

Essa publicação está na edição do(s) dia(s): 18 de Fevereiro de 2022.

LEI COMPLEMENTAR 077-2022 - CÓDIGO DE OBRAS

LEI COMPLEMENTAR Nº 077/2022

De 17 de fevereiro de 2022.

“institui o Código de Obras do município de Novo Mundo-MT, e dá outras providências.”

O EXMO. SENHOR PREFEITO MUNICIPAL de Novo Mundo, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I Dos Objetivos

Art. 1º O presente diploma legal constitui a lei de edificações do município de Novo Mundo, estabelecendo as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, reforma, manutenção e utilização das obras e edificações no Município.

Art. 2º Toda construção, reconstrução, reforma, ampliação ou demolição efetuada por particulares ou entidades públicas no Município de Novo Mundo é regulada por esta lei, dependendo de prévia licença da administração municipal e obedecendo às normas federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 3º Para o licenciamento das atividades previstas nesta lei será observada a legislação municipal e federal vigente.

Seção II Das Definições

Art. 4º Integra esta lei complementar o Anexo I – Glossário e Definições.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS

Seção I Das Normas Gerais

Art. 5º Dependem de licença a execução de obras de construção e reconstrução total ou parcial, de modificação e acréscimo, reformas e consertos de edificações e edifícios, arruamentos, loteamentos, desmembramentos, remembramentos e demolições.

Art. 6º Para a obtenção de licença o proprietário ou seu representante legal (mediante procuração particular), dirigirá um requerimento ao departamento de engenharia e projetos, anexando o projeto arquitetônico e demais documentos que forem exigidos neste código.

Parágrafo único. No requerimento deverá constar o nome do proprietário e seu respectivo endereço, local da obra com a indicação da rua, quadra e lote, o tipo da obra (residencial, comercial, industrial ou outros) e a modalidade (reforma, ampliação, regularização, etc). Também deverão constar no requerimento o telefone e endereço de e-mail do proprietário e do responsável técnico.

Art. 7º O departamento de engenharia e projetos fará a análise da documentação apresentada e dará seu parecer por meio de análise técnica, negando ou concedendo a licença no prazo de dez dias corridos.

Art. 8º A concessão da licença para construção, reconstrução, ampliação ou demolição, não isenta o imóvel do imposto territorial ou predial, durante o prazo que durarem as obras.

Seção II Da Responsabilidade Técnica

Art. 9º Para a execução de qualquer projeto ou obra no município, todo profissional legalmente habilitado deverá cadastrar-se na prefeitura municipal e estar quite com a fazenda municipal.

§ 1º São considerados profissionais legalmente habilitados ao desempenho das atividades específicas de projetar, orientar, administrar e executar obras, aqueles que estejam credenciados junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), conforme suas atribuições.

§ 2º Para cadastrar-se, o profissional interessado deverá requerer sua inscrição junto ao departamento de tributos municipal, com as seguintes informações:

I - Nome e endereço do profissional ou empresa;

II - Nome do responsável técnico, em se tratando de empresa;

III - Número da carteira profissional;

IV - Assinatura do responsável técnico;

V - Comprovante de quitação do imposto sobre serviços e demais tributos incidentes;

Art. 10. Enquanto durar a obra, os autores dos projetos a ela pertinentes e o responsável técnico serão obrigados a manter na mesma, placa de obra que indique no mínimo o nome do responsável técnico pelos projetos e execução e o número de sua respectiva carteira profissional.

Parágrafo único. Se, por qualquer razão, for substituído o responsável técnico de uma construção, o fato deverá ser comunicado imediatamente à prefeitura municipal, com a descrição da obra, para que se fixe a extensão da responsabilidade, até o ponto onde termina a responsabilidade do substituído e começa a do substituto.

Art. 11. A administração municipal deverá no prazo de 1 ano, normatizar regulamentação específica para fornecimentos de projetos padronizados para atendimento a população de baixa renda.

Seção III Das Licenças

Art. 12. O pedido de alvará de aprovação do projeto será dirigido ao departamento de engenharia e projetos, com os documentos listados no anexo II, conforme o tipo de licença requerida.

§ 1º O requerente dará entrada da documentação no departamento de tributos, onde o servidor encarregado fará a conferência da documentação conforme o anexo II e emitirá a taxa de análise de projeto.

§ 2º O requerente deverá apresentar o comprovante de pagamento da taxa de análise para que então o processo seja encaminhado ao departamento de engenharia e projetos para a análise técnica.

Atr. 13. Não será recebido ou instruído processo em hipótese alguma sem que todos os documentos exigidos no anexo II sejam apresentados.

Art. 14. O responsável técnico do departamento de engenharia e projetos fará a análise técnica, anexando-a ao processo e encaminhando-a ao e-mail do responsável técnico. Em caso de aprovação emitirá a licença e o processo seguirá para o departamento de tributos para a emissão das taxas correspondentes. Em caso de reprovação, será aguardada nova apresentação de projeto com as correções solicitadas.

Art. 15. Para a retirada da licença o requerente deverá apresentar cópia do comprovante de pagamento da taxa, que será anexada ao processo.

§ 1º O processo permanecerá em aberto pelo prazo de 90 (noventa) dias. Se nesse prazo não houver movimentação do processo, o mesmo será arquivado, podendo ser desarquivado mediante pagamento de taxa definida pelo código tributário.

§ 2º Em caso de arquivamento de processo por mais de 12 (doze) meses, prescreve-se a análise e emissão dos documentos, sendo necessário nova apresentação de documentos, inclusive o recolhimento das taxas pertinentes.

Art. 16. Todas as folhas do projeto aprovado deverão conter o carimbo “**APROVADO**”, com a assinatura do responsável técnico pela análise.

Art. 17. A licença terá validade pelo prazo de 2 (dois) anos, contados da data de sua expedição.

Art. 18. Dentro do prazo de validade da licença o interessado poderá requerer revalidação da mesma por igual período, mediante pagamento de nova taxa de alvará.

Art. 19. As licenças emitidas e os projetos, permanecerão obrigatoriamente no local das obras durante a sua execução, e acessíveis a fiscalização.

Art. 20. As obras só poderão serem iniciadas após a retirada da licença.

§ 1º Em caso de descumprimento deste artigo, o proprietário deverá recolher multa de 30 (trinta) URFM (Unidade de Referência Fiscal Municipal de Novo Mundo/MT).

Seção IV Da apresentação dos projetos

Art. 21. Todos os projetos apresentados deverão seguir as recomendações da NBR 6492 – “Representação de Projetos de Arquitetura” e NBR 13532 – “Elaboração de Projetos de Edificações”, em suas revisões mais recentes.

Parágrafo único. Para fins de análise, não serão julgados erros de representação gráfica que não prejudiquem o entendimento do projeto, sendo analisado apenas os aspectos pertinentes à normas gerais do código, que possam afetar a terceiros ou ao ente público.

Art. 22. As pranchas terão sempre as dimensões mínimas do formato A4 (NB8) da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em vias originais.

Art. 23. O projeto arquitetônico, mapas e memórias descritivos (para parcelamento do solo) para serem aprovados deverão constar de:

I- Se construção nova:

- A) Planta de situação ou localização;
- B) Planta de implantação ou locação;
- C) Planta baixa de cada pavimento não repetido;
- D) Planta de elevação das fachadas principais;
- E) No mínimo um corte longitudinal e um transversal;
- F) Planta de cobertura;
- G) Quadro de esquadrias;

H) Todas as pranchas deverão apresentar carimbo contendo identificação do tipo de projeto, tipo da obra, modalidade, endereço, identificação e assinatura do proprietário e profissional responsável, indicação de escala, data, quadro de áreas, taxa de ocupação, taxa de área permeável, numeração da prancha e espaço destinado ao “Carimbo de Aprovação”.

II – Para construções existentes – Reformas e/ou ampliações:

- A) Planta de situação ou localização;
- B) Planta de Implantação ou locação;
- C) Planta baixa de cada pavimento não repetido;
- D) Planta de construção/demolição;
- E) Planta de elevação das fachadas principais;
- F) No mínimo um corte longitudinal e um transversal;
- G) Planta de cobertura;
- H) Quadro de esquadrias;

I) Todas as pranchas deverão apresentar carimbo contendo identificação do tipo de projeto, tipo da obra, modalidade, endereço, identificação e assinatura do proprietário e profissional responsável, indicação de escala, data, quadro de áreas, taxa de ocupação, taxa de área permeável, numeração da prancha e espaço destinado ao “Carimbo de Aprovação”.

II – Para construções existentes – Regularização:

- A) Planta de situação ou localização;
- B) Planta de Implantação ou locação;
- C) Planta Baixa de cada pavimento não repetido;
- D) Laudo técnico caracterizando-a no momento da regularização, com fotos;
- E) Planta de elevação das fachadas principais;
- F) No mínimo um corte longitudinal e um transversal;
- G) Planta de cobertura;
- H) Quadro de esquadrias;

I) Todas as pranchas deverão apresentar carimbo contendo identificação do tipo de projeto, tipo da obra, modalidade, endereço, identificação e assinatura do proprietário e profissional responsável, indicação de escala, data, quadro de áreas, taxa de ocupação, taxa de área permeável, numeração da prancha e espaço destinado ao “Carimbo de Aprovação”.

II – Para desmembramentos/ remembramentos:

- A) Planta de situação atual;

B) Planta de situação na quadra;

C) Planta de situação pretendida;

D) Mapas e memoriais descritivos dos lotes desmembrados/ lembrados/ remanescentes;

E) Todas as pranchas deverão apresentar carimbo contendo identificação do tipo de projeto, endereço, identificação e assinatura do proprietário e profissional responsável, indicação de escala, data, indicação da matrícula de origem, área e perímetro, numeração de prancha e espaço destinado ao “Carimbo de Aprovação”.

Seção V Do “Habite-se”

Art. 24. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem a concessão do “Habite-se” pela prefeitura municipal.

Parágrafo único. O “Habite-se” dá condições visuais de ocupação da edificação, não garantindo a segurança quanto à execução, que se deve ao responsável técnico pela obra.

Art. 25. Para a emissão do Habite-se deverão estarem concluídos: fundações e estruturas de concreto, fechamentos, cobertura, contrapiso, instalações hidráulicas e sanitárias e esquadrias externas.

§ 1º Fica obrigatória a execução de calçada pública, nas vias pavimentadas, para a liberação do Habite-se, obedecendo às normas de acessibilidade quanto sua largura, declividades e rebaixo nos casos de lotes de esquinas.

§ 2º Fica dispensada a necessidade de instalação de louças e aparelhos sanitários, como pia, tanque, chuveiro e vaso, para a vistoria do habite-se.

Art. 26. Após a conclusão da obra, o responsável deverá requerer o “Habite-se”, que somente será concedido se a mesma estiver de acordo com o projeto aprovado.

§ 1º Será concedido o “Habite-se” parcial de uma edificação nos casos de:

I - Edificação composta de parte comercial e parte residencial, quando cada uma puder ser utilizada independentemente da outra;

II - Edifícios de habitação coletiva, em que poderá ser concedido “Habite-se” a economias isoladas concluídas, antes da conclusão total da obra, desde que as áreas de uso coletivo estejam completamente concluídas e tenham sido removidos os tapumes e andaimes;

III - Unidade independente concluída, dentre outras em construção no mesmo terreno, se concluídas as obras necessárias ao perfeito acesso àquela unidade, inclusive as de urbanização, se previstas.

§ 2º A parcela da edificação sujeita ao “Habite-se” parcial deverá dispor das instalações de água, energia elétrica e esgoto sanitário, conforme previsto pela concessionária e em observância ao Art. 82, inciso II quando a instalação do hidrômetro.

Art. 27. Exigir-se-á, para a expedição do “Habite-se”, os seguintes documentos:

I – Requerimento de habite-se assinado pelo proprietário ou seu representante legal, constando obrigatoriamente o número do alvará de construção, e-mail do requerente e endereço da obra e telefone de contato para agendamento de vistoria.

II – Comprovante de recolhimento da taxa de ISSQN referente ao serviço de mão-de-obra.

§ 1º O requerente dará entrada da documentação no departamento de tributos, onde o servidor encarregado recepcionará o requerimento e conferirá a taxa de recolhimento do ISSQN. Estando tudo correto, encaminhará o processo ao departamento de engenharia e projetos para a vistoria da obra.

§ 2º Estando a construção de acordo com o projeto, o habite-se será emitido e encaminhado ao departamento de tributos para a emissão da taxa.

§ 3º Se houver desconformidades, substanciais, que possam descaracterizar o projeto arquitetônico aprovado, o profissional fará análise técnica, anexando-a ao processo e encaminhando-a ao e-mail indicado no requerimento para a correção dos apontamentos. Na reapresentação do projeto com as correções (“As Built”), o proprietário fará recolhimento de nova taxa de análise.

§ 4º O Habite-se não será negado, dispensado a necessidade de apresentação de projeto “As Built” para pequenas alterações que não descaracterizem o projeto em si, como: alterações materiais de acabamentos, tipos, materiais e modelos de janelas e portas, desde que mantenham a área do projeto, tipo diferente de forro indicado no projeto, modificações de marcas e modelos, texturas e revestimentos, ou outros itens nesse sentido, que não alteram as características básicas do projeto aprovado.

Art. 28. O prazo para a vistoria da obra e emissão do parecer técnico são de 10 (dez) dias corridos.

Seção VI Das Modificações dos Projetos Aprovados

Art. 29. Para modificações em projeto aprovado, o proprietário deverá requerer alteração de projeto aprovado, apresentando a documentação conforme anexo II, e deverá recolher nova taxa de análise e taxa de alvará complementar quando houver aumento da área, não sendo ressarcido o valor pago em caso de redução de área.

Parágrafo único. Estando o novo projeto em conformidade com a legislação vigente, o mesmo será aprovado, sendo expedido uma nova licença, contendo referência as licenças anteriores.

Seção VII Das Reformas e Ampliações

Art. 30. Considera-se reforma qualquer alteração da edificação por supressão ou não, de sua área construída, modificação na estrutura, na compartimentação ou na volumetria, com ou sem mudança do uso instalado.

Art. 31. Considera-se ampliação quando houver acréscimo da área construída.

§ 1º Toda ampliação deverá ser precedida de licença para sua execução, devendo estar de acordo com as normas vigentes.

§ 2º Para reformas onde não há acréscimo de área e/ou mudanças na compartimentação dos ambientes (como pinturas, pequenos reparos, trocas de revestimentos ou similares), fica dispensada a necessidade de licença.

Seção VIII Da Regularização das Construções

Art. 32. Considera-se regularização o licenciamento de edificação executada sem Alvará de Construção.

Art. 33. As regularizações sujeitar-se-ão ao cumprimento das normas deste código, podendo haver tolerâncias conforme abaixo, para regularizações comprovadamente anteriores a esta lei.

I- Quanto aos recuos laterais e fundos, tolerância de até 40% (quarenta por cento) inferior as medidas previstas nesta Lei.

II- Quanto as medidas mínimas de aberturas para iluminação e ventilação, especificadas no Art. 73, tolerância de até 20% (vinte por cento) inferior ao especificado.

Parágrafo único. A título de comprovação de obra concluída anteriormente à esta lei serão aceitos os seguintes documentos: declaração do departamento de águas quanto à ligação de água e declaração da companhia de energia quanto à data da primeira ligação de energia. As declarações referem-se à data de início da obra, sendo que como data de conclusão será considerado o período de 6 (seis) meses posteriores à data declarada. Nos documentos apresentados como comprovação de obra antiga, os dados de endereço devem ser correspondentes ao da obra a ser regularizada.

Art. 34. O procedimento para regularização de edificações segue o mesmo disposto na Seção IV, mediante a apresentação da documentação constante no anexo II.

Seção IX Da Licença para Demolição

Art. 35. O interessado em realizar demolição parcial ou total de edificação deverá solicitar alvará de demolição à prefeitura, através de requerimento, onde constará:

I - Nome do proprietário;

II - Localização da edificação a ser demolida;

III - Nome do profissional responsável;

Art. 36. A documentação a ser apresentada consta no anexo II. Juntamente com a documentação deverá ser apresentado o croqui de implantação e laudo técnico fotográfico;

§ 1º No laudo técnico fotográfico o responsável técnico deverá relatar a situação completa da obra, possíveis riscos e danos a terceiros e as técnicas que serão utilizadas para o serviço de demolição.

§ 2º Antes da autorização da demolição, deverá ser observado se a edificação constitui patrimônio histórico ou artístico de interesse da coletividade.

§ 3º Se a edificação, ou a parte a ser demolida, estiver no alinhamento predial, encostada em outra edificação, ou tiver altura de edificação igual ou superior a 8,00m (oito metros), será exigida o isolamento da área com sinalização de riscos e utilização de tapumes e/ou outro sistema de proteção, que garanta a segurança na execução do serviço.

§ 4º Qualquer edificação que esteja, a juízo do órgão competente da prefeitura (Defesa Civil), ameaçada de desabamento, deverá ser demolida pelo proprietário, sob pena da aplicação das sanções administrativas.

Seção X Das Isenções de Projetos e Licenças

Art. 37. As construções não destinadas aos usos residencial, comercial ou industrial, tais como telheiros, galpões, depósitos de uso doméstico, viveiros, galinheiros, ou similares, desde que com área inferior a 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados), ou pergolados descobertos sem limite de área, não dependerão da apresentação de projetos.

Art. 38. Será dispensável a apresentação de projeto e requerimento de alvará de construção para:

a) pequenos barracões destinados à guarda e depósito de materiais, montados durante a execução de obras e demolidos logo após a sua conclusão;

b) muros divisórios internos, quando não se tratar de arrimo.

c) obras realizadas em propriedades fora da área urbana, expansão urbana e área urbanizada, definida em Lei.

Seção XI Das Vistorias

Art. 39. A prefeitura municipal fiscalizará as diversas obras requeridas, a fim de que as mesmas sejam executadas dentro das disposições desta lei e de acordo com os projetos aprovados.

§ 1º Os técnicos e fiscais da prefeitura municipal terão acesso a todas as obras, mediante a apresentação de prova de identidade, 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 legislação.

Art. 40. Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação foi construída, ampliada, reconstruída ou reformada em desacordo com o projeto aprovado, o proprietário será notificado, de acordo com as disposições desta lei, para regularizar e/ou modificar o projeto, se as alterações puderem ser aprovadas, ou para demolir a construção irregular. Ficando as obras suspensas até que seja cumprida a intimação.

Parágrafo único. Enquanto a obra não for regularizada, somente será permitido executar trabalho necessário para o estabelecimento da disposição legal violada.

Art. 41. O impedimento à inspeção prevista nesta seção, sujeitará o infrator à multa de 50 (cinquenta) URFM.

CAPÍTULO III

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Seção I Das Penalidades

Art. 42. As infrações às disposições deste código serão punidas com as seguintes penas:

I - Embargo da obra;

II - Multas;

III - Demolição.

Art. 43. A obra em andamento será embargada se:

a) estiver sendo executada sem a licença devida.

b) estiver sendo construída, reconstruída ou acrescida em desacordo com os termos da licença.

c) não for observado os alinhamentos e recuos.

d) estiver em risco a sua estabilidade, com perigo para o público;

Art. 44. O embargo será aplicado por funcionário investido de função fiscalizadora, pessoalmente ao proprietário, mediante comunicação escrita, ou, na impossibilidade de dar conhecimento diretamente ao infrator, este será cientificado do embargo através de carta registrada ou publicação no órgão de imprensa oficial do município.

Art. 45. Se o infrator desobedecer ao embargo, será imposta multa de 80 URFM ao proprietário, sem prejuízo do embargo da obra.

Parágrafo único. Será dobrado o valor da multa a cada reincidência das infrações cometidas, previstas nos artigos anteriores, sem prejuízo de outras penalidades legais cabíveis.

Art. 46. Após o vencimento do prazo para pagamento das multas, estas serão inscritas em dívida ativa.

Art. 47. Em caso de recusa do proprietário em receber a notificação por escrito, lavrar-se-á o auto de infração, que será encaminhado ao infrator via postal registrada ou será publicado no órgão de imprensa oficial do município, considerando-se efetivada a notificação e/ou autuação 10 (dez) dias após a data do seu recebimento ou da respectiva publicação.

Art. 48. Se o embargo for procedente, seguir-se-á a demolição total ou parcial da obra.

Art. 49. Constatando-se em vistoria administrativa que a obra, embora licenciada, oferece risco, esta será embargada.

Art. 50. O embargo só será levantado depois de cumpridas as exigências constantes dos autos.

Art. 51. A demolição total ou parcial da construção será imposta pela prefeitura ao proprietário, mediante intimação, quando:

I - For clandestina, ou seja, construída em desacordo com o projeto aprovado ou sem licença para construção;

II - For feita sem a observância do alinhamento fornecido ou com desrespeito à planta aprovada.

III - constituir ameaça de ruína, com perigo para os pedestres.

Art. 52. O notificado poderá dentro de 15 (quinze) dias que se seguirem a intimação apresentar defesa quanto ao processo imputado.

Art. 53. Após o esgotamento do prazo, garantido o direito de ampla defesa e o contraditório, ficando comprovada a necessidade de demolição, ficará o proprietário obrigado a realizar o procedimento, sob pena de sanções administrativas e judiciais.

Parágrafo único. Para a execução da demolição total ou parcial a prefeitura deverá constituir comissão composta por engenheiro ou arquiteto, representante do departamento jurídico e membro da Defesa Civil Municipal, que emitirão laudo estipulando as partes a serem demolidas e impondo prazos para cumprimento por parte do proprietário.

CAPÍTULO IV DAS EDIFICAÇÕES

Seção I Classificação das Edificações

Art. 54. Conforme o tipo de atividade a que se destinam, os edifícios e as edificações classificam-se em:

I - Residenciais: destinadas ao uso habitacional em caráter permanente, podendo ser:

a) unifamiliares: quando corresponderem a uma única unidade habitacional por lote;

b) multifamiliares: quando corresponderem a mais de uma unidade por edificação no mesmo lote, agrupadas em sentido horizontal ou vertical;

c) coletivas: habitação destinada a uso residencial de um grupo de pessoas, usualmente não unidas por laços familiares, geralmente ligadas por interesses diversos;

d) habitação de interesse social: residência destinada à parcela da população que tem um poder aquisitivo menor;

II - Para o trabalho: destinadas a abrigar os usos comerciais, de serviços e industriais, podendo ser:

a) comerciais: as voltadas à armazenagem e venda de mercadorias por atacado ou a varejo;

b) de serviços: as reservadas ao apoio às atividades comerciais e industriais e à prestação de serviços à população, compreendendo ainda as atividades de educação, pesquisa e saúde e os locais de reunião para atividades de culto, cultura, comunicação, esportes, recreação e lazer;

c) industriais: as vinculadas à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;

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

§ 1º As edificações destinadas ao trabalho, segundo as atividades a que se destinam, devem atender às normas pertinentes, do código sanitário municipal.

§ 2º Os locais de reunião, conforme definido no inciso II deste artigo, incluem templos religiosos, casas de diversões, auditórios, museus, recintos para exposições ou leilões, salas de conferências, de esportes, ginásios, academias de natação, ginástica ou dança, cinemas, teatros, salões de baile, boates e outras atividades equivalentes.

§ 3º As edificações para fins hospitalares incluem as clínicas, hospitais, sanatórios, postos de saúde, laboratórios e similares.

§ 4º Consideram-se edificações de interesse social, definidas no inciso I, alínea d, todas as que, por apresentarem características específicas inerentes à demanda da população de baixa renda, necessitam de regulamentos de edificação compatíveis com a realidade sócio-econômica e cultural de seus usuários.

Seção II Da Ocupação dos Lotes

Art. 55. Na área urbana e/ou urbanizada somente será permitida a edificação em lotes oriundos de parcelamento regular e que fizerem frente para logradouros públicos oficiais.

Art. 56. A taxa de ocupação máxima do lote fica determinada em 80% (oitenta por cento), sendo os demais 20% (vinte por cento) obrigatoriamente de área permeável.

§ 1º A prefeitura municipal poderá estabelecer normas específicas, através da elaboração de lei de uso e ocupação do solo, determinando recuos e taxas de ocupação do lote, de acordo com as diferentes zonas e usos.

§ 2º Será considerado área permeável o solo nu, gramado, coberto com brita/seixos, ou com a utilização de piso de concreto.

Art. 57. O afastamento das divisas laterais e de fundo, deverá ser de no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando houverem aberturas destinadas a iluminação e ventilação voltadas para as divisas, não sendo admitidos valores intermediários.

§ 1º Quando a edificação for construída sem afastamento da divisa do terreno, não poderá haver, sob qualquer hipótese, abertura na parede construída na divisa.

§ 2º Para fins de regularização de construções comprovadamente anteriores a esta lei, que não obedecerem a este artigo, serão aceitos os recuos laterais, de fundos e frontais, que não ultrapassem o limite de 40% (quarenta por cento) previsto nesta Lei.

Art. 58. O recuo frontal será definido posteriormente através da elaboração de lei de zoneamento.

Art. 59. Nos lotes de esquina, situados em zona onde houver dispensa do recuo frontal, o pavimento térreo será dotado de chanfro no ponto de encontro das testadas, com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em cada testada, livre de qualquer elemento estrutural ou estético, até a altura de 3,00m (três metros).

Parágrafo único. A exigência contida no caput deste artigo aplica-se aos muros de vedação, sendo que nestes casos é permitida a utilização de grade nos catetos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), para permitir melhor visibilidade.

Art. 60. Todas as edificações existentes e que vierem a ser construídas serão obrigatoriamente numeradas conforme designação do departamento competente.

Seção III Das Estruturas, Paredes, Pisos e Tetos

Art. 61. Nas obras poderão ser empregados todos os materiais atualmente aceitos pela boa técnica da construção e que satisfaçam as especificações e normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 62. Os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão atender as normas da vigilância sanitária estadual e/ou municipal, quanto aos materiais empregados nos acabamentos.

Art. 63. A parede comum das residências geminadas deverá ter espessura mínima de 20 cm.

Parágrafo único. Na parede comum deverá ser executado oitão em alvenaria entre cada residência contígua, para prevenir a propagação do fogo de uma para outra, em casos de incêndio.

Seção IV Dos Corpos em Balanço

Art. 64. Nos edifícios ou edificações dotadas de marquises, sacadas e toldos, estes deverão obedecer às seguintes condições:

I - Serem em balanço, devendo projetar-se à distância máxima de até 2/3 (dois terços) da largura da calçada pública;

II - Guardarem altura mínima livre de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), até o nível do passeio, exceto para toldos, os quais poderão ter altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

III - Não prejudicarem a arborização e a iluminação pública e não ocultarem placas de nomenclatura e outras indicações oficiais dos logradouros;

IV – Não poderão ter pilares de qualquer tipo afixados no passeio público para sustentação do mesmo.

V – Não poderão existir sobre os passeios beirais, pingadeiras ou escoadouros de águas pluviais ou de águas servidas, excetos toldos.

Parágrafo único. O proprietário responde solidariamente, juntamente das empresas responsáveis pela fabricação e montagem dessas estruturas, pelos danos causados a terceiros e sujeitar-se-ão às penalidades aplicáveis à espécie, caso não sejam observadas as prescrições desta lei.

Seção V Dos Compartimentos

Art. 65. Conforme o uso a que se destinam, os compartimentos das edificações classificam-se em:

I - De permanência prolongada: salas e dependências destinados ao preparo e consumo de alimentos, ao repouso, ao lazer, ao estudo e ao trabalho;

II - De permanência transitória: as circulações, banheiros, lavabos, vestiários, garagens, depósitos e todo compartimento de instalações especiais com acesso restrito, em tempo reduzido.

Art. 66. As dimensões dos ambientes deverão ser definidas de acordo com o uso e funcionalidade do ambiente, conforme orientação do responsável técnico.

Art. 67. Será permitida a construção de mezaninos, obedecidas as seguintes condições:

I - Não deverão prejudicar as condições de ventilação dos compartimentos;

II - Poderão ocupar área máxima equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do piso;

III - O pé-direito mínimo, tanto na parte superior como na inferior, não poderá ser inferior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros), livres de qualquer elemento estrutural ou decorativo.

IV - Não ter paredes e divisões internas;

Art. 68. Os guarda-corpos deverão possuir altura mínima de 1,00m (um metro).

Parágrafo único. Quando a cobertura do edifício for utilizada como área de lazer os guarda-corpos deverão ter altura mínima de 1,30m (um metro e trinta centímetros).

Art. 69. As edificações destinadas à indústria, ao comércio e à prestação de serviços em geral, deverão ter pé-direito mínimo de 2,50m.

Art. 70. As edificações para fins hospitalares e/ou educacionais deverão atender à legislação pertinente.

Art. 71. Os edifícios deverão ser dotados de compartimento para abrigo ou depósito de recipientes de lixo, situado no térreo, subsolo ou em outra área de uso comum de fácil acesso, apresentando capacidade para armazenar 40l (quarenta litros) por unidade imobiliária.

§ 1º Os recipientes de lixo do tipo contêiner serão guardados no interior dos edifícios, no térreo, subsolo ou outro local de fácil acesso.

§ 2º Em unidades habitacionais, poderá ser utilizado cesto de lixo elevado fixado na calçada, preferencialmente da faixa de serviço onde a largura da calçada possibilitar, desde que não atrapalhe a circulação nas vias.

Seção VI Da Iluminação e Ventilação dos Compartimentos

Art. 72. Deverá ser explorado o uso de iluminação natural e a renovação natural de ar, em todos os compartimentos.

Art. 73. Os vãos úteis para iluminação e ventilação deverão atender ao exigido na Tabela abaixo:

Ambientes: quarto, sala de estar, cozinha, áreas de serviço, escritórios, locais de trabalho e semelhantes	
Área do ambiente	Área de mínima para abertura
Para todas as áreas	1,00m ²
Barracões comerciais e industriais	
Para todas as áreas	1/40 da área do piso
Banheiros, lavabos, despensas, depósitos, closet e semelhantes	
Para todas as áreas	0,24m ²

Art. 74. Todos os compartimentos de permanência prolongada deverão dispor de vãos para iluminação e ventilação abrindo para o exterior.

§ 1º Considera-se também área de iluminação e ventilação aquelas aberturas voltadas para varandas e alpendres desde que o mesmo possua pelo menos uma das faces aberta voltadas para o interior do lote, com recuo mínimo de 1,50m da divisa.

§ 2º Os compartimentos das residências poderão ser iluminados e ventilados através de aberturas para poço de luz e ventilação, com diâmetro mínimo do círculo inscrito de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), livre de beirais.

Art. 75. Será tolerada a ventilação de compartimentos de permanência transitória através dos dispositivos alternativos abaixo:

I – Poço de luz e ventilação com área mínima de 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros) e dimensão mínima de 1,00m (um metro), serem revestidos internamente e visitáveis na base;

II - Sistema de exaustão mecânica ou dutos de ventilação;

Parágrafo único. Nesses casos a iluminação dos compartimentos poderá ser apenas artificial (lâmpadas).

Art. 76. Todas as aberturas dispostas em paredes paralelas, ortogonais ou inclinadas em relação à divisa do terreno deverão guardar distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa.

Parágrafo único. Quando houver janela em parede construída a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa, a projeção do beiral não poderá exceder de 0,80m (oitenta centímetros) a prumada da parede.

Art. 77. Para fins de regularização de construções comprovadamente anteriores a esta Lei, que não obedecerem plenamente ao disposto nesta seção, quanto aos requisitos para iluminação e ventilação, será tolerado um limite de 40%(quarenta por cento) inferior as dimensões especificadas nesta seção.

Seção VII Dos Acessos e Circulações

Art. 78. As portas de uso comum e privativo, à exceção daquelas dos banheiros e lavabos, deverão ter vão livre mínimo de 0,70m (setenta centímetros).

Art. 79. As portas de acesso aos estabelecimentos comerciais, industriais e de atendimento ao público deverão respeitar a norma de acessibilidade vigente, quanto ao vão livre mínimo.

Art. 80. Os corredores serão dimensionados de acordo com a seguinte classificação:

I - De uso privativo, quando de utilização restrita à unidade, sem acesso ao público em geral: largura mínima de 0,90m (noventa centímetros);

II - De uso comum, quando de utilização aberta e destinados à distribuição dos acessos às unidades privativas: largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

III - De uso coletivo, quando de utilização aberta e destinados à distribuição da circulação em locais de grande fluxo de pessoas, obedecer a legislação pertinente de acordo com o tipo de uso da edificação.

Art. 81. O dimensionamento de escadas, rampas e corrimãos deverão obedecer a NBR 9050 e/ou normativas pertinentes de outros órgãos conforme cada caso. Excetuam-se residências de uso privativo, ficando a critério do responsável técnico.

Seção VIII Das Instalações Hidráulicas, Sanitárias e Elétricas

Art. 82. As instalações de água, esgoto, eletricidade e telefone nas edificações deverão obedecer, às exigências das respectivas concessionárias ou entidades administrativas.

§ 1º As instalações hidrossanitárias deverão obedecer aos seguintes dispositivos:

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

II - É obrigatória a ligação da rede domiciliar à rede geral de água quando esta existir no logradouro onde se situa a edificação, sendo obrigatório o posicionamento do hidrômetro externo ao alinhamento predial (na calçada);

III - Toda edificação localizada em área onde houver rede coletora de esgoto sanitário com tratamento final deverá ter seu esgoto conduzido diretamente à rede de esgotamento sanitário existente;

IV - Nas edificações de uso não privativo, as instalações sanitárias deverão possuir pelo menos 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório e serem adequadas às pessoas com deficiência;

V - Nas edificações de uso não privativo com mais de um pavimento, os sanitários deverão ser distribuídos em todos os pavimentos em que houver uso comum ou público;

VI - As águas provenientes das pias de cozinha e copas deverão passar por uma caixa de gordura antes de serem esgotadas.

VI – As águas pluviais captadas por calhas provenientes dos **telhados não deverão lançar águas diretamente ao logradouro, exceto em casos de utilização de toldos, conforme normatizado no Art. 64, inciso II.**

§ 2º Nas edificações de uso não privativo onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter assegurado a incomunicabilidade com os compartimentos sanitários.

§ 3º Todas as edificações deverão possuir instalações elétricas e possuir entrada de energia conforme normatizado pela concessionária local;

Art. 83. Nos logradouros ainda não servidos pela rede de esgoto da cidade, as edificações serão dotadas de instalação de fossa séptica para tratamento do esgoto primário e secundário, com tipo e capacidade proporcionais ao número máximo admissível de pessoas em sua ocupação e sumidouro convenientemente construído.

Parágrafo único. Verificando-se a produção de mau cheiro ou qualquer inconveniente, pela deficiência do funcionamento de uma fossa séptica e/ou sumidouro, o órgão competente da Prefeitura Municipal notificará o responsável a realizar os reparos necessários ou a substituição da fossa, sob penas de incidências de sanções administrativas.

Art. 84. As fossas sépticas e sumidouros não poderão ser construídas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e fundos do terreno.

Parágrafo único. É proibida a construção de fossas sépticas e sumidouros em logradouro público (calçadas).

Art. 85. A instalação hidrossanitária mínima exigida em uma residência é composta de um lavatório, um vaso sanitário, um chuveiro, uma pia de cozinha e um tanque de lavar roupas.

Art. 86. As edificações destinadas ao comércio e serviços em geral deverão possuir instalações sanitárias na proporção de um vaso sanitário e um lavatório para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área útil ou fração, sendo, no mínimo, um conjunto por sala comercial, em observância a NBR 9050 em relação à acessibilidade;

Art. 87. As edificações que abrigarem atividades de alimentação com permanência prolongada, a exemplo de bares, lanchonetes e restaurantes, deverão dispor de instalações sanitárias separadas por sexo, calculadas à razão de um vaso sanitário e um lavatório para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área útil, sendo, no mínimo, um vaso e um lavatório para cada sexo, em observância a NBR 9050 em relação à acessibilidade. Nos sanitários deverão serem previstas bancadas para fraldário;

Art. 88. Os açougues, peixarias e estabelecimentos congêneres deverão dispor de chuveiros, na proporção de um para cada 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil ou fração.

Art. 89. As edificações destinadas a hospedagem deverão ter instalações sanitárias calculadas à razão de um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área útil, em cada pavimento, quando os quartos não possuírem sanitários privativos.

Art. 90. As edificações destinadas a fins educacionais deverão ter instalações sanitárias separadas por sexo, calculadas de acordo com as especificações do órgão educacional competente;

Art. 91. As edificações destinadas a locais de reunião e/ou eventos deverão ter instalações sanitárias separadas por sexo, calculadas de acordo com as seguintes proporções mínimas:

a) lavatórios: 1 (um) para cada 200 (duzentas) pessoas de cada sexo ou fração, sendo, no mínimo, 2 (dois);

b) vasos sanitários: 1 (um) para cada 100 (cem) pessoas de cada sexo ou fração, sendo, no mínimo, 2 (dois);

Parágrafo único. Serão obrigatórias instalações sanitárias para as pessoas com deficiência à razão de 3% (três por cento) da proporção definida no *caput* deste artigo, sendo no mínimo, 1 (um).

Art. 92. As edificações para fins industriais deverão ter no mínimo um conjunto de vaso sanitário, lavatório e chuveiro por sexo, sendo a quantidade ideal calculada conforme a finalidade e quantidade de funcionários, baseados na legislação pertinente a cada caso.

Seção IX Das Áreas de Estacionamento de Veículos

Art. 93. Os espaços destinados a garagem ou estacionamento de veículos podem ser:

I - Privativos, quando se destinarem a um só usuário, família, estabelecimento ou condomínio, constituindo dependência para uso exclusivo da edificação;

II - Coletivos, quando se destinarem à exploração comercial.

Art. 94. É obrigatória a adoção de espaços destinados a garagem ou estacionamento de veículos nas edificações, para uso privativo dos usuários da edificação, obedecidas as seguintes quantidades mínimas de vagas, conforme o tipo de uso:

I - Residências unifamiliares: uma vaga por unidade;

II – Residências multifamiliares e edifícios de apartamentos: uma vaga para cada duas unidades;

Art. 95. Para estabelecimentos comerciais e serviços:

a) até 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área comercial ou serviço computável: facultado;

b) acima de 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área construída: uma vaga para cada 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área comercial ou serviço computável ou fração;

§ 1º Nos hipermercados, supermercados, comércio atacadista, lojas de departamentos, centros comerciais e shopping centers será exigido pátio de descarga com acesso independente do estacionamento de veículos, com as seguintes dimensões mínimas:

a) até 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) de área computável: 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados);

b) acima de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) de área computável: 100,00m² (cem metros quadrados) para cada 1.000,00m² (mil metros quadrados) de área computável excedente ou fração.

§ 2º Nos edifícios e edificações de uso público haverá vagas de estacionamento para pessoas com deficiência, identificadas para esse fim, com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), na proporção de uma vaga para cada 100 vagas totais de estacionamento ou fração, sendo, no mínimo, uma vaga.

§ 3º As mudanças de uso em edificações existentes ficam sujeitas às exigências deste artigo.

§ 4º Para fins de cálculo, consideram-se a vaga com dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) por 5,00m (cinco metros);

§ 5º As garagens ou estacionamentos para veículos de grande porte estarão sujeitos a regulamentação específica.

Art. 96. Os estacionamentos poderão ser cobertos ou descobertos.

Art. 97. É facultada a utilização do recuo obrigatório do alinhamento predial para estacionamento, desde que exclusivamente descoberto.

Art. 98. A Prefeitura Municipal poderá estabelecer normas específicas, através de regulamentação, para a utilização de parte das calçadas para estacionamento, nas zonas comerciais, determinadas por lei de uso e ocupação do solo.

Seção X Dos Passeios e Muros

Art. 99. Os proprietários de imóveis, inclusive lotes baldios, com frente para logradouros públicos pavimentados, ou dotados de meio-fio e sarjeta, serão obrigados a executar calçadas, as suas custas, de acordo com a NBR 9050 “Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos em vigência”, no que se refere às dimensões e declividades.

Art. 100. Caberá ao proprietário do terreno, nos trechos correspondentes à respectiva testada, a adequação dos passeios e muros, bem como a conservação dos mesmos segundo exigências desta Lei.

Art. 101. A prefeitura poderá regulamentar normas específicas quanto a construção de calçadas e os respectivos prazos para adequação daquelas que não atenderem as normas deste Código.

Art. 102. Durante a execução de obras, será obrigatória a manutenção de faixa mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do passeio desobstruído e em perfeitas condições.

Parágrafo único. Quando da execução de reparos ou pavimentação do passeio público, o responsável pelo serviço deverá interditar uma faixa de, no máximo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre a via correspondente à testada do imóvel, para o tráfego de pedestres.

Art. 103. Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade das placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

Seção XI Dos Tapumes, Andaimos e Plataformas

Art. 104. Durante a execução de obras nas fachadas de edificações situadas no alinhamento predial, fica obrigatória a execução de tapumes, respeitando faixa livre de 1,20m (um metro e vinte centímetros) na calçada, para livre circulação de pedestres.

§ 1º O tapume será construído e fixado de forma resistente e terá altura mínima de 2,00m (dois metros) em relação ao nível do passeio.

§ 2º Paralisada a obra por período superior a 90 (noventa) dias, e/ou seu alvará de construção vencido, o tapume será obrigatoriamente recuado para o alinhamento, fechado o terreno, vedadas todas as aberturas do pavimento térreo, e as calçadas e muros automaticamente refeitos.

Art. 105. Em todo o perímetro da construção de edifícios ou edificações com mais de um pavimento, deverá ser construída plataforma de proteção conforme norma pertinente.

§ 1º A plataforma deverá ser instalada logo após a concretagem da laje a que se refere, e retirada somente quando o revestimento externo do edifício, acima desta, estiver concluído.

§ 2º As plataformas que avançarem sobre a calçada ou lote vizinho, em caso de paralisação da obra por um período superior a 90 (noventa) dias, será obrigatória a sua remoção.

Art. 106. O perímetro dos edifícios em construção, além do disposto no artigo 105º, deverá ser protegido externamente por tela, de material de resistência e durabilidade comprovadas, a partir da plataforma de proteção.

§ 1º A tela deve constituir-se de uma barreira protetora contra a queda de ferramentas ou materiais nos logradouros públicos ou edifícios vizinhos e deverá ser retirada somente quando a vedação da periferia que protege estiver concluída.

§ 2º A mesma proteção de tela será aplicada nos andaimes fachadeiros, em toda sua extensão.

Art. 107. As plataformas, telas, tapumes e andaimes deverão obedecer à Norma Regulamentadora NR-18 do ministério do trabalho, referente a condições e meio ambiente de trabalho na indústria da construção.

CAPÍTULO V DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I Das Normas Gerais

Art. 108. Só serão desmembrados e/ ou lembrados lotes que fizerem frente para logradouro oficial do Município.

Art. 109. Em caso de desmembramento este somente será aceito mediante apresentação de declaração observando os recuos mínimos das edificações porventura existentes.

Art. 110. Para fins de parcelamento do solo, fica fixada que a área mínima do lote será de 180,00m², com testada mínima de 7,00m.

§ 1º A prefeitura poderá regulamentar legislação específica para zonas de interesse social, no que se refere à área e testada mínima do lote.

§ 2º Até que sejam regulamentadas normas específicas para loteamentos populares, a dimensão e testada mínima de lotes para estes casos obedece à Lei Federal 6766/79, com desmembramento mínimo de 125,00m² e testada mínima de 5,00m.

Art. 111. Para requerer o desmembramento e/ou lembramento o interessado deverá apresentar requerimento ao departamento de engenharia e projetos, juntamente com os documentos especificados no anexo II.

Art. 112. Os loteamentos deverão obedecer a Lei Federal nº 6766 de 1978 e Lei Federal nº 13.465 de 2017, podendo a prefeitura regulamentar norma complementar para este assunto.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 113. Os casos omissos do presente código serão estudados e julgados pela secretaria competente da prefeitura municipal, atendendo as leis, decretos e regulamentos estaduais, federais e municipais.

Art. 114. As taxas e impostos que tiverem como fato gerador às situações descritas na presente lei, por serem de natureza tributária, serão cobradas de conformidade com o código tributário do município.

Art. 115. O Poder Executivo Municipal expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários a fiel observância das disposições desta lei complementar.

Art. 116. Esta lei entrará em vigor 90 (noventa) dias após sua publicação.

Antonio Mafini

Prefeito Municipal

Anexo I

Glossário e Definições

Aberturas: Termo genérico que resume todo e qualquer rasgo na construção, seja para dar lugar à portas e janelas, seja para criar frestas ou vãos.

Acréscimo ou ampliação: aumento de uma edificação no sentido horizontal ou vertical, realizado durante a construção ou após a sua conclusão;

Afastamento ou recuo: menor distância estabelecida pelo Município entre a edificação e as divisas do lote em que se situa, a qual pode ser frontal, lateral ou de fundos;

Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

Alpendre: teto de uma só água, geralmente à entrada de um prédio, suspenso de um lado por colunas ou pilastras e apoiado, pelo outro, contra uma parede do edifício, para abrigo do sol e da chuva, ou apenas construído para servir de ornato.

Altura da edificação: distância vertical entre o nível do passeio na mediana da testada do lote e o ponto mais alto da edificação;

Alvará/Licença: documento expedido pela Administração Municipal autorizando o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

Alvenaria: sistema construtivo que utiliza unidades unidas entre si ou não por argamassa;

Andaime: estrado provisório, em estrutura metálica ou madeira, constituindo anteparo rígido elevado, destinado a sustentar operários e materiais durante a execução de uma obra;

Área comum: área aberta ou fechada que abrange duas ou mais unidades autônomas contíguas, estabelecendo servidão de luz e ar;

Área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;

Área edificada: superfície do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação;

Área útil: considerado o espaço privativo, descontando-se as áreas de paredes. Em edificações residenciais, excluem-se garagens e varandas. Em edificações comerciais considera-se apenas a área de vendas.

Balanço: parte da construção que excede no sentido horizontal à prumada de uma parede externa, acima do alinhamento do pavimento imediatamente inferior;

Beiral: aba do telhado que excede à prumada de uma parede externa;

Caixa de escada: espaço fechado de um edifício onde se desenvolve a escada e, eventualmente, antecâmara e duto;

Coefficiente de aproveitamento: relação numérica entre a área de construção permitida e a área do lote;

Cota: número que exprime distâncias horizontais ou verticais;

Cumeeira: linha horizontal de remate do telhado, que constitui a sua parte mais elevada;

Degrau: elemento de uma escada constituído por um espelho em sentido vertical e um piso em sentido horizontal, representando este o degrau propriamente dito;

Divisa: linha limítrofe de um lote;

Duto de ventilação: espaço vertical ou horizontal no interior de uma edificação destinado somente à ventilação;

Edícula: edificação secundária e acessória da moradia, geralmente situada nos fundos do lote, que não constitui domicílio independente;

Edificação: construção limitada por piso, paredes e teto, destinada aos usos residencial, institucional, comercial, de serviços ou industrial;

Edifício: edificação com mais de dois pavimentos destinada à habitação coletiva ou unidades comerciais;

Embargo: ato da Administração Municipal que determina a paralisação de uma obra;

Embasamento: alvenaria que tem como objetivo regularizar o nível para iniciar a alvenaria de elevação.

Escala: relação entre as dimensões do desenho e do que ele representa;

Fachada: elevação das partes externas de uma edificação;

Fossa séptica ou sanitária: tanque de concreto ou alvenaria revestida em que é lançado o efluente do esgoto e onde a matéria orgânica sofre processo de mineralização;

Fundação: parte da estrutura localizada abaixo do nível do terreno, ou do subsolo, que tem por função distribuir as cargas ou esforços da edificação para o solo;

Fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada da via de maior hierarquia;

Gabarito: dimensão previamente fixada para limitar determinados elementos da edificação;

Galpão: telheiro fechado em mais de duas faces, não podendo ser utilizado como habitação.

Guarda-corpo, parapeito ou peitoril: barreira vertical delimitando as faces laterais abertas de escadas, rampas, patamares, terraços, sacadas, galerias e assemelhados, que serve de vedação protetora contra quedas;

Habitação: edificação destinada à moradia ou residência;

Habite-se: documento expedido pela Administração Municipal que autoriza a ocupação da edificação;

Mezanino: andar parcial mais baixo introduzido no pé-direito de um andar principal, com acesso apenas pelo interior do recinto.

Kitnet: unidade residencial composta de, no mínimo, quarto, cozinha, banheiro e instalações para tanque.

Lance de escada: sucessão ininterrupta de degraus;

Logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinada às vias de circulação e aos espaços livres;

Lote ou data: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence;

Marquise: estrutura em balanço sobre o logradouro público, formando cobertura para a proteção de pedestres;

Meio-fio ou guia: peça de pedra, concreto ou outro material que separa, em desnível, o passeio e a pista de rolamento em avenidas, ruas, praças e estradas;

Memorial: documento contendo a descrição completa dos serviços a serem executados em uma obra;

Muro de arrimo: muro destinado a suportar o empuxo da terra;

Nivelamento: regularização de terreno por desmonte das partes altas e aterro das partes baixas;

Passeio ou calçada: parte da via de circulação ou logradouro público destinada ao tráfego de pedestres;

Patamar: área destinada ao descanso ou mudança de sentido entre dois lances de escada;

Pavimento, piso ou andar: plano horizontal que divide as edificações no sentido da altura, também considerado como o conjunto das dependências situadas em um mesmo nível compreendido entre dois planos horizontais consecutivos;

Pavimento térreo: primeiro pavimento de uma edificação situado o mais próximo da cota de meio-fio da testada principal;

Pé-direito: distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento;

Pergolado: Tipo de galeria construída em forma de ramada, feito de duas séries de colunas paralelas, que podem servir de suporte para trepadeiras.

Poço de Luz/Ventilação: sinônimo de jardim interno ou jardim de inverno, espaço exposto à luz totalmente descoberto.

Profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa de fundo;

Quadra: parcela de terra circundada por logradouros públicos, com localização e delimitação definidas, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

Rampa: parte inclinada de uma circulação destinada a unir dois níveis de pavimentos;

Reforma: alteração dos elementos de uma edificação com modificação da sua área, forma ou altura;

Residência: edificação de uso habitacional, com até dois pavimentos;

Sacada: varanda em balanço, guarnecida com guarda-corpo;

Sobreloja: pavimento de uma edificação comercial localizado acima do térreo que não se comunica diretamente com o pavimento inferior;

Soleira: plano inferior do vão da porta, situado no mesmo nível do piso;

Subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;

Sumidouro: poço em que é lançado o efluente da fossa séptica e destinado a promover sua infiltração subterrânea;

Tapume: proteção geralmente construída em madeira ou outro material, que cerca toda a extensão do canteiro de obras com função de isolamento da área;

Taxa de ocupação: relação entre a projeção da edificação sobre o terreno e a área do lote, expressa em valores percentuais;

Terraço: área aberta e descoberta guarnecida com guarda-corpo;

Testada: frente do lote, definida pela distância entre suas divisas laterais, medida no alinhamento predial;

Vão - livre: distância entre dois apoios, tomada entre suas faces internas;

Varanda: área aberta e coberta guarnecida ou não com guarda-corpo;

Vias públicas ou de circulação: são as avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público;

Vistoria: diligência realizada por funcionários credenciados pela Prefeitura, para verificar as condições de uma edificação ou obra em andamento.

Anexo II

Lista de documentos para concessão de licenças

1- Para Alvará de Construção: a) 02 (duas) vias de Requerimento b) Cópia dos documentos pessoais do proprietário ou cartão CNPJ se empresa; c) Documento do imóvel demonstrando que o requerente possui direitos de propriedade ou posse sobre o mesmo (Contrato de compra e venda, Escritura, Título ou Certidão de matrícula do Imóvel). O imóvel deve estar cadastrado no Departamento de Tributos em nome do proprietário, possuidor ou detentor do domínio útil. d) ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (registro de responsabilidade técnica) dos projetos arquitetônicos e complementares e de execução dos mesmos. e) 01 (uma) via do projeto Arquitetônico para arquivamento junto à prefeitura e vias complementares para carimbo de aprovado, entregues após a aprovação do projeto. f) Nota fiscal do serviço de elaboração de projeto ou comprovante de recolhimento de ISSQN do profissional. g) Certidão de Característica do Imóvel em nome do proprietário 2- Para Alvará de Reforma e/ou Ampliação: a) 02 (duas) vias de Requerimento b) Cópia dos documentos pessoais do proprietário ou cartão CNPJ se empresa; c) Documento do imóvel demonstrando que o requerente possui direitos de propriedade ou posse sobre o mesmo (Contrato de compra e venda, Escritura, Título ou Certidão de matrícula do Imóvel). O imóvel deve estar cadastrado no Departamento de Tributos em nome do proprietário, possuidor ou detentor do domínio útil. d) ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (registro de responsabilidade técnica) dos projetos arquitetônicos e complementares e de execução dos mesmos. e) 01 (uma) via do projeto Arquitetônico para arquivamento junto à prefeitura e vias complementares para carimbo de aprovado, entregues após a aprovação do projeto. f) Nota fiscal do serviço de elaboração de projeto ou comprovante de recolhimento de ISSQN do profissional. g) Certidão de Característica do Imóvel em nome do proprietário 3- Para Alvará de Regularização: a) 02 (duas) vias de Requerimento b) Cópia dos documentos pessoais do proprietário ou cartão CNPJ se empresa; c) Documento do imóvel demonstrando que o requerente possui direitos de propriedade ou posse sobre o mesmo (Contrato de compra e venda, Escritura, Título ou Certidão de matrícula do Imóvel). O imóvel deve estar cadastrado no Departamento de Tributos em nome do proprietário, possuidor ou detentor do domínio útil. d) ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (registro de responsabilidade técnica) de projeto de regularização (arquitetônico) e de Laudo Técnico. e) Laudo Técnico, contendo fotografias da obra. f) 01 (uma) via do projeto Arquitetônico para arquivamento junto à prefeitura e vias complementares para carimbo de aprovado, entregues após a aprovação do projeto. g) Nota fiscal do serviço de elaboração de projeto ou comprovante de recolhimento de ISSQN do profissional. h)

Certidão de Característica do Imóvel em nome do proprietário i) Comprovante de recolhimento de ISSQN sobre a mão-de-obra de execução da obra *Se concluída a mais de 5 anos, apresentar comprovante de ligação de água (declaração departamento de águas) ou energia (declaração de ligação expedida pela concessionária) que demonstre a situação. 4- Para Alvará de Demolição: a) 02 (duas) vias de Requerimento b) Cópia dos documentos pessoais do proprietário ou cartão CNPJ se empresa; c) Documento do imóvel demonstrando que o requerente possui direitos de propriedade ou posse sobre o mesmo (Contrato de compra e venda, Escritura, Título ou Certidão de matrícula do Imóvel). O imóvel deve estar cadastrado no Departamento de Tributos em nome do proprietário, possuidor ou detentor do domínio útil. d) ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (registro de responsabilidade técnica) de demolição. e) Laudo Técnico, contendo fotografias da obra. f) Croqui de Implantação da obra. g) Nota fiscal do serviço de elaboração de projeto ou comprovante de recolhimento de ISSQN do profissional. h) Certidão de Característica do Imóvel em nome do proprietário 5- Para Alvará de Desmembramento/ Remembramento a) 02 (duas) vias do requerimento b) Cópia dos documentos pessoais do proprietário ou cartão CNPJ se empresa; c) Documento do imóvel demonstrando que o requerente possui direitos de propriedade ou posse sobre o mesmo (Contrato de compra e venda, Escritura, Título ou Certidão de matrícula do Imóvel). O imóvel deve estar cadastrado no Departamento de Tributos em nome do proprietário, possuidor ou detentor do domínio útil. d) ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (registro de responsabilidade técnica) de desmembramento/remembramento. e) 03 (três) vias dos mapas e memórias f) Declaração de que o desmembramento/remembramento não comprometerá a iluminação e ventilação das edificações, por ventura existentes, e de que não despejará água de pluviais nos lotes resultantes. g) Certidão de Característica do Imóvel em nome do proprietário 6- Para Alteração de Projeto Aprovado a) 02 (duas) vias do requerimento b) ART (anotação de responsabilidade técnica) ou RRT (registro de responsabilidade técnica) retificado (quando houver alteração de área ou atividade). c) 01 (uma) via do Projeto alterado