

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 017/2021

Senhor Presidente e nobres Vereadores

Ao prazer de cumprimentar V. Ex^a, venho por meio desta, encaminhar o Projeto de Lei nº 017, que dispõe sobre **O CÓDIGO DE URBANISMO E OBRAS DO MUNICÍPIO DE UMARI** e dá outras providências, para que o mesmo seja apreciado e aprovado pelos Senhores Vereadores.

A intenção do Projeto de Lei é adequar o CÓDIGO DE URBANISMO E OBRAS aplicando-se a todo esse Município, disciplinando a organização do espaço, fixando diretrizes para todas as construções, objetivando dotar a cidade de condições favoráveis de habitação, meio de circulação, local de trabalho e lazer, de forma harmônica e consonância com a preservação de locais paisagísticos e edificações de valor histórico e/ou cultural.

Assim, em razão do exposto, remeto o presente Projeto de Lei ao apurado exame de V. Exa. e dos ilustres Vereadores com assento nessa augusta Casa, solicitando sua apreciação e esperando sua aprovação.

Sem mais para o momento e certos de contarmos com o apoio dos senhores vereadores na aprovação do referido projeto, reiteramos votos de elevada estima e consideração.

Paço da Prefeitura Municipal de Umari, Gabinete do Prefeito, em 04 de agosto de 2021.


ALEX SANDRO RUFINO FERREIRA
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº 017, DE 04 DE AGOSTO DE 2021.

**DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE
URBANISMO E OBRAS DO
MUNICÍPIO DE UMARI E DA
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE UMARI, ESTADO DO CEARÁ, O SR. ALEX SANDRO RUFINO FERREIRA, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas por Lei, encaminha o presente Projeto de Lei para apreciação desta augusta Casa Legislativa.

**LIVRO I
DO URBANISMO
TÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º - O presente CÓDIGO DE URBANISMO E OBRAS aplica-se a todo esse Município, disciplinando a organização do espaço, fixando diretrizes para todas as construções, objetivando dotar a cidade de condições favoráveis de habitação, meio de circulação, local de trabalho e lazer, de forma harmônica e consonância com a preservação de locais paisagísticos e edificações de valor histórico e/ou cultural.

Art. 2º - Visando preservar o equilíbrio ecológico do Município, caberá ao órgão Urbanístico e Obras analisar todos os projetos e/ou obras que possam desfigurar a paisagem natural e prejudicar a amenidade do clima da região, compatibilizando-os com essas prerrogativas.

Art. 3º - As áreas habitacionais deverão ser integradas a cidade através de circulação, ensejando a plena utilização dos equipamentos urbanos e facilitando o alcance dos locais de trabalho.

Art. 4º - Caberá ao poder Público conservar as edificações ou conjunto de edifícios comprovadamente de valor histórico e/ou cultural para a comunidade local.

Art. 5º - Os investimentos patrimoniais do Município, Estado ou União com urbanização de áreas deverão ser canalizados para locais onde os mesmos possam ser racionalmente utilizados, recompensando de forma satisfatória os recursos aplicados.

**TÍTULO II
DO ZONEAMENTO
CAPÍTULO ÚNICO**

DOS SETORES, SEUS LIMITES, TAXAS DE OCUPAÇÃO E DE UTILIZAÇÃO

Art. 6º - Zona Urbana do Município será definida em Lei específica.

Art. 7º - A Lei que definir a Zona Urbana indicará:

- a) Os Setores e seus limites;
- b) Os coeficientes de utilização e as taxas de ocupação, segundo as zonas;
- c) Os gabaritos das alturas para as edificações.

**TÍTULO III
DA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO
CAPÍTULO I
DOS LOTEAMENTOS E DOS LOTES**

Art. 8º - Entende-se por loteamento e planejamento de uma área de terreno, inserindo-o no sistema viário da cidade, respeitando todas as exigências de caráter urbanístico estabelecidas para o setor onde se situa a área de lazer.

Art. 9º - Entende-se por lote a menor parcela ou sua divisão de um terreno destinado a edificação.

Art. 10º - entende-se por desmembramento a divisão de uma gleba em lotes, desde que seja aproveitado o sistema viário existente ou aprovado, sem que se abram novas ruas, respeitando-se todas as exigências estabelecidas no setor.

Art. 11 - É vedada a construção em lote cujo loteamento no desmembramento não seja aprovado e cuja área inferior à mínima estabelecida para o setor.

§ 1º - Nos setores residências o lote mínimo terá uma área equivalente a 300 m² (trezentos metros quadrados), com 12 m (doze metros) de testa da mínima.

§ 2º - Nos terrenos para construção de casas populares serão permitidos lotes mínimos de 200 m² duzentos metros quadrados), com testada mínima de 10 m (dez metros).

§ 3º - Os casos específicos são previstos nesta Lei serão objetos de análise e parecer do Órgão de Urbanismo e Obras.

Art. 12 - Com vistas a aprovação do loteamento a Prefeitura levará em conta:

I - o caráter do loteamento e o destino das futuras edificações tendo em vista a segurança e conforto dos futuros habitantes da área;

II - a zona em que está inserido o loteamento e as restrições quanto ao direcionamento de cada lote dos possíveis usos;

III - a compatibilização do loteamento com o sistema viário programado para área.

Art. 13 - Nos terrenos que devido a forma ou disposição, sejam considerados impróprios para edificações, deve sofrer remanejamento de uso, cabendo a Prefeitura a atribuição de estudar a nova divisão do local.

§ 1º - Caso não haja acordo entre as partes interessadas, caberá a Prefeitura decretar a desapropriação de área promovendo um reloteamento dentro dos padrões urbanísticos locais.

§ 2º - Será assegurado aos ex-proprietários a propriedade de compra em igualdade de preço com terceiros, por ocasião do leilão ou venda pública dos lotes anteriores desapropriados.

§ 3º - Para os casos de vendas públicas ou leilão previstos no parágrafo anterior, a Prefeitura publicará com 10 (dez) dias de antecedência, onde deverão ser estabelecidas as devidas limitações a serem observadas nas futuras edificações.

Art. 14 - Os terrenos localizados em áreas ainda não urbanizadas serão objetos de estudo pela Prefeitura, visando seu enquadramento no planejamento urbano local, ficando a concessão do loteamento na dependência de parecer do Órgão de Urbanismo e Obras.

Art. 15 - Para efeito de tributação dos terrenos edificáveis serão considerados de acordo com o número de lotes que comportem em consonância com os valores fiscais definidos para a área.

CAPÍTULO II

DO PROJETO DE OBRA DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

SEÇÃO I

DO PROCESSO

Art. 16 - Os interessados em lotear ou desmembrar um terreno deverão requerer inicialmente a Prefeitura a aprovação do anteprojeto ou solicitar do Órgão de Urbanismo e Obras, cabendo a este Órgão fornecê-la no prazo de 30 (trinta) dias.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Parágrafo Único – O anteprojeto referido no “caput” deste artigo deverá ser constituído de Plantas quatro cópias do terreno em escala de 1:500 ou 1:10000 contendo as indicações dos proprietários vizinhos, limites, orientação e ruas próximas.

SEÇÃO II DO PROJETO

Art. 17 – As normas estabelecidas para cada loteamento são função das restrições do setor onde está localizado o terreno, enquanto os projetos de loteamento a serem submetidos à aprovação do Órgão de Urbanismo e Obras deverão preencher os seguintes requisitos:

I - Ser encaminhado através de requerimento solicitando a aprovação juntamente com:

- a) prova de propriedade de terreno;
- b) comprovante de quitação de impostos;
- c) certidão negativa de qualquer impedimento legal.

II - Conter as seguinte plantas:

- a) cópia autenticada do anteprojeto (uma cópia);
- b) Planta de situação;
- c) Planta técnica, com curva de nível metro em metro, indicação de quadras e lotes estaqueamento da rua de vinte em vinte metros indicando o curso e tangentes, determinando pontos de interseção das ruas com implantação de marco indicando elementos de localização de curvas com fixação de raios e ângulos centrais e secções transversais das ruas (quatro cópias);
- d) Planta dos sistemas de águas pluviais e rede elétrica indicando perímetros e diâmetros das redes e poços de visitas no caso de águas pluviais e estabelecendo perímetro e localização de posteação (quatro cópias);
- e) planta e perfis (4 cópias);
- f) planta comercial indicando ruas, curvas de nível de metro em metro, numeração das quadras e lotes e numeração métrica de cada lote (4 cópias);
- g) planta contendo sistema de distribuição de águas, áreas de quadras lotes, largura de ruas, passeios, recuos e fixando as áreas reservadas (30% do total) para uso público (escolas, praças, ruas, cultos, recreação, etc).

III – Indicar as obras consideradas indispensáveis para tornar o terreno edificável, tais como:

- a) saneamento do solo;
- b) proteção contra inundações e erosão etc.

SEÇÃO III DAS OBRAS

Art. 18 – Em cada loteamento serão obrigatoriamente realizadas as seguintes obras:

- a) movimento de terra
- b) assentamento de meios-fios
- c) execução de sarjetas
- d) pavimentação das ruas
- e) outras obras constantes do termo de acordo e compromisso

Art. 19 – Para efeito de aprovação do loteamento será exigido a caução correspondente a 20% (vinte por cento) da área útil em moeda corrente ou em lote sendo a liberação a execução dos seguintes serviços:

- a) 50% (cinquenta por cento) quando concluídos os serviços de terra planagem, meio-fio, águas pluviais;
- b) 50% (cinquenta por cento) quando concluído os demais serviços.
- c)

Parágrafo Único – Será de 90 (noventa) dias o prazo de aprovação do plano de loteamento pela Prefeitura, findo o qual o loteamento poderá iniciar as obras, desde que cumpridos os compromissos de taxas previstas em Lei e assinado o termo legal.

Art. 20 - Considerando aprovado oficialmente o plano de loteamento, o loteante assinará em livro próprio, depois de pagas as taxas legais do qual constará obrigatoriamente:

- I - Expressa declaração do proprietário obrigando-se a respeitar o projeto aprovado.
- II - Indicações de 20% (vinte por cento) dos lotes de signação e numeração de quadras e lotes, os quais serão gravados como garantia das obras a serem efetuadas no loteamento.
- III - Indicação dos valores e designação das áreas de utilidade pública que serão cedidas gratuitamente à Prefeitura.
- IV - Indicação minuciosa das obras a serem executadas pelo proprietário e dos prazos em que se obriga a efetuá-las.
- V - Referência a cerca da prova a ter feito depósito da quantia arbitrada para garantia da execução das obras nos prazos estipulados ou de ter sido justada caução idôneo para o mesmo.
- VI - Referência às multas previstas para cada tipo de infração.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

VII – As demais obrigações estipuladas no processo.

§ 1º - As obras constantes no sistema viário principal da cidade serão executadas pela Prefeitura.

§ 2º - O loteamento ficará isento do imposto territorial sobre o lote não vendido pelo prazo de 5 (cinco) anos, ficando sujeito o imposto territorial como gleba.

§ 3º - O loteamento deverá encaminhar a Secretaria de Finanças a relação dos lotes vendidos.

§ 4º - No caso de estar o terreno gravado de ônus real, o termo conterà as estipulações feitas pelo respectivo titular e será por este também assinado.

CAPÍTULO III DA FISCALIZAÇÃO DE LOTEAMENTO

Art. 21 – A fiscalização de loteamento ou desmembramento será exercida pelo órgão competente durante a execução, até a expedição do alvará de conclusão das obras.

Art. 22 – Compete à Prefeitura, no exercício da fiscalização de loteamentos:

I - Verificar a obediência dos “grandes” largura de ruas e passeios, execuções do sistema de pavimentação das ruas, instalações e rede de águas pluviais, tudo de acordo com o plano aprovado.

II - promover, sempre que lhe aprover, as vistorias necessárias para aferir o cumprimento do plano aprovado.

III – Comunicar a repartição competente, para as devidas providências, as irregularidades observadas na execução do plano aprovado.

IV – Realizar vistorias requeridas pelo loteamento para concessão do alvará de conclusão de obra.

V - Realizar vistorias imediatamente a repartição competente a existência de loteamento ou desmembramento não aprovados nos termos deste título.

VI - Autuar as infrações verificadas e propor as penalidades correspondentes e apontadas no termo de acordo e compromisso.

CAPÍTULO IV DAS INTIMAÇÕES E VISTORIAS

Art. 23 – Sempre que se verificar falta de cumprimento de quaisquer disposições deste Código, será o proprietário de loteamento intimado a supri-la.

Art. 24 – As intimações serão exercidas pelo Órgão Fiscalizador competente, devendo mencionar o tipo de infração cometida, determinando o prazo para o suprimento da irregularidade.

Parágrafo Único - A critério da autoridade que expedir a intimação, os prazos fixados poderão ser prorrogados uma vez, até o dobro.

Art. 25 – Os recursos da intimação serão interpostos dentro de 48 (quarenta e oito) horas da ciência e serão recebidos com os efeitos que declarar a autoridade competente.

Art. 26 – A Prefeitura determinará “ex-ofício” ou a requerimento vistorias administrativas sempre que:

I - Verificada a existência do loteamento ou desmembramento clandestino ou desacordo com o plano aprovado.

II - Verificada a ameaça ou consumação de desabamento de terra ou rochas, obstrução ou desvio de cursos d’água e canalização em geral.

Art. 27 – As vistorias serão procedidas por comissões designadas pela autoridade competente que as determinará, compostas de três membros.

§ 1º - A autoridade que constituir a comissão poderá formular os quesitos que entender.

§ 2º - A comissão procederá às divulgações julgadas necessárias, consubstanciando suas conclusões em laudo tecnicamente fundamentada.

§ 3º - O laudo de vistoria deverá ser encaminhado a autoridade que houver constituído a comissão no prazo pré-fixado.

Art. 28 – Aprovadas as conclusões de vistorias será o proprietário intimado a cumpri-las.

CAPÍTULO V DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS

Art. 29 – A conclusão de obras de todo loteamento ou desmembramento deverá ser comunicada pelo proprietário à Prefeitura para fins de vistorias e expedição do alvará.

Parágrafo Único – A comunicação de que se trata esse artigo e a expedição do alvará deverão ser providenciadas dentro do prazo previsto no termo de acordo e compromisso.

Art. 30 – Requerido a alvará de conclusão de obras, o Órgão de Urbanismo e Obras procederá a vistoria do loteamento ou desmembramento e expedirá o certificado de conclusão das obras.

Parágrafo Único – Verificada qualquer irregularidade na execução do plano aprovado, o Órgão de Urbanismo e Obras não expedirá o alvará de conclusão de obras.

Art. 31 – O prazo para concessão do alvará enquanto não poderá exceder de 15 (quinze) dias úteis, contados da data do requerimento.

Art. 32 – Não será concedido o alvará enquanto não forem integralmente observados o plano aprovado e as cláusulas do termo de acordo.

Art. 33 – Sempre que a vistoria verificar a inobservância do projeto aprovado, deverá o proprietário no prazo que lhe der a Prefeitura ajustar o loteamento ou desmembramento nos termos do plano aprovado, sem prejuízo das multas previstas no termo de acordo.

TÍTULO IV DA UTILIZAÇÃO DA TERRA CAPÍTULO I DA EDIFICAÇÃO

Art. 34 - Os edifícios residenciais ou destinados a habitação classificam-se em:

I - Edifícios unifamiliares ou edifícios destinados a uma só unidade familiar.

II - Edifícios multifamiliares ou edifícios destinados a mais de uma unidade familiar.

III – Edifícios mistos ou edifícios destinados a habitação conjuntamente com a ocupação de outra natureza, como sejam serviços públicos, comércio, etc.

Parágrafo Único – Considera-se unidade familiar, tanto o grupo de indivíduos que em conjunto sob regime de economia comum, como um indivíduo que ocupe sozinho, para sua moradia, um edifício, apartamento ou cômodo.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 35 – As edificações classificam-se por seu turno em individuais e coletivos.

Art. 36 – São edificações para uso individual:

I – Os edifícios unifamiliares.

II - As que, em edifícios multifamiliares ou misto, disponham de instalações próprias que assegurem as unidades familiares que as ocuparem, condições de vida autônoma, sem dependência das instalações e serviços comuns do prédio em que estiver integrada.

Art. 37 – São de uso coletivo as edificações em que as unidades familiares que as ocupam, ainda quando disponham de certas instalações privativas, notadamente as sanitárias, estejam submetidas a uma administração ou regime comum, na dependência de instalações serviços postas à disposição de todos os ocupantes conjuntamente, tais como: hotéis, hospedarias, casas de saúde, pensionatos, etc.

Parágrafo Único – Incluem-se entre as edificações de uso coletivos os quartéis, os conventos, os internatos os colégios e outras sedes de cooperações analógicas civis, militares ou religiosas, ainda que se considerem seus ocupantes membros de uma só e mesmo comunidade.

Art. 38 – A construção de edifícios residenciais será permitida:

I - Nos setores residenciais, de acordo com as características de cada bairro.

II – Em Zona Mista, respeitadas igualmente a localização e característica dessa zona.

Parágrafo único – Em Zona Industrial a construção de prédios residenciais dependerá da localização prévia pelo Órgão de Urbanismo e Obras, tendo em vista a necessidade de compatibilização com a posterior implantação de Distrito Industrial.

Art. - 39 – A edificação de moradia de baixo custo será admitida em qualquer zona, desde que sua localização seja indicada pela Prefeitura e sua construção tenha caráter de empreendimento de punho social.

§ 1º - Para que seja dada autorização, essas edificações deverão preencher os seguintes requisitos:

I - Respeitar as condições e que seja subordinado o loteamento de terreno escolhido, em vista do destino e das características previstas no planejamento geral da cidade.

II - Edificações condicionadas a categoria econômica da população que deva ser metas concentradas, sem prejuízo a os requisitos mínimos de segurança, higiene e conforto.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

III – Assegurar a população facilidade de transporte de transporte, abastecimento, educação, além de outros serviços básicos.

CAPÍTULO II DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 40 – Objetivando o controle de expansão futura e o racional aproveitamento da área urbana, assim como a racionalização dos serviços de transporte urbanos, e melhores condições de circulação, as vias públicas deverão receber as seguintes caracterizações:

- I - Contorno viário
- II - Via radiais
- III – Vias coletoras
- IV – Vias locais
- V - Vias para pedestres

Art. 41 – O contorno viário tem como objetivo evitar o tráfego pesado na área urbana, conectando pontos externos da cidade de onde partem todas as vias radiais.

Art. 42 – Tem função precípua de canalizar o movimento de estrada e saída de veículos da cidade.

Art. 43 – As vias coletoras tem a função de conectar o tráfego entre as vias radiais, interligando os bairros e servindo de suporte ao fluxo interno da cidade.

Art. 44 – As vias locais são artérias de interesse de bairro ou zona, com largura mínima de 13 m (treze metros) e passeios laterais de 2 m (dois metros).

Art. 45 – As vias para pedestres são aquelas localizadas nos centros comerciais, com tráfego para veículos automotores.

LIVRO II DAS OBRAS TÍTULO I DAS NOTIFICAÇÕES



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 46 – Para efeito do presente Código fica definido os seguintes termos:

ACRÉSCIMO – Qualquer aumento de uma construção em sentido horizontal e vertical.

AFASTAMENTO – Distância medida a partir de qualquer lado do lote e o parâmetro vertical externo mais avançado da edificação.

ALINHAMENTO – Linha estabelecida do limite da testada do lote para via pública ou logradouro.

ANDAR – Qualquer pavimento acima do térreo.

APARTAMENTO – Conjunto de dependências autônomas para habitação de uma única família, agregadas numa mesma construção, com algumas áreas comuns.

ÁREA ABERTA – Superfície do lote do terreno não edificada em cujos limites se incluem logradouro(s) público(s).

ÁREA CONSTRUÍDA – Projeção horizontal (em m²) da parte edificada não computadas as saliências ou balanços inferiores a 50 cm (cinquenta centímetros).

ÁREA FECHADA – Superfície não edificada do terreno ou lote, que por seu aspectos ou forma possa comprometer a iluminação ou a areação dos cômodos o que sirva.

ÁREA LIVRE – Superfície do lote ou terreno, não edificado.

BALANÇO – Avanço da construção sobre passeios, tais como marquise, beirais ou piso superior avançado além do pavimento térreo.

BARRACÃO – Construção aberta para guarda de materiais.

BOX – Pequeno quarto comercial.

CANAL – Escavação revestida ou não com a finalidade de escoar em grande extensão, as águas pluviais.

CASAS GERMINADAS – Edificação de caráter familiar com paredes em comum destinado a uso de duas unidades familiares.

CASA POPULAR – Edificação de baixo custo, de área inferior a 70 m² (setenta metros quadrados).

COEFICIENTE DA UTILIZAÇÃO – Relação entre a área total edificada e a área do terreno onde se situa a edificação.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

COMPARTIMENTO – Cada divisão habitacional ou ocupacional.

CONDOMÍNIO HORIZONTAL – Conjunto de um determinado número de unidade unifamiliares implantadas em um número inferior de lotes.

CONJUNTO RESIDENCIAL – Agrupamento de edificações uni ou multifamiliares obedecendo a um planejamento global pré-estabelecida.

COTA – Medida de distância medida entre dois pontos.

DEPANDÊNCIA – Parte isolada ou não, de uma habitação com utilização permanente ou transitória, sem constituir unidade habitacional independente.

DESMENBRAMENTO – Subdivisão de um terreno ou gleba, ficando as partes resultantes com testada para o logradouro público ou particular.

DIVISA – Linha limítrofe de um terreno. Divisa direta é a que fica a direita de uma pessoa postada dentro do terreno e voltada para sua testada principal.

EDIFÍCIO COMERCIAL – Edificação com os requisitos ao exercício de atividades comerciais e profissionais.

EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS – Edificação multifamiliar.

EDIFÍCIO INDUSTRIAL – Edificações com requisitos necessários à instalação com requisitos necessários a instalação de indústria.

EDIFÍCIO MISTO – Edificação destinada, simultaneamente, à habitação e outras finalidades.

EMBARGO – Providência legal, tomada pela Prefeitura, tendente a sustar o prosseguimento de uma obra ou instalação, cuja execução ou funcionamento esteja em desacordo com as prescrições deste Código.

FACHADA – Parâmetro vertical externo do edifício.

FRENTE (TESTADA) – Segmento de alinhamento do gradil limitado pelas divisas laterais do terreno.

GABARITO – Parâmetro pré-estabelecido para as edificações.

GALPÃO – Construção, coberta, sem forro, fachada total ou parcialmente em, pelo menos, três faces, destinada somente a fins industriais, serviços ou depósitos.

GLEBA – Área de terreno não loteada e superior a um lote.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

HABITE-SE – Documento expedido por órgão competente, a vista da conclusão de edificação, autorizando seu uso de ocupação.

INTERDIÇÃO – Impedimento, por ato da autoridade municipal competente, de ingresso em obra ou recuperação de edificação concluída.

LEGISLAÇÃO – Pedido de licenciamento para obras já executadas total ou parcial.

LOGRADOURO PÚBLICO – Toda superfície destinada ao uso público por pedestres ou veículos e oficialmente reconhecida e designada por um nome que lhe é próprio.

LOJA – Parte ou todo de uma edificação destinada ao exercício da atividade comercial.

LOTE – A menor parcela ou subdivisão de uma gleba, destinada a edificação.

MARQUISE – Estrutura em balanço destinada, exclusivamente, à cobertura e proteção de pedestres.

MEIO-FIO – Linha limítrofe, constituída de pedra ou concreto entre via de pedestres e a pista de rolamento de veículos.

MERCADO – Edificação destinada ao uso por pequenos ou médios comerciantes, para a venda de gêneros alimentícios, e, subsidiariamente, de objetos de uso doméstico.

MOTEL – Hotel com estacionamento privativo e geralmente situado m margem das estradas.

PASSEIO OU CALÇADA – Parte da rua ou avenida pública particular, destinada ao trânsito de pedestres.

PAVIMENTO – Parte da edificação compreendida entre dois pisos sucessivos.

PAVIMENTO TÉRREO – Pavimento cujo piso apresenta uma diferença do nível, no máximo, da metade do pé direito em relação a um ponto de meio-fio situado em frente ao acesso principal da edificação.

PÉ-DIREITO – Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.

PILOTIS – Conjunto de pilares não embutidos em paredes e integrantes de edificação, para o fim de proporcionar áreas abertas de livre circulação.

PISO – Superfície base de pavimento.

PLAYGROUND – Área urbana circunscrita por logradouros públicos.

QUADRA – Área urbana circunscrita por logradouro público.

RECUO – Linha fixada pela Prefeitura dentro do lote, a partir da qual é permitida edificação.

REFORMA – Obra destinada a alterar uma edificação em parte essencial por suspensão, acréscimo ou modificação.

RENOVAÇÃO DE LICENÇA – Concessão de nova licença.

SOBRE-LOJA – Compartimento com piso elevado de, no mínimo 2,40 m (dois metros e quarenta) em relação ao pavimento onde se situa, dos qual à parte integrantes com acesso direto cuja área do piso nunca será superior a 75% (setenta e cinco por cento) da área do próprio pavimento.

SUPER-MERCADO – Edificação destinada a uso por uma empresa para venda de gêneros alimentícios e, subsidiariamente de objetos de uso doméstico sobre o sistema de autosserviço.

TAPUME – Parede de vedação em, madeira ou material similar, erguida em torno de uma obra, com implantação no logradouro, destinada a isolá-la e a proteger transeuntes.

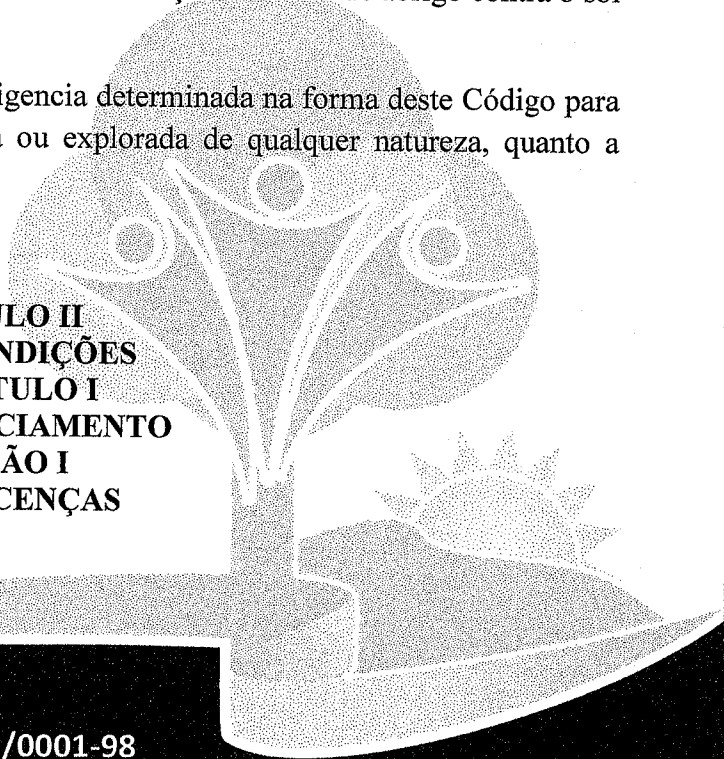
TAXA DE OCUPAÇÃO – Relação entre a projeção do plano horizontal da área edificada e a área total do terreno.

TESTADA – Linha limítrofe entre o terreno e o logradouro público.

TOLDO – Dispositivo instalado em fachada de edificação servindo de abrigo contra o sol e as intempéries.

VISTORIA ADMINISTRATIVA – Diligência determinada na forma deste Código para verificar as condições de uma obra, instalada ou explorada de qualquer natureza, quanto a regularidade.

**TÍTULO II
DAS CONDIÇÕES
CAPÍTULO I
DO LICENCIAMENTO
SEÇÃO I
DAS LICENÇAS**





Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 47 – Qualquer construção reforma, reconstrução, demolição, instalação pública ou particular, só poderá ter início depois de licenciada pela Prefeitura, que expedirá o respectivo alvará, observada as disposições deste Código.

Art. 48 – A licença será requerido ao Titular do Órgão de Urbanismo e Obras, instruindo-se os pedidos com os projetos necessários e satisfeitas as seguintes condições:

I - Petição em que conste com toda clareza:

- a) nome, endereço e qualificação completa do requerente;
- b) localização exata do imóvel, onde se processará a obra especificada e, quando se tratar de loteamento sua denominação;
- c) destinação de obra que se pretende executar.

II - Prova de inscrição do imóvel no Cadastro Imobiliário e de quitação dos tributos correspondentes.

III – Prova de propriedade ou e autorização para realizar a obra em imóvel alheio.

IV - Assinatura do requerente ou do procurador, legalmente constituído.

Art. 49 – São isentos da apresentação de projetos os seguintes serviços de obras.

- a) muros divisórias;
- b) reparos gerais, como tais compreendidas aqueles que alteram os elementos dimensionais o imóvel.

Art. 50 – São isentos de licença as seguintes obras de serviços:

- a) reparos e investimentos de fachadas;
- b) pinturas internas e externas;
- c) passeio ou muro de alinhamento de gradil.

Art. 51 – Isentam-se do pagamento de taxas para concessão de licenças, desde que situadas em zonal rural, as seguintes obras:

- a) galpão para fins agrícolas, estábulos e instalações destinadas à criação geral;
- b) reforma e acréscimo, não excedente este de 50% (cinquenta por cento) da área edificada pré-existente e desde que a área resultante não ultrapasse o limite de 70 m² (setenta metros quadrados).



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 52 – Nas edificações em logradouros para os quais não houver exigência de gabarito de altura, em projeto de altura, esse projeto aprovado de modificação de alinhamento, serão permitidas obras de reforma ou acréscimo desde que observem as disposições deste Código.

Parágrafo Único – Antes de aprovar os projetos de obras de que se trata este artigo, a Prefeitura poderá determinar, na edificação, os exames e vistorias que entender necessárias.

Art. 53 – Nas edificações antigas por projetos e modificações de arruamento que implique em novo alinhamento serão admitidas reformas ou acréscimos, atendidas as seguintes condições:

- a) observância das disposições deste Código às partes acrescidas;
- b) limitação das obras de acréscimo às arelas não atingidas pelo projeto de alinhamento;
- c) limitação de acréscimo à taxa de ocupação prevista para o setor urbano onde se situa o imóvel.
- d)

Parágrafo Único – Nenhuma obra será admitida quando importar em aumento na duração natural das partes de edificação atingidas pelo projeto de arruamento ou resultar em elemento prejudicial à estática.

Art. 54 – Nas edificações situadas em logradouros para os quais haja gabarito de altura fixado, admitir-se-ão as reformas, atendidas as seguintes condições:

- a) manter sua primitiva capacidade de utilização;
- b) manter inalterados seus elementos estruturais primitivos.

Art. 55 – Nos termos beneficiados por avanço determinado por plano de arruamento que impliquem em alinhamento novo para o logradouro onde se situem, a área de investidura será adquirida pelo proprietário, antes da expedição da licença para construir, mediante avaliação da Prefeitura com base no preço médio dos terrenos vizinhos.

SEÇÃO II DOS PROJETOS E DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

Art. 56 – Todos os projetos de construção deverão ser encaminhados ao Órgão de Urbanismo e Obras em 3 (três) vias, copiados heliograficamente, respeitada as dimensões e demais e demais ordenamentos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) adotadas por este Código, e constarão de:

I - Planta de situação do imóvel em 4 (quatro) vias nas escalas - 1:100 ou 1:200 que conterá:

- a) limite do terreno com suas cotas exatas e posição de meio-fio;
- b) orientação do terreno em relação ao norte magnético ou ao norte verdadeiro;

- c) delimitação de construção projetada e, se for o caso, da já existente no terreno, devidamente cotada;
- d) indicação da existência ou não de edificações vizinhas e respectivos números, quando for o caso;
- e) taxa de ocupação da construção projetada.
- f)

II - Croquis de localização do terreno, quando incorrerem pontos de referência suficiente à sua localização.

III - Plantas baixas dos diversos pavimentos na escala 1:50.

IV - Seções de cortes longitudinais e transversais da edificação, na escala 1:50 com indicação obrigatória do perfil do terreno e o meio-fio, além da referência do Nível (RN), em relação a soleira da entrada, quando exigido na repartição fiscal.

V - Planta de elevação das fachadas voltadas para o logradouro público na escala 1:50, com indicação da linha de declividade da rua "grade".

VI - Cálculo de tráfego para edificações em que se exija a instalação de elevadores.

§ 1º - As escalas métricas de que se trata este artigo poderão ser alteradas para 1:500 ou 1:100 no caso do item I, quando a maior dimensão do terreno seja respectivamente, superior a 40 ou 100 metros, e para 1:100 nos demais casos, quando a maior dimensão da edificação seja superior a 60 metros.

§ 2º - As plantas baixas deverão designar a função de cada compartimento da edificação, com suas dimensões e áreas.

§ 3º - as plantas e cortes serão apresentados em número suficiente à perfeita compreensão do projeto e deverão ser convenientemente cotados. Sempre que houver divergência entre qualquer dimensão medida sobre o desenho e a cota correspondente, prevalecerá esta última, tolerada margem de erro de até 10% (dez por cento).

§ 4º - A planta de situação do imóvel será obrigatoriamente apresentada em separado dos demais elementos gráficos do projeto, e a prancha que a contiver deverá medir 22 x 33 cm, saldo especial determinação, em contrário da repartição competente.

§ 5º - Cada folha que se compuser o projeto conterà legenda, no canto inferior direito, de que constarão obrigatoriamente as seguintes diretrizes:

- a) natureza e local da obra;
- b) nome do proprietário;
- c) designação da folha e seu número;
- d) escala;
- e) nome do responsável pelo projeto e do responsável pela execução da obra.

§ 6º - Todas as folhas serão assinadas pelo proprietário, projetista e executor de obra, declaradas as respectivas identificações profissionais.

Art. 57 - Nenhum projeto poderá apresentar emendas ou rasuras que alterem fundamentalmente as partes competentes do projeto.

Art. 58 - Os projetos relativos à execução de reforma ou acréscimo deverão observar, para a boa interpretação das plantas, as convenções:

- a) em tinta preta, as partes da edificação a serem mantidas;
- b) em tinta vermelha, as partes a executar;
- c) em tinta amarela, as partes a demolir.

Art. 59 - Verificada a omissão ou não do atendimento de alguns requisitos, será o projeto devolvido ao interessado para o fim de supri-lo.

Parágrafo único - Estando completos ou supridas as omissões verificadas no exame prévio, será o projeto dado como apto para ingresso regular no protocolo da repartição competente.

Art. 60 - Protocolizado o pedido será processo respectivo remetido ao Órgão de Controle Urbanístico que opinará observadas as disposições deste Código, sobre o seu deferimento.

Art. 61 - Serão observadas os seguintes prazos no andamento dos pedidos de licença que trata esta secção:

- a) 15 dias para o pronunciamento;
- b) 05 dias para apreciação e despacho final.

§ 1º - Os prazos previstos nas alíneas deste artigo poderão ser prorrogadas até o dobro quando, por motivo fundamentalmente justificado, não se puderem completar as diligências que o processo requer.

§ 2º - As diligências dependentes do requerente e a estes comunicadas, interrompem o curso de quaisquer prazos até o seu efetivo cumprimento.

§ 3º - Deixando o requerente de atender à convocação ou de cumprir as diligências que dele dependem, dentro do prazo de 8 (oito) dias de sua ciência, o processo será imediatamente indeferido.

Art. 62 - Esgotadas os prazos previstos no artigo anterior, sem que o pedido receba despacho final, poderá o requerente dar início a construção, desde que comunique à Prefeitura sua intenção de fazê-lo e recolha os tributos e emolumentos devidos.

Art. 63 – Deferido o pedido de licença, deverá o processo ser encaminhado à seção competente que, após recolhidos os tributos e emolumentos devidos, na secretaria de Finanças, expedirá, em nome do requerente, o respectivo alvará.

§ 1º - Antes de expedido a alvará, nenhuma autorização será dada para ligação de água a serviços da obra.

§ 2º - O recolhimento dos tributos e emolumentos deverá dar-se no prazo de 20 (vinte) dias, contados da data do despacho do deferimento do processo. Findo esse prazo e não procedido o recolhimento, será o processo arquivado.

Art. 64 – O Alvará de construção conterà:

- a) número de pedido de licença;
- b) nome do requerente e do responsável técnico;
- c) identificação do terreno a edificar;
- d) natureza da obra e número de pavimentos;
- e) outras observações julgadas necessárias.

Art. 65 – Toda licença concedida prescreverá no prazo de 1 (um) ano de deferimento.

Parágrafo Único – O início da obra suspenderá o prazo de prescrição, que voltará a correr sempre que interrompidos os trabalhos.

Art. 66 – Sempre que forem introduzidas modificações essenciais no projeto aprovado, deverá o interessado requerer expedição de novo Alvará, observadas as disposições deste capítulo.

Parágrafo Único – Isentam-se de novo alvará as pequenas modificações de projetos, que, entretanto, ficarão sujeitas a aprovação pelo órgão competente.

Art. 67 – Será facultado o requerimento de simples aprovação do projeto para posterior pedido de licença de construção com validade por 1 (um) ano.

Art. 68 – Nas licenças para construção em condomínio, ou sob regime de incorporação, o alvará será extraído em nome do condomínio ou do incorporador que o requerer, obrigando-se o requerente, no prazo de 120 (cento e vinte) dias do deferimento do pedido, declarar documentalmente os nomes dos demais condôminos.

Parágrafo Único – A falta da comunicação de que trata este artigo importará na extração do “habite-se” em nome exclusivo do requerente da licença.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 69 – Fica estabelecida a obrigatoriedade da fixação de uma placa, pelo respectivo responsável, em toda obra autorizada pelo órgão competente da Prefeitura, com a indicação dos números do processo e do alvará de construção.

Art. 70 – A placa que se refere o artigo anterior terá as dimensões de 0,30 cm (trinta centímetros) de altura por 0,60 cm (sessenta centímetros) de largura, em fundo amarelo com ligeiro preto, e será fixada ao lado exigida pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura.

Art. 71 – Aos infratores da exigência contida no Art. 69 serão aplicadas às multas previstas na tabela anexa deste Código.

SEÇÃO III DO LICENCIAMENTO E DA REVALIDAÇÃO

Art. 72 – Será cancelado o alvará de construção:

I - Quando se completar o prazo de prescrição previsto do artigo 65 deste Código.

II - Quando decorrido 5 (cinco) anos de sua expedição, sem conclusão das obras.

III – Quando se apurar a realização de obras com fraude ao projeto aprovado.

Parágrafo Único – Competirá à mesma autoridade que houver deferido o pedido de licença, o despacho de cancelamento e comunicação ao interessado.

Art. 73 – Será admitida a reavaliação da licença nos processos arquivados por força do disposto no artigo anterior.

Parágrafo Único – O pedido de reavaliação tramitará nos autos do processo primitivo, observada as disposições deste capítulo

SEÇÃO IV DA HABILITAÇÃO PROFISSIONAL

Art. 74 – Só serão admitidos como responsáveis técnicos, em projetos objetos de pedido de licença de construção, os profissionais legalmente habilitados, de nível superior, assim considerados aqueles que satisfaçam às disposições legais em vigor para a espécie e forem regularmente inscrito no CREA.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 75 – Em qualquer fase de tramitação do pedido de licença poderá a Prefeitura, por seus órgão competentes, exigir a exibição dos documentos comprobatórios da habilitação profissional do responsável técnico, inclusive no tocante a obrigações fiscais decorrentes do exercício profissional.

Art. 76 – a responsabilidade pelos projetos, cálculos, conclusões memoriais e execução de obras e instalações caberá exclusivamente aos profissionais que haja assinado os projetos.

Parágrafo Único – Será solidariamente responsável a empresa a que pertença o profissional que haja firmado os projetos.

Art. 77 – A responsabilidade de que se trata o artigo anterior se estende a danos causados a terceiros e a bens patrimoniais da União, Estado ou Município, em decorrência a execução de obra licenciada.

Art. 78 – Será obrigatoriamente comunicado ao CREA, para aplicação das medidas de sua competência, qualquer irregularidade observada na habilitação profissional do responsável técnico ou infração legal de que voluntariamente participe.

CAPÍTULO II DA EXECUÇÃO SEÇÃO I DAS OBRIGAÇÕES DO LICENCIAMENTO

Art. 79 – A execução da obra deverá dar-se inteiramente de acordo com o projeto aprovado.

Art. 80 – O Alvará de construção deverá obrigatoriamente estar no local da obra, juntamente com o jogo completo de plantas do projeto aprovado, para que seja exibido sempre que exija a fiscalização municipal.

Art. 81 – Durante a execução das obras, o licenciado e o responsável técnico deverão preservar a segurança e a tranquilidade dos operários, das propriedades vizinhas e do público, através, especialmente das seguintes providências:

I - Manter os trechos de logradouros adjacentes à obra permanentemente desobstruídos e limpos.

II - Instalar tapumes e andaimes dentro das edificações estabelecidos no Capítulo IV, Livro II deste Código.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

III - Evitar o ruído excessivo ou desnecessário, principalmente na vizinhança de hospitais, escolas, asilos e estabelecimentos semelhantes e nos setores residenciais.

Parágrafo Único – Nos casos específicos do Inciso III deste Artigo, ficam vedadas quaisquer trabalhos de execução de obras no período compreendido das 19 (dezenove) às 7 (sete) horas do dia inteiro.

SEÇÃO II DA FISCALIZAÇÃO

Art. 82 – A fiscalização de obra, licenciada ou não, será exercida pelo Órgão de Urbanismo durante toda a sua execução até expedição de “habite-se” regular.

Art. 83 – Compete e Prefeitura, no exercício da fiscalização da obra, através do Órgão de Urbanismo e Obras.

I - Verificar a obediência do alinhamento determinado para a edificação.

II – Realizar, sempre que for necessário, as vistorias julgadas necessárias para aferir o cumprimento do projeto aprovado.

III – Notificar, multar, embargar, interditar e apreender materiais de construção das obras irregulares, aplicando as penalidades previstas para cada caso.

IV - Realizar vistorias de conclusão de Obra, requerida pelo licenciado para concessão do “habite-se”.

V - Demolir construção sem licença, habitada ou não que, a juízo do Órgão fiscalizador de obras não tenham condições de regularização.

VI – Realizar vistorias e propor a demolição parcial ou total para as edificações que estejam em precárias condições de estabilidade.

VII – Exigir a restauração ou construção de passeios das edificações em vias pavimentadas, bem como a construção ou restauração de muro em terreno baldio.

SEÇÃO III DO HABITE-SE

Art. 84 – Toda edificação deverá ter a conclusão de suas obras comunicadas, pelo proprietário, à Prefeitura Municipal, para fins de vistorias e expedições do “habite-se”.

Parágrafo Único - A comunicação de que se trata este Artigo e a expedição do “habite-se”, deverão ser providenciadas dentro do prazo de licença para edificar.

Art. 85 – Requerido o “habite-se”, a fiscalização procederá a vistoria da edificação.

Parágrafo Único – Verificada a ocorrência de irregularidades na obra concluída o órgão competente adotado as providências de acordo com este Código.

Art. 86 – O prazo para concessão de “habite-se” não poderá exceder de 25 (quinze) dias úteis, contadas da data da entrada do requerimento no protocolo da Prefeitura.

Art. 87 – Não será reconhecida a conclusão da obra enquanto:

I - Não for integralmente observado o projeto aprovado.

II – Não estiver adequadamente pavimentado todo os passeios adjacentes ao terreno edificado, quando já houver meios-fios assentados.

III – Não houver sido feita a ligação de esgoto de água servida com a rede do logradouro, na falta desta, a adequada fossa séptica.

IV - Não estiver assegurado o perfeito escoamento de águas pluviais ao terreno edificado.

Art. 88 – Sempre que por ocasião da vistoria for constatada inobservância do projeto aprovado, deverá o proprietário, no prazo que lhe der a Prefeitura, ajustar a edificação aos termos do projeto, sem prejuízo de multa previsto na tabela anexa.

Parágrafo Único – Quando a inobservância do projeto não importar em infração de disposições deste Código, poderão as alterações ser aceitas, desde que cumpra o proprietário o disposto no Artigo 66, Parágrafo Único deste Código.

Art. 89 – Nas edificações que possuam elevadores a expedição do “habite-se” deverá ser necessariamente precedida de inspeção e licenciamento desses aparelhos pelo Órgão competente.

Art. 90 – Aplicam-se às obras de reforma licenciada as disposições dos Artigos anteriores quanto à expedição do “habite-se”.

Art. 91 – Poderá ser concedido “habite-se” parcial para as edificações compostas de partes que possam ser ocupadas, utilizadas ou habitadas independentemente uma das outras.

Parágrafo Único – Em hipótese alguma se expedirá “habite-se” parcial.

- a) enquanto não estiverem concluídas as fachadas das edificações;
- b) enquanto o acesso à parte concluída não estiver em perfeita condição de uso;
- c) quando for indispensável o acesso ou utilização da parte concluída para as restantes da obra da edificação.
- d)

Art. 92 - Independência de “habite-se” as obras não sujeitas à aprovação do projeto que ficarão, subordinadas ao controle da repartição fiscalizadora.

SEÇÃO IV DAS INTIMAÇÕES E VISTORIAS

Art. 93 – Sempre que se verifique falta de cumprimento de qualquer disposição deste Código, será o proprietário da edificação intimada a supri-la.

Art. 94 – As intimações serão expedidas pelo órgão fiscalizador competente, devendo mencionar o dispositivo infringido e determinar prazo para suprimento da irregularidade.

Parágrafo Único – A critério da autoridade que expediu a intimação, os prazos fixados poderão ser prorrogados uma vez, até o limite do seu dobro.

Art. 95 – Os recursos de intimação serão interpostos dentro de 48 (quarenta e oito) horas de sua ciência e serão recebidos com os efeitos que declarar a autoridade competente.

Art. 96 – A Prefeitura determinará “ex-officio” ou a requerimento, vistorias administrativas, sempre que:

I - Qualquer edificação, concluída ou não, apresente insegurança que reconde sua demolição.

II - Verificada a existência de obra em desacordo com as disposições do projeto aprovado.

III – Verificada ameaça ou consumação de deslocamento de terras ou rochas, obstrução ou desvio de curso d’água à canalização em geral, provocadas por obras licenciadas.

IV - Verificada a existência de instalação de aparelhos ou maquinaria que, desprovido de segurança ou perturbadores do sossego da vizinhança, recomenda-se seu desmonte.

Art. 97 – As vistorias serão feitas por comissões compostas de 3 (três) membros, expressamente designadas pela autoridade que as determinar.

§ 1º - A autoridade que constituir a comissão poderá formular os quesitos que entender.

§ 2º - A comissão procederá às diligências julgadas necessárias, consubstanciando suas conclusões em laudo tecnicamente fundamentado.

§ 3º - O laudo de vistoria deverá ser encaminhado a autoridade que houver constituído a comissão, no prazo pré-fixado.

Art. 98 – Aprovadas as conclusões da Comissão de vistoria será intimado o proprietário a cumpri-las.

SEÇÃO V DAS DEMOLIÇÕES

Art. 99 – As demolições de edificações ou muros de mais 3 m (três metros) de altura dependerão de licenciamento para serem executados, recolhidos os tributos e emolumentos fixados para espécie.

§ 1º - Para edificações de mais de dois pavimentos e para as que se situem no alinhamento do logradouro ou sobre a divisa do lote, exigir-se-á a responsabilidade de profissional habilitado porá proceder à demolição.

§ 2º - O requerimento de licença para demolição que exija a responsabilidade de profissional habilitado será assinado conjuntamente por este e pelo proprietário.

§ 3º - A demolição licenciada deverá ser concluída no prazo fixado pela autoridade competente, prorrogável a requerimento do interessado e a juízo da mesma autoridade.

§ 4º - O despacho que deferir pedido de demolição poderá fixar os honorários em que se executarão os trabalhos.

Art. 100 – Sempre que verificada a existência de obra não licenciada ou licenciada cuja execução divirja de projeto aprovado, poderá a Prefeitura determinar sua demolição às custas do infrator.

§ 1º - Nenhuma demolição de obra licenciada se processará antes de satisfeitas as seguintes providências:

- a) vistorias administrativas que positive infringir a obra disposições técnicas deste Código;
- b) intimação ao proprietário de obra para o prazo determinado, promover o devido licenciamento, de acordo com o dispositivo neste Código.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

§ 2º - Proceder-se-á demolição se não for satisfeita qualquer das condições de que se trata § 1º desse artigo e sem prejuízo da aplicação da multa cabível.

Art. 101 – Sempre que uma edificação ameaçar ruir ou por outro qualquer modo, oferecer perigo a segurança coletiva, será seu proprietário intimado a demoli-la no prazo que conceder a Prefeitura.

Parágrafo Único – Não atendida a intimação, será feita a demolição pela própria Prefeitura às custas do proprietário, acrescidas as despesas de taxas de administração, calculados e, 30% (trinta por cento) sobre o total do serviço.

CAPÍTULO III

DAS EDIFICAÇÕES EM TERRENOS OU LOTES

SEÇÃO I

DOS LOTES

Art. 102 – Só se permitirá a edificação em terrenos e lotes que satisfaçam as seguintes condições:

I - Tratando-se de terreno que tenha frente para logradouro público constante de planta cadastral da cidade.

II - tratando-se de lote que conste do plano de loteamento aprovado pela Prefeitura e respeita a Legislação Federal vigente, tenham frente para logradouro reconhecida por ato do Executivo Municipal.

Art. 103 – Nenhum lote será admitido com área inferior a 12 m (doze metros), ressalvadas as exceções previstas neste Código.

Parágrafo Único – Os terrenos baldios e lotes existentes antes da vigência deste Código, bem como os terrenos resultantes de demolição, serão aceitos podendo ser edificados com as dimensões de seu título, observadas as disposições deste Código.

Art. 104 – Os terrenos que, pelas suas dimensões, comportarem sub-divisões, mas que tiverem condições para constituir loteamento, poderão ser desmembrados satisfeitas as disposições deste Código.

SEÇÃO II

DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 105 – Toda edificação deverá observar, especificamente, as seguintes condições:

- I - Dispor de sanitário social de comunicação direta com seu interior.
- II - Ter seu sistema de esgoto ligado à respectiva rede pública, onde houver, ou fossa séptica adequada.
- III – Dispor de instalações de água tratada, ligada a respectiva rede pública, onde houver, ou de outro meio adequado de estabelecimento da edificação.
- IV - Dispor de instalação elétrica ligada respectiva rede pública, onde houver.
- V - Dispor de piso térreo, constituído por laje impermeabilizadora.
- VI – Dispor e paredes em alvenaria ou outro material adequado, a juízo dos órgãos técnicos competentes de Órgão de Urbanismo e Obra.
- VII – Dispor de passeios adequados, onde se limite com a via pública que tiver meios-fios assentados.

SEÇÃO III DAS EDIFICAÇÕES DENTRO DE UM MESMO LOTE

Art. 106 – Ressalvo os expressamente previstos neste Código, não será permitida, dentro de um mesmo lote, a existência de mais de uma edificação e correspondente dependências.

Parágrafo Único – As dependências terão função específicas de acomodações complementares do prédio principal com dimensões compatíveis com o todo da edificação, vedada sua utilização como unidade residencial independente.

SEÇÃO IV DAS CASAS GERMINADAS

Art. 107 – Será permitida a edificação de casas germinadas no máximo de 2 (duas), desde que possua o terreno a área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados).

Parágrafo Único – As casas germinadas, encaradas pelo conjunto deverão satisfazer as seguintes condições:



Trabalhando juntos, crescemos mais!

- I - Constituir, especialmente o seu aspecto estético, uma unidade arquitetônica definida.
- II - Observar a taxa de ocupação prevista pelo lote.
- III - Na área de recuo não será permitido muro divisória.
- IV - As unidades residenciais não poderão ser desmembradas desenvolvendo-se quando da concessão do "habite-se!", ser indicada a fração ideal de cada unidade.

SEÇÃO V DAS EDIFICAÇÕES NAS RUAS PARTICULARES

Art. 108 - As edificações em ruas particulares ficarão sujeitas a disciplina deste Código.

Art. 109 - Nas ruas particulares não será permitida edificações em lotes de ares e dimensões inferiores no Artigo 103 deste Código.

Parágrafo Único - Os recuos obedecerão ao dispositivo no artigo 125 deste Código.

SEÇÃO VI DAS CASAS POPULARES

Art. 110 - Para efeito de construção de edificações populares, admite-se a redução da área mínima do lote para 120 m² (cento e vinte metros quadrados) com 6 m (seis metros) de frente para o logradouro principal.

Art. 111 - Toda edificação popular deverá dispor dos seguintes cômodos: uma sala, um, dois, três quartos, um sanitário, cozinha, e não havendo área exceder a 70 m² (setenta metros quadrado).

Parágrafo Único - Nas casas populares deverão ser observadas as condições do inciso I, II, III e IV do Artigo 105 deste Código.

SEÇÃO VII DAS CASAS PROLETÁRIAS



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 112 – As casas proletárias deverão obedecer aos “projetos tipo! Fornecidos pelo Órgão Técnico da Prefeitura.

Art. 113 – Será isento do pagamento de taxa de licença aquele que aceita “projeto tipo” de que trata o artigo anterior.

§ 1º - Serão admissíveis ao “projeto tipo” da Prefeitura, desde que não desfigure a caráter proletário da edificação, ficando, porém, o interessado sujeito ao pagamento de taxa de licença.

§ 2º - Nenhuma licença para edificação de casa proletária será concedida sem a prévia comprovação da negativa de propriedade do interessado, fornecida PELA Secretaria de Finanças.

SEÇÃO VIII DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Art. 114 – Os condomínios horizontais serão aceitos desde que satisfaçam as seguintes exigências:

I - Não conste nenhuma restrição à sua implantação no terreno de acordo e compromisso do loteamento a que os lotes pertençam.

II - Não ultrapassem a taxa de ocupação, recuo e afastamento, previstos para o setor urbano em que se situem.

III – Cada unidade residencial possua uma fração ideal do terreno não inferior a 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados).

IV - Fique a indivisibilidade do terreno, não podendo, portanto, permitir a construção de muros diversos na área de recuo entre as unidades.

V - Possua em comum os equipamentos urbanos, tais como: água, luz, telefone e o local de coleta de lixo.

VI - Seja, apresentado plano geral do condomínio no qual deverá constar uma área em comum para recreação.

Art. 115 – Aprovado o condomínio horizontal, não poderá ser o mesmo descaracterizado, transformando-se as unidades unifamiliares em multifamiliares, devendo, quando a concessão do “habite-se” ser indicada a fração ideal por unidade residencial.

**CAPÍTULO IV
DA PROTEÇÃO
SEÇÃO I
DOS TAPUMES E ANDAIMES**

Art. 116 – Nenhuma obra de demolição poderá ser feita no alinhamento dos logradouros públicos sem a proteção de tapumes em toda a sua testada, salvo as exceções previstas neste Código.

§ 1º - A colocação do tapume depende da concessão de licença para realização da obra ou demolição.

§ 2º - O tapume deverá ser mantido enquanto pendurem os trabalhos capazes de afetar a segurança dos transeuntes.

§ 3º - Nos logradouros de movimento intenso e nos passeios inferiores a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), o tapume será acrescido de andaime protetor suspenso à altura mínima de 3,00 m (três metros), logo que as obras atingirem a altura do segundo andar.

Art. 117 – Os tapumes deverão atender as seguintes condições:

I - A linha de locação para implantar o tapume não poderá exceder a metade da largura do passeio.

II - A altura mínima do tapume será 3,00 m (três metros), devendo, acima dessa marca, um ângulo de quarenta e cinco graus, projetar-se até o alinhamento do meio fio.

III – Ser executado em tabuado de piano ou compensado à prova d’água, pintadas ou envernizadas na face voltada para o logradouro, com observância da uniformidade da cor e da vedação das juntas.

IV – Manter-se, permanentemente conservadas e limpas suas faces externas.

Parágrafo Único – Nos pavimentos onde se executam trabalhos de concreto, as formas periféricas deverão ter suas faces excedentes de 0,30 cm (trinta centímetros) em relação a face superior do concreto acabado.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 118 – Nas obras ou demolições de edificações recuadas não menos de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), o tapume será feito no alinhamento do gradil com altura mínima de 2,0 m (dois metros).

Art. 119 – Será dispensado o tapume na construção, demolição ou reparo de muros e gradis de até 3,0 m (três metros) de altura, em terreno baldio.

Parágrafo Único – Nos trabalhos de pintura ou retoque de fachadas o tapume fixo poderá ser substituído por estrato elevado, na altura dos locais de trabalho.

Art. 120 – Será admitido o emprego de andaimes suspensos por cabo de aço, observadas as seguintes exigências:

I - Não descer o passadiço à altura inferior a 3,0 m (três metros) do nível do solo.

II - Dispor o passadiço de largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros), não excedendo o alinhamento dos tapumes fixos.

III – Ser o passadiço dotado de guarda-corpo em todas as faces livres.

Art. 121 – Os tapumes e andaimes deverão ser colocados de modo a não prejudicar as árvores, aparelhos de iluminação, postes e outros dispositivos existentes, preservando sua plena capacidade de utilização.

Parágrafo Único – Sempre que se torne absolutamente indispensável para a colocação de tapumes e andaimes a poda de árvores ou remoção de quaisquer dispositivos de logradouros, deverá esta ser requerida ao Órgão competente da Prefeitura.

Art. 122 – Retirados os tapumes e andaimes, será obrigatória a imediata recomposição dos danos causadas ao logradouro.

SEÇÃO II DOS MATERIAS E ENTULHO

Art. 123 – Nenhum material destinado à edificação, ou entulho desta proveniente, poderá permanecer por mais de 48 (quarenta e oito) horas em logradouros adjacentes à obra.

Art. 124 – Nos logradouros de grande movimento, a juízo da Prefeitura, a descarga do material e a remoção do entulho poderão ser efetuadas das 9:00 (nove) às 11:00 (onze) horas e das 15 (quinze) às 17:00 (dezessete) horas ressalvada a formalidade de trabalho noturno.

TÍTULO III
DOS ELEMENTOS COMPONENTES DA EDIFICAÇÃO
CAPÍTULO I
DO ALINHAMENTO

Art. 125 – Nenhuma edificação poderá ser feita sem obediência ao alinhamento fornecido pelo Órgão competente do Município.

§ 1º - O alinhamento será fornecido de acordo com o projeto tecnicamente aprovado para o logradouro público.

§ 2º - Para os logradouros que não tiverem ainda projeto de alinhamento, será exigido o recuo mínimo de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 126 – Nos terrenos edificados que estejam sujeitos a cortes para retificação de alinhamento, alargamento do logradouro público ou recuos regulamentares, só serão permitidas obras de acréscimo, reedificação ou reforma com observância das prescrições do Artigo 47 deste Código.

Art. 127 – O alinhamento de edificação será expressamente mencionado no verso do alvará de construção, facultada à Prefeitura, no curso das obras, a verificação de sua observância.

CAPÍTULO II
DOS PISOS, PAREDES E COBERTURAS

Art. 128 – Os pisos nas edificações de mais de 3 (três) pavimentos serão incombustíveis.

Art. 129 – O revestimento dos pisos das paredes será feito de acordo com a destinação do compartimento e as prescrições deste Código.

Art. 130 – As edificações de até 3 (três) pavimentos poderão ter estrutura de sustentação em alvenaria e tijolo.

Art. 131 – As paredes edificadas no limite do terreno vizinho deverão ter sua face externa convenientemente impermeabilizada.

Art. 132 – Salvo as exceções previstas neste Código, serão expressamente proibidas as subdivisões de compartimentos, ainda que por tabiques ou outro material parcialmente removível.

Art. 133 – As paredes divisórias das edificações deverão ter a espessura mínima de uma vez o tijolo comum cheio ou quando for empregado outro material, a espessura que corresponder ao mesmo isolamento acústico.

Art. 134 – A cobertura das edificações se fará com matérias impermeáveis e resistentes à ação dos agentes atmosféricos, assegurando sempre o perfeito escoamento das águas pluviais e respeitando o direito de vizinhança.

§ 1º - Tratando-se de cobertura por meio de telhado sem calhas, deverá dispor de beiral com projeção mínima de 0,50 cm (cinquenta centímetros) e, em havendo calhas, será assegurada a esta declividade mínima de 1% (um por cento).

§ 2º - Os beirais deverão dispor pelo menos 0,70 cm (setenta centímetros) do limite do vizinho.

**CAPÍTULO III
DOS COMPARTIMENTOS
SEÇÃO I
DA CLASSIFICAÇÃO**

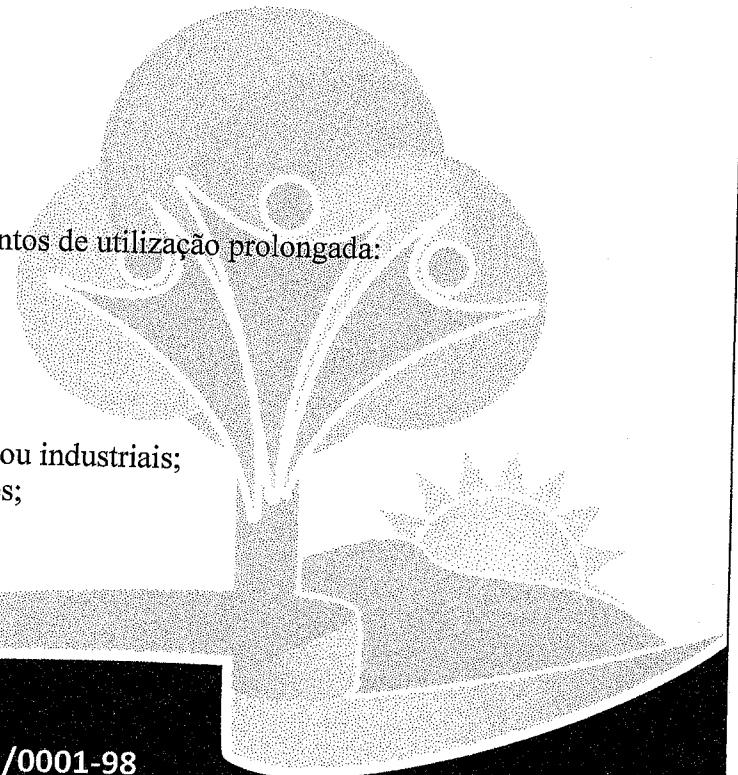
Art. 135 – O destino dos compartimentos será considerado pela designação no projeto e, pela finalidade lógica decorrente de sua disposição de planta.

Art. 136 – Para os efeitos deste Código classificam-se os compartimentos como:

- I - de utilização prolongada
- II - de utilização eventual
- III - de utilização especial

§ 1º - Consideram-se como compartimentos de utilização prolongada:

- a) salas,
- b) dormitórios;
- c) gabinetes e bibliotecas;
- d) escritórios e consultórios;
- e) cômodos para fins comerciais ou industriais;
- f) ginásio ou instalações similares;
- g) copas e cozinhas;
- h) quartos de empregadas.





Trabalhando juntos, crescemos mais!

§ 2º - Consideram-se compartimentos de utilização eventual:

- a) vestíbulos e salas de espera;
- b) sanitários;
- c) dispensas e depósitos;
- d) circulações horizontais e verticais;
- e) garagem.

§ 3º - Consideram-se como compartimentos de utilização especial aqueles que, em razão de sua finalidade específica e a juízo da Prefeitura, possa ter dispensada abertura de vãos para o exterior.

SEÇÃO II DA CIRCULAÇÃO HORIZONTAL

Art. 137 – Os corredores de edificações deverão ter a largura mínima de:

- I - 0,80 com (oitenta centímetros) para casas populares.
- II - 0,90 cm (noventa centímetros) para casas edificações residenciais.
- III – 1,60 m (um metro e sessenta centímetros) para edificações educacionais.
- IV - 2,0 m (dois metros) para edificações hospitalares.
- V - 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) para garagem.

Parágrafo Único – Nas edificações de uso coletivo os corredores de trânsito comum deverão ter as larguras de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), para, respectivamente, os compartimentos de até 15,00 m (quinze metros), com paredes revestidas de material liso e impermeável, até o mínimo de 1,50 (um metros e cinquenta centímetros) de altura.

Art. 138 – O pé direito mínimo de corredores será de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros).

Art. 139 – Os “halls” de elevadores deverão subordinar-se às seguintes especificações:

- a) largura mínima de 2,0 m (dois metros) com área de 10,0 m² (dez metros quadrados) no pavimento térreo e 1,60 m (um metro sessenta centímetros) com área de 3,0 m² (três metros quadrados) nos demais pavimentos das edificações de destinação residencial;
- b) Largura mínima de 3,0 m (três metros) com área de 20,0 m² (vinte metros quadrados) no pavimento térreo, e 3,0 m (três metros) com área de 9,0 m² (nove metros quadrados) nos demais pavimentos das edificações residenciais.

SEÇÃO III DA CIRCULAÇÃO VERTICAL

Art. 140 – As escadas das edificações deverão dispor de passagem com altura livre de 2,0 m (dois metros), no mínimo, e terão largura mínima útil de 0,90 m (noventa centímetros).

§ 1º - Considera-se largura útil aquela que se medir entre faces internas dos corrimões ou das paredes que limitarem lateralmente.

§ 2º - A largura mínima de que trata este artigo será alterada nas condições e para os limites seguintes:

I - Para 1,10 m (um metro e dez centímetros) nas edificações de mais de dois pavimentos que não disponham de elevadores.

II - Para 1,0 m (um metro) nas edificações que disponham de elevadores.

III – Para 0,70 m (setenta centímetros) quando se trata de escadas de serviços em edificações que disponham de outro acesso vertical por escada.

Art. 141 – As dimensões dos degraus serão formadas pela fórmula $2h - L = 82$ cm a 64 cm, na qual h é a altura dos degraus, L a sua largura, medida a 0,60 m (sessenta centímetros) a partir do bordo interior da escada.

Art. 142 – Sempre que o mínimo de degraus consecutivos seja superior a 18 (dezoito) será obrigatória a execução do patamar para cada grupo de 18 (dezoito) degraus.

Art. 143 – Será obrigatório o uso de material incombustível na feitura de escadas que sirvam a edificações de mais de 3 (três) pavimentos.

Art. 144 – Será obrigatória a instalação de elevadores nas edificações de mais de 4 (quatro) pavimentos, compreendendo o térreo e contadas a partir deste, num só sentido, ou de mais de 10,0 m (dez metros) de distância vertical, contados no nível do meio-fio fronteiro ao acesso principal até o piso do último pavimento.

Parágrafo Único – A distância vertical passará a ser de 11,0 m (onze metros) sempre que o térreo for de aclave.

Art. 145 – Nas edificações de 5 (cinco) pavimentos ou mais, será obrigatória a instalação de respectivamente, no mínimo, um e dois elevadores.

Art. 146 – Os mínimos de que se trata o artigo anterior poderão ser acrescidos sempre o exigir o cálculo de tráfego previsto nas normas da ABNT.

Art. 147 – Deverão constar dos projetos de edificações datadas de elevadores as especificações de dimensões de cabine, capacidade por número de passageiros, peso máximo e velocidade, respeitadas as exigências da ABNT.

Art. 148 – A instalação de elevadores ficará sujeita à fiscalização e licenciamento da repartição competente a Prefeitura.

Art. 149 – Serão admitidas rampas de acesso interno ou externo, sempre que sua declividade máxima não ultrapasse 15% (quinze por cento).

Parágrafo Único – Sempre que a rampa der acesso a garagem e se destine exclusivamente ao tráfego de veículos, o limite máximo da declividade será de 20% (vinte por cento).

SEÇÃO IV DAS SALAS E DORMITÓRIOS

Art. 150 – Nas edificações de destinação não residencial, as salas deverão ter a área mínima de 15 m² (quinze metros quadrados) com forma geométrica que admita a instalação de um círculo de 3,0 m (três metros) de diâmetro mínimo.

Art. 151 – Nas edificações de destinação residencial, as salas deverão ter área mínima de 10 m² (dez metros quadrados) com forma geométrica que admita a inscrição de um círculo de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) de diâmetro mínimo.

Parágrafo Único – Tratando-se de casas populares, a área e o diâmetro mínimo serão redutíveis, respectivamente, para 8,0 m² (oito metros quadrados) e 2,30 m (dois metros e trinta centímetros).

Art. 152 – A área mínima dos dormitórios será de 9 m² (nove metros quadrados) com forma geométrica que admita a inscrição de um círculo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de diâmetro mínimo.

§ 1º - Quando existir um dormitório com área igual ou superior a 12 m² (doze metros quadrados) o segundo e terceiro poderão ter área de 8 m² (oito metros quadrados) e os demais poderão ter área de 7 m² (sete metros quadrados).

§ 2º - Tratando-se de casas populares, a área e o diâmetro mínimo serão redutíveis, respectivamente, para 7 m² (sete metros quadrados) e 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

Art. 153 – O pé direito mínimo das salas e dormitórios será de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).



Trabalhando juntos, crescemos mais!

SEÇÃO V DOS COMPARTIMENTOS DE SERVIÇOS

Art. 154 – As copas e cozinhas, deverão sempre comunicar-se entre si, obedecerão os seguintes requisitos:

I - Não ter comunicação direta com dormitórios e sanitários.

II - Ser dotados de piso impermeável, incombustível e liso, disposto de ralo para escoamento das águas.

III – Ter paredes revestidas de azulejos, ou material similar adequado, até a altura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

IV - Ter o pé direito de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros).

Art. 155 – As copas e cozinhas terão áreas mínimas de 4 m² (quatro metros quadrados) com forma geométrica que admita a inscrição de um círculo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de diâmetro mínimo.

Parágrafo Único – Será obrigatória a existência de chaminés ou exaustores, desde que prevista ao projeto a utilização de fogões alimentados a lenha e carvão.

Art. 156 – Os sanitários deverão satisfazer os seguintes requisitos:

I - Ser dotados de piso impermeável e liso, dispondendo de ralos para escoamento de águas.

II - Ter paredes revestidas de azulejos ou material similar adequado, até a altura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

III – Ter o pé direito de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros).

Art. 157 – Os sanitários terão área mínima de 4 m² (quatro metros quadrados) com forma geométrica que admita a inscrição de um círculo de 1,30 m (um metro e trinta centímetros) de diâmetro mínimo.

§ 1º - Será obrigatório a execução de Box de chuveiro com dimensões mínimas de 0,80 cm (oitenta centímetros).

§ 2º - Será admitida comunicação direta dos sanitários com os dormitórios, desde que estes sejam de uso exclusivo dos seus ocupantes.

§ 3º - Nas edificações que já disponham de sanitário social de uso geral nos termos deste artigo, será admitida a existência de sanitário complementar com área mínima de 0,90 cm (noventa centímetros).

§ 4º - Os sanitários privativos para as salas e escritórios em edifícios comerciais poderão ter as dimensões no parágrafo anterior.

Art. 158 – Os sanitários de uso dos empregados domésticos terão área mínima de 1,50 m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados) com forma geométrica que admita a inscrição de um círculo de 0,90 m (noventa centímetros) de diâmetro mínimo e serão dotadas de chuveiro, lavatórios e WC.

Parágrafo Único – Nas casas populares aplicam-se às disposições deste artigo, dispensando-se revestimento das paredes de azulejo, desde que convenientemente impermeabilizados até a altura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 159 – Os quartos de uso de empregados terão área mínima de 5 m² (cinco metros quadrados) com forma geométrica que admita a inscrição de um círculo de 2,0 m (dois metros) de diâmetro mínimo dotados de pé-direito inferior não inferior a 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), comunicando-se obrigatoriamente com a área de serviço.

§ 1º - Tratando-se de depósito ou área de serviços, a área e, o diâmetro serão redutíveis, respectivamente, para 3 m² (três metros quadrados) e 1,0 m (um metro).

§ 2º - O peitoril da área de serviço terá uma altura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 160 – Nas edificações não dotadas de quarto para empregados domésticos, se houver, deverá satisfazer as condições exigidas para aqueles para aquele compartimento.

Art. 161 – As garagens deverão satisfazer os seguintes requisitos:

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

II – Dispor de piso resistente, impermeável e liso e de abertura que garanta ventilação permanente.

SEÇÃO VI DAS LOJAS E SOBRE LOJAS

Art. 162 – A área e o pé direito das lojas guardarão a seguinte relação:

I - 10 m² (dez metros quadrados) e 80,0 m² (oitenta metros quadrados) de área de pé direito de 3,0 m (três metros), com forma geométrica que admita a inscrição de um círculo de 3,0 m (três metros) de diâmetro mínimo.

II – De mais de 80,0 m² (oitenta metros quadrados) de área de pé direito mínimo de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), com forma geométrica que admita a inscrição de um círculo de 5,0 m (cinco metros) de diâmetro mínimo.

Parágrafo Único – Não será admitida a edificação de loja com área inferior a 10,0 m² (dez metros quadrados), salvo os casos expressamente previstos neste Código.

Art. 163 – As sobre-lojas terão pé direito mínimo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) ou 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) em harmonia com a relação estabelecida no artigo anterior a sua área não excederá de 70% (setenta por cento) da loja correspondente.

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS LIVRES DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 164 – Para os efeitos deste Código, as áreas livres se classificam em principais e secundárias, podendo ser abertas ou fechadas.

Parágrafo Único – As áreas principais iluminam e, ventilam cômodos de utilização prolongada, com exceção das copas, cozinhas e quartos de empregada, que poderão ser iluminadas e ventiladas através das áreas secundárias.

Art. 165 – As áreas livres principais deverão satisfazer aos seguintes requisitos:

I - Área aberta:

- a) ter largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) nas edificações com até dois pavimentos;
- b) nas edificações de mais de dois pavimentos, a largura de área será dada pela fórmula $L = 1,50 + 0,40 (N - 2)$, sendo N o número de pavimentos.

II – Áreas fechadas:

- a) ter área mínima de 8 m² (oito metros quadrados) com forma geométrica que admita a inscrição de um círculo de 2,0 m (dois metros) de diâmetro mínimo, cujo centro esteja situado na perpendicular ao meio de cada vão de iluminação ou ventilação a que sirva;
- b) permitir, ao nível de cada piso, nas edificações de mais de dois pavimentos, a inscrição de um círculo cujo diâmetro mínimo seja calculado pela fórmula: $D = 2,0 m + 0,50 (N - 2)$, sendo N o número de pavimentos.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

§ 1º - As áreas de iluminação abertas ou fechadas terão largura mínima de 3,0 m (três metros) sempre que servir de mais de uma unidade familiar.

§ 2º - Para as áreas secundárias os fatores 0,40 e 0,50 cm (quarenta e cinquenta centímetros) das fórmulas que trata este artigo, serão reduzidos, respectivamente, para 0,20 e 0,30 cm (vinte e trinta centímetros).

§ 3º - Quando o pavimento do “playground” for inteiramente vasado, não participará como pavimento nos cálculos das larguras e diâmetro de que trata este artigo.

Parágrafo Único – Não se considerará como abrindo para o exterior a única abertura de compartimento que dê para a varanda, alpendre, área de serviço, etc. com profundidade superior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 167 – Sempre que qualquer compartimento dispuser de uma só abertura de iluminação, sua profundidade, medida a partir dessa abertura, não poderá exceder de três vezes o seu pé-direito.

Art. 168 – A superfície das aberturas para o exterior deverá obedecer as seguintes áreas relativas mínimas:

- a) 1/6 da superfície do piso para compartimento de permanência prolongada;
- b) 1/10 da superfície do piso para os compartimentos de utilização eventual.

Parágrafo Único – As áreas relativas e que se trata esse artigo serão alteradas, respectivamente, para $\frac{1}{4}$ (um quarto) e $\frac{1}{8}$ (um oitavo) de área do piso, sempre que as aberturas derem para a varanda, alpendres, área de serviço, etc.

Art. 169 – As vagas das aberturas não deverão ter altura superior a $\frac{1}{7}$ do pé-direito do comprimento.

Art. 170 – Será tolerada, para compartimentos de utilização eventual, a inexistência de janelas, desde que sua porta de acesso ao exterior seja dotada de bandeira móvel, com a mesma largura da porta e até o teto do comprimento.

Parágrafo único – Não se compreende nas disposições deste artigo os compartimentos com áreas superiores a 4 m² (quatro metros quadrado) e cujas portas externas abram para varanda, alpendre, área de serviço, etc. com mais de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de profundidade.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 171 – Os corredores, de uso comum ou não, de extensão superior a 15,0 m (quinze metros) deverão dispor de abertura para o exterior, obedecidas as prescrições deste Código relativamente aos compartimentos de utilização eventual.

Art. 172 – As escadas disporão de aberturas para o exterior, por pavimentos, asseguram adequada iluminação e ventilação.

Art. 173 – Os “halls” de elevadores deverão, por pavimento, ter assegurada iluminação natural, ainda que indireta.

Art. 174 – Serão admitidas iluminação e ventilação por meio de poços nos sanitários e nos corredores de até 15,0 m (quinze metros) de extensão.

§ 1º - Para os sanitários, admite-se ainda, que a ventilação seja feita através de outro sanitário, desde que tenha o teto rebaixado, observada a distância máxima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), entre o vão de iluminação e o exterior.

§ 2º - Para os sanitários pertencentes a uma mesma propriedade, admite-se a iluminação de outro sanitário sem o rebaixo, observada a distância máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 175 – Os poços de iluminação deverão subordinar-se aos seguintes requisitos:

- a) dispor de acesso que permita fácil inspeção;
- b) Ter largura e área mínima respectivamente, 0,80 m (oitenta centímetros) e 1,60 m² (um metro e sessenta centímetros quadrados);
- c) Dispor de revestimento adequado .

Art. 176 – Todas as paredes internas e de poços de iluminação e ventilação, deverão ser pintadas em cores claras e tonalidades moderadas.

CAPÍTULO V DAS INSTALAÇÕES, HIDRÁULICAS E ELÉTRICAS

Art. 177 – Toda edificação deverá dispor de reservatório elevados de água destinado ao seu consumo.

Art. 178 – O volume de reservatório deverá ser, o mínimo, igual ao consumo de 2 (dois) dias calculados para a edificação.

§ 1º - Para os efeitos deste artigo, a capacidade do reservatório elevado será calculada com base nos seguintes valores;



Trabalhando juntos, crescemos mais!

I - Para edificações de destinação não residencial 60 (sessenta) litros/pessoa.

II – Para edificações de destinação residencial, 150 (cento e cinquenta) litros/pessoa.

III – Para hotéis e hospitais, 250 (duzentos e cinquenta) litros/pessoa.

Art. 179 – Os reservatórios deverão ter sua tubulação de saída acima de 5 cm (cinco centímetros) do seu fundo.

Art. 180 – Nas edificações de mais de 4(quatro) pavimentos que dispuserem de reservatório subterrâneo, será obrigatória a instalação de, pelo menos, 2 (duas) eletrobombas.

Art. 181 – Nos logradouros não servidos pela rede de esgoto, as edificações deverão dispor de fossa séptica e caixa de absorção proporcionais a capacidade habitacional da edificação.

Art. 182 – A execução de instalação elétrica nas edificações e os materiais nela empregados, deverão obedecer especificações da ABNT e às instruções expedidas pela concessionária do serviço de distribuição de energia elétrica, desde que aprovadas pela Prefeitura.

Art. 183 – Nas edificações em que seja obrigatória a existência de elevadores, sua instalação dependerá de requerimento de licença, acompanhamento do projeto e memorial descritivo, observadas as normas da ABNT para a espécie.

Parágrafo Único – Serão peças obrigatórias para o projeto de instalação:

I - Cópia de planta aprovada da edificação pela qual se observe a posição dos elevadores e respectivas casas de máquinas.

II - Plantas e cortes do projeto de instalação e da casa de máquinas.

III – Especificação de marca de fabricação, potência do motor, sistema de comando, capacidade, velocidade, e sistema de segurança.

Art. 184 – Não será licenciada a instalação de elevadores que não disponha de indicação de posições por pavimento.

Art. 185 – Só poderão encarregar-se da instalação de elevadores as firmas legalmente habilitadas e inscritas na repartição competente da Prefeitura.

**CAPÍTULO VI
DA ESTÉTICA DAS EDIFICAÇÕES
SEÇÃO I
DAS FACHADAS**



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 186 – Não será licenciada edificação cujo projeto preveja fachada visivelmente incompatível como o consenso comum ou possa quebrar a harmonia do conjunto arquitetônico no logradouro onde vá situar-se.

Parágrafo Único – As formas usadas em obras de caráter monumental não poderão ser transportadas à escala residencial.

Art. 187 – Não será permitida qualquer saliência na parte da fachada correspondente ao pavimento térreo quando a edificação se titular no alinhamento do gradil.

Parágrafo Único – Havendo recuo da edificação, admitir-se-ão saliências não excedentes a 0,20 cm (vinte centímetros) em relação ao alinhamento aprovado.

Art. 188 – Nas edificações construídas no alinhamento do gradil será vedada a instalação de esquadrias que se abram com projeção para o passeio.

Art. 189 – Admitir-se-á execução de balanços numa excedentes a 0,50 cm (cinquenta centímetros) sobre a linha de recuo, a partir do segundo pavimento da edificação.

Parágrafo Único – O disposto neste artigo não se aplica a edificações construídas no alinhamento de gradil, exceto às sujeitas a gabarito pré-fixado.

Art. 190 – As casas de máquinas de elevadores ou reservatórios ou qualquer outro elemento acessório aparente acima das coberturas, deverão incorporar-se à massa arquitetônica da edificação, recebendo tratamento compatível com a estática do conjunto.

SEÇÃO II DOS TOLDOS E MARQUISES

Art. 191 – Será permitida a instalação de toldos de lona, plástico ou alumínio, na frente das edificações de destinação não residencial, desde que satisfeitas as seguintes condições:

I - Terreno balanço que não exceda à largura do passeio, nem, de qualquer modo, a largura de 2,0 m (dois metros).

II - Não terem seus elementos abaixo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de altura em relação ao nível do passeio.

III – Não prejudicarem a arborização e iluminação e não ocultarem placas e nomenclaturas de logradouros.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 192 – Será permitida a construção de marquises em edificações de destinação não residencial, desde que satisfeitas as seguintes exigências:

I - Não exceder a largura do passeio e, em qualquer caso, a largura de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

II - Não terem seus elementos abaixo de 3,0 m (três metros) de altura em relação ao passeio.

III – Não prejudicar a arborização, iluminação pública e não ocultarem placas de nomenclatura de logradouros.

IV - Serem confeccionadas com material e incombustível e durável.

V - Disporem, na parte superior, de caimento no sentido da fachada junto a qual instalem calhas e condutores de águas pluviais.

VI - Disporem de cobertura protetora quando revestidas de material frágil.

Art. 193 – A altura do balanço das marquises numa mesma quadra serão uniformes e fixados pelo órgão competente da Prefeitura.

Parágrafo Único – Em edificações de situação especial ou caráter monumental, admitir-se-á, a juízo órgão técnico competente, a alteração de altura ou balanço de que se trata este artigo, com exceção das edificações situadas em zonas atingidas por gabaritos pré-fixados.

Art. 194 – Nas edificações construídas em logradouros que apresentem declive, as marquises serão escalonadas em tantos seguimentos horizontais quantos sejam convenientes, a juízo do órgão competente.

Art. 195 – O pedido de licença para construção de marquises será instruído por projeto que conterà os desenhos do conjunto, fachada, projeção horizontal do passeio com localização de postes, árvores e obstáculos de qualquer natureza, seção transversal de marquises, com determinação de perfil, constituição de estrutura, localização de focos de luz e largura do passeio.

Art. 196 – A construção de marquises será considerada reforma, sujeita à disciplina deste Código.

SEÇÃO III DAS GALERIAS



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 197 – As galerias terão largura e pé-direito correspondente a 1/20 (um vigésimo) do seu comprimento, observados os mínimos de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) e 3,0 m (três metros) respectivamente.

Art. 198 – Será proibida a utilização de galeria com “hall” de elevador ou escada.

Art. 199 – A iluminação da galeria será feita exclusivamente através de abertura de acesso, desde que o comprimento da galeria não exceda os seguintes valores:

- a) 4 (quatro) vezes a altura da cobertura, quando houver um só acesso;
- b) 8 (oito) vezes a altura da abertura, nas demais casos, quando situadas, pelo menos, duas delas num só plano horizontal.

Parágrafo Único – Sempre que desatendidas as exigências deste artigo, deverá a galeria dispor de abertura complementares de iluminação até assegurar a proporção de que trata o artigo 168, letra b, deste Código.

SEÇÃO IV DAS VITRINES E BALCÕES

Art. 200 – A instalação será permitida quando não prejudique a iluminação e a ventilação do local onde se coloquem, e não fira a estática urbana.

Art. 201 – Será admitida a instalação de vitrine e balcões de “hall” e galerias, desde que reduzam a área útil destes compartimentos para menos dos limites estabelecidos neste Código.

Art. 202 – Será proibida a instalação de vitrines e balcões:

- a) em corredores e passagens;
- b) nas fachadas com projeção sobre o passeio.

TÍTULO IV DAS NORMAS ESPECIAIS PARA EDIFICAÇÕES CAPÍTULO I DAS EDIFICAÇÕES PARA FINS RESIDENCIAIS SEÇÃO I DOS EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 203 – Os edifícios de apartamento deverão subordinar-se às seguintes exigências, além das previstas neste Código para edificações em geral:

- I - Ter estrutura, parede, pisos, forros escadas de material incombustível;
- II - Dispor de elevadores com as especificações previstas neste Código.
- III – Ser dotados, como exigidos neste Código, de garagens ou área de estacionamento de automóveis de uso pessoal.
- IV - Dispor, no mínimo, de uma sala-quarto com 18,00 m² (dezoito metros quadrados) de forma retangular, um sanitário uma cozinha.

Art. 204 – Nos edifícios de mais de 3 (três) pavimentos será obrigatória a existência de instalações destinada a portaria no “hall” de entrada e caixa de correspondência.

Parágrafo Único - Quando o edifício dispuser de menos de 3 (três) pavimentos será obrigatória a existência de instalação de caixa coletora de correspondência por apartamento em local visível do pavimento térreo.

Art. 205 – Os edifícios que, obrigatoriamente, forem servidos por elevadores, que tiverem mais de 12 (doze) apartamentos, deverão ter instalações destinadas ao zelador, dotadas de uma sala, um sanitário e cozinha.

Parágrafo Único – Admitem-se as dimensões mínimas de 5,0 m² (cinco metros quadrados), 1,80 m² (um metro e oitenta centímetros quadrados) e 2,0 m² (dois metros quadrados) para, respectivamente, sala, cozinha e sanitário.

Art. 206 – Só será permitida a existência de unidades de destinação comercial em edifícios de apartamentos desde que ocupem totalmente pavimentos distintos dos destinados às unidades residenciais.

Art. 207 – Os edifícios de apartamentos de destinação exclusivamente residencial poderão ter seu pavimento térreo totalmente vazado, parcialmente ocupado, ou, ainda, totalmente ocupado por unidades residenciais.

§ 1º - Os edifícios terão seu pavimento térreo totalmente vazado, quando:

- a) dispuserem de mais de 7 (sete) pavimentos inclusive garagem e playground;
- b) se obrigarem à instalação de elevadores;
- c) julgado conveniente pelo órgão da Prefeitura

§ 2º - Os edifícios só poderão ter seu pavimento térreo totalmente ocupado por unidades residenciais quando dispuserem e no máximo, 3 (três) pavimentos, inclusive garagem.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

§ 3º - Os edifícios só poderão ter seu pavimento térreo com 50% (cinquenta por cento) de sua área ocupada por unidades residências quando:

- a) dispuserem de até no máximo 7 (sete) pavimentos, garagem e playground;
- b) não se obriguem a instalação dos elevadores.

§ 4º - O pé-direito do pavimento vazado, totalmente ou parcialmente, não poderá ser inferior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros), nem superior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 208 – Só será permitida a existência de quarto de empregada para apartamento de, pelo menos, um dormitório.

SEÇÃO II DOS HOTÉIS

Art. 209 – As edificações destinadas a hotéis, além das disposições deste Capítulo, e das relativas às edificações em geral deverão subordinar-se às seguintes condições:

I - Dispor de vestíbulo, instalação de portaria e recepção, salas de estar, leitura ou correspondência, rouparia e salão de desjejum, quando não dispuserem de restaurantes.

II - Observar, no pavimento térreo o recuo mínimo de 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros) em relação ao logradouro principal, com utilização de área resultante para acostamentos de veículos.

III – Dispor de instalações adequadas para compactação de lixos.

IV – Dispor de instalações e equipamentos para combate auxiliar de incêndios, dentro de modelos e especificações do corpo do bombeiros do Estado.

Art. 210 – Os dormitórios deverão observar à área mínima de 9,0 m² (nove metros quadrados) não computados aos “halls” de entrada.

Art. 211 – A área destinada à copa e cozinha deverá equivaler a 0,70m² (setenta centímetros ao quadrado) por dormitório, observado o mínimo de 20,0 m² (vinte metros quadrados).

§ 1º - A cozinha deverá ser dotada de instalações de frigoríficas adequadas para guarda de alimentos e de sistema exaustor de ar.

§ 2º - Nos hotéis de mais de 3 (três) pavimentos a copa central deverá comunicar-se com as copas secundárias situadas obrigatoriamente nos diversos pavimentos através de elevadores monta-carga.

Art. 212 – Executando os dormitórios que disponham de instalações sanitárias privativas, cada pavimento deverá dispor das referidas instalações por grupo de 6 (seis) dormitórios, nas seguintes proporções:

Masculino : um WC, um lavabo, um mictório, dois chuveiros.

Feminino – um WC, um lavatório, um bider, dois chuveiros.

§ 1º - Os dormitórios que não disponham de instalações sanitárias privativas deverão ser dotados, em seu recinto de um lavatório.

§ 2º - As instalações , sanitárias para empregados serão isoladas das de uso dos hóspedes, estabelecidas a proporção de um vaso sanitário, um lavatório, dois mictórios e dois chuveiros para cada grupo de 20 (vinte) empregados, para cada sexo e isolamento individual quanto aos vasos sanitários.

Art. 213 – As lavanderias, quando houver, terão suas paredes e pisos revestidos de material liso, impermeável, e deverão dispor de seções para depósitos de roupas servidas, lavagens, secagens e guarda roupa limpa.

Art. 214 – Os corredores deverão ter largura e pé-direito mínimo de, respectivamente, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 215 – Sempre que a edificação dispuser, no segundo pavimento, de compartimento destinado a restaurantes, salão de estar, salão de recepção ou outros de igual importância, a escada de acesso a este pavimento terá largura mínima obrigatória de 2,0 m (dois metros).

Art. 216 – Os hotéis de três ou mais pavimentos deverão dispor de, pelo menos, um elevador social e um de serviço.

Art. 217 – As edificações destinadas a hotéis deverão dispor de espaço para guarda de veículos de acordo com as exigências deste Código.

Art. 218 – As edificações destinadas a motéis além das disposições relativas a edificações em geral, deverão obedecer as seguintes condições:

I - Respeitar as faixas de proteção das rodovias.

II - Dispor, no mínimo, de parques de estacionamentos de veículos com uma vaga para cada dormitório.

III – Obedecer o recuo mínimo de cinco metros em relação ao limite da faixa de proteção das rodovias.

IV - Dispor de cozinha e instalações sanitárias na proporção prevista nos Artigos 211 e 212, respectivamente.

V - Dispor de serviços de administração com “hall” de espera, portaria e rouparia.

VI - Dispor de restaurantes ou lanchonetes na proporção de 1,0 m² (um metro quadrado) por dormitório.

VII – Dispor de instalações para combate ao incêndio.

SEÇÃO III DOS ASILOS

Art. 219 – Os asilos, além de condições exigidas neste Código para as edificações em geral, deverão dispor das seguintes dependências:

- I - Sala de administração
- II - Gabinetes médico-dentário e enfermaria
- III – Salão de trabalho e leitura
- IV - Farmácia
- V - Velório

§ 1º - Os compartimentos destinados a dormitórios deverão situar-se em pavilhões distintos por sexo, observar o pé-direito mínimo de 3,20 m (três metros e vinte centímetros) e limitar sua capacidade ao máximo de 30 (trinta) leitos.

§ 2º - Os sanitários, por pavilhão, deverão ter capacidade equivalente a um banheiro, um lavatório e um vaso para cada grupo de 8 (oito) habitantes ou fração.

Art. 220 – As enfermarias deverão comportar, além de dormitórios para doentes, as seguintes instalações:

- I - Sala de curativos e tratamento médico
- II - Rouparia
- III – Sanitário completo

§ 1º - As enfermarias poderão ser constituídas de uma ou mais unidades, de acordo com a capacidade asílio e sua lotação deverá corresponder a 10% (dez por cento) desta capacidade.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

§ 2º - Deverá ser observada completa separação, por sexo, quanto aos dormitórios.

Art. 221 – Em asilos para menores exigir-se-ão, além das dependências previstas nesta seção e par as edificações em geral, instalações escolares completas.

Art. 222 – Não será permitida edificação destinada a asilo num raio de 100,0 m (cem metros) de estabelecimentos industriais, de diversões, instalações penais depósitos de inflamáveis e estações ferroviárias, rodoviárias ou aeroportos.

Art. 223 – As edificações destinadas a asilos não poderão distar menos de 5,0 m (cinco metros) de qualquer ponto das divisas do terreno onde se situarem.

SEÇÃO IV DOS HOSPITAIS

Art. 224 – As edificações destinadas a hospitais , além de das disposições deste Capítulo e das relativas em geral, deverão subordinar-se as seguintes condições:

I - Observar os recuos mínimos de 10,0 m (dez metros) e 3,0 m (três metros) em relação, respectivamente, ao alinhamento do gradil e divisa do terreno, com aproveitamento da área do recuo frontal para acostamento de veículos.

II - Dispor de sistema de tratamento adequado, de esgoto com esterilização de afluentes, nos hospitais de doenças transmissíveis, e, em todos os casos quando não servidas pela rede geral de esgoto.

III – Dispor de instalações de incineração de detritos.

IV – Dispor de instalações e equipamentos para combate auxiliar de equipamentos.

Art. 225 – Os quartos destinados a pacientes deverão ter as áreas mínimas úteis, respectivamente, de 9,0 m² (nove metros quadrados) e 12 m² (doze metros quadrados) para um e dois leitos.

Parágrafo Único – Os quartos deverão ter paredes revestidas de material lavável e impermeável a ser dotados de portas com largura mínima de um metro.

Art. 226 – Os quartos destinados a pacientes e enfermeiras deverão ter formas geométricas que permitam inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de, respectivamente , 2,80 m (dois metros e oitenta) e 3,20 m (três metros e vinte).

Art. 227 – Todo pavimento onde se situem leitos deverá dispor de compartimento destinado a copa , com área correspondente a 0,30 m² (trinta centímetros ao quadrado) por leito.

observado o mínimo de 6,0 m² (seis metros quadrados), de parede totalmente revestida de azulejos e pisos em ladrilhos ou material similar.

Art. 228 – As salas de cirurgia deverão ser dotadas de instalações para ar condicionado e iluminação artificial adequada.

Art. 229 – As enfermarias não poderão conter mais de 6 (seis) leitos em cada subdivisão e o total de leito por enfermaria não poderá ser superior a 36 (trinta e seis).

Parágrafo único – A área correspondente a cada leito será de 5,0 m² (cinco metros quadrados) nas enfermarias para adulto e 3,0 M² (três metros quadrados) nas destinadas a crianças até 12 (doze) anos.

Art. 230 – Todo pavimento deverá dispor de compartimento destinado a curativos com área mínima de 10,0 m² (dez metros quadrados).

Art. 231 – A área destinada a copa e cozinha deverá equivaler a 0,50 m² (cinquenta centímetros quadrados) por leito, observado o mínimo de 30,0 m² (trinta metros quadrados).

§ 1º - A cozinha não poderá comunicar-se com nenhum outro compartimento, ressalvo a copa.

§ 2º - Nos hospitais de mais de um pavimento, o copa central, obrigatoriamente, deverá comunicar-se com as copas secundárias, situadas nos diversas pavimentos, mediante elevadores monta-carga.

Art. 232 – Cada pavimento deverá dispor de instalações sanitárias na proporção de um vaso sanitário, um lavatório, um chuveiro ou uma banheira por grupo de 10 (dez) leitos e reunidos por sexo, sendo observado o isolamento individual quanto aos vasos sanitários.

Parágrafo Único – Para efeitos deste artigo, não se computarão os leitos situados em quartos que disponham de instalações sanitárias privativas.

Art. 233 – Cada pavimento deverá dispor de instalações sanitárias para uso privativo de empregados com, no mínimo, um vaso sanitário e um lavatório.

Art. 234 – Será obrigatória a instalação de lavanderia adequada à desinfecção e esterilização de roupas.

Art. 235 – Os corredores de acesso às enfermarias, quartos destinados a pacientes, salas de cirurgias ou outros compartimentos de igual importância terão largura mínima de 2,0 m (dois metros).



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Parágrafo Único – Os corredores secundários terão a largura mínima de 1,0 m (um metro).

Art. 236 – Cada pavimento deverá dispor de área útil mínima de 15,0 m² (quinze metros quadrados) destinada a permanência de visitantes.

Art. 237 – Os diversos pavimentos deverão comunicar-se, entre si através de, pelo menos, uma escada ou rampa de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

Parágrafo Único – A declividade máxima permitida para as rampas será de 8% (oito por cento).

Art. 238 – Os hospitais de mais de 2 (dois) pavimentos deverão, obrigatoriamente, dispor de elevadores sociais e de serviços.

Parágrafo Único – Os elevadores deverão ter dimensões que permitam o transporte de macas para adultos.

Art. 239 – Nos hospitais que não dispuserem de elevadores será obrigatória a comunicação dos pavimentos por meio de rampa, não podendo estas distar mais de 80,00 m (oitenta metros) de compartimento destinado a pacientes, enfermaria, sala cirúrgica e de curativos e outros de igual importância.

Art. 240 – As edificações destinadas a maternidade, AL[em das disposições deste Capítulo e das relativas a edificações em geral, deverão subordinar-se aos seguintes requisitos:

I – Dispor de uma sala de parto para cada grupo de 25 (vinte e cinco) leitos.

II – Dispor de berçário com capacidade equivalente ao número de leitos.

**CAPÍTULO II
DAS EDIFICAÇÕES PARA FINS COMERCIAIS
SEÇÃO I
DOS EDIFÍCIOS PARA ESCRITÓRIOS**

Art. 241 – Aos edifícios para escritórios aplicam-se além das disposições destinadas às edificações em geral, as de que tratam o artigo 203.

Art. 242 – Nos edifícios de mais de 10 (dez) salas de escritório, será obrigatória a existência de instalações destinadas a portaria e “hall” de entrada.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Parágrafo Único – Quando o edifício dispuser de menos de 10 (dez) salas será obrigatória a instalação de caixa coletora de correspondência por sala em local visível do “hall”.

Art. 243 – Excetuadas as salas que disponham de instalações sanitárias privativas, em cada pavimento deverá existir um vaso sanitário por sala e um lavatório e um mictório por grupo de 4 (quatro) salas, reunidas em um só compartimento, sendo observado o isolamento individual, quanto aos vasos sanitários e os sanitários femininos serão instalados na proporção de um ¼ (um quarto) da quantidade de salas.

SEÇÃO II DAS LOJAS, ARMAZENS E DEPÓSITOS

Art. 244 – Para lojas, armazéns e depósitos, além das disposições deste Código para as edificações em geral é obrigatório o atendimento dos requisitos desta Seção.

Art. 245 – Será permitida a subdivisão de lojas, armazéns ou depósitos, desde que as áreas resultantes não sejam inferior a 10,0 m² (dez metros quadrados) e tenham projeto regularmente aprovado.

Art. 246 – As lojas que abram para galerias poderão ter dispensadas iluminação e ventilação diretas quando sua profundidade não exceder a largura da galeria e o ponto mais distante de sua frente em relação ao acesso da própria galeria não exceder de quatro vezes a largura desta.

Art. 247 – Nas edificações destinadas a lojas e armazéns, deverá existir por unidade, um vaso sanitário, observada a separação por sexo e o isolamento individual.

§ 1º - Para lojas e armazéns com área igual ou inferior a 50,0 m² (cinquenta metros quadrados) e depósito, admite-se a instalação de um só sanitário.

§ 2º - Quando as lojas não dispuserem de sanitários privativos, as instalações sanitárias obedecerão ao critério fixado no Artigo 243.

Art. 248 – Os armazéns e depósitos não poderão ter seus locais de trabalho comunicados diretamente com compartimentos destinados a dormitórios ou sanitários.

Art. 249 – As paredes internas e os pisos de armazéns serão revestidos, respectivamente, de azulejos e ladrilhos ou material similar adequado, devendo dar-se o revestimento das paredes até a altura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 250 – As edificações destinadas a depósito de matérias de fácil combustão deverão dispor de instalações contra incêndio e respectivo equipamento.

SEÇÃO III DOS RESTAURANTES, BARES E CASAS DE LANCHES

Art. 251 – As edificações destinadas a restaurantes além de respeitar as disposições deste capítulo e às relativas às edificações em geral, deverão subordinar-se aos seguintes requisitos:

I - Dispor de salão de refeições com área-mínima de 30,0 m² (trinta metros quadrados) e paredes revestidas de material impermeável, até a altura mínima de 2,0 m (dois metros).

II - Dispor de área anexa ao salão de refeições com dimensões capazes de conter um lavatório para cada 30,0 m² (trinta metros quadrados) ou fração.

III – Dispor de cozinha sem comunicação direta com o salão de refeições, com área equivalente 1/5 (um quinto) deste, observando os mínimos de, 10,0 m² (dez metros quadrados) quanto a área e dos 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) quanto a menor dimensão.

IV - Dispor de copa, comunicando com o salão de refeições, com área equivalente a 2/3 (dois terços) desta, observado ao mínimos de 8,0 m² (oito metros quadrados) quando a área é 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) quanto menor a dimensão.

Art. 252 – Será obrigatória a existência de instalações sanitárias para uso público, contendo um vaso sanitário, dois lavatórios e dois mictórios para cada 80,0 m² (oitenta metros quadrados) do salão das refeições, observada a separação por sexo e o isolamento individual aos vasos sanitários.

Art. 253 – Será obrigatório a instalação de exaustores na cozinha.

Art. 254 – Os bares e casas de lanche deverão dispor de lavatório no recinto de uso público e na área de serviço.

Art. 255 – As instalações sanitárias dos bares e casas de lanches deverão dispor de, no mínimo, um vaso sanitário, dois mictórios e um lavatório, observadas a separação por sexo e o isolamento individual quanto aos vasos sanitários, com localização que permita fácil acesso ao público.

Art. 256 – As edificações destinadas a restaurantes bares e casas de lanches deverão ser dotadas de instalações e equipamentos para combate auxiliar a incêndio, segundo modelos e especificações do Corpo de Bombeiros do Estado.

SEÇÃO IV DAS EDIFICAÇÕES PARA GARAGEM E POSTO DE LUBRIFICAÇÃO

Art. 257 – As edificações destinadas exclusivamente à guarda de veículos deverão subordinar-se aos seguintes requisitos, além das exigências deste Código para edificações em geral.

I - Dispor de pé-direito livre mínimo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) na parte destinada à guarda de veículos.

II - Dispor de duplo acesso, com largura mínima de 3,0 m (três metros) cada, facultando o acesso único com a largura mínima de 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros).

III – Dispor, no pavimento térreo, de local para estacionamento de espera.

Art. 258 – Aplica-se às edificações destinadas a oficinas para concertos de veículos, além das normas pertinentes às edificações em geral, o disposto no Artigo 244.

Art. 259 – O pé-direito mínimo para as edificações destinadas a oficinas será 3,20 m (três metros e vinte centímetros) nas dependências de trabalho.

Art. 260 – Só será admitida edificações destinadas a oficinas de reparo de veículos em terreno cuja área seja suficiente para permitir a manobra e a guarda de veículos, enquanto estes nela permanecerem e deverá dispor de acesso com largura mínima de 3,0 m (três metros), guardado recuo não inferior a 10,0 m (dez metros).

Art. 261 – As edificações destinadas a posto de abastecimento e lubrificação, além das exigências previstas para as edificações em geral, deverá atender os seguintes requisitos:

I - Serem construídos em terreno com frente mínima de 20,0 m (vinte metros) e área mínima de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados).

II - Dispor de, pelo menos, dois acessos, guardadas as seguintes dimensões mínimas: 4,0 m (quatro metros) de largura, 10,0 m (dez metros) de afastamento entre si, distante 1,0 m (um metro) das divisas laterais.

III – Guardar o recuo mínimo de 7,0 m (sete metros).

IV - Possuir canaletas destinadas à captação de águas superficiais em toda extensão do alinhamento, convergindo para coletores em número suficiente para evitar sua passagem para a via pública.

V - Dispor, para depósito de inflamáveis, de instalações subterrâneas metálicas, a prova de propagação de fogo.

Parágrafo Único – Quando se tratar de edificação destinada exclusivamente a posto de abastecimento, a área do terreno será redutível para, no mínimo, 300,0 m² (trezentos metros quadrados).

Art. 262 – Os postos de abastecimentos e lubrificação deverão ter suas instalações dispostas de modo a permitirem fácil circulação dos veículos que delas se servirem.

§ 1º - As bombas de abastecimento e lubrificação deverão ter suas instalações dispostas de modo a permitirem fácil circulação que delas se servirem.

§ 2º - Será obrigatória a instalação de aparelhos calibradores de ar e abastecimento de água, observando o recuo mínimo de 4,0 m (quatro metros) de alinhamento do gradil.

Art. 263 – As dependências destinadas a serviço de lavagem e lubrificação, terão o pé-direito mínimo de 4,0 m (quatro metros) revestidos de azulejos ou material similar.

Art. 264 – Será proibida a instalação de bombas ou micro postos de abastecimento em logradouros públicos, jardins e áreas verde de loteamentos.

Art. 265 – As edificações destinadas a garagens, oficinas e postos de abastecimentos e lubrificação deverão atender às seguintes condições comuns:

- a) ter a laje, impermeabilizadora revestida de liso, ladrilho ou material similar;
- b) ter área não edificada pavimentada;
- c) ser dotada de caixas receptoras de águas servidas antes de seu lançamento na rede geral;
- d) dispor de instalação e equipamentos para combate auxiliar de incêndio;
- e) ter compartimentos destinados à administração, independentes dos locais de guarda de veículos ou de trabalho.

Art. 266 – As garagens, oficinas e postos de abastecimento e lubrificação deverão ter instalações sanitárias independentes, umas destinadas à administração e outras aos locais de trabalho.

§ 1º - As dependências destinadas à administração serão dotadas de um vaso sanitário para cada 80,0 m² (oitenta metros quadrados) de sua área, um lavatório e um mictório para cada 40,0 m² (quarenta metros quadrados) reunidos em um só compartimento e observado o isolamento individual quanto aos vasos sanitários.

§ 2º - As dependências destinadas ao trabalho específico do abastecimento serão dotadas de:

- a) para os edifícios-garagens, o mínimo de um chuveiro, um lavatório, um vaso sanitário, convenientemente isolado e mictórios;
- b) para as oficinas, dois chuveiros, um lavatório, vaso sanitário, convenientemente isolado dois mictórios para cada 100,0 m² (cem metros quadrados) de área construída ou fração.
- c) para os postos de abastecimento, o mínimo de um chuveiro, um lavatório, um vaso sanitário, convenientemente isolado, e um mictório;
- d) para os postos de abastecimento e lubrificação, dois chuveiros, um lavatório, um vaso sanitário, convenientemente isolado, e dois mictórios, para 4 (quatro) elevadores de veículos ou fração.

Art. 267 – Fica proibido a existência de dormitórios nas edificações destinadas a garagem, oficinas e postos.

Art. 268 – Não será permitida a edificação de oficinas e postos:

- a) com acesso direto de logradouros considerados primários em relação ao tráfego, quando o terreno tiver menos de 40,0 m (quarenta metros) de testada;
- b) em um raio de 100,0 m (cem metros) de escola, hospitais, asilos e templos religiosos;
- c) nas avenidas de vales, quando existir outro posto ou oficina numa distância inferior a 1.000 m (mil metros).

Parágrafo Único – Nos setores residências, ficará a critério do Órgão competente da Prefeitura a localização de edificações destinadas a oficinas para veículos as quais não poderão, em caso algum, situar-se a distância inferior a 10,0 m (dez metros) de qualquer outra edificação similar.

SEÇÃO V DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS A MERCADOS E SUPERMERCADOS

Art. 269 – As edificações destinadas a mercados e a supermercados deverão satisfazer às seguintes exigências, além das condições estabelecidas para edificações em geral:



Trabalhando juntos, crescemos mais!

I - Situar-se em terreno de frente não inferior a 20,0 m (vinte metros) e área mínima de 600,0 m² (seiscentos metros quadrados).

II - Ter pé-direito livre mínimo de 4,0 m (quatro metros) para mercados de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) para supermercados.

III - Ser dotados de pisos revestido de ladrilhos ou material similar, com mínimo de ralos suficiente para o rápido escoamento de água.

IV - Observar o recuo mínimo de 6,0 m (seis metros) com utilização da área resultante para acostamento de veículos.

V - Dispor de abertura de iluminação e ventilação com área total não inferior a 1/5 (um quinto) da área interna e dispostas de modo a proporcionar iluminação homogênea para todo o compartimento.

Art. 270 - As ruas internas dos mercados, cobertas ou não, destinadas exclusivamente a pedestre terão, no mínimo 3,0 m (três metros) de largura e as destinadas a veículos terão 4,0 m (quatro metros) de largura mínima.

Art. 271 - O projeto de edificação para mercado especificará a destinação de cada compartimento, segundo o ramo comercial, subordinando-se as disposições deste Código no que lhe for aplicável.

Art. 272 - Nenhum compartimento poderá ter área inferior a 8,0 m² (oito metros quadrados) e largura menor que 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros)

Parágrafo Único - Nenhuma parede divisória de compartimento poderá ter altura inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 273 - Os mercados deverão dispor de instalações sanitárias masculinas na porção mínima de um vaso sanitário e um chuveiro para cada grupo de 20 (vinte) compartimentos e um lavatório e um mictório para cada grupo de 10 (dez) compartimentos e as instalações femininas serão executadas na proporção mínima de um vaso sanitário e um chuveiro para cada grupo de 20 (vinte) compartimentos, obedecida a exigência mínima de 2 (dois) chuveiros.

Art. 274 - Será permitida a instalação de supermercado nos pavimentos térreos e do subsolo de edificações não especificamente destinadas a esse fim, desde que as exigências do Art. 269, e observado o recuo de 6,0 m (seis metros) para os pavimentos térreo, com acesso completamente independente do da edificação.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 275 – A distância mínima os balcões prateleiras, para assegurar a livre circulação interna, será de 1,80 (um metro e oitenta centímetros).

Art. 276 – As portas de acesso deverão ter a largura mínima de 1,40 m (um metro e quarenta centímetros), guardada a proporção obrigatória de uma porta para cada 200,0 m² (duzentos metros quadrados).

Parágrafo Único – As saídas individuais de controle de estabelecimento guardarão a proporção de que se trata este artigo, a partir do mínimo de 2 (duas).

Art. 277 – Aos supermercados disporão de instalações sanitárias nas seguintes proporções:

- a) Masculino: um WC, um lavatório e dois mictórios para cada 200,0 m² (duzentos metros quadrados);
- b) Feminino: WC e um lavatório, para cada 300,0 m² (trezentos metros quadrados).

Parágrafo Único – Será exigida a instalação de, no mínimo, um chuveiro para cada sexo.

SEÇÃO VI DAS INSTALAÇÕES DESTINADAS E CENTRO COMERCIAIS

Art. 278 – As instalações destinadas a centro comerciais deverão subordinar-se as seguintes normas, além das estabelecidas para edificações em geral:

I - Situar-se em terreno firme não inferior a 20,0 m (vinte metros) e área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados).

II - Situar-se, por pavimentos distintos, os compartimentos destinado ao exercício de comércio e escritórios em geral, observados, respectivamente, os pé-direito de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) e 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros).

III – Observar o recuo de 6,0 m (seis metros) em relação a área principal e 4,0 m (quatro metros) em relação às demais para que dê frente, com utilização da área resultante para acostamento.

Art. 279 – O projeto especificará a destinação de cada compartimento que subordinará às disposições deste Código que lhes forem aplicáveis.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 280 – Os compartimentos destinados a loja poderão ter, a juízo do órgão competente da Prefeitura, sua área mínima de que trata o Art. 162 reduzida para até 12,0 m² (doze metros quadrados) com frente mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 281 – A administração do conjunto edificado deverá dispor de instalação em local a ela especialmente destinado e de fácil acesso ao público.

Art. 282 – Aplica-se o dispositivo no Art. 243 para as instalações dos centros comerciais.

CAPÍTULO III
DAS EDIFICAÇÕES PARA FINS INDUSTRIAIS
SECÇÃO I
DAS EDIFICAÇÕES NUMA INDÚSTRIA EM GERAL

Art. 283 – Nenhuma licença para edificação destinada a indústria será concedida sem prévio estudo de sua localização, observando o disposto neste Código.

Art. 284 – Todo projeto de edificação para fins industriais deverá estimar a lotação do estabelecimento a que se destina.

Art. 285 – As edificações destinadas a fins industriais deverão satisfazer às seguintes condições em geral:

I - Ter pé-direito mínimo de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) para locais do trabalho do operário.

II - Ter os pisos e as paredes, até a altura de 2,0 m (dois metros), revestidos de material resistente, liso e impermeáveis.

III – Dispor de abertura de iluminação e ventilação correspondente a 1/5 (um quinto) da área do piso.

IV – Dispor, nos locais de trabalho dos operários, de portas de acesso rebatendo para fora do compartimento.

V - Dispor de instalações e equipamentos para combate auxiliar de incêndio, nas formas deste Código.

Parágrafo Único – O disposto na alínea II deste artigo só se aplicará as indústrias de gêneros alimentícios e produtos químicos.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 286 – As edificações para fins de indústrias com mais de um pavimento deverão ser dotadas de, pelo menos uma escada ou rampa com largura livre de 0,01 m (um centímetro) por operário, observando o mínimo absoluto de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º - Sempre que a largura da escada ou rampa ultrapasse 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) será obrigatório dividi-la por meio de corrimões, de tal forma que nenhuma subdivisão tenha largura superior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 2º - Nenhuma escada ou rampa poderá dispor, em cada pavimento, de mais de 30,0 m (trinta metros) do ponto mais distante por ela servida.

Art. 287 – As edificações destinadas a fins industriais deverão ter instalações sanitárias inde

Art. 288 – Os compartimentos sanitários para operários serão devidamente separados por sexo e dotados de aparelhos nas seguintes proporções:

I – Para homens:

- a) até 75 (setenta e cinco) operários um vaso sanitário, um lavatório, dois mictórios e dois chuveiros, para cada grupo de 25 (vinte e cinco) operários ou fração;
- b) acima de 75 (setenta e cinco) operários um vaso sanitário, um lavatório, dois mictórios e dois chuveiros, para cada grupo de 30 (trinta) operários ou fração.

II – Para mulheres:

- a) até 75 (setenta e cinco) operários, em vaso sanitário, um lavatório e dois chuveiros, para cada grupo de 25 (vinte e cinco) operários ou fração;
- b) acima de 75 (setenta e cinco) operários, dois vasos sanitários, um lavatório e dois chuveiros, para cada grupo de 30 (trinta) operários ou fração.

Parágrafo Único – Os locais de trabalho não poderão comunicar-se diretamente com os compartimentos destinados a sanitários.

Art. 289 – As edificações para fins industriais deverão dispor de compartimentos para vestiário anexos aos respectivos sanitários, por sexo, com área de 50 m² (cinquenta metros quadrados).

Parágrafo Único – Os vestiários serão dotados de armários, afastados de frente ou das paredes opostas o mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 290 – Será obrigatória a existência de compartimentos destinados a prestação de socorros de emergência, com área mínima de 6,0 m² (seis metros quadrados) por grupo de 100 (cem) empregados ou fração.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 291 – Nas edificações para fins industriais, cuja lotação por turno de serviço seja superior a 150 (cento e cinquenta) operários, será obrigatória a existência de refeitório, observadas as seguintes condições:

I - Ter área mínima de 1,0 m² (um metro quadrado) por empregado.

II – dispor de piso ladrilhado e parede azulejadas até a altura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), facultado-se, em ambos os casos o emprego de materiais similares.

Parágrafo Único – As cozinhas anexas aos refeitórios aplicam-se às disposições de Art. 251, Inciso III.

Art. 292 – Os compartimentos destinados ao trabalho não poderão comunicar-se diretamente com os dormitórios.

Art. 293 – Os locais de trabalho deverão ser dotados de instalações para distribuição de água potável por meio de bebedouro higiênico com jato d'água inclinado.

Art. 294 – Sempre que do processo industrial resultar a produção de gases, vapores, fumaça, poeira e/ou outros resíduos nocivos a edificação, deverão existir instalações que disciplinem a eliminação de tais resíduos.

Art. 295 – As chaminés deverão ter altura que ultrapasse, no mínimo, 5,0 (cinco metros) da edificação mais alta de um raio de 50,0 m (cinquenta metros).

Art. 296 – As edificações destinadas a indústria deverão distar, no mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de qualquer ponto das divisas do terreno e dispor de área privativa de carga e descarga de matéria prima e produtos industrializados, e modo a não prejudicar o trânsito de pedestres e veículos nos logradouros com que se limitem.

SEÇÃO II DAS EDIFICAÇÕES PARA INDUSTRIAS DE GÊNERO ALIMENTÍCIOS

Art. 297 – As edificações destinadas a indústria de gêneros alimentícios deverão satisfazer as seguintes condições, além das exigidas neste Código para as edificações em geral:

I - Dispor de torneiras e ralos que facilitem a lavagem dos locais de trabalho, impedindo o escoamento das águas servidas para fora do compartimento.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

II - Dispor, nos locais de trabalho, de um lavatório para cada 100,0 m² (mil metros quadrados) de área ou fração.

SEÇÃO III DAS EDIFICAÇÕES PARA INDÚSTRIAS E DEPÓSITOS DE EXPLOSIVOS E INFLAMÁVEIS

Art. 298 – Só será admitida edificação destinada à indústria ou depósito de explosivos e inflamáveis em locais previamente aprovados e não distantes menos de 100,0 m (cem metros) de qualquer outra edificação.

Art. 299 – As edificações de que se trata esta seção, além das disposições deste Capítulo e as relativas às edificações em geral, deverão, nos respectivos projetos, apresentar as seguintes condições:

- a) pormenores de instalação, tipo de inflamável e produzir ou operar, capacidade dos tanques e outros recipientes, dispositivos, protetores contra incêndio e sistema de sinalização e alarme;
- b) planta de localização pormenorizando a edificação e a posição dos tanques ou recipientes.

Art. 300 – Os depósitos de inflamáveis líquidos com dependências apropriadas para condicionamento e armazenamento em tambores, barricas ou outros recipientes móveis, deverão satisfazer os seguintes requisitos:

- a) dividir-se em seções independentes com capacidade máxima de 200.000 (duzentos mil litros) por unidade;
- b) conter recipientes de capacidade máxima de 200 (duzentos) litros por unidade com acondicionamento à distância mínima de 1m (um metro) das paredes;
- c) dispor de abertura de iluminação equivalentes a 1/20 (um vigésimo) de área de piso;
- d) dispor de aberturas de ventilação natural com dimensões suficientes para dar vazão aos gases emanados, situando-se ao nível do piso ou na parte superior das paredes, conforme a densidade desses gases;
- e) dispor de instalações elétricas blindadas e de proteção nos focos incandescentes por meios de globos impermeáveis a gases e protegidos por telas metálicas;
- f) observar afastamento mínimo de 4,0 m (quatro metros) entre cada pavilhão e qualquer outra edificação ou ponto de divisa do terreno.

Art. 301 – Os tanques utilizados para armazenamento de inflamáveis deverão satisfazer aos seguintes registros:

I - Serem construídos em concreto, aço ou ferro galvanizado, fundido ou laminado;

II - Capacidade máxima de 6 (seis) milhões de litros por unidade.

§ 1º - Os tanques elevados deverão ser ligados eletricamente à terra, quando metálicos, serem circundados por muro ou escavação que possibilite contenção de líquido igual a capacidade do tanque e distar entre si ou de qualquer edificação ou ponto de vista do terreno, 1 ½ (um e meia) vezes sua maior dimensão.

§ 2º - Os tanques subterrâneos deverão ter seu topo a, mínimo, 0,50 cm (cinquenta centímetros) abaixo do nível do solo ser dotados de tubos de ventilação permanente e distar entre si de maior dimensão, respeitando o mínimo de 2,0 m (dois metros).

§ 3º - Os tanques semi-subterrâneos serão admitidos nos terrenos acidentados, desde que seus dispositivos para o abastecimento e escoamento estejam situados pelo menos, a 0,50 cm (cinquenta centímetros) acima da superfície do solo.

Art. 302 – As edificações destinadas a indústrias de explosivos, além das disposições deste Capítulo e as relativas a edificações em geral, deverão satisfazer as seguintes condições:

I - Situar-se a distância mínima de 50,0 m (cinquenta metros) de qualquer edificação vizinha ou de qualquer ponto de vista do terreno, contornado por arborização densa.

II - Dispor de instalações de administração independentes dos locais do trabalho industrial.

III – Observar a distância mínima de 8,0 m (oito metros) em cada pavilhão destinado a depósito.

IV - Ter janelas que sejam diretamente voltadas para o sol, providas de venezianas de madeira e vidro fosco.

SEÇÃO IV DAS EDIFICAÇÕES PARA INDÚSTRIAS COM INSTALAÇÕES FRIGORÍFICAS

Art. 303 – As edificações destinadas a indústrias para cuja operação seja indispensável a instalação de câmaras frigoríficas, deverão satisfazer às seguintes condições, além das disposições deste Código para as edificações em geral:

I - Observar o recuo mínimo de 10,0 m (dez metros) em relação aos logradouros para que doem frente e de 4,0 m (quatro metros) para qualquer ponto da divisa do terreno onde se situem.

II - Ser terreno adjacente as edificações adequadamente pavimentado, admitidas a intercalação de áreas ajardinadas e o plantio de árvores de pequeno porte.

III - Dispor de pátio de manobra, carga e descarga dos animais, onde seus despejos fiquem diretamente conexados com os pavilhões de industrializações.

IV - Ser dotado de rede de abastecimento de água quente e fria.

V - Dispor de sistema de drenagem de águas residuais nos locais de trabalho industrial.

VI - Dispor de compartimento destinado a instalação de laboratório de análise.

VII - Dispor de compartimento destinado à instalação de forma crematório.

Parágrafo Único- Não considerarão como industria as edificações com instalações de câmara frigoríficas para exclusivo armazenamento e revenda de produtos frigoríficos.

CAPÍTULO IV
DAS EDIFICAÇÕES PARA FINS CULTURAIS, E RECREATIVOS
SEÇÃO I
DAS EDIFICAÇÕES PARA FINS CULTURAIS E RECREATIVOS
EM GERAL

Art.304 - As edificações destinadas a reuniões culturais e recreativas deverão satisfazer as seguintes condições, além das exigências deste Código para as edificações em geral:

I - Ser dotado de ante-sala com área mínima equivalente a 1/5 (um quinto) de área total do salão de reuniões.

II - Dispor, em cada sala de reuniões coletivas, de portas de acesso com largura total mínima de 0,50 m (cinquenta centímetros) por grupo de cada 100 (cem) pessoas distribuídas em corredores de largura não inferior a 1,20 m (um metro e vinte) para a estimativa de capacidade de capacidade e índice de 0,60 m (sessenta centímetros) por pessoa.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

III – Dispor de do mínimo, duas saídas para logradouros ou para corredores externos de largura não inferior a 3,0 m (três metros) e equivalente a 0,80 cm (oitenta centímetros) por grupo de 100 (cem) pessoas, vedada a abertura de folhas de portas para o passeio.

IV - Ser dotadas de instalações de ar condicionado nos salões e ante-sala, quando de capacidade superior a 300 (trezentas) pessoas e situadas na zona urbana.

V - Ser dotadas de instalações de renovação de ar, quando de capacidade inferior a 300 (trezentas) pessoas e situadas na zona urbana ou para qualquer capacidade, quando situadas na zona suburbana.

VI - Dispor de sinalização indicadora de percursos para saídas dos salões com dispositivos capazes de, se necessário, torna-la visível na obscuridade.

VII – Dispor de instalações e equipamentos adequados ao combate auxiliar de incêndio.

Art. 305 – Nos salões de reuniões, a disposição das poltronas de uso público, deverá ser feita por setores separados por circulações longitudinais e transversais, não podendo o total de poltronas, em cada setor, exceder de 250 (duzentos e cinquenta) unidades.

Art. 306 – A localização das poltronas deverá dar-se em uma zona definida em planta entre duas retas que, partindo das extremidades da tela, palco ou instalação equivalente, formem com esta um ângulo máximo de 25° (vinte e cinco graus).

Art. 307 – Para as poltronas de uso público deverão ser observadas as seguintes exigências:

I - Espaçamento mínimo entre filas de encosto de 0,90 cm (noventa centímetros).

II – Largura mínima, por poltrona, medida de centro a centro dos braços, de 0,80 cm (oitenta centímetros).

Art. 308 – Os projetos de edificações de que se trata este Capítulo deverão ser acompanhados de gráfico demonstrativo da perfeita visibilidade da tela, palco ou instalação equivalente, pelo público, em qualquer ponto da plateia.

Parágrafo Único – Para efeito deste artigo, tornar-se-à a altura de 1,15 m (um metro e quinze centímetros) acima da vista do observador da fila imediata.

Art. 309 – As edificações de que se trata este Capítulo deverão possuir instalações sanitárias dotadas de um vaso sanitário por grupo de 300 (trezentas) pessoas, um mictório e um lavatório por grupo de 200 (duzentas) pessoas ou fração, observados a separação por sexo e o isolamento individual quanto ao uso do vaso sanitário.

Parágrafo Único – As instalações sanitárias para uso de empregados serão independentes das de uso público, observada a proporção de um vaso, um lavatório e um chuveiro por grupo de 25 (vinte e cinco) pessoas ou fração, com separação por sexo e isolamento quanto a vasos sanitários.

Art. 310 – Sempre que os salões se distribuírem por mais de dois pavimentos, será obrigatória, além de escadas ou rampas, a instalação de elevadores de acesso.

Art. 311 – Será proibida a instalação de bilheterias, balcões, estrados ou quaisquer outros obstáculos que reduzam a largura útil ou embarquem a movimentação do público nas áreas de circulação.

Art. 312 – Não será admitida a existência de rampa de declividade superior a 12% (doze por cento).

Art. 313 – Sempre que os salões de reuniões se situarem em edificações de destinação também residencial deverão ocupar previamente todo o pavimento onde se localizam, de modo a garantir perfeito isolamento acústico de seu recinto.

Parágrafo Único – Será proibida abertura de comunicação interna entre dependências de edificações destinadas a fins culturais ou recreativos e edificações ou unidades residenciais.

SEÇÃO II DAS EDIFICAÇÕES PARA CINEMAS E TEATROS

Art. 314 – As edificações destinadas a cinemas, além das disposições deste Capítulo e as relativas à edificações em geral, deverão satisfazer às seguintes condições:

I - Ter pé-direito livre mínimo na sala de projeção de 6,0 m (seis metros), admitida a redução para 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) sobre a galeria, quando houver.

II - Dispor de bilheterias, na proporção de uma para cada 600 (seiscentas) pessoas, ou fração, com o mínimo de duas, vedada a abertura de guichês para logradouros públicos.

III – Ser dotada de portas de entrada e saída na sala de projeção, distintas entre si.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

- IV - Observar afastamento mínimo entre a primeira fila de poltronas e a tela de projeção, de modo que o raio visual do espectador em relação ao ponto mais alto desta, faça com seu plano, um ângulo não superior a 60° (sessenta graus).
- V - Dispor de instalações elétricas que permita a transição lenta de intensidade luminosa à obscuridade e vice-versa, no início e fim da projeção.

Art. 315 – A cabine de projeção deverá subordinar-se aos seguintes requisitos;

- I - Ser executada em material incombustível, inclusive as portas, observando o pé-direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).
- II - Dispor de área mínima de 7,0 m² (sete metros quadrados) por projetor ou de 10,0 m (dez metros quadrados) quando houver um só projetor.
- III – Comunicar-se diretamente com o compartimento sanitário privativo, dispondo este de vestuário, lavatório, chuveiro e um vaso sanitário.
- IV - Ter avesso independente da sala de projeção, vedada qualquer abertura para esta, salvo os visores indispensáveis a projeção.
- V - Ter asseguradas iluminação e ventilação naturais.
- VI - Dispor de instalações e equipamentos próprios para combate auxiliar de incêndio.

Art. 316 – As edificações destinadas a teatros, além das disposições deste Capítulo e as aplicáveis à edificações em geral, deverão satisfazer as seguintes condições:

- I - Observar o disposto no Art. 314, N° I, II, III e IV.
- II - Dispor, entre o palco e a platéia, de um plano inferior a esta, de espaço destinado à orquestra, de modo a não perturbar a visibilidade de qualquer espectador, ligando-se diretamente com os bastidores.
- III – Dispor de locais destinados a instalação de bares, bombonnières ou congêneres com área proporcional a 1,0 m² (um metro quadrado) em grupo de 20 (vinte) pessoas por fração.
- IV - Dispor de pelo menos, dois camarins individuais para artistas com instalações sanitárias individuais.

Art. 317 – Para os bastidores deverão ser observadas as seguintes condições:

- I - Largura mínima de 2,0 m (dois metros) para as circulações.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

II – Comunicação direta e fácil com o exterior da edificação.

SEÇÃO III DAS EDIFICAÇÕES PARA ESCOLAS E GINÁSIOS

Art. 318 – As edificações destinadas a escolas e ginásios deverão satisfazer às seguintes condições, além das exigências deste Código para as edificações em geral:

I - Localizar-se a um raio mínimo de 100,0 m (cem metros) de qualquer edificação de fins industriais, hospitais, quartéis, estações ferroviárias ou rodoviárias casas de diversão, depósito de inflamáveis e explosivos ou quaisquer outros cuja vizinhança, a juízo do órgão técnico competente, não seja recomendável.

II - Observar o recuo mínimo de 6,0 m (seis metros) em relação ao alinhamento do gradil com aproveitamento da área resultante para acostamento de veículos, e, de 3,0 m (três metros) em relação a qualquer ponto das divisas do terreno, quando servir de área de iluminação e ventilação das salas de aula.

III – Observar a taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento), qualquer que seja o setor urbano em que se situe.

Art. 319 – As edificações destinadas a escolas deverão ter as salas de aula subordinadas às seguintes condições:

I - Pé-direito mínimo de 3,0 m (três metros).

II - Área de 30,0 m² (trinta metros quadrados), não podendo sua maior dimensão estender a 1,5 (uma e meia vezes menor).

III - Dispor de janelas em apenas uma de suas paredes, asseguradas iluminação lateral esquerda e a tiragem de ar por meio de pequenas aberturas na parte superior da parede oposta.

IV - Ter suas janelas em apenas dispostas no sentido do eixo maior da sala, quando esta tiver forma retangular.

§ 1º - Não será admitida a edificação de salas orientadas para o quadrante limitado pelas direções norte e oeste.

§ 2º - As salas especiais não se sujeitam as exigências deste Código desde que apresentem condições satisfatórias ao desenvolvimento da especialidade e atender.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 320 – Os refeitórios, quando houverem, deverão dispor de área proporcional a $1,0 \text{ m}^2$ (um metros quadrado) por pessoa, observando o pé-direito de 3,0 m (três metros) para áreas de até $80,0 \text{ m}^2$ (oitenta metros quadrados) e de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) quando excedida esta área.

§ 1º - A área mínima dos refeitórios será de $30,0 \text{ m}^2$ (trinta metros quadrados).

§ 2º - Sempre que o refeitório e sua cozinha se situarem em pavimentos diversos será obrigatória a instalação de elevadores monta-carga entre esses compartimentos.

Art. 321 – As cozinhas terão área equivalente a $1/5$ (um quinto) da área do refeitório que sirvam, observando o mínimo de $12,0 \text{ m}^2$ (doze metros quadrados) com largura não inferior a 2,80 m (dois metros e oitenta), não podendo comunicar-se diretamente de menor dimensão.

Art. 322 – Os dormitórios deverão dispor proporcionalmente ao número de alunos, tomando-se o índice de $4,0 \text{ m}^2$ (quatro metros quadrados) por pessoa e seu pé-direito deverá ser de 3,0 m (três metros) para até $80,0 \text{ m}^2$ (oitenta metros quadrados) de área de 3,50 m (três metros e cinquenta) nos demais casos.

Parágrafo Único – Os dormitórios deverão dispor de instalações sanitárias anexas na proporção de um vaso sanitário, dois lavatórios, dois mictórios e dois chuveiros para cada grupo de 12 (doze) leitos ou fração.

Art. 323 – Os gabinetes médico-dentários deverão ser divididos por seções de área mínima de $10,0 \text{ m}^2$ (dez metros quadrados), dispor de salas de espera privativa e não se comunicar diretamente com nenhum outro compartimento.

Art. 324 – As edificações destinadas a escola deverão dispor de instalações sanitárias dentro das seguintes proporções e observado o isolamento individual por vasos sanitários:

- a) Masculino: um mictório e um lavatório por grupo de 15 (quinze) alunos, um chuveiro e um vaso sanitário por grupo de 25 (vinte e cinco) alunos ou fração.
- b) Feminino: um lavatório, um chuveiro por grupo e 20 (vinte) alunas e um vaso sanitário por grupo de 15 (quinze).

Art. 325 – Os corredores deverão ter a largura mínima de 2,0 m (dois metros) quando principais e 1,60 m (um metros e sessenta centímetros) quando secundários.

Art. 326 – as escadas deverão observar as larguras de um centímetro e meio por aluno, com o mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em lances retos, devendo seus degraus ter 0m30 cm (trinta centímetros) de largura por 0,15 cm (quinze centímetros) de altura.



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 327 – As rampas não poderão ter declividade superior de 10% (dez por cento) aplica-se, quanto à sua largura, o disposto no artigo anterior.

Parágrafo Único – Nenhuma escada ou, rampa distará em cada pavimento, mais de 30,0 m (trinta metros) do ponto mais afastado por ela servido.

Art. 328 – Toda edificação destinada a escola com mais de 3 (três) pavimentos deverá dispor de dois elevadores.

Art. 329 – Toda edificação destinada a escola deverá dispor de instalação para bebedouros higiênicos, com jato inclinado, na proporção de um parêntese por grupo 50 (cinquenta) alunos.

Art. 330 – Será obrigatória a construção de área coberta para recreio equivalente à metade da área prevista para as salas de aula.

Parágrafo Único – admite-se como área de recreio as circulações externas e exclusivamente de acesso às salas de aula, desde que tenham largura igual ou superior a 3,0 m (três metros).

Art. 331 – Os ginásios de esporte deverão ter área mínima de 550,0 m² (quinhentos e cinquenta metros quadrados).

Parágrafo Único – Será exigida estrutura em concreto armado na edificação destinada ao público, sendo facultativo a cobertura metálica ou mista

Art. 332 – O pé-direito mínimo livre para o ginásio será de 6,0m (seis metros) em relação ao centro da praça de esporte.

Art. 333 – Os ginásios deverão dispor de instalações para vestiários na proporção de 1,0 m² (um metro quadrado) por 10,0 m² (dez metros quadrados) da área de praça de esportes, dotada de armário e comunicando-se com as instalações sanitárias, observadas a separação por sexo.

Art. 334 – As instalações sanitárias do ginásio serão compostas de um vaso sanitário, três chuveiros, dois lavatórios, dois mictórios para cada 100,0 m² (cem metros quadrados) de área da praça de esporte, observada a separação por sexo e isolamento individual para cada vaso sanitário e chuveiro.

Art. 335 – As escolas e ginásios deverão ser dotados de instalações e equipamentos para combate auxiliar de incêndio.

SEÇÃO IV DAS EDIFICAÇÕES PARA CIRCOS E PARQUES



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 336 – A localização e o funcionamento de circos e parques de diversões desmontáveis dependerão de vistorias e aprovação do órgão competente da prefeitura.

Parágrafo Único – Será obrigatória, para os efeitos previstos neste artigo, a renovação da vistorias a cada três meses.

Art. 337 – Os parques de diversões de caráter permanente deverão subordinar-se às disposições deste Código.

Parágrafo Único – O funcionamento dos parques de diversões de que se trata este artigo dependerá de expedição de “habite-se” pelo órgão competente da Prefeitura.

Art. 338 – Será proibida a localização de circos e parques de diversões:

- a) com menos de 10,0 m (dez metros) de recuo de qualquer logradouro de tráfego primário;
- b) em raio de 100,0 m (cem metros) de escolas, asilos e hospitais;
- c) a distância inferior a 10,0 m (dez metros) de qualquer edificação vizinha.

Art. 339 – Os circos e parques de diversões deverão ser dotados de instalações e equipamentos para combate auxiliar de incêndio.

CAPÍTULO V

DOS TEMPLOS RELIGIOSOS E CEMITÉRIOS

SEÇÃO I

DOS TEMPLOS RELIGIOSOS

Art. 340 – As edificações destinadas a templos religiosos deverão satisfazer as seguintes condições, além das exigências deste Código para as edificações em geral:

I - Dispor de recuo mínimo de 6,0 m (seis metros) para a via pública, podendo a área resultante ser aproveitada pelo acostamento de veículos.

II – Dispor, pelo menos, de um conjunto sanitário por sexo, para uso público.

Art. 341 – Na construção de edificios distintos a templos religiosos serão respeitadas as peculiaridades de cada culto, desde que fiquem asseguradas todas as medidas de proteção, segurança e conforto do público, contidas neste Código.

SAÇÃO II

DOS CEMITÉRIOS

Art. 342 – A localização de cemitérios ficará a critério dos órgãos competentes da Prefeitura, que procederão a estudos dos particulares para determinar sua implantação e expansão.

CAPÍTULO VI
DAS OBRAS E EXIGÊNCIAS COMPLEMENTARES
SEÇÃO I
DOS PASSEIOS

Art. 343 – Será obrigatória a execução de passeios em toda a frente de terrenos localizados em logradouros públicos providos de meio fio.

Parágrafo Único – A largura do passeio será fixada pelo órgão competente da Prefeitura em função da largura do logradouro onde se situe.

Art. 344 – Competirá à Prefeitura, através de seus órgãos técnicos, fixar o tipo de pavimentação dos passeios para cada logradouro.

Art. 345 – Serão obrigatoriamente deixados ao longo dos meios-fios, nas dimensões, formas e distância fixada pela Prefeitura, aberturas destinadas ao plantio de árvores.

Art. 346 – As rampas de acesso de veículos poderão ocupar a partir do meio fio até o mínimo de 1/5 (um quinto) da largura do passeio.

Parágrafo Único – Será proibida a execução de rampas em saliência projetada do meio-fio para o leito de logradouro ou alinhamento do gradil para o passeio.

Art. 347 - A conservação dos passeios caberá, sob as seções deste Código, ao proprietário do terreno a que sirva.

Art. 348 – A inexecução de passeios ou o perecimento dos existente importará na realização das obras necessárias diretamente pela Prefeitura, que cobrará as despesas com acréscimo de taxa de administração fixada em 30% (trinta por cento) do valor total, sem prejuízo da aplicação da multa prevista na tabela anexada.

SEÇÃO II
DO PLANO DE TERRAS, DAS VALAS E DO ESCOAMENTO
DE ÁGUAS



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 349 – Será obrigatória à execução do arrimo de terras sempre que a nível de um terreno seja superior ao logradouro onde se situe .

Parágrafo Único - Será exigida igualmente a execução do arrimo de terra no interior de terrenos ou suas divisas, quando o exigir qualquer diferença do nível a juízo dos órgãos técnicos da Prefeitura.

Art. 350 – Será obrigatório a execução de sargetas no terreno para condução de águas pluviais ou infiltração a respectivas rede do logradouro, de modo a evitar danos à via pública ou terrenos vizinhos.

Art. 351 – Será exigida a canalização ou a regularização de cursos d'água e de valas nos trechos compreendidos dentro de terrenos particulares, devendo as obras serem aprovadas previamente pela Prefeitura.

Parágrafo Único – Sempre que as obras de que trata este artigo resultarem em canalização fechada, em cada terreno, pelo menos, um poço de inspeção e caixa areia, à distância não inferior a 30,0 m (trinta metros) um do outro.

SEÇÃO III DA NUMERAÇÃO

Art. 352 – A numeração de edificações será executada pelo critério métrico, ou seguindo a norma par a direita e impar a esquerda.

§ 1º - Atribuir-se-á numeração partindo do início do logradouro, com algarismos que corresponde a metragem até a metade da testada de cada imóvel.

§ 1º - A numeração atribuída ao imóvel deverá ser colocada na fachada da edificação, porta principal, portão ou muro frontal de modo a ser facilmente divisada.

Art. 353 – Sempre que seja autorizada loteamento novo ou houver projeção de rua, a Prefeitura providenciará a medição da parte pré-existente para estabelecer a numeração do primeiro lote edificado.

Art. 354 – Será mantida a atual numeração dos imóveis situados em praças, excetuados os trechos que se articulam diretamente com ruas ou avenidas que serão absorvidas pela numeração desta.

TÍTULO V CAPÍTULO ÚNICO

DOS TERRENOS NÃO EDIFICADOS

Art. 355 – Os terrenos não edificados em logradouros providos de pavimentação deverão ser obrigatoriamente fechados no alinhamento do gradil e por muros adequadamente tratados.

§ 1º - Nas zonas suburbanas e rural será admitida a vedação por cercas vivas, desde que não utilizadas plantas providas de espinhos ou de substâncias irritantes.

§ 2º - Em todos os casos a altura mínima dos muros ou cercas vivas será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 356 – A conservação dos muros ou cercas vivas, e a recomendação dos danos que por caso sofrerem, serão incumbidas ao proprietário do respectivo terreno.

Parágrafo Único – A inexecução do trabalho de conservação, ou o perecimento dos muros ou cercas vivas, determinará a execução direta da Prefeitura dos trabalhos indispensáveis à sua recomposição às expensas do proprietário, com acréscimo da taxa de administração de 30% (trinta por cento) do valor da obra, sem prejuízo da aplicação da multa prevista na tabela anexa.

TÍTULO VI CAPÍTULO ÚNICO DAS EDIFICAÇÕES RURAIS

Art. 357 – As edificações rurais deverão ser projeto devidamente aprovado e licenciado, que contenha indicação da via de acesso mais próxima.

Art. 358 – Além das exigências deste Código para edificação em geral, no que lhe for aplicável, as edificações da zona rural deverão subordinar-se às seguintes condições:

- I - Ter piso, pelo menos tijolado.
- II - Dispor de chaminés no compartimento destinado à cozinha, quando servida por fogão a carvão ou lenha.
- III – Dispor de canaletas para escoamento de águas servidas.

Art. 359 – O abastecimento de água para uso doméstico se fará por meio de poço ou fonte, cuja cobertura esteja situada em nível, pelo menos, de 0,50 m (cinquenta centímetros) acima do solo, à distância de 15,0 m (quinze metros) de fossas, primadas depósito de lixo, pocilgas ou currais.

Art. 360 – Será proibida a adução de água para uso domiciliar por meio de regos ou canais abertos, ressalvo o aproveitamento de águas pluviais através de calhas.

**TÍTULO VII
DAS PENALIDADES E DOS RECURSOS
CAPÍTULO I
DAS ESPÉCIES
SEÇÃO I
DAS PENALIDADES**

Art. 361 – As infrações a este Código serão punidas com as seguintes penas, precedidas de notificações:

- a) multa;
- b) embargo;
- c) interdição;
- d) apreensão do material na construção;
- e) demolição.

Parágrafo Único – A pena de multa poderá ser cumulada com qualquer das outras previstas neste artigo.

**SEÇÃO II
DAS MULTAS**

Art. 362 – A pena de multa será aplicada nos casos e dentro dos limites quantitativos previstos na tabela anexa.

Art. 363 – Verificada infração punível com multa, o fiscal da Prefeitura lavrará o respectivo auto de infração, com registro resumido da ocorrência e encaminhará ao setor competente da Prefeitura para aplicação da penalidade.

Art. 364 – O auto da infração será lavrado em três vias de acordo com modelo impresso pela Prefeitura e apresentado ao infrator para assinatura juntamente com o fiscal autuante.

Parágrafo Único – Estando ausente o autuado, ou recusando-se a assinar o auto da infração, será o fato registrado com duas testemunhas, reputando-se perfeito o documento para efeito a que se destine.

Art. 365 – O auto de infração conterà obrigatoriamente:

- a) nome do infrator;
- b) anotação do dia, hora e local em que se verificou a infração;
- c) indicação da falta cometida;
- d) nome e qualificação das testemunhas, quando for o caso;
- e) especificação do prazo de defesa.

Art. 366 – Lavrado o auto da infração, será imediatamente intimado o infrator para oferecer defesa no prazo de 72 (setenta e duas) horas.

Parágrafo Único – Nos casos de recusa ao recebimento da intimação, corre imediatamente o prazo de defesa.

Art. 367 – Oferecida ou não a defesa, sub irá o processo ao órgão competente para que seja proferida a decisão.

SEÇÃO III DO EMBARGO

Art. 368 – Dar-se-ão embargos sempre que verificar execução de obra:

- a) sem licença, quando indispensável;
- b) em desacordo com o projeto aprovado;
- c) com inobservância de alinhamento ou de nivelamento, fixados pela prefeitura.

Art. 369 – Verificada a infração, o fiscal da Prefeitura notificará o infrator ou o preposto para saná-la dentro de 48 (quarenta e oito) horas, comunicando o fato ao titular do órgão técnico competente.

Art. 370 – Não sendo atendida a notificação, será lavrada nota de infração, ficando o autuado possível de pena de multa cumulada.

Art. 371 – Não sendo atendido o primeiro auto de infração, será lavrado um segundo e embargada a obra, que só poderá prosseguir depois da decisão do Órgão competente.

Parágrafo Único – Aplicam-se aos processos de embargo o mesmo critério dos de multa.

Art. 372 – Nos casos de infração do Art. 368, letra **a**, os embargos se darão independente da notificação preliminar.



Art. 373 – Os embargos serão efetuados pelo engenheiro ou arquiteto responsável pelo distrito, após a verificação local.

SEÇÃO IV DA INTERDIÇÃO

Art. 374 – Dar-se-á interdição sempre que verificar:

- a) execução de obra que ponha em risco a estabilidade da edificação ou exponha a perigo o público ou operários;
- b) Prosseguimento de obra embargada;

§ 1º - A interdição no caso da alínea **a** será sempre cedida de vistoria.

§ 2º - A interdição nos casos da alínea **a** se dará por despacho no processo de embargo.

Art. 375 – Até cessarem os motivos da interdição, será proibida a ocupação, permanente ou provisória, sob qualquer título, da edificação, podendo a obra ficar sob a vigilância do poder de polícia.

Art. 376 – Efetuada a interdição será o infrator cientificado, com aplicação, no que couber, do processo indicado para multa.

SEÇÃO V DA APREENÇÃO DO MATERIAL DE CONSTRUÇÃO NA OBRA

Art. 377 – Não obedecida a interdição, poderá a fiscalização da Prefeitura proceder à apreensão, com discriminação de todo o material da obra, livrando-se no ato do termo de apreensão, recolhendo aos depósitos da Prefeitura.

§ 1º - Sanada as irregularidades, os materiais apreendidos serão devolvidos no depósito onde se encontrem.

§ 2º - Se as irregularidades não forem sanadas dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a Prefeitura não se responsabilizará pela devolução do material.

SEÇÃO VI DA DEMOLIÇÃO



Trabalhando juntos, crescemos mais!

Art. 378 – Far-se-á a demolição total ou parcial de edificação, sempre que:

- a) Se verificar às condições deste Código a obra interdita por falta de licenças;
- b) Deixar o infrator de ingressar com pedido de licença de obra iniciada clandestinamente, dentro de 30 (trinta) dias, contados de sua interdição;
- c) Comprovar a impossibilidade de recuperação da obra interdita na forma do Art. 374, letra a.

§ 1º - Nos casos da alíneas **a** e **b**, intimado o infrator a iniciar a demolição no prazo de 48 (quarenta e oito) horas e não atendida a intimação, a Prefeitura executará diretamente a medida, cobrando as despesas dela decorrentes, com acréscimo de 30% (trinta por cento) do seu valor, como taxa de administração, sem prejuízo da aplicação da multa prevista na tabela anexa.

§ 2º - Nos casos da alínea **c**, verificada de perigo, poderá a Prefeitura executar a demolição sem prévia ciência do proprietário.

Art. 379 – Toda obra não licenciada em terrenos da União, Estado ou Município, será sumariamente demolida, imputando-se ao infrator as despesas ocasionais com acréscimo de taxa de administração de 30% (trinta por cento), sem prejuízo da aplicação da multa cabível.

CAPÍTULO II SEÇÃO ÚNICA DOS RECURSOS

Art. 380 – Das penalidades impostas nos termos deste Código caberá recursos administrativo à autoridade superior àquela que as aplica, sendo o Prefeito Municipal a última instância.

Art. 381 – Os recursos deverão ser interpostos nos cinco dias seguintes ao da intimação da penalidade aplicada, acompanhadas das razões e provas que a instruem.

Parágrafo Único – Todos os recursos serão processados através da autoridade de que se recorra.

Art. 382 – Nenhum recurso terá efeito suspensivo.

Art. 383 – Nenhum recurso de decisão que haja imposto multa será recebido sem prova de haver o recorrente depositado o valor da penalidade aplicada.

Parágrafo Único – Revido o recurso interposto da aplicação da multa, restituir-se-á o valor depositado.

TÍTULO VIII DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 384 – Serão abertos os seguintes prazos, contados da publicação deste Código, para que ajustem às disposições dele as edificações e instalações:

I - De 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias para:

- a) A gerenciamento, com passeio, dos terrenos localizados em logradouros públicos providos de meios-fios;
- b) O fechamento, por meio de muros, dos terrenos não edificados que se situem em logradouros providos de pavimentação.

II – 6 (seis) meses, para remoção de tanques de depósitos de inflamáveis instalados em desacordo com o dispositivo neste Código.

TÍTULO IX DISPOSIÇÕES FINAIS

Atr. 385 – O perímetro urbano do Município e suas zonas estão definidos para o urbanismo e obras no município de Umari, através da Lei Municipal nº 339 de 22 de maio de 2020.

Art. 386 - Fica a UFIRM – Unidade Fiscal de Referência do Município do Umari, como índice de atualização dos valores das multas constantes em anexo I deste Código de urbanismo e obras.

Art. 387 - Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar a presente Lei, no que for pertinente e preciso, através de Decreto Municipal.

Art. 388 – Este Código entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal, aos 04 dias de Agosto de 2021.


ALEX SANDRO RUFINO FERREIRA
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE UMARÍ