



LEI COMPLEMENTAR Nº 07/2017 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2017

“Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações.”

HUGO CESAR LOURENÇO, Prefeito Municipal de Rifaina, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER QUE A CAMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- Art. 1º** Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de RIFAINA.
- Art. 2º** Este Código estabelece normas disciplinadoras para projetar e construir edificações de qualquer tipo, em seus aspectos estruturais, funcionais e estéticos.
- Art. 3º** Nenhuma edificação poderá ter a sua construção iniciada sem aprovação do projeto arquitetônico e a emissão do respectivo alvará emitido por órgão competente da Prefeitura.
- § 1º** A obrigatoriedade de aprovação do projeto arquitetônico e concessão de licença pela Prefeitura é extensiva às reformas, acréscimos de edificações e demolições.
- § 2º** A expedição do alvará de aprovação e da licença para edificar, executar obras parciais e demolir dependem de prévio pagamento das taxas devidas.
- Art. 4º** Para atender os requisitos legais e construtivos, o projeto de edificação deverá ser elaborado em rigorosa observância às prescrições deste código, da Lei do Plano Diretor Físico deste Município e das normas vigentes da ABNT.
- Art. 5º** Toda e qualquer edificação deverá ser, obrigatoriamente, construída em absoluta conformidade com o projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura.
- Art. 6º** Somente profissionais legalmente habilitados poderão projetar, calcular, construir e assumir responsabilidade técnica pelas edificações.
- Art. 7º** É de responsabilidade da Prefeitura, por intermédio de órgão competente, a fiscalização da construção, reconstrução, reforma ou acréscimo das edificações de qualquer natureza, a fim de que se observem rigorosamente os projetos arquitetônicos aprovados.



CAPÍTULO II
DO PROJETO DE EDIFICAÇÃO, DA LICENÇA PARA EDIFICAR E DO
PROFISSIONAL HABILITADO A PROJETAR, CALCULAR E CONSTRUIR

SEÇÃO I
DO PROJETO DE EDIFICAÇÃO

Art. 8º O projeto de edificação completo, contendo os elementos necessários para sua perfeita compreensão e execução compreende:

- I - projeto arquitetônico;
- II - projeto de fundações;
- III - projeto estrutural;
- IV - projetos de instalações.

§ 1º Para toda e qualquer edificação será exigido projeto arquitetônico.

§ 2º O projeto de fundações poderá ser exigido para toda e qualquer edificação, excluída apenas a residência tipo econômico.

§ 3º O projeto estrutural será exigido para as edificações para fins especiais e com mais de dois pavimentos.

§ 4º Os projetos de instalações serão exigidos para toda e qualquer edificação do tipo uni-habitacional acima de 200,00 m², de área construída.

Art. 9º Do projeto arquitetônico deverá constar, obrigatoriamente:

- I - planta e situação do terreno na quadra, desenhada no quadro de legendas e devidamente cotada. Com orientação Norte-Sul, suas dimensões e distância para a esquina mais próxima, bem como o nome do logradouro fronteiro;
- II - planta de localização da edificação do terreno, na escala 1:200, que registre a posição da edificação relativamente às linhas de divisas do terreno e as construções vizinhas, constando cotas dos recuos de todos os elementos salientes e reentrantes;
- III - perfis longitudinais e transversais do terreno, na escala 1:200, que contenham a posição da edificação a ser construída, quando tiver mais de quatro pavimentos, devidamente cotados, tendo por referência eixo da rua;
- IV - planta dos pavimentos, na escala 1:100, que indiquem os destinos de cada pavimento e compartimento e suas dimensões e superfícies, as espessuras das paredes, as dimensões dos terrenos, área e poços, além do contorno do terreno, com os recuos devidamente cotados;
- V - plantas de cobertura na escala 1:200;
- VI - plantas de todas as elevações externas, na escala de 1:100, que contenham todos os seus elementos arquitetônicos decorativos;
- VII - cortes longitudinais e transversais, na escala 1:100, e convenientemente corados, em quantidade suficiente para o perfeito entendimento do projeto, contendo a numeração dos pavimentos, altura dos pés direitos, dimensões nas aberturas de iluminação e da cobertura, altura dos peitoris e barras impermeáveis, bem como desníveis dos terrenos acidentados;
- VIII - plantas, detalhes de execução, detalhes de esquadrias, tipos de esquadrias e as especificações necessárias, nas escalas adequadas.

§ 1º As exigências estabelecidas no item VIII do presente artigo serão dispensadas para projeto de edificação tipo uni-habitacional.



§ 2º Além das especificações das escalas, é obrigatória a indicação das coras, inclusive a altura total da edificação.

§ 3º Das plantas do pavimento térreo e dos pavimentos superiores, deste somente no caso de terem qualquer balanço, deverão constar as cotas correspondentes aos recuos, frontal, laterais e de fundo, bem como os entre-blocos, edifícios e dependências.

§ 4º Nas plantas de todos os pavimentos deverão constar, além das medidas internas, as medidas das faces externas do edifício, representadas pela soma das coras internas mais as espessuras das paredes.

§ 5º Acompanha, obrigatoriamente, o projeto arquitetônico, o memorial descritivo, contendo as características do terreno, as características e o destino da edificação no seu conjunto e nos seus elementos componentes, inclusive a justificativa da solução estrutural adotada.

Art. 10. Do projeto de fundações deverão constar os seguintes elementos:

- I - planta de locação da edificação do terreno a ser ocupado e em relação às edificações vizinhas;
- II - planta de localização dos diversos corpos e elementos da fundação, com as cotas de seus planos de base;
- III - planta dos corpos e detalhes relativos às obras de fundações projetadas;
- IV - cálculos das peças estruturais previstas.

§ 1º A planta de locação da edificação a construir deverá ser confeccionada na escala 1:50 e os demais desenhos na escala 1:20, 1:50 e 1:100.

§ 2º Acompanha, obrigatoriamente, o projeto de fundações o memorial justificativo da solução adotada, contendo informações precisas sobre a natureza e características do subsolo, bem como sobre as tensões e os coeficientes de segurança previstos.

§ 3º Quando se tratar de edificações para fins especiais ou de mais de dois pavimentos, é obrigatória a investigação do subsolo por meio de sondagens, executada por profissional ou firma especializada devendo os resultados ser apresentados isoladamente em perfis individuais e, conjuntamente, em cortes ou seções do subsolo, acompanhados do respectivo memorial.

Art. 11. O projeto estrutural deverá ser elaborado com observância às prescrições normatizadas pela ABNT, abrangendo cálculos estruturais, desenhos de formas e armaduras, memorial justificativo dos cálculos, volumes e quantidades.

§ 1º É obrigatória apresentação dos seguintes desenhos de formas e armaduras:

- a) Localização dos pilares ou paredes e distribuição das cargas;
- b) Cintas, paredes, tetos, pilares, vigas, lajes e escadas;
- c) Reservatórios e detalhamentos especiais.

§ 2º É obrigatória, igualmente, a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Memorial justificativo dos cálculos, incluindo cargas adotadas, tensões admissíveis ou de ruptura e dimensionamento das sessões;
- b) Indicações de volumes e quantidades: concreto, em metros cúbicos; formas, em metros quadrados; armaduras, em quilos, com a necessária especificação do tipo e resistência do material;
- c) Indicações dos respectivos volumes e quantidades, com a discriminação de tipo de material recomendado, no caso de lajes em elementos pré-moldados e especiais.



§ 3º Os desenhos de conjuntos, constantes de plantas, elevações, cortes, vistas e perspectivas, deverão ser feitas na escala mais conveniente à sua necessária clareza.

§ 4º Nos desenhos de detalhes, o calculista tem a liberdade de escolher a melhor forma de representação.

§ 5º O projeto estrutural deverá obedecer basicamente ao projeto arquitetônico e observar todas as suas características.

Art. 12. Os projetos de instalações prediais, que obedecerão às prescrições do Código de Instalações deste Município, compreendem:

- I - projeto de instalações de abastecimento de água e esgotamento sanitário;
- II - projeto de instalações de escoamento de águas pluviais;
- III - projeto de instalações elétricas, de iluminação de rádio e televisão;
- IV - projeto de instalação de para-raios e instalações telefônicas;
- V - projeto de instalações de gás e de elevadores;
- VI - projetos de instalações de proteção contra incêndio;
- VII - projetos de instalações de refrigeração, condicionamento e renovação de ar.

Art. 13. Para projetos de edificações, desenhos técnicos deverão ser executados de acordo com as prescrições da Norma Geral de Desenho Técnico da ABNT.

§ 1º A exigência do presente artigo compreende as distintas modalidades de desenhos técnicos, formatos de papel, indicação de escalas e de cotas, emprego de letras, algarismos e linhas, representação gráfica e dobramento de folhas.

§ 2º Na execução de desenhos para obras de concreto simples ou armado deverão ser observadas ainda as condições especiais estabelecidas pela ABNT.

§ 3º Os desenhos para obras totais ou parcialmente constituídas de madeira deverão ser executadas conforme as prescrições normalizadas pela ABNT.

§ 4º Cada folha desenhada deverá ter, no ângulo direito inferior, um quadro destinado à legenda, conforme padronização do órgão competente da Prefeitura, no qual constarão as seguintes indicações:

- a) Título do desenho, número da folha, escala;
- b) Identificação da edificação, sua natureza e destino, além do número de pavimentos;
- c) Local da edificação, contendo nome do logradouro e numeração do imóvel, além da identificação cadastral;
- d) Planta de situação do terreno na quadra, sem escala;
- e) Área do terreno a ser ocupada pela edificação principal e das dependências, bem como área total a edificar;
- f) Nome do proprietário da edificação ou de seu representante legal devidamente comprovado e local para a respectiva assinatura;
- g) Nome do projetista e local para sua assinatura;
- h) Nome e endereço do responsável técnico ou da firma construtora, com declaração do registro no CREA e local para a respectiva assinatura;
- i) Local para aprovação do projeto e local para reconhecimento de firmas.



SEÇÃO II

DA APRESENTAÇÃO DO PROJETO DE EDIFICAÇÃO

Art. 14. Para atender as exigências deste código, será obrigatória a apresentação à Prefeitura do projeto de edificação completo, compreendendo o projeto arquitetônico, o projeto de fundações, o projeto estrutural e os projetos de instalações, planta de localização da edificação no terreno contendo todas as cotas necessárias.

Art. 15. Para efeito de aprovação, será suficiente a apresentação à Prefeitura do projeto arquitetônico e a planta de localização. A aprovação será fornecida em separado do alvará de construção no caso de financiamento.

§ 1º A apresentação e solicitação de aprovação do projeto arquitetônico será feita por meio de requerimento do interessado ao órgão competente da Prefeitura.

§ 2º Além do projeto arquitetônico, o requerimento será obrigatoriamente instruído pelos seguintes documentos:

- a) Título de domínio pleno ou útil ou de posse, sob qualquer modalidade, do bem imóvel;
- b) Certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel;
- c) Pagamento da taxa de protocolo para aprovação de projetos.

Art. 16. O projeto arquitetônico deverá indicar a localização dos aparelhos fixos nas instalações prediais.

Parágrafo único. A exigência do presente artigo é extensiva à localização e às dimensões dos reservatórios de água das cabinas de força, dos incineradores de lixo, dos medidores de energia elétrica, dos transformadores e das bombas de recalque.

Art. 17. No projeto arquitetônico de edificação com um ou mais elevadores, deverá ficar assegurado o mais adequado sistema de circulação vertical, a fim de que a respectiva instalação possa ser executada em rigorosa observância às prescrições normatizadas pela ABNT.

Parágrafo único. É obrigatória a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Localização, arranjo e dimensões das caixas dos elevadores;
- b) Localização, dimensões e ventilação da casa de máquinas;
- c) Profundidade dos poços, adequada à velocidade dos elevadores;
- d) Altura entre o piso da última parada e a laje da casa de máquinas.

Art. 18. Dos projetos de auditórios, cinemas e teatros deverão constar, obrigatoriamente, gráficos demonstrativos da perfeita visibilidade e da tela ou palco por parte do espectador situado em qualquer das localidades.

Art. 19. Dos projetos de piscinas de natação deverão existir plantas detalhadas de suas dependências e anexos, bem como das canalizações, filtros e bombas das instalações elétricas e mecânicas.

Art. 20. Dos projetos de edificações industriais devem constar plantas de localização dos equipamentos e instalações com notas explicativas referentes às condições de segurança e funcionamento e à natureza dos produtos.

Parágrafo único. As exigências do presente artigo são extensivas aos projetos de postos de serviços e de abastecimento de veículos.



Art. 21. Nos projetos de depósitos de inflamáveis deverão ser apresentados, também as seguintes especificações:

- I - indicação do número de tanques, do local onde cada tanque será instalado, dos tipos de inflamáveis a armazenar, dos dispositivos protetores contra incêndio e dos aparelhos de sinalização;
- II - da discriminação das características técnicas essenciais a serem observadas na construção, bem como do tipo e da capacidade dos tanques.

§ 1º Da planta de locação, além das edificações, deverá constar a implantação da maquinaria e a posição dos tanques.

§ 2º No exame da planta de situação do parque deverá ser julgada a vantagem ou desvantagem da localização da proposta.

Art. 22. Dos projetos de marquises deverão constar, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

- II - planta do conjunto de marquises com a parte da fachada onde irá ser executada a obra, além do detalha do revestimento inferior ou forro;
- III - planta de projeto horizontal do passeio, localizado rigorosamente os postes e árvores, acaso existentes no trecho correspondente à fachada;
- IV - planta da seção transversal da marquise, determinando o perfil, a constituição da estrutura, os focos de luz e a largura do passeio;
- V - memorial descritivo das características da marquise, da natureza dos materiais e de sua construção, revestimento e iluminação, do seu sistema de escoamento de águas pluviais e de seu acabamento.

Art. 23. Os projetos de edificações para fins especiais total ou parcialmente constituídas de madeira, deverão observar as prescrições normatizadas pela ABNT.

Art. 24. Os projetos de moradias econômicas deverão ser elaborados por profissionais habilitados.

Parágrafo único. A Prefeitura poderá fornecer, através de órgão competente e a pedido do interessado, projeto de moradia econômica. O interessado deverá apresentar declaração de que possui apenas o terreno onde pretende construir, estar ciente das penalidades legais impostas aos que fazem declarações falsas e obrigar-se a seguir rigorosamente o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal.

Art. 25. No caso de edificação de alvenaria a ser construída nas áreas rurais do Município, o projeto deverá indicar a orientação e a via de acesso mais próxima.

Art. 26. Os projetos de reforma, reconstrução ou acréscimo de edificações devem ser apresentados de maneira a possibilitar a perfeita caracterização das partes a conservar, demolir ou crescer.

§ 1º As cores convencionais serão as seguintes:

- a) Preta para as partes a conservar;
- b) Amarela para as partes a demolir.
- c) Vermelho para as partes novas ou a renovar.



§ 2º Os projetos deverão ser acompanhados de memorial que especifique detalhadamente as obras a executar.

§ 3º As exigências do presente artigo e dos parágrafos anteriores são extensivas às pequenas reformas.

Art. 27. Os projetos de fundações, estrutural e de instalações deverão ser, obrigatoriamente, apresentados à Prefeitura por ocasião do pedido de licença para iniciar a construção da edificação.

Art. 28. No quadro destinado à legenda existente em todas as folhas desenhadas de projetos de edificações, bem como nos memoriais descritivos, deverão contar discriminadamente, nos locais próprios, as assinaturas do proprietário da edificação, responsável técnico.

Art. 29. Os projetos de edificações deverão ser apresentados à Prefeitura em cópias, sem emendas, rasuras ou borrões, sempre em três vias.

Art. 30. Independem de apresentação de projeto arquitetônico as edificações até 70,00 m², situadas nas áreas rurais bem como outras de pequena importância destinadas a diversos serviços rurais, se localizadas a mais de 100,00 m de distância do alinhamento das rodovias.

SEÇÃO III

DA APROVAÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO E DO EXAME DOS PROJETOS DE FUNDAÇÃO, ESTRUTURAL E INSTALAÇÕES.

Art. 31. Para a sua aprovação pela Prefeitura, o projeto arquitetônico para construir ou reconstruir, acrescer ou modificar as edificações deverá ser examinado pelo órgão competente nos seus elementos geométricos essenciais e nos seus aspectos estéticos.

§ 1º Os elementos geométricos essenciais são os seguintes:

- a) A altura da edificação, o pé direito;
- b) A espessura das paredes mestras, as seções das vigas, pilares e colunas;
- c) As áreas dos pavimentos e compartimentos;
- d) As dimensões das áreas e passagens.
- e) A posição das paredes externas e as formas de coberturas;
- f) A posição e as dimensões dos vãos externos, das saliências e dos balanços;
- g) As linhas e os detalhes das fachadas.

§ 2º Do ponto de vista estético, a edificação será considerada nos seus aspectos visuais e nas suas soluções de organização funcional, tanto de espaços como de estrutura.

Art. 32. Qualquer projeto arquitetônico de edificação só poderá ser aprovado se estiver em absoluta conformidade com os da Lei do Plano Diretor Físico desde Município.

Art. 33. Quando forem contatados erros ou insuficiências no projeto arquitetônico, o interessado será convidado a comparecer ao órgão competente da Prefeitura, afim de satisfazer as exigências formuladas.

§ 1º As exigências a que se refere o presente artigo serão feitas sempre de uma só vez.

§ 2º No caso de demora injustificada ou de exigências descabidas o interessado poderá dirigir-se por escrito ao Prefeito, o qual mandará realizar sindicância e aplicará, quando necessário ao funcionário faltoso as penalidades previstas em lei.



Art. 34. Nos projetos arquitetônicos, serão permitidas apenas correções de algumas cotas, feita a tinta vermelha pelo profissional responsável e rubricada pelo mesmo e pela autoridade municipal competente.

Art. 35. Para aprovação de projeto arquitetônico, o prazo máximo será de 30 dias, a partir da data da entrada do requerimento do interessado na Prefeitura, incluído o tempo para demarcação do alinhamento e do nivelamento.

§ 1º Quando for necessário o comparecimento do interessado ao órgão competente da Prefeitura, o prazo ficará acrescido do período entre a data da notificação e a do seu comparecimento, o qual não poderá exceder 05 dias.

§ 2º O prazo será dilatado dos dias que se fizeram necessários para ouvir outras repartições ou entidades públicas estranhas à prefeitura.

Art. 36. Aprovado o projeto arquitetônico, o órgão competente da Prefeitura entregará ao interessado as cópias aprovadas, acompanhadas do respectivo alvará no qual constará a numeração do imóvel no logradouro onde será implantado.

Art. 37. O projeto arquitetônico que não for aprovado pelo órgão competente da Prefeitura poderá ter suas peças devolvidas ao interessado, após sua invalidação.

Parágrafo único. Quando se verificar o caso previsto no presente artigo, uma via completa do projeto arquitetônico deverá ser conversavam obrigatoriamente, no órgão competente da Prefeitura para os devidos fins.

SEÇÃO IV DO PROJETO E DA LICENÇA PARA EDIFICAR E DAS EDIFICAÇÕES PÚBLICAS

Art. 38. As obras de qualquer natureza e as de propriedade dos poderes públicos, ficam sujeitos à aprovação de projeto arquitetônico e a concessão de licença pela Prefeitura.

§ 1º O pedido de licença, feito pelo interessado ou pela repartição interessada por meio de ofício ao Prefeito, deverá ser acompanhado do projeto arquitetônico da edificação a ser construída, observando-se as disposições deste código.

§ 2º O projeto arquitetônico deverá ser assinado por profissional legalmente habilitado, com a indicação do cargo e do número da carteira profissional, se tratar de funcionário.

§ 3º Não sendo funcionário, o profissional o responsável deverá satisfazer o que esse Código dispõe.

§ 4º Quando se tratar de firma, as obrigações serão idênticas às estabelecidas no parágrafo anterior, para profissional.

§ 5º Existe prioridade e regime de urgência para os processos relativos à construção de edifícios públicos em geral.

§ 6º As exigências em relação ao projeto arquitetônico apresentado e a licença solicitada, caso necessárias, serão feitas de uma só vez pelo órgão competente da Prefeitura diretamente à autoridade interessada por meio de ofício.

§ 7º O projeto arquitetônico aprovado e o respectivo alvará, serão enviados à autoridade que fez a solicitação.



§ 8º Uma cópia do projeto arquitetônico aprovado será conservada no órgão competente da Prefeitura para fins de fiscalização, sendo arquivada após o término das obras.

§ 9º Os contratantes ou executantes das obras a que se refere o presente artigo estão sujeitos ao pagamento das licenças relativas ao exercício profissional, caso não sejam funcionários ou entidades concessionárias de serviços públicos.

Art. 39. A construção de edifício pertence a autarquias, empresas ou concessionárias de serviços públicos só pode ser executada com projeto arquitetônico aprovado pelo órgão competente da Prefeitura, observadas as prescrições desse artigo.

Parágrafo único. O projeto arquitetônico e o pedido de licença deverão ser assinados pelo responsável pela autarquia, empresa ou concessionária, além do profissional responsável legalmente habilitado.

Art. 40. Qualquer edificação a ser construída por instituições oficiais ou oficializadas, que gozem de isenção de pagamento de tributos, em consequência da legislação federal ou municipal, só pode ser executada com projeto arquitetônico aprovado pelo órgão competente da Prefeitura, com a concessão da licença para edificar e com alvará de alinhamento e nivelamento observados os dispositivos deste Código.

Art. 41. A execução de edificações da Municipalidade fica sujeita aos dispositivos deste Código, sejam quais forem os projetistas e construtores.

SEÇÃO V DA LICENÇA PARA DEMOLIÇÕES

Art. 42. Qualquer demolição de edificação a ser realizada, deverá ter licença do órgão competente da Prefeitura, bem como pagar a taxa devida.

§ 1º Se a edificação a demolir tiver mais de dois pavimentos ou mais de 8,00 m de altura, será exigida a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

§ 2º Inclui-se a exigência do parágrafo anterior os edifícios que forem encostados em outros edifícios ou que estiverem no alinhamento do logradouro ou sobre as divisas de lotes, mesmo que sejam apenas um pavimento.

§ 3º O requerimento de licença para demolições será assinado pelo proprietário e pelo profissional responsável.

§ 4º No pedido de licença deverá constar o período de duração dos serviços o qual poderá ser prorrogado por solicitação e a juízo do órgão competente da Prefeitura.

§ 5º Se a demolição não ficar concluída dentro do período estabelecido pelo próprio requerente, o responsável ficará sujeito às penalidades previstas neste Código.

SEÇÃO VI DAS CONDIÇÕES PARA MODIFICAR O PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO

Art. 43. Antes do início da execução da edificação ou durante será admissível modificar-se o projeto arquitetônico aprovado ou alterar-se o destino de compartimentos ou as linhas e detalhes das fachadas.



§ 1º As modificações ou alterações de que trata o presente artigo dependem de projeto modificado, bem como da sua aprovação pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 2º O projeto modificado deve ser apresentado pelo interessado ao órgão competente da Prefeitura juntamente com o projeto aprovado e o alvará.

§ 3º A aprovação do projeto modificado constará de um novo alvará para edificar, o qual será fornecido ao interessado, juntamente com as cópias do referido projeto.

Art. 44. No caso de modificação do projeto arquitetônico e após sua aprovação pelo órgão competente da Prefeitura, o proprietário ou construtor responsável fica obrigado a cientificar as repartições ou entidades públicas competentes e às concessionárias de serviços, com a devida antecedência, a fim de que as mesmas possam verificar se a modificação exige alterações nos traçados das tubulações das instalações e nas disposições dos aparelhos fixos.

SEÇÃO VII

DO PROFISSIONAL LEGALMENTE HABILITADO PARA PROJETAR, CALCULAR E CONSTRUIR.

Art. 45. É considerado legalmente habilitado para projetar, calcular e construir, o profissional que satisfazer as exigências da legislação federal pertinente e às deste Código; sendo obrigatória a assinatura do profissional nos projetos, desenhos, cálculos, especificações e memoriais submetidos à Prefeitura, devendo ser precedida da indicação da função que lhe couber como autor do projeto arquitetônico, autor do projeto de estrutura, autor do projeto e cálculo de fundações e construtor de obras.

Parágrafo único. As assinaturas a que se refere o presente artigo deverão ser sucedidas do título que o profissional é portador dos números e de sua carteira profissional de registro na correspondente região do CREA.

Art. 46. Para projetar e calcular, a responsabilidade profissional poderá ser de dois ou mais profissionais.

Parágrafo único. A execução de obra sé de responsabilidade exclusiva de um único profissional ou firma habilitada.

Art. 47. Para efeito deste Código, é obrigatório o registro na Prefeitura de Profissionais e firmas legalmente habilitadas.

§ 1º O registro será feito pelo órgão competente da Prefeitura, mediante apresentação pelo interessado dos seguintes documentos:

- a) Requerimento;
- b) Carteira profissional ou certidão de registro profissional fornecida ou visada no CREA, região deste Município, com firma devidamente reconhecida;
- c) Prova de quitação de anuidade do CREA, na região deste Município.
- d) Prova de pagamento dos impostos municipais concernentes ao exercício profissional.

§ 2º No caso de profissional licenciado, deverá ser apresentada prova de que se encontra regularmente licenciado para projetar e construir neste Município.

§ 3º Quando se tratar de firma serão exigidos, além dos documentos especificados nas alíneas do parágrafo 1º do presente artigo, a documentação relativa à sua constituição legal e a carteira profissional do responsável.



§ 4º No registro de firma constarão ainda o certificado do registro expedido pelo CREA, região deste Município e a necessária identificação do profissional responsável.

Art. 48. Para que o profissional seja considerado licenciado perante a Prefeitura, é obrigatória a apresentação periódica da quitação de anuidade no CREA, região deste Município, e do pagamento dos impostos correspondentes à profissão exercida.

CAPÍTULO III

DAS EDIFICAÇÕES E DA CLASSIFICAÇÃO, FORMA E DIMENSIONAMENTO DE SEUS COMPARTIMENTOS.

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 49. Toda e qualquer edificação a ser construída deverá ter assegurado perfeito equilíbrio estético e funcional na sua estrutura e nos seus espaços, considerados o seu tipo e a sua destinação, os aspectos visuais e as necessidades fundamentais do homem e as de uso.

Art. 50. Na elaboração de projeto de edificação de qualquer tipo e quando esta for construída, deverão ser, obrigatoriamente, consideradas a classificação, forma e dimensionamento dos compartimentos e a expressão lógica de seus fins.

SEÇÃO II

DA CLASSIFICAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

Art. 51. Para os efeitos deste Código, o destino dos compartimentos das edificações será considerado tanto pela sua designação como pela sua finalidade lógica, decorrente da disposição em planta.

Art. 52. A classificação dos compartimentos é a seguinte:

- I - de permanência prolongada, diurna e noturna;
- II - de utilização transitória;
- III - de utilização especial.

§ 1º São compartimentos de permanência prolongada:

- a) Dormitórios, refeitórios, salas de estar e visitas;
- b) Salas e gabinetes de trabalho, estúdios, escritórios e consultórios;
- c) Bibliotecas, lojas, sobrelojas e salas de aula;
- d) Salões para fins comerciais ou industriais diversos;
- e) Outros de destino semelhante.

§ 2º São compartimentos de utilização transitória:

- a) Vestíbulos, salas de entrada ou de espera.
- b) Corredores, caixas de escadas, banheiros e sanitários.
- c) Copas, cozinhas, despensas e rouparias.
- d) Arquivos de depósitos e outros de destino semelhante.

§ 3º São compartimentos de utilização especial:

- a) Trocadores, adegas, câmaras escuras e caixas fortes;
- b) Caixas de elevadores, poços, casas de máquinas, frigoríficos e garagens.



c) Subterrâneos e outros de finalidades várias.

Art. 53. Os compartimentos de chegada de escada, casas de máquinas de elevadores, reservatórios ou qualquer outro corpo acessório, deverão ficar incorporados à massa arquitetônica do edifício, sendo tratados como elementos compatíveis com a estética do conjunto.

SEÇÃO III DOS VESTÍBULOS E DAS SALAS DE ENTRADA OU DE ESPERA

Art. 54. Os vestíbulos e as salas de entrada ou de espera poderão ter pares mínima menor do que a das salas em geral, embora nunca inferior a 6,00 m².

Parágrafo único. O pé direito mínimo dos compartimentos aqui referidos será de 2,50 m.

Art. 55. Quando os vestíbulos e as salas de entrada ou de espera para o exterior, desde que exista comunicação permanente, por abertura, sem esquadria de fechamento, com outro compartimento convenientemente iluminado e ventilado.

SEÇÃO IV DOS CORREDORES

Art. 56. Os corredores deverão ter as seguintes larguras mínimas:

- I - 1,20 m quando de acesso a edifícios residenciais ou comerciais até três pavimentos;
- II - 1,50 m quando de acesso a edifícios de mais de três pavimentos ou destinados a locais de reunião com capacidade de até 150 pessoas e nos trechos correspondentes à frente das portas de elevadores;
- III - 1,20 m quando internos em edifícios de apartamentos ou 1,50 m quando, nestes mesmos casos, tiverem mais de 10,00 m de comprimento;
- IV - 0,80 m quando internos em edifícios ou em residências.

Parágrafo único. Todo corredor que tiver mais de 10,00 m de comprimento, deverá ter iluminação natural e ventilação permanente adequada para cada 10,00 m de extensão e pé direito mínimo de 2,50 m.

SEÇÃO V DAS CAIXAS DE ELEVADORES, POÇOS E CASAS DE MÁQUINAS

Art. 57. Em edifício que tenha de dispor de um ou mais elevadores, o projeto arquitetônico deverá assegurar o mais adequado sistema de circulação vertical, apresentando claramente a localização, arranjo e dimensões da caixa dos elevadores, localização, dimensões e ventilação da casa de máquinas e meio de acesso à mesma, além da profundidade dos poços, adequada à velocidade dos elevadores.

SEÇÃO VI DAS CAIXAS DE ESCADA

Art. 58. As caixas de escada deverão ser providas de iluminação e ventilação permanente e adequadas, preferencialmente naturais.



SEÇÃO VII DAS SALAS

Art. 59. As salas dos edifícios residenciais deverão ter:

- I - área mínima de 12,00 m² e 2,50 m na sua menor dimensão;
- II - pé direito mínimo de 2,60 m.

§ 1º No caso de edifícios de salas para escritórios e consultas ou para fins comerciais e artesanais, as salas deverão ter área mínima de 12,00 m² e 3,00 na sua menor dimensão.

§ 2º No caso de lojas, as salas poderão ter área mínima de 10,00 m².

SEÇÃO VIII DOS DORMITÓRIOS

Art. 60. Os dormitórios deverão ter:

- I - área mínima de 10,00 m² e 2,50 m na sua menor dimensão;
- II - pé direito mínimo de 2,70 m.

§ 1º No caso de mais de dois dormitórios, os demais poderão ter área mínima de 8,00 m² e 2,50 m na sua menor dimensão.

§ 2º No cálculo da área do dormitório não se computa a correspondente ao armário embutido.

§ 3º Todo dormitório deverá ter abertura exterior, provida de veneziana ou de dispositivos apropriados, a fim de serem asseguradas adequadas iluminações naturais e renovação de ar.

SEÇÃO IX DOS TROCADORES

Art. 61. Os trocadores deverão ter área mínima de 6,00 m².

Parágrafo único. Nos apartamentos e residenciais ou de hotéis, o trocador deverá ter, obrigatoriamente, comunicação direta com o dormitório correspondente.

SEÇÃO X DAS COZINHAS, COPAS E DESPENSAS

Art. 62. As cozinhas e copas deverão ter:

- I - área mínima de 6,00 m² e largura mínima de 2,00 m;
- II - pé direito mínimo de 2,50 m;
- III - teto construído de material incombustível, quando existir pavimento superposto;
- IV - aberturas que assegurem adequadas iluminação natural e ventilação permanente.

§ 1º Nas residências constituídas de sala, dormitório, banheiro e cozinha, esta poderá ter área mínima de 4,00 m², e largura mínima de 1,60 m.

§ 2º Quando copa e cozinha, forem conjugadas e formarem um compartimento único, deverão observar características comuns.

Art. 63. As despensas deverão ter:



- I - área máxima de 3,00 m² com sua maior dimensão até 2,00 m;
- II - pé direito mínimo de 2,50 m.

Parágrafo único. As despensas poderão ter área superior à fixada no presente artigo, desde que exista pelo menos três dormitórios e um compartimento que satisfaça as condições de dormitório para empregada.

Art. 64. As cozinhas, copas e despensas não poderão ser passagem obrigatória entre salas e dormitórios, nem entre dormitórios e deverá ser previsto o escoamento de águas de lavagem.

SEÇÃO XI DOS BANHEIROS E SANITÁRIOS

Art. 65. Os banheiros e sanitários deverão ter:

- I - área mínima de 2,50 m² e largura mínima de 2,50 m;
- II - dimensões que permitam os seguintes requisitos:
 - a) banheira, quando existir, dispor, em um dos seus lados maiores, a medida de 0,60m;
 - b) o box, quando existir, possuir largura mínima de 0,90 m.
- III - pé direito mínimo de 2,50 m dispositivos que assegurem perfeita iluminação e ventilação.

§ 1º Quando for privativo do dormitório, o compartimento do banheiro e sanitário poderá ser ligado diretamente ao mesmo.

§ 2º Toda residência deverá dispor, no mínimo, de um compartimento com banheiro e sanitário com acesso independente de dormitório.

§ 3º Quando destinado exclusivamente a sanitário (lavabo), o compartimento poderá ter área mínima de 2,00 m² e largura mínima de 1,20 m.

§ 4º Os banheiros e sanitários não poderão ter comunicação direta com sala, cozinha, copa e despensa.

Art. 66. Nos banheiros e sanitários deverá ser previsto o escoamento de águas de lavagem.

SEÇÃO XII DOS LAVADOUROS

Art. 67. Os lavadouros deverão ser locais convenientemente cobertos e arejados.

§ 1º Os lavadouros deverão ter tanque de lavar roupas e ser providos de água corrente, além dos ralos ligados a rede de esgotos.

§ 2º No caso de inexistência de canalização de esgotos, o tanque deverá escoar para sumidouro, sendo proibida sua descarga nas fossas biológicas ou nas sarjetas do logradouro.

§ 3º Em edifícios de apartamentos residenciais, os lavadouros ou áreas de serviço deverão ter área mínima de 4,00 m², com largura mínima de 1,20 m.



SEÇÃO XIII

DAS DEPENDÊNCIAS DE EMPREGADOS

Art. 68. As dependências de empregados deverão constar de um quarto e de um compartimento para lavatório, chuveiro e sanitário.

§ 1º O quarto deverá ter área mínima de 6,00 m², largura mínima de 2,00 m e pé direito mínimo de 2,50 m.

§ 2º O compartimento para lavatório, chuveiro e sanitário deverá ter área mínima de 2,00 m², largura mínima de 1,00 m e pé direito mínimo de 2,50 m.

SEÇÃO XIV

DAS GARAGENS DOMICILIARES

Art. 69. As garagens domiciliares deverão ter área mínima de 12,00 m², largura mínima de 2,50 m, pé direito mínimo de 2,30 m, aberturas que assegurem ventilação permanente e teto de material incombustível, quando existir pavimento superposto.

§ 1º A garagem domiciliar poderá ter parte constitutiva do edifício principal ou de constituir edificação isolada.

§ 2º A garagem domiciliar não poderá ter comunicação com dormitórios.

SEÇÃO XV

DAS CÂMARAS PARA INSTALAÇÃO DE TRANSFORMADORES

Art. 70. É obrigatória a inclusão da câmara destinada à instalação de transformadores de distribuição e acessórios necessários para o seu suprimento adequado em toda e qualquer edificação que se enquadre em um dos seguintes requisitos, pelo menos:

- I - tiver seis ou mais pavimentos, incluindo o térreo;
- II - tiver demanda igual ou superior a 50KVA;
- III - tiver área construída igual ou superior a 1.000,00 m².

Art. 71. Quando for incluída câmara para instalação de transformadores em edificação, os projetos e construção do referido compartimento deverão ser feitos de acordo com as prescrições normativas pela ABNT e com as recomendações técnicas de concessionária do serviço público de energia elétrica.

SEÇÃO XVI

DOS PORÕES E SUBTERRÂNEOS

Art. 72. Os porões e subterrâneos para serem utilizados, deverão satisfazer os seguintes requisitos:

- I - terem pé direito mínimo de 2,30 m e vão livre mínimo de 2,00 m, este tomado sempre da superfície do piso à face inferior da viga de maior altura;
- II - sempre serem ventilados por meio de aberturas protegidas com dispositivos que assegurem renovação do ar e impeçam passagem de pequenos animais.

§ 1º Os compartimentos dos porões e subterrâneos deverão ter comunicação entre si, com aberturas que garantem no mínimo ventilação permanente.



§ 2º Os compartimentos de porão subterrâneo poderão ser utilizados para depósito, adega, despensa, rouparia, arquivo ou garagens sendo proibido a utilização destes compartimentos para dormitório e cozinha.

SEÇÃO XVII **DOS SÓTÃOS**

Art. 73. O sótão poderá ser destinado a compartimento de utilização prolongada, transitória ou especial que lhe sejam compatíveis e que nele tenham garantia plena funcionalidade.

§ 1º Somente poderão ser utilizados para permanência prolongada os compartimentos que atenderem aos seguintes requisitos: terem área mínima de 10,00 m², terem metade da área, no mínimo com pé direito de 2,50 m, terem forro e paredes que os isolem da cobertura e terem instalações prediais adequadas, inclusive iluminação e ventilação satisfatórias.

§ 2º Os compartimentos que tiverem mais da metade da área com pé direito inferior a 2,50 m, só poderão ser destinados para utilização transitória ou especial.

CAPÍTULO IV **DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DAS EDIFICAÇÕES**

SEÇÃO I **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 74. Os projetos dos elementos construtivos das edificações deverão observar as exigências deste Código.

SEÇÃO II **DAS FUNDAÇÕES**

Art. 75. Na elaboração de projeto de fundações deverão ser atendidas as prescrições da Norma para Projeto e Execução de Fundações da Associação Brasileira de Mecânica dos Solos, oficialmente reconhecida pela ABNT.

Art. 76. O tipo de fundação a projetar deverá ser determinado com base no exame criterioso dos seguintes elementos:

- I - natureza da edificação;
- II - condições topográficas do local;
- III - características do subsolo;
- IV - disposição, grandeza e natureza das cargas a serem transferidas ao subsolo;
- V - restrições técnicas impostas a cada tipo de fundação;
- VI - fundações e estado dos edifícios vizinhos.

§ 1º As fundações, diretas ou profundas, deverão ser projetadas ou dimensionadas de forma que a solicitação resultante de todas as cargas permanentes e acidentais, verticais e horizontais, transmitidas ao terreno em causa, seja no máximo iguais à pressão admitida para o mesmo.

§ 2º No caso de fundações diretas rasas, será obrigatório o cálculo dos recalques e a comprovação de que os efeitos desses recalques sobre a edificação a construir e sobre as edificações vizinhas não serão prejudiciais.



§ 3º Na determinação dos esforços solicitantes da estrutura e no dimensionamento dos demais elementos de fundações, deverão ser obedecidas às prescrições normatizadas pela ABNT.

Art. 77. As fundações diretas rasas de edificação térrea ou de sobrado de alvenaria, deverão observar os seguintes requisitos mínimos:

- I - terem largura de 0,50 m ou de 0,70 m, respectivamente, nos casos de edificação térrea e de sobrado;
- II - serem respaldadas, antes de iniciadas as paredes, por material impermeável;
- III - terem uma cinta de amarração no respaldo dos alicerces.

Parágrafo único. Em qualquer caso, deverá ficar perfeitamente assegurada a estabilidade da edificação.

SEÇÃO III **DA ESTRUTURA**

Art. 78. Seja qual for a estrutura da edificação, tijolo, concreto armado, concreto protendido, aço, madeira ou qualquer outro tipo especial de material, o projeto estrutural deverá observar rigorosamente as prescrições normatizadas pela ABNT.

Art. 79. As edificações que tiverem mais de dois pavimentos e as destinadas a fins especiais deverão ser, preferencialmente, de estrutura de concreto armado ou metálica.

Art. 80. Em qualquer edificação, só serão permitidas estruturas ou elementos de estruturas aparentes se forem resultantes do partido arquitetônico adotado e indicados expressamente no respectivo projeto.

Parágrafo único. No caso de edificação sobre pilotis, estes deverão ser, obrigatoriamente, indicados no projeto arquitetônico.

SEÇÃO IV **DAS PAREDES**

Art. 81. No projeto arquitetônico ou no projeto estrutural, este quando for o caso, deverão ficar rigorosamente estabelecidas as dimensões, alinhamentos, espessuras e demais detalhes das paredes.

§ 1º As espessuras das paredes serão estabelecidas em função das cargas a suportar e da resistência dos materiais a empregar.

§ 2º Em geral, as paredes deverão ser construídas de tijolos.

§ 3º Quando não tiverem de ser construídas de tijolos, será obrigatória a fixação das espessuras das paredes tomando-se por base as daquele material, bem como a comparação das qualidades físicas, quanto ao isolamento térmico e acústico, e a capacidade de resistência aos agentes atmosféricos.

Art. 82. Quando constituírem estrutura de sustentação, as paredes de tijolos ficam sujeitas a comprovação de sua estabilidade.

Art. 83. As paredes de edifícios térreos ou de sobrados, mesmo as que constituírem estrutura de sustentação, deverão ter as seguintes espessuras mínimas:

- I - de um tijolo, as externas;



II - de meio tijolo, as divisórias internas.

§ 1º As paredes de armários e de cabinas de chuveiros, quando não suportarem cargas, bem como as de meia altura, poderão ter espessura de um quarto de tijolo.

§ 2º Nos edifícios tipo uni-habitacional, as paredes de garagens deverão ter espessura mínima de 0,15 m, se foram de tijolo.

Art. 84. Quando constituírem vedação nos edifícios de estrutura de concreto armado ou metálica, as paredes de tijolos deverão ter as seguintes espessuras mínimas:

I - de um tijolo, as externas;

II - de meio tijolo, as divisórias internas.

III - de um quarto de tijolo, as de armários e cabinas de chuveiros, bem como as de meia altura.

Art. 85. As paredes de vedação deverão ter espessura que satisfaça boas condições de impermeabilidade e de isolamento termo acústico.

Art. 86. As paredes comuns a dois edifícios, constituindo divisa de propriedades, deverão ter espessura de um tijolo e levar-se até a cobertura.

Art. 87. As paredes de edifícios para fins especiais, onde possam manifestar-se sobrecargas especiais, esforços repetidos ou vibrações, deverão ter espessuras calculadas de forma a assegurar perfeita estabilidade e segurança.

Art. 88. As paredes de blocos de vidro deverão ter dimensões variáveis segundo o tipo escolhido, assegurada sua estabilidade.

Art. 89. Em escritórios e consultórios, para separação das dependências, poderão ser feitas paredes divisórias de madeira, vidros e outros materiais indicados pela ABNT.

§ 1º Cada divisão deverá ter a superfície mínima estabelecida por este Código para compartimentos de uso diurno.

§ 2º Quando atingirem o teto, as divisões deverão satisfazer as exigências de iluminação e ventilação fixadas por este Código.

§ 3º Não necessitarão satisfazer as prescrições do parágrafo anterior as divisões que tiverem livres, na parte superior, 1/3 pelo menos, do pé direito.

§ 4º Na altura das divisões, não poderão ser construídos forros.

SEÇÃO V DAS ESCADAS E RAMPAS

Art. 90. As escadas deverão ter as seguintes larguras mínimas úteis:

I - 0,80 m em edifícios uni-habitacionais, observando o raio mínimo de 0,60 m em relação ao eixo, quando forem circulares;

II - 1,20 m em edificações residenciais ou comerciais até três pavimentos;

III - 1,50 m em edificações de mais de três pavimentos ou destinadas a locais de reunião com capacidade de até 150 pessoas.

§ 1º As escadas destinadas a usos secundários e eventuais, como as de acesso a compartimentos não habitáveis, poderão ter largura mínima útil de 0,60 m.



§ 2º A largura útil de qualquer escada é medida entre as faces internas dos corrimãos ou das paredes que as limitarem lateralmente.

§ 3º Nos casos referidos nos itens II e III do presente artigo, as escadas circulares deverão observar o raio mínimo de 0,90 m, em relação ao seu eixo.

§ 4º No caso de degraus em leques em escadas de lances retos são extensivas as prescrições relativas a escadas circulares.

Art. 91. Em nenhum edifício, a existência de elevador dispensará a construção de escada.

Art. 92. Nos edifícios de mais de um pavimento e com área de projeção horizontal superior a 600,00 m², deverão existir, obrigatoriamente, duas escadas com acesso direto pelo pavimento térreo.

Art. 93. As escadas deverão ter desenvolvimento contínuo através dos pavimentos.

§ 1º A altura livre das escadas será no mínimo de 2,00 m.

§ 2º As dimensões dos degraus da escada deverão obedecer as relações indicadas pela técnica arquitetônica, não podendo a altura ser superior a 0,18 m, nem a largura inferior a 0,25 m.

§ 3º No lado interno das curvas, a largura mínima dos degraus poderá chegar a 0,08 m.

§ 4º Sempre que o número de degraus exceder a dezenove, será obrigatório intercalar um patamar com a profundidade mínima igual a largura da escada.

Art. 94. As escadas nas edificações uni-habitacionais poderão ser localizadas em qualquer dos compartimentos, desde que as áreas mínimas destes, até a altura de 2,50 m, não fiquem prejudicadas, sem nenhuma exceção.

Art. 95. A escada em caracol só será permitida para uso privativo e acesso a um único pavimento, quando construídas com material combustível.

Parágrafo único. Para servirem a mais de um pavimento, as escadas em caracol só serão permitidas nas torres, desde que construídas com material incombustível.

Art. 96. As escadas ou rampas deverão ser construídas de material incombustível, excetuados os corrimões.

Parágrafo único. É permitida a construção de escada de madeira ou similar quando for de acesso a um único pavimento de uso privativo.

Art. 97. Quando a ligação entre pavimentos de edifícios por meio de rampas, estas deverão obedecer as mesmas dimensões das escadas fixadas por este Código.

§ 1º Quando se tratar de rampas curvas ou circulares, deverá ser observado o raio mínimo de 0,90 m em relação ao seu eixo.

§ 2º A inclinação das rampas não poderá ser superior a 12%.

§ 3º As mudanças de direção das rampas serão concordadas por meio de patamares.

SEÇÃO VI DOS PISOS

Art. 98. O assentamento dos pisos deverá ter por base a camada impermeabilizantes de concreto, com espessura mínima de 0,08 m.



Art. 99. Nos edifícios de mais de um pavimento, os pisos serão incombustíveis.

Parágrafo único. A exigência especificada no presente artigo é extensiva aos pisos dos pavimentos, passadiços, galerias de edifícios de apartamentos, hotéis, hospitais, casas de diversões e clubes, bem como de edifícios industriais e comerciais.

SEÇÃO VII DAS COBERTURAS

Art. 100. Nas coberturas, seja qual for a sua estrutura, madeira metálica, concreto armado ou qualquer outro tipo de material especial, o projeto deverá observar as prescrições normatizadas pela ABNT.

Art. 101. Para que a cobertura seja bem executada, o projeto deverá conter todas as informações necessárias à sua completa compreensão.

§ 1º Todos os locais da estrutura e dos telhados deverão ser visitáveis, interna e externamente, com segurança e facilidade, bem como ter ventilações adequadas.

§ 2º Nos projetos de tesouras de vãos superiores a 12,00 m, deverão ser adotadas precauções especiais para mantê-las em seus plano de ação, com contraventamentos seguindo a inclinação do telhado ou no plano horizontal das linhas.

§ 3º O ponto do telhado deverá ser fixado considerando-se as condições locais e o tipo de material a ser empregado, aforados para este caso os seguintes valores mínimos:

- a) 1:5 ou 22º para telhas de tipo Marselha;
- b) 1:7 ou 16º para telhas de tipo canal;
- c) 1:10 ou 12º para chapas onduladas.

§ 4º O ponto para telhados constituídos de materiais não previstos nos itens do parágrafo anterior deverá obedecer as instruções do respectivo fabricante.

Art. 102. Nas coberturas dos edifícios deverão ser empregados materiais impermeáveis e imputrescíveis, de reduzida condutividade térmica, incombustíveis e resistentes à ação de agentes atmosféricos.

§ 1º Quando constituída por laje de concreto, a estrutura deverá ser convenientemente impermeabilizada.

§ 2º No caso de edificações provisórias, não destinadas a habitação, poderá ser admitido o emprego de materiais que possuam maior condutividade térmica.

Art. 103. Nas coberturas de estrutura em aço e treliça, deverão ser utilizadas sempre que possível, estruturas isostáticas ou aquelas que reduzem o mínimo emprego de ligações metálicas.

Parágrafo único. No projeto, deverão ser fornecidos os seguintes elementos:

- a) Dimensionamento esquemático e processo de execução do escoramento para montagem do arco;
- b) Tipo de articulações, dimensionamento de detalhes das ligações de estruturas com tirantes metálicos, bem como relação detalhada de materiais.



Art. 104. Para execução de coberturas de estruturas especiais, o projeto deverá conter em plantas os detalhamentos necessários.

Parágrafo único. Do memorial deverão constar as especificações dos materiais necessários, seus tipos, volumes e quantidades, em todos os estágios da construção.

SEÇÃO VIII DAS FACHADAS E RECUOS

Art. 105. Todo e qualquer projeto de construção, reconstrução parcial, acréscimo e reforma de edifícios será objeto de censura estética das fachadas, especialmente daquelas visíveis dos logradouros.

§ 1º Nas fachadas deverá ser guardado necessário equilíbrio estético entre os seus diversos elementos componentes.

§ 2º As fachadas deverão apresentar harmonia em relação às edificações vizinhas, sem que isto implique necessariamente em igualdade ou similitude de estilo.

Art. 106. Nos edifícios construídos no alinhamento do logradouro, nenhuma saliência será permitida na fachada do pavimento térreo.

§ 1º Acima do pavimento térreo, qualquer saliência não poderá ser superior a 0,30 m em relação ao plano vertical que passa pelo referido alinhamento.

§ 2º As fachadas ou muros construídos nas esquinas deverão obedecer a um recuo no ponto de intercessão (esquina), ou chanfro na diagonal na medida de 2,50 m.

Art. 107. Nos edifícios a serem construídos em lotes localizados em logradouro onde é obrigatório o recuo formal, serão permitidos os seguintes balanços acima do pavimento térreo:

- I - de 1,50 m, quando o referido recuo por de 7,00 m no mínimo;
- II - de 1,00 m, quando o referido recuo por de 5,00 m no mínimo.

Parágrafo único. Nenhuma saliência será permitida excedendo os limites máximos permitidos.

Art. 108. Os recuos das edificações seguirão as seguintes determinações:

- I - 1,50 m para recuo mínimo na lateral entre a edificação e a divisa do lote;
- II - 2,00 m para o recuo mínimo frontal entre a edificação e a frente do lote;
- III - 2,00 m para o recuo mínimo entre a edificação e os fundos do lote.
- IV - Área mínima de 6,00 metros quadrados para iluminação e ventilação;
- V - Quando o lote for de esquina, se a edificação for do tipo comércio ou garagem, poderá ser utilizado até três divisas, tendo que obedecer entretanto, um recuo de 2,00 metros na divisa não ocupada.

Parágrafo único. ~~As edificações poderão ser construídas em uma das divisas laterais, na divisa dos fundos ou ainda na divisa frontal do lote, desde que respeite os outros recuos e as normas de iluminação e ventilação.~~

Parágrafo único. - As edificações poderão ocupar até três divisas, sendo que uma delas, necessariamente deverá cumprir o disposto no inciso IV, respeitando os demais recuos e normas de iluminação e ventilação.”



SEÇÃO IX
DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS ESPECIAIS
SUBSEÇÃO I
DAS GALERIAS FORMANDO PASSEIOS

Art. 109. As galerias formando passeio serão construídas nos logradouros que a Lei do Plano Diretor Físico deste Município permitir e obedecerão a projetos específicos aprovados pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 1º Nos edifícios que tiverem de apresentar, na face térreo, passeios cobertos pelos pavimentos superiores, formando galerias, estas deverão satisfazer, obrigatoriamente, as seguintes exigências:

- a) 5,00 m de largura, medidos do alinhamento do logradouro, na área particular;
- b) 7,50 m de altura;
- c) Espaçamento entre colunas de 4,00 m no mínimo.

§ 2º Os meios-pilares que ficarem ligados aos edifícios vizinhos, deverão formar praticamente uma única peça.

§ 3º Em um mesmo logradouro, as galerias deverão ser contínuas, não se permitindo nenhum pilar nas faixas por elas interessadas.

§ 4º Nas faces dos pilares e na face externa dos pavimentos sob a galeria, não serão permitidas quaisquer saliências ou corpos balanceados, admitindo-se somente a colocação de letreiros luminosos de aspecto estético, com saliência máxima de 0,60 m e acima do nível do passeio em 2,50m.

SUBSEÇÃO II
DOS MUROS, GRADES E PASSEIOS

Art. 110. Em edificações construídas com recuos poderá adotar-se uma das seguintes soluções:

- I - ser o nível do terreno, compreendido pelo recuo exigido, elevado até a altura de 0,80 m acima do meio-fio, medido no alinhamento, garantida a integração desta área com passeio público.
- II - ser o terreno, no alinhamento, fechado com muro ou gradil até a altura de 2,20 m, se tiver até quatro pavimentos, incluindo térreo.
- III - ter gradis, com altura máxima de 1,20 m nas divisas laterais dos térreos, entre o alinhamento e a linha do recuo obrigatório.
- IV - em hipótese alguma será permitida construção de degraus ou rampas muito acentuadas, no sentido transversal do passeio público, dificultando assim o traslado das pessoas que por ali transitarem.
- V - para revestimento de passeios públicos deverá ser utilizado apenas materiais de revestimento antiderrapantes, evitando assim algum tipo de acidente com os que por ali transitarem.

SUBSEÇÃO III
DAS MARQUISES

Art. 111. As marquises nas fachadas de edifícios construídos no alinhamento de logradouro deverão obedecer às seguintes exigências:



- I - fazerem sempre parte integrante da fachada como elemento estático;
- II - não excederão à largura do passeio nem terem, seja qual for o caso, balanço superior a 3,00 m e altura máxima de 4,00 m;
- III - não apresentarem quaisquer de seus elementos estruturais ou decorativos abaixo da cota de 3,00 m, em relação ao nível do passeio, salvo no caso de consolos, ou quais, junto à parede poderão ter esta cota reduzida a 2,50 m, no sentido vertical;
- IV - não prejudicarem a arborização e a iluminação pública, nem ocultarem placas de nomenclatura e outras indicações oficiais dos logradouros;
- V - serem construídas de material incombustível e resistente à ação do tempo;
- VI - terem, na face superior, caimento em direção à fachada do edifício, junto à qual será convenientemente disposta calha provida de condutores para coletarem e encaminharem as águas, sob o passeio, à sarjeta do logradouro.
- VII - serem providas de cobertura protetora, quando revestidas de vidro estilhaçável ou de outro material quebrável.
- VIII - serem construídas até da linha de divisa das respectivas fachadas, a fim de evitar qualquer solução de continuidade entre as marquises contíguas, ressalvados casos especiais ou previsto por este Código.

Art. 112. Nas edificações a serem construídas em lotes localizados em logradouro, onde é obrigatório o recuo frontal e onde o pavimento térreo destinar-se-á a comércio, poderão ser construídas marquises nas suas fachadas observando os seguintes requisitos:

- I - terem altura máxima do pavimento térreo;
- II - terem balanço máximo de 3,00 m;
- III - guardarem uma distância mínima igual a 1,50 m, em relação às divisas laterais.

Parágrafo único. Para proteção das entradas de edifícios exclusivamente residenciais, serão permitidas pequenas marquises.

CAPÍTULO V DA INSOLAÇÃO, ILUMINALÇÃO E VENTILAÇÃO

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 113. Toda e qualquer edificação deverá dispor de áreas principais e de áreas secundárias que satisfaçam as exigências mínimas de insolação, iluminação e ventilação, estabelecidas na Lei do Plano Diretor deste Município.

Art. 114. Todos os compartimentos deverão dispor de aberturas de iluminação e ventilação diretas e naturais.

§ 1º As aberturas, referidas no presente artigo, deverão comunicar-se diretamente com logradouro público ou com áreas livres dentro do lote.

§ 2º Executam-se da obrigatoriedade de iluminação e ventilação diretas e naturais os seguintes compartimentos:

- a) Corredores excetuados os de edifícios de uso coletivo;
- b) Vestíbulos, cozinhas, sanitários e mictórios de edifícios não residenciais, providos de ventilação artificial por meio de poços ou dutos independentes para cada compartimento;



- c) Compartimento, que pela sua utilização, justifiquem a existência de iluminação natural como os de cinemas ou de laboratórios fotográficos, desde que disponham de ventilação mecânica ou de ar condicionado.
- d) Caixas de escada em edifícios uni-habitacionais até os pavimentos e halls de elevadores.

Art. 115. Nenhum compartimento poderá ser iluminado através de outro, seja qual for a largura e a natureza da abertura de comunicação, excetuados, vestíbulos e salas de entrada de dimensões mínimas.

Art. 116. Não poderão existir aberturas em paredes levantadas sobre as divisas dos lotes com o lote contíguo, bem como a menos de 1,50 m das caixas divisas.

SEÇÃO II DO DIMENSIONAMENTO DOS VÃOS DAS JANELAS E DAS PORTAS

Art. 117. Os vãos das janelas deverão ter as seguintes áreas totais mínimas:

- I - 1/6 da superfície de cada compartimento de permanência prolongada ou 1/8 da superfície de cada compartimento de utilização transitória, quando derem para áreas abertas ou diretamente para o exterior.
- II - 1/5 da superfície de cada compartimento de permanência prolongada ou 1/6 da superfície de cada compartimento de utilização transitória, quando derem para áreas fechadas ou terraços cobertos, alpendres e avarandados com mais de 1,00 m de largura.

§ 1º Os vãos das janelas que derem para terraços abertos, alpendres e avarandados com mais de 2,00 m de profundidade, não serão considerados como aberturas para iluminação e insolação.

§ 2º Os vãos das janelas de compartimentos de permanência prolongada ou de utilização transitória não poderão ter áreas inferiores a, respectivamente, 1,20 m² e 0,60 m².

§ 3º Nas áreas de serviço, deverá existir janela em toda a extensão da parede externa, com um mínimo de 0,50 m de altura.

Art. 118. O dimensionamento dos vãos das portas deverá obedecer a uma altura mínima de 2,00m e as seguintes larguras mínimas:

- I - 0,90 m quando forem de entrada principal de edifícios uni-habitacionais;
- II - 1,10m ou 0,60m por folha das portas no caso de terem mais de uma folha, quando forem entrada principal de edifícios de apartamentos;
- III - 1,40m quando forem de entrada principal de edifícios de apartamentos de mais de três pavimentos;
- IV - 0,70m quando forem de entrada de serviço;
- V - 0,80m quando forem de acesso a salas, dormitórios, gabinete de trabalho e cozinha;
- VI - 0,60m quando forem internas e secundárias, a exemplo de banheiros e sanitários.

Art. 119. Quando destinados apenas a ventilar qualquer compartimento, aberturas poderão ter até um mínimo de 0,60m².

Art. 120. Nos compartimentos destinados a banheiros a sanitários externos, deverá existir, além da porta, uma abertura para o exterior, com área mínima de 0,20m², a fim de assegurar iluminação e ventilação permanentes.



SEÇÃO III DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO INDIRETAS E ARTIFICIAIS

Art. 121. As aberturas para o exterior poderão ser dispensadas nos casos expressamente previstos por este Código, desde que fiquem asseguradas, para os compartimentos, a iluminação por eletricidade e a perfeita renovação do ar, por meio de chaminés de tiragem, poços de ventilação e forro falso ou de ventilação artificial, com ou sem refrigeração.

Art. 122. As instalações de renovação ou condicionamento de ar com compartimentos de permanência prolongada, diurna e noturna, não excluem a obrigatoriedade das exigências de iluminação e ventilação naturais nem das dimensões das aberturas previstas neste Código.

Art. 123. Em qualquer caso de ventilação mecânica ou de ar condicionado será obrigatória a apresentação de projeto de memorial descritivo, contendo especificações do equipamento, além dos necessários dados e cálculos.

CAPÍTULO VI DOS TIPOS DE EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

SUBSEÇÃO I DAS EDIFICAÇÕES UNI-HABITACIONAIS

Art. 124. Qualquer edificação uni-habitacional, excetuadas as moradias econômicas, deverá ser constituída no mínimo de sala, dormitório, cozinha e sanitário com banho, observando estes quatro compartimentos a forma e o dimensionamento que lhe serão específicos.

§ 1º Além do disposto no presente artigo, a edificação uni-habitacional deverá observar os seguintes requisitos:

- a) Ter o compartimento sanitário comunicando-se diretamente com seu interior;
- b) Ser provida de caixa d'água e instalações de abastecimento de água, ligadas à rede pública de distribuição, quando este existir no logradouro;
- c) Ser provida de instalações de esgotos sanitários, ligados à rede pública de esgotos, quando existirem no logradouro, ou a uma fosse séptica;
- d) Ser provida de instalações elétricas;
- e) Ter o terreno convenientemente preparado para dar escoamento às águas pluviais e para ser protegido contra as águas de infiltração;
- f) Ter os pisos conforme as prescrições estabelecidas por este Código;
- g) Ter as paredes de alvenaria ou de material adequado, bem como revestidas na forma prevista por este Código, excetuando-se os casos nele especificados;
- h) Ter o terreno, no alinhamento, fechado por muro ou gradil, se for o caso;
- i) Ser provida de lavadouro, convenientemente esgotado.

§ 2º Em toda e qualquer habitação, o acesso a cada um dos compartimentos e cada um dos dormitórios e a um sanitário com banho, pelo menos, não poderá ser feito através do dormitório.



§ 3º No caso de edifício uni-habitacional com dois ou mais dormitórios e área construída superior a 80m², é obrigatória a existência de dependências de serviço, completas. Constituídas de área de serviço.

§ 4º Pelo menos, as áreas de serviço deverão ser muradas de modo a garantir sua indevassabilidade, desde os logradouros públicos.

SUBSEÇÃO II DAS HABITAÇÕES CONJUGADAS

Art. 125. Nas edificações conjugadas, o conjunto das suas residências deverá satisfazer as seguintes exigências:

- I - respeitar cada residência isoladamente as disposições deste Código para edificação uni-habitacional;
- II - atender as prescrições da Lei do Plano Diretor deste Município.

§ 1º É livre a escolha dos tipos de esquadrias para cada residência, desde que sejam mantidas as linhas geométricas essenciais das fachadas das duas residências conjugadas.

§ 2º Na construção de edificações conjugadas, será permitida a separação das residências por meio de muro divisório.

Art. 126. No caso de duas habitações conjugadas de dois pavimentos, cada uma delas deverá servir, obrigatoriamente, para uma única residência.

§ 1º Nenhum acréscimo ou modificação de habitação conjugada de dois pavimentos poderá implicar que nela estejam criadas duas residências.

§ 2º Em nenhuma das duas habitações conjugadas de dois pavimentos será permitida a duplicidade de cozinhas ou de dependências de empregados, bem como quartos com entrada privativa ou outros elementos que identifiquem a intenção da inobservância das prescrições do presente artigo e do parágrafo anterior.

SUBSEÇÃO III DAS RESIDÊNCIAS SUPERPOSTAS

Art. 127. Quanto a construção de duas residências superpostas, deverão ser respeitados os seguintes critérios:

- I - existirem acessos independentes;
- II - existir para uso da residência superior, um hall de acesso entre o primeiro degrau da escada e a porta de entrada;
- III - possuir a residência superior um terraço de serviço, com área livre mínima de 6,00m² e largura mínima de 1,20m.
- IV - respeitar, cada uma das edificações, as prescrições da Lei do Plano Diretor deste Município.

SUBSEÇÃO IV DOS EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS

Art. 128. Todo e qualquer edifício de apartamento, além das prescrições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverá satisfazer ainda as seguintes:



- I - ter estrutura, parede, pisos, forros e escadas construídas de material incombustível, permitindo-se madeira ou outro material combustível em esquadrias e corrimãos e com revestimentos, assente diretamente sobre cimento ou tijolo;
- II - ter cada unidade residencial, no mínimo, sala, dormitório, sanitário com banho e cozinha, além de área de serviço destinada a lavanderia.
- III - ter, junto a entrada principal, local destinado à portaria, quando possuir oito ou mais apartamentos;
- IV - ter compartimentos destinados ao serviço ou à administração;
- V - ter uma escada, no mínimo, servindo a todos os pavimentos;
- VI - ter nos halls de escada de cada pavimento iluminação natural e iluminação elétrica regulada por aparelho de “minuterie”.
- VII - ter elevador quando o ultimo pavimento exceder a 9,00m de altura, medidos a partir da soleira do pavimento térreo ao piso daquele pavimento;
- VIII - ter garagem para estacionamento de automóveis de propriedade dos que nele moram.

§ 1º Nenhum apartamento poderá ter área útil inferior a 40,00m².

§ 2º Se tratar de apartamento com dois ou mais dois dormitórios, é obrigatória a existência de área de serviço.

§ 3º O corredor de acesso a apartamentos não poderá ser utilizado sob nenhum pretexto, para iluminação e ventilação de seus compartimentos.

§ 4º Quando o edifício de apartamentos tiver mais de cinco pavimentos ou altura igual ou superior a 15,00m, será obrigatória a instalação de dois elevadores, no mínimo.

§ 5º Para cada apartamento, é obrigatória a existência de portas de acesso social e de serviço independentes.

§ 6º Não serão permitidos mais de oito apartamentos por pavimento e para cada conjunto de circulações verticais composto de escada e elevadores social e de serviço, quando exigido.

§ 7º Pelo menos a escada de cada conjunto de circulação vertical deverá dar acesso ao subsolo, se este existir.

§ 8º No calculo da área da garagem, deverá ser previsto um automóvel para cada apartamento, destinando-se a cada veículo a área mínima de 15,00m².

§ 9º A forma da área reservada para garagens, a distribuição dos pilares na estrutura e a circulação prevista, deverão garantir o fácil acesso ao veículo, bem como a entrada e saída independente de cada uma.

§ 10º As garagens deverão ter entrada e saída independentes.

Art. 129. Na cobertura de edifício de apartamentos só será permitida a construção de reservatórios de água, nas casas de máquinas e vestíbulos das circulações verticais.

Art. 130. Nos edifícios de apartamentos construídos de pilotis, é obrigatório que a solução estrutural ou os elementos de construção e o ajardinamento não prejudiquem a utilização conveniente dos espaços no pavimento térreo.

§ 1º As áreas fechadas não poderão ultrapassar de 40% da projeção, constituindo-se de vestíbulo, apartamento de zelador, com o máximo de dois quartos, dependências para faxineiras, com quarto e sanitário com banho, depósito de lixo e compartimento ou quatro para medidores.



§ 2º Para recreação e circulação, deverá ser prevista a pavimentação de 40% no mínimo, da área de projeção do bloco.

Art. 131. Os edifícios de apartamentos que tiverem mais de 20 apartamentos deverão possuir, obrigatoriamente, local destinado a recreação infantil.

Art. 132. Nos edifícios de apartamentos de mais de quatro pavimentos, inclusive o térreo, é obrigatória a existência de um apartamento, com área máxima de 60,00m², destinada a moradia do zelador, possuindo, no mínimo, sala, dormitório, cozinha, sanitário com banho, além da área de serviço destinada ao tanque de lavar roupas.

Parágrafo único. Nos edifícios referidos no presente artigo, deverá existir alojamento para faxineiros.

Art. 133. Excepcionalmente, em edifício de apartamento poderão ser permitidos compartimentos destinados a lojas ou escritórios no pavimento térreo e na sobreloja se forem atendidos os seguintes requisitos:

- I - se os compartimentos para lojas ou escritórios observarem as exigências que lhes são especificamente fixadas por este Código;
- II - se a entrada dos apartamentos residenciais for independente da entrada das lojas ou escritórios;
- III - se não existir comunicação entre as partes destinadas a residências e as entre o hall de entrada e a galeria;
- IV - se não existir apartamentos residenciais e compartimentos destinados a escritórios ou consultórios no mesmo pavimento.

§ 1º É proibida a existência intercalada de pavimentos utilizados para escritórios e consultórios e de pavimentos de uso residencial.

§ 2º Pela sua excepcionalidade, a aprovação de projetos de edifício de apartamentos a que se refere o presente artigo ficará a critério do órgão competente da Prefeitura, respeitadas as prescrições deste Código e as da Lei do Plano Diretor Físico do Município.

SUBSEÇÃO V DAS MORADIAS ECONÔMICAS

Art. 134. As moradias econômicas, além dos dispositivos deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão satisfazer as seguintes exigências:

- I - serem de um único pavimento e área construída não superior a 60,00m²;
- II - terem um dormitório com área inferior a 9,00m²;
- III - terem o compartimento destinado a banheiro e sanitário com área mínima de 2,00m²;
- IV - terem a cozinha com área mínima de 4,00m² e a sala com área superior a 9,00m²;
- V - terem piso impermeabilizado por meio de processo compatível com a natureza do terreno;
- VI - terem as paredes externas e divisórias amarradas com uma cinta contínua;
- VII - terem as paredes e divisórias até a altura do pé direito;
- VIII - terem as aberturas de iluminação e ventilação em conformidade com as exigências fixadas neste Código;
- IX - terem a cobertura de telhas de barro ou de outro material incombustível, admitindo-selaje de concreto armado, impermeabilizada e dotada de isolamento térmico;



X - terem, obrigatoriamente, instalações de água potável, quando localizadas em logradouros providos de rede de distribuição de água, sendo necessário existir os seguintes dispositivos, no mínimo:

- j) Reservatório de água com capacidade mínima de 500L, elevado;
- k) Chuveiro e bacia sanitária ventilada, provida de caixa de descarga;
- l) Tanques de lavar roupa, protegido contra sol dotado de torneira e ralo sifonado.

§ 1º As paredes externas de moradias econômicas poderão ser de meio tijolo, reforçados com pilares, quando existir pano contínuo de mais de 4,00m, amarração em todas as paredes e na altura do peitoril das esquadrias no respaldo das mesmas e no respaldo das paredes.

§ 2º Os banheiros e sanitários serão obrigatoriamente forrados, quando as paredes divisórias não forem até o telhado.

§ 3º No caso de um segundo dormitório, poderá o mesmo ter a área mínima de 8,00m².

§ 4º O esgotamento será regulado pelos dispositivos do Código de Instalações deste Município relativo à matérias, sendo obrigatória a instalação de fossa e sumidouro, quando não existir no logradouro rede de esgotos.

§ 5º O escoamento das águas pluviais, de infiltração e servidas, bem como do efluente da fossa e sumidouro, obedecerá aos dispositivos do Código de Instalações deste Município relativo à matéria.

Art. 135. No caso de moradias econômicas geminadas, estas, além das prescrições deste Código fixadas para moradias econômicas isoladas, deverão constituir conjunto arquitetônico único e atender as exigências da Lei do Plano Diretor Físico deste Município.

Art. 136. No caso de moradias econômicas de madeira, a sua construção só será permitida se forem atendidos os seguintes requisitos:

- I - serem construídas sobre pilares incombustíveis ou embasamento de alvenaria, tendo 0,60m, no mínimo, de altura acima do solo;
- II - terem o pé direito mínimo de 2,70m;
- III - terem os compartimentos de permanência prolongada com área mínima de 9,00m²;
- IV - terem um único pavimento;
- V - terem porão de altura inferior a 1,20m, com piso convenientemente impermeabilizado e declividade que permita fácil escoamento das águas;
- VI - terem as divisões internas de madeira ou alvenaria elevadas até a altura do pé direito;
- VII - terem as paredes da cozinha, do banheiro e sanitário de meio tijolo de espessura, no mínimo.

§ 1º Todos os compartimentos deverão ter iluminação e ventilação naturais e diretas.

§ 2º A cobertura, em duas águas pelo menos, deverá ser feita de qualquer material incombustível.

§ 3º Não poderá existir comunicação direta da cozinha com o banheiro e sanitário, nem desses com os demais compartimentos.

§ 4º A parte do porão correspondente à cozinha e ao banheiro e sanitário deverá ser aterrada.

§ 5º As instalações sanitárias deverão ser ligadas à rede de esgotos ou, onde esta não existir, a uma fosse séptica situada a, no mínimo, 10,00m de qualquer habitação.

§ 6º Em torno da habitação deverá ser constituído um passeio de 0,50m de largura, no mínimo, podendo ser de tijolos rejuntados com argamassa.



Art. 137. A licença para construir casas de madeira será sempre concedida em caráter precário.

§ 1º Decorridos cinco anos da data em que for expedida a licença, a casa de madeira deverá ser demolida, quando a prefeitura exigir.

§ 2º No caso de desapropriação de imóvel após o prazo fixado no parágrafo anterior, não será computado o valor da casa de madeira.

SEÇÃO II DAS EDIFICAÇÕES COMERCIAIS E PARA ESCRITÓRIOS E CONSULTÓRIOS

SUBSEÇÃO I DOS EDIFÍCIOS DE SALAS PARA ESCRITÓRIOS E CONSULTÓRIOS PARA FINS COMERCIAIS E ARTESANAIS

Art. 138. Os edifícios de salas para escritórios e consultórios ou para fins comerciais e artesanais, além das prescrições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão atender ainda as seguintes:

- I - terem estruturas, paredes, pisos, forros e escadas construídos de material incombustível, permitindo-se madeira ou outro material combustível em esquadrias e corrimões, e como revestimentos, assentados diretamente sobre cimento ou tijolo;
- II - terem hall, no pavimento térreo e nos demais pavimentos, com área igual ou superior a 1% da área útil total das salas, não podendo ser inferior a 5,00m²;
- III - terem as salas com pé direito mínimo de 3,00m;
- IV - disporem de dois elevadores, no mínimo, sendo um destinado a carga;
- V - terem todas as lojas ou escritórios e consultórios, instalações sanitárias próprias para ambos os sexos.

§ 1º O pé direito mínimo poderá ser reduzido para 2,50m, a juízo do órgão competente da Prefeitura, desde que atendidas as condições de iluminação e ventilação condizente com a natureza do trabalho.

§ 2º Para cada sala ou conjunto de salas utilizadas pelo mesmo ocupante, é obrigatório existir no mínimo um compartimento com sanitário e lavatório para cada 60,00m² ou fração.

§ 3º Nos edifícios referidos no presente artigo, não será permitida moradia, excetuada a do zelados, se for o caso.

§ 4º É proibida a abertura de balcões e guichês diretamente para as áreas de circulação e vestíbulos de utilização comum.

Art. 139. Os edifícios de salas para escritórios ou para fins comerciais e artesanais de mais de dois pavimentos que forem construídos em quadra ou zona comercial, deverão ser providos de marquises, na forma estabelecida por este Código.

SUBSEÇÃO II DAS EDIFICAÇÕES PARA LOJAS, FARMÁCIAS E DROGARIAS

Art. 140. As edificações para lojas, farmácias ou drogarias, além das prescrições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão satisfazer ainda as seguintes:



- I - terem área mínima de 20,00m², se o acesso for diretamente pelo logradouro, e de 12,00m² se o acesso for através de galerias internas;
- II - terem o pé direito mínimo de 3,00m;
- III - terem portas de entrada com largura nunca inferior a 2,00m;
- IV - terem aberturas de iluminação e ventilação com superfície nunca inferior a 1/10 da área do piso;
- V - terem cobertura do material incombustível, refratário à umidade e mal condutor de calor;
- VI - não terem compartimentos frequentados pelo público ou destinados a trabalhos comunicando-se diretamente com dormitórios, banheiros, lavatórios, vestiários e sanitários;
- VII - terem vestiários, dotados de armários, para os empregados, na proporção de um para cada vinte pessoas;
- VIII - terem lavatórios, banheiros e sanitários para ambos os sexos, na razão de um para cada trinta pessoas.

§ 1º Quando existir pavimento superior, as escadas utilizadas pelo público deverão ter largura livre igual ou superior a 1,50m, sendo de material incombustível.

§ 2º A instalação de escada rolante não dispensa escada de uso público, na forma do parágrafo anterior.

§ 3º No caso de loja de uso público prolongado, é obrigatória a instalação independente de sanitários públicos, separados para cada sexo, obedecidas prescrições deste Código.

§ 4º Se tratar de diversas lojas que abram para galeria de utilização comum, poderá ser permitida a instalação do conjunto sanitário comum a todas as lojas sem prejuízo das proporções fixadas neste Código;

§ 5º A natureza e as condições do piso, das paredes e do forro de edificação comercial dependerão do tipo de comércio que a mesma se destinar.

§ 6º Para efeito de decoração e instalação comercial, será permitido rebaixamento parcial do teto de edifício para loja de até um mínimo de 2,25m de pé direito.

§ 7º No caso de lojas de mais de 5,00m de pé direito, será permitida a construção de sobreloja ou jirau ocupando área inferior a 50% da área da loja, desde que não fiquem prejudicadas as condições de iluminação e ventilação, sendo o pé direito mínimo de 2,25m.

§ 8º Qualquer instalação comercial deverá obedecer a projeto submetido à aprovação do órgão competente da Prefeitura, ficando ao seu critério impor exigências relativas à utilização prevista para a loja.

Art. 141. No caso de sobrelojas, estas poderão ter pé direito mínimo de 2,50m.

§ 1º As prescrições do parágrafo 6º do artigo anterior são extensivas às sobrelojas.

§ 2º Quando as sobrelojas usufruírem de iluminação das lojas deverão apresentar no seu piso uma abertura com área mínima de 30% da área total da mesma.

Art. 142. No caso de farmácias, estas deverão possuir dependências destinadas a salão de vendas, mostruário e entregas de produtos, bem como a laboratório.

Parágrafo único. A sala destinada a laboratório deverá preencher as seguintes exigências:

- a) Ter superfície mínima de 12,00m²;
- b) Ter abertura de iluminação equivalente a 1/5 da área do piso;



- c) Ter filtro de pia com água corrente.

Art. 143. Todo e qualquer edifício destinado a uso comercial ou a escritório construído em zona ou quadra comercial deverá ser provido de marquise, na forma fixada por este Código.

SEÇÃO III

DAS EDIFICAÇÕES COMERCIAIS E DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS

SUBSEÇÃO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 144. As edificações industriais e comerciais de gêneros alimentícios, além dos requisitos deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer ainda aos seguintes:

- I - terem compartimentos especificamente destinados ao preparo ou fabricação de gêneros alimentícios, bem como à sua venda;
- II - terem depósitos de matérias-primas;
- III - terem torneiras e ralos localizados de forma apropriada, a fim de facilitar a lavagem dos compartimentos industriais e comerciais, não podendo as águas de lavagem ser escoadas para o exterior sobre passeios.

§ 1º Os compartimentos destinados ao preparo ou fabricação de gêneros alimentícios deverão satisfazer às seguintes exigências:

- a) Terem área mínima de 20,00m² e largura mínima de 4,00m;
- b) Terem arredondado os cantos das paredes entre si e destas com piso e teto;
- c) Não terem foros de madeira.

§ 2º Os sanitários não poderão ter comunicação direta com os seguintes compartimentos:

- a) Os frequentados pelo público;
- b) Os destinados à manipulação, preparo, fabricação ou depósito de gêneros alimentícios.

SUBSEÇÃO II

DAS EDIFICAÇÕES PARA CAFÉS, RESTAURANTES, BARES, PASTELARIAS, CONFEITARIAS E CASAS DE LANCHES

Art. 145. As edificações para cafés, restaurantes, bares, pastelarias, confeitarias e casas de lanches, além dos requisitos deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão possuir:

- I - pé direito mínimo de 3,00m;
- II - locais apropriados para exposição e venda dos diversos produtos;
- III - depósitos para produtos, devidamente iluminados e ventilados;
- IV - copas e cozinhas que observem as prescrições deste Código;
- V - vestiários, chuveiros e sanitários para empregados, os quais não poderão ter comunicação direta com os salões de consumação nem com os compartimentos de preparo e venda de alimentos e com o depósito dos produtos.

§ 1º Os alimentos deverão dispor, obrigatoriamente, de cozinha com área mínima de 10,00m², não podendo ter largura inferior a 3,00m, nem ter ligação direta com os salões de consumação e os sanitários.



§ 2º Os restaurantes, bares e casas de lanches deverão ter sanitários para o público, na forma estabelecida por este Código.

SUBSEÇÃO III DAS EDIFICAÇÕES PARA MERCADOS E SUPERMERCADOS

Art. 146. As edificações para mercados deverão satisfazer as seguintes exigências:

- I - terem pé direito mínimo de 4,00m, medidos do ponto mais baixo da cobertura;
- II - terem abastecimento de água, além de rede interna para escoamento de águas residuais e de lavagem;
- III - terem entradas de mercadorias e de pessoal de serviço independentes das para o público;
- IV - terem portas de ingresso e largura não inferior a 3,00m;
- V - terem passagens internas principais de largura mínima de 4,00m e as demais 3,00;
- VI - terem os vão iluminantes e área total não inferior a 1/5 da área construída e distribuídos de forma a proporcionar iluminação uniforme.
- VII - terem metade, no mínimo, da área iluminante utilizada para fins de ventilação permanente, ressaltando-se os casos de condicionamento e renovação de ar;
- VIII - terem as portas e janelas gradeadas de forma a possibilitar franca ventilação;
- IX - terem sanitários e vestiários separados para um e outro sexo e isolados de recinto de vendas e dos depósitos dos produtos alimentícios;
- X - terem depósitos de produtos alimentícios adequadamente localizados;
- XI - serem dotados de câmaras frigoríficas separadas, com capacidade suficiente para armazenamento de carnes, pescados, laticínios, frutas e produtos hortigranjeiros.
- XII - terem depósitos de lixo, com capacidade para armazenar o lixo de um dia, localizado de forma que permita a remoção do lixo para o exterior e devidamente provido de ventilação e de água corrente para lavagens, e ralos para o seu fácil escoamento.

Parágrafo único. Nos mercados e supermercados não serão admitidas aberturas de balcões, guinches e registradoras diretamente sobre os logradouros públicos.

Art. 147. Nas edificações para mercados deverão ser satisfeitos ainda os seguintes requisitos:

- I - serem observados para os diversos compartimentos de vendas os dispositivos deste Código que lhes forem aplicáveis, segundo o respectivo gênero de comércio;
- II - terem compartimentos para administração ou fiscalização municipal, com área não inferior a 15,00m², sem que disto resulte quaisquer ônus para a Prefeitura.

Parágrafo único. Os compartimentos referidos no item I do presente artigo não poderão ter área inferior a 8,00m².

Art. 148. Nas edificações para supermercados deverão ser atendidas ainda as seguintes prescrições:

- I - terem área construída superior a 500,00m²;
- II - não terem degraus em toda a área destinada à exposição e venda, sendo as diferenças de nível vencidas por meio de rampas;
- III - terem a área de exposição e venda contínua, não sendo permitida a construção de paredes ou outros elementos que resultem na sua subdivisão em compartimentos independentes.



§ 1º Os estabelecimentos comerciais que tiverem de funcionar sob o sistema de autosserviço e que só dispuserem de área igual ou inferior a 500,00m², deverão obedecer as exigências relativas a edificações para fins comerciais de gêneros alimentícios.

§ 2º Os meios de acesso entre os diversos pisos poderão ser livremente escolhidos entre escadas, rampas, elevadores, escadas-rolantes, desde que atendidas as seguintes exigências:

- a) Existirem escadas-rolantes quando o trânsito público tiver de abranger mais de dois pavimentos;
- b) Existirem elevadores quando o trânsito público tiver de abranger mais de três pavimentos.

§ 3º Ficam isentas da obrigatoriedade de sanitários, as lojas ou estabelecimentos de menos de 60,00 m².

§ 4º As instalações sanitárias poderão ser centralizadas desde que o centro comercial, no seu conjunto, para cada 250,00m² de área construída, tenha um sanitário, mictório, e um lavatório para homens, bem como um sanitário e um lavatório para mulheres.

SEÇÃO IV DAS EDIFICAÇÕES PARA HOTÉIS, PENSÕES E MOTÉIS

Art. 149. As edificações destinadas a hotéis, pensões e motéis, além dos requisitos deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão satisfazer ainda os seguintes:

- I - terem dormitórios segundo as prescrições fixadas por este Código para dormitórios em geral;
- II - terem lavatórios com água corrente nos dormitórios que não dispuserem de banheiros próprios;
- III - terem vestíbulos de entrada dotados de locais apropriados para serviços de portaria, recepção e comunicação;
- IV - terem sala de estar de utilização comum com área mínima de 20,00m²;
- V - terem sala de leitura e correspondência, se for o caso;
- VI - terem dependências de administração e entrada de serviço;
- VII - terem dependências para guarda de utensílios de limpeza e serviço e rouparia;
- VIII - terem depósito para guarda de bagagens de hóspedes;
- IX - terem dois reservatórios de água, sendo um inferior e o outro elevado;
- X - terem instalações coletoras de lixo, convenientemente localizadas, sem comunicação com compartimentos utilizados ou transitados pelos hóspedes, nem com cozinhas, copas e outros compartimentos onde se manipulem ou preparem alimentos ou se depositem gêneros alimentícios;
- XI - terem, obrigatoriamente, duas cozinhas servindo a todos os pavimentos, sendo uma delas de serviço, quando não dispuserem de elevadores;
- XII - terem dois elevadores, sendo um de serviço, quando de três ou mais pavimentos.

§ 1º As dependências para uso do pessoal do serviço deverão ser independentes das destinadas aos hóspedes, inclusive sanitários.

§ 2º Não serão permitidas divisões de madeiras ou tabiques nos compartimentos de permanência prolongada.

§ 3º É obrigatória a existência de um conjunto composto de sanitários, chuveiro e lavatórios de utilização simultânea e independente, com água quente e fria, separados para um e outro sexo, para cada grupo de quatro quartos que não tenham instalações privativas.



- § 4º Os corredores e galerias de circulação deverão ter largura mínima de 2,00m.
- § 5º Todas as instalações de serviço deverão ter acesso independente das destinadas aos hóspedes.
- § 6º A rouparia deverá destinar-se exclusivamente à guarda de roupas limpas, existindo recinto separado para as roupas servidas.
- § 7º se o hotel tiver de servir refeições, o edifício deverá dispor, obrigatoriamente, de salas de refeições, cozinha, copa e despensa, além de local para instalação de câmaras frigoríficas para guarda de alimentos.
- § 8º A cozinha deverá satisfazer as seguintes exigências:
- Ter área mínima de 20,00m² e pé direito mínimo de 3,00m;
 - Ter os fogões providos de coifas e as pias providas de água quente e fria;
 - Ter as janelas protegidas contra insetos e roedores, por meio de telas apropriadas.
- § 9º A área mínima de copa e da despensa será de 10,00m² e o pé direito mínimo de 3,00m.
- § 10º Mesmo que o hotel não tenha eu servir refeição deverá possuir copa e cozinha.
- § 11º Para ligar o pavimento em que estiver localizada a copa ou cozinha com os demais pavimentos deverá existir a instalação de um monta-pratos, no mínimo.
- § 12º Se o hotel tiver de possuir lavanderia, esta deverá ter área mínima de 40,00m² e as seguintes dependências:
- Depósito de roupas servidas;
 - Local para instalação de lavagem e secagem de roupas;
 - Local para passar roupas e depósito de roupas limpas;
 - Local apropriado para desinfecção de colchões, travesseiros e cobertores.

Art. 150. A adaptação de edifício para hotel, pensão ou motel, só será permitida se forem cumpridas integralmente as exigências deste Código.

SEÇÃO V DOS TRABALHOS EM TERRA

Art. 151. A locação da obra do terreno deverá ser feita de acordo com as plantas de situação e de locação dos pilares e das paredes.

Parágrafo único. A locação deverá ser realizada pelos eixos, faces e pilares, ou das paredes, observados os níveis indicados no projeto arquitetônico aprovado.

Art. 152. Nas escavações o processo a adotar dependerá da natureza do solo, sua topografia, dimensões e volume do material a remover ou aterrar, visando-se sempre o máximo de rendimento e economia.

§ 1º as escavações efetuadas nas proximidades de edifícios, logradouros ou servidões, deverão ser empregados métodos de trabalhos que evitem ou reduzam ao mínimo a ocorrência de qualquer perturbação oriunda dos fenômenos deslocados.

§ 2º Ao serem utilizados explosivos, é obrigatória a observância das normas tecnicamente recomendadas.



§ 3º Quando necessário, os locais escavados deverão ser escorados por meios adequados de proteção.

§ 4º Quando tecnicamente desaconselhável, órgão competente da Prefeitura poderá impedir qualquer escavação situada em nível inferior ao das fundações dos edifícios vizinhos.

Art. 153. Os trabalhos de aterros e reaterros deverão ser executados com material adequado e escolhido, de preferência areia ou terra, sem detritos vegetais, em camadas sucessivas de 0,20 m, devidamente molhadas e apiloadas, a fim de serem evitadas ulteriores fendas, trincas e desníveis em virtude de recalques nas camadas aterradas.

Parágrafo único. As prescrições do presente artigo deverão ser observadas em todas as áreas remanescentes das fundações, onde for necessária a regularização do terreno.

Art. 154. As drenagens poderão ser feitas por meio de valetas, com enchimento parcial de brita, formando vazios ou por meio de condutores furados ou não, com juntas descontínuas.

Parágrafo único. A profundidade e o dimensionamento dos drenos serão fixados após os ensaios que se fizerem necessários.

Art. 155. As paredes das cavas de fundações deverão ser escoradas nos seguintes casos:

- I - quando a coesão do terreno for insuficiente para manter os cortes apurados;
- II - quando as cavas forem muito profundas.

§ 1º O tipo de escoramento deverá ser escolhido de acordo com as condições apresentadas em cada caso.

§ 2º Nos terrenos de pouca coesão deverá haver proteção resistente às pressões laterais do solo fundações vizinhas, pressão das águas e impermeabilidade à sua passagem.

§ 3º Para evitar quaisquer modificações nas estruturas de edifícios vizinhos, deverão ser tomadas todas as providências que forem tecnicamente adequadas e necessárias.

Art. 156. O esgotamento será obrigatório quando as fundações atingirem terrenos embebidos ou lençol de água quando as cavas acumularem águas de chuvas, impedindo o prosseguimento dos serviços.

Art. 157. O rebaixamento do lençol de água, quando efetuado, deverá observar o projeto elaborado, empregando-se sempre equipamento adequado, garantia a proteção dos edifícios vizinhos porventura existentes.

SEÇÃO VI DOS MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

Art. 158. Os materiais de construção, seu emprego e os métodos de utilização, deverão satisfazer às normas, padronizações e especificações adotadas pela ABNT.

§ 1º A Prefeitura poderá impedir o emprego de materiais de construção inadequados, com defeitos ou impurezas, que possam comprometer a estabilidade da edificação ou a segurança do público.

§ 2º Nos casos de materiais cuja aplicação não seja definitivamente consagrada pelo uso, a Prefeitura poderá exigir análises ou ensaios, efetuados à custa do interessado, por entidade pública de pesquisas tecnológicas.



SEÇÃO VII DOS ANDAIMES E PLATAFORMAS

Art. 159. Os andaimes deverão ficar dentro do tapume e satisfazer as seguintes exigências:

- I - terem os postes, travessas, escadas e demais peças em perfeitas condições de resistência e estabilidade e, capazes de garantir os operários e transeuntes contra acidentes;
- III - terem largura mínima de 1,20m, não podendo exceder a largura do passeio;
- IV - terem as tábuas das pontes com espessura mínima de 0,025m;
- V - terem as pontes protegidas externamente por guarda-copo construído de dois barrotes horizontais, sendo um fixado a 0,50m e outro a 1,00m acima do piso;
- VI - terem a ponte de serviço protegida por uma cortina externa capaz de impedir a queda de materiais.

§ 1º A colocação de andaimes depende da licença para edificar ou da licença para demolir.

§ 2º Não será permitido o uso de madeira roliça em andaimes.

§ 3º As escadas colocadas os andaimes deverão ter a necessária solidez e ser mantida com a suficiente inclinação, além de apoiadas e amarradas.

§ 4º É proibida a colocação de escadas fora de tapumes.

Art. 160. Os andaimes armados com cavaletes ou escadas serão permitidos nos seguintes casos:

- I - quando usados exclusivamente para pequenos serviços até altura máxima de 5,00m;
- II - quando forem providos de travessas que os limitem, a fim de impedir o trânsito público sob as peças que os constituem.

Art. 161. Os andaimes não poderão danificar árvores nem prejudicar aparelhos de iluminação pública e o funcionamento de equipamentos e instalações de quaisquer outros serviços públicos.

Parágrafo único. No caso de ser indispensável a retirada de qualquer instalação, equipamento ou aparelho, o interessado deverá solicitar providências à Prefeitura.

SEÇÃO VIII DAS OBRIGAÇÕES DURANTE OS SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÕES

SUBSEÇÃO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 162. Após o início dos serviços de construção, ao serem locadas as fundações, o construtor responsável deverá requerer ao órgão competente da Prefeitura a verificação de alinhamento de cota de soleira e o certificado de numeração

Art. 163. Para efeito de fiscalização da Prefeitura, um exemplar do projeto arquitetônico aprovado a licença para edificar e o alvará do alinhamento e de nivelamento deverão ser permanentemente conservados na obra, protegidos da ação do tempo e dos materiais de construção e em local de fácil acesso.

Parágrafo único. No caso de demolição, deverá ficar no local a respectiva licença.



Art. 164. Em qualquer obra de edificação, é obrigatório afixar no tapume placas de dimensões contendo 1,20mx0,60m, no mínimo, identificando os responsáveis pelo projeto e pela execução e contendo todas as indicações exigidas pelo CREA.

Parágrafo único. No caso de moradia econômica, o proprietário será obrigado a afixar, à frente da construção, placa indicadora da mesma, bem como do projeto fornecido pela Prefeitura ou elaborado por profissional habilitado.

Art. 165. Quando houver substituição de profissional responsável pela execução de edificação, o fato deverá ser comunicado ao órgão competente da Prefeitura, com a descrição dos serviços até o ponto onde termina a responsabilidade de um e começa a do outro profissional.

§ 1º A comunicação de que trata o presente artigo, poderá ser tanto pelo proprietário do imóvel como pelo profissional responsável pela execução da edificação.

§ 2º Ao assumir a responsabilidade pela execução da edificação, o novo profissional deverá comparecer ao órgão competente da Prefeitura, a fim de assinar todas as plantas e documentos pertinentes à obra.

§ 3º No caso de não ser feita a comunicação, a responsabilidade profissional pela execução da obra da edificação permanecerá a mesma até a sua conclusão, para todos os efeitos legais.

SUBSEÇÃO II DAS PRECAUÇÕES NA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

Art. 166. Na execução dos serviços de edificação, o construtor responsável e o proprietário do imóvel deverão adotar as medidas necessárias à segurança e proteção dos trabalhadores, do público e das propriedades vizinhas, observadas as prescrições sobre segurança no trabalho estabelecidas pela legislação federal pertinente e complementadas pelo Código de Posturas deste Município.

§ 1º É obrigatória a adoção de medidas adequadas para que o leito do passeio e do logradouro, no trecho compreendido pelas obras, seja permanentemente mantido em perfeito estado de conservação e limpeza.

§ 2º Em caso de acidentes por falta de precauções ou de segurança, devidamente apurados pelo órgão competente da Prefeitura, será multado o construtor responsável sem prejuízo das penalidades legais.

§ 3º Quaisquer detritos caídos nas obras ou resíduos de materiais que ficarem sobre trechos do leito do passeio e do logradouro, deverão ser imediatamente recolhidos, inclusive com a varredura dos referidos trechos, a fim de impedir o levantamento do pó.

§ 4º O construtor responsável deverá adotar medidas capazes de evitar incômodos à vizinhança, pela queda de detritos nas propriedades vizinhas ou pela produção de poeira e ruídos excessivos.

§ 5º Não será permitida a preparação de reboco ou argamassa nos passeios e logradouros.

§ 6º As exigências do presente artigo e dos parágrafos anteriores são extensivos aos serviços de demolições.



SUBSEÇÃO III DA PARALISAÇÃO DOS SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO

Art. 167. Qualquer paralização dos serviços de edificação por prazo superior a trinta dias deverá ser, obrigatoriamente, comunicada ao órgão competente da Prefeitura.

§ 1º Enquanto a comunicação não for feita, estará ocorrendo o prazo de licença para edificar.

§ 2º Uma vez expirado o prazo de licença e a fiscalização municipal constatar quais as obras foram paralisadas, deverá ser anotada tal ocorrência em processo.

§ 3º Se a paralisação comunicada ou constatada for superior a sessenta dias, será obrigatória a remoção dos tapumes e andaimes, bem como o fechamento das obras, no alinhamento do logradouro, por meio de muro de 2,50m de altura, dotado de portão de entrada.

§ 4º Se o proprietário responsável pela remoção dos tapumes e andaimes e pela construção do muro, não atender à intimação da Prefeitura para executar as determinações do parágrafo anterior, ficará sujeito, além das penalidades previstas neste Código, ao pagamento dos custos dos serviços efetuados pela Prefeitura, acrescidos de 20%.

§ 5º Quando a edificação for localizada no alinhamento do logradouro, uma das aberturas deverá ser guarnecida por porta, ficando as demais aberturas convenientemente fechadas com alvenaria.

§ 6º Decorridos mais de sessenta dias de paralisação das obras, o órgão competente da Prefeitura deverá fazer a necessária vistoria, a fim de verificar se a edificação oferece perigos à segurança pública e de intimar o proprietário a executar, no prazo máximo de trinta dias, as medidas que se fizerem necessário.

§ 7º As exigências do presente artigo são extensivas à paralisação dos serviços e demolições.

Art. 168. Se tratar de logradouro no qual, a juízo do órgão competente da Prefeitura, o aspecto da edificação prejudique a estética da cidade, o proprietário deverá ser intimado e reiniciar os serviços, no prazo máximo de trinta dias, a fim de concluir as obras.

Art. 169. No caso de paralisação de serviços de demolição por mais de sessenta dias, o órgão competente da Prefeitura deverá intimar o proprietário e reiniciá-los imediatamente a s concluí-los dentro de um prazo devidamente fixado, sob pena de multa.

SUBSEÇÃO IV DA LIMPEZA DA EDIFICAÇÃO CONSTRUÍDA

Art. 170. A limpeza dos revestimentos de paredes, forros e pisos da edificação construída deverá ser feita de acordo com a boa técnica de construção, mediante o emprego dos materiais tecnicamente recomendados.

Parágrafo único. As prescrições do presente artigo são extensivas aos vidros, ferragens e metais, aparelhos sanitários e de iluminação e ferragens de esquadrias e caixilhos.

Art. 171. Para que a edificação construída seja entregue em perfeito estado, deverão ser feitos, obrigatoriamente, os serviços destinados aos arremates finais, no caso de revestimentos diversos, pinturas e decorações.

Art. 172. Em todos os aparelhos e equipamentos deverá ser feita verificação rigorosa de seu funcionamento normal.



Parágrafo único. Todas as tubulações deverão ser atentamente verificadas.

SUBSEÇÃO V DA REMOÇÃO DOS MATERIAIS E EQUIPAMENTOS E DOS ANDAIMES E TAPUMES

Art. 173. É obrigatória a execução de todos os serviços necessários às desmoldagens e demolições das instalações provisórias que forem utilizadas para ser construída a edificação.

Art. 174. Imediatamente após a conclusão dos serviços de construção da edificação, é obrigatória a remoção de todos os materiais, equipamentos, ferramentas e acessórios, vem como das peças remanescentes e sobras de materiais, entulhos e demais resíduos.

Art. 175. Após o término dos serviços de construção da edificação, os andaimes e tapumes deverão ser retirados nos seguintes prazos, no máximo:

- I - vinte e quatro horas no caso de andaimes, com conclusão de até cinco dias;
- II - vinte dias no caso de tapumes.

§ 1º Se os andaimes e tapumes não forem retirados dentro dos prazos fixados pelos itens do presente artigo, a Prefeitura o fará, correndo as despesas por conta do proprietário da edificação ou do construtor responsável, quando for o caso, sem prejuízo de multa aplicada na oportunidade.

§ 2º Retirados os tapumes e andaimes, deverão ser feiros, imediatamente, pelo construtor responsável, os reparos dos estragos acaso verificados nos passeios e logradouros, sob pena de multa.

SEÇÃO IX DA FISCALIZAÇÃO DA PREFEITURA DURANTE A CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÕES

SUBSEÇÃO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 176. Quaisquer edificações, a fiscalização municipal zelar pelo fiel cumprimento das disposições deste Código e pela perfeita execução dos projetos aprovados, podendo, a qualquer tempo, intimar, vistoriar, embargar ou solicitar a demolição de obras.

Art. 177. Quaisquer que sejam os serviços de construção de edificações, os seus responsáveis são obrigados a facilitar, por todos os meios, a fiscalização municipal no desempenho de suas funções legais.

SUBSEÇÃO II DAS INTIMAÇÕES

Art. 178. A intimação terá lugar sempre que for necessário promover o cumprimento de qualquer das disposições deste Código.

§ 1º Da intimação constarão os dispositivos deste Código a cumprir os prazos dentro dos quais deverão ser cumpridos.



§ 2º Em geral, os prazos para cumprimento de disposições deste Código não deverão ser superiores a oito dias.

§ 3º Decorrido o prazo fixado na intimação e no caso do não cumprimento da intimação, será aplicada a penalidade cabível e expedida nova intimação por edital.

§ 4º Mediante requerimento ao Prefeito e ouvido o órgão competente da Prefeitura, poderá ser dilatado o prazo ficado para cumprimento da intimação, não podendo a prorrogação exceder de período igual ao anteriormente fixado.

§ 5º Se for feita interposição de recurso contra a intimação, o mesmo deverá ser levado ao conhecimento do órgão competente da Prefeitura, a fim de ficar susgado o prazo de intimação.

§ 6º No caso de despacho favorável ao recurso referido no parágrafo anterior, cessará o expediente da intimação.

§ 7º No caso de despacho denegatório ao recurso referido no parágrafo 5º do presente artigo, será providenciado novo expediente de intimação, contada a continuação do prazo a partir da data da publicação do referido despacho.

SUBSEÇÃO III DAS VISTORIAS

Art. 179. As vistorias administrativas dos serviços de construção de edificações serão providenciadas pelo órgão competente da Prefeitura e realizadas por intermédio de seus técnicos.

Art. 180. As vistorias nas edificações terão lugar nos seguintes casos:

- I - quando, por motivos de segurança, for considerada necessária a imediata demolição de qualquer obra em andamento ou paralisada;
- II - quando em qualquer edificação existente forem observados indícios de desmoronamento ou ruína, ameaçando a segurança pública;
- III - quando deixar de ser cumprida, dentro do prazo fixado, a intimação para demolição parcial ou total de obras da edificação;
- IV - quando o órgão competente da Prefeitura julgar necessário, a fim de assegurar o cumprimento de disposições deste Código ou de resguardar o interesse público;
- V - para efeito de legalização de obra clandestina.

Parágrafo único. No caso de tapumes e andaimes, estes deverão ser periodicamente vistoriados pelo órgão competente da Prefeitura, a fim de verificar sua eficiência e segurança.

Art. 181. Em geral, a vistoria deverá ser realizada na presença do interessado ou de seu representante legal, far-se-á a sua interdição.

Parágrafo único. Não sendo conhecido nem encontrado o interessado ou seu representante legal, far-se-á intimação por meio de aviso na imprensa.

Art. 182. Se a edificação a ser vistoriada for encontrada fechada, no dia e na hora marcados para a vistoria, far-se-á sua interdição.



Parágrafo único. No caso de existir suspeita de iminente desmoronamento ou ruína, o órgão competente da Prefeitura, deverá proceder imediata vistoria, mesmo que seja necessário realizar o arrombamento do imóvel, ouvida previamente a Procuradoria Jurídica da Municipalidade.

Art. 183. Em qualquer vistoria é obrigatório que as conclusões dos técnicos do órgão competente da Prefeitura sejam consubstanciadas em laudo, observando-se os seguintes requisitos mínimos:

- I - natureza dos edifícios ou obras;
- II - condições de segurança, conservação e higiene;
- III - se existe licença para edificar ou realizar obras;
- IV - se forem feitas modificações em relação ao projeto aprovado;
- V - se as obras são legalizáveis;
- VI - providências a serem tomadas, em vista dos dispositivos deste Código, bem como prazos em que devam ser cumpridas.

§ 1º Lavrado o laudo de vistoria, o órgão competente da Prefeitura deverá fazer, com urgência, a necessária intimação, na forma prevista por este Código, a fim do interessado dele tomar imediato conhecimento.

§ 2º Não sendo cumpridas as determinações do laudo de vistoria no prazo fixado, deverá ser imediatamente renovada a intimação por edital.

§ 3º Decorrido o prazo fixado na intimação, e não tendo sido cumpridas as providências estabelecidas no laudo de vistoria, deverá ser executado o despejo e interdição do edifício ou qualquer medida de proteção e segurança, por determinação do órgão competente da Prefeitura, ouvida previamente a Procuradoria Jurídica de Municipalidade.

§ 4º Nos casos de ameaça à segurança pública, pela iminência de desmoronamento de qualquer natureza, que exijam imediatas medidas de proteção e segurança, o órgão competente da Prefeitura, ouvida previamente a Procuradoria Jurídica da Municipalidade, deverá determinar a sua execução, em conformidade com as conclusões do laudo de vistoria.

Art. 184. No caso de serviços ou obras decorrentes de laudo de vistoria executados ou custeados pela Prefeitura, as despesas correspondentes, acrescidas de 20%, serão pagas, pelo interessado, na forma da lei.

Art. 185. Dentro do prazo fixado na intimação resultante do laudo de vistoria, o interessado poderá apresentar recurso ao Prefeito, por meio de requerimento.

§ 1º O requerimento referido no presente artigo terá caráter de urgência, devendo de seu encaminhamento ser feito de maneira a chegar a despacho final do Prefeito antes de decorrido o prazo marcado pela intimação para o cumprimento das exigências estabelecidas no laudo de vistoria.

§ 2º O despacho do Prefeito deverá tomar por base as conclusões no laudo da vistoria e a contestação técnica do órgão competente da Prefeitura às razões formuladas ao requerimento.

§ 3º O recurso não suspende a execução das medidas urgentes a serem tomadas, de acordo com as disposições deste Código, nos casos de ameaças de desabamentos, com perigos para a segurança pública.



CAPÍTULO VII

DA OCUPAÇÃO E DA HABITAÇÃO DO EDIFÍCIO

Art. 186. Terminada a construção de qualquer edificação ou de qualquer obra parcial em edifício existente, resultante de projeto aprovado e de licença para edificar, deverá ser feito requerimento pelo proprietário ao órgão competente da Prefeitura de acordo com os seguintes requisitos:

- I - para habite-se se tratar de edificação uni-habitacional ou pluri-habitacional;
- II - para ocupação de tratar de edificação não residencial ou de obra parcial em edifício existente.

§ 1º O requerimento deverá ser feito em formulário próprio, dentro do prazo da licença para edificar e instruído nos seguintes documentos:

- a) licença para edificar;
- b) certificado da entidade pública ou da concessionária de serviço público de que a instalação predial da esfera de sua competência foi executado de acordo com o projeto aprovado e está em condições de perfeito funcionamento;
- c) certificado de emplacamento da edificação fornecido pelo órgão competente da Prefeitura;
- d) formulário oficial do IBGE, devidamente preenchido.

§ 2º Quando as obras executadas em edifício residencial existente, resultar nova residência, deverá ser requerido habite-se ao invés de ocupação.

§ 3º Não necessita ser requerida a ocupação de obras que independem de aprovação de projeto de licença para edificar.

Art. 187. Para a edificação poder ser habitada ou ocupada, o órgão competente da Prefeitura fornecerá:

- I - carta da habitação no caso de edificação uni-habitacional ou pluri-habitacional;
- II - carta de ocupação no caso de edificação não residencial ou de obra parcial em edifício existente.

Parágrafo único. Todo e qualquer estabelecimento industrial, comercial, prestador de serviço ou similar, só poderá iniciar seu funcionamento se estiver munido de carta de ocupação, respeitadas ainda as prescrições da Lei do Plano Diretor Físico do Município e as do Código de Posturas deste Município.

Art. 188. Para ser concedido habite-se ou ocupação de edificação pelo órgão competente da Prefeitura,

Art. 189. deverão estar plenamente satisfeitas as seguintes condições:

- I - ter sido observado fielmente o projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura;
- II - estar a edificação construída de acordo com as disposições deste Código e as da Lei do Plano Diretor Físico do Município;
- III - estar a edificação livre de todos os resíduos dos diversos serviços de construção e em completo estado de limpeza;
- IV - estar colocada a placa de numeração da edificação;
- V - estar concluído e limpo o passeio do logradouro ao longo da testada da edificação.



§ 1º Procedida a vistoria pelo órgão competente da Municipalidade e aceita a edificação, este deverá emitir carta de habitação ou carta de ocupação, conforme o caso, no prazo máximo de dez dias, a contar da data de entrada do requerimento do interessado na Prefeitura.

§ 2º No caso das instalações prediais, o órgão competente da Prefeitura deverá examinar atentamente se foram observadas as prescrições do Código de Instalações deste Município, no que se refere à execução dos projetos de instalação e às condições de seu funcionamento.

Art. 190. O habite-se ou ocupação poderá ser concedido se a edificação tiver partes que possam ser habitadas ou ocupadas independentemente uma das outras, constituindo cada uma delas uma edificação definida.

§ 1º Para os edifícios de apartamentos, além das exigências estabelecidas no presente artigo, deverão ser observadas ainda as seguintes:

- a) terem em perfeito funcionamento as instalações prediais em geral;
- b) estarem concluídas todas as partes do edifício comuns aos diversos apartamentos, faltando apenas o término das obras no interior de alguns deles;
- c) terem sido removidos os tapumes e andaimes;
- d) estarem os edifícios e os apartamentos já concluídos com as respectivas numerações.

§ 2º Quando se tratar de mais uma edificação dentro do mesmo lote, o habite-se ou ocupação poderá ser concedido a cada uma delas que satisfizer separadamente as exigências fixadas neste Código.

§ 3º A ocupação parcial para lojas poderá ser concedida independentemente do revestimento do piso, a ser executado juntamente com as necessárias instalações.

§ 4º O habite-se parcial nos conjuntos residenciais e nas ruas particulares só poderá ser concedido quando as vias, passagens ou entradas estiverem totalmente concluídas.

§ 5º Quando destinadas à moradia de seu proprietário, a moradia econômica poderá ser habitada provisoriamente antes de terminada todas as obras, desde que esteja em condições de ser utilizados: um dos compartimentos de permanência prolongada, a cozinha e o sanitário com banho, bem como as instalações de abastecimento de água e de esgotos sanitários.

Art. 191. Se constatar na vistoria que a edificação não foi construída, reconstruída, reformada ou acrescida de acordo com o projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura, o construtor responsável será multado ou suspenso, segundo as disposições deste Código, bem como intimado a legalizar as obras, executando as necessárias modificações.

Parágrafo único. As exigências do presente artigo poderão ir até a demolição parcial ou total da edificação ou de parte da mesma.

Art. 192. Se a edificação for habitada ou ocupada sem ter sido procedida a vistoria e concedido habite-se ou ocupação pelo órgão competente da Prefeitura, o proprietário sofrerá as penalidades estabelecidas neste Código.

Art. 193. Toda e qualquer edificação só poderá ter a ocupação e o destino indicados na licença para edificar.

§ 1º A exigência do presente artigo deverá ser rigorosamente observada pelo órgão competente da Prefeitura, antes de conceder o habite-se ou a ocupação de toda e qualquer edificação.



§ 2º A mudança de destino e o aumento de sobrecargas prescritas para esse fim poderão ser permitidas pela Prefeitura, mediante requerimento do interessado, acompanhado do laudo de vistoria de segurança, assinado por dois profissionais legais habilitados, com firmas reconhecidas, que concluam pela possibilidade do aumento de sobrecargas sem por em risco a segurança da edificação e dos que dele se servirem.

Art. 194. Antes de ser concedido habite-se ou ocupação de toda e qualquer edificação, o órgão competente da Prefeitura deverá providenciar, obrigatoriamente, para que os elementos de interesse da tributação municipal sejam transcritos no cadastro fiscal.

CAPÍTULO VIII **DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES**

SEÇÃO I **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 195. A infração a qualquer dispositivo deste Código fica sujeita a penalidades.

§ 1º Quando o infrator for o profissional responsável por projeto arquitetônico de edificação de qualquer tipo ou profissional responsável por projeto arquitetônico de edificação de qualquer tipo ou o profissional responsável pela construção da edificação, poderão ser aplicáveis as seguintes penalidade:

- a) advertência, suspensão;
- b) exclusão do registro dos profissionais legalmente habilitados, existentes na Prefeitura;
- c) cassação da licença para construir a edificação;
- d) multa, embargo das obras;
- e) demolição parcial ou total das obras.

§ 2º A Prefeitura, através de seu órgão competente, representará ao CREA região a que pertence este Município, contra o profissional que, no exercício de suas atividades profissionais, violar as disposições deste Código e da legislação federal em vigor concernente à matéria.

§ 3º Quando se verificar irregularidades em projeto ou na construção de obras que resultem em advertência, multa, suspensão ou exclusão para o profissional, idêntica penalidade será importa à firma a que ele pertença e que tenha com ele responsabilidade solidária.

§ 4º Quando o infrator for a firma responsável pela elaboração de projeto ou pela execução de edificação de qualquer tipo, as penalidades aplicáveis serão iguais às especificadas nas alíneas do parágrafo 1º do presente artigo.

§ 5º As penalidades discriminadas nas alíneas do parágrafo 1º do presente artigo são extensivas às infrações cometidas por administrador ou contratante de obras públicas ou de instituições oficiais.

§ 6º Quando o infrator for proprietário das obras, as penalidades aplicáveis são as seguintes:

- a) advertência, cassação da licença para construir a edificação;
- b) multa, embargo das obras, demolição parcial ou total das obras.

§ 7º as penalidades especificadas nas alíneas do parágrafo anterior serão aplicadas igualmente, nos casos de infrações na construção de obras pertencentes a empresas concessionárias de serviços públicos federais, estaduais e municipais.



Art. 196. Verificada a infração a qualquer dos dispositivos deste código, será lavrado imediatamente, pelo servidor público municipal competente, o respectivo auto, modelo oficial, que conterá, obrigatoriamente, ao seguintes elementos:

- I - dia, mês, ano, hora e lugar em que for lavrado;
- II - nome do infrator, profissão, idade, estado civil, residência, estabelecimento ou escritório;
- III - descrição sucinta do fato determinante da infração e dos pormenores que possam servir de atenuante ou de agravante;
- IV - dispositivo infringido e assinatura de quem o lavrou.

§ 1º A lavratura do auto de infração independe de testemunha e o servidor público municipal que o lavrou assume inteira responsabilidade pela mesma, sendo passível de penalidade, por falta grave, em caso de erros ou excessos.

§ 2º O infrator terá o prazo de cinco dias, a partir da data de lavratura do auto de infração, para apresentar defesa, por meio de requerimento dirigido ao Prefeito.

Art. 197. O profissional e a firma suspensos ou excluídos do registro dos profissionais e firmas legalmente habilitados, não poderão apresentar projetos para aprovação, iniciar obras de qualquer ripo nem prosseguir nas que estiverem executando, enquanto vigir a penalidade.

§ 1º É facultado ao proprietário de obra embargada, por força de penalidades aplicadas ao profissional ou firma responsável, requerer ao órgão competente da Prefeitura a substituição do profissional ou firma.

§ 2º Quando se verificar a substituição de profissional ou de firma, na forma do parágrafo anterior, a Prefeitura só reconhecerá o novo responsável após este por a sua assinatura no requerimento apresentado pelo proprietário do imóvel.

§ 3º No caso previsto no parágrafo anterior, o novo construtor deverá comparecer ao órgão competente da Prefeitura para assinar todas as peças do projeto aprovado e a licença para edificar.

§ 4º O prosseguimento das obras só poderá realizar-se após serem sanadas, se for o caso, as irregularidades que tiverem dado o motivo à suspensão ou exclusão do profissional ou firma.

Art. 198. É da competência do Prefeito a confirmação dos autos de infração e o arbitramento de penalidades, ouvido previamente ao órgão competente da Prefeitura.

Parágrafo único. Julgadas procedentes, as penalidades serão incorporadas ao histórico profissional, da firma ou do proprietário infratores.

Art. 199. A aplicação de penalidades referidas neste Código não isenta o infrator das demais penalidades que lhe forem aplicáveis pelos mesmos motivos e prevista pela legislação federal ou estadual nem da obrigação de reparar os danos resultantes da infração, na forma do Art. 159 do Código Civil.

SEÇÃO II DA ADVERTÊNCIA

Art. 200. A penalidade de advertência será aplicada ao profissional responsável nos seguintes casos:

- I - quando apresentar projeto em flagrante desacordo com disposições deste Código ou com o local a ser edificado;



- II - quando modificar o projeto aprovado sem solicitar a modificação ao órgão competente da Prefeitura;
- III - quando iniciar ou executar obras sem a necessária licença para edificar.

Parágrafo único. A penalidade de advertência é aplicável também às firmas ou proprietários que infringirem quaisquer dos itens no presente artigo.

SEÇÃO III DA SUSPENSÃO

Art. 201. A penalidade de suspensão será aplicada ao profissional responsável, nos seguintes casos:

- I - quando sofrer, em menos de um ano, doze advertências;
- II - quando modificar projeto aprovado, introduzindo alterações contrárias a dispositivos deste Código;
- III - quando iniciar ou executar obras sem a necessária licença e em desacordo com as prescrições deste Código;
- IV - quando, em face de sindicância, for constatado ter se responsabilizado pela execução e obras, entregando-as a terceiros sem a devida habilitação;
- V - quando, através de sindicância, for apurado ter assinado projeto como seu autor, sem o ser, o que, como autor do referido projeto, falseou medias a fim de burlar dispositivos deste Código;
- VI - quando, mediante sindicância, for apurado ter construído obras em desacordo com o projeto aprovado ou ter cometido, na execução de obras, erros técnicos ou imperícias;
- VII - quando for autuado em flagrante na tentativa de suborno ou for apurado, através de sindicância, ter subornado servidor público municipal, ou quando for condenado pela justiça por atos praticados contra interesses da Prefeitura e decorrentes de atividade profissional.

§ 1º A penalidade de suspensão é aplicável, a firmas que infringirem quaisquer dos itens do presente artigo.

§ 2º A suspensão poderá variar de dois a vinte e quatro meses.

§ 3º No caso de reincidência pela mesma pessoa física ou jurídica dentro do período de dois anos, contados a partir da data do início da vigência da penalidade anterior, o prazo de suspensão será aplicado em dobro.

SEÇÃO IV DA EXECUÇÃO DE PROFISSIONAL OU FIRMA

Art. 202. A penalidade de exclusão profissional ou firma de registro dos profissionais e firmas legalmente habilitadas, existente no órgão competente da Prefeitura será aplicada quando for comprovado mediante sindicância:

- I - ter sido, por incompetência, omissão ou fraude, responsável por acidente ocorrido em obra sob sua responsabilidade ou dela decorrente;
- II - ter cometido grave erro técnico no projeto ou na execução que ponha em perigo a estabilidade da obra ou a segurança de pessoas ou bens;
- III - ter utilizado por meio de fraude, material inadequado ou de qualidade inferior ao especificado;



- IV - ter ocorrido nas faltas previstas no item VII do artigo anterior, pela segunda vez, dentro do prazo de dez anos, a contar do início da primeira suspensão.

SEÇÃO V DA CASSAÇÃO DA LICENÇA PARA CONSTRUIR A EDIFICAÇÃO

Art. 203. A penalidade de cassação da licença para construir a edificação será aplicada nos seguintes casos:

- I - quando for modificado projeto aprovado pelo órgão competente da Prefeitura sem ser solicitada ao menos a aprovação das modificações consideradas necessárias, através do projeto modificativo;
- II - quando forem executados serviços em desacordo com os dispositivos deste Código.

SEÇÃO VI DAS MULTAS

Art. 204. Julgada improcedente a defesa apresentada pelo infrator ou não sendo a mesma apresentada no prazo fixado, será imposta a multa correspondente à infração, sendo o infrator intimado a pagá-la na Tesouraria da Prefeitura dentro do prazo de cinco dias.

Parágrafo único. As multas serão impostas em grau mínimo, médio e máximo, considerando-se para graduá-las, a maior ou menor gravidade ou infração, as suas circunstâncias atenuantes ou agravantes e os antecedentes do infrator a respeito dos dispositivos deste Código.

Art. 205. As multas aplicáveis a profissional ou firma responsável por projeto ou pela execução de obra serão as seguintes:

- I - 50% do valor do salário mínimo por apresentar projeto em desacordo com o local, falseando medidas, cotas e demais indicações;
- III - 50% do valor do salário mínimo por falsear cálculos do projeto e elementos de memoriais descritivos ou por viciar projeto aprovado, introduzindo ilegalmente alterações de qualquer espécie;
- IV - 100% do valor do salário mínimo por assumir responsabilidade de uma obra e entregar sua execução a terceiros sem a devida habilitação.

Parágrafo único. As multas especificadas nos itens do presente artigo serão extensivas a administrador ou contratante de obras públicas ou de instituições oficiais.

Art. 206. As multas aplicáveis simultaneamente a profissional ou firma responsável e a proprietário deverão ser as seguintes:

- I - 100% do valor do salário mínimo pela inobservância das prescrições técnicas e de garantia de vida e de bens de terceiros na execução de edificações ou demolições;
- II - 100% do valor do salário mínimo por executar obras de qualquer tipo sem a necessária licença ou em desacordo com o projeto aprovado ou qualquer dispositivo deste Código.
- III - 10% do valor do salário mínimo por inexistência no local da obra de cópia do projeto, da licença para edificar ou para demolir ou do alvará do alinhamento de nivelamento;
- IV - 25% do valor do salário mínimo por executar obra de qualquer natureza após o prazo fixado na licença.
- V - 200% do valor do salário mínimo pela inobservância de qualquer dos dispositivos deste Código relativos a edifícios de apartamentos e a edificações para fins especiais em geral;



- VI - 100% do valor do salário mínimo pela inobservância dos dispositivos deste Código relativos a áreas e aberturas de iluminação e ventilação, dimensões de compartimentos, pés direitos, balanços, galerias e elementos construtivos;
- VII - 100% do valor do salário mínimo por inobservância de qualquer das exigências deste Código relativas a tapumes e andaimes;
- VIII - 200% do valor do salário mínimo pelo não cumprimento da intimação em virtude de vistoria ou de determinações fixadas no laudo de vistoria.

Parágrafo único. As multas especificadas nos itens do presente artigo serão extensivas a administrador ou contratante de obras públicas ou de instituições oficiais.

Art. 207. As multas aplicáveis a proprietários de edificações serão as seguintes:

- I - 200% do valor do salário mínimo por habitar ou fazer habitar ou ocupar ou fazer ocupar a edificação sem ter sido concedido o referido habite-se ou a referida ocupação pelo órgão competente da Prefeitura;
- II - 25% do valor do salário mínimo por subdividir compartimentos sem licença do órgão competente da Prefeitura.

Art. 208. Por infração a qualquer dispositivo deste Código não especificado nos itens dos artigos, 454, 455 e 456 deste Código, poderão ser aplicadas multas ao infrator entre 50% e 200% do valor do salário mínimo.

Art. 209. Quando as multas forem impostas de forma regular e através de meios hábeis e quando o infrator se recusar a pagá-las nos prazos legais, esses débitos serão judicialmente executados.

Art. 210. As multas não pagas nos prazos legais serão inscritas em dívida ativa.

Art. 211. Quando, em débito de multa, nenhum infrator poderá receber quaisquer quantias ou créditos que tiver com a Prefeitura, participar de concorrência, coleta ou tomada de preços, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza nem transacionar a qualquer título com a administração Municipal.

Art. 212. Nas reincidências, as multas serão cominadas em dobro.

Parágrafo único. Considera-se reincidência a repetição ou infração de um mesmo dispositivo deste Código pela mesma pessoa física ou jurídica, depois de passado em julgado, administrativamente, a decisão condenatória, referente à infração anterior.

Art. 213. Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos legais, serão atualizadas, nos seus valores monetários, na base dos coeficientes de correção monetária fixados periodicamente em resoluções do órgão federal competente.

Parágrafo único. Nos cálculos de atualização dos valores monetários dos débitos decorrentes de multas a que se refere o presente artigo serão aplicados os coeficientes de correção monetária que estiverem em vigor na data de liquidação das importantes devidas.

Art. 214. Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a tiver determinado.



SEÇÃO VII **DO EMBARGO**

Art. 215. Qualquer edificação ou obra parcial em execução ou concluída poderá ser embargada, sem prejuízo de multas, nos seguintes casos:

- I - quando não tiver projeto aprovado ou licença para edificar;
- II - quando estiver sendo construída em desacordo com as prescrições deste Código;
- III - quando desobedecidas as prescrições da licença para edificar ou do alvará de alinhamento e nivelamento;
- IV - quando desrespeitadas as normas vigentes da ABNT;
- V - quando empregados materiais inadequados ou sem as necessidades e condições de resistência, resultando, a juízo do órgão competente da Prefeitura, em perigos para a segurança da edificação, do pessoal que a constrói e do público;
- VI - quando, a juízo do órgão competente da Prefeitura, a edificação estiver ameaçada na sua segurança, estabilidade ou resistência.
- VII - quando o construtor isentar-se da responsabilidade de execução da edificação ou quando for substituído sem os referidos fatos serem comunicados ao órgão competente da Prefeitura;
- VIII - quando o construtor ou proprietário se recusarem a atender qualquer intimação da Prefeitura referente ao cumprimento de dispositivos deste Código.

§ 1º As prescrições estabelecidas nos itens do presente artigo são extensivas a demolições.

§ 2º Além da notificação do embargo pelo órgão competente da Prefeitura, deverá ser feita a publicação do edital.

§ 3º As obras que forem embargadas deverão ser imediatamente paralisadas.

§ 4º Para assegurar a paralisação de obra embargada, a Prefeitura poderá se for o caso, requisitar força policial, observados os requisitos legais.

§ 5º O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências que o motivarem e mediante requerimento do interessado ao Prefeito, acompanhado dos respectivos comprovantes de pagamento das multas e taxas devidas.

§ 6º Se a obra embargável não for legalizável, só poderá verificar o levantamento do embargo após a correção ou eliminação do que tiver sido executado em desacordo com os dispositivos deste Código.

§ 7º O embargo de obras públicas em geral ou de instituições oficiais, através de mandato judicial, será efetuado quando não surtirem efeito os pedidos de providências encaminhadas por vias administrativas em ofício da chefia do órgão competente da Prefeitura ao diretor da repartição ou instituição responsável pelas obras, bem como de comunicação escrita do Prefeito ao Ministro ou Secretário ao qual as mesmas estiverem subordinadas.

§ 8º No caso de desrespeito de embargo administrativo em obras pertencentes a empresas concessionárias de serviços públicos, deverá ser providenciado mandato judicial.

SEÇÃO VIII **DA DEMOLIÇÃO**

Art. 216. A demolição, parcial ou total, de edificação será aplicável aos seguintes casos:



- I - quando, decorridos mais de trinta dias, não forem atendidas as exigências deste Código referente à construção paralisada a qual oferece perigos à segurança pública ou prejudica a estética da cidade;
- II - quando o proprietário não atender à intimação para reiniciar imediatamente os serviços de demolição, paralisados por mais de sessenta dias, conforme prescreve este Código;
- III - quando as obras forem julgadas em risco, na sua segurança, estabilidade ou resistência, por laudo de vistoria, e o proprietário ou construtor responsável se negar a tomar as medidas de segurança ou as reparações necessárias, previstas no parágrafo 3º do artigo 305 do Código de Processo Civil;
- IV - quando for indicada, no laudo de vistoria, a necessidade de imediata demolição, parcial ou total, diante de ameaça de iminente desmoronamento ou ruína;
- V - quando, no caso de obras possíveis de serem legalizáveis, o proprietário ou construtor responsável não realizar, no prazo fixado, as modificações necessárias, nem preencher as exigências legais, determinadas no laudo de vistoria;
- VI - quando, no caso de obras ilegalizáveis, o proprietário ou construtor não executar, no prazo fixado, determinadas no laudo de vistoria.

§ 1º Nos casos a que se referem os itens V e VI do presente artigo deverão ser observadas sempre as prescrições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 305 do Código de Processo Civil.

§ 2º Salvo os casos de comprovada urgência, o prazo a ser dado ao proprietário ou construtor responsável para iniciar a demolição será de sete dias, no máximo.

§ 3º Se o proprietário ou construtor responsável se recusar a demolição, a Procuradoria Jurídica da Prefeitura, por solicitação do órgão competente da Municipalidade e determinação do Prefeito, deverá providenciar com a máxima urgência a ação cominatória prevista na alínea “a” do item XI do artigo 302 do Código de Processo Civil.

§ 4º As demolições referidas nos itens do presente artigo poderão ser executadas pela Prefeitura por determinação expressa do Prefeito.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 217. Para efeito deste Código, salário mínimo é o vigente no Município na data em que a multa for aplicada.

Art. 218. Os prazos previstos neste Código serão contados por dias úteis.

Parágrafo único. Não será computado no prazo o dia inicial.

Art. 219. Em matéria de edificações ou demolições, as atividades dos profissionais e firma estão, também, sujeitas às limitações e obrigações impostas pelo CREA, região a que pertence este Município.

Parágrafo único. O órgão competente da Prefeitura deve comunicar ao CREA, região a que pertence este Município, todas as ocorrências essenciais a respeito de edificações e demolições, a exemplo de projetos aprovados e obras licenciadas, início e término de obras, transferências de responsabilidade, número de cada obra do profissional responsável pela execução e outros atos relativos à administração e assistência técnica de obras, sempre dentro de dez dias, a contar da data da ocorrência.



Art. 220. Quando o custo de construção de unidade residencial uni-habitacional ou pluri-habitacional for superior a 500 vezes o maior salário mínimo do país, o órgão competente da Prefeitura só poderá conceder licença para edificar, se o proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário do terreno, comprovar a subscrição de Letras Imobiliárias emitidas pelo Bando Nacional de Habitação, segundo legislação federal vigente.

§ 1º O montante da subscrição será de 5% sobre o valor da construção, quando este tiver entre os limites de 500 e 1.500 vezes aquele salário mínimo, bem como de mais de 10% sobre o que exceder a 1.500 vezes.

§ 2º Ao examinar o projeto de edificação nas condições referidas no presente artigo, o órgão competente da Prefeitura deverá verificar se o montante da subscrição de que trata o parágrafo anterior corresponde ao custo de construção previsto pelo profissional ou firma responsável pela obra, na base dos preços unitários vigentes.

§ 3º Para concessão de habite-se, o órgão competente da Prefeitura deverá exigir do construtor responsável a comprovação do custo efetivo da unidade residencial.

§ 4º Se o custo efetivo for superior ao custo previsto, o titular do imóvel deverá comprovar que fez a subscrição relativa ao excesso do custo.

Art. 221. Em toda edificação a ser construída, com área superior a 2.000m², deverão constar obras originais de valor artístico.

§ 1º Inclui-se nas exigências do presente artigo as edificações de área construída superior a 1.000m², quando destinadas a hospitais e casas de saúde, escolas e colégios, casas de espetáculos, estações de passageiros, bancos, hotéis, clubes esportivos, sociais e recreativos.

§ 2º O habite-se ou a ocupação da edificação só poderá ser concedido pelo órgão competente da Prefeitura se nela constar a obra de arte exigida pelo presente artigo.

§ 3º A referida obra de arte deverá ter maquete ou desenho aprovado pelo órgão competente da Prefeitura, com a assinatura do autor da obra e o visto do autor do projeto arquitetônico e do proprietário da edificação.

Art. 222. Os dispositivos deste Código aplicam-se no sentido estrito, excluídas analogias e interpretações extensivas.

§ 1º Os casos omissos serão resolvidos pelo Prefeito, em despachos proferidos nas representações, considerando os pareceres técnicos do órgão competente da Prefeitura.

§ 2º Antes da sua decisão sobre casos omissos, o Prefeito poderá designar, caso considere conveniente, uma comissão técnica composta de três profissionais diplomados, legalmente habilitados, para estudar o assunto e lhe apresentar parecer, no prazo máximo de dez dias.

Art. 223. O Poder Executivo deverá expedir os decretos, portarias e outros atos administrativos que se fizerem necessários á fiel observância das disposições deste Código.

Art. 224. Caso exista alguma especificação ou normatização que não conste neste Código, quem quer que esteja analisando-o deverá reportar-se ao Código Sanitário estadual, para esclarecimento de possíveis dúvidas.



RIFAINA

A cidade que a gente faz!

Governo 2017/2020

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIFAINA
ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 45.318.995/0001-71

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIFAINA
HUGO CÉSAR LOURENÇO
PREFEITO MUNICIPAL