

# **Código de Obras**

Lei nº. 1.205 / 1998

## Lei N°. 1205/98

*A Câmara Municipal de Borda da Mata, Estado de Minas Gerais decreta e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:*

“Institui o Código de Obras e Edificações do Município”

### **CAPITULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Borda da Mata o qual estabelece normas para a elaboração de projetos e execução de obras e instalações, em seus aspectos técnicos estruturais e funcional.

**§ 1º** Todos os projetos de obras e instalações deverão estar de acordo com este código, com a legislação vigente sobre Uso, Ocupação do solo e sobre Parcelamento do Solo;

**§ 2º** O município deverá elaborar legislação específica para as edificações localizadas em áreas de interesse social, conforme definição no artigo 45.

**Art. 2º** As obras de edificações realizadas no município serão identificadas de acordo com a seguinte classificação:

- I. Construção: obra de edificação novas, autônomas, sem vínculo funcional com outras edificações porventura existente no lote;
- II. Reforma sem modificação de área construída; obra de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturas de uma edificação, não modificando sua área, forma ou altura;
- III. Reforma com modificação de área: obra de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação que altere sua área, forma ou altura, quer por acréscimo ou decréscimo.

**Parágrafo Único** - As obras de reforma, modificação e acréscimo deverão atender as disposições deste Código e da legislação mencionada no artigo anterior.

**Art. 3º** As obras de construção ou reforma com modificações de área construída, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser executadas após concessão de licença pelo órgão, competente do Município, de acordo com as exigências contidas neste código e mediante a assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado.

**§ 1º** Estarão isentas das responsabilidades técnica as edificações de interesse social com até 60,00 m<sup>2</sup>, construída sobre o regime de mutirão ou autoconstrução e não pertencentes a nenhum programa habitacional.

**§ 2º** As obras a serem realizadas em construção integrantes do Patrimônio Histórico Municipal, estadual ou federal, deverão atender as normas próprias estabelecidas pelo órgão de proteção competente.

**Art. 4º** Todos os logradouros públicos e edificações, exceto aquelas destinadas a habitação de caráter permanente uni familiar, deverão ser projetados de modo a permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de deficiência.

**Parágrafo Único** - A fim de permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de deficiência, os logradouros públicos e edificações, exceto aquelas destinadas a habitação de caráter permanente uni familiar e multifamiliar, deverão seguir as orientações previstas em regulamento.

**Art.5º** Para construção ou reforma de instalações capazes de causar, sob qualquer forma, impactos ao meio ambiente; será exigida a critério do órgão competente do município, aprovação prévia dos órgãos estadual e municipal de controle ambiental quando da aprovação do projeto, de acordo com o disposto na legislação.

**Parágrafo Único** - Consideram-se impactos do meio ambiente natural e construído as interferências negativas nas condições de qualidade das águas superficiais e subterrâneas, do solo, do ar, de insolação e acústica das edificações e das áreas urbanas e de uso do espaço urbano.

**Art.6º** As definições dos termos técnicos utilizados no presente Código encontram-se no Glossário em anexo, que é parte integrante deste instrumento.

## **CAPÍTULO II DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

### **SEÇÃO I DO MUNICÍPIO**

**Art.7º** Cabe ao Município a aprovação do projeto de arquitetura, observando as disposições deste Código e seu Regulamento, bem como os padrões urbanísticos, definidos pela legislação municipal vigente.

**Art.8º** O Município licenciará e fiscalizará a execução e a utilização das edificações.

**Parágrafo Único** – Compete também ao Município fiscalizar a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras e edificações.

**Art.9º** O Município deverá assegurar, através do respectivo órgão competente, o acesso dos munícipes e todas as informações contidas na legislação relativa a Posturas, Perímetro Urbano, Parcelamento do solo, Uso e Ocupação do Solo, pertinentes ao imóvel a ser construído.

## **SEÇÃO II DO PROPRIETÁRIO**

**Art.10°** O proprietário responderá pela veracidade dos documentos apresentados não implicando sua aceitação, por parte do município, reconhecimento do direito de propriedade.

**Art.11°** O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, bem como pela observância das disposições deste código e das leis municipais pertinentes.

## **SEÇÃO III DO RESPONSÁVEL TÉCNICO**

**Art.12°** O responsável técnico pela obra assume perante o Município e terceiros que serão seguidos todas as condições previstas na N.P. projeto de arquitetura aprovado de acordo com este Código.

**Art.13°** É obrigação do responsável técnico a colocação da placa da obra, cujo teor será estabelecido em regulamento.

**Art.14°** O responsável técnico, ao afastar-se da obra, deverá apresentar comunicação escrita ao órgão competente do Município.

**§1°** O proprietário deverá apresentar no prazo de sete dias, novo responsável técnico, o qual deverá enviar ao órgão competente do Município comunicação a respeito, sob pena de não se poder prosseguir a execução da obra

**§2°** Os dois responsáveis técnicos, o que se afasta da responsabilidade da obra e o que assume, poderão fazer uma só comunicação que contenha a assinatura de ambos e do proprietário.

## **CAPÍTULO III DO PROCESSO ADMINISTRATIVO**

### **SEÇÃO I DO ALINHAMENTO E DO NIVELAMENTO**

**Art.15°** A Prefeitura mediante requerimento, fornecerá uma ficha técnica contendo as notas de alinhamento e nivelamento e, em caso de logradouros já pavimentado ou com grade definido, deverá fornecer também o nivelamento da testada do terreno.

**Parágrafo Único** - A forma de apresentação das notas de alinhamento e nivelamento e seus prazos de validade serão previstos no regulamento.

## **SEÇÃO II**

### **DA LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO E DEMOLIÇÃO**

**Art.16°** Dependerá obrigatoriamente da licença para construção, as seguintes obras:

- I. Construção de novas edificações,
- II. Reforma que determinem acréscimo na área construída do imóvel, ou que afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções;
- III. Implantação do canteiro de obras em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra;
- IV. Implantação e utilização de estande de vendas de unidades autônomas de condomínio e ser exigido no próprio imóvel;
- V. Avanço de tapume sobre parte do passeio público;

**Art.17°** Estão isentas de licenças para construção as seguintes obras:

- I. Limpeza e pintura interna e externa de edifícios, que não exija a instalação de tapumes, andaimes ou telas de proteção;
- II. Conserto nos passeios dos logradouros públicos em geral, respeitando os artigos 4º e 45º deste código;
- III. Construções de muros divisórios que não necessitem elementos estruturais de apoio a sua estabilidade;
- IV. Construção de abrigos provisórios para operários ou de depósitos de materiais, no decurso de obras já licenciadas;
- V. Reforma que não determinem acréscimo na área construída do imóvel, não contrariando os índices estabelecidos pela legislação referente ao uso e ocupação do solo e que não afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções.

**Art.18°** A licença para construção será concedida mediante requerimento dirigido ao órgão competente do município, juntamente com o projeto arquitetônico a ser aprovado e demais documentos previstos em regulamento.

**§1°** No caso específico das edificações de interesse social, com até 60,00 m<sup>2</sup>, construídas sob regime de mutirão ou autoconstrução e não pertencentes a nenhum programa habitacional, deverão ser encaminhado ao órgão competente um desenho esquemático, representativo da construção, contendo as informações previstas em regulamento.

**§2°** As instalações prediais deverão ser aprovadas pelas repartições competentes estaduais ou municipais, ou pelas concessionárias de serviço público, quando for o caso.

**§3°** O prazo máximo para aprovação do projeto é de 45 dias a partir da data de entrada no órgão municipal competente.

**Art.19°** No ato de aprovação do projeto será outorgada a licença para construção, que terá prazo de validade, igual a 2 (dois) anos, podendo ser revalidado, pelo mesmo prazo e por uma única vez, mediante solicitação do interessado desde que a obra tenha sido iniciada.

**§1º** - Decorrido o prazo inicial de validade do alvará, sem que a construção tenha sido iniciada, considerar-se a automaticamente revogada a licença.

**§2º** - Se o prazo inicial de validade do alvará se encerrar durante a construção, está só terá prosseguimento se o profissional responsável ou proprietário enviar solicitação de prorrogação por escrito, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência em relação ao prazo de vigência do alvará.

**§3º** - A revalidação da licença mencionada no caput deste artigo só será concedida caso os trabalhos de fundação estejam concluídos.

**§4º** - O Município poderá conceder prazos superiores ao estabelecido no caput deste artigo, considerando as características da obra a executar, desde que seja comprovada sua necessidade através de cronogramas devidamente avaliados por órgão competente.

**Art.20º** - Em caso de paralisação da obra, o responsável deverá informar o Município.

**§1º** - Para o caso descrito no caput deste artigo, mantém-se o prazo inicial de validade da licença para construção.

**§2º** - A revalidação da licença para construção poderá ser concedida desde que a obra seja reiniciada pelo menos 30 (trinta) dias antes do término do prazo de vigência da licença e estejam concluídos os trabalhos de fundação.

**§3º** - A obra paralisada, cujo prazo de licença para construção tenha expirado sem que esta tenha sido reiniciada, dependerá de nova aprovação de projeto.

**Art. 21º** - É vedada qualquer alteração no projeto de arquitetura após sua aprovação sem o prévio consentimento do município, especialmente dos elementos geométricos essenciais da construção, sob pena de cancelamento de sua licença.

**Parágrafo Único** - A execução de modificações em projetos de arquitetura aprovados com licença ainda em vigor, que envolva partes da construção ou acréscimo de área ou altura construída, somente poderá ser iniciada após e sua aprovação.

**Art. 22º** - Os documentos previstos em regulamento deverão ser mantidos na obra durante sua construção, e permitir fácil acesso a fiscalização do órgão municipal competente.

**Art. 23º** - O projeto de arquitetura deverá obrigatoriamente ser encaminhado ao Corpo de Bombeiros, de acordo com a legislação estadual.

**Parágrafo Único** - O laudo de exigências expedido de Corpo de Bombeiros é um documento indispensável para a concessão de licença de construção e o certificado de aprovação para expedição do habite-se.

**Art.24º** - Nenhuma demolição de edificação que afete os elementos estruturais poderá ser efetuada sem comunicação prévia ao órgão competente do Município, que expedirá a licença para demolição, após vistoria.

**§1º** - Quando se tratar de demolição de edificação com mais de 8,00 metros de altura, deverá o proprietário legalmente habilitado, responsável pela execução dos serviços, que assinará o requerimento juntamente com o proprietário.

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

### **SEÇÃO III DO CERTIFICADO DE MUDANÇA DE USO**

**Art.25º** - Será objeto de pedido se certificado de mudança de uso de qualquer alteração quanto a utilização de uma edificação que não implique alteração física do imóvel, desde que verificada sua, conformidade com a legislação referente ao uso e ocupação do solo.

**Parágrafo Único** - Deverão ser anexados a solicitação de certificados de uso os documentos previstos em regulamento.

### **SEÇÃO IV DO HABITE-SE**

**Art.26º** - Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitualidade.

**§1º** - É considerada em condições de habitualidade edificação que:

- I. Garantir segurança a seus usuários e a população indiretamente a ela afetada;
- II. Possuir todas as instalações previstas em projeto funcionando a contento;
- III. For capaz de garantir a seus usuários padrões mínimos de conforto térmico, luminoso, acústico e de qualidade do ar, conforme projeto aprovado;
- IV. Não estiver em desacordo com as disposições deste Código;
- V. Atender as exigências do Corpo de Bombeiros relativas às medidas de segurança contra incêndio e pânico;
- VI. Tiver garantida a solução de esgotamento sanitário prevista em projeto aprovado;

**§2º** - Quando se tratar de edificações de interesse social, com até 6000 m<sup>2</sup>, construídas sobre o regime de mutirão ou auto construção e não pertencentes a nenhum programa habitacional, será considerada em condições de habitualidade a edificações que:

- I. Garantir segurança a seus usuários e a população indiretamente a ela afetada;
- II. Não estiver em desacordo com os regulamentos específicos para área de interesse social a qual pertence a referida edificação;
- III. Atender as exigências do Corpo de Bombeiros relativas às medidas de segurança contra incêndios e pânico.

**Art 27º** - Concluída a obra, o proprietário deverá solicitar ao município o “Habite-se” da edificação, que deverá ser precedido de vistoria pelo órgão competente, atendendo as exigências previstas em regulamento.

**Art 28º** - A vistoria deverá ser efetuada no prazo máximo de 15 dias a contar da data do seu requerimento e seu habite-se concedido ou recusado dentro de outros 15 dias.

**Art 29º** - Será concedido o “Habite-se” parcial de uma edificação nos seguintes casos:

- I. Prédio, composto de parte comercial e parte residencial utilizados de forma independentes;

- II. Programas habitacionais de reassentamentos com caráter emergencial desenvolvidos e executados pelo poder público ou pelas comunidades beneficiadas, em regime de mutirão.

§1º - O “Habite-se” parcial não substitui o “Habite-se” que deve ser concedido ao final da obra.

§2º - Para a concessão do “Habite-se” parcial fica a Prefeitura Municipal sujeita aos prazos e condições estabelecidos no Caput. do Art.28.

#### **CAPITULO IV DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS**

**Art. 30º** - Os projetos de arquitetura para efeito de aprovação e outorga de licença para construção, deverão conter obrigatoriamente as informações previstas em regulamento.

**Parágrafo Único** – No caso de projetos envolvendo movimento de terra, será exigido corte esquemático com indicação de taludes, arrimos e demais obras de contenção.

#### **CAPITULO V DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS**

##### **SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 31º** - A execução das obras somente poderá ser iniciada depois de concedida a licença para a construção.

**Parágrafo Único** – São atividades que caracterizam o início de uma construção:

- I. O preparo do terreno;
- II. A abertura de cava para fundações;
- III. O início de execução de fundações superficiais.

##### **SEÇÃO II DO CANTEIRO DE OBRAS**

**Art. 32º** - A implantação do canteiro de obras fora do lote em que se realiza a obra, somente terá sua 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 transito de veículos e pedestres



bem como aos imóveis vizinhos e desde de que, após o termino da obra seja restituída a cobertura vegetal preexistente a instalação do canteiro de obras.

**Art. 33º** - É proibida a permanência de qualquer material de construção nas vias e logradouros públicos, bem como a sua utilização como canteiro de obras ou deposito de entulhos.

**Parágrafo Único** – A não retirada dos materiais de construção ou do entulho autoriza a Prefeitura Municipal a fazer a remoção do material encontrado em via pública dando-lhe o destino conveniente, e a cobrar dos executores da obra a despesa de remoção, aplicando-lhe as sanções cabíveis.

### **SEÇÃO III DOS TAPUMES E DOS EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA**

**Art. 34º** - Enquanto durarem as obras, o responsável técnico deverá adotar as medidas e equipamentos necessários a proteção e segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas, observando o disposto nesta seção.

**Art. 35º** - Nenhuma construção, reforma, reparo ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar da execução de muros, grades, gradis ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança dos pedestres.

**Parágrafo Único** – Os tapumes somente poderão ser colocados após expedições, pelo órgão competente do município, da licença de construção ou demolição.

**Art. 36º** - Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio sendo que, 0,80 m serão mantidos livres para o fluxo de pedestres.

**Parágrafo Único** – O Município, através do órgão competente, poderá autorizar por prazo determinado, ocupação superior a fixada neste artigo, desde que seja tecnicamente comprovada sua necessidade e adotadas medidas de proteção para circulação de pedestres.

**Art. 37º** - Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

### **CAPÍTULO VI DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 38º** - Conforme o tipo de atividade a que se destinam as edificações classificam-se em:

- I. Residências: aquelas que dispuseram de pelo menos, um dormitório, uma cozinha e um compartimento sanitário, sendo destinadas a habitação de caráter permanente podendo ser:
  - a) Unifamiliar – quando corresponder a uma única unidade habitacional por lote de terreno;
  - b) Multifamiliar – quando corresponder a mais de uma unidade que podem estar agrupadas em sentido horizontal ou vertical dispendo de áreas e instalações comuns que garantam seu funcionamento.
- II. Para o trabalho: aquelas destinadas a abrigar os usos comerciais, indústrias de serviço conforme definição apresentada a seguir:
  - a) Comercias: as destinadas a armazenagem e vendas de mercadorias pelo sistema de varejo ou atacado;
  - b) Industriais: as destinadas a extração, beneficiamento, desdobramento, transformação manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias primas ou mercadorias de origem mineral vegetal ou animal;
  - c) De serviços: as destinadas as atividades de serviço à população e de apoio as atividades comerciais industriais.
- III. Especiais: aquelas destinadas as atividades de serviço de educação, pesquisa e saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades de cultura, religião e lazer;
- IV. Mistas: aquelas que reúnem em mesma edificação ou num conjunto integrado edificações, duas ou mais categoria de uso.

**Art. 39º** - As edificações destinadas ao trabalho deverão também às normas técnicas e disposições específicas previstas em regulamento.

**Art. 40º** - As edificações destinadas a obrigar atividades industriais quer sirvam a manipulação ou depósito de inflamáveis, deverão ser implantadas convenientemente preparado e isoladas das divisas e demais unidades existentes no lote.

**Art. 41º** - As edificações classificadas como Especiais deverão também à normas técnicas e disposições legais específicas prevista em regulamento.

**Art. 42º** - As creches deverão apresentar condições técnico construtivas compatíveis com as características etário que compõe sua clientela.

**Parágrafo Único** – As instalações sanitários, interruptores de luz portas, bancadas, elementos construtivos e o mobiliário dos compartimentos de uso por crianças deverão permitir utilização autônoma por essa clientela.

**Art. 43º** - As edificações classificadas no caput do art. 38 podem estar destinadas a abrigar determinadas atividades por períodos restritos de tempo, sendo, portanto, atividades de caráter temporário (não estão isentas).

**Parágrafo Único** – As edificações destinadas a atividades de caráter temporário não estão isentas de seguirem os parâmetros mínimos relativos a conforto, segurança e higiene, estabelecidos neste Código, bem como normas específicas segunda a natureza.

**Art. 44º** - O uso residencial/comercial ou residencial/serviço será permitido somente quando a natureza das atividades comerciais ou de serviço não prejudicar a segurança, conforto e o bem estar dos moradores e seu acesso independentemente a partir do logradouro público.

**Art. 45º** - As edificações de interesse social são todas aquelas que por apresentarem características específicas às demandas da população pobre, necessitarão de regulamento compatíveis à sua realidade para o controle das atividades edilícias.

**Parágrafo Único** – As edificações de interesse social serão sempre parte integrante das Áreas de interesse social que deverão estar definidas em lei municipal específica.

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

### **SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 46º** - Os projetos de construção e reforma de edificações deverão atender aos padrões mínimos de segurança conforto e salubridade de que trata presente Código e aplicar os seguintes conceitos básicos que visam racionalizar o uso de energia elétrica nas construções.

- I. Escolha de materiais construtivos adequados as condicionantes externas;
- II. Uso das propriedades de reflexão e absorção das cores empregadas;
- III. Emprego de equipamentos eficientes;
- IV. Correta orientação da construção e de seus vãos de iluminação e ventilação em função das condicionantes locais;
- V. Adoção de iluminação e ventilação natural sempre que possível;
- VI. Dimensionamento dos circuitos elétricos de modo a evitar o desperdício em sua operação.

### **SEÇÃO II DOS PASSEIOS E DAS VEDAÇÕES**

**Art. 47º** - Compete ao proprietário a construção, reconstrução e conservação dos passeios em toda a extensão das testadas do terreno, edificados ou não.

§ 1º – Cabe ao município estabelecer padrões de projetos para seus passeios de forma a adequá-los às suas condições geoclimáticas e a garantir trânsito, acessibilidade e seguridade às pessoas sadias ou deficientes, além de durabilidade e fácil manutenção.

§ 2º – O piso do passeio deverá ser material resistente, antiderrapante e não interrompido por degraus ou mudanças abruptas de nível.

§ 3º – Todos os passeios deverão possuir rampas de acesso junto às faixas de travessa.

§ 4º – Nos casos de acidentes e obras que afetem a integridade do passeio, o agente causador será o responsável pela sua recomposição, a fim de garantir as condições originais do passeio danificado.

**Art. 48º** - São obrigatórios e competente aos seus proprietários a construção, reconstrução e conservação das vedações, seja elas por muros ou cercas, em toda a extensão das testadas dos terrenos não edificados, de modo a impedir o livre acesso do público.

§ 1º – O Município poderá exigir e definir prazos para construção, reparação ou reconstrução das vedações dos terrenos situações em logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio fio.

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

### **SEÇÃO III DO TERRENO E DAS FUNDAÇÕES**

**Art. 49º** – Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno úmido pantanoso instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento prévio do solo.

**Parágrafo Único** – Os trabalhadores de saneamento do terreno deverão estar comprovados através de laudos técnicos pareceres ou atestados que certifiquem a realização das medidas corretivas, assegurando as condições sanitárias, ambientais e de segurança para sua ocupação.

**Art. 50º** - As fundações deveram ser executadas dentro dos limites do terreno, de modo a não prejudicar os imóveis vizinhos e não invadir o leito da via pública.

### **SEÇÃO IV DAS ESTRUTURAS DAS PAREDES E DOS PISOS**

**Art. 51º** - Os elementos estruturais, paredes, divisórias e pisos devem garantir:

- I. Resistência ao fofo;
- II. Impermeabilidade;
- III. Estabilidade da construção;
- IV. Bom desempenho térmico e acústico das unidades;
- V. Acessibilidade.

**Art. 52º** – Os locais onde houver preparo, manipulação ou depósitos de alimentos deverão seguir as disposições previstas em regulamento.

## **SEÇÃO V DAS COBERTURAS**

**Art. 53º** - Nas coberturas deverão ser empregados materiais impermeáveis, incombustíveis e resistentes a ação dos agentes atmosféricos.

**Art. 54º** – As coberturas não deverão ser fonte importante de carga térmica ou de ruído para as edificações.

**§ 1º** As coberturas de ambientes climatizados devem ser isolados termicamente.

**§ 2º** O isolamento térmico mencionado no parágrafo anterior será obtido com a aplicação de camada de 2,50 cm de espessura de lã de vidro, lã de rocha, poliestireno expandido ou poliuretano extrudido.

## **SEÇÃO VI DAS FACHADAS E DOS CORPOS EM BALANÇO**

**Art. 55º** - É livre a composição das fachadas desde que sejam garantidas as térmicas, luminosas e acústicas internas presentes neste Código.

**Art. 56º** - Sobre o alinhamento e os afastamentos serão permitidas as projeções de marquises e beirais.

**§ 1º** - Os corpos em balanço citados no caput deste artigo deverão adaptar-se às condições dos logradouros, quanto à sinalização, posteamento tráfego de pedestres e veículos, arborização, sombreamento e redes de infra estrutura exceto em condições excepcionais e mediante negociação junto ao Município.

**§ 2º** - As marquises deverão ser construídas usando material incombustível.

**§ 3º** - As águas pluviais coletados sobre as marquises deverão ser conduzidas por calhas e dutos ao sistema público de drenagem.

**§ 4º** - Os beirais deverão ser construídos de maneira a não permitirem o lançamento das águas pluviais sobre o terreno adjacente ou o logradouro público.

**Art. 57º** - Sobre os afastamentos serão permitidas as projeções de jardineiras saliências, quebra-sóis e elementos decorativos, desde que respeitadas as condições previstas em regulamento.

**Art. 58º** - Sobre os afastamentos frontais serão permitidos sacadas e varandas abertas desde que respeitadas as condições previstas em regulamento.

**Parágrafo Único** – As sacadas e varandas abertas citadas no caput deste artigo não terão suas áreas computadas como área construída, para fins aprovação de projeto.

## **SEÇÃO VII DOS COMPARTIMENTOS**

**Art. 59º** - Conforme o uso a que se destinam os compartimentos das edificações, são classificados em compartimentos de permanência prolongada e compartimento de permanência transitória.

**§ 1º** - São considerados de permanência prolongada: salas, cômodos destinados ao preparo e ao consumo de alimentos, ao repouso, ao lazer, ao estudo e ao trabalho.

**§ 2º** - São considerados de permanência transitória: as circulações, banheiros, lavabos, vestiários, depósitos e todo compartimento de instalações especiais com acesso restrito em tempo reduzido.

**Art. 60º** – Os compartimentos de permanência prolongada e transitória deverão ter pé-direito mínimo, conforme estabelecido em regulamento.

**Art. 61º** – Os compartimentos de permanência prolongada exceto cozinha, e os de permanência transitória, deverão ter área útil mínima, conforme estabelecido em regulamento.

**Art. 62º** – As edificações destinadas a indústria e ao comércio em geral, bem como os corredores e galerias comerciais, além das disposições deste código que lhes forem aplicáveis, deverão ter pé-direito mínimo conforme estabelecido em regulamento.

**Art. 63º** - Os depósitos de edificações que abrigarem atividades industriais, quando permitirem acesso ao público, sujeitar-se-ão as exigências definidas para edificações de atividades comerciais, contidas em Código.

**Art. 64º** - As edificações destinadas a abrigar atividades de prestação de serviços automotivos, além das exigências constantes deste Código, deverão observar as previstas em regulamento.

**Art. 65º** - As edificações destinadas a abrigar atividades educacionais deverão dimensionar suas salas de aula de acordo com o previsto em regulamento.

**Art. 66º** - As edificações destinadas a abrigar atividades educacionais deverão dispor de local de recreação, coberto e descoberto atendendo ao disposto em regulamento.

**Art. 67º** - As edificações que possuírem guichês para venda de ingressos, deverão situá-los de tal forma a não interferir no fluxo de pedestres e de veículos nos logradouros públicos.

**Art. 68º** - As lotações máximas dos salões destinados a locais de reunião estarão previstas em regulamento.

**Art. 69º** - O cálculo da capacidade das arquibancadas gerais e outros setores de estádios estará previsto em regulamento.

## **SEÇÃO VIII DA ILUMINAÇÃO VENTILAÇÃO E ACÚSTICA DOS COMPARTIMENTOS**

**Art. 70º** – Deverão ser exploradores o uso de iluminação natural e a renovação natural de ar, sem comprometer o conforto térmico das edificações.

**Art. 71º** – Deve ser assegurado nível de iluminação e qualidade acústica suficientes, nos compartimentos.

**Art. 72º** – Sempre que possível, a renovação de ar deverá ser garantida através do efeito chaminé, ou através da adoção da ventilação cruzada nos compartimentos, a fim de ser evitar zonas mortas de ar confinado.

**Art. 73º** – Nos compartimentos de permanência transitória, com exceção dos banheiros, admitir-se-á ventilação indireta ou soluções mecânicas para ventilação, desde que tais sistemas se mantenham desligados quando o compartimento não estiver sendo utilizado.

**Art. 74º** - Os compartimentos destinados a abrigar atividades especiais merecerão estudos específicos em função dos volumes diferenciados e do metabolismo do corpo humano relativo a realização de tais atividades.

### **SUBSEÇÃO I DOS VÃOS E ABERTURAS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO.**

**Art. 75º** - Todos os compartimentos de permanência prolongada e banheiros deverão dispor de vãos para iluminação e ventilação abrindo para o exterior da construção.

**Parágrafo Único** – Os compartimentos mencionados no caput deste artigo poderão ser iluminados e ventilados por varandas terraços e alpendres desde que respeitadas as condições previstas em regulamento.

**Art. 76º** - Os vãos úteis para iluminação e ventilação deverão observar as proporções previstas em regulamento.

**Art. 77º** - Não poderá haver aberturas para iluminação e ventilação em paredes levantadas sobre a divisa do terreno ou menos de 1,50 m de distância da mesma, salvo no caso de testada de lote.

**Art. 78º** - A profundidade máxima permitida aos compartimentos de permanência prolongada das edificações residenciais será em função do alcance da iluminação natural e estará prevista em regulamento.

**Art. 79º** - Abertura de vãos para iluminação e ventilação de banheiros e compartimentos de permanência prolongada confrontantes, em edificações diferentes, localizadas num mesmo terreno, deverá seguir as orientações previstas no art. 84, para prisma de ventilação e iluminação.

**Art. 80º** - A vedação dos vãos de iluminação de ventilação dos compartimentos de permanência prolongada deverá prever a proteção solar externa e a ventilação necessidade a renovação de ar.

**Art. 81º** - Em qualquer estabelecido comercial, os locais destinados ao preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter aberturas externas ou sistemas de exaustão que garanta a perfeita evacuação dos gases e fumaças, não interferindo de modo negativo na qualidade do ar nem nas unidades vizinhas.

**Art. 82º** As edificações destinadas a indústrias de produtos alimentícios e de produtos químicos deverão ter aberturas de iluminação e ventilação dos compartimentos de linha de produção dotadas de proteção.

**Art. 83º** As aberturas para ventilação das salas de aulas das edificações destinadas a atividades de educação estarão previstas em regulamento.

## **SUBSEÇÃO II DOS PRISMAS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO**

**Art. 84º** Será permitida a construção de prismas de ventilação e iluminação (PVI) tanto abertas quanto fechadas, desde que a relação de sua altura com seu lado de menor dimensão seja de no máximo a prevista pelo estatuto da carta solar do Município.

**§ 1º** - não serão permitidos PVIs fechados com menos de quatro faces.

**§ 2º** - serão permitidos PVIs fechados com seção circular desde que a relação entre sua altura e seu diâmetro seja de no máximo a prevista pelo estudo da carta do Município.

**§ 3º** - serão também considerados PVIs aqueles que possuírem pelo menos uma de suas faces na divisa do terreno com o lote adjacente.

**Art. 85º** Será permitida a abertura de vãos de iluminação e ventilação de compartimentos de permanência prolongada e transitória para prismas de ventilação e iluminação (PVI), desde que observadas as condições do artigo anterior e as estabelecidas em regulamento.



**Art. 86º** Os prismas fechados de ventilação e iluminação que apresentarem a relação mínima prevista no Art. 84 entre a sua menor largura e a sua altura, ou entre o seu diâmetro e sua altura deverão ser revestidos internamente em cor clara e vistáveis na base, onde deverá existir abertura que permita a circulação do ar.

**Art. 87º** Recuos em planos de fachadas não posicionadas na divisa do lote não serão considerados prismas de ventilação e iluminação abertos, desde que atendidas às disposições previstas em regulamento.

## **SEÇÃO IX DOS VÃOS DE PASSAGENS E DAS PORTAS**

**Art. 88º** Os vãos de passagens e portas de uso privativo, a exceção dos banheiros e lavabos, deverão ter vão livre que permita o acesso por pessoas portadoras de deficiências.

**Parágrafo Único** – O dimensionamento dos vãos descritos no caput deste artigo deverá seguir o disposto em regulamento.

**Art. 89ª** As portas dos compartimentos que tiverem instalados aquecedores a gás deverão ser dotadas de elementos em sua parte inferior de forma a garantir a renovação de ar e impedir a acumulação de eventual escapamento de gás.

**Art. 90º** As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de comércio e educação deverão ser dimensionadas conforme orientações previstas em regulamento.

**Art. 91** As portas de acesso das edificações Construções destinadas a abrigar atividades de indústria deverão, além das disposições da consolidação das leis do trabalho, seguir orientações previstas em regulamento.

**Art. 92º** As portas de acesso das edificações destinadas a locais de reunião deverão atender as disposições previstas em regulamento.

## **SEÇÃO X DAS CIRCULAÇÕES**

**Art. 93º** Os corredores, escadas e rampas das edificações serão dimensionadas de acordo com a seguinte classificação:

- I. De uso privativo: de uso interno a unidade, sem acesso ao público em geral;
- II. De uso comum: quando de utilização aberta a distribuição do fluxo de circulação às unidades privativas.

- III. De uso coletivo: quando de utilização aberta a distribuição do fluxo de circulação em locais de grande fluxo de pessoas.

### **SUBSEÇÃO XI DOS CORREDORES**

**Art. 94º** De acordo com a classificação do art. 93, as larguras mínimas permitidas para corredores serão definidas em regulamento.

**Art. 95º** Os corredores que servem às edificações destinadas a abrigar locais de reunião e às salas de aula das edificações destinadas a abrigar atividades de educação deverão atender as disposições previstas em regulamento.

**Art. 96º** As galerias comerciais e de serviços deverão seguir as orientações previstas em regulamento.

### **SUBSEÇÃO XII DAS ESCADAS E RAMPAS**

**Art. 97º** A construção de escadas e rampas de uso comum ou coletivo deverá garantir a acessibilidade por pessoas portadoras de deficiências e atender às orientações previstas em regulamento.

**Art. 98º** As entradas e saídas de estádios deverão sempre ser efetuadas através de rampas, quando houver a necessidade de vencer desníveis, e atender as orientações previstas em regulamento.

### **SUBSEÇÃO XIII DAS ESCADAS E RAMPAS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO**

**Art. 99º** As escadas e rampas de proteção contra incêndio classificam-se em enclausuradas e externas e serão obrigatórias nas edificações, conforme orientações previstas em regulamento.

**Art. 100º** A escada ou rampa enclausurada é aquela à prova de fumaça que deverá servir a todos os pavimentos e atender aos requisitos previstos em regulamento.

**Art. 101º** A escada enclausurada deverá ter seu acesso através de uma antecâmara protegida por porta corta-fogo leve, com o piso no mesmo nível do piso dos pavimentos internos do prédio e da caixa da escada a ser ventilada por duto ou por janela abrindo diretamente para o exterior.

**Art. 102º** Os requisitos mínimos para iluminação e ventilação natural das escadas enclausuradas deverão seguir as disposições previstas em regulamento.

**§ 1º** - os dutos de ventilação deverão ser usados somente para ventilação da antecâmara e atender as exigências previstas em regulamento.

**§ 2º** - a iluminação natural das caixas da escada enclausurada a prova de fumaça será obtida através da colocação de tijolos compactos de vidro, desde que não colocados nas paredes contíguas ao corpo do prédio atendidas as exigências previstas em regulamento.

**Art. 103º** A escada ou rampa externa de proteção contra incêndio é aquela localizada na face externa da edificação, contando com no mínimo duas de suas empenas livre, não faceando as paredes da edificação e que deverá atender aos requisitos previstos em regulamento.

## **SEÇÃO XI DOS ELEVADORES E DAS ESCADAS ROLANTES**

**Art. 104º** Será obrigatório o uso de elevadores ou escadas rolantes atendendo a todos os pavimentos, de acordo com o previsto em regulamento.

**Parágrafo Único** – A exigência de elevadores não dispensa o uso de escadas ou rampas.

**Art. 105** Os poços dos elevadores das edificações deverão ser isoladas por paredes de alvenarias, conforme orientações previstas em regulamento.

**Art. 106º** O projeto, a instalação e a manutenção dos elevadores e das escadas rolantes serão feitos de modo a garantir a atenuação do ruído de impacto causado às unidades vizinhas, bem como a segurança e o atendimento à demanda de projeto.

**Art. 107º** Além das normas técnicas específicas, para o trabalho e especiais deverão ser adaptados ao uso por pessoas portadoras de deficiências.

**Parágrafo Único** – No caso de edifícios residenciais multifamiliares, pelo menos um elevador deverá atender às necessidades no caput deste artigo.

**Art. 108º** Todas as instalações hidros sanitárias, elétricas e de gás deverão obedecer às orientações dos órgãos responsáveis pela prestação do serviço.

**Art. 109º** As instalações hidros sanitárias deverão obedecer aos seguintes dispositivos específicos, além das disposições previstas em regulamento:

- I. Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias que atendam ao número de usuários e a função que se destinam.
- II. É obrigatória a ligação da rede domiciliar à rede geral de água quando esta existir na via pública onde se situa a edificação;

- III. Todas as edificações localizadas nas áreas onde houver sistema de esgotamento sanitário com rede coletora e sem tratamento final, deverão ter seus esgotos conduzidos a sistemas individuais ou coletivos, para somente depois serem conduzidos à rede de esgotamento sanitário existente;
- IV. Todas as edificações localizadas nas áreas onde houver sistema de esgotamento sanitário com rede coletora e com tratamento final, deverão ter seus esgotos conduzidos diretamente à rede de esgotamento sanitário existente.
- V. É proibida a construção de fossa em logradouro público, exceto quando se tratar de projetos especiais de saneamento, desenvolvidos pelo Município, em áreas especiais de urbanização, conforme legislação específicas.
- VI. Toda edificação deverá dispor de reservatório elevado de água potável com tampa e bóia, em local de fácil acesso que permita visita;
- VII. Em sanitários de edificações de uso não privado, deverão ser instalados vários sanitários e lavatórios adequados aos portadores de deficiências em proporção satisfatória ao número de usuários da edificação;
- VIII. Em sanitários de edificações de uso por crianças, deverão ser instalados vasos sanitários e lavatórios adequados a essa clientela em proporção satisfatória ao número de usuários da edificação.

**Art. 110º** As edificações que abrigarem atividades comerciais de consumo de alimentos com permanência prolongada, deverão dispor de instalações sanitárias separadas por sexo, localizadas de tal forma que permitam sua utilização pelo público e na proporção prevista em regulamento.

**Art. 111º** Os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter assegurada a incomunicabilidade com os compartimentos sanitários.

**Art. 112º** Os açougues, peixarias e estabelecimentos congêneres deverão dispor de chuveiros na proporção prevista em regulamento.

**Art. 113º** As edificações que abrigarem atividades de prestação de serviços e edificações classificadas como especiais, deverão dispor de instalações sanitárias separadas por sexo e localizadas de tal forma que permitam sua utilização pelo público.

**Art. 114º** As edificações destinadas a escritórios, consultórios e estudos de caráter profissional, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, terão sanitários separados por sexo e calculados na proporção prevista em regulamento.

**Art. 115º** As edificações de prestações de serviços destinadas a hospedagem, além das exigências constantes deste Código, deverão ter vestiários e instalação sanitária privativos para o pessoal de serviço na proporção prevista em regulamento.

**Art. 116º** As edificações destinadas a abrigar atividades de educação deverão ter instalações sanitárias separadas por sexo e na proporção prevista em regulamento.

**Art. 117º** As edificações destinadas a locais de reunião, além das exigências constantes deste Código, deverão ter instalações sanitárias na proporção prevista em regulamento.

**Art. 118º** As instalações elétricas para fins de iluminação deverão obedecer aos dispositivos específicos previstos em regulamento.

**Art. 119º** Os aparelhos de ar-condicionado deverão estar protegidos da incidência direta de raios solares, sem comprometer a sua ventilação e localizados conforme o previsto em regulamento.

## **SEÇÃO XII DAS INSTALAÇÕES ESPECIAIS**

**Art. 120º** São considerados especiais as instalações de para-raios, preventiva contra incêndios, iluminação de emergência e espaços ou instalações que venham a atender as especificidade do projeto da edificação em questão.

**Parágrafo Único** – Todas as instalações especiais deverão obedecer às orientações dos órgãos competentes, quando couber.

**Art. 121º** O projeto é a instalação de canalização preventiva contra incêndio deverão seguir as orientações previstas em regulamento.

**Art. 122º** Nas edificações em que haja canalização de chuveiros automáticos do tipo “sprinkler”, ou outros sistemas preventivos especiais, serão exigidas a construção de prisma vertical para passagem da tubulação de incêndio – shaft.

**Art. 123º** O projeto e a instalação da rede preventiva contra incêndio deverão seguir as orientações previstas em regulamento.

**Art. 124º** Os equipamentos geradores de calor de edificações destinadas a abrigar atividades industriais deverão ser dotados de isolamento térmico e atender as orientações previstas em regulamento.

**Art. 125º** As edificações destinadas a abrigar atividades de prestação de serviços automotivos além das exigências constantes deste código, deverão observar as previstas em regulamento.

**Art. 126º** As edificações não residenciais com área construída superior a 2.000,00 m<sup>2</sup> deverão possuir equipamento gerenciador de energia.

**Parágrafo Único** – Estão isentas de seguirem as disposições previstas no caput deste artigo as edificações destinadas a estocagem de produtos que não demandem refrigeração ou aquecimento do ambiente.

**Art. 127º** Deverão ser previstas em toda unidade de saúde e paramédicos, instalações necessárias à coleta higiênica e iluminação do lixo de natureza séptica e asséptica.

## **SEÇÃO XIV DAS AGUAS PLUVIAIS**

**Art. 128º** As instalações de drenagem de águas pluviais deverão garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia.

**Art. 129º** Em observância ao art. 563 do Código Civil e ao Art.5º da Lei nº 6766/1979, deverá haver reserva de espaço no terreno para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos provenientes de lotes situados a montante.

**§ 1º** - Os terrenos em declive somente poderão extravasar as águas pluviais para os terrenos a jusante, quando não for possível seu encaminhamento para as ruas em que estão situados.

**§ 2º** - No caso previsto neste artigo, as obras de canalização das águas ficarão à cargo do interessado, devendo o proprietário do terreno a jusante permitir a sua execução.

**Art. 130º** Em observância ao Artigo 575 do Código Civil ao Art.15 do Decreto nº 24643/1934, Código de Águas, as edificações construídas, sobre linhas divisórias ou no alinhamento do lote deverão ter os equipamentos necessários para não lançarem água sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

**Art. 131º** O escoamento das águas pluviais do terreno para as sarjetas dos logradouros públicos deverá ser feito através dos condutores sob os passeios ou canaletas com grade de proteção.

**Art. 132º** Em caso de obra o proprietário do terreno fica responsável pelo controle global das águas superficiais, efeitos de erosão ou infiltração, respondendo pelos danos aos vizinhos, aos logradouros públicos e a comunidade, pelo assoreamento e poluição de bueiros e de galerias.

**Art. 133º** É terminantemente proibida a ligação de coletores de águas pluviais à rede de esgoto sanitário.

## **SEÇÃO XV**

**Art. 134º** Os locais para estacionamento ou guarda de veículos obedecem a seguinte classificação:

- I. Privativo: de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação residencial;
- II. Coletivo: aberto ao uso da população permanente e flutuante da edificação;
- III. Comercial: utilizado para guarda de veículos com fins lucrativos podendo estar ou não integrado a uma edificação.

**Art. 135º** Estarão dispensados da obrigatoriedade de local para estacionamento e guarda de veículos as edificações previstas em regulamento.

**Art. 136º** É permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais, frontais ou fundos, desde que estejam no mesmo nível de piso dos compartimentos de permanência prolongada das edificações de uso multifamiliar.

**Art. 137º** A área mínima por vaga deverá seguir o disposto em regulamento.

**Parágrafo Único** – Os casos onde haja previsão de estacionamento para caminhões, caminhões, ônibus, tratores e veículos de maior porte, serão objeto de legislação específica.

**Art. 138º** O número mínimo de vagas para veículos, obedecerá o quadro do anexo 3, além das disposições previstas em regulamento.

**§ 1º** - Os casos não especificados por este artigo obedecerão a legislação municipal de uso e ocupação do solo.

**§ 2º** - Para efeitos dos cálculos referidos neste artigo, será considerada área útil aquela efetivamente utilizada pelo público, ficando excluídos depósitos, cozinhas, circulação de serviços e similares.

**Art. 139º** Os estacionamentos existentes anteriormente à edição deste código não poderão ser submetidos a reformas, acréscimos ou modificações, sem que sejam obedecidas as exigências previstas neste Código.

## **CAPITULO VIII DA FISCALIZAÇÃO DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES**

### **SEÇÃO I DA FISCALIZAÇÃO**

**Art. 140º** A fiscalização das obras será exercida pelo Município através de servidores autorizados.

**Parágrafo Único** - O Servidor responsável pela fiscalização, antes de iniciar qualquer procedimento, deverá identificar-se perante o proprietário da obra, responsável técnico ou seus prepostos.

### **SEÇÃO II DAS INFRAÇÕES**

**Art. 141º** Constitui infração toda ação ou omissão que contraria as disposições deste Código ou de outras leis ou atos baixados pelo governo municipal no exercício regular do seu poder de polícia.

§ 1º - Dará motivo à lavratura de Auto de Infração qualquer violação das normas deste Código que for levada a conhecimento de qualquer autoridade municipal, por qualquer servidor ou pessoa física que a presenciou, devendo a comunicação ser acompanhada de prova ou devidamente testemunhada.

§ 2º - A comunicação mencionada no parágrafo anterior deverá ser feita por escrito, devidamente assinada e contendo o nome, a profissão e o endereço de seu autor.

§ 3º - Recebida a representação, a autoridade competente providenciará imediatamente as diligências para verificar a veracidade da infração e poderá conforme couber, notificar preliminarmente o infrator, autua-lo ou arquivar a comunicação.

### **SUBSEÇÃO I DO AUTO DE INFRAÇÃO**

**Art. 142º** Auto de Infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrência que, por sua natureza, característica e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica, contra a qual é lavrado o Auto, infringido os dispositivos deste Código.

**Art. 143º** O Auto de Infração lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverá conter as informações previstas em regulamento.

**Parágrafo Único** - As omissões ou incorreções do Auto de Infração não acarretarão sua nulidade quando do processo constarem elementos suficientes para a determinação da infração e do infrator.

**Art. 144º** A notificação da infração deverá ser feita pessoalmente, podendo ser também por via postal, com aviso de recebimento, ou por edital.

§ 1º - A assinatura do infrator no Auto não implica confissão, nem tampouco, a aceitação dos seus termos.

§ 2º - A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator, não agravará a pena, nem tampouco impedirá a tramitação normal, do processo.

### **SUBSEÇÃO II DA DEFESA DO AUTUADO**

**Art. 145º** O autuado terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa contra a autuação, a partir da data do recebimento da notificação.

§ 1º - A defesa far-se-á por petição, instruída com a documentação necessária.

§ 2º - A representação de defesa no prazo legal suspende a exigibilidade da multa até decisão de autoridade administrativa.



**Art. 146º** Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as penalidades pelo órgão competente no município.

### **SEÇÃO III DAS PENALIDADES**

**Art. 147º** As infrações aos dispositivos deste Código serão sancionadas com as seguintes penalidades:

- I. Multa;
- II. Embargo da obra;
- III. Interdição de edificação ou dependência;
- IV. Demolição.

**§ 1º** - A imposição das penalidades não se sujeita à ordem em que estão relacionadas neste artigo.

**§ 2º** - A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

**§ 3º** - A aplicação de penalidade de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos deste Código.

**Art. 148º** Pelas infrações as disposições deste Código serão aplicadas ao responsável técnico ou ao proprietário, as penalidades previstas no quadro anexo.

### **SUBSEÇÃO I DAS MULTAS**

**Art. 149º** Imposta a multa, o infrator será notificado para que proceda o pagamento no prazo de 15 (quinze) dias.

**§ 1º** - A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

**§ 2º** - A multa não paga no prazo legal, será inscrita em dívida ativa.

**§ 3º** - Os infratores que estiverem em débito relativo a multa no Município, não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, participar de licitações, celebrar contrato ou termos de qualquer título, com a administração municipal.

**§ 4º** - As reincidências terão o valor da multa multiplicada progressivamente de acordo com o número de vezes em que for verificada a infração.

**Art. 150º** As multas previstas neste Código serão calculadas com base na Unidade Fiscal do Município, de acordo com o quadro do anexo 5.

**Parágrafo Único** – A graduação das multas far-se-á tendo em vista:

- I. A maior ou menor gravidade da infração;
- II. Suas circunstancias;
- III. Antecedentes do infrator.

#### **SEÇÃO IV DO EMBARGO DA OBRA**

**Art. 151º** As obras em andamento, sejam elas de reforma, construção ou demolição, serão embargadas tão logo seja verificada a infração que autorize esta penalidade, conforme o quando Anexo 4.

§ 1º - A verificação da infração será feita mediante vistoria realizada pelo órgão competente do Município, que emitirá notificação ao responsável pela obra e fixará o prazo para sua regularização, sob pena de embargo.

§ 2º - Feito o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 5 (cinco) dias, e só após o processo será julgado pela autoridade competente para aplicação das penalidades competentes.

§ 3º - O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

#### **SEÇÃO V DA INTERDIÇÃO**

**Art. 152º** Uma obra concluída, seja ela de reforma ou construção, deverá ser interditada tão logo verificada a infração que autorize esta penalidade, conforme o quadro do anexo 4.

§ 1º - Tratando-se de edificação habitada ou com qualquer outro uso, o órgão competente do Município deverá notificar os ocupantes da irregularidade a ser corrigida e, se necessário, interditará sua utilização, através do auto de interdição.

§ 2º - O Município através de órgão competente, deverá promover a desocupação compulsória da edificação, se houver insegurança manifesta, com risco de vida ou de saúde para os moradores ou trabalhadores.

§ 3º - A interdição só será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinaram.

## **SEÇÃO VI DA DEMOLIÇÃO**

**Art. 153º** A demolição de uma de uma obra, seja ela de reforma ou construção, ocorrerá quando verificada a infração que autorize esta penalidade, conforme o quadro do Anexo 4.

**Parágrafo Único** – A demolição será imediata se for julgado risco iminente de caráter público.

**Art. 154º** Quando a obra estiver licenciada, a demolição dependerá da anulação, cassação ou revogação da licença para construção, feita pelo órgão competente do Município.

**Parágrafo Único** – O procedimento descrito no caput deste artigo depende de previa notificação ao responsável pela obra ao qual será dada oportunidade de defesa no prazo de 15 (quinze) dias e só após o processo será julgado para comprovação da justa causa para eliminação da obra.

**Art. 155º** Deverá ser executada a demolição imediata de toda a obra clandestina mediante ordem sumaria do órgão competente do Município.

**§ 1º** - Entende-se como obra clandestina toda aquela que não possui licença para construção.

**§ 2º** - A demolição poderá não ser imposta para a situação descrita no caput deste artigo, desde que a obra embora clandestina, atenda as exigências deste Código e que se providencie a regularização formal da documentação com o pagamento das devidas multas.

**Art. 156º** É passível de demolição toda obra ou edificação que, pela deterioração natural do tempo, se apresentar ruínosa ou insegura para sua normal destinação, oferecendo riscos aos seus ocupantes ou a coletividade.

**Parágrafo Único** – Mediante vistoria, o órgão competente do Município emitirá notificação ao responsável pela obra ou aos ocupantes da edificação, e fixará prazo para o início e conclusão das reparações necessárias, sob pena de demolição.

**Art. 157º** Não sendo atendida a intimação para demolição, em qualquer caso descrito, esta poderá ser efetuada pelo órgão competente do Município correndo por conta do proprietário as despesas delas decorrentes.

## **CAPITULO IX DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 158º** O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários a fiel observância das disposições deste Código.

**Art. 159º** Esta Lei entrará em vigor 60 (sessenta) dias após sua publicação.

**Art. 160º** Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Borda da Mata, 27 de novembro de 1998.

Dr. Dorival Carlos Borges  
PREFEITO MUNICIPAL

## GLOSSÁRIO

<b>Afastamento</b>	Menor distancia, estabelecida pelo Município entre uma edificação e as divisas do lote onde se situa.
<b>Alinhamento</b>	Linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público.
<b>Altimetria</b>	Parte da topografia que determina as distancias verticais de pontos do terreno, através de aparelhos apropriados.
<b>Alvenaria</b>	Processo construtivo que utiliza blocos de concreto, tijolos ou pedras, rejuntadas ou não com argamassa.
<b>Antecâmara</b>	Pequeno compartimento complementar que antecede um outro maior.
<b>Arrimo</b>	Escora, apoio. V. muro de arrimo.
<b>Auto de interdição</b>	Ato administrativo através do qual o agente da fiscalização municipal autua o infrator impedindo a pratica de atos jurídicos ou toma defesa à feitura de qualquer ação.
<b>Caixa (escada enclausurada)</b>	Espaço fechado de um edifício onde se desenvolve a escada.
<b>Carga térmica</b>	Carga de calor adquirido ou perdido no interior de uma edificação.
<b>Cobertura</b>	elemento de coroamento da edificação destinado a proteger as demais partes componentes, geralmente composto por um sistema de vigamento de telhados.
<b>Código Civil</b>	grupo de normas relativas ao Direito Civil que regula as relações do cidadão na sociedade em que convive.
<b>Código de águas</b>	instrumento de normas relativas as águas públicas e privadas.
<b>Consolidação das Leis de Trabalho (C.L.T.)</b>	Reunião de todas as leis referentes ao trabalho.
<b>Duto de ventilação</b>	espaço vertical ou interior da edificação destinado somente à ventilação da antecâmara, escada ou rampa enclausurada.

<b>Edifício garagem</b>	aquele que, dotado de rampas ou elevadores, se destina, exclusivamente a estacionamento de veículos.
<b>Embargo</b>	ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.
<b>Empena</b>	qualquer fachada lateral da edificação, principalmente aquela construída sobre as divisas do terreno e que não apresente aberturas destinadas à iluminação e ventilação.
<b>Escada enclausurada</b>	escada de segurança à prova de fumaça, que permite o escape de emergência em caso de incêndio.
<b>Esquadrias</b>	Peças que fazem o fecho dos vãos, como portas, janelas, venezianas, caixilhos, portões, etc. e seus complementos.
<b>Fachadas</b>	face de um edifício voltada para um logradouro público ou espaço aberto, especialmente a sua face principal.
<b>Filtro anaeróbio</b>	dispositivo de tratamento de águas servidas que trabalha em condições anaeróbicas, com desenvolvimento de colônias de agentes biológicos ativos que digerem a carga orgânica dos efluentes vindo das fossas sépticas.
<b>Fossa séptica</b>	tanque de concreto ou de alvenaria revestida em que se depositam as águas do esgoto e onde as matérias sofrem o processo de mineralização.
<b>Fundação</b>	parte da construção geralmente abaixo do nível do terreno, que transmite ao solo as cargas de edificação.
<b>Galeria comercial</b>	conjunto de lojas individualizadas ou não, num mesmo edifício, servido por uma circulação horizontal com ventilação permanente, dimensionada de forma a permitir o acesso e a ventilação de lojas de serviços a ela dependentes.
<b>Gerenciador de energia</b>	equipamento eletrônico capaz de controlar automaticamente cargas e dispositivos elétricos de uma edificação. Para efeito deste Código, considera-se com esta denominação o equipamento capaz de gerenciar no mínimo 64 pontos de controle.
<b>Grade</b>	linha reguladora de uma via, composta de uma sequência de retas com declividades permitidas traçadas sobre o perfil longitudinal do terreno.
<b>Habite-se</b>	documento expedido pelo Município autorizando a ocupação de edificação nova ou reforma.

<b>Infração</b>	Designa o fato que viole ou infrinja disposição de lei, regulamento ou ordem de autoridade pública, onde há imposição de pena.
<b>Interdição</b>	impedimento, por auto de autoridade municipal competente, de ingresso em obra ou ocupação de edificação concluída.
<b>Logradouro público</b>	denominação genérica de qualquer rua, avenida, alameda, travessa, praça, largo, etc., de uso comum do povo.
<b>Lote</b>	a parcela de terreno com pelo menos um acesso à via destinada à circulação, geralmente resultante de loteamento ou desmembramento.
<b>Meio fio</b>	bloco de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento do logradouro.
<b>Muro de arrimo</b>	muro destinado a suportar desnível de terreno superior a 1,00 metro.
<b>Nivelamento</b>	determinação de cotas de altitude de linha traçada no terreno.
<b>Passeio</b>	parte do logradouro público destinada ao transito de pedestres.
<b>Patamar</b>	piso situado entre dois lanços sucessivos de uma mesma escada.
<b>Pavimento</b>	parte da edificação compreendida entre dois pisos sucessivos.
<b>Pé-direito</b>	distancia vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento ou forro falso de houver.
<b>Petição</b>	exprime a formulação escrita de pedido, fundada no direito da pessoa, feita perante o juiz competente, autoridade administrativa ou perante o poder público.
<b>Porta corta fogo</b>	conjunto de folha de porta, marco e acessórios, dotada de marca de conformidade da ABNT que impede ou retarda a propagação do fogo, calor e gases de combustão de um ambiente para outro e resiste ao fogo se, sofrer colapso, por um tempo mínimo estabelecido.

**Prisma de ventilação e iluminação**

Área não edificada destinada a ventilar e/ou iluminar compartimentos de edificação.

**Rampas enclausuradas**

rampa de segurança, a prova de fumaça, que permite o escape de emergência em caso de incêndio.

**Sumidouro**

poço destinado a receber despejos líquidos domiciliares, especialmente os extraviados das fossas sépticas, para serem infiltrados em solo absorvente.

**Talude**

inclinação de um terreno ou de uma superfície sólida desviada angular mente em relação ao plano vertical que contém o seu pé.

**Tapume**

vedação provisória usada durante a construção.

**Testada**

linha que separa o logradouro público da propriedade particular.

**Vias públicas**

o mesmo que logradouros públicos.



**Anexo 3**

Uso Privativo Uso Coletivo	1 por vaga
a) Supermercados, centros comerciais, restaurantes, churrasarias e similares	a) Uma vaga a cada 50 metros quadrado de área útil com número mínimo de 5 vagas
b) Hospitais, clínicas e similares	a) 1 vaga a cada 100 metros quadrados de área útil
c) Hotéis, clínicas e similares	c- 1 vaga a cada 3 unidades
d) Moteis	d- 1 vaga por unidade

**Anexo 4**

<b>INFRAÇÃO</b>	Multa aos proprietários	Multa ao Responsável Técnico	Embargo	Interdição	Demolição
Omissão no Projeto da Existência de curso de água, topografia acidentada ou elemento de altimetria relevantes		X			
Início de obra sem responsável técnico, segundo as Prescrições deste Código	X				
Ocupação de edificação sem o Habite-se	X			X	
Execução de obra sem licença exigida	X	X	X		X
Ausência do projeto aprovado e demais documentos exigidos por este Código, no local da obra	X	X	X		
Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou alteração dos elementos geométricos essenciais	X	X	X		X
Construção ou instalação executadas de maneira a por em risco a estabilidade da obra ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade	X	X	X		X
Observância das prescrições deste Código sobre equipamentos de segurança e proteção	X	X	X		
Observância do alinhamento e nivelamento		X	X		X
Colocação de materiais no passeio de via pública	X	X			
Imperícia com prejuízo ao interesse público, devidamente apurado na execução da obra e instalações		X	X		

INFRAÇÃO	Multa aos proprietários	Multa ao Responsável Técnico	Embargo	Interdição	Demolição
Danos causados à coletividade ou ao interesse público provocados pela má conservação de fachada, marquises ou corpos em balanço.	X			X	
Inobservância das prescrições deste Código quanto a mudança de responsável técnico	X	X			
Utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto de arquitetura	X			X	
Não atendimento à intimação para construção, reparação ou reconstrução de vedações e passeios	X				

**Anexo 5**

<b>INFRAÇÃO</b>	% Unidade Fiscal do Município
Omissão no projeto da existência de cursos de água, topografia acidentada ou elementos de altimetria relevantes;	70%
Início de obra sem responsável técnico, segundo as prescrições deste Código;	100%
Ocupação de edificação sem o Habite-se;	80%
Execução de obra sem licença exigida;	80%
Ausência do projeto aprovado e demais documentos exigidos por este Código, no local da obra;	40%
Execução de obra em desacordo com o projeto ou alteração dos elementos geométricos essenciais;	40%
Construção ou instalação executada de maneira e por em risco a estabilidade da obra ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade;	100%
Inobservância das prescrições deste Código sobre equipamentos de segurança e proteção	80%
Inobservância do alinhamento e nivelamento	100%
Colocação de materiais no passeio ou via pública;	60%
Imperícia, com prejuízo ao interesse pública devidamente apurada na execução da obra ou instalações;	75%
Danos causados à coletividade ou ao interesse público colocados pela má conservação de fachadas, marquises ou corpos em balanço;	70%
Inobservância das prescrições deste Código quanto à mudança de responsável técnico;	50%
Utilização da edificação para fins diversos do declarado no projeto de arquitetura;	80%
Não atendimento à intimação para construção, reparação ou reconstrução de vedações e passeios.	100%