

# **LEI Nº 509/2.015.**

## **INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE TARUMIRIM.**

A PREFEITA MUNICIPAL DE TARUMIRIM-MG, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Constituição da República Federativa do Brasil, da Constituição do Estado de Minas Gerais e em consonância com a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e foi sancionada a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Esta Lei institui o Código de Obras e Edificações do Município de Tarumirim, estabelecendo normas que disciplinam a elaboração de projetos, a execução de obras e suas instalações, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais, nas zonas urbanas do território municipal, assim definidas na Lei Municipal do Perímetro Urbano.

Parágrafo único. As construções situadas na zona rural estão sujeitas ao disposto nesta Lei, ficando dispensadas da aprovação do projeto aquelas com área até cem metros quadrados.

**Art. 2º** Os casos omissos e não regulamentados serão objeto de consulta obrigatória ao órgão municipal competente instruída com os documentos exigidos, atendendo, no que couber, ao previsto nesta Lei, a fim de que a Administração Pública possa exarar parecer técnico conclusivo.

**Art. 3º** Os projetos deverão estar de acordo com esta Lei e com a legislação vigente sobre uso, ocupação e parcelamento do solo urbano.

Parágrafo único. Nas edificações já existentes serão permitidas obras de reforma, modificação e acréscimo, desde que atendidas às exigências desta Lei e da legislação mencionada neste artigo.

**Art. 4º** Na elaboração de projetos e especificações, bem como na execução de obras e instalações, deverão ser observadas as normas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

**Art. 5º** Todas as funções referentes à aplicação das normas e imposições desta Lei serão exercidas pelos órgãos da Administração Pública Municipal, cuja competência para tanto estiver definida em Lei, Regulamento ou Regimento.

Parágrafo único. O exercício das funções a que se refere este artigo não implica na responsabilidade da Administração Pública e de seus servidores pela elaboração de qualquer projeto ou cálculo, nem pela execução de qualquer obra ou instalação.

**Art. 6º** Os termos utilizados neste Código encontram-se definidos no Anexo IV – Glossário, que faz parte integrante desta Lei.

## **CAPÍTULO II**

### **DA HABITAÇÃO E RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

**Art. 7º** Para efeito desta Lei, somente empresas e profissionais estarão habilitados, conforme legislação federal pertinente, desde que devidamente inscritos na Fazenda Pública Municipal, para projetar, calcular, executar obras e assinar quaisquer documentos ou especificações a serem submetidos ao órgão municipal competente.

Parágrafo único. O registro será requerido à autoridade municipal competente, sendo o pedido acompanhado da prova de inscrição no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA – MG) e demais documentos exigidos pela Administração Pública Municipal.

**Art. 8º** A responsabilidade de profissionais ou empresas perante a Fazenda Pública Municipal começa na data da expedição do Alvará de Licença.

**Art. 9º** O profissional que desejar desistir da responsabilidade técnica sobre as obras deverá declará-lo em comunicação escrita à Fazenda Pública Municipal que poderá deferi-la, caso não seja constatada, após vistoria, qualquer infração a esta Lei ou à legislação de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano.

§ 1º Aceito o pedido, o Executivo Municipal intimará o proprietário a substituir o responsável pela execução da obra, no prazo de dez dias, ficando a mesma suspensa até que se efetue a substituição.

§ 2º O responsável técnico que se isenta da responsabilidade pela obra e o que assume poderão fazer uma só comunicação, desde que contenha a assinatura de ambos, o comprovante de anotação da nova responsabilidade técnica de execução no CREA –MG e a assinatura do proprietário.

## **CAPÍTULO III**

### **DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS**

**Art. 10.** Com vistas à elaboração do projeto arquitetônico, deverá o profissional devidamente habilitado ou o proprietário, solicitar junto ao Executivo Municipal as informações básicas sobre o imóvel a ser edificado.

Parágrafo único. Para a obtenção das Informações Básicas, o interessado deverá encaminhar requerimento à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, com indicação do uso pretendido para construção, acompanhado da escritura ou contrato de compra e venda e do comprovante de quitação de tributos municipais relativos ao imóvel.

**Art. 11.** Constarão das Informações Básicas a que se refere este capítulo:

I – a zona de uso onde está localizado o imóvel, de acordo com a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II – os índices urbanísticos e demais parâmetros relativos ao uso pretendido para construção de acordo com a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

III – as dimensões do terreno, conferidas *in loco*, com indicação da localização dos piquetes e da largura dos passeios;

IV – as notas de alinhamento e nivelamento.

§ 1º Os piquetes, mencionados no inciso III deste artigo, correspondem a marcos reais implantado pelo Executivo Municipal e deverão ser mantidos até o final das obras.

§ 2º As notas de alinhamento e nivelamento, mencionados no inciso IV deste artigo, serão fornecidas na forma de croquis contendo:

- a) a cota de greide do projeto da rua, tomada no ponto médio da projeção da testada;
- b) as cotas de nível dos vértices da poligonal da área, tomadas em relação ao greide indicado no item “a”;
- c) a ressalva pertinente quando o greide da rua estiver sujeito à futura modificação.

**Art. 12.** A Administração Pública terá o prazo de dez dias úteis, contados a partir da data de protocolo do requerimento, para fornecimento das Informações Básicas, desde que devidamente instruídos com todos os elementos necessários pelo interessado.

Parágrafo único. As Informações Básicas fornecidas pelo Executivo Municipal terão o prazo de validade de cento e oitenta dias, contados a partir da data de sua expedição.

**Art. 13.** O projeto completo da edificação, contendo os elementos necessários para sua perfeita compreensão e execução, deve incluir:

I – projeto arquitetônico;

II – projetos complementares:

- a) projeto estrutural;
- b) projeto de instalações elétricas e telefonia quando couber;
- c) projeto de instalações hidráulico-sanitárias quando couber;
- d) projeto de prevenção e combate a incêndios, quando couber;
- e) outros projetos específicos quando necessário.

§ 1º A aprovação dos projetos complementares será de responsabilidade das respectivas concessionárias, obedecidas às normas da ABNT e demais regulamentos técnicos.

§ 2º A Administração Pública poderá solicitar a qualquer tempo a apresentação dos projetos complementares, a fim de esclarecer dúvida e possibilitar a emissão do certificado de aprovação do projeto arquitetônico.

**Art. 14.** O projeto arquitetônico, bem como os projetos complementares quando requisitados pela Administração Pública, deverão observar os seguintes critérios:

I – devem ser apresentados em duas cópias impressas, no mínimo, com dimensões, formatos e dobragens nos padrões adotados pela ABNT;

II – devem trazer carimbo-cabeçalho padrão em todas as folhas com informações sobre o projeto;

III – devem trazer, em todas as folhas, a data e as assinaturas do proprietário e do autor do projeto.

**Art. 15.** O projeto arquitetônico deverá ser apresentado ao órgão competente da Fazenda Pública Municipal composto pelos seguintes elementos:

I – carimbo-cabeçalho contendo a relação das áreas totais de cada unidade ou pavimento, área total da edificação, área do lote e taxa de ocupação;

II – planta de situação do lote, em escala um para quinhentos (1:500), com indicação de suas dimensões, distâncias e nome dos logradouros mais próximos e indicação dos lotes vizinhos;

III – planta de locação em escala um para duzentos (1:200), indicando:

a) a projeção cotada da edificação ou das edificações dentro do lote, figurando ainda rios, canais e outros elementos informativos;

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

c) o nome dos logradouros contíguos ao lote e a largura dos passeios;

d) a orientação magnética.

IV – planta baixa de cada pavimento ou nível da edificação, em escala um para cinquenta (1:50), indicando:

a) as dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, prismas de ventilação e iluminação e áreas de estacionamento, bem como a indicação de sua finalidade;

b) as dimensões de todas as projeções, inclusive beirais;

c) a espessura das paredes, que deverá ter, no mínimo, quinze centímetros;

d) as dimensões das aberturas e vãos;

e) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais, bem como a indicação de níveis;

f) as dimensões externas da edificação;

g) os muros de divisa, cotados;

h) os guarda-corpos das escadas, a numeração de todos os degraus das mesmas e o sentido de acesso.

V – corte longitudinais e transversais em número suficiente ao perfeito entendimento do projeto, em escala um para cinquenta (1:50), seccionando preferencialmente escadas e compartimentos que possuam instalações hidráulicas, além de indicar:

a) as alturas dos pavimentos, vãos, aberturas e peitoris;

b) as espessuras de lajes e pisos;

c) os detalhes da cobertura;

d) a cota dos pisos em relação ao ponto médio da testada principal;

e) as alturas totais da construção;

f) os demais detalhes construtivos quando necessário;

g) a projeção do perfil original do terreno, sempre que este não for plano;

h) a amarração com os limites do terreno, determinando a altura dos muros divisórios;

i) as cotas dos beirais.

VI – elevação da fachada frontal e demais fachadas voltadas para as vias públicas, em escala um para cinquenta (1:50);

VII – elevação do tipo de fechamento do terreno com os logradouros públicos, em escala um para cem (1:100), com indicação de suas alturas;

VIII – planta de cobertura, em escala um para duzentos (1:200), com indicação do sentido de escoamento das águas, localização das calhas, tipo de inclinação da cobertura, caixa d'água, casa de máquinas e demais elementos.

§ 1º No caso de projetos envolvendo movimento de terra será exigido corte esquemático com indicação de taludes, arrimos e demais obras de construção.

§ 2º Os projetos para construção de grandes proporções poderão ser apresentados em escalas inferiores às exigidas neste artigo, devendo, contudo, ser consultado o órgão competente da Fazenda Pública Municipal, desde que seja integrado por legendas explicativas para conhecimento preciso do projeto e dos limites e acidentes do terreno.

**Art. 16.** No caso de projetos de reforma, modificação, acréscimo ou reconstrução, deverão ser observados as seguintes convenções de cores:

- I – cor natural da cópia heliográfica para as partes existentes e a conservar;
- II – cor amarela para as partes a serem demolidas;
- III – cor vermelha para as partes a serem acrescidas.

#### **CAPÍTULO IV DO PROCESSO ADMINISTRATIVO**

Da Aprovação do Projeto Arquitetônico e Licença para Construção

**Art. 17.** Nenhuma obra se fará no Município sem a aprovação do projeto arquitetônico e a prévia licença da Administração Pública, observadas as disposições desta Lei.

**Art. 18.** O processo para aprovação do projeto arquitetônico e da licença da Fazenda Pública Municipal deverá ser instruído com os seguintes elementos:

- I – requerimento assinado pelo proprietário e pelo autor do projeto;
- II – informações básicas, fornecidas pelo Executivo Municipal;
- III – Anotações de Responsabilidade Técnica – ART do projeto arquitetônico, registrado no CREA – MG;
- IV – comprovante da inscrição do profissional responsável pelo projeto na Prefeitura;
- V – comprovante do pagamento das taxas relativas ao processo de aprovação;
- VI – projeto arquitetônico, apresentado de acordo com as disposições desta Lei;
- VII – cópia de Registro de imóveis que comprove a propriedade do imóvel, ou cópia da promessa de compra e venda.

**Art. 19.** O projeto, quando devidamente instruído com os documentos necessários será analisado, e estando de acordo com o disposto nesta Lei e na legislação municipal pertinente será aprovado pelo órgão competente, que reterá uma cópia arquivada no Executivo Municipal e devolverá as demais ao interessado.

**Art. 20.** O Executivo Municipal terá o prazo máximo de trinta dias úteis, a contar da data de entrada do processo, para se pronunciar quanto ao projeto apresentado.

§ 1º Caso o projeto arquitetônico apresente erro ou descumprimento do disposto nesta Lei e na legislação pertinente, seu autor será notificado para comparecer perante o órgão competente para prestar esclarecimentos, efetuar as correções devidas e apresentar novas cópias impressas do projeto para sua aprovação.

§ 2º O projeto mencionado no parágrafo anterior que não for corrigido e reapresentado ao órgão municipal competente dentro do prazo de trinta dias, contados da data de notificação, será indeferido e devolvido ao interessado com declaração de motivos.

§ 3º Ao Executivo Municipal é assegurado prazo máximo de trinta dias úteis de prorrogação para apreciação do projeto corrigido, sua aprovação e licenciamento, quando for o caso, a contar da data de reapresentação, vedados o estabelecimento de novos prazos ou nova apreciação do mesmo processo.

§ 4º Não serão permitidas cópias impressas do projeto com rasuras, sob pena de devolução do mesmo.

**Art. 21.** Quaisquer alterações em projetos aprovados deverão ser precedidas da elaboração de novo projeto, de acordo com o disposto nesta Lei e demais normas aplicáveis, sob pena de ser cancelada a aprovação ou alvará quando já licenciado.

§ 1º A aprovação das alterações previstas neste artigo será obtida mediante requerimento acompanhado do projeto modificativo e do alvará anteriormente expedido.

§ 2º Aceito o projeto modificativo, será expedido novo alvará de licença.

**Art. 22.** No ato da aprovação do projeto arquitetônico poderá ser expedida a respectiva licença para construção.

§ 1º Quando interessado, o proprietário poderá requisitar o carimbo de aprovação em outras cópias idênticas ao projeto aprovado pelo setor competente, devendo apresentar requerimento assinado juntamente com as cópias heliográficas, com formatos e dobragens nos padrões adotados pela ABNT.

§ 2º A Administração Pública terá o prazo máximo de dez dias úteis, a contar da data de entrada do processo, para providenciar o carimbo de aprovação das cópias.

**Art. 23.** Para a concessão da licença de que trata o art. 18, são dispensados da apresentação dos documentos mencionados nos incisos III, IV e VI os seguintes casos:

a) construção de habitação de interesse social, assim entendidas as edificações residenciais de apenas um pavimento, com área construída de até setenta metros quadrados e cômodo comercial de até trinta metros quadrados, desde que obedeçam as especificações da Legislação Urbanística Municipal ou o projeto padrão, fornecido pela Administração Pública;

b) ampliação de até vinte metros quadrados, no pavimento térreo de compartimento de uso residencial e comercial, desde que não contrarie a disposição da Legislação Municipal;

c) para construção de muros divisórios;

d) demolição definitiva da edificação.

**Art. 24.** O alvará de licença para execução de obras será concedido segundo modelos oficiais contendo todos os dados da obra bem como seu prazo de validade.

§ 1º A validade do alvará de licença será de dezoito meses, contados a partir da data de sua expedição.

§ 2º Decorrido o prazo de validade do alvará sem que a obra tenha sido concluída, a licença deverá ser renovada por prazos sucessivos de dezoito meses até sua conclusão, salvo no caso de modificação deste Código ou da legislação pertinente.

§ 3º Decorrido o prazo de validade do alvará sem que a construção tenha sido iniciada, considerar-se-á automaticamente revogada a licença.

§ 4º Os alvarás de construção concedidos pelo Executivo Municipal anteriormente à data de publicação desta Lei, terão sua validade assegurada desde que as obras estejam sendo executadas de acordo com o projeto aprovado, podendo ser renovada por prazos sucessivos de dezoito meses até conclusão.

§ 5º A revalidação da licença mencionada no *caput* deste artigo só será concedida caso os trabalhos de fundação estejam iniciados.

**Art. 25.** No caso de modificação desta Lei ou da legislação urbanística pertinente, às obras licenciadas e iniciadas será assegurado o direito aos prazos e demais disposições definidas anteriormente à modificação citada.

**Art. 26.** Nenhuma demolição de edificação ou obra permanente de qualquer natureza poderá ser feita sem prévio requerimento ao Executivo Municipal, que expedirá a licença após vistoria.

§ 1º Quando se tratar de demolição de edificação com mais de dois pavimentos, deverá o proprietário apresentar profissional legalmente habilitado, responsável pela execução dos serviços e que assinará o requerimento juntamente com o proprietário.

§ 2º A licença para demolição será expedida juntamente com a licença para construção, quando for o caso.

§ 3º O licenciamento para demolição, execução de obras ou serviços em logradouro público, em área definida como de interesse de preservação natural ou núcleo Histórico Cultural, depende de parecer dos Órgãos competentes e de seus respectivos Conselhos Municipais. (Adicionado pela Lei Municipal nº574/2017)

**Art. 27.** O prazo máximo para concessão da licença para execução de obras que não necessitam de projetos, ou cujos projetos já tenham sido aprovados, é de quinze dias úteis, a contar da data de entrada do requerimento no Executivo Municipal.

§ 1º Concedida a licença, o interessado terá prazo de trinta dias úteis, contados da data de expedição, para retirá-la, não se responsabilizando a o Executivo Municipal pela sua guarda após este período.

§ 2º Serão indeferidos, com declaração de motivos, os requerimentos de licença para a execução de obras que não satisfizerem as exigências desta Lei.

**Art. 28.** Toda obra deverá ser vistoriada pelo Executivo Municipal, devendo o servidor público, incumbido desta atividade, ter garantido livre acesso ao local.

Parágrafo único. Durante a construção da edificação deverão ser mantidos na obra, com fácil acesso à fiscalização, os seguintes documentos:

- a) notas do alinhamento e nivelamento da construção devidamente assinadas pela autoridade competente;
- b) alvará de licença para construção e demolição;
- c) cópia do projeto aprovado, assinada pela autoridade competente e pelos profissionais responsáveis.

**Art. 29.** Uma vez concluída a edificação, total ou parcialmente, deverá ser requerido o Alvará de Aprovação da Obra, correspondente ao uso pretendido.

§ 1º Tratando-se de obra em edificação de uso residencial, será requerido “Habite-se”.

§ 2º Tratando-se de obra em edificação de uso comercial, será requerida “Ocupação”.

§ 3º Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, estando em funcionamento instalações hidro sanitárias e elétricas.

**Art. 30.** O pedido de aprovação da obra, assinado pelo interessado ou responsável técnico por sua execução, deverá ser feito após sua conclusão, acompanhado de cópia do Alvará de Licença para Construção e do comprovante de pagamento das taxas relativas ao processo.

Parágrafo único. No caso de reforma de edificação, cuja ocupação não tenha cessado no decorrer da obra, não será necessária a expedição de novo certificado de aprovação, bastando verificação, mediante vistoria do órgão competente do Executivo Municipal de que foram cumpridas as disposições nesta Lei.

**Art. 31.** A concessão de “Habite-se” ou “Ocupação” da edificação deverá ser antecedida de vistoria, realizada por técnico do Executivo Municipal, após que, se aceita, será emitido o certificado correspondente.

§ 1º A aprovação da obra só será concedida se atendidas às seguintes exigências:

- a) quando cumpridos o projeto aprovado pela Administração Pública e demais exigências desta Lei;
- b) quando a execução das instalações prediais tiver sido aprovada pelas repartições públicas estaduais, municipais ou concessionárias de serviços públicos quando for o caso;
- c) quando o passeio do logradouro, correspondente à testada do lote, tiver sido inteiramente construído, reconstruído ou reparado.

§ 2º Caso as exigências acima não sejam cumpridas o proprietário será notificado e terá um prazo de trinta dias úteis para atendê-las, podendo ser prorrogado a critério do setor competente do Executivo Municipal.

§ 3º Vencido o prazo e caso as exigências não tenham sido atendidas, o Executivo Municipal não emitirá o “Habite-se” ou “Ocupação”.

**Art. 32.** Antes de expedido o certificado não será permitido a habitação, ocupação ou utilização da edificação, sob pena de multa e demais cominações legais.

Parágrafo único. Será permitida a instalação de máquinas, balcões, armários e prateleiras nos prédios destinados a estabelecimentos industriais e comerciais, sem que possam, entretanto, funcionar antes da concessão do documento de aprovação da obra.

**Art. 33.** A vistoria e emissão do documento de aprovação da obra deverão ser efetuadas no prazo máximo de vinte dias úteis, a contar da data do protocolo do requerimento, deduzidos os atrasos ocorridos por conta do interessado.

**Art. 34.** Poderá ser concedido “Habite-se” ou “Ocupação” parcial a uma edificação, nos seguintes casos:

I – tratar-se de edificação composta de parte comercial e parte residencial, podendo cada uma das partes ser utilizada independentemente da outra;

II – tratar-se de edificação residencial coletiva, sendo concedido “Habite-se” para a unidade residencial que esteja completamente concluída, bem como concluídos os espaços e compartimentos de uso comum;

III – tratar-se de mais de uma edificação, construída, no mesmo terreno, para aquelas que estiverem totalmente concluídas, bem como os acessos e as obras de urbanização.

## **CAPITULO V DA EXECUÇÃO DE OBRAS**

### **Seção I**

#### **Das Disposições Gerais**

**Art. 35.** A execução das obras somente poderá ser iniciada depois de aprovado o projeto arquitetônico, quando for o caso, e expedido o alvará de licença para a sua realização.

Parágrafo único. A obra será considerada iniciada quando estiver com os alicerces principiadados.

**Art. 36.** Sem prévio saneamento do solo, nenhuma edificação poderá ser construída sobre o terreno:

I – úmido, pantanoso ou instável;

II – misturado com substância orgânico ou tóxico;

III – que tenha sido utilizado como depósito de lixo.

Parágrafo único. Os trabalhos de saneamento deverão ficar sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado e comprovado por meio de laudo técnico a ser apresentado ao órgão competente do Executivo Municipal.

### **Seção II**

#### **Do Canteiro de Obras, Tapumes e Andaimes.**

**Art. 37.** A implantação do canteiro de obras, fora do local em que se realiza a edificação, somente será permitida pelo Executivo Municipal mediante exame das condições locais, dos fluxos de carga e descarga no horário e dos inconvenientes ou prejuízos que venham causar aos transeuntes.

**Art. 38.** Enquanto durarem os serviços de construção, reforma ou demolição, o responsável pela obra deverá adotar as medidas necessárias à proteção e segurança dos trabalhadores, dos transeuntes, das propriedades vizinhas e dos logradouros, observando o disposto neste Capítulo, as normas aplicáveis da ABNT e outras normas municipais.

**Art. 39.** A movimentação dos materiais e equipamentos necessários à execução de qualquer edificação será feita dentro das divisas do espaço aéreo do lote, definido por seus limites e pelos tapumes.

**Art. 40.** Os materiais descarregados fora do tapume deverão ser removidos para o seu interior, dentro de vinte e quatro horas, contados da descarga dos mesmos.

Parágrafo único. Após o prazo previsto e tendo a Administração Pública atuada o responsável pela obra, será permitido ao proprietário, num prazo de vinte e quatro horas, a retirada do material, findo o qual poderá recolhê-lo.

**Art. 41.** Nenhuma construção, reforma ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial, sem que seja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar da execução de muros, grades ou de pintura e pequenos reparos na edificação.

Parágrafo único. Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição, pela Administração Pública, do Alvará de Construção ou da Licença de Demolição.

**Art. 42.** Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio, sendo que, no mínimo oitenta centímetros serão mantidos livres para o fluxo de pedestres.

§ 1º O Executivo Municipal poderá autorizar, por prazo determinado, ocupação superior à fixada neste artigo, quando for tecnicamente comprovada sua necessidade, desde que sejam adotadas medidas de proteção para circulação de pedestres.

§ 2º Concluídos os serviços de fachadas, ou paralisada a obra por período superior a trinta dias, o tapume será obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

**Art. 43.** Em todo perímetro da construção da edificação, com mais de dois pavimentos ou altura superior a oito metros, será obrigatório a execução de:

a) plataforma de segurança a cada seis metros ou dois pavimentos, nos termos da Legislação;

b) vedação externa de telas que a envolvam totalmente.

**Art. 44.** Em caso algum, os tapumes e andaimes poderão prejudicar a arborização, iluminação pública, visibilidade de dísticos ou aparelhos de sinalização de trânsito, funcionamento de equipamentos ou instalações de quaisquer serviços de utilidade pública.

### **Seção III**

#### **Dos passeios e Vedações**

**Art. 45.** Durante o período de construção, reforma ou demolição, o construtor manterá o passeio, em frente à obra, em boas condições de trânsito aos pedestres e efetuando todos os reparos que para esse fim se fizerem necessários.

**Art. 46.** A construção, reconstrução e conservação dos passeios e vedações, em toda a extensão das testadas dos terrenos edificados ou não, compete aos seus proprietários e são obrigatórios.

§ 1º A Administração Pública poderá exigir, em qualquer época, a construção, reparação ou reconstrução dos passeios e vedações.

§ 2º O Executivo Municipal poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ou inferior ao logradouro público, ou quando houver desnível entre os lotes, que possa ameaçar a segurança pública.

**Art. 47.** Os terrenos não edificados, situados em vias pavimentadas, deverão ser vedados com muros de alvenaria ou cercas vivas.

**Art. 48.** Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios localizados em frente dos lotes.

§ 1º O piso do passeio deverá ser de material resistente e antiderrapante, obedecendo ao padrão municipal vigente, quando houver;

§ 2º Os passeios deverão obedecer o desnível de dois por cento no sentido da via pública, para escoamento das águas pluviais.

**Art. 49.** Ficam expressamente proibidas quaisquer construções sobre os passeios públicos, bem como:

I – degraus ou rampas, para darem acesso às residências, salvo casos especiais, a critério do setor competente;

II – rampas ou variações bruscas abaixo ou acima do nível dos passeios, para darem acesso às áreas de estacionamento de veículos no interior do lote;

**Art. 50.** A altura mínima dos muros de divisa lateral e de fundos será de um metro e oitenta centímetros, tomando-se como referência o nível natural do terreno.

**Art. 51.** Ficarà a cargo do Executivo Municipal a reconstrução ou conserto dos logradouros e passeios, no caso de alteração do nivelamento, deslizamento ou estragos, ocasionados por intervenção do serviço Público Municipal ou em consequência da arborização pública.

## **CAPÍTULO VI DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES**

### **Seção I Das Fundações**

**Art. 52.** As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites, indicados nas especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Parágrafo único. As fundações não poderão invadir o leito da via pública, devendo ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos; sejam totalmente independentes e situados dentro dos limites do lote.

## **Seção II**

### **Das Paredes, Pisos e Coberturas**

**Art. 53.** O projeto e execução de estruturas, pisos, paredes e coberturas das edificações obedecerão às normas da ABNT.

§ 1º Os materiais utilizados nas paredes, portas, janelas, pisos, coberturas e forros deverão atender aos requisitos mínimos, exigidos pelas normas técnicas oficiais, quanto à resistência ao fogo, isolamento térmico e acústico.

§ 2º As paredes que separam unidades distintas, deverão ter características de resistência ao fogo e isolamento acústico, correspondente a uma parede de alvenaria de tijolos comuns de barro maciço, revestida com argamassa, cal e areia, com espessura acabada de vinte e cinco centímetros e deverão estender-se até o telhado.

**Art. 54.** Os pisos que separam os andares de uma edificação de uso coletivo deverão observar os índices técnicos de resistência, correspondentes ao de uma laje de concreto armado, com espessura de dez centímetros, acabado na face superior com piso cimentado.

§ 1º Nas coberturas deverão ser empregados materiais impermeáveis, incombustíveis e resistentes à ação dos agentes atmosféricos.

§ 2º Quando construída em laje de concreto, a cobertura deverá ser totalmente impermeabilizada.

## **Seção III**

### **Da Iluminação e Ventilação**

**Art. 55.** Os compartimentos das edificações são classificados em:

I – compartimento e permanência prolongada;

II – compartimento de utilização transitória;

III – compartimento de utilização especial.

**Art. 56.** São compartimentos de permanência prolongada os locais de uso definido, destinados a permanência por tempo longo e indeterminado, como: dormitórios, salas de estar, refeições, jogos, lojas, escritórios, oficinas, indústrias, enfermarias, copas, cozinhas, refeitórios, locais de reuniões, salão de festas, locais fechados para prática de esporte, trabalho e estudo.

**Art. 57.** São compartimentos de utilização transitória os locais de uso definido destinados à permanência por tempo determinado como: vestibulos, halls, corredores, caixas de escada, instalações sanitárias, vestiários, despensas, áreas de serviço residenciais e áreas similares.

**Art. 58.** São compartimentos de utilização especiais, embora possam ser classificados conforme as utilizações anteriores, aqueles que apresentem características e condições peculiares, demandando iluminação e ventilação artificiais ou forçadas, tais como:

auditórios, anfiteatros, cinemas, teatros e salas de espetáculos, museus e galerias de arte, estúdios de gravação, rádios e televisões, laboratórios fotográficos, cinematográficos e de som, centros cirúrgicos e salas de raio X, salas de computadores, transformadores e telefonia, duchas e saunas, garagem no subsolo.

**Art. 59.** Ressalvados os casos, previstos nesta Lei, todo compartimento deverá ter o mínimo de um vão aberto diretamente para um logradouro público ou para áreas livres.

**Art. 60.** As dimensões mínimas dos vãos de iluminação e ventilação obedecerão ao disposto nos anexos II e III desta Lei.

**Art. 61.** Não serão exigidas aberturas em corredores de uso privativo de até seis metros de comprimento, corredores de uso coletivo de até dez metros de comprimento, escadas de privativo e vestíbulos de elevadores.

**Art. 62.** Nos estabelecimentos comerciais em galerias, bem como aos destinados a serviços bancários, serão toleradas iluminação artificial e ventilação forçada.

**Art. 63.** Nenhum vão será considerado capaz de iluminar pontos do compartimento que dele distem mais de duas vezes e meia a extensão de seu pé direito, exceto nos compartimentos, destinados ao comércio, em que serão toleradas extensões de até quatro vezes o pé direito.

**Art. 64.** Serão tolerados vãos de iluminação e ventilação, voltados para áreas cobertas, como profundidade de até três metros, caso em que a distância máxima de qualquer ponto de compartimento será tomada projeção do beiral da área coberta.

Parágrafo único. A área de cobertura considerada deverá ser obrigatoriamente aberta na proporção de um sexto de sua área, somada às áreas dos respectivos compartimentos para ela iluminados e ventilados.

**Art. 65.** A iluminação e ventilação zenital serão permitidas em compartimentos de permanência transitória, desde que a área, destinada à iluminação seja de um sexto, e a destinada à ventilação seja um doze avos da área total do compartimento.

**Art. 66.** Aos sanitários e lavabos das edificações serão permitidas iluminação artificial e ventilação indireta ou forçada.

Parágrafo único. A ventilação indireta, por meio de forro falso, através de compartimento contíguo, observará os seguintes requisitos:

- a) altura livre igual ou superior a quarenta centímetros;
- b) largura igual ou superior a um metro;
- c) distância máxima de três metros, exceto no caso de ser aberto nas duas extremidades;
- d) comunicar diretamente com o exterior;
- d) ser protegidas contra águas de chuvas e providas de tela no seu exterior.

**Art. 67.** Nos compartimentos comerciais e de serviço serão permitidos painéis divisórios com altura de até dois terços de seu pé direito, sem que sejam alterados os vãos de iluminação e ventilação prevista para a área.

#### **Seção IV**

##### **Das Áreas de Circulação**

**Art. 68.** Entende-se por espaços de circulação os seguintes:

- a) circulação de um mesmo nível ou corredores;
- b) escadas;
- c) rampas;
- d) elevadores;
- e) escadas rolantes;
- f) portarias;
- g) vestíbulos;
- h) saídas.

#### **Subseção I**

##### **Dos Corredores, Escadas e Rampas**

**Art. 69.** Quando de uso privativo, corredores, escadas e rampas terão largura mínima de oitenta centímetros.

**Art. 70.** Quando de uso coletivo, a largura dos corredores, escadas e rampas obedecerá o seguinte:

I – circulação em um mesmo nível, ou corredores:

- a) dimensões proporcionais ao cálculo da população do pavimento, conforme CapítuloVII;
- b) larguras mínimas dos corredores, conforme seu uso, para escoamento de cem pessoas por minuto, conforme tabela I, anexo I;
- c) caso a população do pavimento seja superior a cem pessoas, as larguras do corredor deverão ser acrescidas de dez centímetros a cada dez pessoas excedentes, ou fração.

II – escadas e rampas:

- a) as escadas e rampas terão sua largura definida em função da população média por pavimento, dada pela equação:  $P_m = P_e/N_p$ , onde  $P_m$  é a população média por pavimento;  $P_e$  é a população total da edificação e  $N_p$  é o número de pavimentos que se destinam a permanência prolongada de pessoas;
- b) a largura das escadas e rampas será dimensionada, considerando que a largura mínima, estabelecida pela tabela I, tem capacidade de escoamento para setenta pessoas nas escadas e oitenta e cinco pessoas nas rampas, sendo que para populações acima desses valores deverão ser acrescidos à largura das escadas ou rampas dez centímetros a cada dez pessoas excedentes ou fração.

**Art. 71.** Em galerias de lojas, a largura mínima dos corredores deverá ser de três metros, quando houver lojas de ambos os lados, e de um metro e oitenta centímetros, quando houver lojas de apenas um lado.

§ 1º Toda vez que o cálculo da largura de uma escada ou rampa ultrapassar a largura máxima ou o raio máximo, conforme tabela, deverá ser criada outra escada ou rampa.

§ 2º Será permitido, para efeito de cálculo da largura das circulações de um mesmo nível, as edificações de mesmo uso que seja subdividida em partes, desde que o corredor que servir a cada parte tenha capacidade de escoar a população do mesmo até a escada, rampa ou saída.

**Art. 72.** As escadas e rampas de uso coletivo ainda deverão obedecer ao seguinte:

I – serem construídas de materiais incombustíveis e terem o piso revestido de material não escorregadio;

II – serem dotadas de corrimão quando se elevarem mais de um metro sobre o nível do piso;

III – os patamares não poderão ter nenhuma de suas dimensões inferiores à largura da respectiva escada ou rampa;

IV – nenhuma porta poderá abrir sobre os degraus ou projeção de rampas dos patamares das escadas.

**Art. 73.** Nas escadas será permitido o máximo de dezenove degraus sem patamar intermediário.

**Art. 74.** A declividade máxima permitida para as rampas de uso coletivo é de dez por cento.

**Art. 75.** Será tolerado o uso de escadas helicoidais somente para uso privativo, sendo que a parte mais larga do piso de cada degrau deverá ter no mínimo trinta centímetros.

**Art. 76.** Para qualquer escada, o dimensionamento dos degraus deverá ser o seguinte:

a) altura máxima – espelho de dezoito centímetros;

b) piso mínimo de vinte e cinco centímetros.

Parágrafo único. Nas escadas de uso coletivo, quando existirem degraus em leque, a parte mais estreita de seu piso deverá ter no mínimo dez centímetros.

**Art. 77.** Independentemente da existência de outras escadas ou rampas de uso coletivo, as edificações deverão ser dotadas de escadas de segurança, tantas quantas forem necessárias, para escoar toda a população calculada, observada as exigências desta Lei e dos requisitos de segurança, exigidos pelo Corpo de Bombeiros.

**Art. 78.** Serão exigidas escadas enclausuradas à prova de fumaça em todas as edificações com cinco ou mais pavimentos, além dos casos previstos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

**Art. 79.** A escada enclausurada à prova de fumaça deverá servir a todos os pavimentos e atender, no que couber, às disposições contidas neste capítulo, além dos seguintes requisitos:

I – ser envolvida por paredes de vinte e cinco centímetros de alvenaria ou quinze centímetros de concreto, ou outro material comprovadamente resistente ao fogo durante quatro horas;

II – dispor de porta contra-fogo leve, com largura mínima de noventa centímetros, abrindo no sentido do movimento de saída, em todos os pavimentos;

III – não admitir nas caixas de escadas quaisquer bocas coletoras de lixo, caixas de incêndios, porta de compartimentos ou de elevadores, chaves elétricas e outras instalações estranhas à finalidade exceto os pontos de iluminação;

IV – apresentar a indicação clara de saída e do número de cada pavimento;

V – dispor de circuito de iluminação alimentado por conjunto autônomo.

## **Subseção II**

Dos Acessos, Vestíbulos e Portarias.

**Art. 80.** Nas edificações de uso coletivo serão observadas as seguintes exigências, relativas aos vestíbulos dos pavimentos e espaços destinados à portaria:

I – quando não dotados de elevadores, o pavimento térreo terá área mínima de seis metros quadrados e diâmetro de dois metros, e nos demais pavimentos, área mínima de três metros quadrados e diâmetro de um metro e cinquenta centímetros;

II – no pavimento térreo terão área igual ao dobro da soma da área destinada à caixa de elevadores e largura mínima de dois metros, medida na linha perpendicular à porta dos elevadores; nos demais pavimentos, terão área igual à soma da área destinada à caixa de elevadores que serve ao pavimento e largura mínima de um metro e cinquenta centímetros, medida na linha perpendicular à porta dos elevadores;

III – o espaço dos vestíbulos de acesso a elevadores não poderá ser destinado a portaria.

**Art. 81.** A distância entre a circulação vertical e a saída da edificação, no pavimento térreo, não poderá ultrapassar a quarenta metros.

**Art. 82.** Nas portarias, vestíbulos e circulação das edificações de uso coletivo não residencial, deverão ser fixadas placas, informando as saídas e caixas de escada.

Parágrafo único. A sinalização deverá conter a palavra “saída” e faixa indicando o sentido, em locais de reunião, tais placas deverão ser iluminadas e colocadas, também, sobre as portas de saída.

**Art. 83.** As portas de acesso aos compartimentos, com exceção daquelas destinadas a uso residencial e salas de escritório, deverão ter largura mínima de um metro e vinte centímetros para até cinquenta pessoas.

§ 1º Para escoamento de população superior a cinquenta pessoas, deverá ser acrescido à largura mínima um centímetro a cada cinco pessoas ou fração.

§ 2º As portas de acesso às unidades residenciais, escritórios e salas deverão ter dimensões mínimas de oitenta centímetros por dois metros e dez centímetros.

§ 3º As dimensões mínimas para as demais portas são:

- a) banheiro – sessenta centímetros por dois metros e dez centímetros;
- b) demais compartimentos de uso residencial – setenta centímetros por dois metros e dez centímetros.

**Art. 84.** As portas nas circulações, saídas e compartimentos de uso coletivo deverão abrir no sentido da saída.

## **Seção V**

### Das fachadas e Volumes

**Art. 85.** Nos cruzamentos de vias públicas, os muros e edificações serão projetados e executados de modo a terem as paredes sobre o alinhamento, concordados por uma terceira parede, normal a bissetriz do ângulo, formado por elas, de comprimento mínimo de dois metros e cinquenta centímetros.

Parágrafo único. A superfície de concordância não será necessária a partir da altura de três metros do ponto mais alto do trecho do passeio a ela referente.

**Art. 86.** Nas edificações de uso residencial, ou parte residencial das edificações de uso misto, serão admitidos corpos em balanço, avançando sobre os afastamentos obrigatórios, destinados a varanda, quebra-sóis ou elementos decorativos, obedecendo um afastamento mínimo das divisas frontal, lateral e fundos de um metro e cinquenta centímetros, desde que:

I – para varandas, seu comprimento, medido perpendicularmente às fachadas, não exceda a um quarto dos afastamentos mínimos obrigatórios;

II – para quebra-sóis, ou elementos decorativos, seu comprimento, medido perpendicularmente às fachadas, não exceda a cinquenta centímetros.

§ 1º O afastamento mínimo das divisas será medido a partir da face externa do corpo mais elevado da edificação.

§ 2º As áreas dos corpos em balanço não serão computadas apenas no índice de ocupação.

## **Seção VI**

### Das Áreas Livres

**Art. 87.** São consideradas áreas livres todas as superfícies horizontais sem construção, ao nível do terreno ou de qualquer pavimento, para as quais se abram os vãos de iluminação e ventilação dos compartimentos.

**Art. 88.** As áreas livres são classificadas em:

I – áreas fechadas, aquelas cujo perímetro é formado por faces de edificação e por divisas laterais, ou de fundo do lote, e não se limitam com o logradouro público;

II – áreas abertas, aquelas que se limitam com o logradouro público em um dos seus lados.

Parágrafo único. As áreas de afastamento obrigatório lateral e de fundos são consideradas abertas, para efeito desta Lei.

**Art. 89.** As áreas fechadas deverão ainda observar o seguinte:

- I – não poderão existir, dentro de suas dimensões mínimas, saliência ou balanço superior a vinte e cinco centímetros;
- II – serão providas de escoadouro para águas pluviais;
- III – serão obrigatoriamente descobertas.

~~**Art. 90.** Será permitida a abertura de vãos para as áreas livres fechadas, desde que observadas as seguintes condições:~~

~~I – quando forem abertos vãos pertencentes aos compartimentos de permanência prolongada até três pavimentos a área livre deverá permitir a inscrição de um círculo de dois metros de diâmetro e área de seis metros quadrados;~~

~~II – quando forem abertos vãos pertencentes aos compartimentos de permanência transitória até três pavimentos, a área livre deverá permitir a inscrição de um círculo de um metro e cinquenta centímetros de diâmetro e área mínima de quatro metros;~~

~~III – para edificações com mais de três pavimentos, as áreas livres fechadas deverão atender as fórmulas:~~

~~a)  $D = 2,00 + h/10$  para usos residenciais, e área mínima de seis metros quadrados, onde “h” representa a distância entre os pisos do primeiro e do último pavimento a ser iluminado por ela;~~

~~b)  $D = 2,00 + h/8$  para usos comerciais, e área mínima de seis metros quadrados;~~

~~IV – quando a área livre servir apenas a compartimentos sanitários, este deverá permitir a inscrição de um círculo de um metro de diâmetro e possuir área mínima de um metro e cinquenta centímetros quadrados.~~

~~Parágrafo único. As áreas livres deverão ser revestidas internamente e visitáveis na base.~~

**Art. 90.** É proibido abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

§ 1º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.

§ 2º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso. (Revogado pela Lei Municipal nº639/2020)

## **Seção VII**

### **Das Áreas de Estacionamento**

**Art. 91.** O número de vagas de estacionamento de veículos nas edificações será estabelecido atendendo-se ao seguinte:

I – Para edificação com uso residencial:

a) não será exigida vaga de estacionamento para a edificação que não ultrapassarem metros quadrados de área construída privativa total por lote ou conjunto de lotes;

b) será exigida uma vaga de estacionamento, para cada unidade com área construída privativa superior a cem metros quadrados e inferior a cento e cinquenta metros quadrados;

c) serão exigidas duas vagas de estacionamento para cada unidade com área construída privativa igual ou superior a cento e cinquenta metros quadrados.

II – Para edificação com uso comercial ou de serviço:

a) não será exigida vaga de estacionamento para edificação que não ultrapasse a duzentos metros quadrados de área construída total por lote, ou conjunto de lotes;

b) será exigida uma vaga de estacionamento para cada cem metros de área privativa total, para edificações com área construída superior a duzentos metros quadrados.

**Art. 92.** As áreas de estacionamento ficam subdivididas em:

I – áreas de estacionamento descoberto;

II – áreas de estacionamento coberto, conformando abrigo;

III – áreas de estacionamento coberto, conformando garagem.

**Art. 93.** Para quaisquer dos tipos de áreas de estacionamento, definidos no artigo anterior, deverão ser cumpridas as seguintes exigências, quanto aos acessos em geral:

a) cruzarão os passeios e alinhamento, preferencialmente, em direção perpendicular;

b) distarão, no mínimo, seis metros das esquinas e logradouros, medidos do eixo das rampas;

c) terão as guias dos passeios rebaixados por meio de rampas, não podendo ultrapassar cinquenta centímetros, no sentido da largura do passeio;

d) as rampas de que trata a alínea anterior deverão ficar contidas dentro dos limites, estabelecidos pela projeção das aberturas de acesso dos veículos aos lotes dotados de elementos que permitem o livre escoamento das águas pluviais das ruas;

e) as rampas de acesso às áreas de estacionamento deverão ter inclinação máxima de vinte por cento, tomada no eixo, para os trechos em linha reta e, na parte interna mais desfavorável, para os trechos em curva;

f) terão, para cada sentido de trânsito, largura mínima de três metros, podendo ter cinco metros para mão dupla, quando em linha reta;

g) terão, no mínimo, seis metros de raio, medidos na curva interna, quando forem em curva;

h) serão adotados de alarme, quando forem situados nas zonas onde se concentram as atividades comerciais, de serviços ou industriais, ou onde for intensa a circulação de pedestres;

i) serão mantidos livres e desimpedidos.

**Art. 94.** Deverá ser demonstrada, graficamente, a viabilidade de acesso, movimentação, distribuição e localização das áreas de estacionamento, de acordo com as dimensões mínimas das vagas estabelecidas na tabela II, anexo I desta Lei, e observadas às normas federais, quando for o caso.

§ 1º As vagas para automóveis e utilitários, quando não limitadas por paredes laterais, poderão ter a largura mínima de dois metros e cinquenta metros.

§ 2º A localização dos acessos nos passeios só será permitida quando dela não resultar prejuízo para a arborização pública, exceto quando for possível, a juízo do Executivo Municipal, a remoção das árvores para pequena distância.

§ 3º As despesas e serviços necessários à execução do transplante, a que se refere o parágrafo anterior, correrão por conta do interessado.

§ 4º As áreas de estacionamento, quando pavimentadas, deverão ser dotadas de torneiras e de ralos para escoamento das águas pluviais e de lavagem.

**Art. 95.** Nas edificações residenciais unifamiliares, os abrigos poderão ser executados nas áreas de recuo obrigatório, observadas as seguintes condições:

I – não poderão ter área superior a trinta metros quadrados;

II – não se prolongar por mais de seis metros junto às divisas laterais quando nelas encostadas.

**Art. 96.** Para as garagens, a que se refere o item III do artigo 100, deverão ser observadas as seguintes exigências:

I – estrutura e paredes de vedação inteiramente incombustíveis, caso haja outro pavimento na parte superior;

II – piso revestido de material resistente a solventes, impermeável e antiderrapante, com as mesmas características de uma camada de dez centímetros de concreto; paredes impermeáveis e as valas deverão ser ligadas à rede de esgoto por ralo sifonado;

**Art. 97.** A construção de garagens em subsolos será permitida, podendo existir mais de um pavimento abaixo do piso.

§ 1º Quando se tratar de pavimento em subsolo, a Executivo Municipal poderá requisitar, a seu juízo, os cálculos que demonstrem a eficiência dos elementos de renovação de ar projetado.

§ 2º A Administração Pública interditará, total ou parcialmente, as garagens subterrâneas, caso as instalações de ar renovado ou condicionado, não funcionem de acordo com as exigências técnicas.

**Art. 98.** Nos edifícios residenciais e de uso misto não será permitido a existência, no mesmo pavimento de garagem, e de compartimentos destinados a fins residenciais, admitindo-se, apenas, os espaços destinados a serviços de administração, lazer e manutenção da própria garagem.

Parágrafo único. Nos edifícios-garagem haverá compartimento para vigilante, que satisfaça às condições exigidas nesta Lei, para compartimentos de permanência prolongada, devendo esse compartimento ser dotado da saída externa ou escada que permita a retirada em caso de incêndio.

**Art. 99.** Os edifícios-garagem deverão obedecer, além das prescrições do artigo anterior, às exigências para as áreas de estacionamento, estabelecidas nesta Lei, bem como às disposições aplicáveis da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

## **CAPÍTULO VII DA LOTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 100.** Em edificações de uso coletivo será efetuado o cálculo de lotação da área construída e do uso da edificação, conforme os índices, relacionados a seguir, e subdivididos em três etapas:

- a) cálculo da lotação dos compartimentos;
- b) cálculo da lotação dos pavimentos;
- c) cálculo da lotação da edificação.

**Art. 101.** O cálculo de lotação deverá observar os seguintes índices:

I – para uso residencial em apartamentos, duas pessoas por dormitório social e uma pessoa por dormitório serviçal;

II – para uso comercial:

a) lojas e centros comerciais: uma pessoa por quatro metros quadrados de área de sala;

b) restaurantes e similares: uma pessoa de um metro e cinquenta decímetros quadrados de salão de refeição;

c) depósitos: uma pessoa por dez metros quadrados;

III – para uso de serviços:

a) escritórios de uma única entidade ou de repartição pública: uma pessoa por cinco metros quadrados de sala;

b) escritórios em geral e consultórios: uma pessoa por sete metros quadrados de sala;

c) hotéis, pensões e similares: 1,30 pessoas por dormitório;

d) oficinas: uma pessoa por dez metros quadrados;

IV – para uso industrial uma pessoa por dez metros quadrados;

V – para uso institucional:

a) hospitais, clínicas e similares: 1,5 pessoas por leito;

b) escolas:

1) salas de aula – uma pessoa por um metro e vinte decímetros quadrados de sala de aula;

2) laboratórios – uma pessoa por quatro metros quadrados de sala;

3) administração – uma pessoa por sete metros quadrados de sala;

c) lugares de reuniões esportivas, religiosas, culturais, recreativas e similares:

1) com assento fixo – uma pessoa por um metro e cinquenta decímetros quadrados;

2) sem assento fixo – uma pessoa por oitenta decímetros quadrados;

d) parques de diversões: uma pessoa por cinquenta decímetros quadrados.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**

#### **Seção I**

Das Edificações Residenciais

**Art. 102.** Cada unidade residencial, acima de sessenta metros quadrados, deverá ser dotada de, no mínimo, sala de estar, sala de refeições, dormitório, cozinha, instalações sanitárias e área de serviço, com dimensões mínimas estabelecida nos Anexos II e III desta Lei.

§ 1º Os compartimentos poderão ser conjugados, desde que a área resultante seja igual à soma correspondente à área mínima exigida para cada compartimento.

§ 2º Não será permitida a comunicação direta, através de porta ou janela, entre o banheiro e cozinha.

§ 3º A instalação sanitária deverá comportar, no mínimo, pia, chuveiro e vaso sanitário, observando as exigências estabelecidas no Anexo III.

**Art. 103.** Além das demais exigências desta Lei, as edificações residenciais coletivas horizontais e verticais obedecerão ao seguinte:

I – terão área de lazer comum, na proporção de um metro e cinquenta centímetros quadrados/ habitante, sempre que o número de unidades residenciais, por lote ou conjunto de lotes (condomínios), exceder a quatro, não podendo o seu dimensionamento ser feito por adição de áreas parciais isoladas, ter área mínima de cinquenta metros quadrados e diâmetro mínimo de quatro metros;

II – disporão de, no mínimo, uma vaga de garagem para cada unidade residencial;

III – deverá ser dotada de depósito comum para coleta de lixo, banheiro e depósito de material de limpeza para os empregados do condomínio;

IV – disporão, em local adequado, de depósito comum para coleta e encaminhamento de lixo, sempre que o número de unidades residenciais for igual ou superior a seis.

Parágrafo único. O número de habitantes será calculado conforme previsto no art. 116.

**Art. 104.** Quando as unidades das edificações residenciais coletivas horizontais, por sua disposição no terreno, exigirem acesso comum, este deverá observar, ainda, os seguintes critérios:

I – quando os acessos se destinarem a passagem de veículos, os mesmos deverão ser dimensionados de forma a comportar duas pistas de três metros cada e passeios de um metro e cinquenta centímetros cada, observando o comprimento máximo de setenta e cinco metros e retorno com raio de nove metros.

II – quando os acessos se destinarem, apenas, a passagem de pedestres, se houver unidades residenciais de ambos os lados, os acessos deverão ter largura mínima de seis metros; caso haja unidades de apenas um dos lados, a largura mínima será de três metros, observando o comprimento máximo, em qualquer caso, de setenta e cinco metros.

III – as áreas dos acessos não serão consideradas no cálculo das áreas de estacionamento.

## **Seção II**

### **Das Edificações Comerciais e de Serviços**

**Art. 105.** Além do estabelecido nos anexos II e III, das demais exigências desta Lei e das normas federais sobre higiene e segurança do trabalho, as edificações comerciais e de serviço atenderão aos seguintes requisitos:

I – as edificações comerciais e de serviços terão instalações sanitárias privativas para cada unidade, ou comuns ao pavimento, neste último caso, serão dimensionadas na proporção de um vaso sanitário para cada vinte pessoas, ou fração, calculada a lotação de acordo com previsto no art. 116;

II – nenhum ponto da loja deverá estar a mais de trinta metros de uma saída;

III – nas lojas com área superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, as saídas deverão ter largura mínima de três metros.

**Art. 106.** As lojas com área superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, destinadas à instalação de mercados, supermercados, lojas de departamentos e de todas aquelas onde são formadas malhas de circulação, não poderá ter a circulação, que conduz à saída, largura inferior a dois metros.

**Art. 107.** Todas as lojas deverão ter instalações sanitárias privativas.

**Art. 108.** Os bares, lanchonetes e congêneres terão instalações sanitárias independentes para usuários e separadas por sexo.

**Art. 109.** Serão permitidos sobreloja, mezanino e jirau.

### **Seção III**

#### Das Oficinas

**Art. 110.** As oficinas de reparo de veículos deverão dispor de:

I – espaço para recolhimento ou espera de todos os veículos, dentro do imóvel;

II – quando possuírem serviços de pintura, estes deverão ser executados em compartimentos próprios, para evitar dispersão de emulsão de tinta, solventes, ou outros produtos para fora do próprio compartimento de pintura.

### **Seção IV**

#### Das Edificações Industriais

**Art. 111.** Além das normas federais e estaduais, pertinentes, e das demais exigências cabíveis desta Lei, as edificações industriais deverão atender ao seguinte:

I – a área mínima de iluminação e ventilação das edificações será de um quinto e um décimo, respectivamente, da área do piso;

II – os elementos construtivos básicos serão de material incombustível;

III – disporão de instalações sanitárias, vestiários e chuveiros, destinados a uso exclusivo dos empregados, na proporção de um para cada quinze pessoas;

IV – quando houver depósitos de combustíveis, serão estes instalados em locais apropriados, fora do prédio;

V – quando houver câmaras de refrigeração, compartimentos que requeiram rigorosamente assepsia, ou condições especiais de renovação de ar, temperatura e pressão, o seu acesso deverá ser através de antecâmaras;

VI – quando possuírem área construída superior a quinhentos metros quadrados, deverão ter compartimentos de refeições, na proporção de um metro quadrado para cada sessenta metros quadrados, ou fração, e ambulatório, com área mínima de seis metros quadrados;

VII – ter as instalações geradoras de calor, localizadas em compartimentos especiais, distantes um metro, no mínimo, das paredes dos prédios vizinhos e coberturas, isoladas termicamente.

**Art. 112.** As edificações, destinadas a indústrias e comércio de produtos alimentícios, atenderão ainda, às exigências do órgão encarregado da saúde pública e as que se seguem:

I – os compartimentos de manipulação de produtos alimentícios e de sua confecção deverão ter:

- a) paredes revestidas até o teto com material liso, resistente e impermeável;
- b) pisos revestidos de material antiderrapante, resistente e impermeável, em cor clara, com caimento suficiente para o perfeito escoamento das águas;
- c) os encontros de paredes entre si, com o teto e com o piso, em cantos arredondados;
- d) a cada cem metros quadrados de piso, um ralo e uma torneira para lavações.

II – os forros das edificações de que trata este artigo deverão distar no mínimo um metro do teto;

III – os vãos de acesso, iluminação e ventilação dos compartimentos, destinados tanto à manipulação e preparação, como à guarda de produtos alimentícios, deverão ser protegidos contra a penetração de insetos e outros animais.

**Art. 113.** As edificações, destinadas a instalações de indústrias, ou depósitos de inflamáveis ou explosivos, atenderão, ainda, ao seguinte:

I – manterão uma distância adequada à segurança das edificações, destinadas à administração central e à residência de funcionários e de outras edificações próximas, observando-se o mínimo de oito metros entre os pavilhões destinados a depósito, de quatro metros, em relação às divisas ou outras edificações, e de cinco metros, em relação aos alinhamentos;

II – todos os elementos construtivos serão de material incombustível;

III – serão dotados de equipamentos contra incêndios, de acordo com as normas das autoridades competentes;

IV – os compartimentos destinados a instalações sanitárias, vestiários e refeitórios, deverão ser separados dos locais de trabalho e armazenagem de matéria-prima;

V – as edificações de trabalho e depósitos serão separadas, não podendo ficar umas sobre as outras, ainda que se trate de tanque subterrâneo, ou armazenagem de matéria-prima, ou produtos;

VI – para as edificações de que se trata este artigo, a Administração Pública poderá impor outras condições que julgar necessárias à segurança das propriedades vizinhas.

Parágrafo único. Os depósitos de inflamáveis e explosivos atenderão, além das disposições desta Seção, às normas federais e estaduais aplicáveis e à legislação municipal sobre o uso do solo.

## **Seção V**

### **Dos Estabelecimentos de Saúde e Ensino**

**Art. 114.** As edificações, destinada a instalação de assistência médico-hospitalar, além das exigências dessa lei, deverão respeitar as normas federais e estaduais específicas.

**Art. 115.** São consideradas como estabelecimento de ensino as edificações, destinadas a escolas, salas de aula, trabalhos e leitura, laboratórios escolares, bibliotecas e similares, sujeitando-se às disposições desta Seção e às demais exigências deste Capítulo a ela aplicáveis, sem prejuízo do disposto na legislação municipal sobre o uso do solo.

**Art. 116.** As edificações destinadas a estabelecimentos de ensino terão, no máximo, três pavimentos, quando construídas sem elevadores.

**Art. 117.** As áreas de acesso e circulação deverão, sem prejuízo das normas, relativas à segurança, previstas neste código, atender às seguintes condições:

I – os vãos de entrada e saída serão dimensionados, de acordo com o cálculo da lotação das edificações e terão largura mínima de um metro e cinquenta centímetros;

II – os espaços de acesso e circulação de pessoas, tais como, vestíbulos, corredores e passagens de uso comum, ou coletivo, terão largura mínima de um metro e cinquenta centímetros, quando houver salas só de um lado; e de 2,50 m dois metros e cinquenta centímetros, se houver salas de ambos de lados;

III – as escadas de uso comum ou coletivo terão largura mínima igual às larguras dos seus acessos, degraus com largura de trinta centímetros e altura máxima de dezessete centímetros, não podendo apresentar trechos em leque;

IV – as rampas de uso comum ou coletivo terão largura mínima igual às larguras dos seus acessos e declividade máxima de oito por cento;

V – serão obrigatoriamente obedecidas as condições mínimas em favor dos deficientes físicos, estabelecidas pelo artigo 159 desta Lei.

**Art. 118.** As edificações deverão dispor de instalações sanitárias para uso dos alunos e dos empregados, devidamente separadas por sexo, na proporção de um para cada grupo de quarenta pessoas.

**Art. 119.** As salas de aula não poderão ter comprimento superior a duas vezes a largura.

**Art. 120.** Os vãos deverão ser protegidos por dispositivos que corrijam o excesso de iluminação.

**Art. 121.** A distância de qualquer sala de aula, trabalho, leitura, esporte ou recreação, até à instalação sanitária mais próxima, não deverá ser superior a sessenta metros.

## **Seção VI**

### Dos Estabelecimentos de Diversão

**Art. 122.** As edificações destinadas à instalação de estabelecimentos de diversões, além das demais exigências desta Lei, atenderão, ainda, às seguintes:

I – os materiais combustíveis somente serão usados em esquadrias, lambris, corrimão, divisões de frisas e camarotes, até a altura máxima de um metro e cinquenta centímetros;

II – a circulação e corredores não poderão ter degraus, instalações de mostruários, balcões, móveis, correntes, biombos e similares que lhes reduzam a largura mínima e que possam representar obstáculos para o trânsito de pessoas, ao longo de todo o percurso;

III – as pequenas diferenças de nível, existentes nas circulações, deverão ser vencidas por meio de rampas, não podendo ser intercalados degraus nas passagens e corredores;

IV – as lotações, em função do número de participantes, ou espectadores, serão calculadas do seguinte modo:

a) se os assentos forem fixos no pavimento – será computada a lotação completa da sala;

b) se os assentos forem livres – adotar-se-á a estimativa de duas pessoas por metro quadrado, consideradas as áreas livres, destinadas à permanência do público;

V – nos auditórios de salas de espetáculos e de projeções em geral, serão observados o seguinte:

a) a inclinação mínima do piso de três por cento;

b) cadeiras, com largura mínima de quarenta e cinco centímetros, preferencialmente, de braços;

c) os recintos serão subdivididos em setores por passagens longitudinais e transversais, sendo que, cada setor, terá lotação máxima de duzentos lugares;

d) cada fila do setor não conterà mais que quinze cadeiras e, quando, contíguas às paredes, as filas não poderão ter mais de oito lugares;

e) o espaço entre as filas terá no mínimo um metro e vinte centímetros; as colunas terão no máximo quinze cadeiras, permitindo que o espectador não percorra mais de oito cadeiras até a circulação, entre os setores;

f) os projetos apresentarão, com diagramas explicativos, os detalhes da execução das platéias e balcões, indicando, ainda, a visibilidade por meio de ângulos inferiores a trinta graus;

V – as circulações e corredores de uso público deverão obedecer ao seguinte:

a) as circulações principais, que servem a diversos setores, deverão ter largura mínima de um metro e vinte centímetros, e as secundárias um metro. Quando a lotação exceder a cento e cinquenta pessoas, deverão ser acrescidos às circulações dez centímetros por lugares excedentes;

b) as circulações longitudinais poderão ter declividade de até doze por cento, sendo que para declividade superior terá degraus da mesma largura;

c) as circulações de saída terão largura mínima de três metros para até duzentas pessoas e, acima desta lotação, serão acrescidas de um metro para cada duzentas pessoas, ou fração;

d) se a medida de comprimento da circulação de saída, a que se refere a alínea anterior, exceder a cinquenta metros excedentes, corresponderá um acréscimo de cinquenta centímetros na largura da passagem;

VII – as porta de saída terão:

a) vão livre mínimo de dois metros até cem pessoas, com acréscimo de cinquenta centímetros para cada cem pessoas, ou fração;

b) as portas que dão acesso ao recinto deverão ficar distanciadas, no mínimo, três metros da respectiva entrada, quando esta se situar no alinhamento dos logradouros;

VIII – as escadas de acesso à platéia, balcões, camarotes e galerias terão:

a) largura mínima de dois metros para até cem pessoas, acrescidas de cinquenta centímetros para cada cem pessoas, considerada a lotação completa do estabelecimento;

b) lances retos, com o máximo de dezesseis degraus, intercalados de patamares de comprimento mínimo de um metro e vinte centímetros;

c) degraus, com altura máxima de dezesseis centímetros e largura mínima de trinta centímetros;

d) escadas independentes das que ligam os diferentes pisos, para acesso das galerias, ao piso imediatamente abaixo;

IX – as instalações sanitárias serão separadas por sexo, na proporção mínima de dois vasos e dois mictórios para cinquenta homens; e três vasos para cada cinquenta mulheres, ou fração, destinando-se, nos conjuntos para mulheres, um compartimento para toalete e nos de homens, um compartimento para mictórios;

X – a distância do percurso de qualquer ponto a uma instalação sanitária, para uso público, não poderá ser superior a cinquenta metros;

XI – a renovação de ar é obrigatória, sendo o ar injetado, ou insuflado, previamente filtrado, não penetrando por ponto que diste horizontal e verticalmente menos de dez metros do ponto onde é feita a exaustão do ar viciado;

XII – é proibida a comunicação, internamente, entre estabelecimento de diversão e prédios vizinhos;

XIII – serão adotadas medidas que evitem o ruído perturbador do sossego da vizinhança, nos estabelecimentos de diversão de caráter permanente.

Parágrafo único. A Administração Pública poderá exigir a instalação de ar condicionado, segundo as prescrições da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e obedecidas as características técnicas do projeto específico.

**Art. 123.** As edificações, destinadas ao funcionamento de cinemas, além das exigências, contidas no artigo anterior, atenderão, ainda, às seguintes:

I – cabines de projeção terão dimensões internas mínimas de dois metros por dois metros e serão construídas inteiramente de material incombustível;

II – quando o acesso à cabine de projeção for por escada, esta será de material incombustível, dotada de corrimão e situada em local que não dificulte a passagem do público;

III – a cabine de projeção deverá ser dotada de equipamento de circulação de ar;

IV – a tela de projeção ficará distante, no mínimo, quatro metros, em linha horizontal, da primeira fila de espetáculos;

V – as saídas dos salões de projeção ficarão desembaraçadas, durante os períodos de projeção.

**Art. 124.** As edificações, destinadas ao funcionamento de teatros, além do disposto no art. 154, quando aplicável, atenderão, ainda, as seguintes exigências:

I – haverá perfeita separação entre a platéia e as partes destinadas aos artistas, só permitindo as ligações indispensáveis ao serviço, sendo estas comunicações, bem como a boca de cena, feitas de material incombustível;

II – os artistas terão acesso fácil e direto da via pública às dependências a eles destinadas;

III – os depósitos, destinados a materiais de decoração, móveis, cenários, guarda-roupas e outros pertences, situados em cômodos independentes do teatro, devem ser construídos de material incombustível, sendo os seus vãos guarnecidos de fecho, também, de material incombustível;

IV – em hipótese alguma poderão os depósitos, referidos no item anterior, situar-se debaixo do palco;

V – admite-se que o piso do palco seja de madeira somente nas partes removíveis, devendo as partes fixas serem de concreto armado.

**Art. 125.** As edificações de uso público, além das demais disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, deverão ainda obedecer às seguintes condições em favor dos deficientes físicos:

I – apresentar rampas de acesso ao prédio, com declividade máxima de oito por cento, com piso antiderrapante e corrimão na altura de setenta e cinco centímetros;

II – na impossibilidade de construção de rampas, a portaria deverá ser no mesmo nível da calçada;

III – quando da existência de elevadores, estes deverão ter dimensões mínimas de um metro e dez centímetros por um metro e quarenta centímetros;

IV – os elevadores deverão atingir todos os pavimentos, inclusive garagem e subsolos;

V – todas as portas deverão ter largura mínima de noventa centímetros;

VI – os corredores e rampas deverão ter largura mínima de um metro e cinquenta centímetros;

VII – a altura máxima dos interruptores, campainhas e painéis de elevadores será de oitenta centímetros;

VIII – em, no mínimo, um gabinete sanitário de cada banheiro masculino e feminino deverão ser obedecidas as seguintes condições:

- a) dimensões mínimas de um metro e quarenta centímetros por um metro e oitenta e cinco centímetros;
- b) o eixo do vaso sanitário deverá ficar a uma distância de quarenta e cinco centímetros de uma das paredes laterais;
- c) as portas não poderão abrir para dentro dos gabinetes sanitários e terão no mínimo noventa centímetros de largura;
- d) a parede lateral mais próxima ao vaso sanitário, bem como, o lado interno da porta deverão ser dotados de alças de apoio, a uma altura de oitenta centímetros;
- e) os demais equipamentos não poderão ficar a alturas superiores a um metro;
- f) a circulação útil de acesso à cabine terá largura mínima de um metro e sessenta centímetros.

## **Seção VII**

### **Das Edificações Mistas**

**Art. 126.** Nas edificações mistas, para cada tipo de uso, deverão ser atendidas as exigências a elas relativas, especificadas nesta Lei.

**Art. 127.** Nas edificações mistas coletivas, onde houver a destinação residencial, serão observadas as seguintes condições:

- I – os pavimentos, destinados ao uso residencial, serão agrupados continuamente;
- II – no pavimento de acesso e ao nível de cada piso, os vestíbulos, halls e circulação horizontais e verticais, relativas a cada uso ou tipo, serão independentemente entre si.

## **CAPÍTULO IX**

### **DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES**

#### **Seção I**

##### **Da Notificação Preliminar**

**Art. 128.** Verificando-se a infração a esta Lei, será expedida contra o infrator notificação preliminar para que, no prazo máximo de sessenta dias, regularize a situação.

Parágrafo único. O prazo para regularização da situação será arbitrado, pela autoridade competente, no alto da notificação, respeitando o limite neste artigo.

**Art. 129.** A notificação preliminar será feita em formulário oficial da Administração Pública, em duas vias, e deverá conter assinatura do notificante, bem como todas as indicações e especificações, devidamente preenchidas.

§ 1º Uma das vias será entregue ao notificado, mediante recibo, outra ao órgão competente;

§ 2º No caso de recusa, ou incapacidade do notificado em receber a notificação, o notificante fará menção dessa circunstância, devendo o fato ser testemunhado por duas pessoas capazes, nos termos da Legislação Civil.

§ 3º A recusa do recebimento que será declarada pela autoridade fiscal não favorece o infrator, nem o prejudica.

**Art. 130.** Não caberá notificação preliminar, devendo o infrator ser imediatamente autuado, quando se tratar de obra que ameace a segurança dos operários e do público em geral.

**Art. 131.** Esgotado o prazo arbitrado, na forma do disposto no art. 160, sem que o infrator tenha regularizado a situação perante a repartição competente, lavrar-se-á auto de infração.

## **Seção II**

### **Do Auto de Infração**

**Art. 132.** Auto de Infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrência que, por sua natureza, característica e demais aspectos peculiares, denote que a pessoa física ou jurídica contra a qual é lavrado, tenha infringido, ou tentado infringir, dispositivos da legislação de obras do Município.

**Art. 133.** O Auto de Infração será lavrado em formulário oficial da Administração Pública, em duas vias, e deverá conter a assinatura do autuante, bem como, todas as indicações e especificações devidamente preenchidas.

§ 1º Uma das vias será entregue ao autuado, mediante recibo, e outra ao órgão competente.

§ 2º As omissões, ou incorreções do auto de infração, não acarretarão sua nulidade, quando no processo constatarem elementos suficientes para a determinação da infração e do infrator.

§ 3º No caso de recusa, ou incapacidade de assinatura pelo autuado, o autuante fará menção dessa circunstância no auto, devendo o fato ser testemunhado por duas pessoas capazes, nos termos da Legislação Civil.

## **CAPÍTULO X DAS PENALIDADES**

### **Seção I**

#### **Das Multas**

**Art. 134.** A multa será imposta pela Administração Pública, à vista do Auto de Infração, lavrado por fiscal, que registrará a ocorrência.

**Art. 135.** A graduação das multas far-se-á, tendo em vista:

- I – a qualidade da infração;
- II – suas circunstâncias;
- III – os antecedentes do infrator.

**Art. 136.** A penalidade pecuniária será judicialmente executada se, esgotadas as medidas administrativas, previstas nesta Lei, o infrator se recusar a satisfazê-las no prazo legal.

**Art. 137.** As multas, previstas neste código, serão calculadas com base em múltiplos inteiros da Unidade Fiscal do Município – UFM.

**Art. 138.** A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

**Art. 139.** A multa será cobrada, judicialmente, se o infrator se recusar a pagá-la no prazo legal.

§ 1º A multa não paga no prazo legal será inscrita em dívida ativa.

§ 2º Os infratores que estiverem em débito, relativo à multa não paga, não poderão receber quaisquer quantias, ou créditos, que tiverem com a Fazenda Pública Municipal, bem como participar de licitações, celebrar contratos, ou termos de qualquer natureza, ou transacional, a qualquer título.

**Art. 140.** Na reincidência, as multas cabíveis serão aplicadas em dobro.

Parágrafo único. Reincidentes é aquele que violar preceito desta Lei por cuja infração já tiver sido autuado e multado.

**Art. 141.** Pelas infrações às disposições deste código, serão aplicadas ao projetista, ao proprietário e ao responsável técnico pela obra, conforme o caso, as seguintes sanções:

I – falseamento de medidas, cotas e demais indicações do projeto: multa ao projetista de uma a mil UFM;

II – viciamento de projeto aprovado, introduzido lhe alterações de qualquer espécie: multa ao proprietário de uma a mil UFM;

III – execução da obra sem licença, ou com inobservância das condições do alvará: multa ao proprietário de uma a mil UFM; multa ao responsável técnico de uma a mil UFM e embargo da obra;

IV – a não observância das notas do alinhamento e nivelamento: multa ao proprietário e ao responsável técnico de uma a mil UFM embargo e demolição;

V – execução de obra em desacordo com o projeto aprovado, ou com alteração dos elementos geométricos essenciais: multa ao construtor, ao responsável técnico e ao proprietário de uma a mil UFM, embargo e demolição;

VI – falta de projeto e dos documentos exigidos no local da obra: multa ao responsável técnico de uma a mil UFM;

VII – inobservância das prescrições sobre andaimes, ou tapumes: multa ao responsável técnico de uma a mil UFM e embargo da obra;

VIII – colocação de material no passeio, ou na via pública: multa ao responsável técnico e ao proprietário de uma a mil UFM;

IX – ocupação da edificação para a qual não tenha sido concedido o habite-se: multa ao proprietário de uma a mil UFM e interdição da edificação;

X – início de obra sem que por ela se responsabilize profissional legalmente habilitado, quando indispensável: multa ao proprietário de uma a mil UFM e embargo da obra;

XI – construção ou instalação executadas de maneira a por risco sua segurança ou a de pessoas: multa ao responsável técnico de uma a mil UFM, embargo e demolição;

XII – ameaça à segurança pública ou ao próprio pessoal empregado nos serviços: multa ao responsável técnico de uma a mil UFM, embargo e demolição;

XIII – ameaça à segurança ou estabilidade da obra em execução: multa ao responsável técnico de uma a mil UFM, embargo e demolição;

XIV – inobservância das prescrições constantes deste código no tocante à mudança de responsável técnico pela obra: multa ao proprietário de uma a mil UFM e embargo da obra;

XV – não atendimento à intimação para a construção de vedações e passeios: multa ao proprietário de uma a mil UFM.

**Art. 142.** As infrações ao disposto neste Código, para as quais não haja cominação especial de sanção, será a multa de uma UFM.

**Art. 143.** Imposta a multa, será o infrator convidado a efetuar o seu recolhimento amigável, dentro de dez dias, findos os quais, se não houver atendimento, instaurar-se-á o processo administrativo e posterior cobrança judicial.

## **Seção II**

### **Do Embargo da Obra**

**Art. 144.** O embargo de obras, ou instalações, é aplicável nos seguintes casos:

I – execução de obra ou instalações sem o Alvará de Licença, nos casos em que este for exigido;

II – inobservância de qualquer prescrição essencial do Alvará de Licença;

III – desobediência ao projeto aprovado;

IV – omissão, ou inobservância, da nota de alinhamento e nivelamento;

V – início da obra sem que por ela se responsabilize profissional legalmente habilitado, quando indispensável;

VI – quando a construção, ou instalação, estiver sendo executada de maneira a sujeitar o risco da segurança da construção, ou instalação;

VII – ameaça à segurança do pessoal empregado na obra, dos transeuntes e das propriedades vizinhas;

VIII – ameaça à segurança e estabilidade das obras em execução;

IX – inobservância das prescrições, constantes desta Lei, no tocante à mudança de construtor responsável pela obra.

**Art. 145.** Ocorrendo alguma das hipóteses do artigo anterior e esgotado o prazo arbitrado na forma do disposto no art. 160, sem que o infrator tenha regularizado a situação perante o setor competente, o encarregado da fiscalização, depois de lavrado o auto de infração para imposição da multa, lavrará o auto de embargo da obra, na qual fará constar as providências que exige para que a obra possa continuar.

**Art. 146.** O Auto de Infração será apresentado ao infrator para assinatura, devendo, no caso de recusa ou de não ser encontrado o infrator, ser publicado em resumo no expediente da Prefeitura.

**Art. 147.** Constatada a resistência ao embargo da obra, deverá o encarregado da fiscalização requisitar força policial, requerendo a imediata abertura de inquérito policial para apuração de responsabilidade do infrator, pelo crime de desobediência, previsto no Código Penal, bem como, para as medidas judiciais cabíveis.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, considera-se resistência ao embargo a continuação dos trabalhos no imóvel, sem a adoção das providências exigidas na intimação.

**Art. 148.** O embargo só será levantado depois de cumpridas às exigências constantes de auto e efetuado o pagamento da multa e emolumentos devidos.

### **Seção III**

#### Da Interdição

**Art. 149.** O prédio, ou quaisquer de suas dependências, poderá ser interditado.

**Art. 150.** Uma edificação, ou quaisquer de suas dependências, poderá ser interditada, a qualquer tempo, quando oferecer perigo de caráter público, ou demonstrar condições precárias de salubridade, nos termos exigidos por esta Lei.

**Art. 151.** A interdição será imposta pelo Executivo Municipal, após vistoria efetuada por técnico habilitado, especialmente, designado para este fim.

**Art. 152.** A Administração Pública tomará providências cabíveis, caso não seja atendida a interdição.

### **Seção IV**

#### Da Demolição

**Art. 153.** A demolição total ou parcial da edificação será imposta nos seguintes casos:

I – quando a obra for clandestina, entendendo-se por tal aquela executada sem Alvará de Licenciamento da Construção;

II – quando oferecer risco iminente de caráter público e o proprietário não tomar as providências que forem determinadas para a sua segurança.

**Art. 154.** A demolição não será imposta, no caso do inciso I do artigo anterior, se o proprietário, submetendo a construção à vistoria técnica do Executivo Municipal, demonstrar que:

I – a obra preenche as exigências mínimas estabelecidas por lei;

II – que, embora não as preenchendo, poderá sofrer modificações que satisfaçam as exigências desta Lei e que ele tem condições de realizá-las.

Parágrafo único – Na hipótese do artigo, após a verificação da planta da construção, ou do projeto das modificações, será expedido pela Administração Pública o respectivo alvará, mediante pagamento prévio da multa e emolumentos devidos.

**Art. 155.** A demolição será precedida de vistoria, realizada por Comissão Técnica da Administração Pública, integrada por um engenheiro e dois servidores, preferencialmente fiscais, correndo o processo da seguinte forma:

I – nomeada a comissão, designará ela dia e hora para a vistoria, fazendo intimar pessoalmente, ou por edital, o proprietário para assisti-la, com o prazo de dez dias, quando não for encontrado pelo órgão competente do Executivo Municipal;

II – não comparecendo o proprietário, ou seu representante, a comissão fará rápido exame da construção e se verificar que a vistoria pode ser adiada mandará fazer nova intimação ao proprietário;

III – não podendo haver adiamento, ou se o proprietário não atender à segunda intimação, a comissão dará o seu laudo dentro de três dias, devendo constar do mesmo o que for encontrado, as correções necessárias para se evitar a demolição e o prazo; salvo caso de urgência, esse prazo não poderá ser inferior a três dias, nem superior a noventa dias;

IV – do laudo, dar-se-á cópia ao proprietário, se possível, e aos moradores do prédio, se for encontrado, ou recusar a recebê-los, serão publicadas em resumo, no expediente da Prefeitura;

V – a cópia do laudo e a intimação ao proprietário serão entregues mediante recibo e, se ele não for encontrado, ou recusar a recebê-los, serão publicadas em resumo, no expediente do Executivo Municipal;

VI – no caso de ruína iminente, a vistoria será feita logo, dispensando-se a presença do proprietário, se não puder ser encontrado de pronto.

**Art. 156.** Intimado o proprietário do resultado da vistoria, seguir-se-á o processo administrativo, passando-se ao procedimento judicial, visando a demolição, se não forem cumpridas as decisões de laudo.

## **CAPÍTULO XI**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 157.** A remuneração de qualquer edificação, situada na zona urbana do Município, em vias ou logradouros públicos, será estabelecida pelo Executivo Municipal, em conformidade com ato administrativo específico a ser expedido e com as demais normas municipais aplicáveis à matéria.

**Art. 158.** As edificações, comprovadamente existentes no Município até a datada publicação desta Lei, cuja construção, reforma ou ampliação tenha sido executada, clandestinamente, ou em desacordo com as normas então vigentes, poderão ser regularizadas por seus proprietários, ou ocupantes, na forma do artigo seguinte.

**Art. 159.** Os interessados deverão requerer a regularização em até noventa dias, a contar da data de vigência desta Lei, de acordo com os seguintes procedimentos:

I – edificações residenciais unifamiliares, com área construída até sessenta metros quadrados e edificações comerciais com área construída até trinta metros quadrados, não precisarão apresentar projeto, devendo requerer à Fazenda Pública Municipal o “Habite-se” ou aprovação da obra, que será concedido mediante vistoria in loco realizada pela Prefeitura.

II – edificações residenciais unifamiliares acima de sessenta metros quadrados de área construída e edificações comerciais com área construída acima de trinta metros quadrados deverão apresentar projeto completo, juntamente com o pedido de “Habite-se” ou “Alvará de Ocupação”, ao setor competente do Executivo Municipal, que vistoriará e aprovará a edificação existente, após pagamento da sanção pecuniária.

III – edificações em execução clandestina, ou em desacordo com as normas então vigentes, deverão apresentar projeto completo ao setor competente do Executivo Municipal que aprovará, após vistoria, e expedirá alvará de construção com validade de dezoito meses para sua conclusão, após o pagamento da sanção pecuniária.

**Art. 160.** A sanção pecuniária a que se referem os incisos II e III, do artigo anterior, será calculada da seguinte forma:

I – a cobrança será feita por metro quadrado de área construída irregular;

II – o valor do metro quadrado de área construída será calculado com base na UFM (Unidade Fiscal do Município) sendo:

a) 0,05 UFM - 70,00 m<sup>2</sup> até 150,00 m<sup>2</sup>;

b) 0,10 UFM - acima de 150,00 m<sup>2</sup> até 500,00 m<sup>2</sup>;

c) 0,15 UFM - acima de 500,00 m<sup>2</sup>.

III – a sanção pecuniária poderá ser dividida para pagamento em três parcelas, mediante requerimento do interessado, sendo a atualização das cotas realizada com base na UFM.

**Art. 161.** As multas relativas às obras irregulares, conforme o art. 191, já aplicadas e recolhidas aos cofres públicos pelos contribuintes, deverão, no ato da regularização das respectivas obras, ser corrigidas e deduzidas do valor da sanção pecuniária prevista para sua efetiva regularização.

**Art. 162.** Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação desta Lei serão resolvidos pela Comissão de Desenvolvimento Urbano, considerados os despachos dos dirigentes dos órgãos competentes.

**Art. 163.** O Executivo Municipal expedirá decretos, portarias, circulares, ordens de serviços e outros atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

**Art. 164.** Os agentes, ou servidores públicos, que descumprirem as obrigações, previstas nesta Lei, serão responsabilizados penal, civil e administrativamente.

**Art. 165.** Fica como parte integrante desta Lei os seguintes anexos:

I – Tabela I e II – Anexo I;

II – Condições dos Compartimentos de Utilização Prolongada – Anexo II;

III – Condições dos Compartimentos de Utilização Transitória – Anexo III;

IV – Glossário – Anexo IV.

**Art. 166.** Revogam-se as disposições conflitantes em contrário.

**Art. 167.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Tarumirim/MG, 04 de dezembro de 2015.

DALVA MARIA DE OLIVEIRA  
Prefeita Municipal

## ANEXO I

1. ÁREAS DE ACESSO E CIRCULAÇÃO DE QUE TRATAM OS ARTIGOS 70, 71 e 72.

TABELA I

Item	Largura Mínima para corredores, Escadas e Rampas em metros.	Largura Máxima para corredores, Escadas e Rampas em metros.	Raio Máximo de acesso as escadas ou saídas .
Edificações Residenciais.	1,20	3,00	35,00
Edificações de Uso Comercial, serviço, Industrial e Misto sem Residências.	1,20	3,00	30,00
Edificação Publica ou de Reunião de pessoas.	1,50	3,00	30,00

2. AREAS DE ESTACIONAMENTO QUE TRATAM OS ARTIGOS 99, 103 e 104.

TABELA II

Veiculo	Comprimento (M)	Largura (M)	Pé Direito (M)
Automóvel e Utilitários	4,50	3,00	2,20
Caminhões ate 6 (seis) toneladas.	8,00	3,00	3,20
Ônibus	12,00	3,20	3,50

## ANEXO II

CONDIÇÕES DOS COMPARTIMENTOS DE UTILIZAÇÃO PROLONGADA

EXIGENCIAS MINIMAS QUE TRATAM OS ARTIGOS 95, 97 e 98.

Compartimentos	Área do Piso M <sup>2</sup>	Menor dimensão (M)	Pé direito	Vãos (M <sup>2</sup> ) Iluminação/ Ventilação	Acabamentos	Obs.:
Sala de Estar	08	2,40	2,80	1/6 A 1/12 A		
Dormitórios/ Sala de Trabalho e Estudos	06	2,20	2,80	1/6 A 1/12 A		Nas unidades residenciais deveser haver pelo menos, um dormitório com área mínima de 9,00m <sup>2</sup>
Refeições, Copas e Cozinhas	04	1,50	2,80	1/6 A 1/12 A	Piso e paredes impermeáveis	Nas unidades residenciais, as paredes serão impermeáveis ate a altura mínima de 1,50m
Lojas	09	2,00	2,80	1/6 A 1/12 A		
Sala para o Exercício profissional	02	2,40	2,80	1/6 A 1/12 A		

1 – A = Área do piso do compartimento.

2 – A Prefeitura poderá exigir, a seu critério, a comprovação da viabilidade de funcionamento dos compartimentos, através da representação de Lay-Out.

3 – Para compartimento com teto inclinado, o pé-direito, no centro do compartimento, não poderá ser inferior ao exigido nesta tabela, sendo que, no ponto mais baixo do compartimento, o pé-direito mínimo será de 2,20m.

4 – Para efeito de cálculo dos vãos de iluminação e ventilação, não serão considerados os vãos com área inferior a 0,0060 m<sup>2</sup> (sessenta centímetros quadrados), ou com uma das dimensões inferior a 0,30 m (trinta centímetros).

5 – Nos compartimentos das edificações comerciais, com área superior a 75,00 m<sup>2</sup>, o pé-direito mínimo será de 3,50 m, atendidas as condições de iluminação e ventilação.

6 – A área exigida para ventilação e iluminação, quando os compartimentos forem conjugados, deverá ser pelo menos igual à soma das áreas mínimas para cada compartimento isolado.

### ANEXO III

#### CONDIÇÕES DOS COMPARTIMENTOS DE UTILIZAÇÃO TRANSITÓRIA

#### EXIGENCIAS MÍNIMAS DE QUE TRATAM OS ARTIGOS 98, 117 e 118.

Compartimentos	Área do Piso M <sup>2</sup>	Menor dimensão (M)	Pé direito	Vãos (M <sup>2</sup> ) Iluminação/ Ventilação	Acabamentos	Obs.:
Área de Serviço/Lavanderia	2,25	1,50	2,60	1/8 A 1/16 A	Piso e Paredes Impermeáveis	
Depositos/ Despensas/ Rouparia			2,40			
Sobreloja			2,60	1/8 A 1/16 A		A área da Sobreloja não pode exceder a 50% da área do piso da loja
Depositos/ Almojarifados			2,60	1/8 A 1/16 A		,
Ante Salas	04	1,80	2,80			
Vestíbulos / Halls			2,40			
Corredores			2,80	1/10 A 1/20 A		
Escadas				1/10 A 1/20 A		Altura mínima livre de 2,00m
Instalações Sanitárias	0,80	0,90	2,80	1/8 A 1/16 A	Piso impermeável.	

					Parede impermeável até 1,80m de altura	
--	--	--	--	--	--	--

1 – A = Área do piso do compartimento.

2 – A Prefeitura poderá exigir, a seu critério, a comprovação da viabilidade de funcionamento dos compartimentos, através da representação de Lay-Out.

3 – Para compartimentos com teto inclinado, o pé-direito, no centro do compartimento, não poderá ser inferior ao exigido nesta tabela, sendo que, no ponto mais baixo do compartimento, o pé-direito mínimo será de 2,20 m.

4 – Para efeito de cálculo dos vãos de iluminação e ventilação, não serão considerados os vãos com área inferior a 0,0060 m<sup>2</sup> (sessenta centímetros quadrados), ou com uma das dimensões inferior a 0,30 m (trinta centímetros).

5 – Nos compartimentos das edificações comerciais, com área superior a 75,00 m<sup>2</sup>, o pé-direito mínimo será de 3,50 m, atendidas as condições de iluminação e ventilação.

6 – A área exigida para ventilação e iluminação, quando os compartimentos forem conjugados, deverá ser pelo menos igual à soma das áreas mínimas para cada compartimento isolado.

## ANEXO IV

### TERMOS TÉCNICOS / GLOSSÁRIO

Associação Brasileira de Normas Técnica – ABNT

#### ACESSO

Em Arquitetura, significa o modo pelo qual se chega a um lugar, ou se passa de um local a outro. Por exemplo: do exterior para o interior, ou de um pavimento para o seguinte. Em Planejamento Urbano, é a via de comunicação, através da qual um núcleo urbano se liga a outro.

#### ACRÉSCIMO

Aumento da área construída, quer horizontal, quer no vertical, formando novos compartimentos, ou ampliando os já existentes, feitos após a conclusão da obra. O mesmo que ampliação.

#### AFASTAMENTO

É a menor distância entre duas edificações, ou entre uma edificação e as linhas divisórias, do lote onde ela se situa. O afastamento é frontal, lateral ou de fundos, quando essas linhas divisórias forem, respectivamente, a testada, os lados ou os fundos do lote.

#### ALINHAMENTO

Linha que demarca o limite entre o lote e o logradouro público.

#### ALTURA DE UM COMPARTIMENTO, OU DE UM PAVIMENTO

É a distância vertical entre o piso e o teto desse compartimento, ou desse pavimento. O mesmo que “pé-direito”.

#### ALTURA DE UMA EDIFICAÇÃO

É a distância vertical, medida entre o piso do pavimento térreo e o teto, do último pavimento da edificação.

#### ALVARÁ

É o instrumento de licença administrativa para a realização de qualquer obra, ou exercício de uma atividade.

#### ANDAIME

Estrutura provisória, constituindo plataforma elevada, destinada a sustentar operários e materiais, durante a execução das obras.

#### ANDAR

O mesmo que pavimento.

#### APROVAÇÃO DO PROJETO

Ato administrativo que precede a expedição de alvará.

#### APROVAÇÃO DA OBRA

Ato administrativo que corresponde à autorização da Prefeitura para a ocupação de edificação.

#### ÁREA CONSTRUÍDA

Soma das áreas de construção da edificação, medidas externamente.

#### ÁREA LIVRE

Áreas livres de caráter permanente, com vegetação, destinada à recreação e lazer.

#### BALANÇO

Avanço de parte superior da construção sobre o plano do pavimento inferior.

#### CIRCULAÇÃO

Designação genérica dos espaços necessários à movimentação de pessoas de um compartimento para outro, ou de um pavimento para outro.

#### COBERTURA

É o conjunto de elementos que cobrem o último teto de uma edificação.

#### CONCERTO DE UMA EDIFICAÇÃO

É um conjunto de pequenas obras de manutenção que não modificam, nem substituem a compartimentação e elementos construtivos essenciais da edificação, tais como: pisos, paredes, tetos, cobertura, esquadrias, escadas e outros.

#### DECLIVIDADE

A relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.

#### DIVISA

Linha que separa o lote de propriedade confinantes.

#### EDÍCULA

Construção isolada de edifício principal, sem firmar unidade de habitação independente.

#### EDIFICAÇÕES

É a construção destinada a abrigar qualquer atividade.

#### EDIFICAÇÕES GEMINADAS

São aquelas que apresentam uma ou mais paredes comuns entre si e estejam dentro do mesmo lote, ou em lotes vizinhos.

#### EDIFICAÇÕES MISTAS

É aquela que abriga usos diferentes.

#### EMBARGO

Ato administrativo que determina a interrupção, ou paralisação, de uma obra por motivos de descumprimento legal, ou regulamentar.

#### EQUIPAMENTOS URBANOS

Os equipamentos urbanos públicos de abastecimento de água, serviço de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

#### ESTACIONAMENTO

Espaço coberto, ou não, destinado à guarda de veículos.

#### FACHADA

Elevação das partes externas de uma construção.

#### FAIXA 'NON AEDIFICANDI'

Área de terreno onde não será permitida qualquer construção.

#### FACHADA FRONTAL

Fachada do edifício voltada para via pública. Se o edifício estiver em lote de esquina, fachada frontal é aquela para a qual está voltado o acesso principal da edificação.

#### FRENTE OU TESTADA DE LOTE

Divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público.

#### FUNDO DO LOTE

Divisa constituída de uma ou mais faces em situação oposta, ou não, contígua a testada.

#### HABITE – SE

Denominação comum da autorização especial, dada pela autoridade competente, para a utilização de uma edificação.

#### ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

A relação entre a soma das áreas constituídas sobre um terreno e a área desse terreno.

#### ÍNDICE DE OCUPAÇÃO

Relação entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote.

#### LICENÇA

É a autorização, dada pela autoridade competente, para execução de obras, instalações, localização de uso e exercício de atividades permitidas.

#### LOGRADOURO PÚBLICO

É toda a parte da superfície do município, destinada ao trânsito público, oficialmente reconhecida e designada por uma denominação.

#### LOTE

Parcela autônoma de um loteamento, ou desmembramento, cuja testada é adjacente a logradouro público reconhecido.

#### MARQUISE

Laje saliente na fachada dos edifícios, destinada à proteção.

#### MEMORIAL DESCRITIVO

Documento escrito que acompanha os desenhos de um projeto de urbanização, de arquitetura, de assentamento de máquinas, ou de uma instalação, no qual são explicitados e justificados os critérios

adotados, as soluções, os detalhes esclarecedores, a interpretação geral dos planos, seu funcionamento, ou operação de dispositivos de uma máquina, ou equipamento.

#### NIVELAMENTO

Regularização do terreno por desaterro das partes altas e enchimento das partes baixas. Determinação das diversas cotas e, conseqüentemente, das altitudes de linha traçada no terreno.

#### PASSEIO

Parte da via de circulação, destinada ao trânsito de pedestres.

#### PATAMAR

Superfície intermediária entre dois lances de escadas.

#### PAVIMENTO

É o conjunto de áreas cobertas, ou descobertas em uma edificação, situadas entre o plano de um piso e do teto, imediatamente superior.

#### PAVIMENTO TÉRREO

É aquele cujo piso se situe a, no máximo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) abaixo, ou acima, do nível do ponto médio da testada do terreno.

#### PÉ – DIREITO

Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento, ou entre o piso e a face inferior do frachal, quando não existir o teto.

#### PERFIL DE UM TERRENO

Representação gráfica da interseção de um plano vertical e o terreno.

#### SOTÃO

Compartimento situado entre o teto e o último pavimento e o telhado de uma edificação.

#### SUBSOLO

É todo pavimento, cuja cobertura esteja cotada e no máximo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acima do ponto médio da testada principal do terreno.