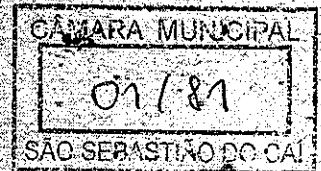
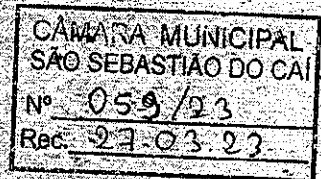




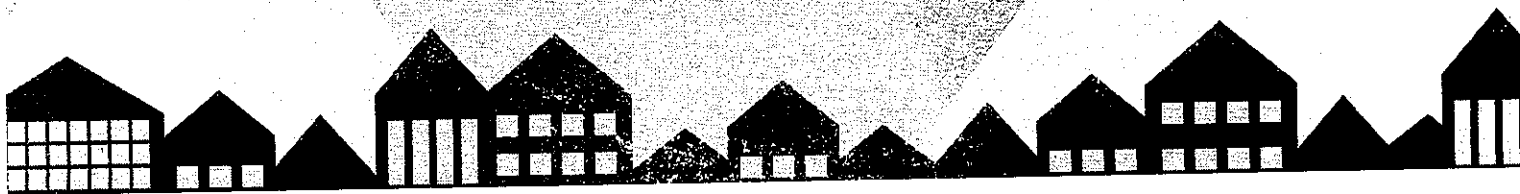
Prefeitura Municipal de
São Sebastião do Cai



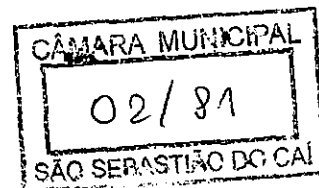
plural
planejamento territorial



CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ



SUMÁRIO



TÍTULO I - OBJETIVOS

TÍTULO II - DEFINIÇÕES

TÍTULO III - RESPONSABILIDADES

TÍTULO IV - NORMAS ADMINISTRATIVAS

Capítulo I - Aprovação do Projeto e Licenciamento da Obra

Capítulo II - Alteração de Projeto Aprovado

Capítulo III - Reformas e Demolições

Capítulo IV - Validade e revalidação da aprovação e da Licença para Execução

Capítulo V - Isenção de Projetos ou de Licença para Execução

Capítulo VI - Troca de uso e ocupação do solo

Capítulo VII - Vistoria hidrossanitária

Capítulo VIII - Obras Paralisadas

Capítulo IX - Habite-se

TÍTULO V - OBRIGAÇÕES A SEREM CUMPRIDAS DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS

Capítulo I - Andaimas

Capítulo II - Tapumes

Capítulo III - Canteiro de obras

Capítulo IV - Conservação e Limpeza dos Logradouros e Proteção às Propriedades

TÍTULO VI - RELAÇÕES COM O ESPAÇO PÚBLICO

Capítulo I - Do Fechamento

Seção I - Muros

Seção II - Cercas e Cercas eletroeletrônicas

Capítulo II - Passeio Público

TÍTULO VII - CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS A TERRENOS

Capítulo I - Terrenos Não Edificados

Capítulo II - Proteção e Fixação de Terras

Capítulo III - Escavações e Aterros

Capítulo IV - Drenagem

Seção I - Águas pluviais e de infiltração

Seção II - Conservação de redes de drenagem e valas no interior dos terrenos, projetos e canalizações

TÍTULO VIII - CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

Capítulo I - Fundações

Capítulo II - Escoamento das águas Pluviais e das Coberturas

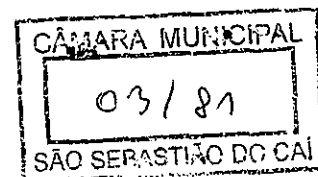
Capítulo III - Paredes e Pisos

Capítulo IV - Iluminação e ventilação

Capítulo V - Pés-direitos

Capítulo VI - Áreas de circulação

Seção I - Corredores, Escadas e Rampas;



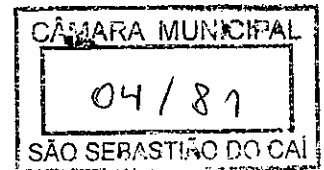
Seção II - Saídas de emergência;
Seção III - Elevadores e Escadas Rolantes
Seção IV - Vãos de Passagem e Portas
Capítulo VII - Acessibilidade
Capítulo VIII - Fachadas e Corpos em Balanço
Capítulo IX - Beirais
Capítulo X - Marquises
Capítulo XI - Toldos e acessos cobertos
Capítulo XII - Sacadas
Capítulo XIII - Pérgula
Capítulo XIV - Portarias, guaritas e abrigos
Capítulo XV - Comunicação Visual - Placas, Letreiros e Totens
Capítulo XVI - Áreas de Estacionamento de Veículos

TÍTULO IX - EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES

Capítulo I - Instalações Elétricas
Capítulo II - Instalações Hidrossanitárias
Capítulo III - Instalações Sanitárias
Capítulo IV - Instalações de Gás
Capítulo V - Instalações de Condicionadores de Ar
Capítulo VI - Chaminés
Capítulo VII - Instalações de para-raios
Capítulo VII - Sistemas de segurança, Prevenção e combate a incêndio
Capítulo IX - Antenas
Capítulo X - Instalações para depósito de lixo

TÍTULO X - CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Capítulo I - Edificações Residenciais
Seção I - Edificação unifamiliar
Seção II - Zona Residencial 01
Seção III - Habitações de Interesse Social
Seção IV - Edificação Multifamiliar Horizontal e/ou Vertical
Seção V - Edificação de interesse histórico
Capítulo II - Edificações Não Residenciais
Seção I - Disposições Gerais
Seção II - Edifícios de Escritórios
Seção III - Lojas
Seção IV - Hotéis
Seção V - Escolas
Seção VI - Creches, Maternais e Jardins de Infância
Seção VII - Cinemas e Assemelhados
Seção VIII - Templos
Seção IX - Ginásios



Seção X - Hospitais e congêneres

Seção XI – Pavilhões e Telheiros

Seção XII - Postos de Abastecimento

Seção XIII - Locais para Refeições

Seção XIV - Clubes

Seção XV - Construções Provisórias

Seção XVI - Estacionamentos Comerciais

Capítulo III - Edificações de uso industrial

TÍTULO XI - PENALIDADES

Capítulo I - Disposições gerais

Capítulo II - Reparação do dano

Capítulo III - Multas

Capítulo IV - Embargos

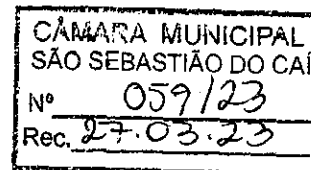
Capítulo V - Interdição

Capítulo VI - Demolição

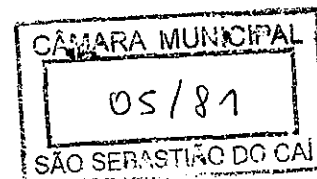
Capítulo VII - Auto de infração e defesa

TÍTULO XII - PRAZOS

TÍTULO XIII - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS



INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ, REVOGA A LEI MUNICIPAL Nº 2.835 DE 09 DE MARÇO DE 2007 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.



TÍTULO I

OBJETIVOS

Art. 1º Fica instituído o Código de Obras do Município de São Sebastião do Caí, que passa a estabelecer as regras gerais e específicas a serem obedecidas na elaboração de projetos, na construção, no uso e na manutenção das edificações.

§1º As disposições deste Código se aplicam às edificações novas e às existentes, quando de suas reformas, aumento, mudança de uso ou demolição, bem como da sua manutenção.

§2º Todos os projetos devem estar de acordo com o estabelecido no presente Código de Obras e Edificações e com a legislação vigente sobre uso e ocupação do solo, bem como do parcelamento do solo de São Sebastião do Caí, sem prejuízo do disposto nas legislações estadual e federal pertinentes.

Art. 2º O objetivo básico desta Lei Complementar é garantir padrões de qualidade compatíveis às edificações de acordo com seu uso, compreendendo:

- I - habitabilidade (adequação de uso, higiene e conforto);
- II - durabilidade;
- III - segurança;
- IV - sustentabilidade.

TÍTULO II

DEFINIÇÕES

Art. 3º Para efeitos desta Lei Complementar são adotadas as seguintes definições:

- I. **ABNT:** Associação Brasileira de Normas Técnicas
- II. **ACESSO SEM OBSTÁCULOS:** caminho destinado ao uso de enfermos e/ou pessoas com deficiência (PcD), inclusive usuários de cadeiras de rodas, possuindo ao longo dele, rampas, elevadores, ou outros dispositivos próprios a garantir acessibilidade onde houver diferenças de nível entre pavimentos.

- III. **ACESSO COBERTO:** tipo de toldo ou cobertura dotado ou não de apoios no solo, destinado a proteger a(s) entrada(s) de uma edificação.
- IV. **ACRÉSCIMO OU AUMENTO:** ampliação de área construída de edificação existente.
- V. **AFASTAMENTO:** distância mínima que a construção deve observar relativamente ao alinhamento da via pública e/ou as divisas do lote.
- VI. **ALINHAMENTO:** linha legal que limita o terreno e o logradouro para o qual faz frente.
- VII. **ALTURA TOTAL:** altura de uma edificação desde o nível do piso inferior até o forro do último pavimento, platibanda ou ponto de alvenaria que estiver mais alto.
- VIII. **ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO:** documento que autoriza a construção de obra sujeita à fiscalização Municipal.
- IX. **ANDAIME:** plataforma elevada, destinada a sustar os materiais e operários na execução de uma construção, onde não possam ser executados em condições de segurança por outros meios.
- X. **APARTAMENTO:** unidade residencial, autônoma ou não, correspondente a uma fração ideal em prédio de habitação multifamiliar.
- XI. **ÁREA:** medida de uma superfície, expressa em metros quadrados.
- XII. **ÁREA LIVRE:** medida de superfície do lote não ocupada pela edificação, considerada em sua projeção horizontal.
- XIII. **ÁREA ÚTIL:** superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes.
- XIV. **BALANÇO:** avanço horizontal, a partir de certa altura, de parte da fachada da edificação sobre logradouro público ou recuo regulamentar; por extensão, qualquer avanço da edificação ou de parte dela sobre pavimentos inferiores.
- XV. **BEIRAL:** prolongamento da cobertura que sobressai das paredes externas da edificação.
- XVI. **COBERTURA:** telhado, revestimento que protege o teto de uma edificação ou área construída sobre a laje de cobertura de um edifício e que ocupa uma parte da superfície deste, sendo a outra parte, por vezes, constituída por um terraço.
- XVII. **COTA:** distância vertical entre o ponto do terreno e um plano horizontal de referência; número colocado sobre uma linha fina auxiliar traçada em paralelo com uma dimensão ou ângulo de um desenho técnico, que indica o valor real da distância ou da abertura correspondente no mesmo representado.
- XVIII. **CREA:** Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
- XIX. **CAU:** Conselho de Arquitetura e Urbanismo
- XX. **ECONOMIA:** unidade autônoma de uma edificação passível de tributação.
- XXI. **EDIFICAÇÃO:** prédio cuja ocupação e/ou utilização pode ser diversificada.
- XXII. **EDIFICAÇÃO DE INTERESSE HISTÓRICO:** considerada aquela edificação de natureza material, quer tomada individualmente ou em conjunto, que seja relacionada à evolução urbana, à memória histórica, cultural, arquitetônica ou paisa-

gística de São Sebastião do Caí, e que contribua para a preservação da paisagem urbana.

- XXIII. **EDIFICAÇÃO COMERCIAL:** tipo de edificação destinado à ocupação comercial varejista e à prestação de serviços.
- XXIV. **EDIFICAÇÃO MULTIFAMILIAR:** edificação usada para moradia em unidades residenciais autônomas, às quais são atribuídas frações ideais.
- XXV. **EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR:** Edificação de uso exclusivamente residencial, sendo o imóvel constituído por até duas unidades residenciais, sem a destinação de frações ideais.
- XXVI. **EMBARGO:** ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.
- XXVII. **ESCADA:** elemento de composição arquitetônica cuja função é propiciar a possibilidade de circulação vertical entre dois ou mais pisos de diferentes níveis, constituindo uma sucessão de, no mínimo, três degraus.
- XXVIII. **ESCALA:** relação entre as dimensões do desenho e a medida real.
- XXIX. **ESPECIFICAÇÕES:** são tipos de normas (EB, NBR, etc.) destinadas a fixar as características, condições ou requisitos exigíveis, para matérias-primas, produtos semifabricados, elementos da construção, materiais ou produtos industriais semiacabados.
- XXX. **FACHADA:** elevação das paredes externas de uma edificação.
- XXXI. **FORRO:** nível inferior da cobertura de um pavimento.
- XXXII. **FOSSA SÉPTICA:** tanque em que são depositadas as águas de esgoto cloacal e onde a matéria orgânica sofre, por fermentação, o processo de mineralização.
- XXXIII. **FRAÇÃO IDEAL:** é a parte indivisível e indeterminável das áreas comuns e de terreno, correspondente à unidade autônoma de cada condômino.
- XXXIV. **GALERIA:** passeio coberto por uma edificação, com utilização diversa da residencial.
- XXXV. **HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL:** aquela que apresenta características especiais por se destinar especificamente à população de baixa renda.
- XXXVI. **HABITE-SE:** o documento expedido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, que autoriza a ocupação e uso da edificação.
- XXXVII. **INCOMBUSTÍVEL:** o material que atende os padrões de método de ensaio para a determinação de incombustibilidade.
- XXXVIII. **LANÇO DE ESCADA:** série ininterrupta de mais de dois degraus.
- XXXIX. **LOGRADOURO:** parte da superfície da cidade destinada ao tráfego ou ao uso público.
- XL. **LOJA:** fração ideal de edificação com vocação comercial, situada em condomínio, com acesso independente ou em galeria.
- XLI. **LOTE:** área de terreno, urbano ou rural, que faz frente ou testada para um logradouro.
- XLII. **LICENCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO:** ato administrativo que concede licença e prazo para início de uma obra.

- XLIII. **MARQUISE:** o balanço constituindo cobertura.
- XLIV. **MEIO-FIO OU CORDÃO:** o bloco de cantaria ou concreto que separa em desnível o passeio da faixa de rodagem.
- XLV. **MEMORIAL DESCRITIVO:** descrição completa dos materiais e serviços a serem utilizados e executados em uma obra.
- XLVI. **MEZANINO:** piso intermediário entre o piso e o teto de uma dependência ou pavimento de uma edificação, incluindo um balcão (sacada) interno
- XLVII. **OCUPAÇÃO:** uso previsto de uma edificação ou de parte da mesma, para abrigo e desempenho de atividade de pessoas e/ou proteção de animais e bens.
- XLVIII. **OCUPAÇÃO PREDOMINANTE:** ocupação principal para a qual a edificação ou parte dela é usada ou foi projetada para ser usada, devendo incluir as ocupações sub-subsidiárias que são parte integrante desta ocupação principal.
- XLIX. **PAREDE CORTA-FOGO:** elemento da construção que funciona como barreira contra a propagação do fogo, e que, sob a ação deste, conserva suas características de resistência mecânica. É estanque à propagação da chama e proporciona isolamento térmico.
- L. **PARAPEITO:** resguardo de sacadas, terraços e afins.
- LI. **PASSEIO:** parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres, devendo, portanto ser dotado de acessibilidade.
- LII. **PATAMAR:** superfície situada entre dois lanços de uma mesma escada.
- LIII. **PAVIMENTO:** plano horizontal que compreende os elementos da edificação situados em um mesmo nível.
- LIV. **PAVIMENTO TIPO:** pavimento de uma edificação, cuja planta baixa se repete.
- LV. **PÉ-DIREITO:** distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento ou do forro falso, se houver.
- LVI. **PLATIBANDA:** mureta ou balaustrada construída no coroamento de uma fachada para seu arremate e, ao mesmo tempo, para ocultar a vista do telhado ou constituir guarda de terraço.
- LVII. **PORTA CORTA-FOGO:** conjunto de folha de porta, marco e acessórios dotado de marca de conformidade com a ABNT, que impede ou retarda a propagação do fogo, calor e gases de combustão de um ambiente para outro, e resiste ao fogo, sem sofrer colapso, por um tempo mínimo estabelecido.
- LVIII. **POÇO DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO:** Espaço livre dentro de uma edificação em toda a sua altura e que se destina a garantir a iluminação e a ventilação dos compartimentos.
- LIX. **REFORMA:** alteração ou substituição de elementos construídos de uma edificação existente, com ou sem modificação de área ou de uso.
- LX. **RESPONSÁVEL TÉCNICO:** Profissional legalmente habilitado para desenvolvimento de atividade técnica, sendo, no caso de projetos da arquitetura e urbanismo e engenharia, designados por Registro de Responsabilidade Técnica (R-RT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

- LXI. **SACADA OU BALCÃO:** parte da edificação em balanço em relação à parede externa do prédio, tendo pelo menos uma face aberta para o espaço livre exterior (logradouro ou pátio).
- LXII. **SAÍDA DE EMERGÊNCIA:** caminho devidamente protegido, parte da rota de fuga, a ser percorrido pelo usuário de uma edificação em caso de sinistro, até atingir a via pública ou espaço aberto protegido em comunicação com esta.
- LXIII. **SALA COMERCIAL:** fração ideal de edificação com vocação comercial, situada em pavimentos superiores e acesso por meio da circulação vertical condominial.
- LXIV. **SALIÊNCIA:** elemento que avança além do plano da fachada. São saliências: molduras, frisos, vigas, pilares, beirais e outros elementos que se sobressaíam às paredes.
- LXV. **SOBRELOJA:** pavimento acima da loja e de uso exclusivo desta.
- LXVI. **SUBSOLO:** pavimento ou pavimentos de uma edificação situado(s) abaixo do nível natural do terreno ou do nível médio do passeio.
- LXVII. **SUMIDOURO:** poço destinado a receber o efluente da fossa séptica e a facilitar sua infiltração subterrânea.
- LXVIII. **TAPUME:** vedação provisória usada durante a construção.
- LXIX. **TERRAÇO:** cobertura de uma edificação, constituindo piso utilizável.
- LXX. **TERRENO NATURAL:** superfície do terreno na situação em que se apresenta ou se apresentava na natureza ou na conformação dada por ocasião da execução do loteamento.
- LXXI. **TESTADA:** frente do terreno junto ao alinhamento.
- LXXII. **TOLDO:** elemento de proteção, constituindo cobertura de material leve e facilmente removível, do tipo lona ou similar.
- LXXIII. **UNIDADE AUTÔNOMA:** parte da edificação vinculada à uma fração ideal do terreno constituída, compartimentos e instalações de uso privativo e de parcelas de compartimentos de uso comum da edificação, constituindo economia independente.
- LXXIV. **VERGA:** elemento de construção disposto imediatamente acima das aberturas.
- LXXV. **VISTORIA:** diligência efetuada pelo Poder Público tendo por fim verificar as condições técnicas da edificação e/ou a observância do projeto aprovado.

TÍTULO III

RESPONSABILIDADES

Art. 4º A responsabilidade sobre as edificações e sua manutenção é compartilhada pelos seguintes agentes:

I - Município;

II - Autor dos projetos;

- III - Executante e responsável técnico;
- IV - Proprietário e/ou usuário.

Art. 5º As obras de construção, ampliação, reforma ou demolição somente podem ser executadas após exame, aprovação do projeto, concessão de licença pela Prefeitura Municipal e, ainda, mediante a assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado pelo CREA/CAU, cadastrado na Prefeitura Municipal e em dia com os tributos municipais.

§1º Estará isento do pagamento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) o profissional que já for cadastrado em outro município, desde que seja responsável apenas pelo projeto e/ou especificações técnicas. A isenção de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza incidirá somente sobre os serviços prestados para execução das obras de construção, ampliação, reforma ou demolição dispostas no *caput* deste Artigo, ressalvados os demais impostos municipais incidentes sobre o imóvel ou sobre demais serviços prestados.

§2º Excetuem-se desta exigência as obras que, pela sua natureza e simplicidade, dispensarem a intervenção de profissional qualificado, consoante regulamentação própria.

Art. 6º O município comunicará ao órgão de fiscalização profissional competente a atuação irregular do profissional que incorra em comprovada imperícia, má-fé ou direção de obra não licenciada.

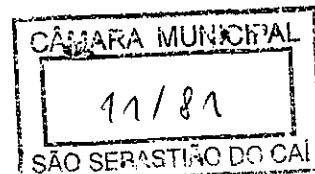
Art. 7º É responsabilidade do Município:

- I - aprovar projetos e licenciar obras em conformidade com a legislação pertinente;
- II - controlar e fiscalizar obras;
- III - fornecer Habite-se;
- IV - exigir manutenção permanente e preventiva das edificações em geral;
- V - promover a responsabilidade do proprietário do imóvel e/ou do profissional pelo descumprimento da legislação pertinente.
- VI - aplicar, àqueles que cometam infrações, as penalidades estabelecidas neste Código de Obras.

Parágrafo único. O Município não assume qualquer responsabilidade técnica pelos projetos e obras que aprovar.

Art. 8º É responsabilidade do autor do projeto:

- I - elaborar projetos em conformidade com a legislação municipal, estadual e federal e as normas técnicas pertinentes;
- II - acompanhar, junto ao Executivo Municipal, todas as fases da aprovação do projeto;
- III - responder pelo que é previsto no inciso II do Art. 9º desta Lei, naquilo que lhe é imputável.



Art. 9º É responsabilidade do executante e do responsável técnico:

- I - edificar de acordo com o projeto previamente aprovado pela Administração municipal;
- II - responder por todas as consequências, diretas ou indiretas, advindas das modificações efetuadas nas edificações que constituam e no meio ambiente natural na zona de influência da obra, em especial, cortes, aterros, rebaixamento do lençol freático, erosão ou outras alterações danosas;
- III - obter a concessão da "Habite-se";
- IV - é facultada, mediante comunicação à Administração Municipal, a substituição ou transferência da responsabilidade técnica, assumindo, o substituto, a responsabilidade também pela parte executada.

Art. 10 É responsabilidade do proprietário ou do usuário:

- I - responder, na falta de responsável técnico, por todas as consequências, diretas ou indiretas, advindas das modificações efetuadas nas edificações que constituam edificação de interesse histórico e no meio ambiente natural na zona de influência da obra, em especial, cortes, aterros, erosão, rebaixamento do lençol freático, ou outras modificações danosas;
- II - manter o imóvel em conformidade com a legislação municipal, devendo promover consulta prévia à profissional legalmente habilitado para qualquer alteração construtiva na edificação;
- III - manter permanentemente em bom estado de conservação as áreas de uso comum das edificações e as áreas públicas sob sua responsabilidade, tais como passeio, arborização, posteamento, etc.;
- IV - utilizar a edificação conforme Manual de Uso e Manutenção e projetos fornecidos pelo executante e/ou responsável técnico;

TÍTULO IV

NORMAS ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO I

APROVAÇÃO DO PROJETO E LICENCIAMENTO DA OBRA

Art. 11 A execução de toda e qualquer obra ou serviço deverá ser precedida dos seguintes atos administrativos:

- I - Pedido de Informações Urbanísticas;
- II - Análise Preliminar de projeto, se exigido pelas Informações Urbanísticas;
- III - Licença Prévia, se exigido pelas Informações Urbanísticas;
- IV - Pedido de aprovação de projeto;
- V - Licença para construção;

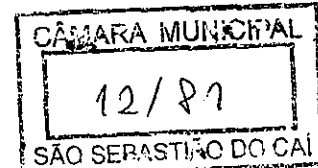
VI - Licença para instalação, se exigido pelas Informações Urbanísticas;

VII - Pedido de Habite-se;

VIII - Licença de operação, se exigido pelas Informações Urbanísticas;

§1º Os prazos de vigência de protocolo ou de necessidade de correção dos projetos encaminhados, se estenderão por até 90 (noventa) dias, podendo retornar até 3 (três) vezes; em não atendendo os prazos ou as exigências anteriores, deverá ser realizado novo protocolo com pagamento das taxas respectivas.

§2º O interessado deve estar em dia com o pagamento dos tributos municipais para que a Administração se manifeste a respeito dos atos administrativos mencionados no *caput* deste Artigo.



Art. 12 O pedido de Informações Urbanísticas é feito por meio de requerimento padronizado fornecido pela Administração Municipal, assinado pelo proprietário do terreno e mediante pagamento das taxas correspondentes.

§1º Junto ao pedido de Informações Urbanísticas, o requerente deve encaminhar cópia atualizada (máximo 120 dias) da matrícula do terreno, planta de situação do imóvel na quadra, com o nome das ruas e a distância da esquina mais próxima, apresentando ainda todas as dimensões e a sua orientação solar de acordo com as constantes na Matrícula do Registro de Imóveis, número do cadastro do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

§2º A Administração Municipal, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, deve fornecer as seguintes informações sobre o imóvel:

I - alinhamento do terreno;

II - cota altimétrica projetada do meio-fio, quando o imóvel se situar em rua não pavimentada;

III - padrões urbanísticos;

IV - infraestrutura existentes;

V - áreas *non aedificandi*, se for o caso.

VI - tipo de material da pavimentação do passeio público, quando padronizado, conforme lei específica.

§3º O prazo de validade dessas informações é de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser prorrogado por igual período.

§4º Não é da responsabilidade da Administração a definição dos limites dos terrenos bem como sua demarcação.

§5º Quando as dimensões constantes do título de propriedade divergirem daquelas obtidas no levantamento do terreno a ser edificado, a aprovação do projeto será concedida com base na área de menor dimensão, desde que abrangida pela área do título apresentado.

§6º As diretrizes técnicas ambientais serão solicitadas em formulário padrão do Órgão Ambiental competente.

Art. 13 O pedido de aprovação do Projeto e Licença para execução deve ser formalizado por meio de requerimento padrão, assinado pelo proprietário e/ou responsável técnico, acompanhado da Declaração Municipal contendo as Informações urbanísticas e dos seguintes documentos:

I - Projeto Arquitetônico contendo:

- a) planta de situação do terreno em relação à quadra, com suas dimensões e distância a uma das esquinas, apresentando, ainda, o nome de todas as ruas que delimitam a quadra e indicação do norte magnético;
- b) planta de localização da edificação, indicando:
 - b.1) a posição da edificação relativa às divisas do lote, devidamente cotadas;
 - b.2) área ocupada pela edificação;
 - b.3) área livre do lote;
 - b.4) área total edificada;
 - b.5) resumo das informações urbanísticas (área, altura, índices, recuos, área a construir e a área construída existente, caso houver, separadas em computadas e não computadas);
 - b.6) sentido do escoamento das águas pluviais na cobertura;
 - b.7) localização, características e dimensões da fossa séptica, filtro e sumidouro (preferencialmente na área do recuo de ajardinamento, se for o caso, devendo ser previsto espaço para acesso e manutenção).
- c) planta baixa dos pavimentos diferenciados da edificação, determinando a destinação de cada compartimento, cotas, áreas, piso, dimensões e aberturas, sendo que a planta do pavimento térreo deve indicar, também, o passeio público, atendendo legislação específica, com escala mínima de apresentação de 1/100, devendo indicar os rebaixamentos do meio fio, conforme previsto no CAPÍTULO II do TÍTULO VI deste Código.
- d) elevação das fachadas voltadas para vias públicas;
- e) cortes transversal e longitudinal da edificação, com as dimensões verticais, interceptando, preferencialmente, a escadaria, com perfil natural do terreno, e os níveis dos pisos.
- f) indicação da caixa receptora de correspondências e do fechamento do lote (muro, cerca, gradil);
- g) indicação de posteamento, paradas de ônibus, container, quando instalados em frente ao lote;
- h) planta de cobertura com indicação do escoamento das águas pluviais, podendo ser apresentada junto com a planta de localização;
- i) memorial descritivo da edificação e especificação dos materiais, inclusive do passeio público, para as áreas de uso comum;
- j) diretrizes de viabilidade urbanística emitida pelo órgão competente do Poder Público Municipal, para instalação de empreendimentos de grande porte ou atividade de impacto, conforme definido pelo Plano Diretor Municipal.

k) planilha de individualização das áreas Quadros I e II da NBR 12.721, ou outra que a suceda, com a respectiva ART/RRT, caso o profissional Responsável Técnico não seja o mesmo do projeto arquitetônico, quando o empreendimento possuir mais de uma unidade autônoma;

l) quando obrigatório o uso de elevadores, apresentar cálculo de tráfego emitido por profissional capacitado ou pelo fabricante do equipamento, com a respectiva ART/RRT;

m) projeto e memorial descritivo das instalações hidráulicas e sanitárias, de acordo com as normas pertinentes;

n) Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) do projeto.

II - Comprovante de pagamento da taxa correspondente.

§1º As edificações industriais, destinadas a comércio ou exercícios que impliquem a manipulação ou comercialização de produtos alimentícios, farmacêuticos ou químicos, as destinadas à assistência médico-hospitalar e hospedagem, bem como outras atividades não especificadas neste Código, além de atender às disposições que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer, em tudo que couber, ao Decreto Estadual 23.430, de 24 de outubro de 1974, que dispõe sobre a promoção, proteção e recuperação da saúde pública, à legislação federal que dispõe sobre segurança do trabalho, bem como às normas técnicas específicas, cabendo exclusivamente ao responsável técnico a sua adequação.

§2º Os projetos e memoriais descritivos de instalações especiais (gás, elevadores, acessibilidade universal, ar condicionado e equipamentos contra incêndio com alvará do Corpo de Bombeiros) quando necessários ao uso pretendido, deverão ser entregues por ocasião da solicitação do "Habite-se".

Art. 14 As escalas exigidas para os projetos são:

I - 1:500 a 1: 1.000 para as plantas de situação;

II - 1:200 a 1:500 para as plantas de localização;

III - 1:50 para as plantas baixas, cortes e fachadas, quando a dimensão maior for superior a 30,00 m (trinta metros), admitindo-se a escala 1:100;

IV - Os projetos devem ser apresentados tecnicamente, no formato e dobragens, conforme indicação da ABNT NBR 6492, ou norma que a suceda, não sendo aceitos projetos graficados à mão livre, com emendas ou rasuras. Os projetos devem estar apresentados em escalas legíveis e usuais, e todas as vias encaminhadas devem ser entregues em pastas e com todos os documentos constantes devidamente grampeados, caso contrário não serão protocolados. Pequenas correções poderão ser realizadas com caneta vermelha, mediante assinatura do responsável técnico e a data da correção;

V - Tratando-se de edificações ou lotes com acentuada superfície horizontal, a escolha de outra escala de apresentação do projeto arquitetônico, ou do levantamento planialtimétrico, respectivamente, fica a critério do projetista, desde que seja legível.

Parágrafo único. Em casos especiais, a critério da Administração, podem ser aceitas outras escalas.

Art. 15 A Administração examinará o projeto arquitetônico no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis.

Parágrafo único. Caso sejam necessárias alterações, será encaminhado ao interessado parecer com as devidas alterações, para que o mesmo providencie vias corrigidas; uma vez protocolada, a via da prefeitura permanecerá no setor até a aprovação do projeto.

Art. 16 Após a análise preliminar do projeto exarada em processo próprio, por parte do setor competente na Prefeitura Municipal, nos termos do Art. 13, o interessado deve encaminhar os seguintes documentos, assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico:

- I - 03 (três) vias do projeto arquitetônico;
- II - 02 (duas) vias do projeto das instalações hidráulicas e sanitárias;
- III - 02 (duas) vias do projeto elétrico para fins de arquivo, sem necessidade de aprovação pela Prefeitura Municipal;
- IV - 02 (duas) vias do projeto estrutural para prédios com mais de dois pavimentos para fins de arquivo, sem necessidade de aprovação pela Prefeitura Municipal;
- V - Anotações/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) dos projetos complementares e da execução da obra.

Art. 17 O Município, no prazo de 30 (trinta) dias, expedirá a aprovação do projeto arquitetônico com o visto nos projetos complementares solicitados e a licença para execução.

Parágrafo único. Somente têm validade as vias do projeto que possuírem o carimbo "APROVADO" e "LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO", a rubrica e a identificação do profissional responsável pela aprovação e/ou licenciamento da obra.

Art. 18 A Administração manterá em seu arquivo uma via do projeto aprovado e dos que receberem o visto, devolvendo os demais ao interessado, que deve manter uma das vias no local da obra, à disposição para vistoria e fiscalização.

Art. 19 Para os efeitos deste Código, podem apresentar projeto simplificado, e têm tramitação facilitada, as construções destinadas à edificação unifamiliar assim como as pequenas reformas, desde que apresentem as seguintes características:

- I - área de construção igual ou inferior a 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) para a edificação unifamiliar;
- II - não determinem reconstrução ou acréscimo que ultrapasse a área de 18,00 m² (dezoito metros quadrados), no caso de reforma;
- III - não possuam estrutura especial, nem exijam cálculo estrutural;

IV - não transgridam as disposições deste Código de Obras;

V - não estejam localizadas em APP - Área de Preservação Permanente;

Parágrafo único: os projetos simplificados de que trata este Artigo devem contemplar as exigências do inciso I, alíneas - a, b e f do Art. 13 e do Art. 14 no que lhes forem aplicáveis.

Art. 20 As obras que estão concluídas ou em andamento sem o necessário Alvará de Licença, obedecem ao mesmo processo para aprovação do projeto e concessão de licença, sem embargo das penalidades previstas neste Código de Obras.

§1º Deve ser anexado ao projeto laudo técnico referente às condições construtivas das partes de obras já executadas.

§2º Nos processos de regularização, a taxa de licenciamento será de 2 (duas) vezes o seu valor normal quando a regularização for espontânea e 3 (três) vezes o seu valor normal quando a regularização for por motivo de notificação.

CAPÍTULO II

ALTERAÇÃO DE PROJETO APROVADO

Art. 21 As alterações em projetos aprovados devem ser requeridas pelo interessado ao setor competente da Prefeitura Municipal, em formulário padrão acompanhado de 3 (três) vias do projeto alterado.

CAPÍTULO III

REFORMAS E DEMOLIÇÕES

Art. 22 Nas obras de reformas, reconstrução ou ampliação devem ser efetuados os mesmos procedimentos de aprovação de projetos novos, indicando-se nas pranchas, através de convenções, as partes a conservar, a demolir ou construir nas cores azul, amarelo e vermelho, respectivamente.

§1º Considera-se reforma, reconstrução ou ampliação a execução de obra que implique em modificações na estrutura, nas fachadas, no número de andares, na cobertura ou na alteração da área de compartimentos, podendo ou não haver alteração da área total da edificação.

§2º Não são enquadradas como reforma a substituição de reboco em edificações com até 2 (dois) pavimentos e de aberturas, sem alteração da área e local destas, bem como, a substituição de cobertura, desde que o material a ser empregado seja similar ao existente.

Art. 23 A demolição de qualquer edificação só poderá ser executada mediante licença a ser concedida pela Administração Pública municipal.

§ 1º a licença deverá ser requerida por meio de documento assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo estar acompanhada da respectiva ART/RRT.

§ 2º Na parte do prédio atingido pelo recuo de ajardinamento são permitidas obras de conserto, reparos, manutenção e reformas sem ampliação de área na faixa atingida.

I - A parte não atingida pode ser acrescida, desde que sua estrutura seja totalmente independente da existente, e deve atender a toda legislação, inclusive os recuos regulamentares.

II - No momento do alargamento da via, a retirada da parte da edificação atingida, bem como as obras necessárias para sua utilização futura, é de responsabilidade do proprietário, sem ônus nem desapropriação desta área pelo Município.

III - No caso de se tratar de edificação de interesse histórico deverá ser observado o procedimento previsto no Título X, seção V deste Código de Obras e de Edificações.

CAPÍTULO IV

VALIDADE E REVALIDAÇÃO DA APROVAÇÃO E

DA LICENÇA PARA A EXECUÇÃO

Art. 24 A aprovação do projeto e a licença para a execução têm validade pelo prazo de 1 (um) ano, a partir da "APROVAÇÃO" por parte do setor competente da Administração Municipal.

Art. 25 Findo o prazo estabelecido no Art. 24 sem que as obras tenham sido iniciadas, o interessado ou o responsável técnico pode requerer a revalidação da aprovação do projeto e da licença para execução, devendo seguir as disposições deste Código de Obras e pagar as taxas correspondentes.

Parágrafo único. Para os efeitos deste Artigo, a conclusão das fundações caracteriza obra iniciada.

CAPÍTULO V

ISENÇÃO DE PROJETOS OU DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO

Art. 26 Estão isentos da apresentação de projeto devendo, entretanto requerer licença, os seguintes serviços e obras:

I - construção de muros no alinhamento do logradouro e nas divisas do lote, até a altura máxima de 2,00 m (dois metros);

II - rebaixamento do meio-fio;

III - reparos que requeiram a execução de tapumes e andaimes no alinhamento e sobre as vias públicas (passeios, passarelas, ruas, etc);

Art. 27 Estão isentos de apresentação de projeto e de concessão de licença apenas obras referentes a execução de reparos não estruturais, como reformas simples, e não previstos no Art. 26 , desde que não ampliem a área construída e que atendam as demais exigências desta Lei complementar.

Parágrafo único: Os requerimentos relativos a bens enquadrados como Edificação de Interesse Histórico, devem tramitar pelo órgão responsável definido pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí.

CAPÍTULO VI

TROCA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 28 O pedido de troca de uso e ocupação do solo deve ser formalizado perante o Órgão competente, seguindo os mesmos procedimentos da Aprovação de Projeto Arquitetônico.

Art. 29 O Município pode regulamentar por Decreto Executivo processo simplificado de troca do uso e ocupação do solo, para a instalação de atividades que não ofereçam periculosidade, insalubridade ou riscos à saúde e a segurança pública.

§1º A edificação deve atender a legislação pertinente ao novo uso a qual será destinada, devendo sofrer as adequações necessárias, se for o caso, para atendê-la.

§2º Não podem ser beneficiados pelas disposições deste Artigo, aqueles compartimentos obrigatórios que foram executados em virtude de exigência da legislação.

§3º As edificações de interesse histórico deverão receber aprovação específica do órgão responsável definido pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí;

CAPÍTULO VII

VISTORIA HIDROSSANITÁRIA

Art. 30 Todas as edificações localizadas no Município devem ter seus esgotos sanitários ligados à rede coletora pública referente a esta finalidade específica ou serem dotadas de sistema de tratamento individual, conforme previsto no CAPÍTULO III do TÍTULO IX deste Código.

§1º Havendo rede coletora em uma das faces do lote a ela devem estar, obrigatoriamente, conectadas as tubulações de esgoto sanitário, sob pena de não ser concedido o Habite-se.

§2º Inexistindo rede coletora de esgoto sanitário no local o sistema de tratamento individual deve atender o Art. 33 deste Código.

Art. 31 Para a liberação do Habite-se, será necessária a apresentação perante a Administração Municipal de certidão emitida por concessionária ou órgão competente

pelo saneamento, comprovando que o sistema sanitário foi instalado corretamente, ligado à rede coletora e está de acordo com as normas da ABNT. Referida certidão deve ser solicitada enquanto as instalações estiverem visíveis e/ou de acordo com o previsto pela concessionária.

Art. 32 Nos locais onde não existe rede coletora de esgoto sanitário, o proprietário da edificação deve construir/implantar, um sistema de tratamento individual, ou realizar a ligação a um sistema alternativo próximo, baseado nas normas técnicas aplicáveis e acompanhado de ART/RRT, sob pena de não obter o Habite-se.

§1º O local recomendado para instalação do sistema de tratamento individual é o recuo de frente (ajardinamento), devendo ser previsto espaço para acesso e manutenção, não podendo atingir o recuo viário.

§2º No momento da solicitação de aprovação do projeto da edificação, deve ser apresentada, em planta, a localização do sistema de tratamento sanitário a ser adotado, acompanhado da descrição em memorial descritivo.

Art. 33 Todas as edificações que sofrerem reforma geral, que tenha acréscimo de 50% (cinquenta por cento) da área original ou possua alteração na ligação do sistema hidrossanitário com a rede coletora, devem obter a certidão da concessionária de saneamento para a concessão do Habite-se.

Art. 34 Em lotes edificados com área de solo impermeabilizado superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), deverão ser executados reservatórios de retenção de águas pluviais como condição para aprovação de projeto arquitetônico, com volume mínimo de 1000 (mil) litros, a partir daí, 1 (um) litro por metro quadrado de área total construída.

§1º Os reservatórios de águas pluviais podem ser:

- I - Reservatórios de Acumulação, destinados ao acúmulo de águas pluviais para reaproveitamento com fins não potáveis, com captação exclusiva dos telhados e terraços;
- II - Reservatórios de Retardo, destinados ao acúmulo de águas pluviais para posterior descarga na rede pública, captadas de telhados, coberturas, terraços, estacionamentos, pátios, entre outros.

§2º Os reservatórios para acumulação ou retardo das águas pluviais especificados no *caput* deste Artigo poderão ser construídos na área de solo natural e/ou sob área de piso permeável, não podendo ultrapassar 10% (dez por cento) desta área.

CAPÍTULO VIII

OBRAS PARALISADAS

Art. 35 No caso de paralisação de uma obra por mais de 03 (três) meses devem ser adotadas as seguintes providências:

- I - Comunicar a paralisação da obra ao Órgão Municipal competente;
- II - Desimpedir o passeio público por meio de recuo do tapume para o alinhamento do terreno e remoção de andaimes;
- III - Solicitar a verificação, por meio de exame do local a ser realizado pelo órgão municipal competente, se a parte já construída oferece perigo à segurança pública. Se forem encontradas inconformidades o proprietário e o Responsável Técnico devem adotar as providências necessárias para regularização. Do cumprimento das recomendações apontadas pela municipalidade dependerá a revalidação de (novos) prazos para o prosseguimento das obras, sem prejuízo das sanções cíveis, penais e administrativas cabíveis.

CAPÍTULO IX

HABITE-SE

Art. 36 Concluídas as obras, inclusive o passeio público quando as vias forem pavimentadas, o interessado deve requerer à Administração Municipal a vistoria para a expedição do “Habite-se”.

§1º Considera-se concluída a obra que estiver em fase de execução de pintura.

§2º Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja expedido o respectivo “Habite-se”.

§3º O fornecimento do “Habite-se” para condomínios por unidades autônomas, disciplinadas pela Lei do Parcelamento do Solo Urbano do Município, fica condicionado à conclusão das obras de urbanização exigidas.

§4º Os recuos fornecidos nas informações urbanísticas e aprovados no projeto devem ser verificados no momento da vistoria de Habite-se, garantindo os gabaritos efetivos para cada via.

Art. 37 Ao requerer o “Habite-se”, o interessado (proprietário ou possuidor e responsável técnico) deve encaminhar a seguinte documentação:

I - Para edificações industriais:

- a) Requerimento padrão da Prefeitura Municipal;
- b) Memorial das instalações para prevenção de incêndio em 3 (três) vias, com a Anotação de Responsabilidade Técnica da execução e da manutenção;
- c) Licença de Operação, expedida pela Secretaria da Saúde e do Meio ambiente;

II - Para as demais edificações:

- a) Requerimento padrão da Prefeitura Municipal;
- b) Carta de entrega dos elevadores, se for o caso;
- c) Memorial das instalações para prevenção de incêndio em 3 (três) vias, com a Anotação de Responsabilidade Técnica da execução e da manutenção, se for o caso;
- d) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) da central de gás, se for o caso;
- e) Licença Ambiental conforme a atividade.

- f) Alvará de Licença;
- g) Certidão de Vistoria Sanitária;
- h) Comprovante de Pagamento das taxas correspondentes;
- i) Anexar o *as built* do projeto, em mídia eletrônica, CD ou DVD ou *pen-drive*, em extensão de arquivo como PDF, conforme a edificação foi construída, para disponibilizar ao arquivo municipal.

Art. 38 Poderá ser concedido o “Habite-se” parcial quando a edificação possuir partes que possam ser ocupadas e utilizadas independentes uma das outras, constituindo, cada uma delas, uma unidade definida.

Parágrafo único. Nos casos de “Habite-se” parcial, o acesso às unidades deverá ser independente do acesso às obras.

Art. 39 Se, por ocasião da vistoria para o “Habite-se”, for constatado que a edificação não foi construída de acordo com o projeto aprovado, serão tomadas as seguintes medidas:

- I - autuação do proprietário conforme as disposições deste Código;
- II - regularização do projeto, caso as alterações possam ser aprovadas;
- III - demolição ou modificações necessárias à regularização da obra, caso as alterações não possam ser aprovadas.
- IV - realizadas as alterações ou substituição do projeto, deve ser solicitado novo pedido de habite-se.

Parágrafo único. Para a concessão de Habite-se, não são considerados como projeto em desacordo os seguintes casos:

- I - pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado, sem contrariar a legislação vigente;
- II - divergência de, até 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação, constantes do projeto aprovado e licenciado e as observadas na obra executada, desde que não contrarie a legislação e não exceda a área e o perímetro total;
- III - pequenas alterações no interior da edificação, exceto das partes comuns, desde que estas não afetem a estrutura e a área da edificação ou unidade autônoma e de suas áreas mínimas, afastamentos e recuos obrigatórios.

Art. 40 A concessão do “Habite-se” pela Administração Municipal fica condicionada às ligações definitivas de água, energia elétrica e esgoto (quando existir rede pública).

Art. 41 Será fornecido Habite-se no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, bem como a devida lotação da edificação no Cadastro Imobiliário.

TÍTULO V

OBRIGAÇÕES A SEREM CUMPRIDAS DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS

CAPÍTULO I

ANDAIMES

Art. 42 Os andaimes devem satisfazer às condições definidas pela Norma Regulamentadora n. 18, referente à saúde e à segurança no ambiente de trabalho, ou norma que a suceda.

Art. 43 Os pontaletes de sustentação de andaimes, quando formarem galerias, devem ser colocados a prumo e afastados no mínimo 1,00 m (um metro) do meio fio.

Parágrafo único. Os andaimes armados com cavalete ou escada devem ainda:

- I - ser somente utilizados para serviços até a altura de 5,00 m (cinco metros);
- II - não impedir, por meio de travessas que os limitem, o trânsito público sob as peças que os constituem.

CAPÍTULO II

TAPUMES

Art. 44 Na área central e nas ruas de grande movimento de pedestres e veículos nenhuma construção ou demolição pode ser feita no alinhamento das vias públicas ou com recuo inferior a 4,00 m (quatro metros) sem que haja em toda a sua frente, um tapume provisório acompanhando o andamento da construção ou da demolição.

Art. 45 Nas construções recuadas de 4,00 m (quatro metros) ou mais, é obrigatória a construção de tapume com 2,00 m (dois metros) de altura mínima no alinhamento.

Art. 46 As construções recuadas de 8,00 m (oito metros) ou mais estão isentas de construção do tapume no alinhamento.

Art. 47 A colocação do tapume deve observar a existência de vegetação no terreno ou passeio de forma a não os prejudicar.

Art. 48 É permitida a ocupação máxima de 2/3 (dois terços) do passeio, preservando uma passagem livre de 1,00 m (um metro) para pedestres, quando for tecnicamente indispensável o uso de maior área do passeio, devendo o responsável requerer a devida autorização, justificando o motivo.

Art. 49 Na área central e nas ruas de grande movimento de pedestres e veículos, a parte inferior do tapume deve ser recuada para 1/3 (um terço) da largura do passeio,

garantindo passagem com largura mínima de 1,00 m (um metro), logo que a obra tenha atingido o segundo pavimento, construindo-se uma cobertura em forma de galeria, com pé-direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 50 Após o término das obras, os tapumes devem ser retirados no prazo máximo de 10 (dez) dias.

CAPÍTULO III

CANTEIRO DE OBRAS

Art. 51 A implantação do canteiro de obras fora dos limites do lote em que se realiza a obra somente terá licença concedida pelo órgão competente do Município mediante exame das condições locais de circulação criadas no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham causar ao trânsito de veículos e pedestres, bem como aos imóveis vizinhos, e desde que, após o término da obra, seja restituída a situação anterior à instalação do canteiro de obras. Esse exame será feito no momento de avaliação da aprovação da licença de execução de obra.

§1º É proibida a permanência de qualquer material de construção nas vias e logradouros públicos, bem como, a utilização destes como canteiro de obras ou depósito de entulhos.

§2º Nos casos excepcionais, onde não é possível executar a descarga do material diretamente dentro do canteiro de obras, o material pode ser descarregado sobre o passeio público, para posterior transporte ao interior do canteiro, permanecendo sobre o passeio por, no máximo, 36 (trinta e seis) horas, desde que não impeça o trânsito de pedestres.

§3º A não retirada dos materiais de construção ou do entulho autoriza a Prefeitura Municipal a tomar as seguintes providências:

- I - fazer a remoção do material encontrado em via pública, dando-lhe o destino conveniente;
- II - cobrar dos executores da obra a despesa da remoção;
- III - aplicar as sanções cabíveis.

CAPÍTULO IV

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA DOS LOGRADOUROS

E PROTEÇÃO ÀS PROPRIEDADES

Art. 52 Durante a execução das obras, o profissional responsável deve colocar em prática todas as medidas necessárias para que os logradouros, no trecho fronteiro à obra, sejam mantidos em estado permanente de limpeza e conservação.

Art. 53 Nenhum material pode permanecer no logradouro público senão o tempo necessário para sua descarga e remoção.

Art. 54 No caso de se verificar a paralisação das obras por mais de 90 (noventa) dias, a construção deve:

- I - ter todos os seus vãos fechados de maneira segura e conveniente;
- II - ter seus andaimes e tapumes removidos, se construídos sobre o passeio.

TÍTULO VI

RELAÇÕES COM O ESPAÇO PÚBLICO

CAPÍTULO I

DO FECHAMENTO

Art. 55 Os lotes e glebas, localizados na área urbana e rural, podem ser fechados em toda a sua extensão, por meio de muros, cercas ou telas.

§1º O Município pode exigir, por questões urbanísticas ou de segurança, a construção, reparação, demolição ou reconstrução das vedações dos terrenos situados em logradouros públicos.

§2º Pode ser dispensada a construção de vedações em terrenos baldios, quando estes forem drenados e tratados para serem utilizados como local de desporto ou recreação.

§3º Em condomínios horizontais, com unidades autônomas residenciais ou não residenciais, e em atividades de grande porte só é permitida a construção de pórticos ou outros elementos nos acessos se possibilitarem a entrada de veículos de mudanças e de bombeiros.

SEÇÃO I

MUROS

Art. 56 O muro de frente para via pública, quando no recuo de ajardinamento, deve ter altura máxima de 0,80 m (oitenta centímetros), não computados os muros de arrimo, desde que atenda o nível natural do terreno.

§1º O muro deve ser executado, obedecendo aos recuos exigidos.

§2º Uma maior altura será admitida quando o material utilizado não bloquear a visualização do interior do lote;

§3º Podem ser executados quadro de medição elétrica, de gás, de água ou outros equipamentos necessários para o funcionamento da edificação no recuo de ajardinamento até 2,00 m (dois metros) de altura, no muro lateral de divisa não fazendo frente para passeio público.

§4º Em residências unifamiliares, podem ser executados quadro de medição elétrica, de gás, de água ou outros equipamentos necessários para o funcionamento da edificação no recuo de jardim no muro lateral de divisa ou com frente para passeio público, com largura máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e altura máxima de 2,00 m (dois metros).

Art. 57 Os muros de divisas laterais e de fundos, quando construídos em alvenaria, podem ter, após o recuo de jardim, a altura máxima de 3,00 m (três metros) em relação ao nível natural do terreno, acima disto devem ter aprovação de projeto.

§1º Nos muros, ou sobre eles, não é permitido o emprego de arame farpado, plantas que tenham espinhos ou outros elementos pontiagudos, para fechamento das divisas, em altura inferior a 2,00 m (dois metros).

§2º Os terraços construídos junto à divisa do lote ou a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) desta, devem possuir muro de, no mínimo, 2,00 m (dois metros) de altura.

§3º Os muros que subdividam uma área de ventilação e iluminação principal ou secundária, aberta ou fechada, não podem ultrapassar a altura de 2,00 m (dois metros).

SEÇÃO II

CERCAS E CERCAS ELETROELETRÔNICAS

Art. 58 Não é permitido o emprego de arame farpado, plantas que tenham espinhos, outros elementos pontiagudos ou cercas eletroeletrônicas para fechamento de terrenos, em altura inferior a 2,00 m (dois metros).

CAPÍTULO II

PASSEIO PÚBLICO

Art. 59 Os terrenos, edificados ou não, situados em vias providas de pavimentação, devem ter os passeios pavimentados e mantidos em perfeito estado de conservação e limpeza pelo proprietário, possuidor ou urbanizador, em conformidade com as normas e padrões estabelecidos pelo órgão municipal competente.

§1º A altura do meio-fio deve se situar entre 0,15 m (quinze centímetros) e 0,17 m (dezessete centímetros), exceto nos casos em que esta altura for reduzida por pavimentação executada pelo Poder Público.

§2º O meio-fio deve ter inclinação para possibilitar a condução das águas para a via pública.

§3º Os passeios devem possibilitar o tráfego contínuo de forma que a acessibilidade das pessoas com deficiência (PCD) e/ou portadores de mobilidade reduzida (PMR) seja facilitada, garantindo o perfeito deslocamento, com segurança e tranquilidade, podendo o Poder Público Municipal, a qualquer momento, constatada a necessidade, solicitar as alterações necessárias, de forma a contemplar de maneira mais prática, objetiva e segura a acessibilidade.

Art. 60 Não são admitidos degraus nos passeios, exceto quando ocorrerem inclinações excessivas, a critério do órgão municipal competente, que deve regrar estes casos.

Parágrafo único. Os passeios deverão ser subdivididos, longitudinalmente, em trechos com declividade máxima de 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento) e a interligação entre as subdivisões poderá apresentar, no sentido longitudinal, degraus ou desníveis, em conformidade com as normas técnicas da ABNT, especialmente a NBR 9050/2015 e suas alterações, ou norma que a suceda.

Art. 61 O rebaixamento de meio-fio para acesso à garagem deve ser feito sem que haja danos à arborização existente no passeio, considerando também os demais obstáculos existentes no passeio, tais como mobiliário urbano e posteamento.

§1º Quando a vegetação existente no passeio se localizar em local estratégico para garagem, cabe ao responsável técnico pelo projeto tomar as providências necessárias.

§2º Não é admitido o rebaixamento de meio-fio em extensão superior a metade da testada do terreno, salvo nos casos em que os terrenos tiverem testadas inferiores a 6,00 m (seis metros).

§3º Nenhum rebaixamento de meio-fio pode ter extensão contínua superior a 6,00 m (seis metros), e inferior a 3,00 m (três metros), independente da testada do terreno, devendo apresentar afastamento mínimo de 5,00 m (cinco metros) entre rebaixamentos no mesmo lote.

§4º O rebaixamento do meio-fio não pode ocupar largura superior a 0,50 m (cinquenta centímetros) do passeio nem avançar sobre o leito da via.

§5º A rampa de acesso à garagem deve se situar, integralmente, no interior do lote, obedecendo ao alinhamento previsto.

§6º Se as rampas estiverem situadas no recuo de ajardinamento poderão ser executadas no sentido de auge ou declive com no máximo 20% (vinte por cento) de inclinação.

Art. 62 Os passeios situados em vias providas de pavimentação devem apresentar, coincidindo com as faixas de segurança, rebaixamento de meio-fio destinado ao acesso de pessoas com deficiência.

Art. 63 Em passeio estreito, onde a largura do passeio não for suficiente para acomodar o rebaixamento e a faixa livre com largura de no mínimo 1,20 m (um metro e vinte centímetros), deve ser implantada a redução do percurso da travessia, ou ser implantada a faixa elevada para travessia, ou ainda, pode ser feito o rebaixamento total da largura da calçada, com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e com rampas laterais com inclinação máxima de 5 % (1:20).

§1º Deverá ocorrer rebaixamento do meio-fio junto à faixa de travessia de pedestres, nas esquinas ou em meio de quadra e, também, junto às vagas destinadas ao estacionamento de veículos que transportam pessoas com necessidades especiais, junto aos passeios públicos.

§2º Nas esquinas os rebaixamentos de meio-fio deverão ser executados após a parte curva do meio-fio.

Art. 64 O material a ser utilizado para pavimentação do passeio público deve atender à padronização estabelecida pela prefeitura, quando existente, conforme lei específica. Em não havendo, indica-se seguir o material dominante na face da quadra em que o lote está compreendido, não sendo aceita pavimentação com materiais derrapantes, mesmo que seja o piso dominante.

Art. 65 Na pavimentação de passeios públicos serão admitidos os seguintes revestimentos:

I - placas de concreto regular;

II - basalto irregular;

III - basalto regular;

IV - laje de grês regular;

V - pisos especiais, desde que atendam às especificações mínimas.

§1º Os materiais deverão atender às seguintes especificações mínimas:

I - As placas de concreto regular deverão ter dimensões de 1,00m x 0,50m (um metro por cinquenta centímetros) ou 0,50m x 0,50m (cinquenta centímetros por cinquenta centímetros), assentadas com juntas entre si com largura entre 2 cm (dois centímetros) e 3cm (três centímetros);

II - O basalto irregular deverá ser em placas com a espessura de no mínimo 3 cm (três centímetros) assentadas com juntas entre si de largura de 2 cm (dois centímetros) e 3 cm (três centímetros);

III - O basalto regular deverá ser em placas de espessura mínima de 3 cm (três centímetros), observando as dimensões e 0,40 m (quarenta centímetros) e 0,43 m (quarenta e três centímetros) de face, sem polimento, com juntas entre si de largura de 2 cm (dois centímetros) a 3 cm (três centímetros);

IV - A laje de grês regular com dimensões mínimas de 0,50 m x 0,50 m (cinquenta centímetros por cinquenta centímetros), com espessura de no mínimo 5 cm (cinco centímetros), com juntas entre 2 cm (dois centímetros) e 3 cm (três centímetros);

V - Os pisos especiais são aqueles que observem padrões adequados de segurança ao pedestre, facilidade de reposição do material assentando resistência e durabilidade quanto ao uso, de modo a serem utilizados para revestimento de passeios e que atendam:

- a) programas específicos de recuperação urbanística;
- b) adequação à paisagem urbana;
- c) adequação a projetos urbanísticos especiais.

§2º O traço dos rejuntas deverá ser o adequado a cada tipo de revestimento, sendo composto por argamassa de cimento e areia.

Art. 66 Todo o passeio que não satisfaça às condições estabelecidas neste Capítulo poderá, a critério do Município, ter exigida a sua adequação ou substituição; caso o mesmo não seja realizado pelo proprietário, o Município poderá realizar as adequações e posteriormente cobrar os serviços realizados.

Art. 67 O revestimento do passeio público deverá ser executado, respeitada a largura mínima da faixa de circulação de pedestres de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), em consonância com os níveis de altura dos passeios dos imóveis lindeiros, de modo a manter declividades transversais no máximo entre 2% (dois por cento) e 3% (três por cento) e não formar degraus e em conformidade com as normas técnicas da ABNT, especialmente a NBR 9050/2015 e suas alterações, ou norma que a suceda.

Art. 68 Os passeios das vias podem ser arborizados pelos proprietários das edificações lindeiras, às suas expensas, obedecida a orientação do órgão competente sobre a espécie vegetal e espaçamento entre as árvores.

TÍTULO VII

CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS A TERRENOS

CAPÍTULO I

TERRENOS NÃO EDIFICADOS

Art. 69 Os terrenos não edificadas devem ser mantidos limpos e drenados, às expensas dos proprietários podendo, para isso, a Administração Municipal determinar as obras necessárias.

Art. 70 Nos terrenos não edificadas situados nos logradouros providos de pavimentação, é exigido o fechamento da testada por meio de cerca de tela ou muro.

Art. 71 Os proprietários de terrenos situados em logradouros que possuam meio-fio são obrigados a executar a pavimentação do passeio fronteiro a seus imóveis, conforme estabelecido no CAPÍTULO II do TÍTULO VI deste Código, e a mantê-los em bom estado de conservação e limpeza.

Art. 72 Na hipótese de desatendimento das condições estipuladas neste Capítulo, nos prazos estabelecidos em notificação regulamentar expedida pelo competente órgão municipal, pode o Município tomar a si a execução dos serviços, cobrando do proprietário o respectivo custo, acrescido de juros e correção na forma da lei.

CAPÍTULO II

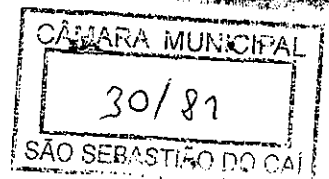
PROTEÇÃO E FIXAÇÃO DE TERRAS

Art. 73 Em terrenos que, por sua natureza, estão sujeitos à ação erosiva e que, pela sua localização, possam ocasionar problemas à segurança de edificações próximas bem como à limpeza e livre trânsito dos passeios e logradouros, é obrigatória a execução de medidas visando à necessária proteção segundo os processos usuais de conservação do solo.

Art. 74 Os desmontes de rocha a fogo, dentro do perímetro urbano, devem oferecer completa segurança ao entorno, em especial às edificações lindeiras.

CAPÍTULO III

ESCAVAÇÕES E ATERROS



Art. 75 Nas escavações e aterros deverão ser adotadas medidas de segurança para evitar o deslocamento de terra para fora das divisas do lote em construção ou eventuais danos às edificações vizinhas, vias públicas e galerias de água pluvial.

Art. 76 No caso de escavações e aterros de caráter permanente, que modifiquem o perfil do lote, antes do seu início, o responsável técnico e o proprietário ficam obrigados a proteger as edificações lindeiras e o logradouro público, com obras de proteção contra o deslocamento de terra.

Art. 77 A execução de movimento de terra sempre deverá ser precedida de autorização do órgão municipal competente.

Art. 78 A licença para execução de escavações, cortes e aterros deve ser precedida de estudo de viabilidade técnica, com vistas à verificação das condições de segurança e de preservação ambiental.

Art. 79 O requerimento para solicitar a autorização referida nos Artigos anteriores deverá ser acompanhado dos seguintes elementos:

I - Registro do imóvel.

II - Perfil natural do terreno, com indicação da alteração solicitada e das medidas de contenção propostas.

III - Memorial descritivo informando origem do aterro, tipo do solo, volume do corte ou aterro e medidas a serem tomadas para proteção superficial do terreno.

IV - Projetos contendo todos os elementos geométricos que caracterizem a situação do terreno antes e depois da obra, inclusive sistema de drenagem e contenção.

V - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART de projeto e execução de terraplanagem e de muros de arrimo.

§1º As disposições deste Artigo poderão ser igualmente aplicadas no caso de construção de subsolos, a critério da municipalidade.

§2º Em movimentações do solo de até 100,00 m³ (cem metros cúbicos), é necessário apresentar matrícula atualizada do imóvel e documento do proprietário, e para movimentações do solo superiores a 100,00 m³ (cem metros cúbicos), devem ser apresentados todos os itens descritos neste Artigo;

CAPÍTULO IV

DRENAGEM

SEÇÃO I

ÁGUAS PLUVIAIS E DE INFILTRAÇÃO

Art. 80 Todos os terrenos deverão ser convenientemente preparados para dar escoamento às águas pluviais e de infiltração.

Parágrafo único. Quando necessário, a juízo do órgão municipal competente, poderá ser exigida a execução de sistema de drenagem no lote.

Art. 81 O escoamento deverá ser feito de modo que as águas sejam encaminhadas para curso de água ou vala que passe nas imediações, ou ainda, para o sistema de captação de águas pluviais da via pública, devendo, neste caso, ser conduzida sob o passeio.

§1º Poderá ser exigido pelo órgão competente o lançamento no sistema de captação de águas pluviais, por meio de ramal, quando houver insuficiência de declividade para o escoamento das águas.

§2º A critério do órgão municipal competente a ligação do ramal à galeria poderá feita:

I - por meio de caixa de ralo;

II - por meio de poço de visita com caixa de areia;

III - ligação direta do ramal na galeria, mediante interposição de uma caixa de inspeção no interior do lote.

§3º Visando permitir a passagem de águas pluviais dos lotes a montante, deverá ser previsto o escoamento destas águas.

§4º As águas pluviais provenientes de telhados não deverão ser direcionadas para os lotes vizinhos, devendo seu escoamento obedecer a legislação específica.

SEÇÃO II

CONSERVAÇÃO DE REDES DE DRENAGEM E VALAS NO INTERIOR DOS TERRENOS, PROJETOS E CANALIZAÇÕES

Art. 82 Caberá ao proprietário de terrenos com redes de drenagem pluvial, lagos ou valas artificiais, independente de largura, extensão ou vazão, mantê-los limpos, desobstruídos e com livre escoamento, nas duas margens, nos limites de sua propriedade.

§1º Nos terrenos com edificações, independente de porte e uso, compete ao morador ou proprietário, a limpeza das redes de drenagem, lagos ou valas.

§2º O órgão municipal competente, quando julgar conveniente, poderá exigir do proprietário o capeamento, a contenção ou a regularização das redes de drenagem nos limites dos respectivos terrenos.

§3º Nos casos de redes de drenagem, lagos ou valas constituírem divisas de terrenos, os proprietários deverão dividir o ônus das obras exigidas pelo órgão competente.

§4º Poderá ser concedida licença para canalização de redes de drenagem, mediante solicitação do proprietário, após a análise dos órgãos competentes, atendidas as normas legais pertinentes.

§5º Em hipótese alguma poderá ser executado desvio de redes de drenagem, tomada de águas, construção de açudes, represas, barragens, tapumes, contenções, canalizações, galerias celulares, pontes e passarelas, ou qualquer obra que venha alterar ou impedir o livre escoamento de águas nos seus cursos primitivos ou retificados, sem a devida licença.

Art. 83 Em todos os terrenos em que sejam erguidas construções com implantação de rua interna e pátios de múltiplo uso, seja para carga, descarga e depósito ou para condomínios residenciais e loteamentos independente de porte, será exigido Projeto de drenagem com dispositivos de diminuição da vazão máxima de águas pluviais, conforme as normas vigentes e exigências do órgão competente.

TÍTULO VIII

CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I

FUNDAÇÕES

Art. 84 As fundações deverão ser executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas Normas Técnicas (ABNT) aplicáveis.

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

Art. 85 Sem prévio saneamento do solo, nenhuma edificação pode ser construída sobre terreno úmido, pantanoso ou alagadiço.

§1º O saneamento do solo deve ficar sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado, que apresentará laudo circunstanciado ao final da operação.

§2º É proibida a construção de quaisquer edificações em terreno que tenha servido como depósito de lixo.

CAPÍTULO II

ESCOAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS E DAS COBERTURAS

Art. 86 O terreno deverá ser preparado para permitir o escoamento das águas pluviais e de infiltração dentro dos seus limites.

Art. 87 As edificações construídas sobre as linhas divisórias ou no alinhamento devem ter os dispositivos necessários para não lançarem água sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

Art. 88 O escoamento das águas pluviais do terreno para as sarjetas dos logradouros públicos deve ser feito através de condutores sob os passeios.

Art. 89 É proibida a ligação dos condutores de águas pluviais à rede de esgoto sanitário, quando houver.

Art. 90 As instalações para escoamento de águas pluviais são executadas de acordo com o que estabelecem as Normas Técnicas.

Art. 91 Nos casos em que o coletor pluvial passar por propriedade lindeira, deve ser juntada ao projeto uma declaração de autorização do proprietário daquele imóvel, por instrumento particular, observado o disposto na Lei Federal 13.726/2018 ou norma que a suceda, concedendo permissão à indispensável ligação àquele coletor.

CAPÍTULO III

PAREDES E PISOS

Art. 92 Os materiais e elementos de construção devem satisfazer às normas de qualidade e segurança relativas à sua aplicação na construção, ao que dispõe a ABNT e legislação pertinente a cada caso, ficando seu emprego sob responsabilidade do profissional que deles fizer uso.

Art. 93 As paredes, tanto externas como internas, quando executadas em alvenaria de tijolo, devem ter espessura mínima de 0,15 m (quinze centímetros).

§1º As paredes de alvenaria de tijolo que constituírem divisões entre economias distintas e as construídas nas divisas dos lotes devem ter espessura mínima de 0,20 m (vinte centímetros).

§2º As paredes de alvenaria de tijolo que constituírem divisões internas podem ter espessura mínima de 0,10m (dez centímetros).

§3º As espessuras mínimas de paredes constantes neste Artigo podem ser alteradas quando forem utilizados materiais de natureza diversa, desde que possuam, compro-

vadamente, no mínimo, os mesmos índices de resistência, impermeabilidade e isolamento térmico e acústico, conforme o caso.

Art. 94 Os pisos que separam os pavimentos de uma edificação de uso coletivo devem observar os índices técnicos de resistência, impermeabilidade, isolamento acústico e incombustíveis.

CAPÍTULO IV

ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 95 Salvo os casos expressos, todo o compartimento deve ter vãos para o exterior, satisfazendo as prescrições deste Código de Obras e Edificações.

§1º Os vãos, quando dotados de esquadrias, deverão permitir renovação do ar, em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área mínima exigida.

§2º Em nenhum caso, a área das aberturas destinadas a ventilar qualquer compartimento, poderá ser inferior a 0,40 m² (quarenta centímetros quadrados), ressalvados os casos de ventilação por dutos.

Art. 96 O total da área dos vãos para o exterior, em cada compartimento, não pode ser inferior à fração estabelecida na Tabela 1.

Tabela 1 - Padrões para vãos de ventilação e iluminação natural

Uso	Tipologia e ou Compartimento	ventilação e iluminação da fração da área do piso
Residencial	Compartimentos principais: sala estar e jantar, dormitórios, escritório e demais compartimentos de permanência	1/5
	Cozinha, lavanderia, banheiros, depósitos, closets, garagem e similares	1/7
Não Residencial	Salas, escritórios, hotéis, hospitais, clínicas, edifícios administrativos, locais para refeições, etc.	1/7
	Lojas, pavilhões, galerias e centros comerciais, auditórios e outros locais de reunião de público	1/12

Parágrafo único. Quando os vãos se localizarem sob qualquer tipo de cobertura, a porção da área externa aos mesmos será somada a área dos compartimentos que por ele ventilam, para fins de dimensionamento.

Art. 97 Não pode haver aberturas em paredes levantadas sobre as divisas do terreno ou a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) delas, à exceção de tijolos de vidro, desde que translúcidos e não vazados.

Parágrafo único. As aberturas para iluminação e ventilação dos compartimentos principais confrontantes em economias diferentes e localizados no mesmo terreno não podem ter entre elas, distância menor que 3,00 m (três metros), mesmo que estejam numa única edificação.

Art. 98 É permitida a abertura de vãos para poços de ventilação e iluminação (PVI) desde que observadas as seguintes condições:

I - se forem abertos vãos pertencentes aos compartimentos de permanência prolongada, o PVI deve permitir a inscrição de um círculo de 3,00 m (três metros) de diâmetro;

II - se forem abertos vãos pertencentes aos compartimentos de permanência transitória, copas, cozinhas e áreas de serviço, o PVI deve permitir a inscrição de um círculo de 2,00 m (dois metros) de diâmetro;

III - se o PVI servir apenas a compartimentos sanitários, este deve permitir a inscrição de um círculo de 1,00m (um metro) de diâmetro e possuir área mínima de 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados).

Parágrafo único. Os poços de ventilação e iluminação devem ser revestidos internamente e visitáveis na base, não sendo permitidos beirados cuja projeção se sobreponha ao diâmetro mínimo exigido.

Art. 99 Os banheiros poderão ser ventilados natural ou mecanicamente através de dutos.

Art. 100 As garagens coletivas terão ventilação permanente, igual a, no mínimo, 1/20 (um vigésimo) da área total do piso.

Art. 101 O local das escadas será dotado de janelas em cada pavimento, sendo tolerada, no pavimento térreo, ventilação através da porta de acesso.

Art. 102 Os compartimentos destinados a dormitórios deverão ter dispositivos que permitam a vedação da iluminação, como venezianas, persianas ou similares.

Art. 103 As aberturas confrontantes de economias distintas não poderão ter distância entre elas menor que 3,00 m (três metros), mesmo fazendo parte da mesma edificação.

Art. 104 Poderá ser dispensada a abertura de vãos de iluminação e ventilação em cinemas, auditórios, teatros e compartimentos de utilização especial, desde que sejam substituídos por processos mecânicos, cujo projeto completo deverá ser apresentado juntamente com o projeto arquitetônico.

CAPÍTULO V

PÉS-DIREITOS

Art. 105 Os pés-direitos deverão ter as seguintes alturas mínimas:

I - para compartimentos destinados às residências, 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) respeitadas às exceções previstas neste Código;

II - para compartimentos destinados às atividades comerciais, industriais e de prestação de serviços:

a) 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) em escritórios e salas individuais para prestação de serviços;

b) 3,00 m (três metros) em compartimento até 100,00 m² (cem metros quadrados) de área;

c) 3,30 m (três metros e trinta centímetros) em compartimentos com área superior a 100,00 m² (cem metros quadrados) e até 300,00 m² (trezentos metros quadrados);

d) 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) em compartimentos com área superior a 300,00 m² (trezentos metros quadrados).

Art. 106 É permitido um conjunto formado por loja e sobreloja ou mezanino, de acordo com os seguintes parâmetros:

I - 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) de pé-direito mínimo para sobreloja ou mezanino, não se admitindo elemento estrutural abaixo desta dimensão;

II - 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) de pé-direito mínimo da loja, embaixo da sobreloja ou mezanino, não se admitindo elemento estrutural abaixo desta dimensão;

III - projeção máxima da sobreloja ou mezanino nas seguintes proporções:

a) 60% (sessenta por cento) para lojas com até 100,00 m² (cem metros quadrados);

b) 40% (quarenta por cento) para lojas com mais de 100,00 m² (cem metros quadrados).

Art. 107 Em compartimento com teto inclinado, o pé-direito mínimo no centro do compartimento não pode ser menor do que aquele exigido em cada caso.

CAPÍTULO VI

ÁREAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 108 São consideradas áreas de circulação os corredores, escadas e rampas, os elevadores e escadas rolantes, os vestíbulos, portarias e saídas, os vãos de passagem.

Parágrafo único. Todas as áreas de circulação devem ser mantidas livres e desimpedidas de qualquer obstáculo ao trânsito de pessoas.

SEÇÃO I

CORREDORES, ESCADAS E RAMPAS

Art. 109 As escadas deverão:

- I - ser incombustíveis nas áreas comerciais, sendo permitido de madeira em residências;
- II - permitir passagem livre com altura não inferior a 2,00 m (dois metros);
- III - ter largura mínima entre os corrimãos de 1,00 m (um metro), quando em edificação de uma economia; 1,20 m (um metro e vinte centímetros) em edificações de mais de uma economia e, de 0,60 m (sessenta centímetros) quando para uso nitidamente secundário e eventual, como depósitos, garagens, sub-telhados e casos similares;
- IV - ter degraus com altura máxima de 0,19 m (dezenove centímetros), e largura mínima de 0,25 m (vinte e cinco centímetros) devendo o dimensionamento ser feito pela fórmula de Blondel $2h + b = 0,63$ m a 0,64 m, onde "h" é a altura dos degraus e "b" a sua largura;
- V - ter corrimão com altura de 0,85 m (oitenta e cinco centímetros);
- VI - ter patamar intermediário com extensão mínima de 0,80 m (oitenta centímetros) sempre que o número de degraus consecutivos for superior a 16 (dezesesseis);
- VII - serem revestidas com material antiderrapante.

§1º Para os efeitos deste código, escadas de ferro são consideradas incombustíveis.

§2º As escadas das edificações residenciais de uma economia e as escadas de serviço que liguem a loja à sobreloja dos prédios comerciais, poderão ser construídas em madeira ou ferro.

Art. 110 Nas escadas em leque o dimensionamento dos degraus deverá ser feito no eixo destes, sendo o centralizado nos casos de largura total do degrau inferior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros), ou a um mínimo de 0,60 m (sessenta centímetros) do bordo inferior da escada nos casos de maior largura.

Parágrafo único. Nas escadas em leque será obrigatória a largura mínima para degrau de 0,07 m (sete centímetros) junto ao bordo interior do degrau.

Art. 111 Nos prédios públicos destinados ao uso público, e nas edificações de uso comercial, deverá haver rampas de acesso a partir do passeio público.

Parágrafo único. Nos prédios dotados de pavimento térreo e mezanino, as escadas de acesso a esta poderão ser substituídas por rampas.

Art. 112 As rampas para pedestres deverão:

- I - serem construídas de material incombustível;
- II - terem passagem livre com altura não inferior a 2,00 m (dois metros);
- III - terem largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- IV - terem declividade não superior a 1/12 (um doze avos) de seu comprimento;
- V - terem o piso revestido com material antiderrapante;
- VI - terem corrimões com altura de 0,85 m (oitenta e cinco centímetros).

Art. 113 Os corredores e galerias comerciais terão largura útil correspondente a 1/12 (um doze avos) de seu comprimento, não podendo ser inferior a:

- I - 2,00 m (dois metros) se a galeria ou corredor possuir compartimentos em um de seus lados;
- II - 3,00 m (três metros) se a galeria ou corredor possuir compartimentos em ambos os lados.

Parágrafo único. Se o cálculo da largura exceder a 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), os corredores ou galerias comerciais devem ser dotados de um *hall* a cada 60,00 m (sessenta metros) onde possa ser inscrito um círculo com diâmetro igual ou superior a 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros).

Art. 114 Além das exigências estabelecidas nos Artigos anteriores, a construção de escadas e rampas de uso comum ou coletivo deve observar ainda:

- I - não podem ser dotadas de lixeiras ou qualquer outro tipo de equipamento, bem como de tubulações que possibilitem a expansão de fogo ou fumaça;
- II - o patamar de acesso ao pavimento deve estar no mesmo nível do piso da circulação;
- III - os lances são preferencialmente retos, devendo existir patamares intermediários quando houver mudança de direção ou quando a escada precisar vencer altura superior a 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros).

SEÇÃO II

SAÍDAS DE EMERGÊNCIA

Art. 115 O projeto, a instalação, as licenças e a manutenção das Saídas de Emergência, bem como dos demais elementos associados à prevenção contra incêndio, devem atender às legislações e normas aplicáveis, em especial às relacionadas ao Corpo de Bombeiros e demais instituições competentes.

SEÇÃO III

ELEVADORES E ESCADAS ROLANTES

Art. 116 O projeto, a instalação e a manutenção de elevadores e escadas rolantes deverão obedecer às normas técnicas pertinentes, com a devida responsabilidade técnica.

§1º A instalação de elevadores em uma edificação não dispensa a construção de escada, em especial em casos de Saídas de Emergência.

§2º Uma edificação multipavimentos deve apresentar elevadores sempre que apresentar 5 (cinco) ou mais pavimentos.

SEÇÃO IV

VÃOS DE PASSAGEM E PORTAS

Art. 117 Os vãos de passagem devem atender as seguintes condições:

- I - pé-direito mínimo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);
- II - largura mínima 0,90 m (noventa centímetros);
- III - servindo a mais de uma economia 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Art. 118 O dimensionamento das portas deverá atender as seguintes condições mínimas:

- I - portas de acesso principal servindo a uma economia - 0,80 m (oitenta centímetros) e a mais de uma economia - 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- II - portas internas - 0,80 m (oitenta centímetros);
- III - portas de sanitários - 0,60 m (sessenta centímetros);
- IV - portas de garagem - 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros).

Parágrafo único. As portas e vãos de passagem terão altura mínima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros).

CAPÍTULO VII

ACESSIBILIDADE

Art. 119 Em qualquer edificação de uso público ou coletivo, devem ser asseguradas condições de acessibilidade, circulação e uso, conforme NBR 9050 ou outra norma que a substitua.

§1º Quando existir desnível entre o piso do pavimento térreo e o passeio ou quando houver desníveis internos, é obrigatória a utilização de rampas, conforme especificadas, para acesso e locomoção de pessoas com deficiência.

§2º Quando não houverem, rampas, o acesso de pessoas com deficiência a outros pavimentos deve ser feito através de elevador.

Art. 120 Nas habitações de interesse social, quando existir desnível entre o piso do 1º (primeiro) pavimento habitável e o passeio, é obrigatória a utilização de rampas, conforme especificadas na SEÇÃO I do CAPÍTULO VI do TÍTULO VIII deste Código, para acesso e locomoção de pessoas com deficiência.

Art. 121 Nas edificações de uso público deve haver, pelo menos, uma instalação sanitária para pessoas com deficiência, com dimensionamento que possibilite seu uso com cadeira de rodas.

Art. 122 Nos cinemas, auditórios, templos, teatros, estádios, ginásios esportivos e congêneres, devem existir espaços para espectadores com deficiência ao longo dos corredores, na proporção de 1% (um por cento) da lotação do estabelecimento.

Art. 123 Nos estacionamentos comerciais, devem ser reservadas vagas para pessoas com deficiência na proporção de 1% (um por cento) das vagas totais previstas, com mínimo de 1 (uma) vaga.

Art. 124 No início e término das rampas, o piso deve ter tratamento diferenciado, para orientação de pessoas com deficiências visuais.

Art. 125 Os corrimãos das escadas coletivas devem ser contínuos nos lances, sem interrupção nos patamares, prolongando-se por, pelo menos, 0,30 m (trinta centímetros), aquém do início e além do término do lance da escada.

Art. 126 As portas situadas nas áreas comuns de circulação, bem como as de ingresso na edificação e nas unidades autônomas, devem ter largura livre mínima de 0,80 m (oitenta centímetros).

Art. 127 Com a finalidade de assegurar o uso por pessoas com deficiência, o único, ou pelo menos um dos elevadores, deve:

- I - estar situado em local a elas acessível;
- II - estar situado em nível com o pavimento a que servir, ou ser interligado ao mesmo por rampa;
- III - ter cabine com dimensões internas mínimas de 1,10 m x 1,40 m (um metro e dez centímetros por um metro e quarenta centímetros);
- IV - ter porta com vão mínimo de 0,80 m (oitenta centímetros);
- V - ter capacidade mínima para 8 (oito) pessoas.

CAPÍTULO VIII

FACHADAS E CORPOS EM BALANÇO

Art. 128 É livre a composição das fachadas, desde que não contrariem as disposições deste Código. As fachadas e demais paredes externas das edificações, inclusive as das divisas do lote, deverão receber tratamento arquitetônico e ser convenientemente conservadas considerando seu compromisso com a paisagem urbana.

Art. 129 A construção ou a projeção sobre os afastamentos é possível na forma estabelecida neste Artigo e na Lei do Plano Diretor.

§1º É permitida a projeção sobre os afastamentos dos seguintes corpos em balanço:

I - marquises e beirais;

II - varandas abertas e corpos avançados até 10% (dez por cento) da largura do logradouro limitando-se a 1,20 m (um metro e vinte centímetros) do alinhamento;

III - saliências, quebra-sóis e elementos decorativos.

§2º É permitida a construção:

I - de rampas e escadas de acesso a edificação, desde que descobertas, sobre os afastamentos;

II - de guaritas, muros e grades no alinhamento ou divisas;

III - de pérgulas sobre os afastamentos.

§3º Qualquer saliência projetada sobre o passeio deve obedecer à cota mínima de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) de altura.

CAPÍTULO IX

BEIRAIS

Art. 130 As águas pluviais provenientes das coberturas devem ser esgotadas por meio de calhas e condutores dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságüe em lotes vizinhos ou sobre os passeios públicos.

§1º Nas edificações executadas no alinhamento dos logradouros ou nas divisas com lotes vizinhos as águas pluviais provenientes da cobertura devem ser canalizadas e encaminhadas à tubulação pluvial da rede pública ou à sarjeta sob o passeio, quando não houver rede pública de águas pluviais.

§2º É proibido o lançamento de águas pluviais, armazenadas em reservatórios ou não, contidas em subsolo, ou não, diretamente em via pública, quando houver coleta da rede pública.

Art. 131 Os beirais podem ocupar no máximo 1/3 (um terço) do afastamento mínimo obrigatório, tendo dimensão máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros). Não são permitidas projeções de beirais sobre o recuo viário.

Parágrafo único. Excetua-se da regra prevista no *caput* deste Artigo os beirais que acompanham a projeção da sacada, em todas edificações.

CAPÍTULO X

MARQUISES

Art. 132 É permitida a construção de marquises, nas edificações comerciais ou de serviços.

Art. 133 A marquise construída na testada de edificação erguida no alinhamento não pode exceder a 2/3 (dois terços) da largura do passeio.

§1º As marquises devem ser construídas de material incombustível.

§2º As águas pluviais coletadas sobre as marquises devem ser conduzidas por calhas e dutos ao sistema público de drenagem ou, se inexistente este, às sarjetas.

§3º A construção de marquises não pode prejudicar a arborização e a iluminação pública.

Art. 134 É facultada a construção da marquise no alinhamento do lote em que for dispensado o recuo de jardim, e quando for construída, deve atender às seguintes condições:

I - ter balanço máximo de 2,00 m (dois metros) a partir do alinhamento, desde que a largura do passeio público permita, ficando em qualquer caso, no mínimo, 0,50 m (cinquenta centímetros) aquém do meio-fio;

II - ter seu nível inferior, no lado mais próximo ao meio-fio, a altura mínima de 3,00 m (três metros) e no lado junto à edificação, a altura mínima de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) e, em ambos os casos, a altura máxima de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), tudo em relação ao nível do passeio;

III - ser construída de forma tal a não prejudicar a arborização ou iluminação pública;

IV - não exceder a altura de 1,00 m (um metro) acima do seu nível inferior;

V - ser provida de dispositivos que impeçam a queda das águas sobre o passeio e o logradouro, não sendo permitido o uso de calhas aparentes.

VI - atender legislação específica de bombeiros quanto à altura mínima, quando necessário.

VII - obrigatoriedade de apresentação, por parte do proprietário, de laudo de estabilidade estrutural da marquise a cada 5 (cinco) anos, conforme Leis Municipais nº 1865/1995 e nº 1901/1996.

§1º Em passeios públicos com largura inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) o balanço máximo deve ser reduzido, obedecendo ao recuo de 0,50 m (cinquenta centímetros) do meio-fio.

§2º As marquises devem atender às condições de segurança no que tange ao tipo, espessura e materiais empregados.

§3º As marquises de edificações situadas em "calçadas" devem obedecer a projetos específicos.

CAPÍTULO XI

TOLDOS E ACESSOS COBERTOS

Art. 135 A colocação de toldos sobre o recuo para jardim ou passeio público é permitida, desde que atendidas as seguintes condições:

I - ser engastado na edificação, não podendo haver colunas de apoio quando situados sobre o passeio;

II - ter balanço máximo de 2,00 m (dois metros), ficando no mínimo 0,50 m (cinquenta centímetros) aquém do meio-fio;

III - não possuir elementos abaixo de 3,00 m (três metros) em relação ao nível do passeio;

IV - não prejudicar a arborização, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos, sinais de trânsito e outros equipamentos públicos.

V - altura máxima de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do passeio;

VI - atender legislação específica de bombeiros quanto à altura mínima, quando necessário.

VII - em casos atividades específicas de bares e restaurantes, o trecho da calçada que poderá ser utilizado com mesas é o equivalente à faixa de transição, se houver, mantendo sempre o trecho da faixa livre, de 1,80 (um metro e oitenta centímetros), a contar da linha do meio-fio, sem nenhuma tipo de obstrução.

Art. 136 Os acessos cobertos são permitidos na parte frontal às entradas principais, sobre recuo de jardim ou passeio público, de hotéis, restaurantes, hospitais, clubes, cinemas e teatros, templos e escolas, desde que atendidas as seguintes condições:

I - ter estrutura metálica ou equivalente;

II - ter apoios até o alinhamento;

III - ter balanço máximo de 2,00 m (dois metros), ficando no mínimo 0,50 m (cinquenta centímetros) aquém do meio-fio.

IV - observar passagem livre de altura não inferior a 3,00 m (três metros);

V - ter largura máxima de 2,00 m (dois metros);

VI - atender legislação específica de bombeiros quanto à altura mínima, quando necessário.

§1º Para as demais edificações, é permitida a colocação de acessos cobertos na parte frontal aos acessos principais, somente sobre o recuo de jardim, desde que atendidas as condições dos incisos I, II, IV e V deste Artigo.

§2º Para as edificações descritas no *caput* a exigência contida no inciso V pode ser flexibilizada, considerando as características do uso do imóvel, mediante análise do órgão competente, quando for o caso.

§3º Quando se tratar de Edificação de Interesse Histórico deverá ser consultado o órgão competente a fim de verificar a relação com a fachada existente, conforme exposto na SEÇÃO V do CAPÍTULO I do TÍTULO X deste Código.

CAPÍTULO XII

SACADAS

Art. 137 Sobre os recuos de ajardinamento estabelecidos, exceto o recuo viário, podem ser executadas sacadas em balanço, obedecendo às seguintes condições:

- I - ter altura livre mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) em relação ao nível do terreno;
- II - não exceder o balanço, sobre o recuo de ajardinamento, o limite de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de projeção, e 1,30 m (um metro e trinta centímetros), quando a altura do prédio for igual ou superior a 12,00 m (doze metros);
- III - quando o guarda-corpo da sacada for executado em perfis metálicos, estes devem ser verticais;
- IV - é vedada a projeção da sacada sobre o passeio público.

CAPÍTULO XIII

PÉRGULA

Art. 138 As pérgulas não terão sua projeção incluída na taxa de ocupação e coeficiente máximo do lote e, desde que:

- I - localizem-se sobre aberturas de iluminação, ventilação e insolação de compartimentos;
- II - tenham parte vazada, uniformemente distribuída por metros quadrados correspondentes a, no mínimo, 70% (setenta por cento) da área de sua projeção horizontal;
- III - a parte vazada não tenha qualquer dimensão inferior a 1 (uma) vez a altura da nervura;
- IV - somente 10% (dez por cento) da extensão do pavimento de sua projeção horizontal, seja ocupada por colunas de sustentação.

Parágrafo único. As pérgulas que não atenderem ao disposto neste Artigo serão consideradas áreas cobertas para efeito de observância dos parâmetros construtivos definidos pelo Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO XIV

PORTARIAS, GUARITAS E ABRIGOS

Art. 139 Portarias, guaritas e abrigos para guarda, independentes da edificação e de caráter removível, poderão situar-se em faixas de recuo mínimo obrigatório, desde que não ultrapassem a área máxima de 6,00 m² (seis metros quadrados) de projeção, incluindo a cobertura.

Parágrafo único - Quando solicitado pelo Município, as edificações de que trata o *caput* deste Artigo, deverão ser removidas sem qualquer ônus à Administração Municipal.

CAPÍTULO XV

COMUNICAÇÃO VISUAL - PLACAS, LETREIROS E TOTENS

Art. 140 Todo anúncio deverá observar, dentre outras, as seguintes normas:

- I - oferecer condições de segurança ao público;
- II - ser mantido em bom estado de conservação, no que tange a estabilidade, resistência dos materiais e aspecto visual;
- III - receber tratamento final adequado em todas as suas superfícies, inclusive na sua estrutura;
- IV - atender às normas técnicas pertinentes à segurança e estabilidade de seus elementos;
- V - respeitar a vegetação arbórea significativa definida por normas específicas constantes do Plano Diretor e/ou em demais legislações e normas pertinentes;
- VI - não prejudicar a visibilidade de sinalização de trânsito ou outro sinal de comunicação institucional, destinado à orientação do público, bem como a numeração imobiliária e a denominação dos logradouros;
- VII - não interferir na operação ou sinalização de trânsito ou, ainda, causar insegurança ao trânsito de veículos e pedestres, quando com dispositivo elétrico ou com película de alta reflexividade; e
- VIII - não prejudicar a visualização de edificações de interesse histórico.

Art. 141 Será permitido somente um único anúncio indicativo por imóvel público ou privado, que deverá conter todas as informações necessárias ao público.

Art. 142 Os anúncios indicativos deverão atender as seguintes condições:

- I - quando a testada do imóvel for inferior a 10,00 m (dez metros) lineares, a área total do anúncio não deverá ultrapassar 1,50 m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados);

II - quando a testada do imóvel for igual ou superior a 10,00 m (dez metros) lineares e inferior a 100,00 m (cem metros) lineares, a área total do anúncio não deverá ultrapassar 4,00 m² (quatro metros quadrados);

III - quando o anúncio indicativo for composto apenas de letras, logomarcas ou símbolos grampeados ou pintados na parede, a área total do anúncio será aquela resultante do somatório dos polígonos formados pelas linhas imediatamente externas que contornam cada elemento inserido na fachada;

Parágrafo único. A altura máxima de qualquer parte do anúncio indicativo não deverá ultrapassar, em nenhuma hipótese, a altura máxima de 3,00 m (três metros).

Art. 143 Não serão permitidos anúncios que descaracterizem as fachadas dos imóveis com a colocação de painéis ou outro dispositivo.

Parágrafo único. A colocação de anúncios, placas e letreiros em edificações de interesse histórico deverão passar por aprovação do órgão competente, que analisará os seguintes parâmetros:

I - forma de fixação que evite dano a elemento fundamental para a caracterização histórica;

II - possibilidade de reversão ou remoção do elemento;

III - materialidade e adequação com relação ao conjunto edificado;

IV - poluição visual com relação ao conjunto, de modo a não interferir na ambiência e na paisagem urbana;

Art. 144 Não serão permitidos anúncios instalados em marquises, saliências ou recobrimento de fachadas, mesmo que constantes de projeto de edificação aprovado ou regularizado.

Parágrafo único. Será admitido anúncio indicativo no frontão de toldo retrátil, desde que a altura das letras não ultrapasse 0,20 m (vinte centímetros), atendido o disposto no *caput* deste Artigo.

Art. 145 O anúncio indicativo não poderá avançar sobre o passeio público ou calçada.

Parágrafo único. Nas edificações existentes no alinhamento, regulares e dotadas de licença de funcionamento, o anúncio indicativo poderá avançar até 0,15 m (quinze centímetros) sobre o passeio.

Art. 146 Os anúncios deverão ter sua projeção ortogonal totalmente contida nos limites externos da fachada onde se encontram e não poderão prejudicar a área de exposição de outro anúncio.

Parágrafo único. Na hipótese do imóvel, público ou privado, abrigar mais de uma atividade, o anúncio referido no *caput* deste Artigo poderá ser subdividido em outros, desde que sua área total não ultrapasse os limites estabelecidos no Art. 143 .

Art. 147 Quando o imóvel for de esquina ou tiver mais de uma frente para logradouro público oficial, será permitido um anúncio por testada, atendidas as exigências estabelecidas neste Capítulo.

Art. 148 Ficam proibidos os anúncios indicativos nas empenas cegas e nas coberturas das edificações.

Art. 149 É proibido fixar propaganda, anúncios, faixas, objetos ou quaisquer engenhos publicitários ou informativos, em postes, árvores, obras públicas, abrigos de paradas de coletivos, placas de sinalização, equipamentos de mobiliário urbano, ou quaisquer locais legalmente não autorizados.

Parágrafo único. Estão sujeitos às sanções previstas neste Código de Obras e de Edificações o Anunciante, a Agência de Publicidade e o Veículo de Divulgação (sendo considerados como veículo de divulgação o proprietário, o usuário ou o possuidor do lote correspondente).

Art. 150 É proibido pichar, desenhar ou escrever em muros, fachadas, colunas, paredes, postes, árvores, abrigos de paradas de coletivos, placas de sinalização, equipamentos de mobiliário urbano, monumentos ou qualquer lugar de uso público e privado.

Parágrafo único. Mediante autorização do proprietário do imóvel e obedecida a legislação específica, poderá ser executada a pintura artística em muros e fachadas de edificação.

Art. 151 Todas as placas e letreiros devem observar, dentre outras, as seguintes normas:

I - a projeção horizontal de placas e letreiros colocados em fachadas e suspensos sobre o passeio, limitar-se-á ao máximo de 1,00 m (um metro) em relação à fachada, ficando em qualquer caso, sua extremidade, no mínimo, a 0,50 m (cinquenta centímetros) aquém do meio-fio. Serão fixados na parede com ângulo de 90° (noventa graus), com uma distância entre 0,10 m (dez centímetros) a 0,20 m (vinte centímetros) desta;

II - os anúncios perpendiculares à fachada, tipo pescador, terão área máxima de 0,50 m² (meio metro quadrado);

III - a área máxima permitida para placas e letreiros em uma mesma fachada não poderá exceder a área resultante da multiplicação de 1,00 m (um metro) pela largura da testada da edificação, ou, no caso de várias atividades em uma só edificação, da largura da testada correspondente à atividade;

IV - é vedada a instalação de placas e letreiros acima do térreo, exceto no caso de existência de marquises na edificação, se confeccionados em letra caixa com altura máxima de 0,80 m (oitenta centímetros);

V - para os estabelecimentos acima do térreo, os anúncios deverão ser instalados na área interna do prédio, junto à porta de acesso. No caso da existência de um único estabelecimento no(s) andar(es) superior(es), poderá ser instalado anúncio indicativo na área externa, no vão da porta de acesso;

VI - os letreiros paralelos à fachada serão preferencialmente encaixados nos vãos das portas e janelas. Poderão também ser centrados nos planos de fachada, relacionados com as linhas de construção da mesma, sem vedar aberturas e seus elementos ornamentais, tais como bandeiras e gradis;

VII - É proibida a obstrução ou cobrimento de quaisquer elementos arquitetônicos e ornamentais;

VIII - as placas e letreiros em estrutura própria poderão ser instalados no recuo de jardim ou lateral, com altura inferior à laje de cobertura do pavimento térreo, sem projeção sobre o passeio;

Art. 152 Todos os anúncios pintados devem observar, dentre outras, as seguintes normas:

I - anúncios pintados sobre a fachada serão permitidos somente em edificações com caráter comercial, desde que a pintura ocorra diretamente sobre a parede e que não interceptarem elementos decorativos da fachada, sejam estes ornamentos, cantaria ou qualquer outro revestimento original e característico do momento arquitetônico (como pedra falsa, pastilhas cerâmicas, e afins).

II - somente poderá ser aplicado no térreo, sendo as letras sem relevo, seguindo as dimensões especificadas para os demais tipos de letreiros.

III - as letras devem ser pintadas diretamente sobre a pintura da parede, sem diferenciação de fundo, sendo admitida a pintura de molduras de no máximo 4 cm (quatro centímetros) de largura;

IV - São proibidos anúncios pintados em edificações de interesse histórico, exceto em caso de aprovação expressa do órgão municipal competente.

CAPÍTULO XVI

ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Art. 153 O número mínimo de vagas para veículos, de acordo com a edificação, é o seguinte:

I - residência unifamiliar: 1 (uma) vaga;

II - residência multifamiliar: 1 (uma) vaga para cada 2 (duas) unidades residenciais com área privativa até 50,00 m² (cinquenta metros quadrados);

III - residência multifamiliar com mais de 50,00 m² (cinquenta metros quadrados): o coeficiente mínimo de vagas é de 0,8 (zero vírgula oito) vagas de estacionamento por unidade, arredondando a maior;

IV - para edificações multifamiliares com mais de 50 (cinquenta) vagas, será acrescido 2% (dois por cento) do total de vagas reservadas para pessoas com necessidades especiais, devendo estas serem de uso comum;

V - supermercados com área superior a 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados): 1 (uma) vaga para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de área útil;

VI - restaurantes, churrascarias ou similares com área útil superior a 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados): 1 (uma) vaga para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de área útil;

VII - hotéis, albergues ou similares: 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) quartos;

VIII - motéis: 1 (uma) vaga por quarto;

IX - hospitais, clínicas e casas de saúde: 1 (uma) vaga para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área útil;

X - outras edificações comerciais não especificadas neste artigo: 1 (uma) vaga para cada 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil.

XI - em terrenos com testada de até 12,00 m (doze metros) onde forem exigidas vagas de embarque e desembarque e carga e descarga, estas deverão ser de uso comum, podendo ser compartilhadas;

XII - na troca de uso, para edificações de até 100,00 m² (cem metros quadrados), é dispensada a exigência de vaga de estacionamento;

XIII - para edificações que necessitem Estudo de Impacto de Vizinhança e/ou Estudo de Impacto Viário, o número de vagas exigidas, bem como suas dimensões e especificidades, exceto para as edificações multifamiliares, poderão ser alteradas conforme o impacto gerado pelo empreendimento, com aprovação do órgão competente;

XIV - quando o uso da edificação for misto, ou tiver apartamentos com áreas que se enquadrem em mais de um inciso deste artigo, a área de cada uso deve obedecer ao percentual mínimo uma vaga de estacionamento por tipo de uso e ser calculada proporcionalmente, conforme incisos anteriores, arredondando para maior o resultado desta operação.

Parágrafo único. É considerada área útil, para efeito dos cálculos referidos neste Artigo, as áreas efetivamente utilizadas pelo público, ficando excluídos depósitos, cozinhas, circulação de serviço e similares.

Art. 154 A área mínima por vaga é de 12,00 m² (doze metros quadrados), com largura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros).

Art. 155 É permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais, frontais ou de fundos.

Art. 156 Às garagens, com exceção daquelas situadas em edificações residenciais unifamiliares, aplicam-se as seguintes exigências:

- I - estrutura e paredes de vedação inteiramente incombustíveis, caso haja outro pavimento na parte superior;
- II - piso revestido de material resistente, impermeável e antiderrapante.

Art. 157 Reformas, acréscimos ou modificações de estacionamentos já existentes devem obedecer às exigências deste Código.

Art. 158 O cálculo do número de vagas para estacionamento naquelas edificações não previstas neste Código será estabelecido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 159 As rampas de veículos devem ter declividade máxima de até 20% (vinte por cento), quando retas, e 15% (quinze por cento) em rampas curvas, sempre com revestimento antiderrapante, totalmente situadas no interior do lote e com as larguras mínimas conforme Tabela 2, abaixo:

Tabela 2 - Dimensionamento de rampas de veículos

RETAS			CURVAS			
LARGURA (em metros)	INCLINAÇÃO	CONDIÇÃO	LARGURA (em metros)	INCLINAÇÃO	RAIO INTERNO (em metros)	CONDIÇÃO
3,00	20%	Até 50 veículos	4,00	15%	3,10	Até 50 veículos
5,50	20%	Mais de 50 veículos residenciais	7,00	15%	4,90	Mais de 50 veículos residenciais
6,00	20%	Mais de 50 veículos demais usos	7,00	15%	5,50	Mais de 50 veículos demais usos

§1º As rampas, tanto retas quanto em curvas, devem conter patamar a cada 25,00 m (vinte e cinco metros) de extensão ou a cada pavimento.

§2º Em locais com mais de 50 (cinquenta) vagas e rampas de acessos distintos para entrada e saída de veículos, pode ser utilizada a largura mínima estabelecida no quadro acima.

TÍTULO IX

EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES

CAPÍTULO I

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Art. 160 Todas as instalações elétricas prediais devem ser executadas por técnico habilitado, de acordo com as normas técnicas pertinentes e o regulamento das Instalações Consumidoras da concessionária.

Parágrafo único. As reformas ou ampliações devem atender integralmente as normas da ABNT aplicáveis e da concessionária local.

CAPÍTULO II

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

Art. 161 As instalações prediais de água devem atender o que estabelece a NBR 5626 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e o Regulamento dos Serviços de água e Esgoto da empresa concessionária, ou normas que as sucedam.

CAPÍTULO III

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Art. 162 As instalações prediais de esgoto devem atender, além do que dispõe este Código, a NBR 13969 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) ou norma que a suceda, e o regulamento dos Serviços de Água e Esgoto vigente.

Art. 163 As instalações prediais de esgoto sanitário devem ser ligadas à rede de esgoto sanitário, se houver.

Art. 164 Nas edificações situadas em vias servidas apenas por esgoto pluvial, devem ser instaladas fossa séptica e filtro anaeróbio. Nas edificações situadas em vias não servidas por esgoto cloacal e/ou pluvial, devem ser instalados fossa séptica, filtro anaeróbio e/ou sumidouro. Fossa séptica, filtro anaeróbico e/ou sumidouro devem obedecer às seguintes especializações:

I - quanto à fossa séptica:

- a) deve ser dimensionada de acordo com a NBR 7229, ou norma que a suceda;
- b) deve ser localizada em área próxima à via pública, com tampa visível e sem nenhuma obstrução que possa dificultar sua limpeza.

II - quanto ao filtro anaeróbico e sumidouro:

- a) deve ser dimensionado de acordo com a NBR 7229 ou norma que a suceda e ter capacidade nunca inferior a 1,50 m³ (um metro e cinquenta centímetros cúbicos);
- b) deve localizar-se a, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais, de fundos, e da testada do lote;
- c) deve localizar-se a, no mínimo, 20,00 m (vinte metros) de poços de abastecimento de água potável.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal, ao fornecer as Informações Urbanísticas, especificará a destinação do efluente da fossa séptica.

CAPÍTULO IV

INSTALAÇÕES DE GÁS

Art. 165 Os materiais e acessórios empregados nas instalações de gás devem satisfazer ao que estabelece a NBR 8613 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), ou norma que a suceda.

Art. 166 Os recipientes de gás com capacidade de até 13 Kg (treze quilos) podem ser instalados no interior das edificações, desde que atendam às normas da ABNT.

Parágrafo único. Se a capacidade dos recipientes de gás ultrapassar 13 kg (treze quilos), será exigida instalação central que atenda a NB 107 da ABNT, ou norma que a suceda.

Art. 167 Se instalados no interior das edificações, os recipientes de gás devem ser localizados em armário de alvenaria situado na cozinha ou na área de serviço, dotado de:

- I - porta incombustível vedada e não voltada para o aparelho consumidor;
- II - ventilação para o exterior da edificação com, no mínimo duas aberturas de 0,05 m (cinco centímetros) de diâmetro junto ao piso e uma terceira de igual diâmetro na parte superior.

§1º No interior dos armários de que trata este Artigo não podem ser instalados ralos ou caixas de gorduras

§2º Para efeito de dimensionamento, deve ser previsto local para 2 (dois) recipientes de gás em cada economia, considerando-se para cada recipiente um espaço de 0,40 m x 0,40 m x 0,65 m (quarenta centímetros por quarenta centímetros por sessenta e cinco centímetros).

CAPÍTULO V

INSTALAÇÕES DE CONDICIONADORES DE AR

Art. 168 As instalações de sistemas de ar condicionado obedecem ao que estabelece a NBR-6675 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), ou norma que a suceda.

Art. 169 Todos os aparelhos condicionadores de ar devem ser dotados de instalações coletoras de água.

CAPÍTULO VI

CHAMINÉS

Art. 170 Os estabelecimentos cuja atividade obrigue a instalação de chaminé devem solicitar autorização do Departamento do Meio Ambiente e obedecer a disposição do Código de Posturas do Município e da legislação pertinente, além dos requisitos:

I - A altura das chaminés deve ultrapassar no mínimo 0,60 m (sessenta centímetros) a altura de outros elementos da própria edificação.

II - Não é lícito encostar à parede divisória chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho.

Parágrafo único. A disposição anterior não abrange as chaminés de churrasqueiras, lareiras e fogões de cozinha em residências unifamiliares.

CAPÍTULO VII

INSTALAÇÕES DE PARA-RAIOS

Art. 171 A execução das instalações de para-raios deve ser precedida de projeto, de acordo com o que estabelece a NB 165 da associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), ou norma que a suceda.

Art. 172 É obrigatória a instalação de para-raios em toda edificação com mais de 3 (três) pavimentos ou altura superior a 10,00 m (dez metros), de acordo com o que estabelece a NBR 5419 da ABNT ou norma que a suceda.

Parágrafo único. É também obrigatória a instalação de para-raios nas edificações que, mesmo com altura inferior à mencionada no *caput* deste Artigo, por sua natureza esteja previsto na NBR 5419 ou norma que a suceda.

Art. 173 As exigências quanto às instalações de para-raios aplicam-se integralmente às reformas e às ampliações.

CAPÍTULO VIII

SISTEMAS DE SEGURANÇA, PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

Art. 174 As exigências relativas às disposições construtivas da edificação e instalação de equipamentos considerados essenciais à circulação e à segurança de seus ocupantes visam, em especial, permitir a evacuação da totalidade dos moradores/usuários em período de tempo previsível e com as garantias necessárias de segurança, na hipótese de risco, garantindo acesso às equipes de socorro e emergência.

Art. 175 Considera-se Sistema de Segurança, Prevenção e Combate a Incêndio o conjunto de instalações, equipamentos e procedimentos que entram em ação no momento em que ocorre uma situação de emergência, proporcionando nível adequado de segurança aos ocupantes de uma edificação.

§1º As especificações disciplinadas no *caput* são aplicadas a todas as edificações por ocasião da construção, da reforma ou ampliação, da regularização e das mudanças de uso, no caso das já existentes.

§2º Ficam dispensadas das exigências destas especificações, as edificações destinadas a residências unifamiliares e casas em série que não possuem áreas construídas de uso comum.

Art. 176 No que concerne à proteção contra incêndios, as edificações devem obedecer, no que couber, ao que estabelece a NBR 9077 e NB 24 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), ou normas que as sucedam.

Art. 177 A existência de outros sistemas de prevenção não exclui a obrigatoriedade da instalação de extintores de incêndio em todas as edificações.

§1º Excetuem-se das exigências deste Artigo as habitações unifamiliares.

§2º A existência de garagem ou elevador no corpo do prédio de habitação multifamiliar obriga a instalação de extintores de incêndio, independentemente do número de pavimentos.

§3º Nos prédios onde se depositam inflamáveis ou explosivos, além das exigências deste Código, deve ser observado o que estabelece a NB 90 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), ou norma que a suceda.

Art. 178 Os extintores devem possuir o selo atualizado da marca de conformidade da ABNT e obedecer ao que estabelece a EB 624 no que diz respeito à manutenção e à recarga, ou normas que as sucedam.

Art. 179 Nos ambientes de trabalho, deve ser obedecido o que estabelece a Portaria nº 3.214, de 08/06/78, do Ministério do Trabalho, ou outra que venha a lhe suceder.

CAPÍTULO IX

ANTENAS

Art. 180 Nas edificações destinadas à habitação multifamiliar é obrigatória a instalação de tubulações para antenas de televisão atendendo a todas as unidades habitacionais.

CAPÍTULO X

INSTALAÇÕES PARA DEPÓSITO DE LIXO

Art. 181 As edificações deverão prever local para armazenagem de lixo, onde este deverá permanecer até o momento da apresentação à coleta.

Art. 182 Em todas as edificações voltadas para a via pública, deverá ser reservada área do terreno, voltada e aberta para o passeio público, para o abrigo ou depósito de lixo a ser coletado pelo serviço público, com capacidade adequada e suficiente para acomodar os diferentes recipientes dos resíduos, em local desimpedido e de fácil acesso à coleta, obedecendo às normas estabelecidas pelos órgãos competentes.

Art. 183 Onde não houver coleta de lixo containerizado a residência unifamiliar deve possuir lixeira localizada inteiramente sobre o lote a partir do alinhamento previsto.

TÍTULO X

CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 184 Conforme o uso a que se destinam, as edificações classificam-se:

I - Residenciais - as destinadas a habitação unifamiliar ou multifamiliar.

II - Comerciais - as destinadas a compra e venda de mercadorias.

III - Serviços - as destinadas ao fornecimento de determinada utilidade.

IV - Comércio e serviço de grande porte.

V - Indústrias - as destinadas a qualquer operação definida como de transformação de matéria-prima pela legislação federal.

VI - Institucionais - as destinadas às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião, recreação, lazer e administração pública.

VII - Mistas - as que reúnem em um mesmo bloco arquitetônico, duas ou mais categorias de uso.

CAPÍTULO I

EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 185 O atendimento às condições projetuais de salubridade, higiene, conforto, iluminação, impermeabilização e segurança, na parte interna das unidades autônomas residenciais, é de competência do responsável técnico e do proprietário.

SEÇÃO I

Edificação Unifamiliar

Art. 186 As habitações unifamiliares devem ter, no mínimo, sala, dormitório e cozinha, que podem estar em ambiente único, e sanitário.

SEÇÃO II

Zona Residencial 01

Art. 187 Serão consideradas edificações residenciais aquelas localizadas na Zona Residencial 01 do Zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor Municipal, área próxima ao Rio Caí, com incidência frequente de enchentes.

Parágrafo único: As edificações situadas nessa zona devem ser construídas a, no mínimo, 1,20 m (um metro e vinte centímetros) acima do nível da rua para evitar inundações em casos de cheia.

SEÇÃO III

Habitações de Interesse Social

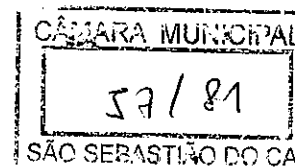
Art. 188 Considera-se habitação de interesse social a edificação residencial unifamiliar com área construída de até 50,00 m² (cinquenta metros quadrados).

Parágrafo único. O Município pode elaborar e fornecer projetos de habitações econômicas com área de construção até 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) a pessoas sem habitação própria e que as requeiram para sua moradia, ficando a construção executada com recursos próprios do requerente.

Art. 189 As habitações de interesse social devem atender às disposições deste Código, cabendo ao Executivo proporcionar o projeto e a documentação necessária, com rápida tramitação e solução do pedido de licença.

Parágrafo único. Ficam integradas a este Código as Leis Municipais, em vigor ou que venham a ser instituídas, destinadas a incentivar a construção de habitações de interesse social.

SEÇÃO IV



Edificação Multifamiliar Horizontal e/ou Vertical

Art. 190 Os edifícios residenciais além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis devem ter:

I - no mínimo, uma instalação sanitária de serviço, composta de: vaso sanitário, lavatório e local para chuveiro, dimensionados de acordo com o Art. 195 ;

II - dependência de zelador, quando o prédio possuir mais de 16 (dezesseis) apartamentos;

III - no pavimento de acesso, caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da EBCT (Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos).

§1º As garagens devem atender o disposto neste Código.

§2º Os prédios mistos, nos quais uma das atividades for residencial, devem ter:

a) acessos e circulações totalmente independentes;

b) atividades implantadas classificadas como não incômodas, nocivas ou perigosas.

§3º A faixa correspondente ao recuo de ajardinamento poderá ser ocupada como área de recreação coletiva, bem como poderá ocupar os recuos laterais e de fundos, e deverá obedecer a um círculo inscrito mínimo de 3,00m (três metros), sendo que em nenhuma hipótese as áreas de recreação e lazer poderão receber outra destinação.

§4º No dimensionamento da área de recreação, 50% (cinquenta por cento), no mínimo, terá que ser permeável.

§5º As áreas destinadas a salão de festas poderão ser computadas como área de recreação.

§6º A área de recreação individual privativa em condomínios residenciais horizontais ou verticais, deverá ser, no caso horizontal, descoberta, ter proporção de 1,00 m² (um metro quadrado) para cada 6,00 m² (seis metros quadrados) de área destinada a dormitórios, não podendo ser inferior a 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade habitacional, e deverá obedecer a um círculo inscrito mínimo de 3,00 m (três metros).

Art. 191 Os prédios de edificação multifamiliar, quando houver exigência de zelador, devem dispor, no pavimento térreo, de compartimento destinado à colocação de recipientes para coleta de lixo, com piso e paredes revestidos de material liso, impermeável e lavável.

Art. 192 Cada unidade autônoma é constituída de, no mínimo, um compartimento principal, uma cozinha e um sanitário, cujas áreas úteis somadas determinarão a área útil mínima da unidade.

§1º Nas unidades autônomas de um compartimento principal a cozinha pode constituir ambiente único, com o compartimento principal (Quitinete);

§2º Nas condições estabelecidas neste Artigo, a cozinha deve ter ventilação própria, não sendo admitida a ventilação natural por duto, aceitando-se o processo mecânico.

Art. 193 As unidades autônomas devem ter as seguintes áreas mínimas úteis, não considerando as dependências com área menor ou igual a 3,00 m² (três metros quadrados) e conforme o número de seus compartimentos principais:

- I - 01 (um) compartimento principal: 20,00 m² (vinte metros quadrados);
- II - 02 (dois) compartimentos principais: 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados);
- III - 03 (três) compartimentos principais: 32,00 m² (trinta e dois metros quadrados).

Art. 194 Os compartimentos principais devem ter pé-direito mínimo de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros).

Art. 195 Os sanitários devem ter, no mínimo, o seguinte:

- I - pé-direito de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);
- II - um vaso sanitário e lavatório;
- III - dimensões tais que permitam a instalação dos aparelhos, garantindo uma circulação de acesso aos mesmos de largura não inferior a 0,60 m (sessenta centímetros), afastamento de 0,15 m (quinze centímetros) entre si e 0,20 m (vinte centímetros) das paredes, sendo considerado para o dimensionamento, as seguintes medidas mínimas: lavatório - 0,55 m x 0,40 m (cinquenta e cinco centímetros por quarenta centímetros); vaso - 0,40 m x 0,60 m (quarenta centímetros por sessenta centímetros); local para chuveiro - área mínima de 0,63 m² (sessenta e três centímetros quadrados) e largura tal que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 0,70 m (setenta centímetros);
- IV - paredes até a altura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e pisos, revestidos com material liso, lavável e impermeável e resistente;
- V - os sanitários não podem ter comunicação direta com cozinhas.

Art. 196 As cozinhas devem ter, no mínimo, o seguinte:

- I - pé-direito de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros);
- II - tampo com pia;
- III - dimensões tais que permitam a instalação de um refrigerador, um fogão e um balcão para pia, garantindo uma circulação geral de acesso aos mesmos de largura não inferior a 0,80 m (oitenta centímetros), considerando as seguintes medidas mínimas: refrigerador - 0,70 m x 0,70 m (setenta centímetros por setenta centímetros); fogão - 0,60 m x 0,60 m (sessenta centímetros por sessenta centímetros); balcão para pia - 1,20 m x 0,60 m (um metro e vinte centímetros por sessenta centímetros);
- IV - paredes até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e pisos revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente.

Art. 197 As lavanderias devem ter, no mínimo, o seguinte:

- I - pé-direito de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros);
- II - tanque;

III - dimensões tais que permitam a instalação da máquina de lavar roupas;

IV - paredes até a altura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e pisos revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente.

Parágrafo único - Se o vão para ventilação da lavanderia for provido de janela, esta deve ser dotada de ventilação superior, através de bandeira móvel ou venezianas para ventilação permanente.

SEÇÃO V

Edificação de interesse histórico

Art. 198 São edificações que tomadas individualmente, ou em conjunto, são relacionadas à evolução urbana, à memória histórica, cultural, arquitetônica ou paisagística de São Sebastião do Caí, e que contribuam para a preservação da paisagem urbana, assim definidas pelo órgão municipal competente.

Art. 199 Estas edificações poderão sofrer alterações internas (reformas, ampliações), desde que não restritas por lei, norma ou determinação de órgão patrimonial competente das esferas estadual ou federal e que não comprometam a estabilidade estrutural do imóvel.

Art. 200 Para estas edificações é vedada a alteração nas fachadas. Excepcionalmente poderão ser realizadas alterações nas fachadas, desde que autorizadas pelo órgão municipal competente.

§1º A realização de alteração das fachadas destas edificações sem a prévia autorização municipal está sujeita às penalidades previstas neste código.

§2º Para as obras de fachada em edificação de interesse histórico não haverá dispensa de apresentação de projeto.

CAPÍTULO II

EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 201 São edificações não residenciais aquelas destinadas à instalação de atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais e institucionais.

Art. 202 As edificações não residenciais, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, devem ter:

I - estrutura e entepiso resistentes ao fogo, exceto prédios de uma unidade autônoma, para atividades que não causem prejuízo ao entorno, a critério do município;

II - quando com mais de uma economia e acesso comum:

- a) instalações sanitárias de serviço compostas de no mínimo, vaso sanitário, lavatório e chuveiro, dimensionados de acordo com o Art. 195 ;
- b) caixa receptora de correspondência, de acordo com as normas da EBCT, localizada no pavimento de acesso.

Art. 203 As edificações destinadas a atividades consideradas potencialmente incômodas, nocivas ou perigosas, além das prescrições do presente Código, deverão atender a legislação do impacto ambiental, bem como o Código de Posturas do Município, sem prejuízo da legislação ambiental.

Art. 204 As edificações não residenciais, com obrigatoriedade de acessibilidade a pessoas com deficiência, devem atender a norma NBR - 9050/85, ou outra que a suceda, quanto a sanitários, bebedouros, interruptores, tomadas, elevadores, telefones e estacionamentos.

Art. 205 Refeitórios, cozinhas, copas, depósitos de gêneros alimentícios (despensas), lavanderias e cozinhas e ambulatórios devem:

- I - ser dimensionados conforme equipamento específico;
- II - ter piso e paredes até a altura mínima de 2,00 m (dois metros), revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente.

Art. 206 As áreas de estacionamento descobertas, em centros comerciais, supermercados, pavilhões, ginásios e estádios devem:

- I - ser arborizadas, quando com mais de 50 vagas;
- II - ter piso com material absorvente de águas pluviais, quando não pavimentado;
- III - número de vagas, de acordo com o estabelecido neste Código.

SEÇÃO II

EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS

Art. 207 Os edifícios de escritórios, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, devem:

- I - ter portaria quando a edificação contar com mais de 20 (vinte) salas ou conjuntos;
- II - ter, no mínimo, um compartimento principal com área de 9,00 m² (nove metros quadrados) por unidade autônoma;
- III - ter em cada pavimento ao menos 1 (um) sanitário, sendo o número total de equipamentos calculado na proporção de um conjunto de vaso, lavatório (e mictório,

quando masculino), para cada grupo de 20 (vinte) pessoas ou fração, na razão de uma pessoa para cada 7,50 m² (sete metros e cinquenta centímetros) de área de sala.

Parágrafo único. Será exigido um sanitário, quando privativo, nos conjuntos ou unidades autônomas com área máxima de 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados).

SEÇÃO III

LOJAS

Art. 208 As lojas são edificações destinadas, basicamente, ao comércio e prestação de serviços.

Art. 209 As lojas, além das demais disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, devem ter:

I - instalações sanitárias, na proporção de um conjunto de vaso, lavatório (e mictório quando masculino), calculados na razão de um sanitário para cada 20 (vinte) pessoas ou fração, sendo o número de pessoas calculado à razão de uma pessoa para cada 15,00 m² (quinze metros quadrados) de área de piso de salão;

II - instalações sanitárias para uso público nas lojas de médio e grande porte, na razão de um conjunto de vaso e lavatório para cada 600,00 m² (seiscentos metros quadrados) de área de piso de salão, localizadas junto às circulações verticais ou em área de fácil acesso.

Parágrafo único. Será exigido um sanitário nas lojas que não ultrapassem 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados).

SEÇÃO IV

HOTÉIS

Art. 210 As edificações destinadas a hotéis e congêneres, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

I - ter vestibulo com local para instalação de portaria;

II - ter local para guarda de bagagens;

III - ter elevador quando com mais de 3 (três) pavimentos;

IV - ter os compartimentos destinados a alojamento atendendo, quando na forma de dormitórios isolados, área mínima de 9,00 m² (nove metros quadrados);

V - ter em cada pavimento, instalações sanitárias na proporção de um vaso sanitário, um local para chuveiro e um lavatório, no mínimo, para cada grupo de 03 (três) dormitórios que não possuam sanitários privativos;

VI - ter vestiários e instalações sanitárias de serviço, separadas por sexo, compostas de, no mínimo, vaso sanitário, lavatório e local para chuveiro;

VII - garantir fácil acesso para portadores de deficiência física às dependências de uso coletivo e previsão de 2% (dois por cento) dos alojamentos e sanitários, com o mínimo de um, quando com mais de 20 (vinte) unidades.

Parágrafo único. Os dormitórios que não dispuserem de instalações sanitárias privativas, devem possuir lavatório.

Art. 211 As pensões e similares podem ter a área dos dormitórios reduzida por 7,00 m² (sete metros quadrados) e o número de sanitários calculado na proporção de um conjunto para cada 5 (cinco) dormitórios.

SEÇÃO V

ESCOLAS

Art. 212 As edificações destinadas a escolas, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, devem:

I - ter instalações sanitárias obedecendo, no mínimo, às seguintes proporções:

- a) Um vaso sanitário para cada 25 (vinte e cinco) estudantes; um lavatório para cada 50 (cinquenta) estudantes.
- b) Nos casos de sanitários organizados por definição de gênero, para o sanitário masculino considerar-se-á um vaso sanitário e um lavatório para cada 50 (cinquenta) estudantes; um mictório para cada 25 (vinte e cinco) estudantes;
- c) funcionários: um conjunto de lavatório, vaso sanitário e local para chuveiro para cada grupo de 20 (vinte);
- d) professores: um conjunto de vaso sanitário e lavatório para cada grupo de 20 (vinte);

II - garantir fácil acesso para portadores de deficiência física às dependências de uso coletivo, administração e à 2% (dois por cento) das salas de aula e sanitários.

Parágrafo único. Poderá ser única a instalação sanitária destinada a professores e funcionários, desde que observadas às proporções respectivas.

Art. 213 Nas escolas Ensino Fundamental e Médio devem ser previstos locais de recreação descobertos e cobertos atendendo ao seguinte:

- I - local descoberto com área mínima igual a duas vezes a soma das áreas das salas de aula, devendo o mesmo apresentar perfeita drenagem;
- II - local de recreação coberto com área mínima igual a 1/3 (um terço) da soma das áreas das salas de aula.

Parágrafo único. Não são considerados corredores e passagens como local de recreação coberto.

Art. 214 As escolas de ensino fundamental e ensino médio devem possuir, no mínimo, um bebedouro para cada 150 (cento e cinquenta) alunos.

Art. 215 As salas de aula devem satisfazer as seguintes condições:

- I - pé-direito mínimo de 3,00 m (três metros);
- II - nas escolas de ensino fundamental e ensino médio:
 - a) comprimento máximo de 8,00 m (oito metros);
 - b) largura não excedente a 2,5 vezes (duas vezes e meia) a distância do piso até a verga das janelas principais;
 - c) área calculada à razão de 1,20 m² (um metro e vinte centímetros quadrados) no mínimo, por aluno, não podendo ter área inferior a 15,00 m² (quinze metros quadrados).

SEÇÃO VI

CRECHES, MATERNAIS E JARDINS DE INFÂNCIA

Art. 216 As edificações destinadas a creches, maternais e jardins de infância, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, devem:

- I - possuir instalação sanitária infantil, para crianças de 1 (um) a 6 (seis) anos, com um conjunto de vaso/lavatório na proporção de 1/10 (um para dez) crianças e, um local para chuveiro na proporção de 1/20 (um para vinte) crianças;
- II - possuir instalação sanitária de serviço, com um conjunto de vaso/lavatório e local para chuveiro para cada 20 (vinte) funcionários;
- III - possuir vestiário com área mínima de 1,50 m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados), sendo considerado 0,30 m² (trinta centímetros quadrados) por funcionário.

SEÇÃO VII

CINEMAS E ASSEMBLÉIAS

Art. 217 As edificações destinadas a cinemas e assembléias, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, devem:

- I - ter instalações sanitárias obedecendo, no mínimo, às seguintes proporções:
 - a) Um vaso sanitário para cada 25 (vinte e cinco) espectadores, de acordo com a lotação do local; um lavatório para cada 50 (cinquenta) espectadores, de acordo com a lotação do local.
 - b) Nos casos de sanitários organizados por definição de gênero, para o sanitário masculino considerar-se-á um vaso sanitário e um lavatório para cada 50 (cinquenta) espectadores, de acordo com a lotação do local; um mictório para cada 25 (vinte e cinco) espectadores, de acordo com a lotação do local;
- II - ter instalação sanitária de serviço composta, no mínimo, de vaso, lavatório e local para chuveiro;

III - ter os corredores, completa independência, relativamente às economias contíguas e superpostas;

IV - ter sala de espera contígua e de fácil acesso à sala de espetáculos, com área mínima de 0,20 m² (vinte centímetros quadrados) por pessoa, calculada sobre a capacidade total;

V - ser equipados, no mínimo, com renovação mecânica de ar;

VI - ter instalação de energia elétrica de emergência;

VII - ter isolamento acústico;

VIII - ter acessibilidade de 2% (dois por cento) das acomodações e dos sanitários para pessoas com deficiência;

IX - ter saída de emergência.

Parágrafo único. Em auditórios de estabelecimento de ensino, poderá ser dispensado a exigência dos incisos I, II e IV, devendo haver possibilidade de uso dos sanitários existentes em outras dependências do prédio.

SEÇÃO VIII

TEMPLOS

Art. 218 As edificações destinadas a templos, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis devem:

I - ter instalações sanitárias para uso público, com fácil acesso, composta de vaso e lavatório;

II - ter vãos que permitam ventilação atendendo o prescrito no CAPÍTULO IV do TÍTULO VIII.

SEÇÃO IX

GINÁSIOS

Art. 219 Os ginásios, com ou sem arquibancadas, são edificações destinadas à prática de esportes.

Art. 220 Os ginásios, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, devem:

I - ter instalações sanitárias obedecendo, no mínimo, às seguintes proporções:

a) Um vaso sanitário para cada 25 (vinte e cinco) espectadores, de acordo com a lotação do local; um lavatório para cada 50 (cinquenta) espectadores, de acordo com a lotação do local.

b) Nos casos de sanitários organizados por definição de gênero, para o sanitário masculino considerar-se-á um vaso sanitário e um lavatório para cada 50 (cinquenta)

espectadores, de acordo com a lotação do local; um mictório para cada 25 (vinte e cinco) espectadores, de acordo com a lotação do local;

II - ter instalações sanitárias para uso exclusivo dos atletas, obedecendo os seguintes mínimos:

- a) Vasos 10 (dez), Lavatórios 5 (cinco), chuveiros 10 (dez), para cada banheiro;
- b) Em caso de sanitários organizados por definição de gênero para o sanitário masculino considerar-se-á: vasos 5 (cinco), lavatórios 5 (cinco), mictórios 5 (cinco), chuveiros 10 e para o feminino: Vasos 10 (dez), Lavatórios 5 (cinco) e chuveiros 10 (dez);

III - ter vestiários.

SEÇÃO X

HOSPITAIS E CONGÊNERES

Art. 221 As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e congêneres, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, devem:

- I - ter pé-direito mínimo de 3,00 m (três metros), exceto em corredores e sanitários;
- II - ter corredores com pavimentação de material liso resistente, impermeável e lavável;
- III - ter instalações sanitárias para uso público, compostas de vaso, lavatório (e mictório quando masculino) em cada pavimento;
- IV - quando tiver mais de um pavimento, possuir elevador para transporte de macas, não sendo o mesmo computado para cálculo de tráfego;
- V - ter instalações de energia elétrica de emergência.

Art. 222 Todas as construções destinadas a estabelecimentos hospitalares e congêneres devem obedecer a legislação estadual pertinente.

Art. 223 Nas construções hospitalares existentes e que não estejam de acordo com as exigências do presente código, são permitidas obras que importem no aumento do número de leitos, quando for previamente aprovado pelo departamento competente, a remodelação da construção hospitalar, sujeitando-a as disposições deste Código.

SEÇÃO XI

PAVILHÕES E TELHEIROS

Art. 224 Pavilhões são edificações destinadas, basicamente, à instalação de atividades de depósito, comércio atacadista e garagens.

Art. 225 Na determinação do número de sanitários é facultada a instalação de vestiário e sanitário para Pessoas com deficiência junto à linha de produção ou de depósito

de mercadorias, no entanto, a área administrativa deve apresentar condições de acessibilidade de, no mínimo, um sanitário para PNE.

Parágrafo único. Os telheiros ficam dispensados da obrigatoriedade de instalação de equipamentos sanitários.

SEÇÃO XII

POSTOS DE ABASTECIMENTO

Art. 226 São considerados postos de abastecimento, as edificações construídas para atender o abastecimento de veículos automotores, podendo ainda existir lavagem, lubrificação e reparos.

Parágrafo único. Será obrigatório o serviço de suprimento de ar, nos postos de abastecimento.

Art. 227 As edificações destinadas a postos de abastecimento, além das disposições do presente Código, que lhes forem aplicáveis, e das normas do Ministério de Minas e Energia e da Agência Nacional de Petróleo - ANP, devem ter:

- I - instalação sanitária aberta ao público, separada por sexo e com fácil acesso na proporção de um conjunto para cada 10 (dez) empregados;
- II - vestiário com local para chuveiro, na proporção de um conjunto para cada 10 (dez) empregados;
- III - os serviços de lavagem e lubrificação em recintos fechados e cobertos, com caixa separadora de óleo e lama;
- IV - muros de divisa com altura de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros);
- V - o rebaixamento dos meios-fios de passeios para os acessos de veículos, extensão não superior a 7,00 m (sete metros) em cada trecho rebaixado, devendo a posição e número de acessos, observar o estabelecido por ocasião da aprovação do projeto.

Art. 228 Os equipamentos para abastecimento devem atender as seguintes condições:

- I - as colunas e válvulas dos reservatórios devem ficar recuadas, no mínimo, 6,00 m (seis metros) dos alinhamentos e 7,00 m (sete metros) das divisas;
- II - os reservatórios devem ser subterrâneos e hermeticamente fechados, devendo ainda distar, no mínimo, 2,00 m (dois metros) de qualquer edificação;
- III - o local de estacionamento do caminhão tanque deve distar 7,00 m (sete metros) das divisas e alinhamentos.

SEÇÃO XIII

LOCAIS PARA REFEIÇÕES

Art. 229 Os locais para refeições, além das disposições do presente Código, que lhes forem aplicáveis, devem ter:

- I - além da cozinha, copa, despensa e depósito;
- II - instalações sanitárias para uso público com fácil acesso e constituída, no mínimo, de um conjunto de vaso, lavatório e local para chuveiro;
- III - central de gás, quando tiverem aparelhos consumidores de gás.

SEÇÃO XIV

CLUBES

Art. 230 Clubes são edificações destinadas a atividades recreativas, desportivas, culturais e assemelhados.

Art. 231 Os clubes, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, devem:

- I - ter instalações sanitárias constituídas, no mínimo, de um conjunto de vaso, lavatório e local para chuveiro e, quando configuradas como vestiários, separadas por sexo.
- II - atender a legislação estadual de saúde;
- III - atender a legislação de impacto ambiental;
- IV - ter, nas salas de espetáculos e danças (se houver), instalação de renovação mecânica de ar;
- V - ter saídas de emergência.

SEÇÃO XV

CONSTRUÇÕES PROVISÓRIAS

Art. 232 As construções provisórias como circos, parques de diversões e assemelhados, devem ter:

- I - instalação elétrica e hidrossanitária de acordo com as normas específicas;
- II - responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- III - recolhimento de guia da ART ou RRT.

SEÇÃO XVI

Estacionamentos Comerciais

Art. 233 As áreas destinadas a estacionamento comercial, devem atender o que segue:

I - ter local de acumulação com acesso direto do logradouro que permita o estacionamento eventual de um número de veículos não inferior a 3% (três por cento) da capacidade total da garagem, com o mínimo de 2 (duas) vagas, não podendo ser numerados, nem computados nesta área o espaço necessário à circulação de veículos;

II - ter instalações sanitárias de serviço constituídas por, no mínimo 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro;

III - quando possuir mais de 100 (cem) vagas devem ter instalações sanitárias para uso público, localizada no pavimento de acesso, composta de, no mínimo, vaso sanitário e lavatório.

§1º O rebaixamento dos meios-fios para os acessos de veículos deve atender ao disposto no CAPÍTULO II do TÍTULO VI deste Código (Passeio público).

§2º Nos estacionamentos comerciais é permitido serviços de lavagem, lubrificação e abastecimento, desde que atendidas as exigências para estes tipos de serviços.

§3º Quando a circulação de veículos tiver largura menor que 4,00 m (quatro metros), deve haver circulação horizontal para pedestre, independente, com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

§4º Para aprovação de projetos de edifícios garagem deve ser apresentado Estudo de Impacto Viário, que será analisado pelo setor específico da municipalidade.

CAPÍTULO III

EDIFICAÇÕES DE USO INDUSTRIAL

Art. 234 As edificações constantes na Zona Industrial do Plano Diretor Municipal devem atender aos requisitos dispostos neste Capítulo.

Art. 235 As indústrias devem ter tratamento especial para os efluentes líquidos e gasosos, quando estes apresentarem características físico-químicas, biológicas ou bacteriológicas agressivas.

§1º As indústrias são obrigadas a esgotarem seus efluentes líquidos e gasosos dentro dos padrões exigidos pela legislação municipal, estadual e federal vigente.

§2º O sistema de tratamento de efluentes industriais, disciplinado neste Artigo, deve estar instalado antes das indústrias novas começarem a operar e pode ser comum a mais de uma indústria.

§3º Os resíduos sólidos devem ser transportados para local designado pelo órgão de limpeza pública do Município, depois de ouvido o órgão de proteção ambiental, e podem ser exigidas medidas especiais para sua remoção.

Art. 236 As indústrias devem apresentar isolamento e condicionamento acústico que respeite os índices mínimos fixados pelas normas técnicas oficiais.

Art. 237 Na determinação do número de sanitários é facultada a instalação de vestiário e sanitário para Pessoas com deficiência junto à linha de produção ou de depósito de mercadorias, no entanto, a área administrativa deve apresentar condições de acessibilidade de, no mínimo, um sanitário para PNE.

Art. 238 Nas edificações para o trabalho, destinadas ao uso industrial, tomando-se por base um funcionário por cada 10,00 m² (dez metros quadrados), deverão ter sanitários em cada pavimento, com no mínimo 1 (um) vaso, 1 (um) lavatório e 1 (um) mic-tório (quando exclusivamente masculino) nas seguintes proporções mínimas:

I - Lavatórios: 1 (um) para cada 20 (vinte) funcionários;

II - Vasos sanitários: 1 (um) para cada 20 (vinte) funcionários, podendo 50% (cinquenta por cento) destes serem substituídos por mictórios em casos de sanitários exclusivamente masculinos;

III - Chuveiros: 1 (um) para cada 50 (cinquenta) funcionários, com o mínimo de 1 (um);

IV - Vestiários separados por sexo.

Art. 239 As indústrias quando localizadas no Distrito Industrial, devem seguir a legislação específica do Distrito Industrial.

Art. 240 As edificações destinadas a indústria em geral, fábricas e oficinas, além das disposições constante nas Normas de Segurança Contra Incêndio do Corpo de Bombeiros, deverão:

I - Ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas esquadrias e estruturas de cobertura;

II - Os seus compartimentos, quando tiverem área superior a 100,00 m² (cem metros quadrados), deverão ter pé-direito mínimo de 4,00 m (quatro metros);

III - Quando seus compartimentos forem destinados à manipulação ou depósito de inflamáveis, os mesmos deverão localizar-se em lugar convenientemente separados, de acordo com as normas específicas relativas à segurança na utilização de inflamáveis líquidos ou gasosos, ditados pelos órgãos competentes, em especial o Corpo de Bombeiros;

IV - Deverá ser solicitada licença ambiental prévia, de instalação e operação no Departamento do Meio Ambiente Municipal ou Estadual, quando for o caso.

Art. 241 Os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões ou quaisquer outros aparelhos onde se produza ou concentre calor deverão obedecer às normas técnicas vigentes e disposições do Corpo de Bombeiros, admitindo-se:

I - Uma distância mínima de 1,00 m (um metro) do teto, sendo esta distância aumentada para 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), pelo menos, quando houver pavimento superposto;

II - Uma distância mínima de 1,00 m (um metro) das paredes de divisas com lotes vizinhos.

TÍTULO XI

PENALIDADES

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 242 O não cumprimento das disposições deste Código, além das penalidades previstas pela legislação específica, acarreta ao infrator as seguintes penas:

- I. Advertência;
- II. Reparação do dano;
- III. Multas;
- IV. Embargos;
- V. Interdição (total ou parcial);
- VI. Demolição.

Art. 243 As penalidades previstas neste Código serão aplicadas de acordo com a gravidade da infração, podendo ser impostas de forma isolada ou cumulativa.

Art. 244 As penalidades serão atribuídas ao proprietário ou possuidor do imóvel, ou ainda, ao titular da obra, conforme as atribuições de responsabilidades definidas neste Código ou em normas específicas.

Art. 245 A advertência é a sanção pela qual o infrator é advertido pelo cometimento de infração verificada em obra ou edificação e em que se estabelece prazo para sanar a irregularidade.

§1º O prazo a ser estabelecido em advertência para sanar a irregularidade é de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por iguais períodos, desde que justificadamente.

§2º Aplica-se a prévia advertência somente nos casos em que a irregularidade é passível de regularização.

CAPÍTULO II

REPARAÇÃO DO DANO

Art. 246 Sem prejuízo de outras penalidades, nos casos em que a infração cometida venha a gerar efetivo dano à municipalidade, à cidade, aos munícipes ou ao meio-ambiente, poderá a administração municipal autuar o infrator para que, em prazo ra-

zoável assim estabelecido pelo órgão competente, de acordo com a natureza do dano causado, repare o prejuízo causado.

§1º A reparação do dano causado poderá ser efetivada mediante reparo/construção/demolição ou outra prestação alternativa, assim definida pelo Município, limitada à reparação ao exato prejuízo causado pelo infrator.

§2º A não reparação do dano na forma e no prazo estipulado acarretará na aplicação da multa prevista no Art. 247 deste Código.

CAPÍTULO III

MULTAS

Art. 247 As infrações classificam-se, para efeitos de multa, em leves, médias, graves e gravíssimas.

§1º São infrações leves:

- I - depositar materiais de construção e equipamentos em área pública, sem autorização;
- II - deixar de manter, no canteiro de obras, placa informativa de dados técnicos do projeto e da obra;
- III - deixar de comunicar à fiscalização a paralisação da obra;
- IV - descumprir os termos do licenciamento de canteiro de obras e estande de vendas;
- V - não requerer a vistoria, decorrido 30 (trinta) dias de conclusão das obras;
- VI - deixar de entregar laudos técnicos exigidos por este Código ou se não forem entregues nos prazos estabelecidos;
- VII - Instalar ou aplicar elementos de comunicação visual em desconformidade com o previsto no CAPÍTULO XV do TÍTULO VIII deste Código.

§2º São infrações médias:

- I - executar obra de habitação unifamiliar sem o acompanhamento e o registro profissional;
- II - executar obras ou manter edificações passíveis de regularização, localizadas em área privada, sem licença ou em desacordo com o projeto aprovado;
- III - causar impedimento ou embaraço à atividade de fiscalização;
- IV - manter obra ou edificação abandonada;
- V - deixar de alterar os documentos de licenciamento, no caso de transferência de propriedade ou alteração do responsável técnico;
- VI - deixar de apresentar, quando solicitado pela fiscalização, a documentação de licenciamento;
- VII - deixar de garantir a acessibilidade à área pública no entorno da projeção ou do lote, durante a execução da obra;
- VIII - deixar de observar o correto direcionamento das águas pluviais para a rede pública.

- IX - não realizar ou não manter o passeio público relacionado ao lote em perfeitas condições, bem como seus equipamentos;
- X - deixar de garantir a acessibilidade universal em todos os acessos à edificação;
- XI - deixar de providenciar o atestado de conclusão da obra.
- XII - deixar habitar ou dar uso a edificação destinada à moradia anteriormente à aprovação do habite-se, conforme previsão neste Código.
- XIII - não cumprir as determinações dos laudos técnicos exigidos neste Código;
- XIV - realizar obras e alterações em fachadas de edificações de interesse histórico, desde que passíveis de reversão mediante obra de restauro;
- XV - Não reparação de dano no prazo estipulado pela municipalidade;

§3º São infrações graves:

- I - executar obras ou manter edificações passíveis de regularização, localizadas em área pública, sem licença ou em desacordo com o projeto habilitado;
- II - executar obras ou manter edificações não passíveis de regularização em área privada;
- III - deixar de reparar os danos causados às redes de infraestrutura pública durante a obra;
- IV - negligenciar a conservação e a segurança da obra ou da edificação;
- V - deixar de garantir a estabilidade do solo no canteiro de obras;
- VI - colocar em risco a estabilidade e a integridade das propriedades vizinhas e das áreas públicas;
- VII - deixar de desocupar ou recuperar a área pública após o término da obra;
- VIII - deixar de providenciar os cuidados obrigatórios impostos para a intervenção em áreas públicas;
- IX - deixar de respeitar o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil;
- X - poluir ou assorear cursos d'água e sistemas de drenagem públicos;
- XI - erodir logradouros e terrenos vizinhos por falta de rede de drenagem no canteiro de obras;
- XII - deixar que materiais de construção e resíduos provenientes de escavação ou movimentação de terra escorram para logradouros públicos ou rede de infraestrutura.
- XIII - executar obra sem acompanhamento e registro do profissional habilitado voltadas ao comércio e/ou serviço com área total construída de até 100,00 m² (cem metros quadrados);
- XIV - não realizar, ou realizar em desacordo ao estabelecido, o tratamento ao esgoto sanitário proveniente da edificação, conforme previsto no CAPÍTULO III do TÍTULO IX deste Código;
- XV - realizar obras e alterações em fachadas de edificações de interesse histórico, sendo estas irreversíveis, mas que não comprometam significativamente no valor histórico e cultural associado ao bem (descaracterização parcial de elementos).

§4º São infrações gravíssimas:

- I - deixar de adotar as providências determinadas pelo órgão competente em obras e edificações com risco iminente ou abandonada;
- II - executar obras ou manter edificações não passíveis de regularização, localizadas em área pública;
- III - executar obra sem acompanhamento e registro do profissional habilitado, exceto em habitações unifamiliares e edificações voltadas ao comércio e/ou serviços, conforme parágrafo 2º inciso I e parágrafo 3º inciso XIII deste Artigo, respectivamente;
- IV - descumprir auto de embargo, intimação demolitória e interdição;
- V - apresentar documentos sabidamente falsos;
- VI - realizar obras e alterações em fachadas de edificações de interesse histórico de modo a descaracterizar a identidade histórica e cultural do bem, tais como demolições totais e parciais de elementos significativos;
- VII - construir em área de domínio público, área verde ou área de preservação permanente;
- VIII - construir em área com risco iminente à segurança do indivíduo, de sua família e/ou da coletividade.

Art. 248 As multas serão aplicadas com base nos seguintes valores de referência:

- I - infração leve: 1% (um por cento) do valor de URM relativa à tipologia, conforme §1º, multiplicado por 25% (vinte e cinco por cento) da área total construída ou em execução;
- II - infração média: 1% do valor de URM relativa à tipologia, conforme §1º, multiplicado por 50% (cinquenta por cento) da área total construída ou em execução;
- III - infração grave: 1% do valor de URM relativa à tipologia, conforme §1º, multiplicado por 75% (setenta por cento) da área total construída ou em execução;
- IV - infração gravíssima: 2% (dois por cento) do valor de URM relativa à tipologia, conforme §1º, multiplicado por 100% (cem por cento) da área total construída ou em execução;

§1º O valor da multa será estipulado com base nas tipologias previstas pelo Custo Unitário Básico - CUB, do Estado do Rio Grande do Sul, definido pelo SINDUSCON-RS, ou outra que a suceda, de acordo com o tipo de projeto autuado e na data da atuação, estabelecido para fins fiscais de cada uma das infrações previstas neste Código, sendo relacionadas às tipologias a uma quantidade de URM, conforme tabela abaixo:

Tabela 3 - Relação entre tipologia e valor de URM

FINALIDADE	TIPOLOGIA	Padrão	Valor de URM	Código
RESIDENCIAL	R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	800	R1-B
		Normal	1000	R1-N
		Alto	1200	R1-A
	PP (Prédio Popular)	Baixo	700	PP-B

		Normal	900	PP - NO SEBRASTÃO DO CAI
	R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	700	R8-B
		Normal	800	R8-N
		Alto	1000	R8-A
	R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	800	R16-N
		Alto	1000	R16-A
	PIS (Projeto de Interesse Social)	-	600	PIS
	RPQ1 (Residência Popular)	-	800	RPQ1
NÃO RESIDENCIAL	CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	1000	CAL8-N
		Alto	1100	CAL8-A
	CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	800	CSL8-N
		Alto	900	CSL8-A
	CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	1100	CSL16-N
		Alto	1300	CSL16-A
	GI (Galpão Industrial)	-	1300	GI

§2º O valor da multa é reduzido em 50% (cinquenta por cento) quando se tratar de habitação unifamiliar, desde que a multa seja paga no prazo legal.

§3º No caso de infrações gravíssimas relacionadas às edificações de interesse histórico e cultural as multas deverão ser dobradas ou triplicadas, de acordo com o entendimento do município quanto a possibilidade de reversão, não eximindo o proprietário de demais sanções, seja na esfera municipal, estadual ou federal.

Art. 249 No caso de reincidência ou de infração continuada, as multas são aplicadas de forma cumulativa e calculadas pelo dobro do valor da última multa aplicada.

§1º Verifica-se a reincidência quando o infrator comete a mesma infração nos 12 (doze) meses seguintes após a decisão definitiva sobre a sanção aplicada.

§2º Verifica-se infração continuada quando o infrator descumpre os termos da advertência, do embargo, da intimação demolitória ou da interdição.

§3º Persistindo a infração continuada após a aplicação da primeira multa, aplica-se nova multa:

I - mensalmente, nos casos de descumprimento dos termos da advertência ou da intimação demolitória;

II - diariamente, nos casos de descumprimento do embargo ou da interdição.

Art. 250 O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias à correção das irregularidades que deram origem à sanção.

CAPÍTULO IV

EMBARGOS

Art. 251 Sem prejuízo de outras penalidades, as obras em andamento podem ser embargadas quando incorrerem nos casos previstos no Art. 247 , em especial ao previsto nos incisos I, II, VII, IX, XIII, XIV do §2º, incisos I, II, III, IV, V, VI, VIII, X, XI, XII e XIV do §3º e incisos I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII do §4º, ou sempre que estiver em risco a estabilidade da obra, com perigo para o público ou para os operários que a executam.

CAPÍTULO V

INTERDIÇÃO

Art. 252 Sem prejuízos de outras penalidades, uma edificação completa ou parte de suas dependências podem ser interditadas, se incorrer nos casos previstos no Art. 251 , ou sempre que oferecer riscos aos seus habitantes ou ao público em geral.

CAPÍTULO VI

DEMOLIÇÃO

Art. 253 A Administração Municipal determina a demolição total ou parcial de uma edificação se:

- I - incorrer nos casos previstos no Art. 251 , em especial o inciso VI do §3º, os incisos I, II, IV, VII e VIII do §4º e não for cumprido o Auto de Embargo;
- II - for executada sem observância de alinhamento fornecido pela Prefeitura Municipal, ou em desacordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo urbano;
- III - for executada em desacordo com as normas técnicas gerais e específicas deste Código;
- IV - apresentar risco iminente à segurança pública.

CAPÍTULO VII

AUTO DE INFRAÇÃO E DEFESA

Art. 254 O Auto de Infração conterá:

- I - A data e o local da infração;
- II - A razão da infração e a fundamentação atinente;
- III - Nome, endereço e assinatura do infrator;
- IV - Nome, assinatura e categoria funcional do autuante;
- V - Nome, endereço e assinatura das testemunhas, se houver.

Parágrafo único. Se o infrator não for encontrado no local onde ocorreu a infração ou negar-se a assinar a notificação ou o Auto de Infração, o fiscal certificará a recusa, considerando-se o infrator devidamente autuado ou notificado. Não sendo possível obter a assinatura do autuado, o auto de infração será remetido via Correio com aviso de recebimento (AR), considerando-se entregue após o retorno do AR aos autos do processo administrativo. Estando o infrator em local incerto e não sabido, esgotadas as tentativas de localização pessoal e via correios, a ciência da aplicação da sanção é feita por edital.

Art. 255 O infrator terá o prazo de 8 (oito) dias, a contar do recebimento da notificação nos termos do TÍTULO XI deste Código, para apresentar defesa escrita, encaminhada ao órgão competente para decisão final, conforme regulamentação municipal que deverá ser indicada ao autuado no próprio auto de infração. Decorrido o prazo sem apresentação de defesa será aplicada a penalidade.

Art. 256 Apresentada defesa e julgada improcedente será aplicada a penalidade. O infrator será informado acerca da aplicação da penalidade por meio da entrega da terceira via do Auto de Infração acompanhada do respectivo despacho da autoridade municipal que o aplicou.

§1º Em caso de multa, o infrator terá o prazo de 8 (oito) dias para efetuar o pagamento, na forma indicada no auto de infração.

§2º No prazo para pagamento da multa (oito dias) poderá ser interposto recurso administrativo, dirigido à autoridade municipal competente. Interposto tempestivamente o recurso a exigibilidade da multa fica suspensa até o julgamento definitivo.

§3º Provido o recurso administrativo, será cancelado o auto de infração. Em caso de desprovisionamento do recurso, o autuado terá o prazo de 08 (oito) dias a contar do recebimento da decisão recursal para efetivar o pagamento da multa.

§4º Nos casos de embargos e interdição, a pena deve ser imediatamente acatada, até que sejam satisfeitas todas as exigências que a determinaram.

§5º Nos casos de demolição, a autoridade competente estipulará o prazo para o cumprimento da penalidade.

Art. 257 Caberá execução judicial sempre que, decorrido o prazo estipulado e sem que haja a interposição de recursos, o infrator não cumprir a penalidade imposta.

Art. 258 O processo administrativo referente às infrações e à aplicação de sanções previstas neste Código deve ser definido em regulamento próprio observada a necessidade de:

- I - motivação de todos os atos administrativos;
- II - comunicação formal ao infrator ou ao interessado:
 - a) dos autos de infração;

b) das decisões em recursos, pedidos de reconsideração e demais petições dirigidas a órgãos e entidades públicas;

III - acesso a todas as peças dos autos, observadas as regras de sigilo;

IV - garantia do contraditório e da ampla defesa;

V – prazo razoável para impugnação, defesa, apresentação de provas e contraprovas, bem como para a prática dos demais atos processuais.

TÍTULO XII

PRAZOS

Art. 259 Os prazos previstos neste Código de Obras, salvo disposição expressa em contrário, começam a contar a partir da data da notificação, excluindo-se da contagem o dia da notificação e incluindo-se o dia do vencimento.

§1º Prorrogar-se-á o prazo até o primeiro dia útil seguinte nos casos em que o vencimento cair em dia em que não haja expediente ou esse for encerrado antes da hora normal.

§2º Os prazos expressos em dias contam-se de modo contínuo.

§3º Os prazos fixados em meses ou anos contam-se de data a data, sendo que, no mês do vencimento em que não houver o dia equivalente àquele do início do prazo, se tem como termo o último dia do mês.

TÍTULO XIII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 260 A numeração das edificações é fornecida pelo setor competente.

Art. 261 Nos prédios com mais de uma economia, a numeração destas é feita utilizando-se números sequenciados de três algarismos, sendo que o primeiro deles deve indicar o número do pavimento onde se localiza a economia.

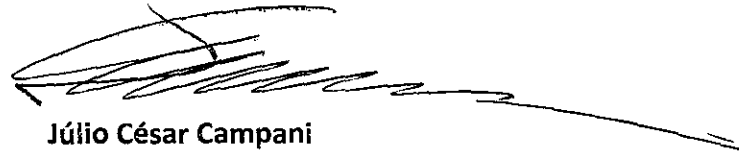
Parágrafo único. A numeração das economias deve constar das plantas-baixas do projeto e não pode ser alterada sem autorização da Prefeitura.

Art. 262 As referências, neste Código, a outras leis, normas e instituições, pelo seu número, código ou denominação, são automaticamente substituídas pelas suas sucedâneas.

Art. 263 Os casos omissos nesta Lei Municipal serão resolvidos pelo setor competente.

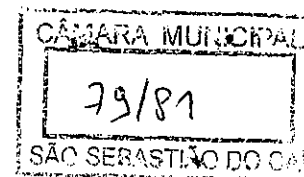
Art. 264 Esta Lei entra em vigor no prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da sua publicação, revogada a Lei Municipal nº 2.835, de 09 de março de 2007.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí,



Júlio César Campani
Prefeito Municipal

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS:



Senhor Presidente,

Nobres Vereadores!

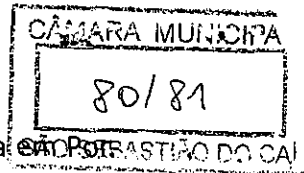
O presente Projeto de Lei Complementar visa instituir o novo Código de Obras do Município, Lei que permite à Administração Municipal exercer o controle e a fiscalização do espaço edificado e seu entorno, garantindo a segurança e a salubridade das edificações, assegurando melhor qualidade de vida para seus habitantes.

Sob esta ótica, o Código de Obras contempla normas técnicas para qualquer tipo de construção, procedimentos para aprovação dos projetos, licenças para execução das obras, metodologia para fiscalização da execução destas obras, regras de publicidade urbana e aplicação de eventuais penalidades no caso de descumprimento da lei.

O Código de obras, atualmente em vigor, iniciou sua vigência no longo ano de 2007. Assim, passados mais de 15 anos, é necessária sua atualização, uma vez que a legislação e os métodos construtivos estão em constante evolução.

De outra banda é fundamental que as normas do Código de Obras estejam em consonância com as do Plano Diretor Participativo. Deste modo, tendo em vista o encaminhamento do Novo Plano Diretor, para fins de deliberação desta Casa Legislativa (PLC 002/2023), torna-se necessária a revisão e atualização do Código de Obras, uma vez que são legislações que dialogam uma com a outra.

Dessarte, com a aprovação do novo Código será possível realizar o adequado controle do uso do espaço urbano de nosso Município, conforme a legislação urbanística municipal, bem como manter a devida coerência entre as normas deste Código e o restante da legislação municipal, estadual e federal, cujo cumprimento vem sendo exigido em reiteradas solicitações veiculadas pelo Ministério Público do



Estado do Rio Grande do Sul (procedimentos instaurados na Subprocuradoria do Estado do Rio Grande do Sul e Promotoria de Justiça local).

Diante disso, solicito aos Nobres Vereadores que o referido Projeto de Lei seja votado nos termos propostos.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, aos 27 dias do mês de março de 2023.

JÚLIO CÉSAR CAMPANI
Prefeito Municipal.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

COMISSÃO GERAL DE PARECERES

Assunto: Expediente – PLC 003/2023- CM
059/23

Relator: Elson Lopes

Projeto de lei do Executivo Municipal que institui o Código de Obras do Município de São Sebastião do Caí, revoga a Lei Municipal nº 2.835, de 09 de março de 2007, e dá outras providências.

PARECER

Sou de parecer **favorável** à aprovação do projeto de lei.

Em 20 de abril de 2023.


Vereador ELSON LOPES
Relator

Voto dos Vereadores Anastácio da Silva, Cesar dos Santos Junior, Nilse Maria A. de Lima e Dilson Dioclecio Pires: **de acordo** com o relator.

PARECER CONCLUSIVO

A CGP é, por unanimidade, **favorável** à aprovação do projeto de lei.
Em 20 de abril de 2023.


Vereador CESAR DOS SANTOS JUNIOR
Presidente


ANASTÁCIO DA SILVA


DILSON DIOCLECIO PIRES


ELSON LOPES


NILSE MARIA ALVES DE LIMA