

LEI COMPLEMENTAR Nº 01, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2023



"Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações de Primavera do Leste-MT e dá outras providências."

A CÂMARA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE, ESTADO DE MATO GROSSO, APROVOU, E EU PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica aprovado o Código de Obras e Edificações do Município de Primavera do Leste-MT, que disciplina as regras gerais a serem observadas no projeto, no licenciamento, na execução, na manutenção e na utilização de obras, edificações e equipamentos, bem como, os respectivos procedimentos administrativos, executivos e fiscalizatórios, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal pertinente.

Art. 2º Para o licenciamento das atividades de que reza este Código, serão observadas as disposições do Plano Diretor, da Lei de Liberdade Econômica, Plano de Mobilidade Urbana, da Lei de Zoneamento e Uso do Solo, incidentes sobre o lote onde a edificação será implantada.

Art. 3º São adotadas as seguintes definições, para efeito do presente Código:

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

Alinhamento: Linha divisória legal entre lote e logradouro público;

Altura da Edificação: Distância Vertical medida do nível do passeio junto a fachada, até o ponto mais elevado da edificação;

Alvará de Construção: Documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras sujeiras a sua fiscalização;

Alvará de Demolição: É o documento que autoriza o início da obra de demolição de edificação;

Ampliação: Acréscimo de edificação realizada durante a construção ou após a conclusão da mesma, quer no sentido vertical e/ou horizontal;

Aprovação do Projeto: Ato administrativo que precede o licenciamento da construção;

Área Comum: Área que serve a duas ou mais unidades edificadas;

Área do Pavimento: É a parte de uma edificação situada entre a face superior de um piso acabado e a face superior do piso seguinte, ou entre a face superior de um piso acabado e o teto acima dele, se não houver outro piso acima; conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendidas entre dois pisos consecutivos;

Área Não-Computável: É a somatória das áreas construídas que não serão computadas no

cálculo do coeficiente de aproveitamento;

Área Útil: Superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes e pilares;

Área Total Construída: É a somatória das áreas de todos os pisos pavimentos de uma edificação, inclusive as áreas ocupadas por paredes e pilares;

Balanço: Disposição de parte da edificação, elemento ou peça da construção de modo que sua sustentação independa do apoio em peças ou elementos verticais, resultando em espaço livre sob eles;

Baldrame: Viga de concreto ou madeira disposta sobre fundações ou pilares, servindo de base para a edificação;

Banheiro: sanitário que contenha espaço para banho com chuveiro ou ducha;

Beiral: Prolongamento do telhado além da prumada de uma parede em balanço até 1,20m;

Caixa de Escada: Espaço ocupado por uma escada, desde o pavimento inferior até o último pavimento;

Casa de Máquinas: Compartimento em que se instala máquinas comuns da edificação;

Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se): Documento expedido pelo Município, que atesta a conclusão da obra em conformidade com o projeto aprovado, autorizando a ocupação da edificação;

Certificado de demolição: documento que atesta que a demolição de uma edificação foi realizada em conformidade com Alvará de Demolição obtido;

Circulação: corredor ou passagem que dá acesso à saída de mais de um ambiente, apartamento, unidade autônoma de qualquer natureza, quarto de hotel ou assemelhado;

Compartimento: Cada uma das divisões de uma edificação;

Construção: É, de modo geral, a realização de qualquer obra nova;

Corrimão: Peça ao longo e aos lados de uma escada ou rampa, que serve de apoio para a mão;

Cota: Indicação ou registro numérico de dimensão;

Declividade: Relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal;

Degrau: Desnível formado por duas superfícies horizontais;

Demolição: Ato de desmanchar edificação de qualquer natureza;

Desembargo: Ato que suspende os efeitos de um embargo;

Dependência de Uso Comum: Conjunto de dependências da edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos titulares de direito das unidades de moradia;

Dependências de Uso Privativo: Conjunto de dependências de uma unidade de moradia, cuja utilização é reservada aos respectivos titulares de direito;

Divisa: Linha que separa o lote de propriedades lindeiras;

Edificação Irregular: Construção ou Obra realizada sem Alvará de Construção ou Habite-se.

Elevador: Máquina que executa o transporte vertical de pessoas e mercadorias;

Embargo: Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

Escala: Relação entre as dimensões do desenho e a do que ele representa;

Espelho: Parte vertical do degrau da escada;

Esquadria: Termo genérico para indicar porta, janela, caixilho e veneziana;

Fachada: Elevação das paredes externas de uma edificação;

Forro: Revestimento da parte inferior da estrutura do telhado;

Fossa Séptica: Tanque impermeável, em que se deposita águas servidas;

Fundações: Parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;

Guarda-corpo: Elemento utilizado como proteção contra quedas instalados nas escadas, sacadas, mezaninos, terraços e pontes;

Infração: Violação da lei;

Lavatório: Bacia para lavar as mãos, com água encanada e esgoto;

Largura de Uma Via: Distância medida entre o alinhamento das duas faces da mesma via;

Licenciamento de Construção: Ato administrativo que concede licença e prazo para o início e término de uma construção;

Lindeiro: Limítrofe, que faz divisa;

Levantamento Planialtimétrico: permite a descrição pormenorizada das propriedades fundamentais de uma superfície, como seus limites, perímetro, acidentes geográficos, dimensões horizontais, ângulos e diferenças de nível; é o tipo de levantamento topográfico que gera um mapeamento completo de uma área; seu resultado é uma planta topográfica com todas as dimensões do terreno;

Logradouro Público: Espaço destinado a uso público, oficialmente reconhecido e com denominação específica;

Lote: Porção de terreno que faz frente ou testada para um logradouro, descrito e legalmente assegurado por uma prova de domínio;

Marquise: Cobertura em balanço, formando saliência externa ao corpo da edificação;

Matrícula: é o documento jurídico apto a comprovar a propriedade e estado real de um bem imóvel; em forma de certidão, é uma cópia do registro imobiliário do imóvel, nela consta a localização e real descrição do bem, seu registro anterior e data de abertura; cada matrícula detém um número específico para identificação, é o ato cartorário que individualiza o imóvel;

Meio-Fio: Peça de pedra ou de concreto que separa, em desnível, o passeio da pista de rolamento das vias públicas;

Mezanino: Pavimento intermediário em parte da área do pavimento principal;

Muro: Maciço de alvenaria que serve de vedação ou separação entre terrenos contíguos, entre edificações ou entre pátios do mesmo terreno;

Parede-Cega: parede sem aberturas;

Passeio: parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres;

Patamar: superfície intermediária entre dois lances de escada;

Pavimento: Conjunto de compartimentos situados no mesmo nível, numa edificação;

Playground: Local destinado à recreação infantil, aparelhado com brinquedos e/ou equipamentos de ginástica;

Pé-Direito: Distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento;

Peitoril: Coroamento da parte inferior do vão da janela;

Poço-de-Luz: Área livre de cobertura, destinada a iluminar e ventilar compartimento;

Recuo: Distância entre o limite externo da edificação e divisa do lote;

Reforma: alteração de uma edificação em suas partes essenciais, sem aumento da área;

Regularização de edificação: Ato de registrar ou registrar e adequar as edificações já construídas irregularmente;

Representante da obra: proprietário ou responsável técnico ou pessoa prestadora de serviço que se encontre presente na obra, e que se comprometa a comunicar o proprietário da mesma; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 5/2024)

Sacada: Construção que avança da fachada de uma parede;

Saliência: Elemento ornamental da edificação, que avança dos planos das fachadas, molduras, frisos;

Sanitário: compartimento que dispõe de bacia sanitária, lavatório e demais acessórios;
Subsolo: Pavimento que tenha, no mínimo, metade do seu pé-direito abaixo do nível do passeio;
Tapume: Vedação frontal provisória usada durante a construção;
Terraço: Espaço descoberto sobre edifício ou ao nível de um pavimento desse;
Testada: É a linha que separa o logradouro público da propriedade particular, frente do lote;
Varanda: compartimento aberto, protegido por uma cobertura;
Vistoria: Diligência efetuada por funcionários habilitados para verificar determinadas condições das obras.

Art. 4º Qualquer construção somente poderá ser executada após a aprovação do projeto e concessão do Alvará de Construção pelo Município e sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

Parágrafo único. A demarcação do terreno/lote base da edificação a ser aprovada será de responsabilidade do proprietário do imóvel, ficando recomendado a apresentação de levantamento planialtimétrico.

Art. 5º Fica facultado a solicitação de Aprovação Prévia de Projeto, mediante apresentação de requerimento acompanhado de 1 (uma) via do projeto arquitetônico, que terá validade de 6 (seis) meses.

Art. 6º Fica criada uma comissão para a realização de Estudo de Viabilidade com a seguinte composição:

I - 2 representantes da Secretaria de Governo;

II - 1 representante da Secretaria de Fazenda;

§ 1º O Estudo de Viabilidade é obrigatório para as empresas de grau de risco alto e opcional para as demais empresas.

§ 2º O estudo terá validade de 12 meses, contudo, prevalecerá a preferência de edificação da obra em relação a outra atividade que gere impedimento àquele que tiver expedido o alvará de construção primeiro.

§ 3º Para o Estudo de Viabilidade, o proprietário deverá apresentar requerimento contendo as seguintes informações:

I - nome e endereço do proprietário;

II - endereço da obra (número do lote, número da quadra, denominação do loteamento);

III - finalidade do uso da obra (residencial, comercial, industrial, etc.);

IV - natureza da obra (método construtivo e/ou materiais empregados);

V - se comercial, qual atividade pretende ser instalada no local (indicar CNAE);

VI - croqui de implantação da edificação no lote, com indicação dos recuos, rebaixamento de meio fio, padrão de energia e hidrômetro, localização de lixeiras, arborização e posteamento, conforme necessidade.

Art. 7º Os projetos de construção, demolição, ampliação, regularização ou reforma deverão ser apresentados devidamente assinados pelo(s) autor(es) do(s) Projeto(s) e pelo proprietário da obra.

§ 1º É de responsabilidade do proprietário da obra a contratação de profissional habilitado para elaboração do(s) Projeto(s) e Execução da Obra.

§ 2º No caso de utilização da plataforma digital disponibilizada pela municipalidade para atendimento do caput, serão adotados os critérios previstos em regulamentação própria.

§ 3º O proprietário da obra pode se fazer representado mediante procuração com firma reconhecida, assinatura digital ou via procuração por escritura pública.

Art. 8º Para aprovação do projeto o proprietário da obra deverá apresentar os seguintes elementos:

I - Requerimento, solicitando análise documental e aprovação do projeto;

II - Matrícula do terreno válido na data do protocolo, se for o caso autorização do proprietário com firma reconhecida e/ou contrato de compra e venda;

III - Aprovação Prévia de Projeto deferida pelo município, se houver;

IV - Consulta de viabilidade, se houver;

V - Demarcação do lote, se houver;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do(s) profissional(s) responsável(eis) pelo projeto arquitetônico ou pela regularização;

VIII - Memorial descritivo ou Laudo Técnico em caso de regularização;

IX - Projeto Arquitetônico composto de planta baixa de cada pavimento não repetido, de situação, de implantação, de elevação das fachadas para as vias públicas, de cortes longitudinal(s) e transversal(s) e de planta de cobertura. Outros detalhes, quando necessário a elucidação do projeto;

§ 1º Em se tratando de projeto em gleba de área já arruada, deverá ser apresentado

ainda aprovação de viabilidade junto à concessionária de água/esgoto e energia, a fim de atestar a capacidade receptiva da infraestrutura existente ou a necessidade de execução de obras de infraestrutura complementares.

§ 2º Poderá o executivo municipal regulamentar por Decreto os parâmetros mínimos para ART/RRT;

§ 3º O Projeto Arquitetônico deverá seguir as Seguintes normas:

I - As plantas baixas, a ser apresentada na escala legível (1:25 ou 1:50 ou 1:75 ou 1:100 ou 1:125 ou 1:150 ou 1:200), deverão indicar o destino de cada compartimento, áreas destes, dimensões internas, espessuras de paredes, dimensões ou códigos de esquadrias (com as devidas tabelas dos códigos), dimensões externas totais da obra, cotas de nível e posição das linhas de cortes;

II - A planta de situação, a ser apresentada em escala legível, que consiste no desenho da quadra, com indicação do número do lote e da quadra onde será implantada a edificação, e dos lotes e quadras vizinhos, nomes das vias públicas adjacentes e a indicação do norte;

III - A planta de implantação (locação), a ser apresentada em escala padrão e legível, devidamente cotada, deverá caracterizar a locação da construção no lote, indicando sua posição em relação às divisas, bem como, as outras construções existentes no mesmo e a indicação do norte, os recuos da edificação em relação as divisas, indicação das áreas permeáveis, e as calçadas públicas com a indicação, quando necessário, dos rebaixos de meio fio de acordo com as normas da ABNT;

IV - Elevação das fachadas voltadas para as vias públicas, na mesma escala da planta baixa;

V - Cortes longitudinal(s) e transversal(s), na mesma escala da planta baixa, compreendendo os elementos relevantes e necessários a compreensão do projeto;(devendo obrigatoriamente passar em sanitários, cozinhas, áreas molhadas, escadas e onde houver desníveis)

VI - Planta de cobertura, a ser apresentada na escala de 1:50 ou 1:75 ou 1:100 ou 1:150 ou 1:200, com indicação dos caimentos para a perfeita compreensão do projeto.

§ 4º No caso, de reforma ou ampliação, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado, com legenda identificando cada um dos itens listados (NBR 6492).

§ 5º Os projetos arquitetônicos deverão ser apresentados em no mínimo 03 (três) vias cada, sendo que uma das vias ficará para a Prefeitura e as demais serão devolvidas ao requerente;

§ 6º Toda documentação solicitada poderá ser a via original ou cópia autenticada em

cartório ou por servidor municipal.

§ 7º Todas as folhas do projeto deverão ter carimbo (campo de identificação), que conterá no mínimo, as seguintes informações:

I - nome e assinatura do autor do projeto, número da carteira profissional e CNPJ caso houver;

II - nome do proprietário com CPF/CNPJ;

III - endereço completo da obra a ser executada;

IV - data do desenho (DD/MM/AAAA);

V - quadro de áreas discriminando: área do terreno, áreas construídas individualizadas, área construída total, área total comercial e residencial (unifamiliar/multifamiliar), área construída por pavimento e/ou conjunto, área de demolição, área de reforma, área de regularização, área de ampliação, área coberta, área da piscina e outros;

VI - itens índices urbanísticos: taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e taxa de permeabilidade;(quando aplicável deverá conter quadro e planta esquemática da área computável)

VII - referências da folha: numeração (exemplo: número da página/total de páginas), conteúdo, natureza e/ou finalidade da obra.

§ 8º As divergências de medida do terreno não vincularão à aprovação de qualquer ato junto a prefeitura enquanto não forem efetivamente regularizados.

Art. 9º Os Projetos deverão ser apresentados de acordo com as normas de desenho arquitetônico estabelecidas pela ABNT.

Art. 10. Após a análise de documentos e projetos apresentados, e, se estiverem de acordo com a legislação pertinente, o município aprovará o Projeto Arquitetônico, que terá validade de 120 (cento e vinte) dias.

Parágrafo único. Aprovado o Projeto Arquitetônico, o proprietário da obra deverá apresentar a ART/RRT do responsável técnico pela execução da obra, quando então será emitido o Alvará de Construção.

Art. 11. O Alvará de Construção deverá conter:

I - nome e CPF/CNPJ do proprietário da obra;

II - número do protocolo;

III - descrição sumária da obra, com indicação da área a ser construída, finalidade e natureza;

IV - local da obra, lote, quadra, loteamento/bairro e da via;

V - nome(s) e número(s) do registro no conselho do(s) profissional(s) responsável(s) pelo projeto arquitetônico e execução da obra;

VI - número(s) das ART/RRT(s) do projeto arquitetônico e da execução da obra;

VII - nome e assinatura da autoridade municipal assim como qualquer outra indicação que for julgada necessária;

VIII - data de expedição e prazo de validade;

IX - Dados da aprovação do projeto (nome do analista, data e número da aprovação).

Art. 12. O Alvará de Construção terá validade de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de sua expedição.

§ 1º Vencido o prazo do caput e não iniciada a obra, entender-se-á por anulada a aprovação do projeto.

§ 2º Entende-se por obra iniciada aquela que suas fundações estejam totalmente concluídas, inclusive baldrame.

§ 3º Iniciada a obra dentro do prazo, e não sendo concluída a obra, a licença deverá ser renovada mediante requerimento.

I - A renovação do Alvará terá validade de 12 (doze) meses;

II - Para que haja a renovação do Alvará, será necessária vistoria da prefeitura, a fim de atestar o efetivo início da obra.

§ 4º Se o requerimento indicado no parágrafo anterior for realizado fora do prazo de validade do último alvará, será devida multa equivalente à 03 (três) vezes o valor da taxa de alvará à época da renovação.

§ 5º Se o último Alvará de Construção tiver mais de 12 (doze) meses de vencido, não caberá nova renovação do alvará.

§ 6º Cada renovação de prazo do alvará será realizada mediante recolhimento dos respectivos emolumentos.

Art. 13. A fim de comprovar o licenciamento da obra, para efeitos de fiscalização, o Alvará de Construção será mantido no local da obra, juntamente com o projeto aprovado.

Art. 14. Ficam dispensados de licença quaisquer serviços de limpeza, remendo e substituição de revestimentos, impermeabilização de terraços, conserto ou reparo de pavimento público, reparos internos, substituição de telhas partidas, de calhas e condutores em geral e muros de divisa, exceto muros de arrimo.

Art. 15. A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos para análise do Projeto, a contar da data de entrada do Projeto no protocolo da prefeitura ou do retorno para reanálise.

Art. 16. Será possível a modificação de projeto aprovado, assim como para alteração do destino de qualquer compartimento constante do mesmo, nos seguintes casos:

§ 1º Se a modificação for requerida durante a vigência do Alvará de Construção, a substituição do projeto admitirá alteração no quadro de áreas, desde que respeitados os demais termos deste código.

§ 2º O requerimento solicitando aprovação do projeto modificado deverá ser acompanhado de cópia do projeto anteriormente aprovado e do respectivo Alvará de Construção.

§ 3º A aprovação do projeto modificado durante a vigência do Alvará de Construção deverá ser anotada no alvará anteriormente aprovado, que será devolvido ao requerente juntamente com o projeto.

§ 4º A alteração do projeto não interfere na vigência do alvará.

Art. 17. Para as alterações referidas no Artigo anterior, iniciada ou não a obra, deverá o requerente:

I - submeter o projeto alterado a nova aprovação, não sendo devida nova Taxa de Alvará de Construção para a Execução de Obras e nem o pagamento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), se a alteração não implicar em acréscimo de área ou alteração do uso da edificação;

II - submeter o projeto alterado a nova aprovação, sendo devida a taxa de Alvará de Construção e o pagamento do ISSQN sobre o acréscimo da área da obra;

III - a simples mudança de titularidade da obra, sem alteração no uso da edificação ou no quadro de áreas, possibilitará o aproveitamento do projeto aprovado, sendo, contudo, necessário a expedição de novo Alvará de Construção;

IV - nos casos em que a alteração pretendida implicar em descaracterização do projeto anteriormente aprovado, deverá o interessado requerer o cancelamento do Alvará de Construção expedido e dar início a novo processo de aprovação, com o recolhimento da Taxa de Alvará de Construção e ISSQN sobre a diferença da área a maior, quando for o caso.

CANCELAMENTO DE ALVARÁ

Art. 18. Para solicitar o cancelamento de Alvará de construção de projeto previamente aprovado, o proprietário deverá solicitar mediante requerimento e Baixa e/ou cancelamento de ART/RRT de execução da Obra;

REGULARIZAÇÃO

Art. 19. Quando se tratar de edificação construída ou alterada, sem alvará de construção, deverá o Proprietário requerer a Aprovação de Projeto mediante Regularização de Edificação Concluída atendendo a legislação vigente.

Parágrafo único. A documentação a ser apresentada deverá atender o Artigo 8º

REFORMA

Art. 20. Os Projetos que visem modificação em edificações existentes deverão ser apresentados como Projeto de Reforma.

§ 1º A documentação a ser apresentada deverá atender o Artigo 8º com o acréscimo do respectivo "as built".

§ 2º Deverá o Setor de Tributação, verificar se trata-se de edificação regular ou irregular, e, em sendo irregular deverá solicitar ao Setor de Fiscalização a vistoria do imóvel.

I - Os Projetos de Reforma sobre obras regulares, terão o Alvará emitido apenas sobre a parte alterada.

II - Os Projetos de Reforma de obras irregulares (sem Habite-se), terão alvará emitido sobre a integralidade do imóvel.

§ 3º O Projeto de Reforma poderá ser apresentado juntamente com o Projeto de Ampliação, ou mesmo em um Projeto único visando ampliação e reforma.

HABITE-SE

Art. 21. As edificações só poderão ser ocupadas depois de procedida a vistoria por parte do Município e expedido o respectivo Habite-se.

§ 1º O Habite-se é solicitado junto à Prefeitura pelo proprietário através de requerimento.

§ 2º O Habite-se só será expedido quando a edificação apresentar condições de habitabilidade, estando em funcionamento as instalações hidrossanitárias, elétricas e demais instalações necessárias, além de certificado e/ou alvará expedido pelo Corpo de Bombeiros no que couber.

§ 3º É condição para a expedição do Habite-se que os passeios públicos fronteiriços estejam pavimentados, sendo, contudo, necessária arborização nos casos em que assim conste no projeto.

§ 4º Somente será liberado o Habite-se de acordo com os Projetos aprovados e/o Alvará de Construção.

§ 5º Poderá ser expedido Habite-se parcial, (estando valido o alvará de construção) mediante apresentação de croqui da área solicitada, desde que a sua utilização plena não esteja comprometida em razão das fases ainda não executadas da obra.

VISTORIAS

Art. 22. O Município fiscalizará as obras em andamento em todo o seu território, a fim de que as mesmas sejam executadas de acordo com as disposições desta Lei, demais leis pertinentes, conforme projetos aprovados e seu respectivo alvará.

§ 1º Os funcionários investidos em função fiscalizadora poderão, observadas as formalidades legais, adentrar em todas as obras em andamento e mediante apresentação de prova de identidade, independentemente de qualquer formalidade.

§ 2º Em qualquer período da execução da obra, os funcionários investidos em função fiscalizadora poderão exigir que lhe sejam exibidos alvará de construção e projeto arquitetônico aprovado.

§ 3º Na ausência dos projetos aprovados e o Alvará de Construção o responsável pela construção terá prazo de 05 (cinco) dias para apresentá-los à repartição competente.

~~§ 4º Obras em execução que estiverem em desacordo com o Projeto aprovado e/ou com o alinhamento, serão embargadas imediatamente.~~

§ 4º Em caso de vistoria que aponte o indeferimento da regularização e/ou habite-se pela Fiscalização de Obras, o procedimento será submetido à reanálise, estando o mesmo sujeito a taxa prevista na Tabela V, item, 11 da Lei Municipal nº 699/01, a partir da 2ª reanálise. (Redação dada pela Lei Complementar nº 5/2024)

§ 5º Findado o prazo de apresentação dos documentos exigidos, sem que estes sejam apresentados, a obra será embargada.

Art. 23. Protocolado pedido de desembargo, acompanhando da documentação devida, caberá a autoridade competente analisá-lo em no máximo 05 (cinco) dias.

§ 1º Em sendo necessário aprovação de Projetos, somente poderá ser requerido o desembargo após a aprovação destes.

§ 2º Se não houver alternativa de regularização da obra, seguir-se-á a demolição total ou

parcial da mesma.

ALVARÁ DE DEMOLIÇÃO

Art. 24. O interessado em realizar demolição, deverá solicitar ao Município através de requerimento para que lhe seja concedido Alvará de Demolição, onde constará:

I - nome e CPF/CNPJ do proprietário;

II - localização, lote, quadra e loteamento/bairro;

III - ART ou RRT;

VI - área a ser demolida;

V - prazo de validade não superior à 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias consecutivos.

Parágrafo único. Somente será emitido alvará de demolição após a realização de vistoria;

Art. 25. Para autorizar a demolição, o Município poderá:

I - estabelecer horário durante o qual a demolição deva ou possa ser feita;

II - autorizar obstrução integral ou parcial de via por tempo pré-determinado.

Art. 26. Qualquer edificação que, após vistoria realizada por funcionários investidos em função fiscalizadora, for declarada como em risco de desabamento, deverá ser demolida pelo proprietário.

Parágrafo único. Em caso de recusa em tomar a providência especificada no caput deste artigo, o Município executará a demolição, cobrando do proprietário, as despesas correspondentes, acrescidas de taxa de 20% (vinte por cento) de administração.

CERTIFICADO DE DEMOLIÇÃO

Art. 27. Após a conclusão da demolição, será vistoriado pelo poder público e emitido o certificado de demolição.

Art. 28. Em tendo ocorrido demolição sem o respectivo Alvará, a taxa para emissão do Certificado será calculada com base na quantidade/tamanho de área demolida.

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 29. Os profissionais e empresas com sede neste município que forem responsáveis pelo projeto arquitetônico deverão estar registrados nos devidos conselhos, cadastrados junto ao

Município e com Alvará de Funcionamento vigente.

Parágrafo único. Os profissionais e empresas que não possuam sede neste município deverão estar registrados nos devidos conselhos, cadastrados junto ao Município e somente serão isentos de alvará de funcionamento quando comprovado o recolhimento no município de origem.

Art. 30. Os profissionais e empresas que forem responsáveis pela execução da obra no Município deverão estar registrados nos devidos conselhos, cadastrados junto ao Município e com Alvará de Funcionamento vigente.

Art. 31. Os profissionais responsáveis pelo projeto e pela execução da obra deverão colocar Placa em lugar apropriado com indicação de seus nomes, títulos e número de registro nos devidos conselhos.

Art. 32. Se no decurso da obra o responsável técnico pela execução quiser dar baixa de responsabilidade assumida, deverá comunicar essa pretensão por escrito ao Município.

§ 1º Deverá o responsável técnico pela execução comprovar que notificou o proprietário,

§ 2º Após o prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de embargo e/ou multa o proprietário deverá apresentar novo responsável técnico pela execução, o qual deverá satisfazer as condições desta Lei e assinar também a comunicação a ser dirigida ao Município.

§ 3º A alteração de responsabilidade técnica incidirá em emissão de novo Alvará de Construção, que manterá a mesma validade.

Art. 33. A solicitação de baixa de responsabilidade técnica assumida por ocasião do pedido de emissão do alvará de construção, deverá descrever a fase em que se encontra a construção e informar onde termina a responsabilidade de um e onde começa a de outro.

CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES CANTEIROS DE OBRA E TAPUME

Art. 34. Enquanto durarem os serviços de construção, reforma ou demolição, o responsável pela execução obra deverá adotar as medidas necessárias para a proteção e segurança dos trabalhadores, do público, das propriedades vizinhas e dos logradouros públicos. Para tanto, deverá observar as normas oficiais relativas à segurança e medicina do trabalho.

§ 1º Os serviços, especialmente nos casos de demolições, escavações e fundações não deverão prejudicar imóveis e instalações vizinhas, nem os logradouros públicos.

§ 2º A limpeza do logradouro público, em toda a extensão em que for prejudicada, em consequência dos serviços ou pelo movimento de veículos de transporte de material, será permanentemente mantida pela entidade empreendedora.

§ 3º O canteiro de serviços deverá ser dotado de instalações sanitárias e outras dependências para os empregados, de acordo as normas oficiais.

§ 4º Nenhum material de construção poderá permanecer no leito da via pública ou fora do tapume, exceto, na impossibilidade de utilização de terreno vizinho como de apoio, quando então deverá fazer uso de caçamba, contêiner ou outro método similar, que poderá adentrar à via pública em até 2,6m (dois metros e sessenta centímetros).

Art. 35. É obrigatório a colocação de tapumes ou barreiras sempre que se executar atividades de construção ou demolição de forma a impedir o acesso de pessoas não autorizadas aos serviços.

§ 1º O tapume de que trata este Artigo deverá atender aos seguintes requisitos:

I - devem ser construídos e fixados de forma resistente, e ter, no mínimo 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura acima do nível do terreno, e, dependendo da natureza da obra, acima deste, em ângulo de 45º (quarenta e cinco graus), mantido sempre em boas condições;

II - em caso de obras com 4m (quatro metros) ou mais de altura, deverá a obra prever medidas de segurança a fim de proteger os espaços dos vizinhos e passeios públicos, quando aplicável, conforme as normas da ABNT cabíveis.

III - quando a construção for construída no alinhamento predial, poderá ocupar uma faixa de largura máxima igual a 50% (cinquenta por cento) da largura do passeio público, não podendo ocupar a área das faixas de serviços e faixas livre.

IV - em lotes de esquina a alocação de tapumes, caçambas, contêiners ou similares, deverá ter o canto chanfrado de 2,5mx2,5m (dois metros e meio por dois metros e meio) a fim de manter a visibilidade livre.

V - em edificações de 2 (dois) ou mais pavimentos, e em sendo necessário a realização de serviços sobre o passeio público, a galeria deverá ser executada na via pública, utilizando sinalização de alerta, e ocupando no máximo 2,6m (dois metros e sessenta centímetros) de largura e toda a extensão do terreno.

§ 2º Nas construções com afastamento maior ou igual a 4m (quatro metros) do alinhamento predial, não poderá o tapume ocupar a calçada.

§ 3º Os tapumes, galerias de acesso, ou passagem e elementos de segurança, das obras paralisadas, por mais de 120 (cento e vinte) dias, terão que ser retiradas.

§ 4º Os tapumes e galerias de acesso ou passagem deverão apresentar perfeitas condições de segurança em seus diversos elementos e garantir efetiva proteção às árvores, aparelhos de iluminação pública, postes e outros dispositivos existentes, sem prejuízos da completa eficiência destes.

§ 5º Não observância das normas e procedimentos estabelecidos neste artigo acarretará:

I - Notificação.

II - Multa de 50 a 200 UPFs. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 5/2024)

Art. 36. Em sendo necessária a obstrução da via pública, deverá ser formulado requerimento de autorização, a ser protocolado junto à CMTU ou outro órgão que venha a substituí-lo, que expedirá a autorização pertinente.

DOS MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

Art. 37. Os materiais de construção, seu emprego e técnica de utilização deverão satisfazer às especificações e normas oficiais da ABNT.

Art. 38. Quando empregado materiais de construção não convencionais os mesmos deverão ser certificados e aferidos quanto a sua resistência estrutural, seguindo às as orientações do fabricante e normativas vigentes, em especial, às expedidas pelos Conselhos CREA ou CAU.

TERRENOS, ESCAVAÇÕES E ATERROS

Art. 39. Fica o proprietário do imóvel responsável pela execução de obras de conservação e contenção do solo, sempre que houver risco de ação erosiva pela sua localização ou em se tratando de declive acentuado.

Art. 40. Nas escavações e aterros deverão ser adotadas medidas de segurança para evitar o deslocamento de terra nas divisas do lote em construção ou eventuais danos às construções vizinhas.

Art. 41. No caso de escavações e aterros de caráter permanente, que modificam o perfil do lote, o responsável técnico é obrigado a proteger as edificações lindeiras e o logradouro público, com obras de proteção que evitem o deslocamento do solo.

Art. 42. Os interessados pelos serviços de escavação e aterros são responsáveis pela manutenção e limpeza das vias e logradouros públicos.

FUNDAÇÕES E ALICERCES

Art. 43. As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que:

I - não haja invasão dos logradouros públicos;

II - não prejudique os imóveis lindeiros;

III - sejam totalmente independentes das edificações vizinhas já existentes e

integralmente situadas dentro dos limites do lote.

Art. 44. As fundações deverão ser projetadas e executadas de acordo com as especificações da ABNT.

DAS PAREDES E PISOS

Art. 45. As paredes e pisos, independentemente do método construtivo, deverão atender, no mínimo, os índices de resistência, impermeabilidade e isolamento térmico e acústico, conforme o caso, sendo definidas as responsabilidades da seguinte forma:

I - Ao autor do Projeto, caberá a responsabilidade pela definição das especificações mínimas que cada material deverá atender;

II - Ao responsável técnico pela execução, caberá assegurar o adequado emprego dos materiais especificados; e

III - Ao proprietário, caberá a responsabilidade pela aquisição dos materiais em conformidade com o estabelecido pelo Autor do Projeto.

Parágrafo único. Não serão permitidas paredes de meação com terrenos vizinhos.

COBERTURAS

Art. 46. As edificações receberão cobertura de material impermeável e permanente, adequada a sua finalidade.

Art. 47. As águas pluviais das coberturas deverão escoar dentro dos limites do imóvel, não sendo permitido desaguamento para os lotes vizinhos ou passeios públicos.

Art. 48. A cobertura será completamente independente das edificações vizinhas e deverá sofrer interrupção na linha de divisa.

FACHADAS, MARQUISES E SALIENCIAS

Art. 49. As edificações com recuo obrigatório poderão ser dotadas de marquises, toldos, beirais e sacadas, desde que:

I - ter altura mínima livre de 3m (três metros), medida do nível do solo;

II - ter projeção da face externa, em balanço, de no máximo 1,2m (um metro e vinte centímetros);

III - Não configure no térreo um compartimento ou ambiente, como por exemplo, hall ou varanda.

Art. 50. As fachadas das edificações quando construídas no alinhamento do Lote, poderão ter marquises, toldos, beiral, caixa de ar condicionado e floreiras, se:

I - estiverem acima de 3m (três metros) do nível do passeio;

II - tiverem dutos embutidos até o solo para canalização das águas coletadas;

III - a projeção da face externa, em balanço, será no máximo igual a 70% (setenta por cento) da largura do passeio, não podendo exceder 2m (dois metros);

IV - não poderão receber guarda corpo e nem ser utilizadas para outro fim que não seja abrigo;

V - não poderão ocultar aparelhos de iluminação pública e nem placas de sinalização ou nomenclatura dos logradouros públicos.

PORTAS, PASSAGENS, CORREDORES, ESCADAS E RAMPAS

Art. 51. Quando de uso comum, deverão atender as normas da ABNT.

PASSEIOS E MUROS

Art. 52. Os passeios deverão atender as normas da ABNT em toda a sua extensão, inclusive quanto a seus acessos, inclinações e usos.

Art. 53. A pavimentação do passeio deve ser obrigatoriamente de material contínuo e não derrapante.

Art. 54. O acesso de veículos em lotes de esquina deverá respeitar a distância mínima de 3m (três metros) do ponto de intersecção do alinhamento dos lotes.

~~Parágrafo único. Em lotes de esquina com formato circular, respeitará a distância mínima de 3m (três metros) do ponto retilíneo ao fim da curva.~~

~~Parágrafo único. Em lotes de esquina com formato circular, respeitará a distância mínima de 3m (três metros) do ponto retilíneo ao fim da curva, salvo em lotes frente para rotatória ou em rotatórias, quando ficará garantido o direito a um acesso. (Redação dada pela Lei Complementar nº 5/2024)~~

Art. 55. A pavimentação do passeio deve ser mantida em bom estado.

§ 1º Constatado que o passeio se encontra em mal estado de conservação, o Poder Executivo notificará o proprietário do imóvel para proceder a regularização no prazo de 30 (trinta) dias.

~~§ 2º Não atendendo a notificação no prazo acima, caberá a aplicação das penalidades~~

~~previstas no Código Tributário Municipal, podendo ainda o Poder Executivo executar a obra, cobrando os gastos do proprietário do imóvel.~~

§ 2º Não atendendo a notificação no prazo acima, caberá a aplicação das penalidades previstas no artigo 284, inciso II da Lei Municipal nº 500, de 17 de junho de 1998, podendo ainda o Poder Público Municipal executar a obra, cobrando os gastos do proprietário do imóvel. (Redação dada pela Lei Complementar nº 5/2024)

Art. 56. O rebaixo para acesso de veículos deverá ter metragem de 2m (dois metros) a 6m (seis metros).

Parágrafo único. A somatória dos rebaixos respeitará o limite de utilização máxima de 50% (cinquenta por cento) de cada testada, garantindo um espaçamento mínimo sem rebaixo de 5m (cinco metros) entre cada rebaixo.

Art. 57. A largura das calçadas públicas dos passeios será disponibilizada pelo município, de acordo com a aprovação do loteamento.

Art. 58. Os muros e/ou fechamentos dos lotes de esquina terão canto chanfrado de 2m (dois metros) em cada testada, a partir do encontro de duas testadas, livre e desimpedido.

ALINHAMENTOS E RECUOS

Art. 59. Todas as edificações deverão obedecer ao alinhamento predial.

Art. 60. Os recuos frontais, laterais e de fundo, bem como, a taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento estabelecidos em função da zona de localização do lote para implantação de edificações serão obedecidos de acordo com o disposto na Lei de zoneamento de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Todas as edificações de esquina deverão respeitar o chanfro mínimo de 2m (dois metros) em cada testada, com altura mínima livre em balanço de 3,0m (três metros).

Art. 61. Em lotes de esquina um dos recuos frontais poderá:

I - ser reduzido pela metade, sendo permitido neste mesmo recuo a dispensa para Garagem, que obedecerá ao nível do passeio público; ou

II - poderá ser dispensado desde que com parede cega, sem nenhuma abertura.

Art. 62. Qualquer abertura em parede perpendicular às divisas lateral e de fundos deverá estar a distância mínima de 0,80m (oitenta centímetros) da divisa. Exceto em caso de varanda e afins, quando se localizarem em pavimento térreo.

§ 1º Esta distância mínima será dispensada quando houver isolamento por parede ou muro de altura igual ou superior a abertura e com extensão de no mínimo 1,0m (um metro).

Art. 63. Os afastamentos lateral e de fundos em edificações a partir de 03 (três) pavimentos, deverão ser observadas as seguintes disposições:

I - Afastamento considerando adicional de 0,10m (dez centímetros) por pavimento, a partir do 3º pavimento, em progressão, conforme tabela exemplificativa abaixo;

II - O poço de luz deverá ser calculado na proporção do tamanho do afastamento elevado ao quadrado.

	Afastamento	Poço de Luz / Pátio Interno
Térreo	1,50	2,25m ²
Pavimento 2	1,50	2,25m ²
Pavimento 3	1,60	2,58m ²
Pavimento 4	1,70	2,91m ²

ÁREAS DE ESTACIONAMENTO PARA VEÍCULOS

Art. 64. As vagas de estacionamento deverão ter metragem mínima de 2,2mx4,5m (dois metros e vinte centímetros por quatro metros e cinquenta centímetros).

Art. 65. Serão exigidas áreas para estacionamento de veículos em toda habitação multifamiliar devendo ser previsto no mínimo um local para guarda de veículos para cada habitação.

Parágrafo único. Excepcionalmente, para unidades autônomas com até 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados) de área útil, será permitida a proporção de 1 (uma) vaga para cada 3 (três) unidades.

Art. 66. As dependências destinadas a estacionamento de veículos deverão atender as seguintes exigências:

I - As vagas de estacionamento não deverão obstruir passagem de pedestre ou qualquer outro uso, bem como, não poderão ter suas áreas de manobra no passeio público nem serem locadas dentro de edificações, a não ser que estas sejam específicas para tal utilização;

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

III - Para edifícios que comportem mais de 50 (cinquenta) vagas deverão possuir vão de entrada e vão de saída, exceto os exclusivamente residenciais, que poderão possuir um vão único a ser utilizado para entrada e saída;

IV - Para edificações de uso misto, as vagas residenciais deverão ser separadas das

vagas comerciais, podendo compartilhar o acesso;

V - Fica permitido o uso misto do estacionamento, bem como, a utilização de vagas gaveta desde que possua 50 (cinquenta) vagas ou mais e acesso por intermédio de manobrista, devidamente informados junto ao Projeto Arquitetônico;

VI - Possuir corredor de circulação com largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e 5,00m (cinco metros), quando o local das vagas de estacionamento forma em relação aos mesmos ângulos de 30º (trinta graus), 45º (quarenta e cinco graus) e 90º (noventa graus), respectivamente;

VII - Para vagas paralelas ao corredor, as vagas deverão ter no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 6,00m (seis metros) de comprimento e o corredor deverá ter no mínimo largura de 3,00m (três metros).

VIII - Será permitido estacionar veículos um atrás do outro, de modo a obstruírem vagas, desde que estas pertençam à mesma unidade autônoma, exceto as vagas destinadas à utilização dos estabelecimentos comerciais. - Exceto as descritas no item V;

Art. 67. Edificações comerciais, de prestação de serviços e templos religiosos, deverão possuir pelo menos uma vaga de estacionamento para cada proporção de 125m² de área construída, arredondando sempre para mais quando o resultado ficar fracionado.

Parágrafo único. As edificações industriais respeitarão a metragem acima, sendo excluído do cálculo a área para uso industrial.

Art. 68. Os estacionamentos deverão ter rampa de acesso dos veículos com inclinação não superior a 20% (vinte por cento).

Parágrafo único. Os estacionamentos deverão ter acesso para pedestre, independente do acesso de veículos.

ÁREAS DE RECREAÇÃO

Art. 69. Edificações multifamiliares com mais de 10 (dez) unidades deverão prever área de recreação e/ou lazer.

ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

Art. 70. Para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, são consideradas áreas não computáveis as que seguem:

I - áreas dos pavimentos situados no subsolo, destinadas aos compartimentos considerados de permanência transitória e os sem permanência;

II - áreas ocupadas por poços de elevadores, central de gás, casa de máquinas, escada e

outros similares;

III - estacionamentos e garagens de edifícios comerciais e residenciais, exceto edifícios garagens;

Parágrafo único. Consideram-se edifícios de garagens os cuja ocupação seja igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) de garagens.

ÁREAS NÃO CONSTRUÍDAS

Art. 71. Não são consideradas como áreas construídas:

I - áreas de lazer e recreação descobertas;

II - pergolados descobertos;

III - piscinas descobertas;

IV - casas de gás, canil e similares, desde que com menos de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura;

§ 1º As áreas não construídas deverão respeitar o recuo frontal obrigatório.

§ 2º Ainda que não sejam consideradas áreas construídas, as áreas acima deverão constar no projeto.

§ 3º As piscinas descobertas deverão apresentar ART/RRT de execução e constar no carimbo do projeto sua respectiva área.

COMPARTIMENTOS

Art. 72. Para efeitos desta Lei, o destino do compartimento será definido de acordo com a denominação em planta, ficando o profissional autor do projeto e o executor do projeto, responsável pela veracidade deste, sob pena de aplicação das penalidades desta Lei e do Conselho competente.

Art. 73. Os compartimentos em função de sua utilização classificam-se em:

I - de permanência prolongada;

II - sem permanência; e

III - permanência transitória.

INSOLAÇÃO, ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 74. Todos os compartimentos de permanência prolongada em edificações residenciais obrigatoriamente terão aberturas de insolação, iluminação e ventilação, abrindo diretamente para logradouro público, espaço livre do próprio imóvel, alpendre ou locais que os propiciem de maneira adequada.

Parágrafo único. Fica sob a responsabilidade do profissional autor do Projeto o dimensionamento da ventilação e iluminação dos ambientes.

Art. 75. Os compartimentos das edificações classificam-se em quatro tipos em razão da função a que se destinam, a qual determina o seu dimensionamento mínimo, e a necessidade de ventilação e insolação naturais, conforme se segue:

1. de permanência prolongada;
2. de permanência transitória;
3. sem permanência;
4. especiais.

Art. 76. Compartimentos de permanência prolongada são aqueles que poderão ser utilizados, pelo menos, para uma das funções ou atividades seguintes:

1. dormir ou repousar;
2. estar ou lazer;
3. trabalhar ou estudar;
4. reunir ou recrear.
5. preparo e consumo de alimentos;
6. tratamento médico ou recuperação de pessoas;

Art. 77. Compartimentos de permanência transitória são aqueles que poderão ser utilizados, pelo menos, para uma das funções ou atividades seguintes:

1. circulação ou acesso de pessoas;
2. higiene pessoal;
3. depósito para guarda de materiais, utensílios ou peças sem a possibilidade de qualquer atividade no local;
4. zeladoria e serviços de manutenção;
5. lavagem de roupa e serviços de limpeza.

Art. 78. Os compartimentos de permanência transitória que servirem também para o desempenho das funções descritas no art. 77 serão classificados como de permanência prolongada.

Art. 79. Compartimentos especiais são aqueles que, embora podendo comportar as funções ou atividades relacionadas nos artigos anteriores, apresentam características e destinação específicas.

§ 1º Consideram-se compartimentos especiais, entre outros com destinações similares,

os seguintes:

- I - auditórios e anfiteatros;
- II - cinemas, teatros, adegas e salas de espetáculos;
- III - bibliotecas, museus e galerias de arte;
- IV - estúdios de gravação, rádio e televisão;
- V - laboratórios fotográficos, cinematográficos e de som;
- VI - centros cirúrgicos e salas de exames de imagens;
- VII - salas de terapias e de tratamentos clínicos;
- VIII - salas de análises laboratoriais;
- VIII - salas de computadores, transformadores e telefonia;
- IX - estufas e laboratórios industriais;

§ 2º Os compartimentos de permanência especial, assim consignados no projeto, poderão ser edificados sem abertura de insolação, iluminação e ventilação.

§ 3º Fica sob a responsabilidade do profissional autor do Projeto o dimensionamento ou não da ventilação e iluminação dos ambientes.

Art. 80. Todos os compartimentos de permanência transitória em edificações residenciais, quando não tiverem iluminação e ventilação natural, deverão ter ventilação mecânica e iluminação artificial, exceto os de circulação.

Art. 81. Fica sob a responsabilidade do profissional autor do projeto garantir a salubridade dos ambientes quanto a insolação, iluminação e ventilação em obras industriais, comerciais e de serviços.

Art. 82. Os compartimentos das edificações também poderão ser ventilados e iluminados para pátios internos/poços de luz, descobertos ou sacadas/varandas, cujas dimensões não deverão estar abaixo dos seguintes índices:

- I - área mínima de 2,25m² (dois vírgula vinte e cinco metros quadrados);
- II - diâmetro mínimo do círculo inscrito igual a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- III - a face paralela à abertura deverá respeitar em toda a sua extensão distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 83. Para edificações acima de 03 (três) pavimentos o dimensionamento dos poços de luz, e os afastamentos lateral e fundos, devem atender os parâmetros do Art. 64.

INSTALAÇÕES EM GERAL

Art. 84. O escoamento de águas pluviais do lote edificado será feito em canalização construída sob o passeio, até a sarjeta.

§ 1º Em casos especiais de inconveniência ou impossibilidade de conduzir as águas pluviais às sarjetas, será permitido o lançamento dessas águas nas galerias de águas pluviais após a aprovação pelo departamento de Engenharia e Arquitetura, de esquema gráfico apresentado pelo responsável técnico.

§ 2º A ligação será concedida a título precário, podendo ser cancelada a qualquer momento pelo Município, caso haja prejuízo ou inconveniência.

Art. 85. Nas edificações construídas no alinhamento, as águas pluviais provenientes de telhados e marquises, deverão ser captados por meio de calhas e condutores.

Parágrafo único. Os condutores nas fachadas lindeiras à via pública, serão embutidos até a altura mínima de 03 (três) metros acima do nível do passeio.

Art. 86. Não será permitido a ligação de condutores de águas pluviais à rede de esgoto.

INSTALAÇÃO DE ELEVADOR

Art. 87. Será obrigatório a instalação de no mínimo 1 (um) elevador nas edificações com 5 (cinco) ou mais pavimentos e/ou que tiverem entre a soleira da porta do pavimento de acesso principal e o piso de maior cota a altura superior à 11m (onze) metros e de no mínimo dois elevadores no caso desta altura ser superior à 20 (vinte) metros.

§ 1º Admite-se para soleira a altura máxima de 1,20m acima do nível do passeio no ponto onde se caracteriza o acesso principal da edificação.

§ 2º No caso de obrigatoriedade de instalação de elevadores, eles deverão atender todos os pavimentos do edifício.

§ 3º Os elevadores não poderão ser o único meio de acesso aos pavimentos superiores de qualquer edificação.

§ 4º Não será considerado para efeito de altura o último pavimento, quando este for de uso exclusivo do penúltimo.

§ 5º Para acesso aos ambientes de uso comum da edificação se faz necessário atender as normas vigentes de acessibilidade.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

Art. 88. Todas as edificações em lotes com acesso para logradouros que possuam redes de água potável e de esgoto, deverão servir-se destas.

Art. 89. Quando a rua não possuir rede de esgoto, a edificação deverá ser dotada de fossa séptica, cujo efluente será lançado em poço absorvente, sendo estes internos ao lote.

DEPÓSITOS DE LIXO

Art. 90. Todas as edificações deverão prever local com dimensões compatíveis para armazenagem de lixo na área interna do lote ou na faixa de serviço da calçada, respeitando a faixa livre.

CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 91. As unidades residenciais serão constituídas no mínimo de banheiro, cozinha e quarto.

Parágrafo único. As unidades residenciais poderão ter compartimentos conjugados.

Art. 92. É de responsabilidade do profissional autor do projeto garantir dimensões de cada compartimento de forma que atenda o uso proposto.

EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR

Art. 93. Entende-se por edificação unifamiliar aquela que possua uma única unidade residencial autônoma no lote.

EDIFICAÇÃO MULTIFAMILIAR

Art. 94. Entende-se por edificação multifamiliar aquela composta por mais de uma unidade residencial autônoma no mesmo lote.

Art. 95. Quando a ocupação do lote formar unidades residências separadas, com acessos independentes, construídas em série, com frente para o alinhamento predial, deverão ter testada mínima de 5m (cinco metros) cada.

Art. 96. Em ocupações multifamiliares acima de 20 (vinte) unidades, em lotes individualizados ou em condomínios para habitação unifamiliar, que passarão a constituir Unidades Autônomas, seguirão legislação própria.

Art. 97. Entende-se por edifícios as construções com mais de 2 (dois) pavimentos, podendo ter uso residencial, comercial, de serviços e misto.

§ 1º Os edifícios de uso misto poderão ter o acesso compartilhado horizontal e/ou vertical, desde que controlado.

§ 2º Os compartimentos de uso misto, deverão ter a especificação do uso predominante para fins de expedição do competente alvará de construção, sendo que as áreas de circulação compartilhadas deverão ser consideradas como comercial ou de serviço.

EDIFICAÇÕES COMERCIAIS COMÉRCIO EM GERAL

Art. 98. Todas as edificações comerciais deverão possuir sanitário disponível ao público em todos os pavimentos, sendo que para cada pavimento acima de 200m² (duzentos metros quadrados), deverão ter sanitários separados por sexo.

Parágrafo único. Quando a edificação possuir várias unidades comerciais autônomas, considerar-se-á a metragem individualizada para o cálculo.

Art. 99. Deverá ser respeitada a acessibilidade na forma da ABNT.

Art. 100. Será permitida a construção de mezanino desde que sua área não exceda 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento e tenha acesso exclusivo pelo mesmo compartimento onde estiver situado.

Parágrafo único. O mezanino será considerado pavimento.

RESTAURANTES, BARES, CAFÉS, CONFEITARIAS, LANCHONETES E CONGENERES

Art. 101. As cozinhas, copas, despensas e/ou locais de preparação de alimentos não poderão ter ligação direta com compartimentos sanitários.

Art. 102. Os compartimentos sanitários para público, deverão obedecer às seguintes condições:

I - Para cada 120m² (cento e vinte metros quadrados) de área útil para público, deverá existir ao menos um vaso sanitário e um lavatório para o sexo feminino;

I - Para cada 120m² (cento e vinte metros quadrados) de área útil para público, deverá existir ao menos um vaso sanitário e/ou mictório e um lavatório para o sexo masculino, resguardando a proporção mínima de 1/3 de vasos sanitários.

MERCADOS, SUPERMERCADOS E ATACADISTAS

Art. 103. Os acessos de veículos de cargas e descargas deverão ser independentes dos acessos destinados ao público.

Art. 104. Haverá compartimento especial destinado a depósito de lixo.

POSTOS DE SERVIÇOS DE ABASTECIMENTOS DE VEÍCULOS

Art. 105. Os postos de serviços de abastecimento de veículos somente poderão ser instalados em edificação destinada exclusivamente a este fim.

§ 1º A área para abastecimento de veículos deverá ter piso impermeável com a devida drenagem que evite o escoamento da água servida para os logradouros públicos e filtro de areia destinado a reter óleos e graxas, provenientes da lavagem de veículos, localizado antes do lançamento no coletor de esgoto, e/ou alternativa proposta aprovada/regulamentada pelos órgãos de meio ambiente.

§ 2º Serão permitidas atividades comerciais junto aos postos de serviços de abastecimento, desde que com acesso para pedestres próprio e independente.

Art. 106. As bombas deverão estar a no mínimo 5 (cinco) metros do logradouro público ou de qualquer ponto das divisas laterais e de fundos do lote, observadas as exigências de recuos maiores contidas na Lei de Zoneamento e Uso do Solo e Legislação do Meio Ambiente.

Art. 107. Os postos de serviços de abastecimento de veículos deverão possuir sanitário de uso exclusivo para funcionários.

Art. 108. Nos postos de serviços de abastecimento de veículos, junto ao alinhamento do lote, onde não houver acesso de pedestres e/ou veículos, deverá ter uma obstrução permanente de no mínimo 50 (cinquenta) centímetros de altura, para evitar a passagem de veículos sobre os passeios.

Art. 109. Nos postos de serviços de abastecimento de veículos os rebaixos respeitarão os seguintes parâmetros:

I - Em testadas de menos de 50m (cinquenta metros), poderá possuir rebaixo de até 07m (sete metros) cada, podendo ter uma entrada e uma saída, respeitando o espaçamento de 05 (cinco) metros entre elas;

II - Em testadas com 50m (cinquenta metros) ou mais, poderá possuir rebaixo de até 12m (doze metros) para cada 25m (vinte e cinco metros) completos de testada, respeitando o espaçamento mínimo de 20m (vinte metros) entre cada uma.

Parágrafo único. Os postos com testada única poderão emendar em os rebaixos para entrada e saída, somando a metragem permitida para os rebaixos.

LAVAGEM DE VEÍCULOS

Art. 110. O local para lavagem de veículos deverá ser edificado à pelo menos 6m (seis) metros da divisa do terreno ou logradouro público e possuir piso impermeável com a devida

drenagem que evite o escoamento da água servida para os logradouros públicos.

Parágrafo único. Será permitida a edificação do local para lavagem de veículos em metragem inferior à do caput desde que o projeto proponha solução para contenção dos impactos como paredes, vidro, etc, evitando que respingos/spray e produtos ultrapassem a divisa do lote ou do passeio público.

Art. 111. Ter um filtro de areia destinado a reter óleos e graxas, provenientes da lavagem de veículos, localizado antes do lançamento no coletor de esgoto, e/ou alternativa proposta pelos órgãos de meio ambiente.

HOTEIS E ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM

Art. 112. Nos hotéis e estabelecimentos de hospedagem, todos os quartos deverão ser servidos de banheiros privativos.

Parágrafo único. Excepcionalmente, as pensões, hostels e albergues, poderão ter banheiros na proporção mínima de 01 (um), para cada sexo, para cada grupo de 04 (quatro) quartos, por pavimento.

Art. 113. Os pavimentos que possuem ambientes de uso comum de permanência, bem como, o hall de entrada, deverão respeitar os parâmetros para sanitários disponíveis ao público previstos no Capítulo de comércio em geral.

§ 1º Somente terão sua metragem computada para o cálculo da quantidade de sanitários disponíveis ao público as áreas de uso comum, não se computando as áreas de uso privativo.

§ 2º Os sanitários descritos no caput deste Artigo não poderão se confundir com os banheiros citados no Parágrafo Único do Artigo anterior.

Art. 114. Os hotéis e estabelecimentos de hospedagem deverão ter portaria, recepção e local para refeições/restaurante.

Parágrafo único. Os hotéis e estabelecimentos de hospedagem deverão ter ao menos uma vaga de estacionamento para cada 03 (três) apartamentos/unidade de hospedagem.

ESTABELECIMENTOS DE ENSINO, LOCAIS DE REUNIÃO E ESPETACULOS

Art. 115. Serão considerados como estabelecimentos de ensino: Faculdades, Escolas, Creches e congêneres.

Art. 116. Serão considerados locais de reunião: Cinemas, Auditórios, Teatros, Salão de Festas, Templos Religiosos e Ginásio de Esportes e similares.

Art. 117. Nos locais de reunião e espetáculos, deverão existir instalações sanitárias destinadas para cada sexo com as seguintes proporções mínimas:

I - Para cada 100 lugares, deverá existir ao menos um vaso sanitário e um lavatório para o sexo feminino;

II - Para cada 100 lugares, deverá existir ao menos um vaso sanitário e/ou mictório e um lavatório para o sexo masculino, resguardando a proporção mínima de 1/3 de vasos sanitários.

III - Quando não houver lugares fixos, para efeito de cálculo do número de lugares será considerado na proporção de 1 (um) metro quadrado por pessoa.

INDÚSTRIAS

Art. 118. Em lotes situados em área de zoneamento industrial os recuos laterais e fundo deverão possuir distância mínima de 2m (dois metros) em relação à divisa do terreno.

DOS EMOLUMENTOS

Art. 119. Os emolumentos referentes aos atos administrativos definidos neste Código serão cobrados de conformidade com o Código Tributário do Município.

Parágrafo único. Estão isentas de emolumentos as aprovações de projetos e os alvarás de licença para a construções consideradas de utilidade pública, a partir de avaliação do Executivo Municipal.

DAS PENALIDADES

Art. 120. Sem prejuízo das sanções previstas pela legislação federal pertinente, os responsáveis técnicos por construção que infringirem dispositivos desta Lei ficam sujeitos às seguintes penalidades:

I - suspensão da matrícula junto ao Município, pelo prazo de 06 (seis) meses, quando:

- a) falsearem medidas nos projetos, cotas e demais indicações do desenho;
- b) executarem obras em flagrante desacordo com o projeto aprovado;
- c) modificarem projetos aprovados, introduzindo lhes alterações na forma geométrica, sem a necessária licença;
- d) falsearem cálculos, especificações e memórias em evidente desacordo com o projeto;
- e) acobertarem o exercício ilegal da profissão;
- f) iniciarem qualquer obra sem o necessário Alvará de Construção;
- g) criarem obstruções, de qualquer natureza, ao desenvolvimento das atividades de fiscalização;
- h) prosseguirem a execução de obra embargada;
- j) responsabilizarem-se pela execução de obra que não seja administrada efetivamente pelos mesmos;
- i) cometerem, por imperícia, faltas que venham a comprometer a segurança da obra ou de terceiros;

II - suspensão da matrícula junto ao Município, pelo prazo de 12 (doze) meses, quando houver reincidência.

III - Para efeitos de avaliação para imposição das penalidades dispostas nesta seção será instituída uma comissão composta por 01 (um) membro da Secretaria de Fazenda e 02 (dois) membros da Secretaria de Governo.

IV - As suspensões impostas serão enviadas por Ofício ao interessado, bem como, ao Conselho Técnico Responsável.

Parágrafo único. Ao proprietário que descumprir, no que couber sua responsabilidade, caberá a aplicação de 01 (uma) a 10 (dez) vezes o valor do alvará devido, conforma avaliação da comissão indicada acima.

Art. 121. Para resguardo do direito ao contraditório e ampla defesa, caberá recurso junto ao Município, no prazo de 07 (sete) dias a partir da cientificação do interessado.

Parágrafo único. O recurso de que trata este Artigo deverá ser julgado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de sua interposição.

Art. 121-A Obras em andamento, sejam elas construções ou reformas, serão embargadas imediatamente, através do Auto de Embargo, devidamente lavrado pelo funcionário investido em função fiscalizadora, quando:

I - Em qualquer período da execução da obra for constatado a ausência dos projetos aprovados e o alvará de construção no local;

II - Estiverem sendo executadas em desacordo com o projeto aprovado e/ou com alinhamento;

III - Estiverem em risco a sua estabilidade, com perigo para o pessoal que a execute, ou para as pessoas e edificações vizinhas;

Parágrafo único. O auto de embargo poderá ser recebido/assinado pelo proprietário ou representante da obra, e em caso de recusa, será lavrada a devida averbação, a fim de evitar que seja declarado o desconhecimento de tal ato. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 5/2024)

Art. 121-B Havendo qualquer descumprimento ao embargo, ser-lhe-ão aplicadas multas, através do auto de infração, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

§ 1º Aplicar-se-ão as multas cabíveis ao proprietário, graduando-se de acordo com a metragem da obra, na seguinte ordem:

1 - Até 60m² 100 UPF

- 2 - De 60,01m² à 120m² 150 UPF
- 3 - De 120,01m² à 240m² 230 UPF
- 4 - De 240,01m² à 500m² 350 UPF
- 5 - De 500,01m² à 1.200m² 480 UPF
- 6 - De 1.200,01m² à 2.500m² ... 580 UPF
- 7 - De 2.500,01m² acima 700 UPF

§ 2º Os valores das multas dobrarão, a cada reincidência das infrações cometidas, previstas no caput deste artigo, sem prejuízo de outras penalidades legais cabíveis.

§ 3º Em caso de reincidência de multa, em que houver projeto e/ou alvará aprovado, o processo será cancelado. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 5/2024)

Art. 122. Todos os projetos já protocolados no município até a entrada em vigor desta Lei, seguirão o regramento da legislação anterior.

Art. 123. As resoluções da ABNT constituir-se-ão instrumentos complementares a esta Lei.

Art. 124. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial à Lei 499/1998.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

Em 15 de dezembro de 2023.

LEONARDO TADEU BORTOLIN
PREFEITO MUNICIPAL

ELO.

[Download do documento](#)