

Código de Obras
do Município de
SANTA LUZIA

Lei N.º 1546/92

Indice	página
Capítulo I	
Das Disposições Gerais	02
Capítulo II	
Seção I - Do Projeto de Edificação	03
Seção II - Do Profissional Equipamento Habilitado a Projetar, Calcular e Construir	06
Seção III - Da aprovação do Projeto Arquitetônico	07
Seção IV - Da Modificação do Projeto Arquitetônico	08
Seção V - Da Licença para Edificar	08
Seção VI - Das Notas de Alinhamento e Nivelamento	09
Seção VII - Das Edificações Públicas	10
Seção VIII - Da Licença para Demolições	11
Capítulo III	
Seção I - Da Execução das Edificações	12
Seção II - Das Edificações	13
Seção III - Das Edificações Situadas no Setor Especial 2	15
Seção IV - Dos Compartimentos	16
Seção V - Das Áreas	24
Seção VI - Da Iluminação e Ventilação	26
Seção VII - Da Estética dos Edifícios	27
Seção VIII - Da Conclusão das Obras	28
Capítulo IV	
Das Infrações e Penalidades	29
Capítulo V	
Das Disposições Finais	32
Anexo I	
Glossário	34

LEI Nº 1.546/92

Estabelece normas relativas às edificações e demolições no Município de Santa Luzia e dá outras providências.

O povo do Município de Santa Luzia, no uso de suas atribuições e tendo em vista as Leis nº (Plano Diretor), nº (Parcelamento) e nº (U.O.S) decreta, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei.

CAPITULO I**Das Disposições Gerais**

Art. 1º - Este Regulamento estabelece as normas que disciplinam a elaboração de projetos, bem como a execução e a fiscalização de edificações e demolições no Município.

Art. 2º - Qualquer edificação ou demolição de iniciativa pública ou privada, somente poderá ser executada após exame, aprovação de projeto e concessão de licença pela Prefeitura Municipal.

§ 1º - Para que seja permitida a edificação é necessário que o terreno preencha uma das seguintes condições:

I - Constitua lote em subdivisão de terreno aprovado pela Prefeitura;

II - Faça frente para logradouro público.

§ 2º - É obrigatória a concessão de licença pela Prefeitura e extensiva às reformas, reconstruções parciais e acréscimos de quaisquer tipos de edificações.

Art. 3º - Para atender aos interesses da comunidade, o projeto de edificação deverá ser elaborado em conformidade com as prescrições desta Lei e demais normas disciplinares relativas ao uso do solo nas áreas urbanas do Município, inclusive as estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 4º - A Prefeitura, através de seu órgão competente, terá a responsabilidade da fiscalização dos serviços de edificação e demolição, a fim de assegurar o exato cumprimento das leis e normas técnicas aplicáveis.

Art. 5º - Sempre que o desenvolvimento da ciência e da técnica permitir ao homem, comprovadamente, criar, artificialmente, condições ambientais idênticas às asseguradas pela natureza, ou utilizar, com o mesmo resultado, formulas, materiais ou equipamentos diversos do que esta Lei estabelece, poderá o órgão competente admitir soluções diferentes das que aqui se prescrevem.

Art. 6º - A aprovação de projeto e a concessão de licença para edificar e demolir, bem como a fiscalização da execução, não implicam na responsabilidade da Prefeitura pela elaboração de qualquer projeto ou cálculo, nem pela realização de qualquer obra.

CAPITULO II

SEÇÃO I

Do Projeto de Edificação

Art. 7º - O projeto de edificação completo, contendo os elementos necessários para sua perfeita compreensão e execução, compreende:

- I - Projeto arquitetônico;
- II - Projeto estrutural;
- III - Projetos complementares.

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

§ 2º - O projeto estrutural poderá ser exigido para toda e qualquer edificação, excetada apenas a habitação de tipo econômico com até 50 m² (cinquenta metros quadrados).

§ 3º - Todo projeto deverá ser assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário.

Art. 8º - Do projeto arquitetônico deverão constar, obrigatoriamente:

I - Planta de situação e localização na escala de 1:500, com a projeção horizontal da edificação, as dimensões de suas divisas, e a exata indicação dos lotes ou partes de lotes encerrados no seu perímetro, da orientação, da posição face aos logradouros públicos e à esquina mais próxima, a numeração dos lotes, do quarteirão e indicação do bairro;

II - Perfil longitudinal e transversal do terreno, na escala 1:200;

III - Planta baixa de cada pavimento, em escala 1:50, contendo todos os compartimentos e elementos cotados ;

IV - Planta de cobertura, na escala 1:200, com indicação dos materiais e dos materiais que devem ser adequados às condições climáticas locais e ao tipo de edificação;

V - Elevações externas, em escala 1:50, indicando os materiais e elementos arquitetônicos e decorativos, bem como o greide da rua e gradil;

VI - Cortes longitudinal e transversal na escala de 1:50, convenientemente cotados para o perfeito entendimento do projeto;

VII - Relação de áreas (lote, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, etc.);

VIII - Detalhes de execução, na escala mínima de 1:50, quando forem necessários para completo entendimento do projeto.

Art. 9º - Do projeto estrutural deverão constar os desenhos de todos os elementos e a memória de cálculo, conforme as normas técnicas brasileiras aplicáveis à matéria.

§ 1º - Quando se tratar de edificação para fins especiais ou de mais de dois pavimentos, é obrigatória a execução de sondagem por profissional ou firma especializada, devendo os resultados serem apresentados isoladamente em perfis individuais, e conjuntamente em cortes ou seções de subsolo, acompanhados do respectivo memorial.

§ 2º - Os desenhos de conjunto, constantes de plantas, elevações, cortes, vistas e perspectivas, deverão ser feitos na escala mais conveniente a sua necessária clareza.

Art. 10 - Os projetos complementares compreendem os projetos de instalações hidráulicas, elétricas, de telefonia, de elevadores, de proteção contra incêndio, de climatização, de para-raios, e demais projetos especiais.

Parágrafo único - Cada projeto complementar deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, de acordo com as normas técnicas brasileiras aplicáveis, e deverá conter todos os elementos necessários ao seu completo entendimento e perfeita execução.

Art. 11 - Cada desenho de projeto deverá ser feito em papel que permita cópia heliográfica em dimensões padronizadas e deverá conter:

I - Título do desenho, com identificação da edificação, da zona de uso em que se localize, e ao modelo de assentamento adotado;

II - Número da folha;

III - Local;

IV - Nome e assinatura do proprietário e responsável técnico;

V - Espaço para aprovação do projeto.

Art. 12 - Para a aprovação do projeto, o interessado deverá apresentar, juntamente com seu requerimento:

I - Os desenhos originais dos projetos, acompanhados de 2 (duas) cópias heliográficas de cada um;

II - O título de domínio pleno ou útil de posse, sob qualquer modalidade, do bem imóvel;

III - As certidões negativas de impostos municipais relativas ao imóvel;

IV - Os comprovantes de pagamento das taxas correspondentes.

⇒ **Art. 13** - Os projetos de modificação, reconstrução ou acréscimo de edificações devem ser apresentados indicando-se com linha cheia as partes da construção que devem ser conservadas, hachurada nas partes a construir e linha tracejada nas partes a demolir.

⇒ **Art. 14** - A construção, reforma, modificação, acréscimo de prédios e quadras, e coberturas com mais de 30 m², dependem de apresentação de projeto, que deverá ser realizado de acordo com o presente código, e de alvará emitido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ 1º - A construção de dependências como coberturas com menos de 1 m², galinheiros, viveiros, canis, etc., sem fim comercial, deverá ser comunicada à Prefeitura.

§ 2º - Construção, reconstrução de prédios e quadris, e coberturas de 12m² a 30m² dependerão de licença emitida pela Prefeitura.

SEÇÃO II

Do Profissional Legalmente Habilitado a Projetar, Calcular e Construir

Art. 15 - Somente profissional legalmente habilitado poderá projetar, calcular e construir.

Art. 16 - Para a elaboração e apresentação de projetos de construção e a execução de obras públicas e particulares, os profissionais, firmas ou empresas devidamente habilitadas deverão ser registrados na Prefeitura, conforme Decreto Federal nº 23.569, de 11 de dezembro de 1933.

Art. 17 - O registro deverá ser requerido ao Prefeito pelo interessado, e instruído com carteira profissional ou documento que a substitua, expedida ou visada pelo CREA, além da anexação, no caso de firma ou empresa, da certidão de registro na Junta Comercial e no Cadastro Geral de Contribuintes - CGC.

Parágrafo único - A documentação apresentada pelo profissional poderá ser aceita ou recusada sem que lhe caiba o direito de qualquer reclamação.

Art. 18 - Deferido o requerimento, o registro será feito em livro próprio, com os seguintes dados:

I - Nome do candidato, bem como a sua assinatura individual;

II - Endereço residencial e comercial;

III - Transcrição de todos os dizeres de sua carteira profissional, bem como de quaisquer documentos a ela anexados pelo CREA;

IV - Anotação do número do requerimento e da data de despacho do Prefeito, determinando o registro;

V - Anotação do recibo de pagamento da taxa de inscrição.

§ 1º - Para o exercício da profissão serão exigidas as provas de quitação dos impostos municipais devidos e da anuidade do CREA.

§ 2º - O descumprimento de qualquer dos dispositivos anteriores acarretará a imediata suspensão do registro.

§ 3º - A seção competente deverá manter atualizado o cadastro profissional das pessoas, firmas e empresas registradas na Prefeitura, anotando a quitação dos impostos profissionais e anuidade do CREA, e ainda as ocorrências relativas aos trabalhos executados no Município.

SEÇÃO III

Da Aprovação do Projeto Arquitetônico

Art. 19 - O projeto arquitetônico deverá ser apresentado para exame ao órgão competente da Prefeitura Municipal, e, estando em conformidade com as normas deste Código, será por esse órgão aprovado.

Parágrafo único - Dos exemplares do projeto aprovado, rubricados pela autoridade competente, uma cópia será entregue ao interessado e o original ficará arquivado na Prefeitura.

Art. 20 - Será devolvido ao autor, após o indeferimento, todo o projeto que contiver erros graves.

§1º - Se o projeto apresentar apenas pequenos erros e equívocos, a Prefeitura convidará o interessado para esclarecimentos e correções, a serem apresentados, com nova cópia heliográfica do projeto corrigido, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de indeferimento do requerimento.

§2º - Nos projetos arquitetônicos serão permitidas algumas correções de cor, feitas a tinta vermelha pelo responsável técnico e rubricadas pelo mesmo e pela autoridade municipal competente.

Art. 21 - O prazo máximo para aprovação dos projetos é de 45 (quarenta e cinco) dias úteis, a contar da data de entrada do requerimento no Protocolo Geral da Prefeitura.

Parágrafo único - O prazo será dilatado dos dias que se fizerem necessários para ouvir outras repartições ou entidades.

Art. 22 - Se findo este prazo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis, o interessado não tiver sido convidado para esclarecimentos ou correções, poderá dar início à construção, mediante comunicação prévia à Prefeitura e retirada do respectivo alvará, no prazo de 8 (oito) dias,

ficando, porém, o proprietário e o técnico responsáveis pelo que for executado.

Art. 23 - O projeto arquitetônico que não for aprovado pela Prefeitura Municipal poderá ter suas peças devolvidas ao interessado, após sua invalidação.

- ⇒ **Art. 24** - Os projetos de reconstrução parcial, reforma ou acréscimo de edificações, só serão aprovados após vistoria da edificação pelo órgão competente, a fim de verificar as suas condições e a conveniência da obras.

Parágrafo único - nas obras de reconstrução parcial, reforma ou acréscimo de edificação só serão permitidas nos seguintes casos:

- ⇒ **I** - Quando tiverem por finalidade tornar as edificações compatíveis com o que nesta Lei ou em outras leis aplicáveis, se dispõe;

II - Tratando-se de reconstrução parcial ou reforma, quando se destinaem a melhorar as condições de higiene, comodidade e segurança;

III - Tratando-se de acréscimo, se não prejudicarem as partes existentes.

SEÇÃO IV

Da Modificação de Projeto Arquitetônico

- ⇒ **Art. 25** - Antes do início da execução da edificação ou durante a sua execução, será admissível modificar-se projeto arquitetônico aprovado ou alterar-se o destino de compartimentos ou as linhas e detalhes das fachadas.

- ⇒ Parágrafo único - as modificações ou alterações de que trata o presente artigo deverão ser notificadas a Prefeitura Municipal, que, após exame, poderá exigir detalhamento das referidas modificações.

SEÇÃO V

Da Licença para Edificar

- ⇒ **Art. 26** - Aprovado o projeto, o interessado deverá solicitar o respectivo alvará no prazo de 1 (um) ano, apresentando um requerimento e o recibo do pagamento da taxa correspondente.

§ 19 - O requerimento de Licença, além das especificações necessárias, conterá o nome e o endereço do construtor responsável e o prazo previsto para a obra ser iniciada e concluída.

§ 20 - Se no prazo de 1 (um) ano não for requerida licença para edificar, ficará cancelada a aprovação do projeto arquitetônico e será arquivado o processo.

⇒ Art. 27 - Na licença para edificar serão expressos:

- I- Nome do proprietário;
- II- Nome do responsável técnico;
- III- Nome do logradouro, numeração do imóvel e sua identificação cadastral;
- IV- Prazo para construir a edificação, com data para início e término;
- V- Serviços legais a serem observadas no local;

⇒ VI- Tipo e destino da edificação, zona e modelo de assentamento.

Art. 28 - O alvará será válido pelo prazo de 6 (seis) meses.

§ 19 - Se o interessado quiser iniciar a execução das obras após o prazo fixado no presente artigo, deverá requerer nova licença e pagar nova taxa.

§ 20 - Se a construção não for concluída dentro do prazo fixado na licença, o interessado deverá requerer a prorrogação do prazo e pagar a taxa de licença correspondente à prorrogação.

§ 30 - No caso de faltarem apenas os serviços de pintura, estes poderão ser executados independentemente de nova licença desde que seja requerida a necessária prorrogação ao término do prazo da licença.

SEÇÃO VI

Das Notas de Alinhamento e Nivelamento

Art. 29 - Para iniciar edificações em terreno onde ainda não se construiu, é indispensável que o interessado esteja munido das notas de alinhamento e nivelamento fornecidas pela Prefeitura.

§ 19 - Tratando-se de construção em lote já edificado e situado em loteamento não sujeito a modificação altimétrica, serão dispensadas as notas de nivelamento.

§ 20 - Para efeito de início da construção a validade do "croquis" de alinhamento e nivelamento é a mesma do alvará.

Art. 30 - As notas de alinhamento e nivelamento serão fornecidas em forma de "croquis", extraído em duas vias, mediante requerimento próprio e pagamento das taxas respectivas.

§ 19 - O "croquis" conterá todas as indicações relativas aos pontos piqueteados no terreno pelo funcionário municipal competente, bem como, pelo menos, uma referência de nível (RI).

§ 20 - A primeira via do "croquis" será entregue ao interessado, ficando a cópia arquivada na Prefeitura.

Art. 31 - Os alinhamentos das vias públicas, ou dos alinhamentos de ruas, compreendem por um terceiro, normal à bisetora do ângulo por eles formado e de comprimento variável entre 2,50 m (dois metros e meio) e 4,50 m (quatro metros e meio), podendo ter qualquer forma desde que neles se encaixem.

SEÇÃO VII

Das Edificações Públicas

Art. 32 - A construção de edificações públicas de qualquer natureza e a solicitação de aprovação de projeto arquitetônico e a concessão de licença por parte da Prefeitura.

§ 19 - O pedido de licença, feito pelo órgão interessado por meio de ofício ao Prefeito, deverá ser acompanhado do projeto arquitetônico da edificação a ser construída, observando-se as disposições deste Código.

§ 20 - O projeto arquitetônico deverá ser assinado por profissional legalmente habilitado.

§ 30 - Existe prioridade e regime de urgência para os processos relativos a construção de edifícios públicos em geral.

§ 49 - Uma cópia do projeto arquitetônico aprovado será encaminhada na Prefeitura para fins de fiscalização, sendo arquivada após o término das obras.

§ 5º - Os contratantes ou executantes das obras a que se referem o presente artigo estão sujeitos ao pagamento das licenças relativas ao exercício profissional, caso não sejam funcionários ou entidades concessionárias de serviços públicos.

Art. 33 - Os edifícios públicos deverão possuir condições técnicas construtivas que assegurem aos deficientes físicos pleno acesso e circulação nas suas dependências.

Art. 34 - Equiparam-se as edificações públicas, para efeito desta lei, as construções a cargo de autarquias e empresas concessionárias de serviço público.

SEÇÃO VIII

Da Licença para Demolições

Art. 35 - A demolição de qualquer construção, excetuados apenas os muros de fechamento de até 3,00 m (três metros) de altura, só poderá ser efetuada mediante licença da Prefeitura e pagamento da taxa respectiva.

§ 1º - Se a edificação a ser demolida tiver mais de 2 (dois) pavimentos ou mais de 8,00 m (oito metros) de altura, só poderá ser efetuada sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

§ 2º - Estão sujeitas às exigências do parágrafo anterior as demolições de edifícios de apenas 1 (um) pavimento que estejam encostados em outros edifícios ou construídos no alinhamento do logradouro, ou sobre uma ou mais divisas de lote.

Art. 36 - O requerimento de licença para demolição será assinada pelo proprietário da edificação e pelo profissional responsável, constando o período de duração dos serviços, o qual poderá ser prorrogado por solicitação do interessado e a juízo do órgão competente da Prefeitura.

Art. 37 - Exceto no caso de perigo iminente, não se procederá a demolição de edificação no alinhamento da via pública sem o fechamento da frente correspondente à fachada.

Art. 38 - A Prefeitura poderá exigir do responsável pela demolição todas as medidas que julgar conveniente para preservar a segurança dos operários, do público, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas.

Art. 39 - A Prefeitura Municipal poderá, a juízo do órgão técnico competente, obrigar à demolição de prédios, conforme estabelecido no artigo 128 deste Código.

CAPITULO III

Seção I

Da Execução das Edificações

→ **Art. 40** - Nenhuma obra será iniciada sem que o construtor responsável notifique a Prefeitura do fato com, pelo menos, 24 (vinte e quatro) horas de antecedência.

Art. 41 - Não será permitido o corte de árvores existentes em lotes urbanos, sem prévia licença da Prefeitura Municipal, mediante requerimento do interessado.

Art. 42 - As disposições referentes a tapumes e andaimes são as estabelecidas pelo Código de Posturas do Município.

Art. 43 - Enquanto durarem as obras, o profissional responsável pelo projeto e pela execução serão obrigados a manter, em local visível, as placas regulamentares, com tamanho e indicações exigidas pelo CREA.

Parágrafo único - As placas a que se refere o presente artigo são isentas de quaisquer taxas.

Art. 44 - A responsabilidade do construtor perante a Prefeitura começa na data da comunicação de início da construção.

Art. 45 - Se, no decorrer da obra, quiser o construtor isentar-se de responsabilidade, deverá, em comunicação à Prefeitura, declarar o seu intento, aceitando-a o órgão competente, caso não verifique nenhuma infração na obra.

§ 1º - O funcionário encarregado da vistoria, verificando que o pedido do construtor pode ser atendido, intimará o proprietário a apresentar novo construtor responsável, o qual, dentro do prazo de 3 (três) dias, deverá enviar a Prefeitura comunicação a respeito.

§ 2º - Os dois construtores, o que se isenta e o que assume a responsabilidade da obra, poderão fazer uma só comunicação que contenha as assinaturas de ambos e a do proprietário.

Art. 46 - Não será exigido construtor responsável para pequenas obras, desde que também o dispense o CREA.

Art. 47 - Para efeito de fiscalização da Prefeitura, serão permanentemente conservadas na obra, em local facilmente acessível, protegidas da ação do tempo e dos materiais da construção, uma cópia do projeto arquitetônico, a licença para edificar e as notas de alinhamento e nivelamento.

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

Art. 48 - Na edificação que estiver sujeita por lei a desapropriação e demolição só serão permitidos serviços de recomposição de revestimentos e pisos e de pintura externa e interna, sem que isso venha dar ao proprietário do imóvel qualquer garantia ou direito.

Art. 49 - Na edificação que estiver sujeita a cortes para retificação de alinhamento, alargamento de logradouro ou recuos regulamentares, só serão permitidas obras de reconstrução parcial ou reforma nas seguintes condições:

I- Reconstrução parcial ou acréscimo, se não forem nas partes a serem cortadas nem tiverem área superior a 20% (vinte por cento) da edificação em causa, ou se nas partes a reconstruir ou acréscimo forem observados os dispositivos deste Código, e se as mesmas não constituírem elemento prejudicial a estética;

II- Reformas, se forem apenas para recompor revestimentos e pisos, ou para realizar pintura externa ou interna.

Parágrafo único - Às obras de reconstrução parcial ou reforma não dão ao proprietário do imóvel qualquer garantia ou direito.

SEÇÃO II

Das Edificações

Art. 50 - Os parâmetros para assentamento das edificações são os estabelecidos pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 51 - A edificação de dois prédios no lote não lhe confere condição de divisibilidade.

Art. 52 - A numeração dos novos prédios e das respectivas habitações será estabelecida pela Prefeitura Municipal por ocasião do processamento da licença para a construção, sendo também paga, na ocasião, a taxa de numeração.

Art. 53 - Os proprietários de terrenos situados em logradouros pavimentados ou dotados de meio-fio, são obrigados a guardá-los do passeio e mantê-los em bom estado.

§19 - A largura do passeio e seu greide serão estabelecidos pela Prefeitura.

§20 - As rampas destinadas à entrada de veículos não poderão ser feitas no passeio.

§30 - Os passeios deverão ter, transversalmente, uma declividade de 3% (três por cento) no sentido do alinhamento para o meio-fio.

Art. 54 - O fechamento dos terrenos edificados consistirá em gradil, com altura máxima de 2,00m (dois metros), a ser construído de acordo com o projeto aprovado.

Parágrafo único - A baixa e o "habite-se" só serão concedidos depois de concluídos o gradil e o passeio.

Art. 55 - Em qualquer edificação, o terreno será preparado para permitir o escoamento das águas pluviais.

§10 - As águas pluviais serão canalizadas por baixo dos passeios, até as sarjetas, não sendo permitidas aberturas nos muros.

§20 - Os lotes em declive só poderão extravazar águas pluviais para os lotes a jusante, quando não seja possível seu encaminhamento para as ruas, por baixo dos passeios.

Art. 56 - As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não se permitindo que as edificações construídas sobre linhas divisorias tenham beiradas que deitem águas no terreno do vizinho ou logradouro público.

Parágrafo único - Não poderão existir aberturas nas paredes confinantes com terrenos vizinhos.

Art. 57 - O espaço compreendido entre o logradouro e o edifício deverá ser convenientemente tratado.

Art. 58 - As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Parágrafo único - As fundações de uma edificação deverão ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos, não invadam o leito da via pública, sejam totalmente independentes e situadas nos limites do lote.

Art. 59 - A edificação acima dos alicerces ficará separada do solo, em toda a superfície, por uma camada isolada de concreto de 0,10m (dez centímetros) de espessura.

Art. 60 - O terreno, em torno das edificações e junto às paredes será revestido, numa faixa de 0,60m (sessenta centímetros) de largura, com material impermeável e resistente, formando a calçada.

Art. 61 - As paredes externas dos edifícios e as paredes estruturais deverão ter espessura mínima de 0,20m (vinte centímetros), quando constituídas de alvenaria de tijolos comuns.

§ 1º - O limite da espessura aí estabelecido poderá ser reduzido, quando empregados materiais de natureza especial, dotados de condutibilidade calorífica e sonora, higroscopicidade e resistência equivalentes aos que são obtidos com a alvenaria de tijolos.

§ 2º - A comprovação da equivalência exigida só poderá ser feita por atestado de ensaio realizado em laboratório oficial.

Art. 62 - As paredes divisorias poderão ser de (0,10m) dez centímetros de espessura.

Art. 63 - Na cobertura dos edifícios, deverão ser empregados materiais perfeitamente impermeáveis e imputrescíveis, de reduzida condutibilidade calorífica, incombustíveis e capazes de resistir à ação dos agentes atmosféricos.

SEÇÃO III

Das Edificações Situadas no Setor Especial 2

Art. 64 - Qualquer construção, reforma ou intervenção a ser executada em terreno ou edificação situada dentro do Setor Especial 2 deverá obedecer a diretrizes estabelecidas, caso a caso, pelo Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Municipal.

Art. 65 - As diretrizes a que se refere o artigo anterior serão definidas a partir de normas e técnicas estabelecidas pelas entidades preservacionistas do Município, Estado e União, tendo em vista a manutenção da caracterização geral do Setor Especial 2.

§ 1º - As intervenções em conjuntos deverão preservar a volumetria dominante.

§ 2º - As reconstruções ou novas construções em lotes vagos deverão preservar a filologia de implantação dominante.

§ 3º - As intervenções em edificações existentes deverão ter caráter de restauração.

Art. 66 - Qualquer projeto de edificação, reforma ou intervenção a ser executado no Setor Especial 2 deverá receber anuência prévia do Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Municipal, antes de ser apresentado, para exame, ao órgão competente da Prefeitura Municipal.

SEÇÃO IV

Dos Compartimentos

Art. 67 - Os compartimentos de todas as edificações, sejam estabelecimentos escolares, hospitalares, comerciais, ou de serviços, deverão obedecer às disposições desta Lei quanto a dimensões, iluminação e ventilação, apresentando boas condições de higiene e possuindo instalações de prevenção contra incêndios.

Parágrafo único - Sempre que a especificidade o exigir, deverá ser consultado profissional especializado, órgão ou entidade de classe pertinente.

Art. 68 - Para os efeitos deste Código, o destino dos compartimentos não será considerado apenas pela sua designação no projeto, mas também pela sua finalidade lógica, decorrente da disposição em planta.

Parágrafo único - Em toda e qualquer habitação, compartimento algum poderá ser subdividido com prejuízo das áreas mínimas aqui estabelecidas.

Art. 69 - Os compartimentos são classificados em:

- I - Compartimentos de permanência prolongada;
- II - Compartimentos de utilização transitória;
- III - Compartimentos de utilização especial.

Art. 70 - São compartimentos de permanência prolongada: dormitório, refeitório, sala de estar, de visitas, de costura, loja, armazem, sala de aula/estudo, biblioteca, enfermaria, restaurante, salão de festa/reunião, locais fechados para esportes, e outros de destino semelhante.

Art. 71 - São compartimentos de utilização transitória: vestibulo, sala de entrada, sala de espera, corredor, caixa de escada, rouparia, cozinha, copa, despensa, instalação, sanitário, banheiro, arquivo, depósito, lavanderia, área de serviço, garagem e outros de destino semelhante.

Art. 72 - São compartimentos de utilização especial aqueles que pela sua finalidade, dispensem abertura para o exterior como câmara escura, frigorífico, adega, armário e outros de natureza especial que requerem iluminação e ventilação artificiais.

Art. 73 - Os pés direitos dos compartimentos terão as seguintes alturas mínimas:

I - Dois metros e setenta (2,70m), para os de utilização ou permanência prolongada, diurna ou noturna;

II - Dois metros e quarenta centímetros (2,40m), para os de utilização transitória;

Parágrafo único - As portas de qualquer compartimento terão altura de 2,10m (dois metros e dez centímetros), no mínimo, sendo suas larguras variáveis conforme a utilização de cada compartimento.

Art. 74 - Para cada edificação com fins residenciais constituída por três ou mais compartimentos, inclusive a instalação sanitária, deverá haver um deles com área mínima de 12,00m² (doze metros quadrados)

Art. 75 - Os compartimentos de permanência prolongada terão área mínima de 8,00m² (oito metros quadrados), salvo indicação em contrário desta Lei, devendo:

I - Oferecer forma tal que contenha, em plano horizontal, um círculo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de raio entre as paredes opostas ou concorrentes;

II - Ter as paredes concorrentes, quando elas formarem um ângulo de 60° (sessenta graus) ou menor, concordadas por uma terceira de comprimento mínimo de 0,60m (sessenta centímetros).

Parágrafo único - Em cada edificação com fins residenciais, poderá ser admitido um quarto de serviço com área inferior àquela estabelecida no "caput" deste artigo e com largura mínima de 2,00m (dois metros).

Art. 76 - As cozinhas deverão satisfazer as seguintes condições:

I - Não ter comunicação direta com dormitórios, banheiros e instalações sanitárias;

II - Ter área mínima de 4,00m² (quatro metros quadrados);

III - Ter forma que permita a inscrição de um círculo de 1,50m (um metro e meio) de raio;

IV - Ter suas paredes até 1,50m (um metro e meio) de altura, e o piso revestidos de material impermeável, resistente e liso.

Art. 77 - Cada pavimento destinado a habitação, diurna ou noturna, deverá dispor, no mínimo de uma instalação sanitária.

§ 19 - Os compartimentos destinados a banheiros e instalações sanitárias completas deverão ter a área mínima de 3,00m² (três metros quadrados), com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 20 - Os compartimentos destinados exclusivamente a chuveiros deverão ter a área mínima de 1,00m² (um metro quadrado), com largura mínima de 0,90 (noventa centímetros).

§ 39 - Os compartimentos destinados exclusivamente a latrinas, deverão ter área mínima de 1,50 m² (um metro e meio quadrados), com largura mínima de 0,90 (noventa centímetros), e incluir um lavatório.

§ 40 - Os compartimentos destinados exclusivamente a latrina e chuveiro deverão ter a área mínima de 1,50m² (um metro e meio quadrados) com largura mínima de 0,90 (noventa centímetros).

§ 59 - As instalações sanitárias deverão ter as paredes até 1,50m (um metro e meio) de altura e os pisos revestidos de material liso e impermeável.

Art. 78 - Nas habitações particulares, os corredores de comprimento até 5,00m (cinco metros) deverão ter largura mínima de 0,90m (noventa centímetros).

Parágrafo único - Quando os corredores tiverem comprimento superior a 5,00m (cinco metros), deverão ter largura mínima de 1,00m (um metro) e receber luz direta.

Art. 79 - Nas edificações de uso coletivo, os corredores de uso comum e de comprimento até 10,00m (dez metros) deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo único - Quando os corredores tiverem comprimento superior a 10,00m (dez metros) deverão ter largura mínima de 2,00m (dois metros) e receber luz direta.

Art. 80 - Quando os pavimentos de uma edificação constituírem uma única habitação, deverão comunicar-se internamente por meio de escada ou rampa.

Parágrafo único - A largura mínima das escadas será de 0,90m (noventa centímetros) úteis.

Art. 81 - Nas edificações de uso coletivo, a largura mínima das escadas será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º - Nas habitações coletivas as caixas de escada deverão ter a iluminação e a ventilação mínimas exigidas, ser construídas com material incombustível; ter o piso revestido de material anti-derrapante e contar com todas as condições de proteção contra incêndios.

§ 2º - Em todas as edificações com três ou mais pavimentos, a escada se estenderá do pavimento térreo ao telhado ou terraço.

§ 3º - Não serão permitidas escadas em leque ou caracol nas edificações de uso coletivo.

Art. 82 - As dimensões dos degraus de qualquer escada deverão ter uma altura máxima de 0,18m (dezoito centímetros) e uma profundidade mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros).

§ 1º - O patamar intermediário, com o comprimento mínimo de 1,00m (um metro), será obrigatório todas as vezes que o número de degraus exceder 19 (dezenove).

§ 2º - As escadas deverão oferecer condições tais que, em sua passagem sob qualquer obstáculo, a distância na vertical entre este e o piso do degrau seja, no mínimo, de 2,00m (dois metros).

§ 3º - Todas as escadas que se elevarem a mais de 1,00m (um metro), de altura deverão ser guardadas de guarda-corpo e corrimão.

§ 4º - As escadas em caracol deverão ter, pelo menos, 1,40m (um metro e quarenta centímetros) de diâmetro em projeção horizontal, bem como 0,30m (trinta centímetros), no mínimo, na parte mais larga do piso de cada degrau.

Art. 83 - As rampas para pedestres, em edificações de uso coletivo não poderão ter largura inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e sua inclinação será, no máximo, igual a 12% (doze por cento).

Art. 84 - Nos edifícios com mais de três pavimentos ou cujo piso do pavimento mais elevado estiver a altura igual ou maior do que 2,00m (nove metros), será obrigatória a instalação de pelo menos um elevador.

§ 1º - Os elevadores não poderão constituir o meio exclusivo de acesso aos pavimentos superiores ou inferiores dos edifícios, devendo existir conjuntamente com os mesmos, escadas ou rampas na forma estabelecida por este Código.

§ 2º - A instalação de elevadores obedecerá ao que dispõem as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), exigindo-se a apresentação, à Prefeitura Municipal, de seu cálculo de tráfego.

§ 3º - As casas de máquinas se integrarão no conjunto arquitetônico do edifício.

Art. 85 - O elevador ou elevadores de um prédio deverão, quando obrigatórios, servir a todos os pavimentos.

Parágrafo único - É dispensado o uso do elevador para o pavimento mais elevado, quando este for constituído de compartimentos que, por sua disposição, possam ser utilizados como dependências de uma habitação situada no pavimento imediatamente inferior, ou quando aqueles compartimentos forem destinados a depósito, quarto de empregados, ou pequena residência para o porteiro ou zelador do edifício.

Art. 86 - Toda parede localizada defronte à porta de um elevador deverá distar desta, no mínimo:

I - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nos edifícios residenciais;

II - 2,00m (dois metros) nos outros tipos de edifícios.

Parágrafo único - Para efeito do presente artigo, a distância será tomada sobre a perpendicular tirada de um ponto da parede à porta do elevador.

Art. 87 - Todo hall que dê acesso a elevador deverá possibilitar a utilização da escada.

Art. 88 - Os compartimentos destinados a garagens ficarão sujeitos às seguintes exigências, além das estabelecidas pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo:

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

II - Terão as paredes revestidas de material incombustível;

III - terão o piso revestido de material impermeável e antiderrapante;

IV - As valas existentes deverão ser ligadas à rede de esgotos com ralo e sifão hidráulico;

V - Quando houver outro pavimento na parte superior, terão teto de material incombustível;

VI - Não poderão ter comunicação direta com outro compartimento, exceto cômodos de passagem;

VII - terão abertura que garanta ventilação permanente.

Art. 89 - Para as lojas se estabelece:

I - Que tenham, pelo menos, 6,00m² (seis metros quadrados) de área e que permitam a inscrição de um círculo de 1,50m (um metro e meio) de raio.

II - Que não tenham comunicação direta com dormitórios;

III - Que tenham, pelo menos, uma instalação sanitária, convenientemente instalada;

IV - Que tenham reservatório de água de acordo com as exigências da empresa concessionária do abastecimento de água;

V - Que tenham um depósito de lixo, quando possuírem mais de dois pavimentos.

Art. 90 - Nos agrupamentos de lojas, as instalações sanitárias poderão ser também agrupadas, uma para cada estabelecimento, desde que tenham acesso fácil e independente.

Art. 91 - As sobrelojas parciais, que não cubram mais de 50% (cinquenta por cento) da área da loja e não prejudiquem os índices de iluminação e ventilação previstos neste Código, serão permitidas na parte posterior das lojas que tenham pé direito mínimo de 6,00m (seis metros) e que possam guardar a altura de 2,20m (dois metros e setenta centímetros) debaixo da sobreloja.

Parágrafo único - As sobrelojas devem comunicar-se com as lojas, por meio de escada interna fixa.

Art. 92 - A instalação de vitrines e mostruários só será permitida quando não acarretar prejuízo para a ventilação e iluminação prescritas neste Código e não prejudicar a estética urbana, passagens e vãos de entrada.

Art. 93 - Os porões poderão ser utilizados para despensas e depósitos, quando tiverem o pé direito mínimo de 2,00m (dois metros) e satisfizerem as condições de iluminação e ventilação, conforme determinado por esta Lei.

Parágrafo único - Se a altura for, no mínimo, de 2,40m (dois metros e quarenta) e se houver iluminação e ventilação na forma exigida por este Código, poderão os porões servir de habitação diurna ou noturna.

Art. 94 - Nos porões, qualquer que seja o pé direito, serão observadas as seguintes disposições :

I - Terão o piso impermeabilizado;

II - As paredes do perímetro serão, na face externa, revestidas de material impermeável e resistente, até 0,30m (trinta centímetros), acima do terreno exterior.

Art. 95 - Os edifícios acima de três pavimentos, além das disposições gerais deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão satisfazer às seguintes condições:

I - Terão estrutura, paredes, pisos, forros e escadas inteiramente constituídos de material incombustível, permitindo-se a madeira ou material combustível em esquadrias e corrimãos e como revestimento assentado diretamente sobre concreto ou alvenaria;

II - A largura das portas de entrada principal e saída principal, quando houver, será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) naqueles que tiverem até três pavimentos e de 2,00m (dois metros) nos que tiverem mais de três pavimentos;

III - Terão instalações e equipamento de proteção contra incêndios;

IV - Possuirão depósito para lixo centralizado;

V - Possuirão área de recreação, coberta ou não, proporcional ao número de unidades habitacionais, com acesso afastado do depósito de lixo e das passagens de veículos.

Art. 96 - As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares, clínicas e laboratórios de análise e pesquisa devem obedecer as normas construtivas estabelecidas pela Secretaria de Saúde Estadual, além das disposições deste código que lhes forem aplicáveis.

Art. 97 - As edificações destinadas a estabelecimentos de ensino deverão obedecer às normas construtivas estabelecidas pela Secretaria de Educação Estadual, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis.

Art. 98 - As edificações destinadas a estabelecimentos de hospedagem se estabelecem as seguintes exigências, além das disposições deste Código e leis municipais, estaduais e federais que lhes forem aplicáveis:

- I - Hall de recepção;
- II - Entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;
- III - Instalações sanitárias do pessoal de serviço independentes e separadas das destinadas aos hóspedes;
- IV - Lavatório com água corrente em todos os dormitórios;
- V - Depósito para lixo.

Art. 99 - As edificações de uso industrial deverão atender, além das demais disposições deste Código, as seguintes exigências:

- I - Iluminação natural nos locais de trabalho, através de abertura com área mínima de 1/7 (um sétimo) da área de piso;
- II - Instalações sanitárias adequadamente dimensionadas e separadas por sexo;
- III - Fontes de calor dotadas de isolamento técnico e afastadas no mínimo 0,50m (cinquenta centímetros) das paredes;
- IV - Depósitos de combustíveis adequadamente localizados e protegidos;
- V - Equipamentos e instalações de proteção contra incêndios;
- VI - Equipamentos e instalações de prevenção contra poluição ambiental, aprovado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal e Secretaria Estadual do Meio Ambiente.

Art. 100 - Os edifícios públicos deverão obedecer, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, obedecer às seguintes exigências para cumprir o previsto no artigo 33 da presente Lei:

- I - Rampas de acesso ao prédio deverão ter declividade máxima de 8% (oito por cento), possuir piso anti-derrapante e corrimão na altura de 0,75m (setenta e cinco centímetros);
- II - na impossibilidade de construção de rampas, a portaria deverá ser no mesmo nível de calçada;
- III - quando da existência de elevadores estes deverão ter dimensões mínimas de 1,10m x 1,40m (um metro e dez centímetros por um metro e quarenta centímetros);
- IV - os elevadores deverão atingir todos os pavimentos, inclusive garagens e sub-solos;
- V - todas as portas deverão ter largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);
- VI - os corredores deverão ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- VII - a altura máxima dos interruptores, campainhas e painéis de elevadores será de 0,80m (oitenta centímetros);

Art. 101 - Em pelo menos um gabinete sanitário de cada banheiro masculino e feminino, deverão ser construídas as seguintes condições:

I - dimensões mínimas de 1,20m x 1,00m (um metro e quarenta por um metro e oitenta centímetros);

II - a obra do vaso sanitário deverá estar a uma distância de 0,25m (quarenta e cinco centímetros) de uma das paredes laterais;

III - as portas não poderão abrir para dentro dos gabinetes sanitários, e terão no mínimo 0,80 (oitenta centímetros) de largura;

IV - a parede lateral mais próxima ao vaso sanitário, bem como o lado interno da porta deverão ser dotadas de alças de apoio, a uma altura de 0,80 (oitenta centímetros);

V - os demais equipamentos não poderão ficar a alturas superiores a 1,00m (um metro).

SEÇÃO V

Das Áreas

Art. 102 - toda área principal fechada deverá satisfazer as seguintes condições:

I - Ser de 2,00m (dois metros) no mínimo, o afastamento de qualquer vão à face da parede ou divisa que lhe fique oposta, afastamento este tomado sobre a perpendicular traçada, em plano horizontal, ao meio do peitoril ou soleira do vão interessado;

II - Permitir a inscrição de um círculo que, tangenciando o peitoril ou soleira do vão interessado, tenha 2,00 m (dois metros) de diâmetro, no mínimo;

III - ter o mínimo de 10,00m² (dez metros quadrados);

IV - Permitir acima do segundo pavimento, ao nível de cada piso, a inscrição de um círculo cujo diâmetro mínimo "D" seja dado pela fórmula:

$$D = 2m + \frac{h}{b}$$

, na qual "h" representa a distância do piso considerado ao piso do pavimento imediatamente superior ao fundo da área;

V- Na fórmula estabelecida no inciso anterior, adotar-se-a para "b" o valor de 4 (quatro), excetuando-se o caso de construção em zona comercial quando "b" deverá ser igual a 6 (seis), desde que não haja compartimentos destinados a permanência noturna, iluminados e ventilados pela área.

Art. 103 - Toda área principal aberta deverá satisfazer às seguintes condições:

I- Ser de 1,50m (um metro e meio) no mínimo, o afastamento de qualquer vão à face da parede ou divisa que lhe fique oposta, afastamento este tomado sobre a perpendicular traçada, em plano horizontal, ao meio do peitoril ou soleira do vão interessado;

II- Permitir a inscrição de um círculo que tangenciando o peitoril ou soleira do vão interessado tenha 1,50 m (um metro e meio) de diâmetro, no mínimo;

III- Permitir, acima do 2º pavimento, ao nível de cada piso a inscrição de um círculo cujo diâmetro mínimo "D" seja dado pela fórmula:

$$D = 1,50m + \frac{h}{6}$$

, na qual "h" representa a distância do piso considerado ao piso do pavimento imediatamente superior ao fundo da área.

Art. 104 - Toda área secundária deverá satisfazer as seguintes condições:

I- Ser de 1,50m (um metro e meio), no mínimo, o afastamento de qualquer vão a face da parede que lhe fique oposta, afastamento este medido sobre a perpendicular traçada, em plano horizontal, ao meio do peitoril ou soleira do vão interessado;

II- Permitir a inscrição de um círculo de 1,50m (um metro e meio) de diâmetro;

III- Ter a área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados).

IV- Permitir, acima do 2º pavimento, ao nível de cada piso, a inscrição de um círculo cujo diâmetro mínimo "D" seja dado pela fórmula:

$$D = 1,50m + \frac{h}{10}$$

na qual "h" representa a distância do piso considerado ao piso do seguinte pavimento.

Art. 105 - Dentro das dimensões mínimas de uma área não poderão existir saliências, nem balanços de mais de 0,25m (vinte e cinco centímetros).

Parágrafo único - A extensão da saliência ou balanço não pode exceder a metade da dimensão do lado correspondente.

Art. 106 - Qualquer beiral cujo balanço não exceda 0,50m (cinquenta centímetros) não constituirá elemento de cobertura da área.

SEÇÃO VI

Da Iluminação e Ventilação

Art. 107 - Todo compartimento, seja qual for o seu destino deverá ter, em plano vertical, pelo menos um vão aberto diretamente para o logradouro público ou uma área de iluminação e ventilação de acordo com o estabelecido na seção V deste Código.

Art. 108 - Nos compartimentos de permanência prolongada as aberturas para o exterior deverão ser de, no mínimo 1/6 (um sexto) da área de piso, e nos compartimentos de utilização transitória, no mínimo de 1/8 (um oitavo).

Parágrafo único - Em todo compartimento, as aberturas deverão ser dotadas de dispositivos próprios para assegurar a circulação do ar.

Art. 109 - Nenhum vão será considerado como iluminando e ventilando pontos de compartimentos que dele distem mais de duas vezes o valor do pé direito, quando o mesmo vão abrir para área fechada, e duas vezes e meia esse valor, nos demais casos.

Art. 110 - Quando os vãos estiverem sob a cobertura de alpendres ou varandas, esses compartimentos deverão permitir, em plano horizontal, a inscrição de um círculo cujo diâmetro seja igual à distância do vão ao limite oposto da cobertura, distância essa que não poderá ser superior a 3,00m (três metros).

Art. 111 - Em casos de construções e compartimentos destinados a fins especiais, será permitida pela Prefeitura Municipal a adoção de dispositivos adequados para a iluminação e ventilação artificiais.

SEÇÃO VII

Da Estética dos Edifícios

Art. 112 - A fachada principal das edificações recuadas deverá ser paralela ao alinhamento da via pública, salvo quando o terreno for de esquina em ângulo, caso em que a fachada principal poderá ser normal à bissetriz do ângulo formado pelos alinhamentos das duas vias.

§ 1º - Considera-se como fachada principal a que estiver voltada para o logradouro mais importante.

§ 2º - Quando as divisas laterais do lote forem oblíquas em relação a via pública a fachada principal poderá ser em linha quebrada, com os vértices mais salientes alinhados segundo uma paralela à frente do lote.

Art. 113 - No caso de prédios com corpos salientes, o mais avançado é que deverá guardar a distância mínima estabelecida para o afastamento frontal na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 114 - As fachadas e os muros de alinhamento deverão ser conservados em bom estado pelo proprietário, podendo a Prefeitura intimá-lo a cumprir essa disposição, sob pena das sanções cabíveis.

Art. 115 - Será permitida a construção de marquises na fachada das edificações, desde que obedçam às seguintes condições:

I - Não excederem a largura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II - Não apresentarem qualquer elemento abaixo da cota de 3,00m (três metros);

III - Serem constituídos de material incombustível e resistente a ação do tempo;

IV - Terem, na face superior, calamento em direção à fachada do edifício, junto a qual haverá calha provida de condutor para coletar e encaminhar as águas sob o passeio, para a sarjeta do logradouro;

V Não prejudicarem a arborização e a iluminação pública nem ocultarem placas de sinalização.

Art. 116 - Quando construídas em logradouros de grande declividade as marquises se comporão de tantos segmentos horizontais quantos forem convenientes.

SEÇÃO VIII

Da Conclusão das Obras

Art. 117 - Terminada a construção de um edifício, este somente poderá ser habitado, ocupado ou utilizado após concessão do "Habite-se".

Art. 118 - O "Habite-se" será concedido mediante solicitação do interessado, através da notificação da conclusão da obra, pagamento das taxas correspondentes e após vistoria da Prefeitura, onde se verifique a rigorosa observância das prescrições desta Lei e do projeto aprovado.

§ 1º - A vistoria deverá ser efetuada no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da notificação do interessado.

§ 2º - Se a vistoria não for feita dentro desse prazo, considerar-se-á a obra concluída e, atendidas as exigências sanitárias do órgão competente, poderá o prédio ser habitado, ocupado ou utilizado, salvo se posteriormente for verificada alguma irregularidade na sua construção.

§ 3º - Na hipótese de ter sido ocupado o prédio com irregularidade na sua construção nos termos do parágrafo anterior, ser-lhe-á negada a baixa com as cominações legais.

§ 4º - Será permitida a instalação de máquinas, balcões, armários e prateleiras nos prédios destinados a estabelecimentos industriais e comerciais, sem que possam, entretanto, funcionar antes da vistoria.

§ 5º - Se se constatar na vistoria que a edificação não foi construída, reconstruída, reformada ou acrescida de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado será multado, bem como intimado a legalizar as obras, executando as necessárias modificações.

Art. 119 - Será concedido o "Habite-se" parcial da construção nos seguintes casos:

I - Quando se tratar de prédio com mais de dois (2) pavimentos, em que poderá ser concedida baixa de construção, por partes, a medida que estas se concluírem;

II - Quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial e cada qual puder ser utilizada independentemente da outra.

Art. 120 - Concedido o "Habite-se", não poderá o proprietário mudar a destinação do prédio, salvo com previa licença da Prefeitura, sob pena de sanções cabíveis, inclusive interdição judicial.

§ 1º - Só será permitida a mudança parcial ou total da destinação de um prédio quando isto não contrariar as disposições desta Lei e de Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º - A licença para mudança de destinação, solicitada em requerimento instruído com o projeto de edificação, será concedida por alvará, depois de verificada sua regularidade.

Art. 121 - Antes de ser concedido o "Habite-se" a Prefeitura deverá providenciar para que os elementos de interesse da tributação municipal sejam transcritos no cadastro fiscal.

CAPITULO IV

Das Infrações e Penalidades

* Art. 122 - As infrações a esta Lei serão punidas com as penas de multa, embargo, interdição, e demolição, inclusive no caso de obras relativas a edificações publicas.

Art. 123 - Poderão ser passíveis de responsabilidade por infrações:

- I - O proprietário da obra;
- II- Os responsáveis técnicos pelos projetos e pelas obras.

Art. 124 - O órgão municipal competente pela fiscalização, expedirá notificações e autos de infração aos responsáveis para o cumprimento das disposições deste Código

§1º - As notificações terão prazo de 15 (quinze) dias para serem cumpridas

2º - Esgotado o prazo da notificação sem que esta seja atendida, lavrar-se-á o auto de infração.

X Art. 125 - Não caberá notificação, devendo o infrator ser imediatamente autuado:

I - quando iniciar obra sem a devida licença, nos casos em que esta é necessária, conforme esta Lei.

II - quando não cumprir qualquer notificação dentro do prazo;

III - quando houver embargo ou interdição.

X Art. 126 - Qualquer edificação ou obra em andamento ou concluída, seja ela de construção, reparo, reconstrução, reforma ou demolição, poderá ser embargada sem prejuízo de outras penalidades cabíveis, nos seguintes casos:

I - Quando não tiver licença para edificar, nos casos em que esta é necessária, de acordo com esta Lei;

II - Quando desobedecida qualquer prescrição essencial da licença para edificar;

III - Quando desobedecida qualquer prescrição das notas de alinhamento e de nivelamento;

IV - Quando não tiver projeto aprovado, mesmo que esteja de acordo com as exigências deste Código;

V - Quando for desrespeitado o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;

VI - Quando desrespeitadas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

VII - Quando empregados materiais inadequados ou sem as necessárias condições de resistência, a juízo do órgão competente da Prefeitura, com perigo para a segurança da edificação, do pessoal que a constrói e do público;

VIII - Quando, a juízo do órgão competente da Prefeitura, a edificação estiver ameaçada em sua segurança, estabilidade e resistência;

IX - Quando o construtor isentar-se da responsabilidade de execução da edificação ou quando for substituído sem os referidos fatos serem comunicados ao órgão competente da Prefeitura;

X X - Quando o construtor ou proprietário se recusarem a atender qualquer intimação da Prefeitura, referente às disposições deste Código.

§ Parágrafo único - O embargo somente será levantado após o cumprimento das exigências desta Lei no ato do embargo.

Art. 127 - Uma edificação ou qualquer de suas dependências poderá ser interditada provisória ou definitivamente pela Prefeitura Municipal nos seguintes casos:)

I - ameaça à segurança e estabilidade da mesma ou das construções próximas;

II - risco para o público ou pessoal das obras em andamento

Parágrafo único - Não atendida a interdição, não realizada a intervenção ou indefinido o respectivo recurso, terá início a competente ação judicial.

X **Art. 128** - a demolição ou desmonte, parcial ou total, de edificação ou instalação, será aplicável nos seguintes casos:

I - quando constatado através de vistoria o mau estado de conservação ou risco de desmoronamento ou ruína de um edifício, oferecendo risco à segurança pública ou de vizinhos;

II - Quando obras em andamento forem julgadas em risco de estabilidade ou resistência, através de laudo de vistoria, e o proprietário se negar a tomar as medidas de segurança e executar as reparações necessárias, conforme o Código de Processo Civil;

X III- Quando a obra estiver em desacordo com o projeto aprovado, descumprindo as normas deste Código e das demais leis que regem a execução de obras no Município.

Art. 129 - Todas as taxas e multas previstas nesta Lei serão estabelecidas em UEM (Unidade Fiscal Municipal) através de decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 130 - A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo, não exime o infrator da obrigação do pagamento das multas, nem da regularização da infração.

CAPITULO V

Das Disposições Finais

x Art. 131 - São proibidos no Município, terminantemente, a edificação de cortiços, estalagens, albergues ou casas de moradia coletiva, sob qualquer denominação, que não satisfaçam às condições exigidas por esta Lei.

Art. 132 - O Poder Executivo Municipal constituirá uma comissão especial composta por 3 (três) técnicos de nível superior que terão como prerrogativas:

I - Recusar projetos considerados como inconvenientes, mesmo que não contrariem qualquer das disposições deste Código;

II - Opinar sobre os casos omissos neste Código e sobre as disposições que dependerem de critério da Prefeitura;

III - Estabelecer prazos e normas para regularização das construções já existentes;

IV - Propor ao Prefeito as modificações deste Código para atender ao desenvolvimento sócio-econômico do Município e aos progressos da arquitetura e da técnica de construção.

Art. 133 - Faz parte deste Código o Anexo 9 que consiste no Glossário.

Art. 134 - O presente Código entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Santa Luzia, 28 de SETEMBRO de 1992.


Antonio Teixeira da Costa
Prefeito Municipal

ANEXO I

GLOSSÁRIO

- I - Acrescimento - aumento de uma edificação quer no sentido vertical quer no sentido horizontal, realizado após a conclusão da mesma;
- II - Alastamento - distância entre a construção e as divisas do lote em que está localizada, podendo ser frontal, lateral ou de fundos;
- III - Alinhamento - linha projetada e locada ou indicada pela Prefeitura Municipal para marcar o limite entre o lote e o logradouro público;
- IV - Alvará - autorização expedida pela autoridade municipal para a execução de obras de construção, modificação, reforma ou demolição, o mesmo que licença para edificar;
- V - Área de Construção - área total de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive o espaço ocupado pelas paredes;
- VI - Área aberta - é aquela que limita com o logradouro por um de seus lados, sendo guarnecida, nos outros, por paredes de edifício ou divisas do lote.
- VII - Área fechada - é aquela que não se limita com logradouros.
- VIII - Área principal - é a que se destina a iluminar compartimentos de permanência prolongada.
- IX - Área secundária - é a que se destina a iluminar compartimentos de utilização transitória.
- X - Balanço - avanço da construção sobre o alinhamento do pavimento térreo;
- XI - Cota - número que exprime em metros, ou outra unidade de comprimento, distância verticais ou horizontais;
- XII - Declividade - inclinação do terreno;
- XIII - Divisa - linha limítrofe de um lote ou terreno;
- XIV - Edificação de uso coletivo - edifícios de uso público, uso institucional, comercial (ou de serviços)
- XV - Embargo - paralização de uma construção em decorrência administrativas e judiciais;

- XVI - Fundação - parte da estrutura localizada abaixo do nível do solo e que tem por função distribuir as cargas ou esforços da edificação pelo terreno;
- XVII - Habite-se - autorização expedida pela autoridade Municipal para ocupação e uso das edificações concluídas;
- XVIII - Interdição - ato administrativo que impede a ocupação de uma edificação;
- XIX - Licença para Edificar - o mesmo que Alvará;
- XX - Logradouro Público - parte da superfície da cidade destinada ao trânsito ou uso público, oficialmente reconhecida por uma designação própria;
- XXI - Marquises - estrutura em balanço destinada a cobertura e proteção de pedestres;
- XXII - Nivelamento - regularização do terreno através de cortes e aterros;
- XXIII - Passeio - parte do logradouro destinado à circulação de pedestre (o mesmo que calçada);
- XXIV - Pe-direito - distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento;
- XXV - Taxa de Ocupação - relação entre a área do terreno ocupada pela edificação e a área total do terreno;
- XXVI - Vistoria - diligência efetuada por funcionários credenciados pela Prefeitura para verificar as condições de uma edificação ou obra em andamento;