



LEI MUNICIPAL Nº 492 / 1999

(Consolidada com as Leis Municipais nº 525/200 e nº 1.029/2013)

**“DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS
E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE
BRAZÓPOLIS, MINAS GERAIS.”**

CAPITULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

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

§ 1º Todos os projetos de obras e instalações deverão estar de acordo com este Código, com a legislação vigente sobre uso e ocupação do solo e sobre parcelamento do solo, bem como com os princípios previstos no Plano Diretor do Município, de conformidade com o § 1º do art. 182 da Constituição Federal.

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

Art. 2º As obras de edificação realizadas no Município serão identificadas de acordo com a seguinte classificação:

I - Construção: Obra de edificação nova, autônoma, sem vínculo funcional com outras edificações porventura existentes no item;

II - Reforma sem modificação de área construída: Obra de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, não modificando sua área, forma ou altura;

III - Reforma com modificação de área: obra de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, que altere sua área, forma ou altura, quer por acréscimo ou decréscimo.



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

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

§ 1º Estarão isentas da responsabilidade técnica as edificações de interesse social, com até 70,00 m², construídas sob regime de mutirão, autoconstrução e não pertencentes a nenhum programa habitacional.

§ 2º As obras a serem realizadas em construções integrantes do patrimônio histórico municipal, estadual ou federal, deverão atender as normas próprias estabelecidas pelo órgão competente.

Art. 4º Todos os logradouros públicos e edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar e multifamiliar, deverão ser projetadas de modo a permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de deficiência.

§ 1º A fim de permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de deficiência, os logradouros públicos e edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar e multifamiliar, deverão seguir as orientações previstas em regulamento.

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

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

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

CAPITULO II

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES



SEÇÃO I

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

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

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

Art. 9º O Município deverá assegurar, através do respectivo órgão competente, o acesso dos mun a todas as informações contidas na legislação ao Plano Diretor, Posturas, Perímetro Urbano, Parcelamento do solo e uso e ocupação do solo, pertinentes ao imóvel a ser construído.

SEÇÃO II DO PROPRIETÁRIO

Art. 10 O proprietário responderá pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação, por parte do Município, e conhecimento do direito de propriedade.

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

SEÇÃO III DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art. 12 O responsável técnico pela obra assume perante o Município e terceiros que serão seguidas todas as condições previstas no projeto de arquitetura aprovado de acordo com este Código.

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



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

§ 1º O proprietário deverá apresentar, no prazo de 7 dias, novo responsável técnico, o qual deverá enviar ao órgão competente do Município comunicação a respeito, sob pena de não se poder prosseguir a execução da obra.

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

CAPITULO II

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

SEÇÃO I

DO ALINHAMENTO E DO NIVELAMENTO

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

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

SEÇÃO II

DA LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO E DEMOLIÇÃO

Art. 16 dependerão obrigatoriamente de licença para construção, as seguintes obras:

- I - Construção de novas edificações;
- II - Reformas que determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, ou que afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções;
- III - Implantação de canteiro de obra em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra;
- IV - Implantação e utilização de estande de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel;



V - Avanço de tapumes sobre parte do passeio público.

Art. 17 Estão isentas de licença para construção as seguintes obras:

I - Limpeza ou pintura interna de edifícios, que não exija instalação de tapumes, andaimes ou telas de proteção;

II - Conserto nos passeios de logradouros públicos em geral, respeitando aos artigos 4 e 45, deste Código;

III - Construção de muros divisórias que não necessitem elementos estruturais de apoio a sua estabilidade;

IV - Construção de abrigos provisórios para operários ou de depósitos de materiais, no decurso de obras definidas já licenciadas;

V - Reformas que não determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, não contrariando os índices estabelecidos pela legislação referente ao uso e ocupação do solo, e que não afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções.

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

§ 1º No caso específico das edificações de interesse social, com até 70,00 m², construídas sob o regime de mutirão autoconstrução e não pertencentes a nenhum programa habitacional, deverá ser encaminhado ao órgão competente um desenho esquemático, representativo da construção, contendo as informações previstas em regulamento.

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

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

Art. 19 No ato de aprovação do projeto será outorgada a licença para construção, terá prazo de validade igual há 02 anos, podendo ser revalidado, pelo mesmo prazo e por uma única vez, mediante solicitação do interessado, desde que a obra tenha sido iniciada.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 22 Os documentos previstos em regulamento deverão ser mantidos na obra durante sua construção, e permitir fácil acesso à fiscalização do órgão Municipal competente.

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

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



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

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

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

SEÇÃO II DO CERTIFICADO DE MUDANÇA DE USO

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

Parágrafo único. Deverão ser anexados a solicitação de certificado de mudança de uso os documentos previstos em regulamento.

SEÇÃO IV DO “HABITE-SE”

Art. 26 Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade.

§ 1º É considerada em condições de habitabilidade a edificação que:

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



§ 2º Quando se tratar de edificações de interesse social, com até 70,00 m², construída sob regime de mutirão ou autoconstrução e não pertencentes a nenhum programa habitacional, será considerada em condições de habitabilidade a edificação que:

I - Garantir segurança a seus usuários e a população indiretamente a ela afetada;

II - Não estiver em desacordo com os regulamentos específicos para a área de interesse social a qual pertence à referida edificação;

III - Atender as exigências do Corpo de Bombeiros relativas às medidas de segurança contra incêndio e pânico.

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

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

Art. 29 Será concedido o habite-se parcial de uma edificação nos seguintes casos:

I - Prédio composto de parte comercial e parte residencial utilizada de forma independente;

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

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

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

CAPITULO IV DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

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

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



CAPITULO V DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

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

Parágrafo único. São atividades que caracterizam o início de uma construção:

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

SEÇÃO II DO CANTEIRO DE OBRAS

Art. 32 A implantação do canteiro de obras fora do lote em que se realiza a obra, somente terá sua licença concedida pelo órgão competente do Município, mediante exame das condições locais de circulação criadas no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham causar ao transito de veículos e pedestres, bem como aos imóveis vizinhos e desde que, após o término da obra, seja restituída a cobertura vegetal preexistente à instalação do canteiro de obras.

Art. 33 É proibida a permanência de qualquer material de construção na via e logradouros públicos, bem como a sua utilização como canteiro de obras ou depósitos de entulhos.

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

SEÇÃO III DOS TAPUMES E DOS EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA



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

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

Parágrafo único. Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição, pelo órgão competente do Município, da licença de construção ou demolição.

Art. 36. Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio sendo o fluxo de pedestres.

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

Art. 37 Nenhum elemento no canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações e interesse público.

CAPITULO VI

DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 38 Conforme o tipo de atividade que destina, as edificações classificam-se em:

I - Residenciais: aquelas que dispuserem de, pelo menos, um dormitório, uma cozinha e um compartimento sanitário, sendo destinadas à habitação de caráter permanente, podendo ser:

- a) unifamiliar: quando corresponder a uma única unidade habitacional por lote de terreno;
- b) multifamiliar: quando corresponder a mais de uma unidade que podem estar agrupadas em sentido horizontal ou vertical, dispondo de áreas e instalações comuns que garantam o seu funcionamento.
 - incluem-se na definição desta alínea, em outros, os seguintes exemplos:
 - condomínios de casas;
 - prédios de apartamentos;



- pensionatos;
- moradias de religiosos ou estudantes;
- orfanatos e asilos;
- apart hotel.

II - Para o trabalho: aquelas destinadas a abrigar os usos comerciais, industriais e de serviços, conforme definição apresentada a seguir:

- a) Comerciais: as destinadas à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema varejo ou atacado;
 - incluem-se na definição desta alínea os seguintes exemplos e outros:
 - venda de mercadorias em geral;
 - venda e consumo de alimentos e bebidas;
 - venda de bens.
- b) Industriais: as destinadas à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;
 - incluem-se na definição desta alínea os seguintes exemplos, entre outros:
 - pedreira ou areia;
 - beneficiamento de leite;
 - serrarias, carpintarias ou marcenarias;
 - serralharias;
 - gráficas e tipografias;
 - tecelagem e confecções;
 - químicos e farmacêuticos;
 - explosivos;
 - matadouros e frigoríficos;
 - beneficiamento de borrachas;
 - aparelhos elétricos ou eletrônicos;
 - veículos e máquinas;
 - estocagem de mercadorias com ou sem comercialização;
 - terminal particular de cargas.



c) De serviços: as destinadas às atividades de serviços a população e de apoio às atividades comerciais e industriais:

- incluem-se na definição desta alínea os seguintes exemplos, entre outros:
- instituições financeiras;
- escritórios administrativos, técnicos ou de administração pública;
- serviços de limpeza, manutenção e reparo;
- manufatura em escala artesanal;
- tratamento estético ou institutos de beleza;
- hotéis e motéis;
- pensões, hospedarias, pousadas e albergues;
- estacionamento de uso coletivo ou edifícios-garagem;
- postos de abastecimento, lavagem ou serviços de automóveis;
- garagem de caminhões ou ônibus;
- oficinas mecânicas;
- venda de acessórios com serviços destinados a sua instalação;
- delegacias;
- casas de detenção;
- quartéis;
- terminais de cargas ou passageiros;
- cemitérios;
- parques públicos.

III - Especiais: aquelas destinadas às atividades de educação, pesquisa e saúde e locais de reunião que desenvolva atividades de cultura, religião, recreação e lazer:

- incluem-se na classificação edificações especiais, entre outros, os seguintes exemplos:
- creches, escolas maternais ou pré-escola;
- ensino de primeiro e segundo graus;
- ensino técnico profissionalizantes;
- ensino superior ou pós-graduação;
- cursos livres;



- consultórios e clínicas médicas, odontológicas, radiológicas ou de recuperação física ou ambiental;
- prontos-socorros;
- postos de saúde ou puericultura;
- hospitais ou casas de saúde;
- centros de pesquisa médico-científico;
- bancos de sangue ou laboratórios de análises;
- cinemas, auditórios, teatros ou salas de concertos;
- templos religiosos;
- salões de festas ou danças;
- ginásios ou estádios;
- recinto para exposições ou leilões;
- museus;
- clubes esportivos;
- academias de natação, ginástica ou dança;
- recintos para competições.

IV - Mistas: aquelas que reúnem em uma mesma edificação, ou num conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso.

- O termo “categoria de uso” empregado neste inciso refere-se a classificação da edificação em residencial, para o trabalho e especial. Desse modo, pode-se tomar como exemplo de edificação mista prédios que abrigam cinemas e lojas comerciais, tais como “shopping centers”.

Art. 39 As edificações destinadas ao trabalho deverão também atender as normas técnicas e disposições específicas previstas em regulamento.

Art. 40 As edificações destinadas a abrigar atividades industriais que sirvam a manipulação ou depósito de inflamáveis, deverão ser implantadas em lugar convenientemente preparado e isoladas das divisas e demais unidades existentes no lote.

Art. 41 As edificações classificadas como especiais deverão também atender as normas técnicas e disposições legais específicas previstas na legislação ao uso ocupação do solo ou legislação Municipal apoiada nas normas regulamentadoras (NR), consolidação das leis do trabalho (CLT).



Parágrafo único. As condições de segurança, ventilação, implantação, revestimento e dimensionamento de tais edificações são de total responsabilidade do profissional encarregado pelo projeto, que responde legalmente perante o Município sobre qualquer irregularidade no projeto e suas consequências para com a coletividade.

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

Parágrafo único. As instalações sanitárias, interruptores de luz, portas, bancadas, elementos construtivos e o mobiliário dos compartimentos de uso por crianças, deverão permitir utilização autônoma por essa clientela. Uma edificação que abrigue atividades educacionais deve corresponder adequadamente às necessidades pedagógicas a assegurar as condições funcionais e ambientais requeridas por cada faixa etária.

Na programação de um prédio escolar o projeto deve atender.

- às características físicas e psíquicas dos usuários;
- às diferentes atividades e funções que serão desenvolvidas;
- ao dimensionamento adequado e a quantidade de espaços necessários as diferentes atividades;
- às condições ambientais e de instalações exigidas para as atividades previstas, garantindo o conforto térmico, acústico e de iluminação;
- à dinâmica do ensino, proporcionando flexibilidade e funcionalidade.

Art. 43 As edificações classificadas no caput do art. 38 podem estar destinadas a abrigar determinadas atividades por períodos restritos de tempo, sendo, portanto, atividades de caráter temporário.

Parágrafo único. As edificações destinadas a atividades de caráter temporário não estão isentas de seguirem os parâmetros mínimos relativos a conforto, segurança e higiene estabelecidos neste Código, bem como normas específicas segundo a natureza de sua atividade; incluem-se na definição deste artigo, os seguintes exemplos:

- a) parques de diversões;
- b) feiras de exposições;
- c) circos;

Não estão nesta atividade os caixas automáticos ou as bancas de jornal, que são classificadas como mobiliário urbano.



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

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

Parágrafo único. As edificações de interesse social serão sempre parte integrante das áreas de interesse social, que deverão estar definidas em Lei Municipal específica.

CAPITULO VII DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

O conforto ambiental de uma edificação é regido basicamente pôr condicionantes internas e externas. As condicionantes internas referem se as atividades realidades no espaço construído e que relacionadas com o perfil dos seus usuários: faixa etária gênero, condições de saúde etc. As condicionantes externas dizem respeito aos fatores da região e ao entorno construído.

As condicionantes externas terão pesos diferenciados no tratamento dos aspectos de conforto térmico das edificações, que sejam climatizadas, não climatizadas ou híbridas. São consideradas climatizadas as edificações que lançam mão de sistemas artificiais para o controle da temperatura e da umidade do ar no seu interior. Para isso, os prédios deverão funcionar com o mínimo de trocas térmicas com o exterior. Entretanto deverá ser garantida a possibilidade de um sistema de ventilação em caso de pane do equipamento de climatização. Nas edificações não climatizadas, ou seja, aquelas sem sistemas artificiais, se utiliza a climatização natural, onde os fatores climáticos externos são administrados para atingir níveis desejáveis de habitabilidade.

Grande parte das cidades brasileiras não apresenta diferenças drásticas de temperatura entre seus períodos de inverno e verão e, por isso, o modelo híbrido que combina soluções climatizadas e não climatizadas – apresenta-se como opção mais frequente. Considerando que as soluções climatizadas e não climatizadas poderão ser antagônicas, o modelo híbrido deverá ser objeto de estudo específico, deve-se desenvolver o projeto da edificação priorizando as soluções que atendam as demandas do maior período de uso, seja ele verão ou inverno, criando soluções secundárias que permitam seu uso no período restante, resguardados os padrões mínimos de conforto.



Estar atento a condicionantes naturais e do espaço construído do entorno, a ser edificado ou reformado, significa também reduzir gastos energéticos supérfluos. Entretanto, levando-se em conta a diversidade climática brasileira e a precariedade de dados, a tabela de Mahoney permanece como um bom instrumento de ajuda inicial a concepção.

Existem algumas diretrizes disponíveis para auxiliar o projeto de construção em regiões tropicais. Na questão acústica devem ser atendidas as disposições da norma NBR 10152 – ABNT, 1987, que fixa níveis de ruído compatíveis com o conforto acústico em ambientes diversos. Quanto à questão de temperatura e da umidade atmosférica, as tabelas de Mahoney constituem um excelente método de indução a um projeto bioclimático consciente do meio ambiente. Um exemplo do uso das tabelas de Mahoney é apresentado no anexo 1.

SEÇÃO I DEPOSIÇÕES GERAIS

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

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

SEÇÃO II DOS PASSEIOS E DAS VEDAÇÕES

Art. 47 Compete ao proprietário a construção, reconstrução e conservação dos passeios em toda a extensão das testadas do terreno, edificados ou não. *(Redação dada pela Lei nº 1.029/2013)*



§ 1º Cabe ao Município estabelecer padrões de projeto para seus passeios de forma a adequá-los as suas condições geoclimáticas e a garantir trânsito, acessibilidade e segurança as pessoas sadias ou deficientes, além de durabilidade e fácil manutenção. *(Redação dada pela Lei nº 1.029/2013)*

§ 2º O piso do passeio deverá ser de material resistente, antiderrapante e não interrompido pôr degraus ou mudanças abruptas de nível. *(Redação dada pela Lei nº 1.029/2013)*

§ 3º Todos os passeios deverão possuir rampas de acesso junto às faixas de travessia. *(Redação dada pela Lei nº 1.029/2013)*

§ 4º Nos casos de acidentes e obras que afetem a integridade do passeio, o agente causador será o responsável pela sua recomposição, a fim de garantir as condições originais do passeio danificado. *(Redação dada pela Lei nº 1.029/2013)*

§ 5º Os passeios deverão ter largura mínima de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) e altura máxima de 15 (quinze) centímetros em relação ao nível do pavimento da via pública. *(Redação dada pela Lei nº 1.029/2013)*

§ 6º No caso de projetos de obras novas em loteamentos aprovados e com edificações já existentes ou em vias públicas de crescimento vegetativo, os passeios poderão ter largura mínima de 1,20 (um metro e vinte centímetros) e altura máxima de 15 (quinze) centímetros em relação ao nível do pavimento da via pública. *(Redação dada pela Lei nº 1.029/2013)*

Art. 48 São obrigatórias e compete aos seus proprietários a construção, reconstrução e conservação das vedações, sejam elas muros ou cercas, em toda a extensão das testadas dos terrenos não edificados, de modo a impedir o livre acesso do público.

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

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

SEÇÃO III

DO TERRENO E DAS FUNDAÇÕES

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

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

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



SEÇÃO IV

DA ESTRUTURA, DAS PAREDES E DOS PISOS

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

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

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

SEÇÃO V

DAS COBERTURAS

Art. 53 Nas coberturas deverão ser empregados materiais impermeáveis, incombustíveis e resistentes à ação dos agentes atmosféricos.

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

§ 1º As coberturas de ambientes climatizados devem ser isoladas térmicamente.

§ 2º O isolamento térmico, mencionado no parágrafo anterior será obtido com aplicação de camada de 2,50 cm de espessura de lã de vidro, lã de rocha, poliestireno expandido ou poliuretano extrudado ou qualquer outro material compatível e de mesma eficácia.

SEÇÃO VI

DAS FACHADAS E DOS CORPOS EM BALANÇO

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



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

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

§ 2º As marquises deverão ser construídas utilizando material incombustível.

§ 3º As marquises poderão ter no máximo 3,00m de profundidade, respeitada a proporção máxima de 2/3 da largura do passeio, a distancia mínima de sua face ao meio-fio de 0,60m e altura mínima de 3,00m.

§ 4º Nenhum corpo em balanço poderá estar situado a menos de 3,00m do nível do piso e nem exceder aos seguintes avanços:

I - Metade da largura dos passeios, para passeios com até 6,00m de largura;

II - 3,00m quando os passeios tiverem largura superior a 6,00m.

§ 5º As águas pluviais coletadas sobre as marquises deverão ser conduzidas pôr calhas e dutos ao sistema público de drenagem.

§ 6º Os beirais deverão ser construídos de maneira a não permitirem o lançamento das águas pluviais sobre o terreno adjacente ou o logradouro público.

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

Art. 58 Sobre os afastamentos frontais serão permitidas sacadas e varandas abertas, desde que respeitadas as condições previstas em regulamento.

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

SEÇÃO VII DOS COMPARTIMENTOS

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



SEÇÃO VIII

DA ILUMINAÇÃO, VENTILAÇÃO E ACÚSTICA DOS COMPARTIMENTOS

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

Art. 71 Deverão ser assegurados níveis de iluminação e qualidade acústica, nos compartimentos.

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

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

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

SUBSEÇÃO I

DOS VÃOS E ABERTURAS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

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

Parágrafo único. Os compartimentos mencionados no caput deste artigo poderão ser iluminados e ventilados pôr varandas, terraços e alpendres, desde que respeitadas as condições previstas em regulamento.

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

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



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

Art. 79 A abertura de vãos para iluminação e ventilação de banheiro e compartimento de permanência prolongada confrontantes, em edificações diferentes, localizadas num mesmo terreno, deverá seguir as orientações previstas no art. 84 para prismas de ventilação e iluminação.

Art. 80 A vedação dos vãos de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada deverá prever a proteção solar externa e a ventilação necessária à renovação de ar.

Art. 81 Em qualquer estabelecimento comercial local destinado ao preparo, manipulado ou depósito de alimentos deverão ter aberturas externas ou sistema de exaustão que garanta a perfeita evacuação dos gases e fumaças, não interferindo de modo negativo na qualidade do ar nem nas unidades vizinhas.

Art. 82 As edificações destinadas a indústria de produtos alimentícios e de produtos químicos deverão ter abertura de iluminação e ventilação dos compartimentos da linha de produção dotadas de proteção.

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

SUBSEÇÃO II

DOS PRISMAS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

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

§ 1º Não serão permitidos PVI's fechados com menos de quatro faces.

§ 2º Serão permitidos PVI's fechados com seção circular desde que a relação entre sua altura e seu diâmetro seja de no máximo a prevista pelo estudo da carta do município.

§ 3º Serão também considerados PVI's aqueles que possuem pelo menos uma de suas faces na divisa do terreno com o lote adjacente.

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



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

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

SEÇÃO IX

DOS VÃOS DE PASSAGENS E DAS PORTAS

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

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

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

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

Art. 91 As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de indústria deverão, além das disposições da Consolidação das Leis do Trabalho, seguir orientação previstas em regulamento.

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

SEÇÃO X

DAS CIRCULAÇÕES

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

I - De uso privativo: de uso interno a unidade, sem acesso ao público em geral;



II - De uso comum: quando de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação às unidades privativas;

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

SUBSEÇÃO I DOS CORREDORES

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

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

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

Art. 97 A construção de escadas e rampas de uso comum ou coletiva deverá garantir a acessibilidade pôr pessoas portadoras de deficiência e atender as orientações previstas em regulamento, ou o especificado na NBR- 9050-ABNT, 1994.

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

SUBSEÇÃO II DAS ESCADAS E RAMPAS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

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

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

Art. 101 A escada enclausurada deverá ter seu acesso através de uma antecâmara protegida pôr duto ou pôr janela abrindo diretamente para o exterior.

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



§ 1º Os dutos de ventilação deverão ser usados somente para ventilação da antecâmara a atender as exigências previstas em regulamento.

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

Art. 103 A escada ou rampa externa de proteção contra incêndio é aquela localizada na face externa da edificação, contando com no mínimo duas de suas empenas livres, não faceando aos previstos em regulamentos.

SUBSEÇÃO IV

DOS ELEVADORES E DAS ESCADAS ROLANTES

Art. 104 Será obrigatório o uso de elevadores ou escadas rolantes, atendendo a todos os pavimentos, de acordo com o previsto no regulamento.

Parágrafo único. A exigência de elevadores não dispensa o uso de escadas ou tampas.

Art. 105 Os poços dos elevadores das edificações deverão estar isolados por paredes de alvenaria, conforme orientações previstas em regulamento.

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

Art. 107 Além das normas técnicas específicas, os elevadores de edificações para o trabalho e especiais deverão ser adaptados ao uso por pessoas portadoras de deficiência.

Parágrafo único. No caso de edifícios residenciais multifamiliares, pelo menos um elevador deverá atender as necessidades do caput deste artigo.

SEÇÃO XI

DAS INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS, ELÉTRICAS E GÁS

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

Art. 109 As instalações hidrossanitárias deverão obedecer aos seguintes dispositivos específicos, além das disposições previstas em regulamento:

I - Toda edificação deverá dispor de instalação sanitárias que atendam ao número de usuários e a função que se destinam;



II - É obrigatória a ligação de rede domiciliar a rede geral de água quando esta existir na via pública onde se situa a edificação;

III - Todas as edificações localizadas nas áreas onde houver sistema de esgotamento sanitário com rede coletora e sem tratamento final, deverão ter seus esgotos conduzidos a sistemas individuais ou coletivos, para somente depois serem conduzidos à rede de esgotamento sanitário existente;

IV - Todas as edificações localizadas nas áreas onde houver esgotamento sanitário, com rede coletora e com tratamento final, deverão ter seus esgotos conduzidos diretamente à rede de esgotamento sanitário existente;

V - É proibida a construção de fossas em logradouros públicos, exceto quando se tratar de projetos especiais de saneamento, desenvolvidos pelo Município, em áreas especiais de urbanização, conforme legislação específica;

VI - Toda edificação deverá dispor de reservatório elevado de água potável com tampa e bóia, em local de fácil acesso que permita visita;

VII - Em sanitários de edificações de uso não privado, deverão ser instalados vasos sanitários e lavatórios adequados aos portadores de deficiência em proporção satisfatória ao número de usuários da edificação;

VIII - Em sanitários de edificações de uso não privado e com previsão de uso por crianças, deverão ser instalados vasos sanitários e lavatórios adequados a essa clientela em proporção satisfatória ao número de usuários da edificação.

Art. 110 As edificações que abrigam atividades comerciais de consumo de alimentos com permanência prolongada, (bares, lanchonetes, restaurantes e similares) deverão dispor de instalações sanitárias separadas por sexo, localizadas de tal forma que permitam sua utilização pelo público e na proporção prevista em regulamento.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

SEÇÃO XII

DAS INSTALAÇÕES ESPECIAIS

Art. 120 São consideradas especiais às instalações de para raios, preventiva contra incêndio, iluminação de emergência e espaços ou instalações que venham atender as especificidades do projeto da edificação em questão.

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

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

Art. 122 Nas edificações em que haja canalização de chuveiros automáticos do tipo “eprinkler”, ou outros sistemas preventivos especiais, será exigida a construção de prisma vertical para passagem da tubulação de incêndio-shaft.

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



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

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

Art. 126 As edificações não residenciais com área construída superior a 2.000,00 m² deverão possuir equipamento gerenciador de energia.

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

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

SEÇÃO XIII DAS ÁGUAS PLUVIAIS

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

Art. 129 Em observância ao art. 563 do Código Civil e ao art. 5 da Lei nº .766/79, deverá haver reserva de espaço no terreno para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos provenientes de lotes situados a montante.

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

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

Art. 130 Em observância ao art. 575 do Código e ao art. 105 do Decreto nº 24643/1934, Código de Águas, as edificações construídas sobre linhas divisórias ou no alinhamento do lote deverão ter os equipamentos necessários para não lançarem água sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

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



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

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

SEÇÃO XIV

DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

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

I - Privativo: de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação residencial;

II - Coletivo: aberto ao uso da população permanente e flutuante da edificação;

III - Comercial: utilizado para guarda de veículos com fins lucrativos, podendo estar ou não integrado a uma edificação.

Art. 135 Estarão dispensadas da obrigatoriedade de local para estacionamento e guarda dos veículos as edificações previstas em regulamento.

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

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

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

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

§ 1º Os casos não especificados por este artigo obedecerão à legislação Municipal de uso do solo e ao Plano Diretor.

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



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

CAPITULO VIII DESCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

SEÇÃO I DA FISCALIZAÇÃO

Art. 140 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. 141 Constitui infração toda ação ou omissão que contraria as disposições deste Código ou de outras Leis ou atos baixados pelo governo Municipal no exercício regular do seu poder de polícia

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

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

§ 3º Recebida à representação, 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. 142 Auto de infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrências que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica, contra a qual é lavrado o auto, infringindo os dispositivos deste Código.

Art. 143 O auto de infração lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverá conter as informações previstas em regulamento.

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

Art. 144 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. 145 O autuado terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa contra a autuação, a partir da data do recebimento da notificação.

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

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

Art. 146 Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as penalidades pelo órgão competente do Município.

Art. 147 As infrações aos dispositivos deste código serão sancionadas com as seguintes penalidades:

I - Multas;

II - Embargo de obra;

III - Interdição de edificação ou dependência;



IV - Demolição.

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

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

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

Art. 148 Pelas infrações as disposições deste código serão aplicadas ao responsável técnico ou ao proprietário, as penalidades previstas no quadro do anexo 4.

SUBSEÇÃO I DAS MULTAS

Art. 149 Imposta a multa, o infrator será notificado para que proceda ao pagamento no prazo de 15 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 poderá receber quaisquer quantias ou crédito que tiverem com a Prefeitura Municipal, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a administração Municipal.

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

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

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

I - A maior ou menor gravidade da infração;

II - Suas circunstâncias;

III - Antecedentes do infrator.



SUBSEÇÃO II

DO EMBARGO DAS OBRAS

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

§ 1º A verificação da infração será 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 5 dias, e só após 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 determinarem.

SUBSEÇÃO II

DA INTERDIÇÃO

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

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

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

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

SUBSEÇÃO IV

DA DEMOLIÇÃO

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

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

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



Parágrafo único. O procedimento descrito no caput deste artigo depende de prévia notificação ao responsável pela obra, ao qual será dada oportunidade de defesa no prazo de 15 dias, e só o processo será julgado para comprovação da justa causa para eliminação da obra.

Art. 155 Deverá ser executada a demolição imediata de toda obra clandestina, mediante ordem sumária do órgão competente do Município.

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

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

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

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

Art. 157 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.

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

Art. 159 Esta Lei entra em vigor 60 (sessenta) dias após sua publicação.

Art. 160 Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 22 de dezembro de 1999.

PAULO DE TARSO PEREIRA GOMES
Prefeito Municipal