



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE SERRO-MG

Produto 7 – Minuta de Projeto de Lei do Código de Obras

(versão final validada)

Prefeitura Municipal de Serro-MG

Belo Horizonte, Fevereiro de 2018



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE SERRO-MG

Produto 7 – Minuta de Projeto de Lei do Código de Obras

(versão final validada)

Prefeitura Municipal de Serro-MG

Relatório apresentado à Prefeitura Municipal de Serro-MG pela Fundação Israel Pinheiro, contendo a versão final da Minuta de Projeto de Lei de revisão do Código de Obras de Serro/MG.

Belo Horizonte, Fevereiro de 2018

FIP – Fundação Israel Pinheiro

CNPJ: 00.204.293/0001-29

Endereço: Avenida Getúlio Vargas, 1710 / 10º e 11º andar, Bairro Funcionários

CEP: 30.112-021 Belo Horizonte - MG



FICHA TÉCNICA

FUNDAÇÃO ISRAEL PINHEIRO (FIP)

MAIARA VIEIRA – GESTORA INTERINA

PÉRICLES MATTAR – GERENTE DE PROJETOS

VINÍCIUS RESENDE BARROS – GERENTE DE PROJETOS

FERNANDA FERREIRA – ARQUITETA URBANISTA - CAU A56252-7

VANESSA TENUTA DE FREITAS – ARQUITETA URBANISTA - CAU A52049-7

FERNANDO ANTONIO CAMARGOS VAZ – SOCIOLOGO

LEONARDO VIANNA – BIÓLOGO – CRBIO 4 8727

GLAUCO CEZAR BORGES – GEÓGRAFO

BERNARDO LUZ ANTUNES – ADVOGADO - OAB 106.937

LUIZA CRISTINA MILAGRES PEREIRA – ADVOGADA - OAB 139.739

ARIELA DE OLIVEIRA – ESTAGIÁRIA DE ARQUITETURA E URBANISMO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO

GUILHERME SIMÕES NEVES – PREFEITO MUNICIPAL

GUILHERMINA BRANDÃO SIMÕES – VICE-PREFEITA MUNICIPAL

ANTÔNIO MOREIRA – CHEFE DE GABINETE

MARIA CRISTINA NUNES MESQUITA DA CUNHA PEREIRA – PROCURADORA MUNICIPAL

JUSCELE AGNES RODRIGUES E SILVA MIRANDA – SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, FAZENDA E PLANEJAMENTO

PAULO QUEIROGA – ASSESSOR DE COMUNICAÇÃO



SUMÁRIO

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	8
CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES	9
Seção I - Do Município	9
Seção II - Do Proprietário.....	10
Seção III - Do Possuidor.....	10
Seção IV - Do Profissional	11
CAPÍTULO III - DAS DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS E TÉCNICAS.....	13
Seção I – Da Consulta Prévia	13
Seção II - Do Projeto Executivo	14
Seção III - Das Normas Técnicas de Apresentação de Projeto	19
Seção IV - Das Modificações dos Projetos Aprovados.....	20
Seção V - Do Alvará de Construção.....	21
Seção VI - Início e Andamento das Obras	23
Seção VII - Do Habite-se	25
Seção VIII - Das Vistorias.....	26
Seção IX - Da Baixa e Habite-se Parciais	27
Seção X – Alteração de Destinação.....	27
Seção XI - Paralisação das Obras	27
Seção XII - Da Licença para Demolição	28
CAPÍTULO IV – DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL.....	30
Seção I - Das Disposições Gerais	30
Seção II - Das Fundações e Estruturas	30
Seção III - Das Escavações e Aterros.....	30



Seção IV - Dos Canteiros de Obra, Tapumes e Andaimes.....	31
Seção V - Dos Passeios e Muros	33
Seção VI- Das Paredes	34
Seção VII - Das Fachadas.....	35
Seção VIII - Das Coberturas.....	36
Seção IX - Dos Mezaninos	37
Seção X- Das Chaminés	37
Seção XI - Dos Pórticos	37
Seção XII - Dos Estacionamentos	38
Seção XIV - Das Instalações Sanitárias	41
Seção XV - Dos Corredores e Circulações.....	44
Subseção I - Das Circulações Horizontais.....	44
Subseção II - Das Circulações Verticais	45
Seção XVI - Das Portas	48
Seção XVII - Da Iluminação e Ventilação dos Compartimentos.....	49
Subseção I - Dos Fossos de Iluminação e Ventilação	49
CAPÍTULO V - DA CLASSIFICAÇÃO E LOTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	51
Seção I - Das Edificações Residenciais	51
Subseção I - Das Residências Isoladas	51
Subseção II - Das Residências Geminadas.....	51
Subseção III - Das Residências em Série Paralelas ao Alinhamento Predial.....	52
Subseção IV - Das Residências em Série Transversais ao Alinhamento Predial...	52
Subseção V - Dos Conjuntos Residenciais.....	53
Seção II - Dos Edifícios.....	53
Seção III - Das Edificações Comerciais	55



Subseção I - Do Comércio em Geral e Serviços	55
Subseção II - Dos Restaurantes, Bares, Cafés, Confeitarias Lanchonetes e Congêneres	57
Seção IV - Das Edificações Industriais	57
Seção V - Das Edificações Especiais	58
Subseção I - Das Escolas e Estabelecimentos de Ensino	59
Subseção II - Dos Estabelecimentos de Hospedagem	59
Subseção III - Dos Locais de Reunião e Salas de Espetáculos	60
Subseção IV - Dos Edifícios Públicos	62
Subseção V - Das Oficinas Mecânicas, Postos de Serviços e Abastecimento para Veículos	62
CAPÍTULO VI - DAS INSTALAÇÕES EM GERAL	65
Seção I - Das Instalações de Águas Pluviais	66
Seção II - Das Instalações Hidráulico Sanitárias	66
Seção III - Da Segurança Contra Incêndios	67
CAPÍTULO IX - DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES	67
Seção I - Da Fiscalização	67
Seção II - Das Infrações	68
Subseção I - Do Auto de Infração	68
Subseção II - Da Defesa do Autuado	69
Seção III - Das Penalidades	70
Subseção I - Das Multas	73
Subseção II - Do Embargo da Obra	74
Subseção III - Da Interdição	74



Subseção IV - Da Demolição	75
CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS	76
ANEXO I - GLOSSÁRIO	78



APRESENTAÇÃO

O presente Produto 07 – Minuta de Projeto de Lei do Código de Obras – é o resultado da sétima etapa do processo de revisão do Plano Diretor Participativo de Serro – MG, e faz parte do contrato nº 791/2016 firmado entre a Fundação Israel Pinheiro e a Prefeitura Municipal de Serro - MG. Este trabalho está sendo elaborado em consonância com as definições do Termo de Ajuste de Conduta firmado entre a Prefeitura Municipal de Serro/MG e o Ministério Público de Minas Gerais.

De acordo com Termo de Referência, a elaboração de todo o processo de revisão do Plano Diretor e das legislações urbanísticas complementares partiu de levantamentos e diagnósticos das situações físico-ambiental, sócio-econômico-organizativo e jurídico-legal do município e de ações de capacitação e difusão das diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001). Estes produtos foram sempre elaborados com princípios de envolvimento e participação da população interessada, tanto no sentido da obtenção de informações que subsidiem a compreensão do território urbano e rural, como no sentido de discutir as propostas para o planejamento e desenvolvimento do município.



MINUTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR REVISÃO DO CÓDIGO DE OBRAS DE SERRO/MG

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei, denominada Código de Obras Municipal, disciplina, no Município de Serro, os procedimentos administrativos e executivos e as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e equipamentos, inclusive os destinados ao funcionamento de órgãos ou serviços públicos, sem prejuízo do disposto na legislação federal e estadual pertinentes, no âmbito de suas respectivas competências.

Art. 2º. Toda construção, reforma, ampliação ou demolição efetuada por particulares ou entidade pública, nas áreas urbanas e rurais do Município, é regulada por este Código, obedecidas as normas Federais e Estaduais relativas à matéria.

§ 1º. Para o licenciamento das atividades de que reza este Código, serão observadas as disposições do Plano Diretor Participativo, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, do Código de Posturas e demais normas incidentes sobre os lotes, as edificações e seus usos.

§ 2º. As construções, reformas, ampliações ou demolições efetuadas no Conjunto Paisagístico Arquitetônico Tombado da Serra da Caroula deverão observar as disposições da legislação municipal específica. Em caso de situações não previstas na legislação municipal específica deverão ser utilizadas as definições deste Código de Obras.

§ 3º. Na Zona de Proteção Cultural o revestimento dos passeios deverá obedecer as definições da Lei Municipal 3030/2016.

Art. 3º. Qualquer construção ou reforma, de iniciativa pública ou privada, só será executada mediante a elaboração de projeto, sob a responsabilidade de profissional



legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Art. 4º. Esta Lei tem como objetivos:

- I. orientar os projetos e as execuções das obras e edificações no Município;
- II. assegurar a observância e promover a melhoria dos padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações de interesse para a comunidade;
- III. promover a melhoria de padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto de todas as edificações no território municipal.

Art. 5º. São adotadas as definições constantes do ANEXO I, que é parte integrante deste Código, além das definições contidas nos dispositivos seguintes.

CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Seção I - Do Município

Art. 6º. Cabe ao Município a análise e a aprovação do projeto, observando as disposições deste Código e seus Regulamentos, bem como as disposições das demais leis edilícias vigentes no Município.

Art. 7º. O Município licenciará e fiscalizará a conformidade da obra com os projetos e especificações aprovados e a utilização das edificações.

Art. 8º. O Município deverá assegurar o acesso de todos os interessados ao disposto nas normas edilícias municipais.



Seção II - Do Proprietário

Art. 9º. Considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade, ou outro direito real, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 10. É direito do proprietário do imóvel promover e executar obras no mesmo, mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura.

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, suas edificações e equipamentos, bem como pela observância das disposições desta lei e da legislação municipal correlata, sendo-lhe asseguradas todas as informações cadastradas na Prefeitura relativas ao seu imóvel.

Art. 12. A análise dos pedidos de emissão dos documentos previstos neste Código dependerá, quando for o caso, da apresentação do título de propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis, respondendo o proprietário pela sua veracidade, não implicando sua aceitação por parte da Prefeitura em reconhecimento do direito de propriedade.

Seção III - Do Possuidor

Art. 13. Considera-se possuidor a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício pleno ou não da faculdade de usar o imóvel objeto da obra.

Art. 14. Para os efeitos desta lei é direito do possuidor requerer, perante a Prefeitura, licença para realizar obras e edificações no imóvel, desde que expressamente autorizado pelo proprietário para a finalidade específica.



Art. 15. Excepcionalmente, poderá o possuidor exercer o direito disposto no Art. 14 desta lei, sem autorização expressa do proprietário formal do imóvel, desde que apresente todos os seguintes documentos:

- I. escritura, contrato, promessa, compromisso ou outros documentos, públicos ou particulares, que demonstrem a posse justa e "ad usucaptionem" sobre o imóvel, com ou sem ação judicial ou procedimento administrativo em andamento;
- II. registro imobiliário atualizado do imóvel, ou do terreno em que se insere, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente; e
- III. declaração de posse legítima do imóvel, contendo as características do imóvel, a origem da posse, a qualificação civil completa e a assinatura do possuidor, com firma devidamente reconhecida.

Parágrafo único. Em qualquer caso, o requerente responde civil e criminalmente pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação em reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito de posse sobre o imóvel.

Art. 16. O possuidor se responsabiliza pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, edificações e equipamentos, bem como pela observância das disposições desta lei e legislação correlata, sendo-lhe asseguradas todas as informações cadastradas na Prefeitura relativas ao imóvel.

Seção IV - Do Profissional

Art. 17. Somente os profissionais legalmente habilitados poderão assinar qualquer projeto, desenho, cálculo ou memória a ser submetido à prefeitura.

Art. 18. Somente poderão ser inscritos na Prefeitura, como responsável técnico, os profissionais, pessoa física ou jurídica, devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.



§ 1º. Poderá ser cancelada a inscrição de profissionais, pessoa física ou jurídica, uma vez verificadas as irregularidades e aplicadas as sanções previstas nesta lei.

§ 2º. A inscrição de responsabilidade técnica no município terá validade de 05 (cinco) anos.

Art. 19. Uma pessoa jurídica será considerada legalmente habilitada a exercer as funções contidas no Art. 3º, desta lei quando tiver registrado, como representante ou responsável técnico, um profissional legalmente habilitado.

Art. 20. Os profissionais responsáveis pelo projeto e pela execução da obra deverão colocar em lugar visível e apropriado uma placa com a indicação de seus nomes, títulos e número de registro, nas especificações exigidas pelas normas do Conselho respectivo, bem como o número do processo da Prefeitura Municipal e uso futuro da edificação.

§ 1º. A placa deverá conter, além da identificação dos responsáveis técnicos, o zoneamento, a área a ser construída, reconstruída ou modificada e o uso a que se destina o imóvel.

§ 2º. Esta placa está isenta de qualquer tributação.

Art. 21. Se, no decorrer da obra, o responsável técnico cadastrado quiser isentar-se de responsabilidade, deverá declará-lo em comunicação escrita à Prefeitura, podendo aceitá-la a Fiscalização, caso não verifique nenhuma infração na obra.

§ 3º. Realizada a vistoria e constatada a inexistência de qualquer infração, será intimado o proprietário para, dentro de 03 (três) dias, sob pena de embargo e/ou multa, a apresentar novo responsável técnico, o qual deverá satisfazer as condições deste Código e assinar também a comunicação a ser dirigida para a Prefeitura.

§ 4º. Os dois responsáveis técnicos, o que se isenta de responsabilidade pela obra e o que a assume, poderão fazer uma só comunicação, desde que contenha as assinaturas de ambos e a do proprietário do imóvel.

§ 5º. A alteração de responsabilidade técnica deverá ser anotada em novo Alvará de Construção, que substituirá o anteriormente expedido.



Art. 22. A responsabilidade pelos projetos, cálculos e memoriais caberá aos profissionais que os tiverem assinado e a responsabilidade pela execução de uma obra caberá ao profissional que tiver assinado o projeto como responsável técnico e encaminhado o início de obras.

Parágrafo único. A aprovação dos projetos, dos cálculos e dos memoriais, bem como a fiscalização das obras, não implicam nenhuma responsabilidade técnica por parte da Prefeitura por qualquer dessas partes ou pela inobservância de dispositivos legais.

Art. 23. As atividades dos profissionais das empresas, firmas, sociedades e companhias legalmente habilitadas ficarão sujeitas às limitações das respectivas carteiras profissionais.

Parágrafo único. Em caso de dúvida sobre as limitações a que se refere este artigo, serão solicitados esclarecimentos do CREA ou do CAU.

CAPÍTULO III - DAS DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS E TÉCNICAS

Seção I – Da Consulta Prévia

Art. 24. Antes de solicitar aprovação do projeto, o requerente deverá efetivar a Consulta Prévia através do preenchimento da “Consulta Prévia para Requerer Alvará de Construção”.

§ 1º. O Requerente deverá indicar na consulta prévia os seguintes dados:

- I. Nome, endereço e contatos do proprietário do imóvel;
- II. endereço da obra (lote, quadra e loteamento);
- III. destino da obra (residencial, comercial, industrial ou especial);
- IV. natureza da obra (alvenaria, madeira ou mista);
- V. croquis de localização do lote.



§ 2º. Em resposta à Consulta Prévia, a Prefeitura deve emitir a Certidão de Critério Básico, indicando as normas urbanísticas incidentes sobre o lote, de acordo com o Plano Diretor e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, especialmente zoneamento, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, gabarito máximo e afastamentos mínimos, assim como outras informações pertinentes, conforme o caso.

Seção II - Do Projeto Executivo

Art. 25. À Prefeitura compete verificar a destinação de uma obra, no seu conjunto e nas suas partes, e recusar a que for inadequada sob o ponto de vista de segurança, higiene, salubridade e/ou estética.

Art. 26. Após a Consulta Prévia, o requerente apresentará o Projeto Executivo que deverá satisfazer as seguintes condições:

I. requerimento solicitando a aprovação do projeto, assinado pelo proprietário ou seu procurador legalmente constituído;

II. planta de situação do imóvel em escala 1:500 (um para quinhentos) ou 1:1.000 (um para mil), conforme a grandeza do objeto representado, contendo:

- a) delimitação do lote;
- b) indicação do Norte Magnético;
- c) indicação da numeração do lote a ser construído e dos lotes vizinhos;
- d) nome das vias públicas.

III. planta de locação em escala 1:200 (um para duzentos) ou 1:500 (um para quinhentos), conforme a grandeza do objeto representado, contendo:

- a) indicação do norte magnético;
- b) indicação do Logradouro;
- c) projeção da edificação ou das edificações dentro do lote, figurando córregos, áreas de preservação permanente, canais, locação das fossas



sépticas e filtros anaeróbios ou outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais;

- d) dimensões das divisas do lote e dos afastamentos da edificação em relação às divisas e à outra edificação porventura existente dentro do lote a ser edificado;
- e) relação contendo área do lote, área de projeção de cada unidade, cálculo da área total de cada unidade, da taxa de ocupação, da taxa de permeabilidade e do coeficiente de aproveitamento utilizado;
- f) locação e dimensionamento do sistema de captação e drenagem, quando existir;
- g) as cotas dos logradouros e dos passeios contíguos ao lote;
- h) as cotas de nível dos vértices do lote e dos meio-fios na direção das divisas laterais;

IV. planta de cada pavimento que comportar a edificação em escala 1:50 (um para cinquenta) ou 1:100 (um para cem), segundo a grandeza do objeto representado, que indiquem claramente:

- a) o uso e as dimensões de cada compartimento, inclusive garagem e estacionamento;
- b) as diferenças de nível entre pisos;
- c) a indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra;
- d) os vãos de acesso e iluminação/ventilação, com respectivas dimensões e posicionamento;
- e) as projeções e dimensões de beirais, marquises, alçapões e outros elementos superiores;
- f) a representação dos pisos laváveis;
- g) a amarração do pavimento térreo na divisa mais próxima, bem como na testada;



- V. elevação das fachadas, em escala correspondente à da planta, que demonstre a característica das esquadrias, acabamentos das paredes e aspecto do telhado;
- VI. gradil, em escala correspondente à da fachada, com indicação de "grade" da rua e que demonstre os níveis do passeio, rebaixamento de meio-fios, altura e acabamento das paredes ou grades, bem como posicionamento e medidas de portões;
- VII. quadro de esquadrias;
- VIII. um corte longitudinal e um corte transversal, no mínimo, em escala correspondente à da planta, devidamente cotadas e com a indicação dos elementos necessários à compreensão do projeto como:
- geometria de escadas;
 - diferença de nível dos pisos;
 - diferença de nível entre pavimentos;
 - altura de peitoris, vergas e guarda-corpos;
 - altura dos revestimentos laváveis;
 - altura de cumeeiras e reservatório de água superior;
 - elementos de contenção acoplados à edificação com indicação da necessidade de impermeabilização;
 - diferença de nível entre o passeio do logradouro e a soleira da edificação;
 - projeção do terreno natural para dimensionamento dos cortes e aterros necessários no terreno;
- IX. diagrama da cobertura, em escala 1:100 (um para cem) ou 1:200 (um para duzentos), de acordo com a grandeza do objeto a ser representado, abrangendo os seguintes elementos e informações:
- cumeeiras;
 - calhas;
 - indicação da direção de fluxo das águas e inclinação dos panos de telhado;



- d) especificação do tipo de telha;
- e) lajes impermeáveis;
- f) indicação dos tubos de descida pluvial e businotes;
- g) projeção da edificação;
- h) medidas dos beirais;

X. quadro de áreas;

XI. memorial de cálculo das áreas de projeção por pavimento.

§ 1º. Os cortes e fachadas deverão ser apresentados em número suficiente para um perfeito entendimento do projeto e convenientemente cotados, com a representação do perfil natural do terreno e dos níveis das edificações.

§ 2º. Todas as pranchas relacionadas no caput deste artigo deverão ser apresentadas em 3 (três) vias, assinadas pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico pela obra, sendo que uma das vias será arquivada pela Prefeitura e as outras serão devolvidas ao requerente, após aprovação, contendo em todas as folhas os carimbos de aprovação e as rubricas dos funcionários encarregados, além de uma cópia em meio digital.

§ 3º. Em todas as peças gráficas dos incisos IV, V, VI, VII, VIII e IX do caput deste artigo deverão constar às dimensões da obra, bem como o memorial descritivo contendo as especificações dos materiais utilizados.

§ 4º. As plantas e as seções de edificações de grandes proporções, bem como as plantas de terrenos muito extensos, poderão ser apresentadas em escalas menores do que as indicadas, contanto que sejam acompanhadas dos detalhes essenciais em escala maior, bem como de legendas e indicação dos acidentes do terreno.

§ 5º. Se o proprietário da obra não for proprietário do terreno, a Prefeitura exigirá autorização, com firma reconhecida, do proprietário para que o requerente construa sobre o terreno.



§ 6º. Os projetos da obra e as Anotações/Registros de Responsabilidade Técnica deverão ser apresentados em conformidade com as normas do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.

Art. 27. A Prefeitura poderá exigir especificação técnica, como indicação e cálculos dos elementos essenciais da construção e dos materiais nela empregados, em documento assinado pelo autor do projeto e pelo proprietário do imóvel.

Parágrafo único. A especificação referida no caput deste artigo, considerada parte integrante do projeto aprovado, será arquivada pela Prefeitura, devendo uma cópia ser apresentada ao fiscal da mesma, sempre que este o exigir, no decorrer da construção.

Art. 28. Os projetos relacionados aos imóveis localizados nas Zonas de Proteção Cultural I e II, os bens tombados ou localizados no perímetro de entorno destes e aqueles bens listados no Inventário de Proteção ao Acervo Cultural - IPAC ficam sujeitos à análise e aprovação do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN ou do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Serro, conforme o caso.

Art. 29. Todo o projeto que contrariar os dispositivos deste Código será devolvido ao autor, por meio de parecer técnico, esclarecendo às omissões encontradas pela Prefeitura.

Art. 30. A Prefeitura deverá emitir parecer ao requerente em até 40 (quarenta) dias após a constatação do pagamento da guia do protocolo.

§ 1º. O requerente terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir da emissão do parecer pela Prefeitura para respondê-lo, com as informações e documentos necessários.

§ 2º. Caso o requerente não responda a qualquer parecer decorridos 120 (cento e vinte) dias da data de emissão do mesmo, o processo de análise de projeto será encerrado.

Art. 31. A Prefeitura terá um novo prazo de até 20 (vinte) dias a partir da data de resposta do requerente, para emitir novo parecer. Caso a legislação edilícia sofra qualquer alteração, a análise de projeto terá 01 (um) ano a partir da publicação daquela



alteração para se concluir, após o que terá prosseguimento seguindo o disposto na nova legislação.

Parágrafo único. Concluída a análise de projeto dentro do prazo disposto no caput deste artigo, ficam garantidos ao requerente os atos administrativos subsequentes bem como seus prazos, de acordo com o disposto nesta Lei.

Seção III - Das Normas Técnicas de Apresentação de Projeto

Art. 32. Os projetos somente serão aceitos quando legíveis e de acordo com as normas técnicas de desenho arquitetônico, estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 1º. As folhas de projeto deverão seguir as normas da ABNT quanto aos tamanhos escolhidos, sendo apresentadas em cópias cuidadosamente dobradas, nunca em rolo, tomando-se por tamanho padrão um retângulo de 21,0 cm x 29,7 cm (vinte e um centímetros por vinte e nove centímetros e sete milímetros), tamanho A4, com número ímpar de dobras, tendo margem de 1,0 cm em toda a periferia da folha, exceto na margem lateral esquerda, a qual será de 2,5 cm (orelha) para fixação em pastas.

§ 2º. No caso de vários desenhos para um mesmo projeto, as folhas deverão ser numeradas em ordem crescente.

§ 3º. No canto inferior direito da(s) folha(s) do projeto, será desenhado um quadro-legenda com 17,5 cm (dezessete centímetros e cinco milímetros) de largura e 27,7 cm (vinte e sete centímetros e sete milímetros) de altura, tamanho A4 reduzidas as margens, onde constarão:

I. um carimbo ocupando o extremo inferior especificando:

- a) natureza e destino da obra;
- b) referência da folha, informando seu conteúdo, como plantas, cortes, elevações e outros;
- c) tipo de projeto, como, por exemplo, arquitetônico, estrutural, elétrico, telefônico, hidro sanitário e outros;



- d) indicação do nome e assinatura do requerente, do autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra, sendo estes últimos, com indicação dos números de CREA ou CAU;
 - e) data;
 - f) escala;
- II. espaço reservado para colocação da área do lote, áreas ocupadas pelas edificações já existentes e pela nova construção, reconstrução, reforma ou ampliação, discriminadas por pavimento, ou edículas;
- III. espaço reservado à Prefeitura e demais órgãos competentes para aprovação, observações e anotações, com dimensões de 17,5 cm x 6,0 cm (dezessete centímetros e cinco milímetros por seis centímetros).

§ 4º. Nos projetos de reforma, ampliação ou reconstrução, as peças gráficas serão apresentadas:

- I. em cheio, as partes conservadas;
- II. em hachurado, as partes a construir;
- III. em pontilhado, as partes a demolir

§ 5º. As dimensões lineares deverão ser anotadas em metros e as áreas em metros quadrados, devendo ser arredondadas segundo as regras usuais, limitando-se a dois algarismos após a vírgula.

Seção IV - Das Modificações dos Projetos Aprovados

Art. 33. Para modificações em projeto aprovado, assim como para alteração do destino de qualquer compartimento constante do mesmo, será necessária a aprovação do projeto modificativo ou substitutivo.

§ 1º. O requerimento solicitando aprovação do projeto modificativo ou substitutivo deverá ser acompanhado de cópia do projeto anteriormente aprovado e do respectivo “Alvará de Construção”, se houver.



§ 2º. Na aprovação do projeto modificativo será expedido novo “Alvará de Construção”, que substituirá o anterior.

Seção V - Do Alvará de Construção

Art. 34. Após aprovação do Projeto Executivo e pagamento dos emolumentos devidos, será expedido o “Alvará de Construção”, assinado pela autoridade competente, mediante a apresentação da guia quitada.

Parágrafo único. No alvará de construção, serão expressos:

- I. nome do proprietário do imóvel;
- II. número do protocolo de solicitação de aprovação do projeto;
- III. descrição sumária da obra, com indicação da área construída, finalidade e natureza;
- IV. local da obra, com lote, quadra, loteamento, rua e número postal, se existente;
- V. identificação dos profissionais responsáveis pelo projeto arquitetônico e pela construção;
- VI. nome e assinatura da autoridade pública municipal;
- VII. outras indicações julgadas necessárias.

Art. 35. O Alvará de Construção será válido pelo prazo de 12 (doze) meses, contados da data de sua expedição.

Parágrafo único. Se a obra não for iniciada dentro do prazo referido no caput deste artigo, o alvará perderá sua validade, podendo ser renovado.

Art. 36. Para efeito do presente Código, uma obra será considerada iniciada desde que suas fundações estejam totalmente construídas, inclusive baldrames.

§ 1º. O Responsável Técnico deverá informar por escrito a conclusão das fundações e baldrames, para que a Fiscalização de Obras proceda à vistoria.



§ 2º. Efetuada a vistoria, a Fiscalização de Obras emitirá parecer de que a implantação da obra confere com o projeto aprovado.

§ 3º. O parecer da Fiscalização de Obras deverá, necessariamente, ser anexado ao Processo de Emissão do Habite-se.

§ 4º. Não estando de acordo a implantação, os serviços de fundação, baldrames e posteriores, se houverem, deverão ser demolidos.

Art. 37. Considera-se prescrito o Alvará de Construção de obra que, após iniciada, sofrer interrupção superior a 12 (doze) meses.

Art. 38. Após a aprovação do projeto, o interessado deverá retirar o respectivo alvará no prazo de 08 (oito) dias, sob pena de suspensão da construção até a satisfação desta exigência.

Art. 39. Os exemplares do projeto, rubricados pela autoridade competente, e a cópia serão entregues ao requerente, juntamente com o alvará e o recibo dos emolumentos, devendo o original ficar arquivado na Prefeitura.

Parágrafo único. A cópia entregue ao requerente, assinada pelo responsável técnico, bem como o alvará, deverão ser mantidas sempre no local da obra, para controle da fiscalização.

Art. 40. As modificações essenciais do projeto já aprovado, só poderão ser executadas mediante novo requerimento, conforme Seção II deste Capítulo.

Art. 41. Se a construção não for concluída no prazo fixado no processo de aprovação, deverá ser requerida a prorrogação do prazo, mediante pagamento dos emolumentos respectivos a cada prorrogação.

Art. 42. Ficam dispensadas de apresentação de projeto, ficando, porém, sujeitos à apresentação de croquis e expedição de Alvará, a construção de dependências não destinadas à moradia, uso comercial e industrial, tais como telheiros, depósitos de uso doméstico, viveiros, galinheiros, caramanchões ou similares, desde que não ultrapassem a área de 18 m² (dezoito metros quadrados).



Art. 43. É dispensável a apresentação de projeto e requerimento para expedição de Alvará de Construção, para:

- I. construção de pequenos barracões provisórios destinados a depósito de materiais durante a construção de edificações, que deverão ser demolidos após o término das obras;
- II. obras de reparos em fachadas quando não compreendem alteração das linhas arquitetônicas.

Parágrafo único. A dispensa disposta no caput desse artigo não se aplica aos imóveis localizados nas Zonas de Proteção Cultural I e II, nos bens tombados e no perímetro de entorno destes, e naqueles bens listados no Inventário de Proteção ao Acervo Cultural - IPAC, que necessitarão de parecer do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Serro e do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.

Art. 44. Se toda documentação estiver completa e em conformidade com as normas aplicáveis, forem atendidos os pareceres pelo requerente e o projeto apresentado estiver em condições de aprovação, a Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para aprovação do Projeto Executivo e expedição do Alvará de Construção, a contar da data da última apresentação de documentos e/ou esclarecimentos pelo requerente.

Seção VI - Início e Andamento das Obras

Art. 45. Nenhuma obra poderá ser iniciada sem que o responsável técnico tenha enviado à Prefeitura, com a antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, a respectiva comunicação de início.

Art. 46. A responsabilidade técnica pela construção, perante a Prefeitura, começa na data da comunicação de início da construção.

Art. 47. Nenhuma edificação poderá ter sua construção iniciada sem que seja examinado e aprovado o projeto e concedido o alvará de construção pela Prefeitura Municipal.



Parágrafo único. Equiparam-se à edificação, para os fins deste artigo, os projetos de pontes, túneis, viadutos, passarelas, canais, bueiros e obras assemelhadas, cuja execução seja da iniciativa ou responsabilidade de empresas ou particulares e que interfiram de qualquer forma com a malha viária municipal, os quais estão sujeitos, obrigatoriamente, ao prévio exame e aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 48. Durante o transcorrer da construção, deverão ser mantidos na obra, com fácil acesso à fiscalização, os seguintes documentos:

- I. alvará de construção;
- II. cópia do projeto aprovado, assinado pela autoridade competente e pelo responsável técnico.

Art. 49. As obras deverão ser executadas em pleno acordo com os elementos geométricos essenciais do projeto aprovado.

Parágrafo Único. Consideram-se elementos geométricos essenciais, na construção de edifícios:

- I. a altura do edifício;
- II. os pés direitos;
- III. a espessura das paredes mestras, as seções das vigas, dos pilares e das colunas e as dimensões dos embasamentos;
- IV. as dimensões e as áreas dos pavimentos e compartimentos;
- V. as dimensões das áreas e das passagens;
- VI. a posição das paredes externas;
- VII. a área e a forma da cobertura;
- VIII. a posição e a dimensão dos vãos externos;
- IX. as dimensões das saliências;
- X. as linhas e detalhes da fachada.



Art. 50. Em todas as obras, o armazenamento de água deverá ser feito em caixa coberta.

Art. 51. A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos, será procedida de forma a obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades limítrofes e dos logradouros públicos, observada em especial a legislação trabalhista pertinente.

§ 1º. Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições, sendo vedada sua utilização ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção, salvo no interior dos tapumes que avançarem sobre o logradouro.

§ 2º. 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.

§ 3º. Em qualquer obra, fica proibido executar, antes das 07 (sete) horas e depois das 19 (dezenove) horas, qualquer trabalho ou serviço que produza ruído.

Seção VII - Do Habite-se

Art. 52. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja efetuada a vistoria e expedido o respectivo Habite-se.

Art. 53. Concluída a obra, o proprietário ou responsável técnico deverá requerer à Prefeitura Municipal o Habite-se e a Baixa de Construção.

§ 1º. A Baixa de Construção deverá também ser solicitada quando o proprietário decidir-se pela paralisação da obra.

§ 2º. O Habite-se e a Baixa de Construção serão concedidos após vistoria da obra por responsável da Secretaria Municipal de Obras, Transporte, Urbanismo, Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.



§ 3º. O Habite-se só será expedido quando a edificação tiver condições de habitabilidade, estando em funcionamento às instalações hidro sanitárias, elétricas, de combate e prevenção à incêndio, quando for o caso, e demais instalações necessárias.

Art. 54. A Prefeitura, no prazo de 30 (trinta) dias contados da entrada do requerimento, realizará a vistoria e, constatado que a obra foi executada em consonância com o projeto aprovado, expedirá o Habite-se e dará baixa na construção.

Art. 55. Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação foi construída, ampliada, reconstruída ou reformada em desacordo com o projeto aprovado, o responsável técnico será notificado e obrigado a regularizar a obra dentro dos padrões do projeto aprovado e deste Código, sob pena de demolição em caso de descumprimento.

Seção VIII - Das Vistorias

Art. 56. A Prefeitura fiscalizará as obras realizadas, a fim de que sejam executadas dentro das disposições deste Código, demais normas pertinentes e de acordo com os projetos aprovados.

§ 1º. Os engenheiros e fiscais da Prefeitura terão ingresso garantido a todas as obras mediante apresentação de identificação e independentemente de qualquer outra formalidade.

§ 2º. Os funcionários investidos em função fiscalizadora poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens e papéis de qualquer natureza, desde que constituam objeto da presente Lei.

§ 3º. Aqueles que impedirem ou obstruírem a ação fiscalizadora municipal estarão sujeitos a advertência, notificação e aplicação das penalidades previstas nesta lei, incluindo o embargo da obra.

Art. 57. Em qualquer período da execução da obra, o órgão competente da Prefeitura poderá exigir que lhe sejam exibidos as plantas, cálculos e demais detalhes que julgar necessários para o exercício da fiscalização.



Seção IX - Da Baixa e Habite-se Parciais

Art. 58. Poderá ser concedida Baixa e Habite-se Parciais:

- I. ao edifício composto de pátio comercial e parte residencial, quando uma puder ser utilizada independentemente e sem prejuízo da outra;
- II. ao edifício concluído de um conjunto de edifícios a serem construídos no mesmo terreno.

Art. 59. Parágrafo único. A Prefeitura terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados da entrada do requerimento, para realizar a vistoria e conceder Baixa e Habite-se Parciais.

Seção X – Alteração de Destinação

Art. 60. Concedida a Baixa de Construção, não poderá ser alterada a destinação da obra, sob pena de multa e interdição, salvo se expressamente autorizado pela Prefeitura.

§ 1º. A Prefeitura só poderá permitir a alteração, total ou parcial, da destinação de uma obra se tal fato não incorrer na inobservância de qualquer dos dispositivos deste Código e do Plano Diretor.

§ 2º. A licença para alteração de destinação será solicitada através de requerimento, instruído com o projeto da edificação, e concedida por meio de um alvará específico.

Seção XI - Paralisação das Obras

Art. 61. No caso de se verificar a paralisação de uma obra por mais de 120 (cento e vinte) dias, deverá ser feito o fechamento do terreno, no alinhamento do logradouro, por meio de muro dotado de portão de entrada, observadas as exigências deste Código e do Código de Posturas para o fechamento de terrenos na zona respectiva.

§ 1º. Tratando-se de construção no alinhamento, um dos vãos abertos sobre o logradouro deverá ser guarnecido com porta para permitir o acesso ao interior da



construção, devendo ser todos os outros vãos, que deitarem para o logradouro, fechados com alvenaria.

§ 2º. No caso de continuar paralisada a construção depois de decorridos mais de 60 (sessenta) dias do seu fechamento, será feita uma vistoria no local pela fiscalização de obras, a fim de verificar se a construção oferece risco de segurança e determinar as providências que forem convenientes.

§ 3º. A vistoria será repetida sempre que julgada necessária, enquanto durar a paralisação da obra.

§ 4º. Todo reservatório de água existente deverá ser protegido para evitar a proliferação de vetores.

Seção XII - Da Licença para Demolição

Art. 62. O interessado em realizar demolição de edificação, ou parte dela, deverá fazer o pagamento da respectiva taxa e solicitar à Prefeitura, através de requerimento, que lhe seja concedida a licença através da liberação do Alvará de Demolição, em que constará:

- I. nome do proprietário do imóvel;
- II. número do protocolo do requerimento solicitando a demolição;
- III. localização da edificação a ser demolida, especialmente lote, quadra, loteamento e endereço;
- IV. nome do profissional responsável, quando exigido;
- V. parecer do órgão de meio ambiente da Prefeitura quanto ao atendimento da legislação pertinente, principalmente no que diz respeito a disposição final dos resíduos.

§ 1º. Tratando-se de edifício com mais de dois pavimentos ou de qualquer construção que tenha mais de 6 (seis) metros de altura, a demolição só poderá ser efetuada sob a responsabilidade técnica de profissional registrado na Prefeitura.



§ 2º. Edificações que estejam, a juízo do setor competente da Prefeitura, ameaçadas de desabamento, deverão ser demolidas pelo proprietário, no prazo assinalado pela Prefeitura, salvo aquelas consideradas de interesse cultural, cadastradas ou tombadas.

§ 3º. Caso o proprietário se recuse a realizar a demolição nos casos previstos no §2º deste artigo, a Prefeitura executará a demolição, cobrando do proprietário as despesas correspondentes, acrescidas de Taxa de Administração de 20% (vinte por cento).

§ 4º. Quando o licenciamento de demolição envolver imóveis localizados na Zona de Proteção Cultural I e II, em bens tombados, em bens listados no Inventário de Proteção ao Acervo Cultural - IPAC ou em perímetro de entorno de bens tombados, o processo será instruído com parecer do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Serro e do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.

Art. 63. Exceto no caso de perigo iminente, não se procederá à demolição do prédio no alinhamento sem o tapamento da frente correspondente à fachada.

Art. 64. Em qualquer demolição, o profissional responsável ou proprietário, conforme o caso, colocará em prática todas as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos operários, do público, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas e ainda para impedir o levantamento do pó, molhando o entulho e fazendo a irrigação do logradouro público, que deverá também ser varrido, quando preciso.

Parágrafo único: A Prefeitura poderá, sempre que julgar conveniente, principalmente nos logradouros da zona central, estabelecer o horário dentro do qual a demolição deverá ser feita.

Art. 65. Caso ocorram danos às edificações vizinhas, logradouros ou redes de serviços públicos, os mesmos deverão ser reparados pelo proprietário do imóvel em demolição, sob pena de multa.



CAPÍTULO IV – DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 66. O órgão competente da Prefeitura poderá impedir o emprego de qualquer material não normatizado e, em consequência, exigir o seu exame, às expensas do responsável técnico ou do proprietário do imóvel, em laboratório de entidade oficialmente reconhecida.

Art. 67. A especificação dos componentes básicos da edificação, que compreendem fundações, estruturas, paredes e cobertura, são de responsabilidade do autor do projeto e do executante, no âmbito de suas respectivas competências, e do proprietário.

Seção II - Das Fundações e Estruturas

Art. 68. As fundações e estruturas deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do lote e considerar as interferências para com as edificações vizinhas, logradouros e instalações de serviços públicos.

Parágrafo único. A movimentação dos materiais e equipamentos necessários à execução de obras será feita, exclusivamente, dentro do espaço aéreo do imóvel ou de outro imóvel com autorização expressa do proprietário do mesmo.

Seção III - Das Escavações e Aterros

Art. 69. Nas escavações e aterros deverão ser adotadas medidas de segurança para evitar o deslocamento de terra nas divisas do lote em construção ou eventuais danos às construções vizinhas.

Art. 70. No caso de escavações e aterros de caráter permanente, que modificam o perfil do lote, o responsável técnico é obrigado a proteger as edificações lindeiras e o logradouro público com obras de proteção contra o deslocamento de terra.



Art. 71. Os interessados pelos serviços de escavações e aterros são responsáveis pela manutenção e limpeza das vias e logradouros durante e após as obras.

Seção IV - Dos Canteiros de Obra, Tapumes e Andaimes

Art. 72. Enquanto durarem os serviços de construção, reforma ou demolição, o responsável pela obra deverá adotar as medidas necessárias para a proteção e segurança dos trabalhadores, do público, das propriedades vizinhas e dos logradouros públicos, observando em especial as normas oficiais relativas à segurança e medicina do trabalho.

§ 1º. Os serviços, especialmente no caso de demolições, escavações e fundações, não deverão prejudicar imóveis e instalações vizinhas, nem os passeios dos logradouros.

§ 2º. A limpeza do logradouro público, em toda a extensão em que for prejudicada em consequência dos serviços ou pelo movimento de veículos de transporte de material, será permanentemente mantida pelo interessado no serviço.

§ 3º. O canteiro de serviços deverá ser dotado de instalações sanitárias e outras dependências para os trabalhadores de acordo com as normas oficiais.

Art. 73. Nenhuma obra, inclusive demolição, quando feita no alinhamento das vias públicas, poderá dispensar o tapume provisório, que ocupará uma faixa de largura máxima igual a metade do passeio, salvo em casos especiais, a juízo da Prefeitura Municipal.

Art. 74. A altura do tapume não poderá ser inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), devendo haver, quando necessário, uma proteção inclinada sob o ângulo de 45º (quarenta e cinco graus), atingindo até o ponto cuja projeção sobre o passeio diste do meio-fio, no máximo, a quarta parte da largura do passeio, a qual não poderá ser ultrapassada.

§ 1º. Quando os tapumes forem construídos em esquinas, placas provisórias de nomenclatura dos logradouros serão neles afixados de forma visível.

§ 2º. Dispensa-se o tapume quando se tratar de:



I. construção ou reparos de muros ou grades com altura não superior a 3,00m (três metros);

II. pinturas ou pequenos reparos.

§ 3º. Quando da necessidade de acabamento da fachada, localizada no alinhamento, até a altura de 4,00m (quatro metros) acima do nível do passeio do logradouro, poderá o tapume avançar sobre o passeio, pelo prazo estritamente necessário e obedecendo às demais disposições desta seção.

Art. 75. Os andaimes deverão, em qualquer hipótese, ficar dentro do tapume e satisfazer às seguintes condições:

I. os postes, travessas, escadas e demais peças de armação deverão oferecer resistência e estabilidade que garantam a segurança dos trabalhadores e transeuntes contra acidentes;

II. não terão largura superior à do passeio;

III. garantirão proteção às árvores, aparelhos de iluminação pública, placas, postes e outros dispositivos existentes, sem prejuízo da completa eficiência de tais aparelhos;

IV. a ponte de serviço deverá dispor de cortina externa que impeça a queda de material.

§ 1º. Os andaimes suspensos não deverão ter largura superior a 2,00m (dois metros) e serão guarnecidos, em todas as faces externas, inclusive a inferior, com fechamento que impeça a queda de materiais.

§ 2º. Andaimes suspensos por cabos serão permitidos, desde que o passadiço:

I. não desça a altura inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), em relação ao passeio;

II. tenha largura de 1,00m (um metro), no mínimo, a 2,00m (dois metros), no máximo;

III. tenha resistência correspondente a 700kg (setecentos quilogramas) por metro quadrado;



IV. seja dotado de proteção em todas as faces livres, para segurança dos trabalhadores.

Seção V - Dos Passeios e Muros

Art. 76. Os proprietários de imóveis que tenham frente para ruas pavimentadas ou com meio-fio e sarjeta, são obrigados a pavimentar e manter os passeios à frente de seus lotes.

§ 1º. Os passeios terão declividade transversal de 2% (dois por cento).

§ 2º. Quando os passeios se acharem em mau estado, a Prefeitura notificará os proprietários a consertá-los em prazo a ser fixado na notificação.

§ 3º. Se o proprietário notificado nos termos do §2º deste artigo não realizar o reparo no prazo assinalado, a Prefeitura realizará o serviço, cobrando do proprietário as despesas totais, acrescidas da Taxa de Administração de 20% (vinte por cento), além da multa correspondente à infração.

§ 4º. Nos acessos de veículo será permitido o rebaixamento da guia ou meio-fio, na extensão máxima de 5,00m (cinco metros) por testada de unidade imobiliária.

Art. 77. Na Zona de Proteção Cultural será permitida a construção de patamares e degraus nos passeios para garantir o acesso à edificações históricas.

Parágrafo único. Deve ser apresentado à prefeitura municipal e ao IPHAN parecer técnico justificando a necessidade de construção de patamares e degraus de acesso nos casos indicados no caput desse artigo.

Art. 78. O Revestimento do passeio deverá ser de um dos seguintes materiais:

- I. argamassa de cimento e areia;
- II. ladrilhos de cimento e de grés;
- III. laje de pedra.



§ 1º. Não serão permitidos passeios com acabamento liso ou escorregadio que promova a insegurança do pedestre.

§ 2º. Na Zona de Proteção Cultural o revestimento dos passeios deverá obedecer as definições da Lei Municipal 3030/2016.

§ 3º. O revestimento a ser usado deverá estar definido no projeto a ser aprovado pela Prefeitura e IPHAN.

Art. 79. A largura dos passeios a serem implantados nos novos parcelamentos estão definidos na Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo

§ 1º. Nos casos de parcelamento já implantado, as especificações de largura dos passeios serão fornecidas pela Prefeitura mediante requerimento.

Art. 80. Os lotes não edificados situados em logradouros pavimentados devem ter muros nos respectivos alinhamentos, em atendimento ao disposto no Código de Posturas.

Parágrafo único. Nos imóveis localizados dentro da Zona de Proteção Cultural I, os muros terão que ser rebocados e pintados em cor branca, inclusive na parte interno, excetuando-se os muros de pedra.

Seção VI- Das Paredes

Art. 81. As paredes das edificações em geral, quando executadas em alvenaria, deverão ter espessura não inferior a 0,10m (zero vírgula dez metros).

Art. 82. Os pavimentos acima do solo que não forem vedados por paredes perimetrais deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra quedas com altura mínima de 1,10m (um vírgula dez metros) quando interno e 1,30m (um vírgula trinta metros) quando externo, resistente a impactos e pressão.



Parágrafo único. Se o guarda-corpo for vazado, deverá assegurar condições de segurança contra transposição de esfera com diâmetro superior a 0,15m (zero vírgula quinze metros).

Seção VII - Das Fachadas

Art. 83. As fachadas e demais paredes externas das edificações, inclusive aquelas nas divisas do lote, deverão receber emboco e reboco, tratamento para impermeabilização, quando for o caso, e serem convenientemente conservadas.

Art. 84. Nas edificações localizadas na Zona de Proteção Cultural I, as fachadas deverão receber os seguintes revestimentos:

- I. as alvenarias deverão receber pintura externa, à base de água, na cor branco fosco ou acetinado;
- II. os vãos e demais elementos externos de madeira deverão receber pintura em uma ou duas tonalidades, de acordo com o padrão da arquitetura colonial tradicional local, observando-se para tanto a paleta de cores do IPHAN, com as seguintes opções:
 - a) azul Del Rey, celeste ou francês;
 - b) verde colonial;
 - c) colorado;
 - d) tabaco;
 - e) marrom conhaque;
 - f) ocre;
 - g) cinza.

§ 1º. Alternativamente, poderá ser realizada prospecção pictórica nos elementos para se chegar à cor original da edificação, que poderá ser utilizada.



§ 2º. Nas edificações localizadas nas demais zonas do Distrito Sede, as alvenarias das fachadas deverão receber pintura externa em cores claras.

Art. 85. As saliências poderão alcançar o limite máximo de 0,30 (zero vírgula trinta metros), exceto quando servirem para contorno de aparelhos de ar condicionado, caso em que poderão alcançar 0,50m (zero vírgula cinquenta metros), desde que sejam individuais para cada aparelho e possuam largura e altura não superiores a 1,20m (um vírgula vinte metros).

Art. 86. Nos logradouros onde forem permitidas edificações no alinhamento, não poderão ser projetadas saliências nas respectivas fachadas que estejam a menos de 2,40m (dois vírgula quarenta metros) de altura do passeio público.

Art. 87. Nas edificações localizadas nas Zonas de Proteção Cultural I, não serão permitidas execução de elementos arquitetônicos e aplicação de acabamentos externos nas fachadas vistas que não condizem com o padrão da arquitetura tradicional local, como elementos decorativos diversos, barrados em pedra, aplicação de chapisco, texturas, chaminés, vasos, jardineiras, águas furtadas, arandelas, esquadrias, entre outros.

Seção VIII - Das Coberturas

Art. 88. As novas edificações ou reformas localizadas nas Zonas de Proteção Cultural I deverão seguir o seguinte padrão de cobertura:

- I. cobertura executada em dois ou quatro planos;
- II. utilização de telhas cerâmicas curvas com galbo de contrafeito;
- III. arremate dos beirais em cachorro corrido com desenho simplificado;
- IV. esquadrias de madeira vedadas em folhas com encaixe tipo calha ou macho e fêmea.



Seção IX - Dos Mezaninos

Art. 89. A construção de mezaninos é permitida desde que não sejam prejudicadas as condições de ventilação, iluminação e segurança, tanto dos compartimentos onde estas construções forem executadas, como do espaço assim criado.

Art. 90. Os mezaninos deverão atender às seguintes condições:

- I. permitir passagem livre com altura mínima de 2,00m (dois metros) nos dois níveis de sua projeção;
- II. ter acesso exclusivo, através do compartimento onde se situar, por escada permanente.

Seção X- Das Chaminés

§ 1º. As chaminés de qualquer espécie, em usos não residenciais, serão executadas de maneira que a emissão de fumo, fuligem, odores ou resíduos respeitem a legislação ambiental pertinente.

§ 2º. A qualquer momento a Prefeitura poderá determinar a modificação das chaminés existentes, o emprego de dispositivos fumívoros ou outros dispositivos de controle da poluição atmosférica, a fim de ser cumprido o que dispõe o presente artigo.

§ 3º. As chaminés de lareiras, churrasqueiras e coifas deverão ultrapassar o pano de cobertura que as contem no mínimo em 0,50m (zero vírgula cinquenta metros);

Seção XI - Dos Pórticos

Art. 91. Não serão consideradas como área construída as coberturas, executadas em qualquer material, que se caracterizem como pórtico sobre portão de entrada, portão de garagem e sobre padrão de medição de água e luz, mesmo com projeção sobre o logradouro público, desde que atendam as seguintes condições:



- I. ter área de projeção máxima de 12,00m² (doze metros quadrados);
- II. ter balanço máximo sobre o logradouro público de 0,50m (zero vírgula cinquenta metros).

§ 1º. Desde que atendido o inciso I do caput deste artigo, poderá existir mais de um pórtico.

§ 2º. Quando em balanço, o pórtico deverá atender à altura mínima de 2,20m (dois vírgula vinte metros) acima do nível do passeio público.

Art. 92. É vedada a construção de pórticos ou outros elementos que impossibilitem a entrada de veículos de mudanças e de bombeiros em condomínios residenciais e em imóveis com atividades de grande porte que reúnam público.

Parágrafo único. A largura mínima útil dos portões de entrada nos imóveis referidos no caput deste artigo será de 3,50m (três vírgula cinquenta metros) e a altura livre sob quaisquer pórticos, vergas ou marquises situadas sobre estas passagens será de 4,50m (quatro vírgula cinquenta metros)

Seção XII - Dos Estacionamentos

Art. 93. Os estacionamentos de veículos, para os diferentes usos e atividades permitidos, serão classificados em:

- I. privativos: de utilização exclusiva da população permanente da edificação;
- II. seletivos: de utilização da população flutuante da edificação;
- III. coletivos: de utilização da população em geral.

Art. 94. Deverão ser previstas vagas para veículos de pessoas com deficiência em estacionamentos seletivos e coletivos, na razão de 02 (duas) vagas para as primeiras 100 (cem) ou fração e mais 2% (dois por cento) do número total de vagas existente caso seja maior que 100 (cem).



Art. 95. Fica assegurada aos idosos a reserva de 5% (cinco por cento) das vagas nos estacionamentos coletivos e seletivos, as quais deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade ao usuário.

Art. 96. Os acessos de veículos através de rebaixamento de meios-fios, as faixas de circulação e os espaços de manobra e estacionamento deverão obedecer aos esquemas constantes nas normas de zoneamento e de parcelamento, uso e ocupação do solo vigentes.

Parágrafo único. O acesso de veículos ao imóvel compreende a faixa de passeio público entre o meio-fio e o alinhamento do terreno, defronte aos vãos de entrada.

Art. 97. Visando a segurança dos pedestres, a abertura destinada à saída de veículos do imóvel deverá estar posicionada de forma tal que permita a visualização do passeio público.

Art. 98. A acomodação transversal do acesso entre o perfil do logradouro e os espaços de circulação e estacionamento será feita exclusivamente dentro do imóvel, de forma a não criar degraus ou desníveis abruptos no passeio público.

Parágrafo único. Admite-se no passeio público rampas com inclinação máxima de 20% (vinte por cento), salvo em loteamentos aprovados antes desta Lei.

Art. 99. As faixas de circulação de veículos no interior do imóvel deverão apresentar dimensões mínimas, para cada sentido de tráfego, de:

- I. 2,50m (dois vírgula cinquenta metros) de largura, quando destinadas à circulação de automóveis e utilitários;
- II. 3,50m (três vírgula cinquenta metros) de largura, quando destinadas à circulação de caminhões e ônibus.

§ 1º. Nas edificações para fins residenciais, admite-se faixa de circulação única para mais de um sentido de tráfego.

§ 2º. Nos demais usos, admite-se faixa de circulação única, desde que o número de vagas de estacionamento seja menor que 40 (quarenta) unidades.



Art. 100. Os vãos de entrada e os rebaixamentos de meio-fio para acesso de veículos ao imóvel deverão ser implantados de modo a restar junto ao meio-fio espaço para estacionamento nos logradouros públicos e terão dimensões máximas que atendam aos seguintes parâmetros:

- I. para lotes com testada até 8,00m (oito metros) admite-se um rebaixamento de até 2,50m (dois vírgula cinquenta metros);
- II. para lotes com testada maior que 8,00m (oito metros) até 15,00m (quinze metros) admite-se um rebaixamento de até 5,00m (cinco metros);
- III. para lotes com testada maior que 15,00m (quinze metros) até 30,00m (trinta metros) admite-se um rebaixamento de até 7,50m (sete vírgula cinquenta metros);
- IV. para lotes com testada maior que 30,00m (trinta metros) o rebaixamento poderá ter a dimensão da testada multiplicada por 0,30 (três décimos).

Art. 101. Deverão ser previstos espaços de manobra e estacionamento de veículos dentro do imóvel, de forma que estas operações não sejam executadas nos logradouros públicos.

Art. 102. Os estacionamentos seletivos e coletivos deverão ter área de acumulação, acomodação e manobra de veículos dimensionada conforme as normas de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Quando se tratar de estacionamento com acesso controlado por cancelas, a área de acumulação deverá estar situada entre o alinhamento do logradouro e o local de controle.

Art. 103. As vagas de estacionamento para automóveis terão pé-direito não inferior a 2,20m (dois vírgula vinte metros) e as seguintes dimensões mínimas:

- I. 2,50m x 4,80m (dois vírgula cinquenta metros por quatro vírgula oitenta metros) para uma vaga;



- II. 2,30m x 4,80m (dois vírgula trinta metros por quatro vírgula oitenta metros) para vaga contígua;
- III. 3,00m x 9,00m (três metros por nove metros) para vaga de carga e descarga.

Parágrafo único. As vagas de estacionamento do previstas no inciso III do caput deste artigo terão pé-direito mínimo de 4,00m (quatro metros).

Art. 104. Nos locais de estacionamento, a distribuição de pilares, paredes e demais componentes da construção e a circulação projetada deverão permitir a entrada e saída independente de cada veículo.

Art. 105. Quando as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo exigirem pátio para carga e descarga de caminhões, deverá ser prevista, no mínimo, uma vaga para caminhão compatível com o porte e atividade do estabelecimento a ser servido.

Art. 106. Será admitida a utilização de equipamento mecânico ou eletromecânico para estacionamento de veículos, observadas as seguintes condições:

- I. a adoção do equipamento não acarretará alteração dos índices mínimos relativos ao número de vagas para estacionamento, nem das exigências para acesso e circulação de veículos entre o logradouro público e o imóvel;
- II. observadas as demais exigências e o comprimento mínimo de 4,50m (quatro vírgula cinquenta metros), as dimensões e indicações das vagas através da adoção do sistema mecânico ou eletromecânico poderão ser feitas levando-se em consideração as reais dimensões dos veículos;
- III. quando instalados equipamentos eletromecânicos para estacionamento de veículos, deverá ser também instalado sistema de emergência para fornecimento de energia para os referidos equipamentos ou prever operação manual como alternativa.

Seção XIV - Das Instalações Sanitárias

Art. 107. As instalações sanitárias, para efeito desta Lei, se classificam em:



- I. banheiro: terão no mínimo 01 (um) chuveiro, 01 (uma) bacia sanitária e 01 (um) lavatório;
- II. lavabo: terão no mínimo 01 (uma) bacia sanitária e 01 (um) lavatório;
- III. vestiário: quando o banheiro se prestar também para troca de roupa, devendo ter área de vestíbulo;
- IV. banheiro coletivo: quando servirem a mais de 10 (dez) pessoas;
- V. vestiário coletivo: quando servirem a mais de 10 (dez) pessoas.

Art. 108. Nos banheiros e vestiários coletivos, o número de peças será definido de acordo com a lotação e a atividade desenvolvida e serão calculadas de modo a atender exigência de legislação específica ou, no mínimo, o seguinte:

- I. chuveiro: 01 (um) para cada 50 (cinquenta) usuários ou funcionários;
- II. bacia sanitária: 01 (uma) para cada 40 (quarenta) usuários ou funcionários;
- III. lavatório: 01 (um) para cada 30 (trinta) usuários ou funcionários;
- IV. vestíbulo: 01 (um) para cada 25 (vinte e cinco) usuários ou funcionários.

Parágrafo único. Os banheiros coletivos ficam dispensados de atender ao inciso IV do caput deste artigo.

Art. 109. Ficam proibidos no Município os mictórios coletivos em cocho.

Art. 110. As instalações sanitárias deverão ser providas de antecâmara ou anteparo quando derem acesso direto a compartimentos destinados a processamento, manipulação, armazenagem ou consumo de alimentos.

Art. 111. Serão obrigatórias instalações sanitárias para pessoas com deficiência nos locais de reunião para mais de 30 (trinta) pessoas e em qualquer outro uso público para mais de 100 (cem) pessoas.

Art. 112. Nos diferentes usos e atividades, as instalações sanitárias destinadas aos funcionários, quando exigidas, deverão ser separadas daquelas destinadas aos demais usuários.



Art. 113. Será obrigatória a previsão de, no mínimo, 01 (um) lavabo junto a todo compartimento de consumo de alimentos, para unidades autônomas não residenciais.

Parágrafo único. Incluem-se neste artigo as edificações para fins residenciais transitórias e as residenciais coletivas.

Art. 114. As instalações sanitárias serão dimensionadas em função do tipo de peças que contiverem, conforme a tabela seguinte:

- I. chuveiro: largura média mínima de 0,70m (zero vírgula setenta metros) e área mínima de 0,49m² (zero vírgula quarenta e nove metros quadrados);
- II. bacia sanitária: largura média mínima de 0,60m (zero vírgula sessenta metros) e área mínima de 0,60m² (zero vírgula sessenta metros quadrados);
- III. lavatório: largura mínima de 0,50m (zero vírgula cinquenta metros) e área mínima de 0,40m² (zero vírgula quarenta metros quadrados);
- IV. mictórios: largura mínima de 0,60m (zero vírgula sessenta metros) e área mínima de 0,48m² (zero vírgula quarenta e oito metros quadrados);
- V. vestíbulo: largura mínima de 0,60m (zero vírgula sessenta metros) e área mínima de 0,66m² (zero vírgula sessenta e seis metros quadrados).

Art. 115. Nas edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares permanentes, ao menos 1 (um) banheiro deve ter dimensão média mínima de 1,10m (um vírgula dez metros) e área mínima de 2,30m² (dois vírgula trinta metros quadrados).

Parágrafo único. Os banheiros poderão ter lavatório em ambiente contíguo, caso em que da área mínima expressa no caput desse artigo não poderá ser diminuída a área relativa à peça do lavatório.

Art. 116. Nas edificações em que for exigido, o lavabo deverá ter dimensão média mínima de 1,00m (um metro), área mínima de 1,20m² (um vírgula vinte metros quadrados) e pé-direito mínimo de 2,30m (dois vírgula trinta metros).



Seção XV - Dos Corredores e Circulações

Subseção I - Das Circulações Horizontais

Art. 117. Os corredores, ambientes de circulação e acesso deverão obedecer aos seguintes parâmetros mínimos, ressalvadas normas mais restritivas da legislação específica:

- I. quando de uso privativo, a largura mínima será de 10% (dez por cento) do comprimento, com o mínimo de 0,80m (zero vírgula oitenta metros);
- II. quando de uso coletivo nas edificações residenciais multifamiliares, comerciais ou de serviços, a largura mínima será de 1,10m (um vírgula dez metros) para até 10,00m (dez metros) de extensão, acrescentando-se 0,05m (zero vírgula zero cinco metros) por cada metro ou fração que exceder aos 10,00m (dez metros);
- III. quando em galerias e centros comerciais, a largura mínima será de 10% (dez por cento) do comprimento, considerado o maior percurso, observado o mínimo de 2,50m (dois vírgula cinquenta metros) de largura;
- IV. quando em locais de reuniões em geral, a largura mínima total das circulações para escoamento de público deverá corresponder a 1,00m (um metro) para cada 200 (duzentas) pessoas ou fração, respeitando o mínimo de 2,00m (dois metros);
- V. quando em estabelecimentos de hospedagem, a largura mínima das circulações que interligam as unidades de hospedagem à portaria e recepção será de 2,00m (dois metros);
- VI. quando em indústrias, depósitos e oficinas, a largura mínima será de 10% (dez por cento) do comprimento, não podendo ser inferior a 1,50m (um vírgula cinquenta metros).

§ 1º. O pé-direito mínimo das circulações e corredores será de 2,40m (dois vírgula quarenta metros), exceto no caso de galerias e centros comerciais, quando será de 3,00m (três metros).



§ 2º. Quando o corredor ou circulação nas galerias e centros comerciais for seccionado por escadas, vazios ou outros elementos, cada seção deverá garantir passagem com largura mínima de 2,00m (dois metros).

§ 3º. A largura obrigatória das passagens e circulações deverá ser isenta de obstáculos, componentes estruturais, paredes, lixeiras, telefones públicos, bancos, floreiras e outros elementos que possam restringir, reduzir ou prejudicar o livre trânsito.

Subseção II - Das Circulações Verticais

Art. 118. Nas edificações de uso coletivo haverá, obrigatoriamente, interligação entre todos os pavimentos através de escadas ou rampas.

Art. 119. As escadas deverão assegurar passagem com altura livre não inferior a 2,10m (dois vírgula dez metros), respeitando ainda as seguintes dimensões mínimas:

- I. 0,70m (zero vírgula setenta metros) de largura, quando destinadas a unidades autônomas de uso privativo;
- II. 1,10m (um vírgula dez metros) de largura mínima, quando destinadas a uso coletivo;
- III. 2,00m (dois metros) de largura mínima, nas galerias e centros comerciais;
- IV. nos locais de reuniões e usos especiais a largura será dimensionada na base de 1,00m (um metro) para cada 200 (duzentas) pessoas, não podendo ser inferior a 2,00m (dois metros);
- V. nos estádios, as interligações dos diferentes níveis deverão ter largura livre de 1,50m (um vírgula cinquenta metros) para cada 1.000 (mil) pessoas ou fração, não podendo ser inferior a 2,50m (dois vírgula cinquenta metros);
- VI. quando de uso secundário e eventual no interior de unidades autônomas de uso privativo, e ainda para acessos de manutenção a casas de máquinas, casas de bombas e assemelhados, a largura poderá ser reduzida para um mínimo de 0,70m (zero vírgula setenta metros);



VII. nos estabelecimentos de hospedagem que não forem dotados de elevador, a largura mínima será de 2,00m (dois metros).

Parágrafo único. As escadas deverão respeitar, quando existir legislação específica, aquela que for mais restritiva.

Art. 120. O dimensionamento dos degraus será feito de modo que o resultado da soma entre o dobro da medida em metros da altura do espelho e a medida em metros da profundidade do piso deverá estar entre 0,63m (zero vírgula sessenta e três metros) e 0,65m (zero vírgula sessenta e cinco metros), conforme a fórmula " $0,63m \leq 2E + P \leq 0,65m$ ", onde "E" é a altura do espelho do degrau e "P" a profundidade do piso, obedecendo aos seguintes limites:

- I. "E" máximo = 0,19m (zero vírgula dezenove metros);
- II. "P" mínimo = 0,27m (zero vírgula vinte e sete metros).

Parágrafo único. Será admitido bocal ou balanço nos degraus com dimensão entre 0,015m (zero vírgula zero quinze metros) e 0,02m (zero vírgula zero dois metros).

Art. 121. As escadas do tipo "caracol" ou em "leque" só serão admitidas para acessos a torres, adegas, jiraus, mezaninos, sobrelojas ou no interior de uma unidade autônoma residencial.

Art. 122. As escadas do tipo "marinheiro" só serão admitidas para acessos a torres, adegas, jiraus, caixas de água e casas de máquinas.

Art. 123. Nas escadas circulares ou com trechos em leque, a faixa livre mínima será igual à largura das escadas retilíneas para o mesmo tipo de uso ou edificação, conforme Art. 119 desta lei.

Parágrafo único. Os pisos dos degraus terão profundidades mínimas de 0,15m (zero vírgula quinze metros) e 0,30m (zero vírgula trinta metros) nos bordos internos e externos, respectivamente.



Art. 124. Exceto quando se tratar de acesso exclusivamente técnico, serão obrigatórios patamares intermediários sempre que:

- I. a escada vencer desnível superior a 3,00m (três metros);
- II. houver mudança de direção em escada coletiva.

Parágrafo único. Os patamares não poderão ter nenhuma dimensão menor que a largura da escada.

Art. 125. Serão obrigatórios patamares junto às portas com comprimentos, em ambos os lados, medidos a partir do centro das mesmas, não inferiores a 0,70m (zero vírgula setenta metros).

Art. 126. As escadas de uso coletivo, obrigatoriamente, deverão ter pisos antiderrapantes, ser construídas em material incombustível e possuir corrimãos, admitindo-se estes em madeira.

Art. 127. A existência de elevador ou escada rolante em uma edificação não dispensa nem substitui a construção de escada.

Art. 128. As rampas serão construídas conforme o que dispõe a ABNT nas normas de acessibilidade.

Art. 129. As rampas serão construídas com material incombustível e sempre que a inclinação exceder a 5% (cinco por cento) o piso deverá ser revestido com material anti-derrapante.

Art. 130. Para acesso de pessoas com deficiência, o imóvel com acesso público deverá ser, obrigatoriamente, dotado de rampa com largura mínima de 1,20m (um vírgula vinte metros) para vencer desnível entre o logradouro público ou área externa e o piso correspondente à soleira de ingresso às edificações destinadas a:

- I. local de reunião para mais de 30 (trinta) pessoas;
- II. qualquer outro uso para mais de 100 (cem) pessoas.



Art. 131. No interior das edificações indicadas no Art. 130 desta lei, as rampas poderão ser substituídas por elevadores ou meios mecânicos destinados ao transporte de pessoas com deficiência.

Art. 132. Quando as rampas forem utilizadas em substituição às escadas, deverão assegurar passagens com largura e altura livres não inferiores às dispostas no artigo Art. 119 desta lei.

Art. 133. No início e término das rampas, o piso deverá ter tratamento diferenciado para orientação de pessoas portadoras de deficiências visuais, de acordo com a ABNT.

Art. 134. Não será permitida a colocação de portas em rampas, devendo aquelas situarem-se em patamares planos.

Seção XVI - Das Portas

Art. 135. As portas terão, no mínimo, altura de 2,00m (dois metros) e largura livre de 0,68m (zero vírgula sessenta e oito metros), quando situadas nos ambientes comuns de circulação.

§ 1º. Quando servirem para ingresso à edificação, às unidades autônomas e a compartimentos que conduzam à área de serviço ou cozinha, as portas terão largura livre mínima de 0,78m (zero vírgula setenta e oito metros).

§ 2º. Nas instalações sanitárias, as portas terão largura livre mínima de 0,68m (zero vírgula sessenta e oito metros).

§ 3º. Quando na unidade autônoma existir mais de uma instalação sanitária, exceto a primeira, as demais poderão ter portas com largura livre mínima de 0,58 (zero vírgula cinquenta e oito metros).

§ 4º. As portas poderão ter largura livre mínima de 0,58 (zero vírgula cinquenta e oito metros) para acesso a despensas, depósitos e casas de máquinas.



Art. 136. As portas de acesso que proporcionarem escoamento de locais de reunião deverão abrir no sentido de fuga e não poderão reduzir as dimensões mínimas exigidas para as vias de escoamento.

Art. 137. Para acesso aos locais de reunião em geral, a largura livre total das portas deverá corresponder a 1,00m (um metro) para cada 100 (cem) pessoas ou fração da lotação prevista e abrirão no sentido de fuga.

Art. 138. Quando de giro, as portas deverão ter assegurado movimento livre correspondente a um arco de 90º (noventa graus), no mínimo.

Seção XVII - Da Iluminação e Ventilação dos Compartimentos

Art. 139. Todo e qualquer compartimento deverá ter comunicação com o exterior através de vãos ou dutos, pelos quais se fará a iluminação e ventilação ou apenas a ventilação do mesmo.

Art. 140. Não serão considerados como próprios a iluminação e ventilação os vãos com área inferior a 0,25m² (zero vírgula vinte e cinco metros quadrados), excetuados os casos de ventilação por dutos.

Subseção I - Dos Fossos de Iluminação e Ventilação

Art. 141. Quando os compartimentos não se comunicarem diretamente com os afastamentos e recuos obrigatórios da edificação, estes deverão se comunicar com o exterior através de fossos abertos na parte superior, que poderão ser fechados em todas as laterais ou abertos em uma ou mais laterais junto às paredes limítrofes.

Art. 142. Os fossos que atenderem aos compartimentos de permanência prolongada deverão medir, no mínimo, 15,00m² (quinze metros quadrados) e permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 2,50m (dois vírgula cinco metros).



Parágrafo único. A altura do fosso será dada pela altura média das paredes que contornam o espaço interno, medida em metros.

Art. 143. Os fossos que atenderem aos compartimentos de permanência transitória deverão:

- I. quando forem fechados em todas as laterais, possuir dimensão mínima igual a 1,85m (um vírgula oitenta e cinco metros) e em qualquer seção ao longo da sua altura, possuir área mínima de 30% (trinta por cento) de sua altura;
- II. quando forem abertos em uma das laterais, possuir dimensão mínima igual a 1,55m (um vírgula cinquenta e cinco metros) e em qualquer seção ao longo da sua altura, possuir área mínima de 20% (vinte por cento) de sua altura.

§ 1º. A altura do fosso será dada pela altura média das paredes que contornam o espaço interno, medida em metros.

§ 2º. Os fossos dimensionados na forma deste artigo poderão ter suas áreas reduzidas em até 70% (setenta por cento), quando se destinarem exclusivamente ao atendimento de instalações sanitárias, desde que tenham dimensão mínima de 1,15m (um vírgula quinze metros).

Art. 144. Os fossos que atenderem a compartimentos de permanência eventual deverão ter dimensão mínima igual a 0,90m (zero vírgula noventa metros) e em qualquer seção ao longo da sua altura, possuir área mínima de 20% (vinte por cento) de sua altura.

Parágrafo único. A altura do fosso será dada pela altura média das paredes que contornam o espaço interno, medida em metros.

Art. 145. Os fossos de iluminação e ventilação deverão possuir as faces verticais e seções horizontais constantes em toda a altura da edificação.

Parágrafo único. Os fossos deverão ser totalmente abertos na parte superior, não sendo admitidos beirais, abas ou saliências que lhes reduzam a seção, exceto quando abertos em uma ou mais laterais.



CAPÍTULO V - DA CLASSIFICAÇÃO E LOTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Seção I - Das Edificações Residenciais

Art. 146. As unidades residenciais serão constituídas de, no mínimo, um banheiro, cozinha, quarto e sala.

§ 1º. As unidades residenciais poderão ter compartimentos conjugados, desde que o compartimento resultante tenha dimensões mínimas que permitam o exercício das funções de cada um deles.

§ 2º. Poderá ser admitido um quarto de serviço com área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados) e com largura mínima de 2,00m (dois metros).

§ 3º. Os banheiros com apenas um vaso sanitário e um chuveiro, ou com um vaso sanitário e um lavatório, poderão ter área mínima de 1,50m² (um vírgula cinquenta metros quadrados) e largura mínima de 0,90m (zero vírgula noventa metros).

Art. 147. A taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilização, afastamentos e demais parâmetros urbanísticos para fins de ocupação do solo são os definidos no Plano Diretor e na Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo para a zona onde se situem.

Art. 148. As portas terão 2,10m (dois vírgula dez metros) de altura, no mínimo.

Subseção I - Das Residências Isoladas

Art. 149. Consideram-se residências isoladas as habitações unifamiliares edificadas sobre lote urbano.

Subseção II - Das Residências Geminadas

Art. 150. Consideram-se residências geminadas, duas unidades de moradia contíguas, que possuam uma parede comum.



Parágrafo Único. O lote das residências geminadas só poderá ser desmembrado quando cada unidade tiver as dimensões mínimas de lote estabelecidas por lei e as moradias, isoladamente, estejam de acordo com este Código.

Subseção III - Das Residências em Série Paralelas ao Alinhamento Predial

Art. 151. Consideram-se residências em série, paralelas ao alinhamento predial, as situadas ao longo de logradouros públicos, geminadas ou não, em regime de condomínio, as quais não poderão ser em número superior a 20 (vinte) unidades de moradia.

Art. 152. As residências em série, paralelas ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

- I. a testada do lote de uso exclusivo de cada unidade terá, no mínimo, 5,00m (cinco metros);
- II. cada unidade deverá possuir área não edificada de, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área do terreno;

Subseção IV - Das Residências em Série Transversais ao Alinhamento Predial

Art. 153. Consideram-se residências em série, transversais ao alinhamento predial, geminadas ou não, em regime de condomínio, aquelas cuja disposição exija abertura de corredor de acesso, não podendo ser superior a 10 (dez) o número de unidades no mesmo alinhamento, não ultrapassando a 20 (vinte) unidades no total.

Art. 154. As residências em série, transversais ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

- I. o acesso considerará o trânsito de veículos, pedestres e estacionamento, se for o caso, sendo a proposta de responsabilidade do autor do projeto;



- II. quando houver mais de 5 (cinco) unidades residenciais no mesmo alinhamento, será feito um bolsão de retorno, considerando o trânsito de veículos, pedestres e estacionamento, se for o caso;
- III. cada unidade deverá possuir área não edificada de, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área do terreno;
- IV. se não geminados e com aberturas para a mesma face, obedecerão uma distância mínima de 3,00m (três metros) a partir da projeção mais avançada da edificação, excetuando-se as projeções de beirais.

Subseção V - Dos Conjuntos Residenciais

Art. 155. Consideram-se conjuntos residenciais os que tenham mais de 20 (vinte) unidades de moradia, em lotes individualizados ou em condomínio, respeitadas as seguintes condições:

- I. o anteprojeto será submetido à apreciação da Prefeitura Municipal, que recomendará, quando couber, revisão da proposta;
- II. os conjuntos residenciais deverão obedecer ao disposto no Plano Diretor, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e na Legislação Ambiental;
- III. o terreno deverá ser drenado;
- IV. os conjuntos poderão ser constituídos de prédios de apartamentos ou residências isoladas, geminadas ou em série;
- V. o terreno, no todo ou em parte, poderá ser desmembrado em lotes individualizados, desde que os lotes resultantes mantenham as dimensões mínimas permitidas por lei e as construções estejam de acordo com as disposições deste Código.

Seção II - Dos Edifícios

Art. 156. São edifícios as construções que possuírem mais de 2 (dois) pavimentos.



Parágrafo único. Os edifícios podem ter uso residencial, comercial e de serviços ou misto.

Art. 157. Os edifícios de uso misto deverão ter acesso e circulação horizontal e vertical distintos para cada uso.

Parágrafo Único. São exceções as galerias de lojas e as escadas de prevenção de incêndio, que poderão ser utilizadas para ambos os usos em edifícios de uso misto.

Art. 158. Nos edifícios com mais de 10 (dez) unidades de moradia deverá ser previsto hall do edifício.

Art. 159. O hall dos pavimentos para edifícios, com qualquer número de moradias, deverá atender ao disposto sobre aberturas, passagens e corredores, instalação de elevadores e outras exigências pertinentes ao uso do compartimento.

Art. 160. Os edifícios residenciais e de uso misto deverão ser dotados de caixas receptoras para correspondência no nível da via pública.

Art. 161. Além de outras disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, os edifícios residenciais deverão obedecer ainda às seguintes condições:

- I. possuir local centralizado para coleta de lixo, com terminal em recinto fechado;
- II. possuir instalações preventivas contra incêndio de acordo com especificações do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais;
- III. possuir área de recreação, coberta ou não, proporcional ao número de compartimentos de permanência prolongada, respeitando-se:
 - a) a proporção mínima de 1,00m² (um metro quadrado) por compartimento de permanência prolongada, não podendo, porém, ser inferior a 50,00m² (cinquenta metros quadrados);
 - b) a continuidade, não podendo seu dimensionamento ser feito por adição de áreas parciais isoladas;



- c) o acesso através de partes comuns, afastado dos depósitos coletores de lixo e isolado das passagens de veículos.

Seção III - Das Edificações Comerciais

Subseção I - Do Comércio em Geral e Serviços

Art. 162. As edificações destinadas ao comércio em geral deverão observar os seguintes requisitos:

- I. todas as unidades das edificações comerciais deverão ter acesso a sanitários no mesmo pavimento;
- II. ter pé-direito mínimo de:
 - a) 4,50m (quatro vírgula cinquenta metros) quando da previsão de jirau;
 - b) 2,70m (dois vírgula setenta metros) nos demais casos;
- III. ter sanitários separados para cada sexo, calculados à razão de um sanitário para cada 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) de área útil;
- IV. nos locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos as edificações deverão ter:
 - a) piso revestido de material liso, lavável e impermeável;
 - b) paredes revestidas até a altura de 2,00m (dois metros) com material liso, lavável e impermeável;
- V. nas farmácias, os compartimentos destinados à guarda de drogas, avivamento de receitas, curativos e aplicação de injeção, deverão atender às mesmas exigências do inciso IV deste artigo;
- VI. ter instalações coletores de lixo, quando se tratar de prédios com mais de 2 (dois) pavimentos;



- VII. nas edificações comerciais e de serviço com área útil inferior a 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) será exigido apenas um sanitário para ambos os sexos;
- VIII. os açouges, peixarias e estabelecimentos congêneres deverão dispor de, no mínimo, um banheiro composto de vaso sanitário e lavatório, respeitada a proporção de um banheiro para cada 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil.

Art. 163. As edificações destinadas a escritórios ou consultórios deverão ter:

- I. pé-direito mínimo de 2,70m (dois vírgula setenta metros);
- II. pelo menos um sanitário privativo em todos os conjuntos ou salas com área igual ou inferior a 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados);
- III. sanitário separado para cada sexo, calculados à razão de um sanitário para cada sala ou conjunto com área superior a 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados).

Art. 164. As galerias comerciais, além das demais disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

- I. ter pé-direito mínimo de 3,00m (três metros);
- II. ter largura não inferior a 1/10 (um décimo) do seu maior percurso e no mínimo 3,00m (três metros).

Parágrafo único. Quando a galeria comercial possuir mais do que um acesso a logradouro público, deverá ter largura não inferior a 1/20 (um vinte avos) do percurso total, com no mínimo 3,00m (três metros).

Art. 165. Será permitida a construção de mezaninos, obedecidas as seguintes condições:

- I. não deverão prejudicar as condições de ventilação e iluminação dos compartimentos;



- II. sua área não deverá exceder a 65% (sessenta e cinco por cento) da área do compartimento;
- III. o pé-direito deverá ter, no mínimo, 2,40m (dois vírgula quarenta metros) na parte superior e 2,70m (dois vírgula setenta metros) na parte inferior.

Art. 166. Nas edificações destinadas a serviços dos profissionais liberais e similares, cada unidade deverá ter instalações sanitárias, respeitados os parâmetros estabelecidos neste Código e dispor de iluminação natural direta.

Subseção II - Dos Restaurantes, Bares, Cafés, Confeitarias Lanchonetes e Congêneres

Art. 167. As edificações destinadas a restaurantes, bares, cafés, confeitarias, lanchonetes e congêneres deverão observar, no que couber, as disposições da Seção I deste Capítulo.

Art. 168. As cozinhas, copas, despensas e locais de consumação não poderão ter ligação direta com compartimentos sanitários ou destinados a habitação.

Art. 169. Os sanitários deverão estar localizados de tal forma que permitam sua utilização pelo público.

Art. 170. Os compartimentos sanitários para o público, divididos para cada sexo, deverão obedecer às seguintes condições:

- I. para o sexo feminino, no mínimo 01 (um) vaso sanitário e 01 (um) lavatório para cada 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil;
- II. para o sexo masculino, no mínimo, 01 (um) vaso sanitário, 01 (um) lavatório e 01 (um) mictório para cada 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil.

Seção IV - Das Edificações Industriais

Art. 171. As edificações destinadas à indústria em geral, fábricas e oficinas, além das disposições específicas pertinentes, deverão atender as seguintes condições:



- I. ser de material resistente ao fogo, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas esquadrias e estruturas da cobertura;
- II. ter os dispositivos de prevenção contra incêndio de conforme normas específicas;
- III. os seus compartimentos de produção, quando tiverem área superior a 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados), deverão ter pé-direito mínimo de 3,50m (três vírgula cinquenta metros);
- IV. quando seus compartimentos forem destinados à manipulação ou depósito de inflamáveis, os mesmos deverão localizar-se em lugar convenientemente separado, de acordo com as normas específicas relativas a segurança na utilização de inflamáveis líquidos ou gasosos, ditados pelos órgãos competentes.

Art. 172. Os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões ou quaisquer outros aparelhos onde se produza ou concentre calor deverão ser dotados de isolamento térmico, admitindo-se:

- I. uma distância mínima de 1,00m (um metro) do teto, sendo esta distância aumentada para 1,50m (um vírgula cinquenta metros), pelo menos, quando houver pavimento superposto;
- II. uma distância mínima de 1,00m (um metro) das paredes da própria edificação ou das edificações vizinhas.

Art. 173. As edificações de uso industrial deverão dispor de instalações para deposição e separação de material reciclável, ao qual se deverá dar a destinação adequada.

Seção V - Das Edificações Especiais

Art. 174. Os estabelecimentos hospitalares, prisionais e outros não relacionados neste Código especificamente serão regidos pelas normas dos órgãos a eles afetos, respeitadas as exigências mínimas deste Código.



Art. 175. Todas as edificações consideradas especiais pela Prefeitura ou pelos órgãos federais e estaduais terão a anuênciia de Prefeitura somente após a aprovação pelo órgão competente.

Subseção I - Das Escolas e Estabelecimentos de Ensino

Art. 176. As edificações destinadas a escolas, estabelecimentos de ensino e similares, além das demais exigências do presente Código no que lhes couber, deverão:

- I. estar recuadas no mínimo 3,00m (três metros) de qualquer divisa;
- II. obedecer às normas da Secretaria de Educação do Estado e/ou do Município.

Subseção II - Dos Estabelecimentos de Hospedagem

Art. 177. Além de outras disposições deste Código e das demais normas municipais, estaduais e federais que lhes forem aplicáveis, os estabelecimentos de hospedagem deverão obedecer às seguintes exigências:

- I. hall de recepção com serviço de portaria;
- II. entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;
- III. lavatório com água corrente em todos os dormitórios;
- IV. instalações sanitárias do pessoal de serviço independentes e separadas das destinadas ao público;
- V. local centralizado para coleta de lixo, com terminal em recinto fechado;
- VI. ter pisos e paredes de copas, cozinhas, despensas e instalações sanitárias, até a altura mínima de 2,00m (dois metros), revestidos com material lavável e impermeável;
- VII. instalações preventivas contra incêndio de acordo com as especificações do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais;



- VIII. os dormitórios para 2 (dois) leitos deverão ter área mínima de 12,00m² (doze metros quadrados) e para 1 (um) leito, área mínima de 8,00m² (oito metros quadrados);
- IX. os dormitórios em qualquer caso não poderão ter largura menor que 2,50m (dois vírgula cinquenta metros);
- X. os dormitórios obedecerão às disposições deste Código em relação à iluminação e ventilação;
- XI. caso todos os dormitórios não sejam dotados de banheiros privativos, deverão existir instalações sanitárias coletivas em cada pavimento, na proporção mínima de 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) chuveiro, em compartimentos separados para ambos os sexos, para cada grupo de 4 (quatro) dormitórios;
- XII. ser aprovados pelos demais órgãos de controle e fiscalização a eles afetos, especialmente ligados à Saúde Pública.

Parágrafo único. Para efeito de atendimento ao disposto no item VII do caput deste artigo, o interessado submeterá previamente o projeto a exame e anuênciia do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais.

Subseção III - Dos Locais de Reunião e Salas de Espetáculos

Art. 178. As edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros, salões de baile, ginásios de esporte, templos religiosos, salões comunitários e similares deverão atender às seguintes disposições:

- I. ter instalações preventivas contra incêndio de acordo com as especificações do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais;
- II. ter instalações sanitárias separadas para cada sexo, com as seguintes proporções mínimas:
 - a) para o sanitário masculino, um vaso sanitário, um lavatório e um mictório para cada 100 (cem) lugares;



- b) para o sanitário feminino um vaso sanitário e um lavatório para cada 100 (cem) lugares;
- III. para efeito do cálculo do número de lugares, será considerado, quando não houver lugares fixos, a proporção de 1,00m² (um metro quadrado) por pessoa;
- IV. as circulações internas às salas de espetáculos de até 100 (cem) lugares terão, nos seus corredores longitudinais e transversais, largura mínima de 1,50m (um vírgula cinquenta metros), acrescidas de 0,10m (zero vírgula dez metros) para cada 50 lugares adicionais ou fração;
- V. para salas de espetáculo tais como teatros, anfiteatros, cinemas e auditórios, haverá obrigatoriamente sala de espera, cuja área mínima deverá ser de 0,20m²(zero vírgula vinte metros quadrados) por pessoa, considerando-se a lotação máxima;
- VI. as escadas e rampas deverão cumprir, no que couber, o estabelecido na Subseção II, da Seção XV deste Código;
- VII. ter os dispositivos de prevenção contra incêndio em conformidade com as determinações deste Código;
- VIII. todos os locais de reunião e salas de espetáculo deverão ter iluminação e ventilação adequadas à sua função, natural ou artificial, e sob responsabilidade do autor do projeto;
- IX. reservar, no mínimo, de 02 (dois) lugares preparados especialmente para acomodação de pessoas com deficiência.

Parágrafo único. Para efeito de atendimento ao disposto no inciso I do caput deste artigo, o interessado submeterá previamente o projeto a exame e anuênciia do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais.



Subseção IV - Dos Edifícios Públicos

Art. 179. Além das demais disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, os edifícios públicos deverão obedecer ainda as determinações da NBR 9050 e as seguintes condições mínimas:

- I. na impossibilidade de construção de rampas, a portaria deverá ser no mesmo nível da calçada;
- II. quando da existência de elevadores, estes deverão ter dimensões mínimas de 1,10m x 1,40m (um vírgula dez metros por um metro vírgula quarenta metros);
- III. os elevadores deverão atingir todos os pavimentos;
- IV. todas as portas deverão ter largura mínima de 0,80m (zero vírgula oitenta metros);
- V. os corredores deverão ter largura mínima de 1,20m (um vírgula vinte metros);
- VI. a altura máxima dos interruptores da campainha e painéis de elevadores será de 0,80m (zero vírgula oitenta metros).

Art. 180. Em pelo menos um gabinete sanitário de cada banheiro masculino e feminino, deverão ser obedecidas às determinações da NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Subseção V - Das Oficinas Mecânicas, Postos de Serviços e Abastecimento para Veículos

Art. 181. As edificações destinadas a oficinas mecânicas deverão obedecer às seguintes condições:

- I. ter área, coberta ou não, capaz de comportar os veículos em reparo;
- II. ter pé-direito mínimo de 3,50m (três vírgula cinquenta metros), inclusive nas partes inferior e superior dos mezaninos;



- III. ter vestiários, compartimentos sanitários com vaso, chuveiro e lavatório e demais dependências destinadas aos trabalhadores;
- IV. ter acessos e saídas devidamente sinalizados e sem barreiras visuais;
- V. caso as atividades excedam os níveis de ruído permitidos na NBR 10151, deverá ser feita área de confinamento para o exercício da atividade ou parte dela que estiver causando o transtorno.

Art. 182. Os postos de serviço e abastecimento de veículos só poderão ser instalados em edificações destinadas exclusivamente para este fim.

Parágrafo Único. Serão permitidas atividades comerciais junto aos postos de serviço e abastecimento, somente quando localizadas no mesmo nível dos logradouros de uso público, com acesso direto e independente.

Art. 183. As instalações de abastecimento, inclusive bombas de combustível, deverão distar, no mínimo, 5,00m (cinco metros) do alinhamento do logradouro público ou de qualquer ponto das divisas laterais e de fundos do lote, observadas as exigências de recuos maiores contidas no Plano Diretor e na Legislação Ambiental, se for o caso.

§ 1º. Para terrenos de esquina, a menor dimensão do terreno não deve ser inferior a 16,00m (dezesseis metros).

§ 2º. Para terrenos de meio de quadra, a testada mínima deve ser de 25,00m (vinte e cinco metros).

§ 3º. A distância mínima entre os postos será de 300,00m (trezentos metros) ao longo das testadas de uma mesma via.

Art. 184. As instalações para lavagem ou lubrificação deverão obedecer às seguintes condições:

- I. estar localizadas em compartimentos fechados em 2 (dois) de seus lados, no mínimo;



- II. ter as paredes internas revestidas de material impermeável, liso e resistente a frequentes lavagens até a altura de 2,50m (dois vírgula cinquenta metros), no mínimo;
- III. ter pé-direito mínimo de 3,00m (três metros), ou de 4,50m (quatro vírgula cinquenta metros) quando houver elevador para veículo;
- IV. ter as paredes externas fechadas em toda a altura ou ter caixilhos fixos sem abertura;
- V. ter as aberturas de acesso distantes 6,00 m (seis metros), no mínimo, dos logradouros públicos ou das divisas do lote;
- VI. ter um filtro de areia destinado a reter óleos e graxas provenientes da lavagem de veículos, localizado antes do lançamento no coletor de esgoto e/ou alternativa proposta pelos órgãos competentes de meio ambiente.

Art. 185. Os postos de serviço e abastecimento deverão ter, no mínimo, um compartimento sanitário independente para cada sexo, mantidos em boas condições de higiene, para uso público.

Art. 186. Os postos de serviço e abastecimento deverão ter vestiários, compartimentos sanitários equipados com vaso, chuveiro e lavatório e demais dependências para o uso exclusivo dos empregados.

Art. 187. As áreas de circulação e serviço dos postos terão pavimentação impermeável, tendo declividade máxima de 3% (três por cento) e mínima de 1% (um por cento) com drenagem que evite o escoamento das águas de lavagem para os logradouros públicos.

Parágrafo único. As áreas não pavimentadas deverão possuir mureta de proteção ou solução similar para contenção de efluentes.

Art. 188. Nas oficinas mecânicas e postos de abastecimento e serviço, quando não houver muros no alinhamento do lote, este terá uma mureta com 0,50m (zero vírgula cinquenta metros) de altura para evitar a passagem de veículos sobre os passeios.



§ 1º. Não haverá mais de uma entrada e uma saída com largura máxima de 6,00m (seis metros), mesmo que a localização seja em terreno de esquina.

§ 2º. Não será permitida entrada ou saída por esquina.

§ 3º. O trânsito do pedestre é prioritário em relação ao acesso de veículos.

Art. 189. Os postos situados às margens das estradas de rodagem poderão ter dormitórios localizados em edificação isolada, distante 10,00m (dez metros), no mínimo, de sua área de serviço, obedecidas as prescrições deste Código, referentes aos estabelecimentos de hospedagem.

Art. 190. Os depósitos de combustível dos postos de serviços e abastecimento deverão obedecer às normas do Conselho Nacional do Petróleo - CNP ou órgão sucessor, além das obrigações junto aos órgãos ambientais.

Art. 191. Nos postos de serviço é obrigatória a dotação de dispositivos contra incêndios, além de extintores portáteis, todos em condições de funcionamento permanente.

CAPÍTULO VI - DAS INSTALAÇÕES EM GERAL

Art. 192. As instalações hidráulico-sanitárias, elétricas, de gás, de antenas coletivas, dos para-raios, de proteção contra incêndio e telefônicas deverão estar de acordo com as normas e especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Parágrafo Único. As entradas ou tomadas das instalações prediais referidas no caput deste artigo deverão obedecer às normas técnicas exigidas pelas concessionárias locais.

Art. 193. Em todas as edificações previstas na legislação específica do Corpo de Bombeiros, será obrigatório prover instalações e equipamentos de proteção contra incêndio.



Seção I - Das Instalações de Águas Pluviais

Art. 194. O escoamento de águas pluviais do lote edificado para a sarjeta será feito em canalização construída sob o passeio, para maior conforto dos pedestres.

Art. 195. Nas edificações construídas no alinhamento, as águas pluviais provenientes de telhados, balcões e marquises deverão ser captadas por meio de calhas e condutores.

Parágrafo Único. Os condutores nas fachadas lindeiras à via pública serão embutidos até a altura mínima de 2,50m (dois vírgula cinquenta metros) acima do nível do passeio.

Seção II - Das Instalações Hidráulico Sanitárias

Art. 196. As instalações hidráulicas e sanitárias deverão ser executadas de acordo com as normas da concessionária de serviço de água e saneamento.

Art. 197. É obrigatória a ligação da rede domiciliar às redes gerais de água e esgoto, quando tais redes existirem no logradouro onde se situa a edificação.

Art. 198. Enquanto não houver rede de esgoto, as edificações serão dotadas de fossas sépticas, com capacidade proporcional ao número previsto de pessoas a ocupar a edificação.

§ 1º. Depois de passarem pela fossa séptica, as águas serão infiltradas no terreno por meio de sumidouro.

§ 2º. As águas provenientes de pias de cozinha e de copa deverão passar por uma caixa de gordura, antes de serem lançadas no sumidouro.

§ 3º. O sumidouro deverá ficar a uma distância mínima de 15,00m (quinze metros) de raio de poços de captação de água, situados no mesmo terreno ou em terreno vizinho.

Art. 199. Toda unidade residencial deverá possuir, no mínimo, um tanque, um vaso sanitário, um chuveiro, um lavatório e uma pia de cozinha, que deverão ser ligados à rede geral de esgoto ou à fossa séptica, conforme o caso.



Seção III - Da Segurança Contra Incêndios

Art. 200. Os edifícios públicos e os destinados a uso coletivo deverão ter sistema de prevenção e combate a incêndio, que serão dimensionados de acordo com o porte e o número de usuários e serem instalados em local de fácil acesso e visibilidade.

Parágrafo Único. No caso dos extintores de incêndios, a carga deverá ser vistoriada, no mínimo, uma vez por ano.

Art. 201. Em razão dos edifícios históricos na Zona de Proteção Cultural I – ZPC I, medidas especiais de prevenção de incêndios deverão ser tomadas pelos proprietários e possuidores, que zelarão pela integridade das edificações e de seus mobiliários.

§ 1º. Na ZPC I, será obrigatória a existência de equipamentos para prevenção contra incêndio em todas as edificações não residenciais, bem como nas residências multifamiliares de uso transitório.

§ 2º. Em hipótese nenhuma será tolerado o armazenamento de inflamáveis e combustíveis dentro e nas proximidades dos limites da ZPC I.

§ 3º. O acendimento de velas ou similares no interior das igrejas deverá ser feito de maneira que não comprometa a segurança das edificações.

§ 4º. Nos imóveis localizados na ZPC I, é vedado o trânsito de eletrodutos ou de fiação elétrica nas partes externas e no interior dos retábulos e quaisquer outras partes em madeira.

CAPÍTULO IX - DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

Seção I - Da Fiscalização

Art. 202. 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. 203. Constitui infração toda ação ou omissão que contrariar as disposições deste Código ou de outras normas municipais relativas ao exercício regular do poder de polícia do Município.

§ 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 presenciar, devendo a comunicação ser acompanhada de prova ou devidamente testemunhada.

§ 2º. A comunicação mencionada no §1º deste artigo deverá ser feita por escrito, devidamente assinada e contendo o nome, a profissão e o endereço de seu autor.

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

Subseção I - Do Auto de Infração

Art. 204. Auto de Infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica, contra a qual é lavrado o auto, infringido os dispositivos deste Código.

Art. 205. O Auto de Infração deverá ser lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, e deverá conter as seguintes informações:

- I. endereço da obra ou edificação;
- II. número da inscrição do imóvel no cadastro imobiliário;



- III. nome do proprietário, do construtor e do responsável técnico, ou somente do proprietário quando se tratar de auto-construção;
- IV. data da ocorrência;
- V. descrição da ocorrência que constitui a infração e os dispositivos legais violados;
- VI. multa e/ou outras penalidades aplicáveis;
- VII. intimação e prazo para correção da irregularidade;
- VIII. prazo para apresentação de defesa;
- IX. identificação e assinatura do autuante, do autuado e de testemunhas, se houver.

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

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

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



Art. 208. Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as penalidades pelo órgão competente do Município.

Seção III - Das Penalidades

Art. 209. As infrações aos dispositivos deste Código serão sancionadas com as seguintes penalidades:

- I. multa;
- II. embargo de obra;
- III. interdição de edificação ou compartimento;
- 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 da obrigação de corrigir a irregularidade constatada, nos termos deste Código.

Art. 210. Para fins de aplicação das penalidades mencionadas no Art. 209 desta Lei, as infrações serão classificadas nos seguintes níveis, considerando-se a natureza de sua gravidade:

- I. Nível I - infrações levíssimas;
- II. Nível II - infrações leves;
- III. Nível III - infrações medianas;
- IV. Nível IV - infrações graves;
- V. Nível V - infrações gravíssimas.



Art. 211. Para a classificação da infração e imposição das penalidades, a autoridade administrativa levará em conta, ainda:

- I. a maior ou menor gravidade do fato;
- II. as circunstâncias atenuantes e agravantes;
- III. os antecedentes do infrator quanto ao cumprimento da legislação vigente.

Art. 212. Pelas infrações às disposições deste Código, serão aplicadas ao responsável técnico, ao proprietário ou solidariamente a ambos, as penalidades previstas a seguir:

- I. para a infração de omissão ou falsidade no projeto sobre existência de cursos d'água, topografia do lote e do passeio público ou elementos de altimetria relevantes, cabem embargo e multa ao responsável técnico - infração de Nível IV;
- II. para a infração de início de obra sem responsável técnico, segundo as prescrições deste Código, cabem embargo e multa ao proprietário - infração de Nível III;
- III. para a infração de ocupação de edificação sem a autorização do Município, cabem interdição e multa ao proprietário - infração de Nível II;
- IV. para a infração de execução de obra sem o cumprimento do licenciamento previsto neste Código, cabem embargo, demolição e multa ao proprietário e ao responsável técnico- infração de Nível IV;
- V. para a infração de ausência do projeto aprovado e demais documentos exigidos por esse Código no local da obra, cabem embargo e multa ao proprietário e ao responsável técnico- infração de Nível II;
- VI. para a infração de execução da obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou alteração dos elementos geométricos essenciais, cabem embargo, demolição e multa ao proprietário e ao responsável técnico- infração de Nível III;
- VII. para a infração de construção ou instalação executada de maneira a por em risco a estabilidade ou a segurança da obra, do pessoal empregado ou da coletividade,



- cabem embargo, demolição e multa ao proprietário e ao responsável técnico- infração de Nível III;
- VIII. para a infração de inobservância das prescrições deste Código sobre equipamentos de segurança e proteção, cabem embargo e multa ao proprietário e ao responsável técnico - infração de Nível IV;
- IX. para a infração de inobservância do alinhamento e nivelamento, cabem embargo, demolição e multa ao responsável técnico - infração de Nível III;
- X. para a infração de colocação de materiais ou execução de serviços no logradouro público fora do tapume, cabe multa ao proprietário e ao responsável técnico- infração de Nível II;
- XI. para a infração de imperícia com prejuízos ao interesse público, devidamente apurada, na execução da obra ou instalações, cabem embargo e multa ao responsável técnico - infração de Nível III;
- XII. para a infração de danos causados à coletividade ou ao interesse público provocados pela má conservação de fachada, marquises ou corpos em balanço, cabem interdição e multa ao proprietário- infração de Nível III;
- XIII. para a infração de inobservância das prescrições deste Código quanto à mudança de responsável técnico, cabe multa ao proprietário e ao responsável técnico - infração de Nível III;
- XIV. para a infração de utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto de arquitetura, cabem interdição e multa ao proprietário - infração de Nível II;
- XV. para a infração de não atendimento a intimação para construção, reparação ou reconstrução de vedações e passeios, cabe multa ao proprietário - infração de Nível III;
- XVI. para a infração de descumprimento de normas deste Código, não previsto nos demais incisos do caput deste artigo, cabe multa ao proprietário – infração de Nível II.



Parágrafo único. A classificação das infrações estabelecidas nos incisos do caput deste artigo poderá ser alterada em conformidade com as circunstâncias do caso concreto, bem como com os antecedentes do infrator, em consonância com o disposto no Art. 211 deste Código.

Subseção I - Das Multas

Art. 213. A pena de multa consiste na obrigação de pagar quantia em dinheiro e será aplicada nos limites seguintes:

- I. para as infrações classificadas como infrações de Nível I, multa de 6 (seis) a 8 (oito) UFM's;
- II. para as infrações classificadas como infrações de Nível II, multa de 8 (oito) a 12 (doze) UFM's;
- III. para as infrações classificadas como infrações de Nível III, multa de 15 (quinze) a 20 (vinte) UFM's;
- IV. para as infrações classificadas como infrações de Nível IV, multa de 25 (vinte e cinco) a 30 (trinta) UFM's;
- V. para as infrações classificadas como infrações de Nível V, multa de 35 (trinta e cinco) a 40 (quarenta) UFM's.

Art. 214. As multas previstas neste Código serão calculadas com base na Unidade Fiscal do Município, definida em legislação específica.

Parágrafo único. A graduação das multas far-se-á tendo em vista:

- I. eventuais vantagens obtidas pelo infrator e/ou prejuízos para a administração pública e para a população local, oriundos da prática da infração, conforme o caso concreto;
- II. as circunstâncias da infração e a extensão de seus efeitos;
- III. a situação econômica do infrator.



Art. 215. 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 multas no Município não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a Administração Municipal.

§ 4º. No caso de reincidência, as multas cominadas serão aplicadas em dobro.

Subseção II - Do Embargo da Obra

Art. 216. As obras em andamento, sejam elas de reforma, construção, demolição ou movimento de terra, serão embargadas tão logo seja verificada a infração que autorize esta penalidade.

§ 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 do embargo.

§ 2º. Feito o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 05 (cinco) dias, após o qual o processo será julgado pela autoridade competente para aplicação das penalidades correspondentes.

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

Subseção III - Da Interdição

Art. 217. Uma obra concluída, seja ela de reforma ou construção, deverá ser interditada tão logo verificada a infração que autorize esta penalidade.



§ 1º. Tratando-se de edificação habitada ou com qualquer outro uso, o órgão competente do Município deverá notificar o proprietário e 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.

Subseção IV - Da Demolição

Art. 218. A demolição de uma obra, seja ela de reforma ou construção, ocorrerá quando verificada a infração que autorize esta penalidade.

Parágrafo único. A demolição será imediata se for julgado risco iminente de caráter público.

Art. 219. Quando a obra estiver com seu alvará em vigor, a demolição dependerá da anulação, cassação ou revogação desse alvará feito pelo órgão competente do Município.

Parágrafo único. O procedimento descrito no caput deste artigo depende de prévia 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 demolição da obra.

Art. 220. Deverá ser executada a demolição imediata de toda obra clandestina, mediante ordem sumária do órgão competente do Município.

§ 1º. Entende-se por obra clandestina toda aquela que não possuir alvará para construção.



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

Art. 221. É passível de demolição toda obra ou edificação que, pela deterioração natural do tempo, se apresentar ruinosa ou insegura para sua normal destinação, oferecendo risco aos seus ocupantes ou à 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 início e conclusão das reparações necessárias, sob pena de demolição.

Art. 222. Não sendo atendida a intimação para demolição, em qualquer caso descrito nesta seção, esta poderá ser efetuada pelo órgão competente do Município, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes, acrescidas da Taxa de Administração de 20% (vinte por cento).

CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 223. Os projetos cujos requerimentos sejam protocolados até a data de início da vigência deste Código poderão ser analisados integralmente de acordo com a legislação anterior ou integralmente pelas normas deste Código.

Parágrafo único. A opção de análise pela legislação anterior, de que trata este artigo, será facultada para projetos de obras cujas fundações e baldrames venham a ser concluídos em prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da publicação deste Código.

Art. 224. A critério da Municipalidade, no interesse da preservação do patrimônio, poderão ser isentadas de exigências do presente Código as reformas, restaurações e ampliações em edificações existentes e identificadas como de interesse histórico, artístico ou cultural que estejam localizadas dentro das ZPC ou listadas no Inventário de



Proteção ao Acervo Cultural - IPAC, mediante manifestação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Serro ou do IPHAN.

Art. 225. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 138, de 24 de junho de 2014.



ANEXO I - GLOSSÁRIO

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Alvará: Instrumento da licença ou da autorização para construir ou reformar.

Ambiente: Compartimento aberto, sem paredes em uma ou mais de suas faces.

Aprovação de projeto: Ato administrativo que precede a obtenção do alvará de construção no processo de licenciamento das obras de construção, ampliação, reforma, demolição e movimentação de terra.

Área de acumulação: Ambiente ou compartimento de uma edificação destinado à parada eventual de veículos, que aguardam lugares em local de estacionamento.

Carimbo Padrão: Folha de rosto do conjunto de folhas de desenho para o processo de licenciamento de obras.

Certidão de Conformidade: Atestado de verificação da obra quanto à conformidade com o projeto aprovado, descrevendo a sua situação física atual.

Certidão de Critério Básico: Certidão que identifica o lote e discrimina todos os seus parâmetros urbanísticos no âmbito da Prefeitura, bem como a indicação de toda a legislação edilícia do Município.

Circulação: Atividade específica de um compartimento, cuja função é possibilitar a interligação entre unidades autônomas, compartimentos ou ambientes de qualquer natureza.

Compartimento: Espaço fisicamente delimitado por paredes, para o desenvolvimento de atividade específica.

Compartimento ou ambiente de uso comum: Compartimento cujas atividades específicas poderão ser desenvolvidas em comum por todos ou por parte dos usuários das unidades autônomas.



Compartimento de uso restrito: Compartimento cujas atividades específicas são necessárias ao funcionamento da unidade autônoma.

Corredor: Compartimento de circulação interna de uma edificação, que serve de comunicação horizontal entre dois ou mais compartimentos.

Cota: valor real de distância entre dois pontos, devidamente representada.

Cota de nível: valor real de distância vertical entre dois planos horizontais, devidamente representada.

Declividade: relação percentual entre a diferença das cotas de nível de dois pontos e a sua distância horizontal.

Demolição: obra para desfazer em parte ou na sua totalidade uma edificação, muro ou instalação.

Edificação: obra destinada a abrigar atividades humanas, instalações, equipamentos ou materiais.

Edificação de uso misto: edificação cuja ocupação é diversificada, englobando mais de um uso.

Embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

Equipamento: elemento destinado a garantecer ou completar uma edificação, a esta se integrando.

Escada: Compartimento de circulação interna de uma edificação, confinado ou não, que serve de comunicação vertical entre dois ou mais compartimentos.

Especificação: discriminação dos materiais e serviços empregados na construção.

Estacionamento: unidade autônoma destinada à guarda de veículos.

Forro falso: elemento construtivo em material leve, geralmente suspenso, removível ou não, que veda o teto.



Galeria comercial: conjunto de lojas servido por corredor ou passagem comum, com acesso à via pública.

Guarda-corpo: barreira protetora normalmente vertical, maciça ou não, delimitando as faces laterais abertas de escadas, rampas, patamares, terraços, balcões, mezaninos e similares.

Habitação multifamiliar: edificação usada para moradia com duas ou mais unidades autônomas residenciais.

Habite-se: atestado de verificação da regularidade da obra quando da sua conclusão, correspondendo à autorização da Prefeitura para a sua ocupação.

Hall: compartimento que tem como função distribuir acessos entre outros compartimentos, escadas ou elevadores.

Jirau: mezanino construído com materiais removíveis.

Lance de escada: série ininterrupta de, no mínimo, três degraus.

Leito Carroçável: parte do logradouro público destinada ao trânsito de veículos.

Licenciamento da obra: ato administrativo que visa conceder alvará de construção e prazo para início e término de uma obra. O término da obra se dará no ato do fornecimento por parte da Prefeitura do habite-se.

Local de reunião de público: ocupação ou uso de uma edificação ou parte dela, onde se reúnem muitas pessoas, tais como auditórios, assembléias, cinemas, teatros, tribunais, clubes, estações de passageiros, igrejas, salões de baile, museus, bibliotecas, estádios desportivos, circos e assemelhados.

Logradouro público: espaço de domínio público e de uso comum da população.

Loja: compartimento destinado, basicamente, à ocupação comercial varejista e à prestação de serviços.



Marquise: balanço constituindo cobertura, localizado em qualquer das fachadas da edificação.

Meio-fio: bloco de cantaria ou concreto que separa o passeio público da faixa de rolamento do logradouro.

Mezanino: pavimento intermediário entre o piso e o teto de um compartimento, subdividindo-o parcialmente.

Movimento de terra: Obra executada de forma manual ou mecanizada que produz a mudança da conformação original do terreno.

Muro de arrimo: nome dado ao elemento que se destina a conter desnível de terreno.

Obra: realização de trabalho em terreno ou edificação, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.

Obra emergencial: obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel.

Parede: nome dado a cada uma das faces normalmente verticais de um compartimento, que o limita lateralmente.

Passagem: corredor não confinado, coberto ou não, com pelo menos um de seus lados aberto.

Passeio público: parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres.

Patamar: piso situado entre dois lances sucessivos de uma mesma escada ou rampa.

Pavimento em pilotis: todo pavimento predominantemente sem compartimentação.

Pé-direito: distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento, ou do forro falso, se houver.

Peitoril: superfície horizontal de fecho inferior de uma janela, ou face superior de uma mureta, parapeito ou guarda-corpo de alvenaria de terraços, sacadas e varandas. Por



extensão, refere-se também à medida vertical entre esta superfície e o piso interno do compartimento onde se acha situada.

Perfil natural do terreno: situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que serviu de base para a elaboração do projeto e/ou constatação da realidade.

Pérgula: construção destinada ou não a suportar vegetação, com elementos horizontais (vagas) ou inclinados superiores, distanciados regularmente, sem constituir cobertura.

Pilotis: ver Pavimento em pilotis.

Platibanda: mureta ou balaustrada construída no respaldo de uma fachada, para seu arremate, e, ao mesmo tempo, para ocultar a vista do telhado ou constituir guarda-corpo de terraço.

Piso: nome dado a face do compartimento que o limita inferiormente.

Rampa: elemento de composição arquitetônica cuja função é possibilitar a circulação vertical entre desníveis, através de um plano inclinado.

Reconstrução: obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de sinistro fortuito, mantendo-se as características anteriores.

Reentrância: espaço aberto que fica recuado do plano da fachada onde se situa.

Reparo: obra ou serviço destinado à manutenção de um edifício, sem implicar em mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da disposição dos compartimentos, da volumetria e dos espaços destinados a circulação, iluminação e ventilação.

Restauração: Obra que busca a recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as suas características originais.

Sacada: parte da edificação em balanço em relação à parede externa da edificação, tendo, pelo menos, uma face aberta para o espaço livre exterior.



Saliência: elemento arquitetônico da edificação que se destaca em relação ao plano de uma fachada.

Sobreloja: pavimento intermediário situado entre o piso e o teto da loja, com acesso exclusivo através desta e sem utilização como unidade autônoma, ocupando área menor que a área de piso a que pertence.

Sótão: pavimento resultante do aproveitamento do vão sob a cobertura da edificação, não se admitindo paredes, exceto as empenas da cobertura, cuja inclinação deve ser, no máximo, 45º (quarenta e cinco graus).

Subsolo: pavimento situado abaixo do nível natural do terreno, ou de outra referência de nível definida em lei.

Tapume: vedação provisória usada durante a construção.

Terraço: local descoberto sobre uma edificação ou ao nível de um de seus pavimentos, constituindo piso acessível e utilizável.

Terreno natural: superfície do terreno na situação em que se apresenta ou apresentava na natureza, ou conformação dada por ocasião da execução do loteamento.

Teto: a face de um compartimento, não removível, que o limita superiormente.

Toldo: cobertura de material leve e facilmente removível.

Unidade autônoma: edificação, ou parte dela, composta de compartimentos ou ambientes e instalações de uso privativo, que atendam ao mínimo as atividades específicas a que se propõe.

Uso predominante: ocupação principal, ou seja, com maior percentual de área construída, para a qual a edificação é usada ou foi projetada para ser usada.

Uso residencial: ocupação ou uso da edificação, ou parte da mesma, por pessoas que nela habitam de forma permanente ou transitoriamente.



Varanda: compartimento, não em balanço, limitada pela parede externa da edificação, tendo pelo menos uma das faces abertas para o espaço livre exterior.

Vistoria: diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de regularidade de uma construção ou obra.