obras Paralisadas**

**Art. 41.** No caso de se verificar a paralisação de uma obra por mais de 180 (cento e oitenta) dias, deverá ser feito o fechamento do terreno no alinhamento do logradouro, por meio de muro dotado de portão de entrada.

§1º. Tratando-se de construção no alinhamento, um dos vãos abertos sobre o logradouro deverá ser guarnecido com porta, para permitir o acesso ao interior da construção, devendo ser fechados com alvenaria todos os outros vãos que deitarem para o logradouro.

§2º. No caso de ruína ou de ameaça de ruína em uma construção paralisada, o diretor do departamento competente, depois de feita a necessária vistoria administrativa, determinará a demolição, a bem da segurança pública, nos termos legais.

**Art. 42.** Os andaimes de uma construção paralisada deverão ser demolidos no caso da paralisação ser prolongada por mais de 60 (sessenta) dias, salvo caso em que a construção for afastada do alinhamento.

**Parágrafo único.** Os andaimes das construções paralisadas e recuadas do alinhamento terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a sua demolição, a contar da data da paralisação.

## **Seção VI**

### **Das Demolições**

**Art. 43.** A demolição de qualquer edificação, excetuados apenas os muros de fechamento até 3m (três metros) de altura, só poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão competente.

§1º. Tratando-se de edificação com mais de dois pavimentos, ou que tenha mais de 8m (oito metros) de altura, a demolição só poderá ser efetuada sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

§2º. Em qualquer demolição, o profissional ou proprietário, conforme o caso, porá em prática todas as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos operários e do público, das benfeitorias do logradouro e das propriedades vizinhas.

§3º. O órgão municipal competente poderá, sempre que julgar necessário, estabelecer horário dentro do qual uma demolição deva ou possa ser executada.

§4º. O requerimento em que for solicitada a licença para uma demolição, compreendida no parágrafo primeiro, será assinado pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário.

§5º. No pedido de licença para demolição deverá constar o prazo de duração dos trabalhos, o qual será ou poderá ser prorrogado, atendendo solicitação justificada do interessado e a juízo da Prefeitura.

## **Seção VII**

### **Das Obras Públicas**

**Art. 44.** Não poderão ser executadas sem licença da Prefeitura, devendo obedecer às determinações do presente Código, ficando, entretanto, isentas de pagamento de emolumentos as seguintes obras:

- 1 - construção de edifícios públicos;
- 2 - obras de qualquer natureza em propriedades da União ou Estado;
- 3 - obras a serem realizadas por instituições oficiais ou

paraestatais, quando para sua sede própria.

**Art. 45.** 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 de seu cargo.

## **Seção VIII**

### **Do Habite-se, da Aceitação de Obras Parciais e da Certidão Detalhada ou de Construção**

**Art. 46.** Concluída a construção, o prédio só poderá ser utilizado após ser concedido o HABITE-SE (*Alvará de Ocupação*) pela autoridade competente, que só o deferirá comprovada a execução das obras, atendidos os seus fins específicos, de acordo com o projeto arquitetônico e projetos complementares aprovados.

**Parágrafo único.** Para a concessão do “Alvará de Habite-se”, na forma desta Seção ou nos demais casos previstos em lei, é obrigatória a numeração prévia do imóvel, cuja indicação do número, segundo os critérios vigentes, ficará a cargo do órgão competente da Prefeitura, cabendo ao responsável pela edificação da obra ou ao proprietário dela arcar com as despesas de confecção e instalação do número em local, forma e prazos indicados pela municipalidade. (*Acréscitado pela Lei nº 2.776/2009*)

**Art. 47.** Poderá ser concedido o HABITE-SE parcial e Certidão Detalhada, nos seguintes casos:

- 1 - quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial e houver utilização independente dessas partes;
- 2 - quando se tratar de prédio construído (*constituído*) de unidades autônomas, podendo o HABITE-SE ser concedido por unidades;
- 3 - quando se tratar de prédios no interior de um mesmo lote.

**Art. 48.** Terminada a obra de reconstrução, modificação ou acréscimo, deverá ser pedida pelo proprietário ou responsável pela execução, a sua aceitação.

**Art. 49.** A “Certidão Detalhada ou de Construção” poderá ser fornecida juntamente com o HABITE-SE, ou em qualquer época, desde que a obra esteja de acordo com o projeto aprovado e já cadastrada na Prefeitura, para fins fiscais.

## **Seção IX**

### **Da Validade, Revalidação e Prorrogação do Projeto e da Licença**

**Art. 50.** A aprovação de um projeto valerá pelo prazo de um (1) ano, da data do respectivo despacho.

**Parágrafo único.** A requerimento do interessado, será concedida revalidação do projeto por igual período.

**Art. 51.** A licença para construção poderá ser concedida pelo prazo de dois (2) anos.

**Parágrafo único.** A prorrogação dependerá da licença anterior.

**Art. 52.** No caso de interrupção da construção ou paralisação de obras, a parte interessada deverá solicitar ao órgão competente da Prefeitura, para efetivo (*efeito*) de anotações e evitar a cobrança de taxas indevidas.

## **CAPÍTULO VI**

### **DA UTILIZAÇÃO DOS LOGRADOUROS PÚBLICOS**

## **Seção I**

### **Dos Serviços e Obras nos Logradouros Públicos**

**Art. 53.** Nenhum serviço ou obra que exija levantamento de guias ou escavações na pavimentação de logradouros públicos poderá ser executada sem prévia licença do órgão competente da Prefeitura, exceto quando se tratar de reparo de emergência nas instalações situadas sobre os referidos logradouros.

**Parágrafo único.** Quando os serviços de reposição de guias ou de repavimentação de logradouros públicos forem executados pela Prefeitura, compete a esta cobrar a quem de direito a importância correspondente às despesas, acrescidas de 30% (trinta por cento).

**Art. 54.** Qualquer entidade que tiver de executar serviço ou obras em logradouro público, deverá, previamente, comunicar, para as providências cabíveis, a outras entidades de serviços públicos, porventura atingidas pelo referido serviço ou obras.

## Seção II

### Do Passeio dos Logradouros Públicos

**Art. 55.** A construção e conservação dos passeios dos logradouros públicos (*calçadas*), em toda a extensão das testadas dos terrenos edificados ou não edificados, compete, obrigatoriamente, aos proprietários, atendendo ao seguinte:

- 1 - declividade de 2% (dois por cento) do alinhamento para o meio-fio, sendo permitida, em casos especiais, declividade maior, a juízo do Departamento competente;
- 2 - especificações, largura e tipo de material planejados e indicados pelo Departamento competente;
- 3 - proibição de letreiros ou anúncios, quando gravados no piso, ou que tenha características de permanente ou não;
- 4 - proibição de revestimento, formando superfície inteiramente lisa;
- 5 - intimado o proprietário a fazer reparos de conservação ou obras de reconstrução, deverá providenciar o serviço em 30 (trinta) dias, sob pena de o Departamento competente executá-lo, recebendo do proprietário o seu valor, acrescido de multa de 30% (trinta por cento).

**Parágrafo único.** As rampas e rebaixamento de meio-fio nos passeios destinados à entrada de veículos serão feitos mediante licença e, só em casos especiais, a juízo do Departamento competente, poderão ultrapassar mais de 40cm (quarenta centímetros) no sentido da largura, não podendo comprometer uma extensão maior do que a julgada indispensável para cada caso.

**Art. 56.** É proibida a colocação de degraus fora do alinhamento dos prédios e terrenos, salvo nos casos de acidentes insuperáveis do terreno, a juízo do Departamento de Obras.

§1º. O Departamento de Obras promoverá a demolição ou a retirada imediata dos que forem colocados à sua revelia, executando diretamente essa demolição ou retirada, no caso de não ser cumprida a intimação, e cobrará a respectiva despesa, acrescida de 30% (trinta por cento).

§2º. O prazo dessa intimação será de 8 (oito) dias e improrrogável.

## Seção III

### Dos Tapumes

**Art. 57.** Nas construções de até 3m (três metros) do alinhamento dos logradouros públicos, será obrigatória a existência de tapumes em toda a testada do terreno (lote).

§1º. O tapume deverá ser mantido enquanto perdurarem as obras que possam afetar a segurança dos pedestres que se utilizem dos passeios dos logradouros.

§2º. O tapume de que trata este artigo deverá atender às

seguintes normas:

- a) a faixa compreendida pelo tapume não poderá ter largura superior à metade da largura do passeio, nem exceder a 2m (dois metros);
- b) quando for construído em esquinas de logradouros, as placas existentes, indicadoras do tráfego de veículos e outras de interesse público, serão, mediante prévio entendimento com o órgão competente, transferidas para o tapume e fixadas de forma a serem visíveis;
- c) a sua altura não poderá ser inferior a 2m (dois metros) e terá que ter bom acabamento;
- d) quando executado formando galerias para circulação de pedestres, será permitida a existência de compartimentos superpostos, como complemento da instalação do canteiro da obra.

**Art. 58.** Nas edificações afastadas mais de 2,5m (dois metros e meio), em relação ao alinhamento do logradouro, o tapume não poderá ocupar o passeio.

## Seção IV

### Dos Andaimos

**Art. 59.** Os andaimos, que poderão ser apoiados no solo ou porão, obedecerão às seguintes normas:

- a) terão de garantir perfeitas condições de segurança de trabalho para os operários, de acordo com a legislação federal que trata sobre o assunto;
- b) terão as faces laterais externas devidamente protegidas, a fim de preservar a segurança de terceiros;
- c) os seus passadiços não poderão se situar abaixo da cota de 2,5m (dois metros e meio) em relação ao nível do logradouro fronteiro ao lote.

**Art. 60.** Os andaimos deverão possuir guarda-corpos até a altura de 1m (um metro), com inclinação aproximada de 45° (quarenta e cinco graus).

**Art. 61.** Os andaimos deverão ter o máximo de vedação, para evitar a queda de materiais que poderão (*possam*) atingir os transeuntes, danificar as vias públicas ou seus equipamentos.

## TÍTULO II

### DAS CONSTRUÇÕES E EDIFICAÇÕES

#### CAPÍTULO I

##### GENERALIDADES

**Art. 62.** Para fins de aplicação desta Lei, uma construção ou uma edificação são caracterizadas pela existência do conjunto de elementos construtivos, contínuo em três (3) dimensões, com um ou vários acessos às circulações, ao nível do pavimento de acesso.

**Art. 63.** Dentro de um lote, uma construção ou edificação é considerada isolada das divisas quando a área livre em torno do volume edificado é contínua, em qualquer que seja o nível do piso considerado.

**Art. 64.** Quando num lote houver duas ou mais edificações formar-se-á o "Grupamento de Edificações" que, conforme suas utilizações, poderão ser residenciais ou não e/ou multifamiliar.

#### CAPÍTULO II

##### DAS CLASSIFICAÇÕES DOS TIPOS DE EDIFICAÇÕES

**Art. 65.** Conforme a utilização a que se destinam, as edificações classificam-se em:

- a) residenciais;
- b) não residenciais;
- c) mistas.

## CAPÍTULO III DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

### Seção I Generalidades

**Art. 66.** As edificações residenciais, segundo o tipo de utilização de suas unidades, podem ser privativas ou coletivas.

§1º. As edificações residenciais privativas são unifamiliares e multifamiliares.

§2º. A edificação é considerada unifamiliar quando nela existir uma única unidade residencial, e será multifamiliar quando existirem na mesma edificação duas ou mais unidades residenciais.

§3º. As edificações residenciais multifamiliares serão permanentes ou transitórias, conforme o tempo de utilização de suas unidades. As permanentes são os edifícios de apartamentos e a parte de uso residencial das edificações mistas, de que trata o Capítulo V deste Título. As transitórias são os hotéis e motéis.

§4º. As edificações residenciais coletivas são aquelas nas quais as atividades residenciais se desenvolvem em compartimento de utilização coletiva (dormitórios, salões de refeições, instalações sanitárias comuns), tais como em internatos, pensionatos, asilos e estabelecimentos hospitalares.

### Seção II Edificações Residenciais Unifamiliares

**Art. 67.** As edificações residenciais unifamiliares regem-se por este Código, observadas as disposições federais e estaduais.

### Seção III Edificações Residenciais Multifamiliares

#### Subseção I Edificações Permanentes

**Art. 68.** Uma ou mais edificações residenciais multifamiliares com mais de 4 (quatro) unidades autônomas, possuirão sempre:

- a) portaria com caixa de distribuição de correspondência, em local determinado;
- b) local centralizado para coleta de lixo ou dos resíduos de sua eliminação;
- c) área de recreação proporcional ao número de compartimentos, de acordo com o abaixo previsto:

1 - proporção mínima de 50cm<sup>2</sup> (cinquenta centímetros quadrados) por compartimento habitável, não podendo, no entanto, ser inferior a 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);

2 - indispensável continuidade, não podendo, pois, o seu dimensionamento ser feito por adição de áreas parciais isoladas;

3 - obrigatoriedade de nela se inscrever uma circunferência com um raio mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

4 - obrigatoriedade de existir uma porção coberta de, no mínimo, 30% (trinta por cento) de sua superfície;

5 - facilidade de acesso através de partes isoladas das passagens de veículos;

- d) local para estacionamento ou guarda de veículos;
- e) instalação de tubulação para antenas de TV;
- f) instalação para telefone.

#### Subseção II Edificações Transitórias

**Art. 69.** Nas edificações destinadas a hotéis e motéis existirão, sempre como partes comuns obrigatórias:

- a) hall de recepção, com serviços de portaria e comunicação;
- b) sala de estar;
- c) compartimento próprio para administração;
- d) compartimento para rouparia e guarda de utensílios de limpeza em cada pavimento.

**Art. 70.** As instalações sanitárias do pessoal de serviço serão independentes e separadas das destinadas aos hóspedes.

**Art. 71.** Haverá entrada de serviço independente da entrada dos hóspedes.

## CAPÍTULO IV DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

### Seção I Generalidades

**Art. 72.** As edificações não residenciais são aquelas destinadas a:

- a) uso industrial;
- b) locais de reunião;
- c) comércio, negócio e atividades profissionais;
- d) estabelecimentos hospitalares e laboratórios;
- e) estabelecimentos escolares;
- f) usos especiais diversos.

**Parágrafo único.** (Revogado pela Lei nº 2.247/2004)

### Seção II Edificações Destinadas ao Uso Industrial

**Art. 73.** As edificações não residenciais destinadas ao uso industrial obedecerão às normas da presente Lei e a todas as disposições das Leis Municipal, Estadual e Federal que regem sobre o assunto.

### Seção III Edificações Destinadas a Locais de Reunião

**Art. 74.** São considerados locais de reunião:

- a) estádios;
- b) auditórios, ginásios esportivos, hall de convenções e salões de exposições;
- c) cinemas;
- d) teatros;
- e) parques de diversões;
- f) circos;
- g) piscinas.

**Art. 75.** Nas partes destinadas a uso pelo público em geral, serão previstas:

- a) circulação de acesso e de escoamento;
- b) condições de perfeita visibilidade;
- c) espaçamento entre filas e séries de assentos;
- d) locais de espera;
- e) instalações sanitárias.

**Art. 76.** As circulações de acesso em seus diferentes níveis obedecerão às disposições constantes do Capítulo VI deste Título.

§1º. Quando a lotação exceder a 5.000 (cinco mil) lugares, serão exigidas rampas para o escoamento de público, dos diferentes níveis.

§2º. Quando a lotação de um local de reunião se escoar através de galerias, estas manterão uma largura constante, até o alinhamento do logradouro, igual à soma das larguras

das portas que para ela se abram.

§3º. Se a galeria a que se refere o parágrafo anterior tiver o comprimento igual ou superior a 30m (trinta metros), a largura da mesma será aumentada em 10% (dez por cento) para cada 10m (dez metros), ou fração de excesso.

§4º. Será prevista, em projeto, uma demonstração da independência das circulações de entrada e saída de público.

§5º. As portas de saída dos locais de reunião, assim como as bilheteiras, se houver, não poderão abrir diretamente sobre os passeios dos logradouros e deverão ter o afastamento mínimo de 3m (três metros).

§6º. As portas de saída deverão abrir sempre para o exterior do recinto.

**Art. 77.** Será assegurada, de cada assento ou lugar, perfeita visibilidade do espetáculo, o que ficará demonstrado através de curva de visibilidade.

**Art. 78.** O espaço entre duas filas consecutivas de assentos, não será inferior a 0,90m (noventa centímetros) de largura.

**Art. 79.** Será obrigatória a existência de locais de espera para o público, independente das circulações.

**Art. 80.** Será obrigatória a existência de instalações sanitárias para cada nível ou ordem de assentos ou lugares para o público, independentes daquelas destinadas aos empregados.

**Parágrafo único.** As instalações sanitárias deverão ser compatíveis com a lotação.

**Art. 81.** As edificações destinadas a locais de reunião, além do estabelecido na presente Seção, obedecerão às normas estaduais e/ou federais existentes.

#### Seção IV

Edificações Destinadas a Comércio, Negócios e Atividades Profissionais

**Art. 82.** As unidades destinadas a comércio, negócios e atividades profissionais, são as lojas e salas.

**Art. 83.** As edificações que, no todo ou em parte, abriguem unidades destinadas a comércio, negócio ou atividades profissionais, além dos demais dispositivos deste regulamento, terão obrigatoriamente marquise ou galerias cobertas.

**Art. 84.** Nas lojas será permitido o uso transitório de toldos protetores nas extremidades das marquises, desde que, abaixo de sua extremidade inferior, deixem espaço livre com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

**Parágrafo único.** Cada loja deverá ser provida de instalações sanitárias.

**Art. 85.** Nas edificações onde, no todo ou em parte, se processarem o manuseio, fabrico ou venda de gêneros alimentícios, deverão ser satisfeitas todas as normas exigidas pela legislação sanitária vigente.

**Parágrafo único.** A obrigatoriedade de atendimento dessas normas é extensiva às instalações comerciais para o fim de que trata este artigo.

#### Seção V

Estabelecimentos Hospitalares e Congêneres

**Art. 86.** As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares obedecerão às condições estabelecidas pela Secretaria de Estado da Saúde, observando a legislação vigente.

#### Seção VI Estabelecimentos Escolares

**Art. 87.** As edificações destinadas a estabelecimentos escolares e congêneres, obedecerão às condições estabelecidas pela Secretaria de Estado de Educação, observando-se a legislação vigente.

#### Seção VII Usos Especiais Diversos

##### Subseção I Disposições Gerais

**Art. 88.** São consideradas como edificações de usos especiais diversos:

- os depósitos de explosivos, munições e inflamáveis;
- os depósitos de inflamáveis;
- os locais para estacionamento ou guarda de veículos e os postos de serviço e abastecimento de veículos;
- as fábricas de fogos de artifício e munições.

##### Subseção II

Depósitos de Explosivos, Munições e Inflamáveis, Fábricas de Fogos de Artifício e Munições

**Art. 89.** As edificações para depósitos de explosivos, fábricas de fogos de artifício, munições e inflamáveis deverão obedecer às normas estabelecidas em regulamentação própria das Forças Armadas e do Corpo de Bombeiros, ou outros órgãos com atribuição para tal.

**Art. 90.** As edificações de que trata esta Subseção só poderão ser construídas em zonas especialmente para este fim destinadas, fora das zonas urbanas ou de expansão urbana, a não ser em casos especiais. No caso, os depósitos deverão ser projetados e construídos, obedecendo rigorosamente, condições de segurança contra incêndio e, ainda, de choque de possíveis explosões.

##### Subseção III

Depósitos de Armazenagem

**Art. 91.** Quando os depósitos de armazenagem se utilizarem de galpões, estes deverão satisfazer a todas as condições de segurança estabelecidas nesta Lei.

§1º. Para qualquer depósito de armazenagem será obrigatório, no alinhamento do logradouro, muro com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§2º. A carga e descarga de quaisquer mercadorias deverão ser feitas no interior do lote.

##### Subseção IV

Locais Para Estacionamento ou Guarda de Veículos

**Art. 92.** Os locais para estacionamento e guarda de veículos dividem-se em dois grupos, a saber:

- cobertos;
- descobertos.

**Parágrafo único.** Ambos os grupos destinam-se às utilizações para fins privativos ou comerciais, devendo ser providos de equipamentos ou instalações contra incêndio, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros.

**Art. 93.** Os locais de estacionamento ou guarda de veículos cobertos deverão atender às seguintes exigências:

- os pisos serão impermeáveis, antiderrapantes e dotados de sistema que permita um perfeito escoamento das águas de superfície;



b) as paredes que se delimitarem serão incombustíveis e, nos locais de lavagem de veículos, elas serão revestidas com materiais impermeáveis;

c) deverá existir, sempre que necessária, passagem de pedestres, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), separadas das destinadas aos veículos.

#### **Subseção V** Garagens

**Art. 94.** Em todas as edificações residenciais unifamiliares ou multifamiliares será obrigatória a construção de garagens ou vagas para estacionamento de veículos, de preferência subterrâneas, em se tratando de edificações multifamiliares, na proporção de uma vaga para cada apartamento, não se admitindo vagas presas, assim definidas aquelas que dependem da movimentação de veículos para permitir a movimentação de outros. *(Redação dada pela Lei nº 2.204/2004)*

**Art. 95.** Em edificações de outros usos deverão ser construídas garagens, na proporção de uma vaga para 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área.

**Art. 96.** Em toda a cidade poderão ser construídos locais de estacionamento, descobertos ou cobertos, com um único pavimento, para automóveis de passeio desde que convenientemente tratados.

#### **Subseção VI**

Construção e Licenciamento de Estabelecimentos Destinados ao Comércio Varejista de Combustíveis e Serviços Correlatos

**Art. 97.** Aos postos de abastecimento serão permitidas as seguintes atividades:

- a) abastecimento de combustíveis;
- b) troca de óleos lubrificantes, em áreas apropriadas e com equipamentos adequados;
- c) lavagem e lubrificação de veículos;
- d) comércio de:

- 1 - acessórios e peças de pequeno porte e fácil reposição;
- 2 - utilidade relacionada com higiene e segurança dos veículos;
- 3 - pneus, câmaras de ar e prestação de serviços de borracheiro;
- 4 - jornais, revistas, mapas, roteiros turísticos;
- 5 - lanchonetes, sorveterias e restaurantes.

- e) áreas para estacionamento e guarda de veículos;
- f) lojas para exposição;
- g) outros serviços correlatos.

**Art. 98.** Os postos de serviço e abastecimento de veículos deverão possuir compartimentos para uso dos empregados e instalações sanitárias para os usuários, separadas das de empregados.

**Art. 99.** Somente serão aprovados projetos para construção de estabelecimentos de comércio varejista, de combustíveis e serviços correlatos que satisfaçam às seguintes exigências, além das previstas na legislação vigente:

a) os terrenos para construção de postos não poderão possuir área não edificada inferior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), em esquinas com testada mínima de 16m (dezesesseis metros) e em meio de quadra, 24m (vinte e quatro metros);

b) as áreas de projeção das edificações não poderão ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área do terreno.

**Art. 100.** As instalações para limpeza de carros, lubrificação e serviços correlatos não poderão ficar a menos de 4m (quatro

metros) de afastamento dos prédios vizinhos.

**Art. 101.** Os estabelecimentos de comércio varejista de combustíveis e correlatos não poderão ser edificados a menos de 100m (cem metros) de raio dos edifícios que abrigam escolas, unidades militares, asilos, hospitais e similares.

**Art. 102.** Os equipamentos para abastecimento de comércio varejista de combustíveis deverão atender às seguintes condições:

- 1 - as bombas deverão ficar recuadas no mínimo 6m (seis metros) dos alinhamentos e afastadas no mínimo 7m (sete metros) e 12m (doze metros), das divisas laterais e de fundos, respectivamente;
- 2 - os reservatórios serão subterrâneos, metálicos, hermeticamente fechados e com capacidade máxima de 15.000 (quinze mil) litros, devendo ainda distar, no mínimo, 2m (dois metros) de quaisquer paredes da edificação.

§1º. Se o pátio for coberto, as colunas de suporte de cobertura não poderão ficar a menos de 4m (quatro metros) de distância do alinhamento dos logradouros.

§2º. Quando o recinto de serviços não for fechado o alinhamento dos logradouros deverá ser avivado por uma mureta com altura mínima de 0,30m (trinta centímetros), com exceção das entradas e saídas de veículos.

**Art. 103.** As condições para rebaixamento de meio-fio serão fornecidas pelo órgão competente da Prefeitura.

**Parágrafo único.** Em hipótese alguma será permitido o rebaixamento do meio-fio em curvas de concordância de esquina.

**Art. 104.** As instalações deverão obedecer às prescrições estabelecidas neste Código e às Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, às Normas do Conselho (*Departamento*) Nacional do Petróleo e Legislação do Corpo de Bombeiros.

#### **CAPÍTULO V** DAS EDIFICAÇÕES MISTAS

**Art. 105.** As edificações mistas são aquelas destinadas a abrigar as atividades de diferentes usos.

**Art. 106.** Nas edificações mistas onde houver uso residencial, serão obedecidas as seguintes normas ou condições:

a) no pavimento de acesso e ao nível de cada piso, os halls, as circulações horizontais e verticais relativas a cada uso serão obrigatoriamente independentes entre si;

b) além da exigência prevista no item anterior, os pavimentos destinados ao uso residencial serão agrupados continuamente, horizontal ou vertical na mesma prumada.

#### **CAPÍTULO VI** DO PREPARO DO TERRENO, ESCAVAÇÕES E SUSTENTAÇÃO DE TERRAS

**Art. 107.** Todo movimento de terra, tais como cortes, escavações, aterros, etc., serão precedidos de projetos específicos, executados por profissional habilitado.

**Art. 108.** Na execução do preparo do terreno e escavações serão obrigatórias as seguintes precauções:

- a) evitar que as terras ou outros materiais alcancem o passeio ou o leito dos logradouros;
- b) o bota-fora das matérias escavadas deve ser realizado com destino e locais a critério do proprietário, sem causar qualquer prejuízo a terceiros;

c) adoção de providências que se façam necessárias para a sustentação dos prédios vizinhos limítrofes.

**Art. 109.** Os cortes e aterros que resultarem em inclinação de até 27° (vinte e sete graus), em relação à horizontal, poderão ter contenção vegetal e nos cortes superiores a 27° (vinte e sete graus) serão objeto de contenção de engenharia, com cortina de pedra ou concreto armado.

### **Seção I** Das Fundações

**Art. 110.** O objeto de execução de uma fundação, assim como as respectivas sondagens, exames de laboratório, provas de cargas e outras que se fizerem necessárias, serão feitas de acordo com as normas adotadas ou recomendadas pela ABNT.

### **Seção II** Das Estruturas

**Art. 111.** Os projetos e a execução de uma edificação obedecerão às normas da ABNT.

**Art. 112.** A movimentação dos materiais e equipamentos necessários à execução de uma estrutura será sempre feita exclusivamente dentro do espaço aéreo delimitado pelas divisas do lote.

### **Seção III** Das Paredes

**Art. 113.** As paredes externas de uma edificação serão sempre impermeáveis.

**Art. 114.** As paredes divisórias entre unidades independentes, mas contíguas, assim como as adjacentes às divisas do lote, garantirão perfeito isolamento térmico e acústico.

### **Seção IV** Pisos e Tetos

**Art. 115.** Os pisos e tetos serão executados com material incombustível.

**Parágrafo único.** As edificações residenciais unifamiliares isoladas das divisas do lote ficarão dispensadas das exigências deste artigo.

**Art. 116.** Os pisos dos compartimentos assentes diretamente sobre o solo deverão ser impermeabilizados.

### **Seção V** Das Fachadas

**Art. 117.** É livre a composição das fachadas.

**Art. 118.** Todos os projetos para construção ou reconstrução, acréscimos ou modificações, desde que interessem ao aspecto externo dos edifícios, serão submetidos à aprovação da Prefeitura, a fim de serem examinados sob o ponto de vista estético, considerados isoladamente e em conjunto, com as construções existentes no logradouro e com os aspectos panorâmicos que possam ser interessados.

### **Seção VI** Coberturas

**Art. 119.** As coberturas das edificações serão construídas com materiais que permitam:

- a) perfeita impermeabilização;
- b) isolamento térmico.

**Art. 120.** Nas edificações destinadas a locais de reunião e de

trabalho as coberturas serão construídas com material incombustível.

**Art. 121.** As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságüe sobre os lotes vizinhos ou logradouros.

### **Seção VII** Reservatórios de Água

**Art. 122.** Toda edificação deverá possuir pelo menos 1 (um) reservatório de água próprio.

**Art. 123.** Os reservatórios de água, além da Reserva Técnica de Incêndio, serão dimensionados pela estimativa de consumo mínimo de água por edificação.

§1º. Nos edifícios residenciais, de escritórios ou de consultórios, deverão ser observadas as seguintes condições:

- 1 - para prédios residenciais será adotada uma reserva mínima correspondente ao consumo de 1 (um) dia, estimado tal consumo, admitindo-se 2 (duas) pessoas por dormitório e 220 (duzentos e vinte) litros por pessoa;
- 2 - para os edifícios de consultórios ou escritórios será adotada uma reserva mínima, admitindo-se 1 (uma) pessoa para cada 7m<sup>2</sup> (sete metros quadrados) de área de sala e 50 (cinquenta) litros por pessoa.

§2º. Nas edificações destinadas a hotéis, asilos e escolas, será observado o seguinte:

- 1 - para hotéis será adotada uma reserva mínima correspondente ao consumo de 1 (um) dia, estimado em 300 (trezentos) litros por hóspede;
- 2 - para asilos, será adotada uma reserva calculada pela fórmula "R = 1.000 + 150 A", sendo "A" o número de asilados;
- 3 - para escolas será adotada uma reserva calculada pela fórmula "R = 500 + 20 E + 150 I", sendo "E" o número de alunos e "I" o número de alunos internos.

§3º. Nos hospitais deverá ser adotada uma reserva mínima correspondente ao consumo de 1 (um) dia, estimado tal consumo em 600 (seiscentos) litros por leito.

**Art. 124.** Nas edificações com mais de 3 (três) pavimentos ou de área total construída superior a 900m<sup>2</sup> (novecentos metros quadrados) deverá haver um reservatório inferior, com capacidade mínima igual à capacidade do superior, interligado com bomba de recalque. (*Redação dada pela Lei nº 2.204/2004*)

### **Seção VIII** Da Circulação de um Mesmo Nível

**Art. 125.** A circulação em um mesmo nível, de utilização privativa em uma unidade residencial ou comercial, terá largura mínima de 0,90m (noventa centímetros) para uma extensão de até 5m (cinco metros). Excedendo-se esse comprimento, haverá um acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) na largura para cada metro ou fração de acréscimo.

**Art. 126.** As circulações em um mesmo nível, de utilização coletiva, terão as seguintes dimensões mínimas para:

- a) uso residencial - largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para uma extensão máxima de 10m (dez metros). Excedido esse comprimento, haverá um acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) para cada metro ou fração de excesso;
- b) uso comercial - largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para uma extensão máxima de 10m (dez metros). Excedendo-se esse comprimento, haverá um acréscimo de 0,10m (dez centímetros) na largura para cada metro ou fração

de excesso;

c) acesso aos locais de reunião - largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para locais cuja área destinada a lugares seja igual ou inferior a 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados). Excedida essa área, haverá um acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) para cada metro quadrado de acréscimo.

§1º. Nos hotéis e motéis a largura será de 2m (dois metros).

§2º. As galerias de lojas comerciais terão a largura mínima de 3m (três metros) para uma extensão de, no mínimo, 15m (quinze metros). Para cada 5m (cinco metros) ou fração de excesso essa largura será aumentada em 10% (dez por cento).

**Art. 127.** As dimensões mínimas dos halls e circulações estabelecidas nesta Seção determinarão espaços livres e obrigatórios, nos quais não será permitida a existência de qualquer obstáculo de caráter permanente ou transitório.

### **Seção IX**

#### Da Circulação de Ligação de Níveis Diferentes

##### **Subseção I**

###### Das Escadas

**Art. 128.** As escadas deverão obedecer às normas estabelecidas nos parágrafos seguintes:

§1º. As escadas para uso coletivo terão largura mínima livre de 1,10m (um metro e dez centímetros) e deverão ser construídas de material incombustível e piso antiderrapante.

§2º. As escadas de uso privativo dentro de uma unidade familiar, bem como as de uso nitidamente secundário e eventual, como as adegas, pequenos depósitos e casas de máquinas, poderão ter sua largura reduzida para um mínimo de 0,60m (sessenta centímetros).

§3º. O dimensionamento dos degraus será feito de acordo com a fórmula " $63\text{cm} \leq (2h + b) \leq 64\text{cm}$ ", onde "h" é a altura e terá entre 16cm e 18cm, e "b" = profundidade.

##### **Subseção II**

###### Das Rampas

**Art. 129.** As rampas para uso coletivo não poderão ter largura inferior a 1,10m (um metro e dez centímetros) e sua inclinação atenderá, no mínimo, a relação 1,5/10m de largura para comprimento.

##### **Subseção III**

###### Dos Elevadores

**Art. 130.** A obrigatoriedade de assentamento de elevadores é regulada de acordo com os diversos parágrafos deste artigo, entendendo-se que o pavimento aberto em pilotis, sobrelojas e pavimento de garagem são considerados, para efeito deste artigo, como paradas de elevador.

§1º. Para os edifícios a serem construídos ou reconstruídos com mais de 4 (quatro) pavimentos e 8 (oito) no máximo é obrigatória a instalação de 1 (um) elevador, no mínimo.

§2º. Nos casos de obrigatoriedade de assentamento de um elevador, no mínimo, todas as unidades deverão ser servidas pelo mesmo.

§3º. Nos edifícios hospitalares ou asilos de mais de um pavimento será obrigatória a instalação de elevadores.

§4º. Nos edifícios destinados a hotéis, com mais de 3 (três) pavimentos, será obrigatória a instalação de elevadores.

**Art. 131.** Em qualquer dos casos, no assentamento de elevadores, deverá ser satisfeito o cálculo de tráfego e intervalo de tráfego, na forma prevista pela norma adequada da ABNT.

§1º. Só será aprovado o projeto arquitetônico da edificação com previsão de aparelhos de transporte quando acompanhado do projeto de montagem do elevador, contendo 1 (um) original, 2 (duas) cópias e cálculo de tráfego.

§2º. Por ocasião do término da montagem, a firma instaladora fornecerá à Prefeitura e ao proprietário certificado de funcionamento e garantia do cumprimento das condições da NB-30 da ABNT.

§3º. Após liberado para funcionamento, nenhum aparelho (elevador) poderá ficar sem os cuidados da firma conservadora habilitada.

### **Subseção IV**

#### Das Escadas Rolantes

**Art. 132.** Nas edificações onde forem assentadas escadas rolantes, estas deverão obedecer às normas da NB-38 da ABNT.

**Art. 133.** O assentamento de elevadores de cargas e montacargas deverá obedecer à NB-30 da ABNT.

### **Seção X**

#### Dos Jiraus

**Art. 134.** A construção de jiraus só poderá ser permitida quando satisfizer as seguintes condições:

- a) não prejudicar as condições de iluminação e ventilação;
- b) ocupar área equivalente a no mínimo 30% (trinta por cento) da área do compartimento onde for construído;
- c) ter altura mínima de 2m (dois metros) e deixar com essa mesma altura o espaço que ficar sob sua projeção no piso do compartimento onde for construído;
- d) terem escadas fixadas de acesso e parapeito.

### **Seção XI**

#### Das Chaminés

**Art. 135.** As chaminés de qualquer natureza em uma edificação terá altura suficiente para que o fumo, a fuligem ou outros resíduos que possam expelir, não incomodem a vizinhança.

§1º. A altura das chaminés de edificações não residenciais não poderá ser inferior a 5m (cinco metros) do ponto mais alto das coberturas existentes, num raio de 50m (cinquenta metros).

§2º. Independente da exigência do parágrafo anterior ou no caso de impossibilidade de seu cumprimento, poderá ser obrigatória a instalação de aparelho fumífero conveniente.

### **Seção XII**

#### Das Marquises e Balanços

**Art. 136.** A construção das marquises na fachada das edificações obedecerá às seguintes condições:

- a) serem sempre em balanço de no mínimo 3m (três metros);
- b) a face externa do balanço deverá ficar afastada da prumada do meio-fio, de 1m (um metro);
- c) ter altura de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- d) permitirão o escoamento das águas pluviais exclusivamente para dentro dos limites do lote, através de condutores embutidos e encaminhados à sarjeta, sob o passeio.

**Art. 137.** Será obrigatória a construção de marquises em toda

a fachada nos seguintes casos:

1 - em qualquer edificação de mais de 1 (um) pavimento, a ser construída nos logradouros de uso predominantemente comercial, quando atingem o alinhamento ou dele recuada menos de 3m (três metros).

2 - nos edifícios cujo pavimento térreo seja destinado para comércio, quando construídos recuados menos de 3m (três metros) do alinhamento.

### **Seção XIII**

#### **Das Vitrines e Mostruários**

**Art. 138.** A instalação de mostruários e vitrines será permitida a juízo da Prefeitura e desde que não acarrete prejuízos para a iluminação e ventilação prescritas neste Código e que satisfaça às exigências de ordem estética.

### **Seção XIV**

#### **Dos Anúncios e Letreiros**

**Art. 139.** A colocação de anúncios e letreiros, quer na fachada, quer nos muros, será permitida a critério da Prefeitura, desde que não haja prejuízo para a estética do local.

### **Seção XV**

#### **Das Instalações**

**Art. 140.** O prescrito nesta Seção aplica-se igualmente às reformas e aumentos, no que couber.

### **Subseção I**

#### **Distribuição de Energia Elétrica**

**Art. 141.** A instalação de equipamentos de energia elétrica das edificações será projetada e executada de acordo com as normas da ABNT e com os regulamentos da empresa concessionária local.

### **Subseção II**

#### **Distribuição Hidráulica**

**Art. 142.** A instalação dos equipamentos para distribuição hidráulica nas edificações será projetada e executada de acordo com as normas da ABNT e regulamentos do órgão local responsável pelo abastecimento.

### **Subseção III**

#### **Coletas de Esgoto Sanitário e Águas Pluviais**

**Art. 143.** A instalação dos equipamentos de coleta de esgotos sanitários e de águas pluviais obedecerá o estabelecido neste Código, as normas da ABNT e regulamentos do órgão local responsável.

**Art. 144.** Serão instaladas caixas de gordura nos prédios em que houver produção de dejetos gordurosos. *(Redação dada pela Lei nº 2.204/2004)*

**Parágrafo único.** A instalação de fossa e filtro dependerá de Alvará de Autorização específico ou de exigência expressa pela Prefeitura, mediante parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, sendo vedada a instalação fora das hipóteses elencadas neste artigo. *(Acrescentado pela Lei nº 2.204/2004)*

### **Subseção IV**

#### **Distribuição Interna da Rede Telefônica**

**Art. 145.** A instalação dos equipamentos da rede telefônica das edificações obedecerá às normas e prescrições da empresa concessionária local.

### **Subseção V** **Distribuição de Gás**

**Art. 146.** A instalação para distribuição de gás obedecerá às normas da ABNT e legislação federal.

### **Subseção VI** **Pára-raios**

**Art. 147.** Será obrigatória a instalação de pára-raios nos edifícios em que se reúna grande número de pessoas ou que contenham objetos de grande valor, como: escolas, fábricas, quartéis, hospitais, cinemas e semelhantes. Também será obrigatória a instalação em fábricas ou depósitos de explosivos ou inflamáveis, em torres e chaminés, em construções isoladas e muito expostas, de acordo com as normas da ABNT.

### **Subseção VII**

#### **Instalação e Aparelhamentos Contra Incêndios**

**Art. 148.** Todas as edificações a serem construídas, reconstruídas ou reformadas obedecerão o disposto na presente lei, lei estadual e normas da ABNT.

**Art. 149.** A Prefeitura só concederá licença para construções que dependerem de instalações preventivas de incêndio mediante apresentação, anexa ao requerimento, de prova de haverem sido as instalações de incêndio aprovadas pelo Corpo de Bombeiros.

§1º. A critério do requerente, poderá ser emitido Alvará de Autorização a título precário para o início da execução, com validade de 60 (sessenta) dias ou até quando estiverem concluídos os trabalhos de preparação do terreno, montagem do canteiro de obras e conclusão das fundações, o que ocorrer primeiro. *(Acrescentado pela Lei nº 2.204/2004)*

§2º. Para fazer jus ao que preceitua o parágrafo anterior, o requerente deverá apresentar a cópia do protocolo comprovando a entrada do Projeto de Prevenção de Pânico e Incêndio no Corpo de Bombeiros para a devida aprovação. *(Acrescentado pela Lei nº 2.204/2004)*

§3º. Expirado o prazo de 60 (sessenta dias) ou concluídas as fundações, poderá ser concedida uma única prorrogação por mais 30 (trinta) dias, a critério da Administração, mediante requerimento com a devida justificativa. *(Acrescentado pela Lei nº 2.204/2004)*

§4º. A rejeição do Projeto de Prevenção de Pânico e Incêndio por parte do Corpo de Bombeiros será de inteira responsabilidade do requerente, não gerando para a Administração obrigações de qualquer espécie. *(Acrescentado pela Lei nº 2.204/2004)*

§5º. Será cobrada uma taxa para a expedição do Alvará de Autorização de que trata o §1º igual ao valor da taxa cobrada pela emissão do Alvará de Licença para Construir, não cabendo indenização ou ressarcimento em caso de não lograr êxito o Projeto de Prevenção de Pânico e Incêndio perante o Corpo de Bombeiros. *(Acrescentado pela Lei nº 2.204/2004)*

**Art. 150.** Nos edifícios já existentes, em que se verifique a necessidade de serem feitas, em benefício da segurança pública, as instalações contra incêndio, o Departamento competente, mediante solicitação do Corpo de Bombeiros, providenciará a expedição das necessárias intimações, fixando os prazos para o seu cumprimento.

**Art. 150-A.** *(Revogado pela Lei nº 2.247/2004)*

### **Subseção VIII** **Antenas de Televisão**

**Art. 151.** Nas edificações residenciais multifamiliares permanentes é obrigatória a instalação de tubulações para antenas de TV, para cada unidade.

**Subseção IX**  
Aparelhos de Transporte

**Art. 152.** Os aparelhos de transporte a que se refere esta Subseção são:

1 - elevadores:

- a) de passageiros;
- b) de cargas;
- c) de alçapão;
- d) de veículos.

- 2 - monta-cargas;
- 3 - escadas rolantes;
- 4 - outros de natureza especial.

**Art. 153.** A construção e instalação de todos os aparelhos de transporte de que trata esta Subseção deverão obedecer às normas da ABNT.

**Subseção X**  
Coleta e Eliminação de Lixo

**Art. 154.** O lixo proveniente das edificações deverá ser recolhido observando-se o Regulamento de Limpeza Urbana deste Município.

**Art. 155.** Nas edificações com mais de 4 (quatro) unidades autônomas deverá existir um depósito apropriado para lixo no pavimento térreo, com dimensões mínimas de 1m x 1,20m (um metro por um metro e vinte centímetros), impermeabilizado.

§1º. O lixo deverá ser removido dos depósitos para as lixeiras públicas diariamente, momentos antes do recolhimento pelo serviço de limpeza.

§2º. Caso não haja lixeira pública nas proximidades o lixo deverá ser colocado em sacos plásticos ou latões sobre o passeio.

**Art. 156.** Nenhum lixo será recolhido pelo serviço de limpeza se estiver fora das normas estabelecidas em Leis e Regulamentos Municipais.

**Subseção XI**  
Exaustão e Condicionamento de Ar

**Art. 157.** As instalações de exaustão e condicionamento de ar deverão obedecer às normas da ABNT.

**CAPÍTULO VII**  
CLASSIFICAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

**Seção I**  
Generalidades

**Art. 158.** Para os efeitos da presente Lei, um compartimento será sempre considerado pela sua utilização lógica dentro de uma edificação.

**Parágrafo único.** Essa utilização far-se-á de maneira privativa, pública ou semi-pública.

**Art. 159.** Os compartimentos, em função de sua utilização, classificam-se em:

- a) habitáveis;
- b) não habitáveis.

**Art. 160.** Os compartimentos habitáveis são:

- a) dormitórios;
- b) salas destinadas a atividades profissionais, comerciais e negócio;
- c) salas;
- d) lojas e sobrelojas;
- e) locais de reunião.

**Art. 161.** Os compartimentos não habitáveis são:

- a) salas de espera em geral;
- b) cozinhas e copas;
- c) banheiros sanitários;
- d) circulação em geral;
- e) garagens;
- f) frigoríficos e depósitos para armazenagem;
- g) vestiário de utilização coletiva;
- h) câmaras escuras;
- i) casas de máquinas;
- j) locais para depósitos de lixo;
- l) área de serviço coberta;
- m) subsolo.

**Art. 162.** Os compartimentos, de maneira geral, obedecerão a limites mínimos de:

- a) área de piso;
- b) altura;
- c) vão de iluminação e ventilação;
- d) vão de acesso.

**Seção II**  
Dos Compartimentos Habitáveis

**Art. 163.** Os compartimentos habitáveis obedecerão às condições seguintes quanto às dimensões mínimas:

§1º. Sobreloja - é o pavimento situado sobre a loja, com acesso exclusivo através desta e sem numeração independente, ocupando até o máximo da metade da área da loja e com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Dimensões Compartimentos	Área (m <sup>2</sup> )	Altura (m)	Largura dos vãos de acesso
Dormitórios	8,50	2,70	0,70
Salas	8,50	2,70	0,70
Lojas	25,00	3,50	1,00
Lojas com sobrelojas	25,00	6,00	1,00
Salas destinadas a atividades profissionais	15,00	2,70	0,70

§2º. A cada grupo de dois dormitórios de uma mesma habitação será tolerado mais de 1 (um) quarto com área mínima de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);

**Seção III**  
Dos Compartimentos Não Habitáveis

**Art. 164.** Os compartimentos não habitáveis obedecerão às seguintes condições quanto às dimensões mínimas:

Dimensões Compartimentos	Área (m <sup>2</sup> )	Altura (m)	Largura dos vãos de acesso
Cozinha e copa	4,00	2,70	0,70
Banheiro	3,00	2,70	0,70
Lavatório e instalações sanitárias	1,50	2,50	1,00
Circulação	-----	2,70	1,00
Garagem	12,00	2,40	0,70

§1º. Os banheiros e instalações sanitárias não poderão ter comunicação direta com copas e cozinhas.

§2º. Quanto ao revestimento desses compartimentos deverá

ser observado o seguinte:

- a) as cozinhas, banheiros, lavatórios, instalações sanitárias e locais de despejo de lixo terão paredes impermeáveis, até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- b) os pisos deverão ser revestidos de material impermeável.

### CAPÍTULO VIII DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

**Art. 165.** As dimensões da seção horizontal dos prismas a que se refere este Capítulo terão que ser constantes e em toda a altura da edificação.

**Art. 166.** As seções horizontais mínimas dos prismas a que se refere este Capítulo serão proporcionais ao número de pavimentos da edificação, conforme a tabela seguinte:

#### DIMENSÕES MÍNIMAS DAS SEÇÕES HORIZONTAIS DOS PRISMAS AO NÍVEL DO ÚLTIMO

Número de Pavimentos	Prisma de Iluminação e Ventilação (ml)	Prisma de Ventilação (ml)
Até o pavimento térreo	2,25 x 2,25	1,20 x 1,20
Até 2 pavimentos	2,55 x 2,55	1,40 x 1,40
Até 3 pavimentos	2,85 x 2,85	1,60 x 1,60
Até 4 pavimentos	3,15 x 3,15	1,80 x 1,80
Até 5 pavimentos	3,45 x 3,45	2,00 x 2,00
Até 6 pavimentos	3,75 x 3,75	2,20 x 2,20

**Parágrafo único.** As dimensões mínimas da tabela deste artigo são válidas para alturas de compartimentos até 3m (três metros). Quando essas alturas forem superiores a 3m (três metros), para cada metro de acréscimo na altura do compartimento as dimensões mínimas ali estabelecidas serão aumentadas de 10% (dez por cento).

**Art. 167.** A seção horizontal apresentada na tabela anterior poderá ter a forma retangular, desde que obedecidas as áreas resultantes das dimensões da referida tabela.

### CAPÍTULO IX DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

**Art. 168.** Todo e qualquer compartimento deverá ter comunicação com o exterior, através de vãos ou dutos, pelos quais se fará a iluminação e ventilação, ou só a ventilação dos mesmos.

**Art. 169.** Só poderão se comunicar com o exterior através de duto de ventilação os seguintes compartimentos:

a) habitáveis:

- 1 - auditórios e halls de convenções;
- 2 - cinemas;
- 3 - teatros;
- 4 - salões de exposições.

b) não habitáveis:

- 1 - circulações;
- 2 - banheiros, lavatórios e instalações sanitárias;
- 3 - salas de espera;
- 4 - subsolo.

**Parágrafo único.** Os locais de reunião mencionados neste artigo deverão prever equipamentos mecânicos de renovação ou condicionamento de ar, quando se comunicarem com o exterior através de dutos horizontais de compartimento não superior a 6m (seis metros).

**Art. 170.** A soma total dos vãos de iluminação e ventilação de

um compartimento, assim como a seção dos dutos de ventilação, terão seus valores expressos em fração de área desse compartimento.

Compartimentos	Vão que se comunica diretamente com o exterior	Comunicação através de dutos
Habitáveis	1/6	+
Não habitáveis	1/8	1/6

" + " é a variável compatível com o volume de ar a renovar ou condicionar.

**Parágrafo único.** Nenhum vão destinado a iluminar e ventilar um compartimento poderá ter área inferior a 30dm<sup>2</sup> (trinta decímetros quadrados).

### CAPÍTULO X DAS HABITAÇÕES OPERÁRIAS TIPO ECONÔMICO

**Art. 171.** Para a construção de Conjuntos Habitacionais, os imóveis deverão obedecer, pelo menos, as condições mínimas de habitabilidade.

**Art. 172.** Será permitida, nas zonas urbanas, a construção de pequenas casas destinadas à habitação das classes operárias, constituídas de um único pavimento com área máxima de 45m<sup>2</sup> (quarenta e cinco metros quadrados).

**Art. 173.** A Prefeitura terá à disposição dos interessados projetos para as construções de que trata este Capítulo e que serão fornecidos mediante pagamento das cópias heliográficas.

**Parágrafo único.** Para a obtenção do Alvará de Licença o interessado apresentará à Prefeitura o que segue:

- 1 - título de propriedade do imóvel;
- 2 - requerimento à Prefeitura;
- 3 - duas cópias do projeto adquirido na Prefeitura contendo a planta de situação do terreno e localização do imóvel.

### CAPÍTULO XI DOS AFASTAMENTOS LATERAIS DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 174.** Os afastamentos laterais obedecerão às seguintes disposições:

- 1 - para edificações de até 2 (dois) pavimentos, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no caso em que houver abertura para ventilação e iluminação de ambiente;
- 2 - para as edificações com mais de 2 (dois) pavimentos que forem construídos deverá prevalecer a seguinte fórmula:

**AL** = afastamento lateral  
**h** = altura do pavimento a iluminar (é a distância entre dois pisos consecutivos)  
**n** = número de pavimentos a iluminar

$$\text{Fórmula: } AL = 1,5 + \frac{[h(n-2)]}{11}$$

- 3 - para as edificações residenciais ou mistas com mais de 4 (quatro) pavimentos que forem construídas, no caso de não haver abertura lateral para iluminação e ventilação de ambiente o afastamento em uma das laterais será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa, sendo obrigatória a construção de um pavimento sob a forma de pilotis, se as duas fachadas laterais forem sem abertura.

### CAPÍTULO XII DAS PENALIDADES

Seção I

## Generalidades

**Art. 175.** As infrações às disposições deste Código serão punidas com as seguintes penas:

- 1 - multa;
- 2 - embargo da obra;
- 3 - interdição de prédio ou dependência;
- 4 - demolição.

**Parágrafo único.** A aplicação de uma das penas previstas neste artigo não prejudica a de outra, se cabível.

**Art. 176.** O procedimento legal para verificação das infrações e aplicação das penalidades é o regulado na Legislação Municipal de Posturas.

### Seção II Das Multas

**Art. 177.** Pelas infrações às disposições contidas neste código serão aplicadas ao construtor ou profissional responsável pela execução das obras, ao autor do projeto e ao proprietário, conforme o caso, as seguintes multas: *(Redação dada pela Lei nº 2.204/2004)*

I - pelo falseamento de medidas, cotas e demais indicações do projeto:

a) ao profissional infrator ..... R\$ 120,00

II - pela falsificação do projeto aprovado, introduzindo-lhe alteração de qualquer espécie:

a) ao proprietário ..... R\$ 120,00

b) ao profissional ..... R\$ 120,00

III - pelo início de execução de obra sem licença:

a) ao proprietário ..... R\$ 240,00

b) ao profissional ..... R\$ 240,00

IV - pelo início das obras sem os dados oficiais de alinhamento e nivelamento:

a) ao proprietário ..... R\$ 240,00

b) ao profissional ..... R\$ 240,00

V - pela execução de obra em desacordo com o projeto aprovado:

a) ao proprietário ..... R\$ 240,00

b) ao profissional ..... R\$ 240,00

VI - pela falta de projeto aprovado e documentos exigidos no local da obra:

a) ao proprietário ..... R\$ 120,00

b) ao profissional ..... R\$ 120,00

VII - pela inobservância das prescrições sobre andaimes e tapumes:

a) ao proprietário ..... R\$ 120,00

b) ao profissional ..... R\$ 120,00

VIII - pela paralisação da obra sem comunicação à Prefeitura:

a) ao proprietário ..... R\$ 48,00

b) ao profissional ..... R\$ 48,00

IX - pela desobediência ao embargo municipal:

a) ao proprietário ..... R\$ 720,00

b) ao profissional ..... R\$ 720,00

X - pela ocupação do prédio sem que a Prefeitura tenha fornecido o HABITE-SE:

a) ao proprietário ..... R\$ 240,00

b) ao profissional ..... R\$ 240,00

XI - quando concluída a construção ou reforma, se não for requerida a vistoria:

a) ao proprietário ..... R\$ 240,00

b) ao profissional ..... R\$ 240,00

XII - quando vencido o prazo de licenciamento, prosseguir a obra sem a necessária prorrogação do prazo:

a) ao proprietário ..... R\$ 72,00

b) ao profissional ..... R\$ 72,00

§1º. Quaisquer outros atos não previstos nos itens anteriores, mas infringindo o prescrito no presente Código, serão passíveis de aplicação de multas, que variarão de R\$ 120,00 (cento e vinte reais) a R\$ 720,00 (setecentos e vinte reais), de acordo com a maior ou menor gravidade. *(Acrescentado pela Lei nº 2.204/2004)*

§2º. Os valores das taxas e das multas estabelecidas nesta Lei serão corrigidos anualmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgados pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *(Acrescentado pela Lei nº 2.204/2004)*

**Art. 178.** Na reincidência a multa será aplicada em dobro.

**Parágrafo único.** Considera-se reincidência para duplicação da multa outra infração da mesma natureza.

### Seção III Do Embargo

**Art. 179.** O embargo das obras ou instalações é aplicável nos seguintes casos:

1 - execução de obra ou funcionamento de instalações sem o Alvará de Licença, nos casos em que este é necessário;

2 - inobservância de qualquer prescrição essencial do Alvará de Licença;

3 - desobediência ao projeto aprovado;

4 - inobservância das cotas de alinhamento e nivelamento, ou se a construção se iniciar sem elas;

5 - execução de obras sem a responsabilidade de profissional legalmente habilitado, quando indispensável;

6 - quando a construção ou instalação estiver sendo executada de maneira a poder resultar em perigo para a segurança da construção ou instalação;

7 - ameaça à segurança pública ou do próprio pessoal empregado nos diversos serviços;

8 - ameaça à segurança e estabilidade das obras em execução;

9 - quando o construtor isentar-se da responsabilidade, sem prévia comunicação à Prefeitura e sua aprovação.

**Art. 180.** O levantamento do embargo só será concedido mediante petição, devidamente instruída pela parte, ou informado pelo funcionário competente acerca do cumprimento de todas as exigências que se relacionarem com a obra ou instalação embargada e, bem assim, satisfeito o pagamento de todos os emolumentos e multas em que havia o responsável incidido.

**Art. 181.** Se ao embargo dever seguir-se a demolição total ou parcial da obra ou se, em se tratando de risco, parecer possível evitá-lo, far-se-á a prévia vistoria da mesma, nos termos do artigo 183.

**Art. 182.** Será imposta a pena de demolição, total ou parcial, nos seguintes casos:

1 - construção clandestina, entendendo-se por tal a que for

feita sem a prévia aprovação do projeto ou sem o Alvará de Licença;

2 - construção sem observância do alinhamento fornecido pela Prefeitura, ou sem as respectivas cotas, ou com desrespeito ao projeto aprovado, nos seus elementos essenciais;

3 - obra julgada em risco, quando o proprietário não tomar as providências que forem necessárias à sua segurança;

4 - construção que ameace ruína e que o proprietário não queira desmanchar ou não possa reparar por falta de recursos, ou por disposição regulamentar;

5 - construção ou instalação em área ocupada ou destinada a logradouros públicos.

§1º. Nos casos dos itens "1" e "2" deste artigo, a demolição não será imposta se o proprietário satisfizer às seguintes exigências:

1 - apresentar planta de construção que satisfaça os requisitos regulamentares ou que, embora não os preenchendo, possa sofrer modificações que os satisfaçam e que se disponha a executá-los;

2 - pagar previamente o valor das taxas e emolumentos a título de licença e fiscalização, nas seguintes proporções: (*Redação dada pela Lei nº 2.047/2001*)

- a) obras até 70m<sup>2</sup> ..... 01 vez o valor da taxa normal por m<sup>2</sup>;
- b) obras de 71m<sup>2</sup> a 250m<sup>2</sup> ..... 02 vezes o valor da taxa normal por m<sup>2</sup>;
- c) obras de 251m<sup>2</sup> a 500m<sup>2</sup> ..... 03 vezes o valor da taxa normal por m<sup>2</sup>;
- d) obras de 501m<sup>2</sup> a 1000m<sup>2</sup> ..... 04 vezes o valor da taxa normal por m<sup>2</sup>;
- e) obras acima de 1001m<sup>2</sup> ..... 05 vezes o valor da taxa normal por m<sup>2</sup>;

§2º. Tratando-se de obra julgada em risco, aplicar-se-á ao caso o artigo 303, §3º, do Código de Processo Civil.

**Art. 183.** A demolição será precedida de vistoria por uma Comissão composta por 2 (dois) engenheiros ou arquitetos, designados pela Prefeitura e pertencentes ou não ao quadro de funcionários da Prefeitura, mais o Secretário de Obras, Serviços Urbanos e Interior, a quem competirá a presidência dos trabalhos.

**Parágrafo único.** A Comissão procederá do seguinte modo:

1 - designará dia e hora para a vistoria, fazendo intimar o proprietário para assistir à mesma;

2 - não comparecendo o proprietário ou o seu representante legal, a Comissão fará a devida vistoria;

3 - do laudo se dará cópia ao proprietário e aos moradores daquele prédio, se for alugado, acompanhado daquela intimação para o cumprimento das decisões nela contidas;

4 - a cópia do laudo e a intimação do proprietário serão entregues mediante recibo e, se não for encontrado ou recusar recebê-los, serão publicados em resumo, por 3 (três) vezes, pela imprensa local e afixados no lugar de costume;

5 - no caso de ruína iminente ou invasão comprovada do logradouro público, a vistoria será feita logo, dispensando-se a presença do proprietário, se não puder ser encontrado de pronto, levando-se ao conhecimento do Prefeito as conclusões do laudo, para que ordene a demolição.

**Art. 184.** Certificado o proprietário do resultado da vistoria e

feita a devida intimação, seguir-se-ão as providências administrativas.

**Art. 185.** Se não forem cumpridas as decisões do laudo, nos termos do artigo anterior, terá início a competente ação judicial, de acordo com o artigo 302, nº 11, do Código de Processo Civil.

### **CAPÍTULO XIII** **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 186.** O coeficiente de aproveitamento de uma construção (edificação) não poderá ultrapassar o índice de 6 (seis), sendo a taxa de ocupação de 80% (oitenta por cento), para fins residenciais, e de 90% (noventa por cento) para o pavimento térreo com finalidade comercial, constituindo este pavimento de loja e sobreloja. (*Redação dada pela Lei nº 1.675/1996*)

**Parágrafo único.** A área, delimitada pelo alinhamento do lote e a linha de início da construção, constituindo afastamento, mesmo que sob balanço, será considerada, para termos de taxa de ocupação, dentro de 15% (quinze por cento) impedidos para a construção. (*Acrescentado pela Lei nº 1.675/1996*)

**Art. 187.** O gabarito para edificação será de, no máximo, 4 (quatro) pavimentos, contados a partir do pavimento térreo, sendo permitido um pavimento de cobertura ocupando 50% (cinquenta por cento) da laje do quarto pavimento.

**Parágrafo único.** O gabarito também poderá ser acima de 4 (quatro) pavimentos, mas terá, obrigatoriamente, elevadores, na forma prevista no artigo 130, observando-se o disposto em seus parágrafos. (*Acrescentado pela Lei nº 1.675/1996*)

**Art. 188.** O dono do prédio ou terreno inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior. Se o dono fizer obras de arte para facilitar o escoamento procederá de modo que não piore a condição natural e anterior do outro.

**Art. 189.** Quando as águas artificialmente levadas ao prédio ou terreno superior correm (*correrem*) dele para o inferior, poderá o dono deste reclamar que se desviem ou se lhe indenize o prejuízo que sofrer.

**Art. 190.** É expressamente proibido deitar goteiras além dos limites do lote. É vedado, também, o escoamento para a via pública de águas servidas de qualquer natureza.

**Art. 191.** Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores, de modo que as águas pluviais sejam canalizadas do passeio, até a sarjeta.

**Art. 192.** Este Código, no que couber, poderá ser regulamentado por Decreto do Poder Executivo e, se necessário, será revisado num prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

**Art. 193.** O projeto aprovado antes da vigência desta Lei terá um prazo de licenciamento de 6 (seis) meses para o seu início e de até 18 (dezoito) meses para a conclusão do serviço de infraestrutura da edificação.

**Art. 194.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 195.** Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 628, de 28 de dezembro de 1971.

Gabinete do Prefeito, em 16 de janeiro de 1991.

LUIZ CARLOS BICALHO NEMER  
Prefeito Municipal