

**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAXARANGUAPE**

**GABINETE DO PREFEITO**  
**LEI COMPLEMENTAR 002/2017**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 002 DE 18 DE DEZEMBRO DE 2017.**

Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Maxaranguape/RN e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MAXARANGUAPE, faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º. O presente Código de Urbanismo e Obras, aplica-se a todo o Município de Maxaranguape/RN, o qual estabelece normas para a elaboração de projetos e execução de obras de construção, ampliação, reforma ou demolição e instalações, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais, realizados sobre o território municipal, área urbana e área rural.

§ 1º. A aplicação deste código visa assegurar condições adequadas de habitação, circulação, trabalho e recreação, bem como aspectos culturais e paisagísticos.

§ 2º. Todos os projetos de obras e instalações deverão estar de acordo com este Código, com a legislação vigente e demais regulamentos urbanísticos e legislação ambiental, bem como com os princípios previstos na Lei do Plano Diretor de Maxaranguape, em conformidade com o Parágrafo primeiro do art. 182 da Constituição Federal.

Art. 2º. Nas edificações existentes que estiverem em desacordo com as disposições deste Código serão permitidas obras a fim de adequá-las à legislação vigente.

§ 1º. Para concessão de licença nos casos previstos por este artigo, a Prefeitura Municipal deverá determinar vistoria na edificação.

§ 2º. As obras realizadas no Município serão identificadas como construção, reconstrução, reforma, ampliação e demolição, de iniciativa pública ou privada, e somente poderão ser executadas mediante licença ou Alvará prévios expedidos pelo órgão competente do Município, de acordo com as exigências contidas neste Código e mediante a atribuição de responsabilidade técnica por profissional legalmente habilitado.

Art. 3º. Todos os logradouros públicos e edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar, deverão ser projetados de modo a permitir o livre acesso, circulação e utilização por pessoas deficientes.

Parágrafo Único. A fim de permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas deficientes, os logradouros e edificações citadas no caput deste artigo deverão seguir as orientações previstas em regulamento, obedecendo a NBR 9050 ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) em vigor.

**CAPÍTULO II**  
**DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

**Seção I**

**Do Executivo Municipal**

Art. 4º. Compete ao Poder Executivo Municipal a aprovação dos projetos arquitetônicos e licenciamento de obras e/ou edificações, em obediência às legislações urbanísticas e ambientais, às normas deste Código e à Legislação estadual e federal pertinente em vigor.

§ 1º. Além dos órgãos municipais competentes, constituem instâncias do processo de licenciamento, sempre que cabível:

- I - Órgãos federais e estaduais responsáveis pelo meio ambiente, patrimônio e cultura;
- II - Corpo de Bombeiros estadual, no que se refere à segurança contra incêndio;
- III - Concessionárias dos serviços públicos em geral;
- IV - Entidades responsáveis pelo controle e fiscalização do exercício profissional.

Art. 5º. O Município licenciará e fiscalizará a execução e todas as obras previstas nesta Lei, bem como a utilização das edificações, podendo, sempre que necessário ou exigido por lei, apoiar suas decisões em pareceres provenientes de entidades com notória especialização.

Art. 6º. Na exclusiva observância das prescrições edilícias e legislação urbanística municipal, a Prefeitura licenciará o projeto e fiscalizará sua regular execução até à conclusão, assim como as intervenções em edificações concluídas, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência dos projetos, da obra, da qualidade do material empregado ou sua utilização.

Parágrafo Único. A licença para execução dos serviços de que trata este artigo não poderá ser concedida quando pendente o cumprimento de penalidade aplicada na instância administrativa, salvo se houver recurso com efeito suspensivo.

Art. 7º. O poder público municipal garantirá, por meio dos órgãos competentes, o acesso dos interessados a todas as informações constantes do Plano Diretor Municipal, do Código de Obras e Edificação e de outras normas da Legislação Urbanística e Ambiental do Município.

## **Seção II**

### **Do Proprietário do Imóvel**

Art. 8º. Considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica, em cujo nome estiver transcrito o título de propriedade, no Cartório de Registro Imobiliário.

§ 1º. É direito do proprietário promover e executar obras em seu terreno, mediante prévia autorização da Prefeitura Municipal.

§ 2º. Para garantir os procedimentos previstos no Parágrafo anterior, é necessária apresentação do título de domínio do imóvel, respondendo o proprietário civil e criminalmente pela sua autenticidade, não implicando a sua aceitação, por parte do Município, no reconhecimento do direito de propriedade.

Art. 9º. As licenças de construção e de habitação serão outorgadas ao titular do imóvel, conforme estabelecido no Código Civil Brasileiro, após o cumprimento das condições estabelecidas pelo Município.

Art. 10. O proprietário, o possuidor e/ou sucessor, a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, higiene, segurança e salubridade do imóvel ou obra, pela contratação de profissional habilitado para exercer a qualidade de autor do projeto e/ou responsável técnico pela execução da obra, bem como pela observância das disposições deste Código e demais legislação municipal pertinente.

## **Seção III**

### **Da Responsabilidade Técnica**

Art. 11. Somente poderão elaborar e executar projetos e obras no Município com o intuito de obtenção de licença os profissionais e/ou empresas legalmente habilitadas e com situação regular perante o respectivo Conselho Regional de Classe.

§ 1º. São considerados profissionais legalmente habilitados para o exercício das atividades edilícias, aqueles devidamente credenciados pelo órgão federal fiscalizador do exercício profissional afim e inscritos no órgão competente da Prefeitura.

§ 2º Para efeito deste Código será considerado:

I - Autor: o profissional habilitado responsável pela elaboração do projeto respondendo por todas as peças gráficas, descritivas e pela exequibilidade de seu trabalho e assumindo a integral responsabilidade de seu conteúdo;

II - Responsável Técnico da obra e/ou edificação: o profissional encarregado pela correta execução do projeto licenciado e dos projetos complementares, sendo responsável, ainda, pela manutenção das condições de estabilidade, higiene, segurança e salubridade da obra, juntamente com o proprietário ou possuidor.

§ 3º. O Responsável Técnico da obra e/ou edificação, a qualquer momento, poderá solicitar o cancelamento de sua responsabilidade pelo prosseguimento da obra, mediante requerimento à Prefeitura, não o eximindo de suas obrigações anteriores.

§ 4º. Caso a autoria do projeto de arquitetura e a responsabilidade técnica pela execução da obra recaiam sobre profissionais diferentes, ambos deverão comprovar a regularidade profissional exigida pela obtenção da licença.

§ 5º. Para fins de aprovação do projeto arquitetônico e licenciamento da obra, os profissionais responsáveis deverão comprovar junto ao órgão municipal competente a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica perante o respectivo Conselho Regional.

Art. 12. O responsável técnico pela execução da obra responde quanto à fiel execução do projeto arquitetônico até a sua conclusão, pelo cumprimento das exigências aplicáveis em legislação, pela qualidade dos materiais e técnicas utilizadas para execução, pelos riscos e prejuízos aos operários, a terceiros e as edificações vizinhas e pela inobservância das disposições deste Código, assim como da legislação urbanística e ambiental municipal sempre que aplicável.

Art. 13. É de responsabilidade do profissional responsável pela execução da obra a colocação de placa de identificação da mesma, em local visível, com dimensões de 1,20m x 0,90m (um metro e vinte centímetros por noventa centímetros), devendo conter as seguintes informações:

I - Endereço completo da obra;

II - Nome do proprietário do imóvel;

III - Nome do autor do projeto e seu respectivo número de registro do Conselho Regional;

IV - Nome do responsável técnico pela execução da obra e seu respectivo número de registro do Conselho Regional;

V - Número, data de emissão e prazo de validade do alvará de construção;

VI - Atividade(s) técnica(s) desenvolvida(s);

VII - Devem constar também o endereço, e-mail ou telefone dos profissionais responsáveis.

Art.14. No caso de substituição do responsável técnico pela execução da obra, o fato deverá ser comunicado por escrito ao órgão municipal competente e cumpridas todas as exigências formais estabelecidas nesta seção.

§ 1º. A substituição do responsável técnico pela obra por outro estará condicionada à inexistência de constatação de irregularidade pelo órgão competente, salvo se o novo responsável técnico assumir a promoção da correção devida.

§ 2º. O procedimento de substituição entre responsáveis técnicos deverá ocorrer no prazo máximo de 7 (sete) dias, sob pena de paralisação da obra.

§ 3º. Os dois responsáveis técnicos, o que se afasta da responsabilidade pela obra e o que a assume, poderão fazer uma só comunicação que contenha a assinatura de ambos e do proprietário.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS TIPOS DE EDIFICAÇÃO**

Art. 15. Para efeitos desta Lei, obras são todos os trabalhos realizados segundo as determinações de projetos e normas técnicas, destinados a modificar, adaptar, recuperar ou construir edifícios, estruturas e demais elementos correlacionados.

§ 1º. São consideradas obras as intervenções sobre o meio ambiente natural, quando destinadas à sua transformação, preservação ou recuperação, no contexto da matéria tratada neste Código.

§ 2º. Considera-se, ainda, como obras os trabalhos realizados segundo as determinações de projeto e de normas técnicas, destinados à desmontagem de estruturas e demolições parciais ou total.

Art. 16. As obras são classificadas como:

I - Obras de Edificações;

II - Obras Gerais.

§ 1º. As Obras de Edificações apresentam as seguintes categorias:

I - Obras de Construção da Edificação: construção de uma nova unidade qualquer de edificação, composta de dependências que possam caracterizar segundo suas funções como autônoma, independente de outras edificações porventura existentes no lote, mesmo que com elas possa existir alguma ligação;

II - Obras de Reforma da Edificação, que se subdividem em:

a) Obras de Reforma da Edificação sem modificação da área construída: obras de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, com alteração ou não do arranjo de suas dependências, não modificando sua área, forma ou altura;

b) Obras de Reforma da Edificação com modificação da área construída: obras de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, com alteração ou não do arranjo de suas dependências, com ampliações ou demolições que alterem sua forma ou altura e, principalmente, sua área construída, seja por acréscimo ou decréscimo.

§ 2º. As Obras Gerais apresentam as seguintes categorias:

I - Obras Gerais de Infraestrutura do Parcelamento do Solo: conjunto de obras de arte, redes, sistema e equipamentos urbanos destinados a dotar de infraestrutura urbana glebas parceladas para fins urbanos;

II - Obras Gerais de Infraestrutura Autônomas: conjunto de obras de arte, redes e sistemas, de equipamentos e mobiliário urbano, de equipamentos industriais e de instalações de equipamentos diversos, de redes e sistemas de saneamento, telecomunicação, transmissão de dados, energia, sistema viário, e outros, não vinculadas a processo de implantação de parcelamento do solo urbano, promovidas pela iniciativa privada, pelo Poder Público ou por concessionárias de serviços;

III - Obras Gerais de Desmontagem e Demolição: procedimentos realizados segundo as determinações de projetos e das normas técnicas, para a desmontagem de estruturas e demolições, tornando o lote, ou a área de terreno privativa da unidade autônoma, à condição de vazio.

Art. 17. As edificações, de acordo com o tipo de atividade a que se destinam, classificam-se em:

I - Uso Residencial: composta com, pelo menos, um dormitório, uma cozinha e um compartimento sanitário, sendo destinada à habitação de caráter permanente, sendo classificado em:

a) Unifamiliar – correspondente a uma única unidade habitacional por lote, por área de terreno privativo ou fração ideal da unidade autônoma, no caso de vila ou unidade habitacional organizada na forma de condomínio urbanístico;

b) Multifamiliar - corresponde ao agrupamento de mais de uma unidade habitacional no mesmo lote ou terreno, com um ou mais pavimentos, de forma vertical ou horizontal, dispo de área e instalações comuns que garantam o seu funcionamento.

II - Uso de Produção: correspondendo a edificação destinada a abrigar atividade não residencial, sendo classificado em:

a) Comercial: destinada a armazenar ou venda de mercadorias pelo sistema de varejo ou atacado;

b) Serviço: destinada às atividades de serviço à população ou de apoio às atividades comerciais e industriais;

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

III - Uso Misto: aquelas que reúnem em uma mesma edificação, ou em um conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso;

IV - Uso Especial: destinada às atividades de educação, pesquisa e saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades culturais, religiosas e de lazer, sendo classificado em:

a) Permanente: destinadas a abrigar atividades em caráter definitivo;

b) Temporário: destinadas a abrigar edificações e/ou estruturas específicas com prazo determinado ou pela duração do evento.

Art. 18. Toda edificação, sendo a natureza da atividade que se destina, está submetida aos condicionantes legais, na esfera federal, estadual e municipal aplicável, devendo o projeto e a execução observar, ainda, as normas técnicas pertinentes, além das condições estabelecidas neste Código.

Art. 19. As obras realizadas em edificações e/ou sítios de valor patrimonial, paisagístico e cultural do município, estado ou união, deverão atender às normas próprias estabelecidas pelo órgão de proteção competente.

## **CAPÍTULO IV**

### **DO LICENCIAMENTO**

#### **Seção I**

##### **Das Disposições Gerais**

Art. 20. O Licenciamento consiste em ato obrigatório, destinado a comprovar a adequação do projeto apresentado às normas deste Código e da legislação urbanística em vigor.

Art. 21. Todas as obras, públicas ou privadas, somente poderão ser executadas após aprovação do projeto e concessão do Alvará de Construção emitido pelo órgão municipal competente, de acordo com as exigências estabelecidas neste capítulo, a partir da solicitação do interessado instruída em requerimento, salvo expressa ressalva.

Parágrafo Único. Serão detalhados em regulamento específico os procedimentos administrativos referentes à análise e aprovação de projetos e de licenciamento das obras.

Art. 22. Terão obrigatoriedade de licença para construção as seguintes obras:

I - Construção de novas edificações;

II - Qualquer implantação de canteiro de obras, distinto daquele instalado na própria obra;

III - Reformas com acréscimo ou decréscimo na área já construída ou aquelas que possam afetar os elementos construtivos ou a estrutura e que possam provocar insegurança, instabilidade e desconforto às construções;

IV - Instalação de stand de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erguido em outra área que não seja a do imóvel, não podendo ocupar a calçada;

V - Que necessitar de avanço de tapume sobre parte do passeio público;

Parágrafo Único. Quando a área do acréscimo somada à área de construção existente ou a área de reforma for superior a 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), será obrigatório o licenciamento da obra com a apresentação do Projeto Arquitetônico.

Art. 23. São dispensados da aprovação do projeto e da licença de obras:

I - Qualquer obra para conservação ou reparo das fachadas e do interior da edificação, desde que não seja necessária a instalação de equipamentos sobre o logradouro ou para proteção do patrimônio público e de pedestres;

II - Revestimento ou construção de muros e divisão de muros que não exijam elementos estruturais e outros similares;

III - Impermeabilização, reparo ou substituição de telhado ou cobertura da edificação e seus elementos exclusivamente para fins de conservação e proteção do imóvel;

IV - Conserto e construção de passeios nos logradouros públicos em geral, observada a Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade – NBR 9050;

V - Retelhamento e substituição de calha;

VI - Reformas que não alterem a área construída já existente e que não contrariem ou afetem os elementos construtivos e estruturais, de modo a interferir na segurança, na estabilidade e no conforto de construção.

§ 1º. A isenção de licença de que trata este artigo não implica em dispensa ao atendimento das normas estabelecidas nesta Lei, ficando a obra passível de verificação e fiscalização.

§ 2º. Será fixado pela Fiscalização prazo para a construção de muros e de passeios pelos proprietários de terrenos ainda não edificados, findo o qual a Prefeitura poderá executar os serviços através de empresas vinculadas à municipalidade, promovendo posteriormente a cobrança, independentemente da notificação judicial, dos custos desses serviços, acrescidos de 10% a título de taxa de administração.

Art. 24. Nos processos referentes às obras de transformação de uso das edificações serão observadas as devidas modificações arquitetônicas do imóvel original, de modo a atender aos requisitos exigidos pela legislação para o novo uso pretendido.

Art. 25. Nenhuma licença de qualquer natureza poderá ser expedida sem a realização de, no mínimo, uma vistoria técnica administrativa.

Art. 26. A licença será expedida no prazo máximo de até 20 (vinte) dias úteis, a partir da formalização do processo de licenciamento com a apresentação de todos os documentos necessários para a análise, salvo para projetos julgados de maior complexidade, estendendo-se o prazo para até 45 (quarenta e cinco) dias úteis.

§ 1º. Caso o projeto necessite de adequações à legislação vigente, será reiniciado o prazo acima, a partir do atendimento às solicitações do órgão municipal de licenciamento e controle.

§ 2º. Findo o prazo definido, se o processo não houver sido concluído, o interessado poderá dar início à obra, mediante depósito dos emolumentos e taxas devidos e comunicação ao órgão municipal de licenciamento e controle, com obediência aos dispositivos deste Código, sujeitando-se, por declaração com firma reconhecida, a demolir o que estiver em desacordo com as presentes normas.

Art. 27. O órgão competente do Município concederá a licença para construção após a apresentação de requerimento do interessado, contendo as assinaturas do requerente, do autor do projeto, do responsável pela execução da obra, junto com o projeto arquitetônico, que será apreciado mediante pagamento das taxas correspondentes e com a seguinte documentação exigida:

I - Requerimento preenchido e assinado pelo proprietário ou representante legal;

II - Projeto arquitetônico em 03 (três) vias, contendo: planta baixa, cortes longitudinais e transversais, fachada, locação, situação e cobertura, assinados pelo autor do projeto, responsável técnico pela execução da obra e pelo proprietário;

III - 02 (duas) cópias do comprovante de propriedade do imóvel emitido pelo Cartório de Registro de imóveis, documento de posse,

contrato de compra e venda ou a autorização do proprietário para que terceiros possam nele construir;

IV - 02 (duas) cópias RG e CPF do proprietário; se o proprietário for Pessoa Jurídica: 02 (duas) cópias do Contrato Social e CNPJ;

V - 01 (uma) via da Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica do responsável técnico projeto e execução, registrada no Conselho correspondente (original ou cópia autenticada);

VI - Memorial descritivo, para construções acima de 50m<sup>2</sup>;

VII - Projeto de Proteção Contra Incêndio, Explosão e Controle de Pânico, aprovado pelo Corpo de Bombeiro Militar do Estado, elaborado para edificações que se enquadrem na Legislação Vigente.

## **Seção II**

### **Da expedição de alvarás**

Art. 28. O Alvará de construção tem validade de um (1) ano para o início da obra.

§ 1º. Quando o prazo de validade do Alvará estiver por encerrar ainda durante a construção da obra, o interessado deverá pedir prorrogação 30 (trinta) dias antes do vencimento.

§ 2º. Os prazos de prorrogação poderão ser superiores aos estabelecidos no caput deste artigo, mediante justificativa técnica ao órgão competente do Município.

§ 3º. Após o término de validade do alvará, sem a construção ter sido iniciada, a licença poderá ser renovada somente uma vez.

Art. 29. Caracteriza-se iniciada a obra de construção a execução dos serviços abaixo relacionados:

I - Instalação do canteiro de obras;

II - Terraplenagem, quando for o caso;

III - Ligação provisória de água e energia;

IV - Início das fundações.

Parágrafo Único. No caso do terreno localizar-se em logradouros que não disponham de meio-fio, o início da obra de construção depende da definição do alinhamento e do nivelamento do terreno.

Art. 30. É vedada qualquer alteração no projeto arquitetônico, após sua aprovação, sem o prévio consentimento do órgão municipal competente, sob pena de embargo da obra e cancelamento da licença concedida.

§ 1º. A execução de modificações em projetos arquitetônicos aprovados e com licença ainda em vigor que envolva acréscimo de área ou gabarito somente poderá ser iniciada após a sua aprovação pelo órgão municipal competente, observada a legislação vigente no ato do requerimento da análise por parte do interessado.

§ 2º. Poderão ser permitidas pequenas emendas nos projetos, que deverão ser assinadas pelo profissional responsável, que rubricará e datará, estando sujeitas à aprovação pelo órgão competente.

Art. 31. O Alvará pode ser cancelado, a qualquer tempo, se constatado que a execução da obra está em desacordo com o projeto aprovado, com observância dos princípios do contraditório e da ampla defesa.

Parágrafo Único. O cancelamento do Alvará implica no impedimento da execução da obra, que somente pode prosseguir após nova análise através de processo autônomo.

Art. 32. Quando a obra for paralisada por considerável período de tempo, havendo deterioração de sua forma que a transforme em ruína, o órgão competente do Município determinará a sua demolição, a fim de garantir a segurança pública.

Parágrafo Único. Antes do ato de demolição de qualquer obra paralisada, o órgão competente do Município realizará uma vistoria, expedindo laudo técnico que será encaminhado à Procuradoria Geral do Município para parecer jurídico.

Art. 33. Para facilitar o acesso da fiscalização do Município nas construções, deverão ser mantidas nas obras a seguinte documentação:

I - Alvará de Licença para construção;

II - Cópia do projeto aprovado e assinado pela autoridade competente e pelos técnicos responsáveis.

Parágrafo Único. Nas construções com área inferior ou igual a 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), durante a execução das obras, será exigido, no local da edificação, exclusivamente o Alvará de Licença para Construção.

## **Seção III**

### **Da Licença de Obras Subseção I**

#### **Das Obras Gerais**

Art. 34. As obras somente poderão ser iniciadas após a expedição do respectivo Alvará de Licença da Obra pelo órgão municipal competente.

§ 1º. A licença para construção será concedida no ato de aprovação do projeto com prazo máximo de validade de 2 (dois) anos, desde que cumprido o prazo estabelecido para o seu início, podendo ser renovada por igual período.

§ 2º. O Alvará abrange a obra e as edificações temporárias de suporte ao seu desenvolvimento, com exceção dos casos para os quais será necessário licenciamento próprio.

Art. 35. A licença para a execução da obra – Alvará de Construção, Alvará de Desmontagem ou Alvará de Demolição – será emitida mediante projeto aprovado e apresentação de profissional habilitado como responsável técnico pela execução desta, bem como mediante a efetuação do pagamento das taxas estabelecidas pela legislação tributária.

Parágrafo Único. O prazo máximo decorrido entre a emissão da licença para a execução da obra e o seu início será de 180 (cento e oitenta) dias; caso contrário, será necessária a renovação da licença e, se for o caso, a reavaliação do projeto.

Art. 36. O responsável técnico pela obra deverá requerer a revalidação do Alvará no prazo máximo de até 30 (trinta) dias antes do seu vencimento, no caso de não conclusão das obras no prazo estabelecido.

§ 1º. A prorrogação da licença mencionada no caput deste artigo só será concedida caso os trabalhos de fundação estejam concluídos.

§ 2º. A condição para prorrogação prevista no § 1º não se aplica no caso das edificações residenciais unifamiliares.

Art. 37. Perderá a validade o Alvará cuja obra ficar paralisada por 180 (cento e oitenta) dias ou mais a partir da data de emissão da licença, sendo exigida a revalidação dos profissionais, autor do projeto e responsável técnico pela execução da obra.

Parágrafo Único. A revalidação da licença de obra paralisada poderá ser concedida desde que:

I - Os trabalhos de fundação estejam concluídos;

II - Não tenha ocorrido alteração na legislação pertinente; caso contrário, o projeto deverá sofrer nova análise, exigindo-se as modificações que se fizerem necessárias.

Art. 38. Os projetos de execução de obras, de construção ou reforma que dependerem de exigências de outros órgãos públicos, além das estabelecidas pelo órgão municipal competente, somente serão aprovados após ter sido dada, para cada caso, aprovação da autoridade competente, salvo se disciplinado de forma diversa por outro ente federado.

Art. 39. Os projetos para obras que possam produzir impacto ambiental, que envolvam patrimônio histórico e cultural ou atividades relacionadas ao setor de saúde e educação, a juízo do órgão municipal responsável pela aprovação de projeto e licenciamento de obras, poderão ser submetidos à apreciação dos órgãos responsáveis por essas matérias.

## **Subseção II**

### **Das Obras Gerais de Desmontagem e Demolição**

Art. 40. Para aprovação de licença de Obras Gerais de Desmontagem e Demolição, deverá constar do pedido cronograma físico de execução, com a definição das etapas e do prazo total de sua duração, o qual poderá ser prorrogado, atendendo solicitação justificada do interessado.

§ 1º. O Município poderá, sempre que a obra resultar em impactos ao meio ambiente, estabelecer horários determinados para realização dos serviços de desmontagem ou demolição.

§ 2º. A desmontagem ou demolição não poderá ser interrompida sem justificativa técnica do impedimento, ficando o titular da licença sujeito às multas previstas neste Código.

## **Subseção III**

### **Da Conclusão e Entrega das Obras**

Art. 41. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida vistoria administrativa pelo órgão municipal responsável pela aprovação de projeto e licenciamento de obras e a expedição da Certidão de Características e do Habite-se, devendo para tanto:

I - Estar, a construção, completamente concluída;

II - Haver a comprovação de que a obra executada esteja em conformidade com o projeto aprovado;

III - Estar concluída a calçada em todas as testadas.

§ 1º. Após a conclusão das obras, deverá ser requerida pelo proprietário, em conjunto com o responsável técnico da obra, a vistoria administrativa de que trata o presente artigo, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º. O requerimento de solicitação de vistoria administrativa deverá ser acompanhado de cópia do projeto aprovado e seu respectivo Alvará de Construção emitido e com os demais documentos de comprovação da titularidade do imóvel.

Art. 42. Os casos não previstos neste artigo serão apreciados pelo órgão municipal responsável pela aprovação de projeto e licenciamento de obras, resguardadas as exigências anteriores.

Art. 43. Na hipótese de obras executadas em desacordo com o projeto aprovado, o interessado deve solicitar sua legalização, desde que esta possa ser compatibilizada com os dispositivos desta Lei e com os demais condicionantes legais em vigor.

Parágrafo Único. Para os fins do previsto no caput do artigo, deve o interessado requerer a legalização, juntando uma cópia do projeto e respectivo Alvará aprovado, indicando, desde logo, as modificações executadas e sujeitas à aprovação.

Art. 44. As empresas concessionárias de serviços públicos, responsáveis pelo fornecimento de água e energia elétrica, só podem realizar a ligação definitiva nas novas edificações mediante a apresentação da Certidão de Características ou Habite-se.

## **CAPÍTULO V**

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

#### **Seção I**

##### **Do início das obras**

Art. 45. A execução das obras somente poderá ser iniciada depois de concedido o Alvará de Construção.

Art. 46. As normas para execução de obras aplicam-se a:

- I - Canteiro de obras;
- II - Tapumes;
- III - Plataformas de segurança;
- IV - Andaimos;
- V - Instalações temporárias;
- VI - Escavações, movimentos de terra, arrimos e drenagens.

Art. 47. São atividades que caracterizam o início de obras:

- I - Obra de Edificações:
  - a) Preparo do Terreno;
  - b) Abertura de cavas para fundações;
  - c) Início de fundações superficiais;
  - d) Disposição de sinalizações, máquinas, equipamentos e material de obra no imóvel.
- II - Obras gerais:
  - a) Delimitação do espaço da obra e de seu canteiro;
  - b) Preparo do Terreno;
  - c) Realização de serviços de topografia e medições;
  - d) Disposição de sinalizações, máquinas, equipamentos e material de obra no imóvel.

#### **Seção II**

##### **Fechamento ou Tapumes e Canteiro de Obras**

Art. 48. 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 trânsito de veículos, pedestres e aos imóveis vizinhos.

Art. 49. Para todas as atividades edilícias será obrigatório o fechamento no alinhamento do canteiro de obras.

§ 1º O fechamento deverá atender às seguintes exigências:

- I - Ser construído com material adequado, que não ofereça perigo à integridade física das pessoas e ser mantido em bom estado de conservação a partir do solo, oferecendo vedação física da obra;
- II - Após o término das obras, é obrigatório o restabelecimento ou melhoramento das condições anteriores e restituição da cobertura vegetal preexistente à instalação do canteiro de obras.
- III - Possuir altura mínima de 2,00m (dois metros).

§ 2º O fechamento não poderá prejudicar de qualquer forma a arborização pública, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público;

§ 3º Quando o fechamento ocorrer sobre a linha de divisa do terreno o mesmo poderá ser realizado em alvenaria;

Art. 50. Será permitida a utilização do passeio público e recuos para fechamento de canteiro de obras e respectiva instalação destinada à promoção de vendas, mediante a concessão do Alvará de Autorização, obedecidas as seguintes disposições:

- I - Garantir espaço livre de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), medido do alinhamento do meio fio, destinado à circulação de

pedestres;

II - Quando a largura do passeio público for igual ou menor que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), garantir o espaço livre de 1,20m (um metro e vinte centímetros) ou o fechamento no alinhamento frontal do terreno;

III - Caso exista obstrução sobre o passeio público o espaço livre deve ser computado a partir dela, e naqueles pontos;

IV - O espaço para circulação de pedestres poderá ter a sua parte aérea utilizada para o escritório da obra, que deverá ser construído a uma altura mínima de 3,00m (três metros), garantida as exigências dos incisos anteriores;

V - Deverá haver chanfro com o terreno vizinho, devido à possibilidade de acesso de veículos e de pedestres na área adjacente, sendo que o mesmo deverá ser realizado na forma de triângulo com lados iguais;

VI - Não poderá ser utilizado o passeio público na área do chanfro do lote, devendo o tapume, nesta área, estar instalado sobre a linha de divisa do terreno, sendo que nos trechos subsequente serão fechados conforme o inciso V, para assegurar a visibilidade do trânsito;

VII - O passeio público, fora da área limitada pelo tapume, deverá ser mantido plano, desempenado, limpo e desobstruído;

VIII - Os portões no tapume deverão abrir para dentro do imóvel.

§ 1º Após a conclusão da cobertura da edificação única, ou a primeira delas, o fechamento e/ou escritório da obra, que estiver avançando no passeio público deverá, obrigatoriamente, recuar para o alinhamento do terreno, permitindo a ocupação do passeio apenas para apoio de cobertura para passagem de pedestres, com o pé direito mínimo de 3,00m (três metros);

§ 2º No caso de obras paralisadas por mais de 6 meses deverá ser atendida a exigência estabelecida neste artigo.

Art. 51. A partir de 180 (cento e oitenta) dias de paralisação das obras os andaimes devem ser retirados.

Art. 52. O canteiro de obras compreende a área destinada à execução e desenvolvimento das obras, serviços complementares, implantação de instalações temporárias, necessárias à sua execução, tais como: alojamento, escritório de campo, depósito de utensílios e materiais da obra e outros.

§ 1º É vedada a utilização do passeio público, ainda que temporariamente, como canteiro de obra ou para carga e descarga de materiais, depósito de ferramentas ou equipamentos necessários à construção, salvo no lado interior do tapume que avança sobre o logradouro, quando este for autorizado pelo órgão competente do Município.

§ 2º Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização pública, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

Art. 53. A fiscalização do Município poderá, mediante notificação prévia, exigir reparos ou, ainda, a demolição do canteiro de obras e respectiva instalação destinada à promoção de vendas e/ou escritório de obra, nos seguintes casos:

I - Se a atividade permanecer paralisada por mais de 6 (seis) meses;

II - Se constatado seu uso ou ocupação irregular;

III - Se estas instalações estiverem propiciando condições de risco à saúde ou segurança de terceiros;

IV - Se apresentarem condições que possam agredir o meio onde foram implantadas.

Art. 54. Constatado o descumprimento do artigo anterior, a fiscalização do Município poderá, mediante notificação prévia, proceder à demolição do canteiro de obras e/ou seu fechamento ou sua demolição.

Parágrafo Único. Em sendo desatendida, o Município realizará as exigências, por seus meios e lançando as despesas, com um adicional de 20% (vinte por cento), a título de administração.

### **Seção III**

#### **Vedação Externa das Obras**

Art. 55. É obrigatória a instalação de proteção onde houver risco de queda ou projeção de objetos ou materiais sobre imóveis vizinhos, logradouro ou áreas públicas, em função de processos construtivos.

Parágrafo Único. A proteção de que trata o caput deste artigo, deverá atender os requisitos da Norma Regulamentadora 18 (NR-18) do Ministério do Trabalho, ou leis correlatas.

### **Seção IV**

#### **Plataforma de Segurança**

Art. 56. É obrigatório o uso de plataforma de segurança - armação provisória de prumos, tábuas e outros elementos - elevada do chão, para proteção contra queda de trabalhadores, objetos ou material de construção sobre a pessoa e propriedades - em todo o período de duração da construção, reforma ou demolição, em edifícios com mais de 3 (três) pavimentos ou 9,50 cm (nove metros e cinquenta centímetros) de altura.

§1º. A tela deverá ser instalada na vertical, a 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) da face externa da construção.

§2º. As plataformas de proteção deverão ser mantidas sem sobrecarga prejudicial à estabilidade da obra.

§3º. As plataformas de proteção poderão ser substituídas por vedação externa fixa, em toda a altura da construção.

#### **Seção V**

##### **Andaimés**

Art. 57. Os andaimes são armações provisórias de prumos, tábuas e outros elementos, sobre os quais os operários trabalham durante a obra.

Parágrafo Único. Os andaimes apoiados só serão permitidos em prédios com 4 (quatro) ou menos pavimentos, sendo vedados em construções no alinhamento predial.

#### **Seção VI**

##### **Instalações Temporárias**

Art. 58. São permitidas, no lote, somente após a expedição do alvará de construção da obra e dentro do seu prazo de validade, instalações temporárias, entre as quais se incluem barracões, depósitos, caçambas, escritórios de campo, vestiários, escritórios de exposição e divulgação de venda, exclusivos das unidades autônomas da construção.

§1º. As instalações temporárias deverão ter dimensões proporcionais ao vulto da obra e permanecerão apenas enquanto durarem os serviços de execução da mesma.

§2º. A distribuição das instalações temporárias no canteiro da obra está sujeita às normas do Ministério do Trabalho, quanto à higiene, segurança, salubridade e funcionalidade.

§3º. As instalações temporárias deverão ser distribuídas no canteiro de obras, de forma a não interferir na circulação de veículos de transporte de material e situar-se a partir do alinhamento predial.

#### **Seção VII**

##### **Escavações, Movimentos de Terra, Arrimo e Drenagens**

Art. 59. As escavações, movimentos de terra, arrimo e drenagens são os processos usuais de preparação de contenção do solo, visando segurança e as condições desejadas para a execução da obra.

§1º. São vedadas construções em terrenos pantanosos ou alagadiços, antes de executadas as obras de escoamento, drenagem ou aterro necessárias.

§2º. O aterro deverá ser feito com terra expurgada de resíduos vegetais e de qualquer substância orgânica, ou através de outro processo estabelecido nas Normas Técnicas.

§3º. O terreno circundante a qualquer construção deverá proporcionar escoamento às águas pluviais e protegê-la contra infiltrações ou erosão.

§4º. Antes do início de escavações ou movimentos de terra, deverá ser verificada a presença de tubulações, cabos de energia, transmissão telegráfica ou telefônica sob o passeio do logradouro que possam ser comprometidos pelos trabalhos executados.

§5º. Os passeios dos logradouros e as eventuais instalações de serviços públicos deverão ser adequadamente escorados e protegidos.

§6º. Da mesma forma, deverão ser protegidas e escoradas construções, muros ou estruturas vizinhas ou existentes no terreno, para que não sejam atingidas pelas escavações, movimentos de terra, rebaixamento de terra ou do lençol d'água. O escoramento deverá ser reforçado e o terreno protegido contra a perda de coesão por desidratação, para evitar desabamento.

§7º. As valas e barrancos resultantes de escavações ou movimentos de terra, com desnível superior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros), deverão ser escorados por tábuas, pranchas ou sistema similar, e apoiados por elementos dispostos e dimensionados conforme exigir o desnível e a natureza do terreno, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

§8º. O escoramento poderá ser dispensado se a escavação ou movimento de terra formar talude, com inclinação igual ao menor que o natural correspondente ao tipo de solo.

§9º. O escoramento deverá ser reforçado em seus elementos de apoio, quando houver máquinas em funcionamento ou tráfego de veículos, tão próximos da escavação que possam produzir vibrações sensíveis na área escavada.

§10º. Se, concluído o trabalho de escavação ou movimento de terra, a diferença de nível entre os terrenos for superior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros), os muros existentes deverão ser de arrimo, calculados e observadas a inclinação do talude natural do solo, a densidade do material e as sobrecargas.

§11º. Sempre que a edificação, por suas características, exigir o esgotamento de nascentes ou do lençol freático - durante ou após a execução da obra - as medidas necessárias deverão ser submetidas à apreciação do Município, para evitar o livre despejo nos logradouros.

§12º. A retirada de terra e outros materiais deverá ser feita com cuidado de não sujar o passeio, a via pública e as galerias de água pluviais com lama e pó.

## **CAPÍTULO VI**

### **DAS INTERVENÇÕES NO MEIO AMBIENTE**

Art. 60. Qualquer serviço, obra ou instalação, de iniciativa pública ou privada, que requeira intervenção sobre o passeio, alteração de calçamento e meio-fio ou escavação do leito da via ou logradouro públicos exigirá prévia licença do órgão municipal competente para sua realização.

Parágrafo Único. As intervenções no meio urbano promovidas pelas concessionárias de serviços públicos responsáveis pelas redes subterrâneas ou áreas de abastecimento de energia, gás, telefonia e comunicação, água e esgoto estão dispensadas da prévia licença nos casos de realização de serviços de conserto em caráter emergencial, submetendo-se aos requisitos estabelecidos neste Código quanto à segurança, integridade e acessibilidade de seus funcionários, da população, dos veículos e do patrimônio público.

Art. 61. Após o devido licenciamento, as obras para manutenção, expansão e prolongamento das redes de abastecimento ou novas ligações, para construção, modificação ou manutenção de passeios ou muros de alinhamento, instalação de equipamentos e mobiliários urbano ou plantio de vegetação nos logradouros públicos, de iniciativa privada ou pública, deverão atender às disposições contidas neste Código e da legislação municipal aplicável, além das seguintes medidas a serem adotadas:

I - Demarcação e proteção do perímetro da área de intervenção através de elementos de fechamento que garantam a segurança ao trânsito de pessoas e veículos e a definição de percursos alternativos para os pedestres, conforme estabelecido neste Código e na NBR 9050, quando cabível;

II - Instalação de sinalização e alerta quanto às obras e orientação do percurso para transposição de forma segura;

III - Manutenção permanente do logradouro durante a intervenção e material de obras devidamente estocado e organizado;

IV - Utilização de caçambas ou recipientes para guarda do entulho resultante da intervenção até a sua retirada, posicionados de forma a assegurar uma rota acessível ao trânsito de pedestres;

V - Recomposição do logradouro ao estado original ou em condições melhorada após o término da intervenção;

VI - Remoção de todo o material remanescente das obras ou serviços, bem como limpeza do local, imediatamente após a conclusão das atividades.

Parágrafo Único. Os eventuais danos ocasionados ao patrimônio particular ou público e às pessoas são de responsabilidade do promotor da obra ou do serviço.

## **CAPÍTULO VII**

### **DAS OBRAS PÚBLICAS MUNICIPAIS**

Art. 62. As obras municipais referentes às intervenções no meio urbano ou à construção e reforma de edificações públicas devem atender às seguintes premissas para elaboração de projetos e execução de obras:

I - O projeto deve atender as necessidades de conforto ambiental dos usuários, em observância às normas técnicas brasileiras;

II - Garantir a acessibilidade plena no caso de novos projetos de edificações ou intervenções urbanísticas a implantar ou construir;

III - Alcançar soluções em acessibilidade nos imóveis existentes, garantindo, no mínimo, as condições para acesso ao logradouro à edificação, com adoção, ao menos, de uma rota acessível no interior, interligando as partes de uso comum dos usuários, conforme

estabelecido nos condicionantes normativos de acessibilidade em vigor;

IV - Planejar a disposição de equipamentos de utilidade pública e mobiliário urbano, de forma a garantir rota acessível para a circulação de pedestres livre de barreiras e atendendo ao desenho universal para alcance e uso;

V - Prever local para acondicionamento dos resíduos gerados na edificação, sendo sempre que possível de forma seletiva, e encaminhados à destinação final conforme estabelecido na legislação referente ao tema.

## **CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS PARA AS EDIFICAÇÕES**

### **Seção I**

#### **Das Disposições Gerais**

Art. 63. Este capítulo reúne, no conjunto de suas disposições, as garantias para promoção das condições contemporâneas de habitabilidade das edificações. Além dos fatores tradicionais da habitabilidade, são contempladas outras condições que devem, atualmente, integrar projeto e execução das edificações relacionadas com o conforto ambiental e a acessibilidade.

### **Seção II**

#### **Das exigências em Acessibilidade nas Edificações**

Art. 64. Na promoção da acessibilidade serão observadas as regras previstas na Lei Federal nº 10.098/2000 e no Decreto nº 5.296/2004 que a regulamenta, complementadas pelas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, em especial a NBR 9050, e pelas disposições contidas na legislação estadual aplicáveis, além das disposições deste Código.

Parágrafo Único. A concepção e a implantação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos devem atender aos princípios do desenho universal, de forma a conformar notas acessíveis livres de barreiras, tendo como referências básicas o conjunto de normas técnicas sobre acessibilidade da ABNT e a legislação específica.

Art. 65. A reforma ou ampliação de edificações destinadas ao uso coletivo e à prestação de serviços públicos e governamentais, ou a mudança de uso de imóvel existente para a instalação desses usos, deverão ser executadas de modo que se tornem acessíveis, conforme padrões das normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

Art. 66. Os empreendimentos destinados à habitação de interesse social, públicos ou privados, deverão garantir condições plenas de acessibilidade conforme os padrões das normas técnicas de acessibilidade da ABNT e as seguintes determinações:

I - Definição do projeto urbanístico do empreendimento e adoção de tipologias construtivas livres de barreiras e dotadas de soluções em acessibilidade, incluindo acessos às edificações, elementos de sinalização, desenho universal do mobiliários urbano e, quando cabível, reserva de vagas de veículos para pessoas com deficiência e idosos, de acordo com o percentual de reserva previsto no Decreto nº 5.296/2004 e no Estatuto do Idoso, respectivamente;

II - Definição de projetos e adoção de tipologias construtivas livres de barreiras arquitetônicas nas unidades habitacionais e demais equipamentos de uso da comunidade quando previstos;

III - No caso de o empreendimento incluir edificações multifamiliares, execução das unidades habitacionais acessíveis no piso térreo e nos demais pisos, dimensionadas de maneira a permitir adaptação posterior;

IV - Nas edificações multifamiliares, execução de partes de uso comum de forma acessível e especificações técnicas de projeto que facilitem a instalação posterior de elevadores adaptados para uso de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

### **Seção III**

#### **Iluminação natural**

Art. 67. Compartimentos de permanência prolongada deverão conter vão para ventilação e iluminação naturais na proporção mínima de 1/6 (um sexto) da área do piso, e compartimentos e permanência transitória, na proporção mínima de 1/8 (um oitavo) da área do piso.

Parágrafo Único. É vedada a abertura de vãos em paredes construídas sobre as divisas dos lotes a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de distância das mesmas, salvo no caso de fachada construída sobre a testada do lote, conforme previsto nas normas de uso e ocupação do solo urbano.

Art. 68. Os elementos estruturais, paredes divisórias e pisos deverão atender às normas técnicas brasileiras e garantir:

I - Resistência ao fogo;

- II - Impermeabilidade;
- III - Estabilidade da construção;
- IV - Eficiente desempenho acústico, térmico e de iluminação das unidades;
- V - Condições de acessibilidade e segurança.

§ 1º As paredes assentadas em contato direto com o solo deverão ser devidamente impermeabilizadas;

Art. 69. As instalações sanitárias, cozinhas e demais áreas molhadas internas ou externas da edificação deverão conter:

- I - Piso de material resistente, impermeável, antiderrapante e de fácil manutenção;
- II - Paredes de material resistente, liso impermeável e de fácil manutenção até altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura.

#### **Seção IV**

##### **Dos passeios e vedações**

Art. 70. Cabe aos responsáveis pelos imóveis, edificados ou não, situados em logradouro público dotado de guias e sarjetas, a construção, reconstrução e conservação dos passeios em toda a extensão das testadas do terreno.

Parágrafo Único. O Município estabelecerá padrões de projeto para os passeios atendendo às seguintes condições gerais:

- I - Desenvolver um sistema de rotas acessíveis na cidade, atendendo a NBR 9050;
- II - Conforto e segurança dos passantes por meio da adoção de materiais de revestimento e construção adequados às condições locais;
- III - Destinação de faixa para circulação de pedestres e de faixa de serviço para localização de rampa de acesso de veículos, mobiliário urbano, equipamentos públicos e vegetação;
- IV - Faixa de pedestre com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e faixa de serviço com largura mínima de 80cm (oitenta centímetros);
- V - Especificação de matérias seguros e sustentáveis na confecção dos passeios;
- VI - Especificação das espécies vegetais para arborização urbana e canteiros localizados sobre o passeio, privilegiando a adoção de exemplares do bioma da região, a fim de evitar elementos agressivos aos passantes ou com características botânicas que gerem conflitos com as redes aéreas ou subterrâneas de serviços públicos, a degradação de pisos ou que prejudiquem o escoamento das águas pluviais;
- VII - Planejamento conjunto com as concessionárias de serviços públicos sobre a utilização dos passeios para instalação de seus equipamentos.

Art. 71. Nos casos de acidentes ou 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 e garantido a acessibilidade do mesmo.

Art. 72. Os passeios deverão se adequar às condições topográficas locais e serem dotados de soluções para assegurar a melhor condição de acessibilidade possível, a segurança e o livre trânsito de pessoas, possuir durabilidade e fácil manutenção, além de contribuírem para a qualidade ambiental e paisagística do lugar.

Art. 73. A construção ou reforma dos passeios deverá atender ao estabelecido na NBR 9050 e aos seguintes padrões básicos:

- I - Piso regular, estável, nivelado e contínuo, de material resistente e antiderrapante;
- II - Declividade longitudinal paralela ao grade do logradouro lindeiro ao lote, vedada a mudança brusca de nível ou degrau;
- III - Inclinação transversal, com a variação de um por cento (1%) a no máximo três por cento (3%), em direção ao meio-fio;
- IV - Faixa para circulação de pedestres em linha reta e livre de obstáculos com, no mínimo, 1,20 (um metro e vinte centímetros) de largura, recomendando-se largura igual ou superior a 1,50 (um metro e cinquenta centímetros);
- V - Faixa para circulação de pedestres em linha reta e livre de obstáculos com, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, recomendando-se largura igual ou superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º. Quando comprovada a inviabilidade da adoção da largura mínima estabelecida para faixa de circulação de pedestres, no caso de passeios já consolidados, será admitida largura inferior, desde que esta resulte na maior largura possível livre de obstáculos para o trânsito de pedestres.

§ 2º. É obrigatória a construção de rampa de acesso ao passeio junto à faixa de travessia de pedestres dotada com todos os elementos e normas estabelecidas na NBR 9050.

Art. 74. Fica vedada a construção de degraus nas calçadas cuja declividade seja inferior a doze por cento (12%).

Parágrafo Único. Para execução de calçadas com declividade superior a doze por cento (12%) é necessária a análise por parte do órgão municipal de licenciamento e controle com a finalidade de se adotar soluções possíveis para cada caso.

Art. 75. É permitida, junto ao meio-fio, a execução de faixa gramada nas calçadas, desde que a largura da faixa pavimentada nunca seja inferior a um metro e vinte centímetros (1,20m) e que a faixa gramada não seja utilizada para a construção de jardineira ou canteiro.

Art. 76. A calçada pode conter arborização, observadas as orientações do órgão competente do Município.

Art. 77. É vedada a colocação de objetos e dispositivos delimitadores de estacionamento e garagens nas calçadas, quando não autorizados pelo órgão municipal gestor de transportes e trânsito urbanos.

Art. 78. As soluções de acesso para vencer eventuais desníveis entre o passeio e a linha de testada do terreno deverão estar localizadas no interior do lote.

Art. 79. O rebaixamento de passeio ao logo do meio-fio para entrada e saída de veículos depende de autorização da Prefeitura, observadas as seguintes condições:

I - O rebaixamento do passeio para entrada e saída de veículos deverá ocorrer em uma faixa de até 1/3 (um terço) da largura do passeio, respeitando o mínimo de 0,50m (cinquenta centímetros) e o máximo de 1m (um metro), nunca avançando ou interferindo com a faixa de circulação de pedestres;

II - Extensão máxima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para cada testada de lote menor que 15,00m (quinze metros) para habitação unifamiliar e de 5m (cinco metros) para os lotes maiores que 15,00m (quinze metros) e os demais usos;

III - Distância mínima de 5m (cinco metros) em relação a outro rebaixamento de acesso numa mesma testada de lote;

IV - Em caso de lotes de esquina serão consideradas as duas testadas;

V - Distância mínima de 5m (cinco metros) de qualquer esquina, ressalvados os casos de impedimento pela conformação do lote ou de maiores exigências para usos de fluxo constante de entrada e saída de veículos, ficando a critério do órgão competente.

VI - Nos casos de habitação geminada e habitação em série com acesso direto à via, dispensando corredor de acesso comum, poderá ocorrer 1 (um) rebaixo por unidade habitacional;

VII - Quando se tratar de habitação coletiva poderá ocorrer 1 (um) rebaixo por acesso;

VIII - Admitido rebaixo de 5,00m (cinco metros), para acesso a estacionamento de veículos, com manobra interna ao lote para fluxo de entrada e saída de veículos.

§ 1º. Será admitido o rebaixamento de todo o passeio em casos de comprovada a impossibilidade de execução de acesso de veículos, ficando a critério do órgão competente, sempre com a adoção de rampas para pedestres na passagem da cota normal do passeio para o trecho rebaixado e retorno ao nível normal.

§ 2º. A entrada e saída de veículos, em postos de abastecimento de combustíveis e similares, serão realizadas em no máximo, dois pontos de rebaixamento em uma mesma testada, devendo em toda extensão do lote ser instalado piso tátil direcional para orientação da pessoa com deficiência visual, de forma a separar a faixa de pedestre da área de serviço, conforme padrão da NBR 9050.

§ 3º. Os lotes de configuração irregular, os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação deste artigo serão encaminhadas e analisadas pelo Órgão Municipal competente.

Art. 80. Compete ao proprietário do imóvel a obrigação da construção e conservação das vedações, sejam muros, cercas ou outros elementos de demarcação e fechamento, em terrenos construídos ou não.

§ 1º. As características volumétricas e os materiais utilizados na conformação dos muros, cercas e vedações em geral devem assegurar a integridade física dos pedestres.

§ 2º. A altura máxima admitida de muros e vedações é de 3m (três metros), salvo quando exigência técnica para integridade do terreno determinada a altura maior e, em qualquer caso, estando impedidas quaisquer soluções construtivas, acabamentos, equipamentos e instalações que ameacem a segurança dos pedestres dos terrenos adjacentes e das condições de acessibilidade nos passeios públicos.

§ 3º. Os terrenos edificados e ajardinados poderão ser dispensados da construção de muros no alinhamento.

Art. 81. O órgão municipal competente poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público, ou no caso que houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública.

Art. 82. Nos cruzamentos de vias, o alinhamento das calçadas, deve ser concordado através de arco de circunferência, que mantenha suas respectivas larguras.

#### **Seção V**

##### **Estruturas paredes e pisos**

Art. 83. Paredes externas, quando em madeira, deverão receber tratamento anti-chamas prévio.

§ 1º. Paredes de corredores e vestíbulos, de acesso coletivo a escadas e paredes de contorno deverão obedecer aos índices técnicos de resistência ao fogo conforme normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Art. 84. As paredes externas deverão ser completamente independentes das construções vizinhas já existentes e serão interrompidas na linha de divisa.

Parágrafo Único. As paredes de alvenaria de tijolos comuns que constituírem divisões entre economias distintas, e as construídas nas divisas dos lotes, deverão ter espessura mínima de 20cm (vinte centímetros).

#### **Seção VI**

##### **Terrenos e fundações**

Art. 85. A fundação deverá ser projetada e executada de modo a assegurar a estabilidade da obra, de acordo com as normas adotadas ou recomendadas pela ABNT.

Parágrafo Único – Serão obrigatoriamente considerados, no cálculo das fundações, seus efeitos para com as edificações vizinhas, com os logradouros públicos e instalações de serviços públicos, devendo ficar situadas, qualquer que seja seu tipo, inteiramente dentro dos limites do lote, não podendo, em hipótese alguma, avançar sob o passeio do logradouro e sob os imóveis vizinhos.

Art. 86. Os elementos componentes da supra-estrutura de sustentação da edificação deverão obedecer aos índices técnicos adotados ou recomendados pela ABNT, inclusive quanto à resistência ao fogo, visando à segurança contra incêndios.

#### **Seção VII**

##### **Dos Compartimentos**

Art. 87. Todos os compartimentos deverão ser dimensionados e posicionados na edificação, de forma a assegurar condições de higiene, salubridade e conforto ambiental, condizentes com a sua função e habitabilidade.

Art. 88. Os compartimentos das edificações classificam-se segundo a sua função, destinação e o tempo estimado de permanência humana em seu interior, que determinará seu dimensionamento mínimo e necessidade de ventilação e iluminação, a saber:

I - Compartimentos de permanência prolongada: compartimentos de uso constante caracterizados como espaços habitáveis que demandam permanência confortável por tempo longo ou indeterminado, tais como quartos, cozinhas, salas em geral, cômodos para lazer, estudo e locais de trabalho, escritórios, oficinas e indústrias, bibliotecas, refeitórios, bares, restaurantes, salas comerciais e locais de reuniões.

II - Compartimentos de permanência transitória: compartimentos de uso ocasional e/ou temporário caracterizado como espaços habitáveis que demandam permanência confortável por tempo determinado, tais como vestíbulos, corredores, caixas de escadas, despensas e depósitos, vestiários e banheiros.

III - Compartimentos de Uso Especial: compartimentos que, além de abrigarem as funções definidas aos usos de permanência prolongada e transitória, apresentam características próprias e peculiares, conforme sua destinação, tais como salas de projeção cinematográfica, de espetáculos, de eventos, salas que abriguem equipamentos para tratamento de saúde, salas de exposição, de beleza e estética, laboratórios fotográficos, de imagem e som, garagens, salas de telefonia e informática.

Art. 89. As edificações destinadas ao uso residencial, verticais ou horizontais, serão compostas por, no mínimo, 1 (um) compartimento de permanência prolongada além da cozinha e 1 (um) banheiro, com área total igual ou maior que 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados).

§ 1º. Os compartimentos das unidades residenciais atenderão as seguintes dimensões e áreas mínimas:

I - Sala: área mínima de 10m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), de tal forma que permita a inscrição de um círculo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso.

II - Quartos: área mínima de 9m<sup>2</sup> (nove metros quadrados), de tal forma que permita a inscrição de um círculo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso.

III - Cozinha: área mínima de 5m<sup>2</sup> (cinco metros), de tal forma que permita a inscrição de um círculo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de diâmetro e a instalação de pia, fogão e geladeira.

IV - Banheiro: área mínima de 2,40m<sup>2</sup> (dois metros e quarenta centímetros), de tal forma que permita a inscrição de um círculo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de diâmetro, de modo a acomodar vaso sanitário, boxe pia, vetada sobreposição das peças.

§ 2º. Em se tratando de projeto de interesse social, a área a que se refere o caput deste artigo obedece a critérios estabelecidos em legislação própria, observados os princípios estabelecidos no Plano Diretor.

Art. 90. Os banheiros localizados em edificações de uso público ou coletivo deverão atender às determinações estabelecidas no Decreto Federal nº 5.296/2004, aos padrões da NBR 9050 e demais legislação relativa ao tema.

Art. 91. Os compartimentos de permanência prolongada deverão dispor de pé-direito mínimo igual a 2,60 (dois metros e sessenta centímetros), salvo cozinha, copa, áreas de serviço e similares, que poderão conter pé-direito mínimo igual a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo Único. No caso de o compartimento possuir teto inclinado, inclusive varandas, o ponto mais baixo terá altura mínima de 2,20 (dois metros e vinte centímetros), mantidos o pé-direito mínimo obrigatório para o compartimento em seu ponto médio.

Art. 92. Os compartimentos de permanência transitória poderão conter pé-direito mínimo igual a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

Art. 93. Será admitida a instalação de mezanino desde que em compartimentos com pé-direito total de 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros) ou maior, assegurada altura mínima de 2,20 (dois metros e vinte centímetros) sob e sobre o mezanino em qualquer ponto do ambiente.

Parágrafo Único. O mezanino poderá ocupar no máximo 50% (cinquenta por cento) da área de piso do compartimento sobre o qual se projeta.

## **CAPÍTULO IX**

### **DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS EDIFICAÇÕES**

#### **Seção I**

##### **Das edificações Multifamiliares**

Art. 94. É facultada a organização interna da unidade residencial em compartimentos integrados, exceto ambientes nos quais as exigências de salubridade, segurança ou conforto dos usuários estabeleçam a necessidade de isolamento e o controle do acesso.

Art. 95. As edificações multifamiliares verticais com 4(quatro) ou mais pavimentos de qualquer natureza deverão dispor de:

I - Hall de entrada com previsão de local para instalação de serviço de portaria;

II - Circulação de uso coletivo com largura mínima de 1,20 (um metro e vinte centímetros) e pé-direito com mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

III - Sanitário e/ou vestiário para pessoas em serviço;

IV - Compartimento para depósito de lixo com largura mínima de 1,20 (um metro e vinte centímetros);

V - Depósito para material de limpeza;

VI - Local para recreação dos moradores com condições adequadas de segurança, salubridade e acessíveis;

VII - Dispor de todas as exigências estabelecidas pelo Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico;

VIII - Em conformidade com as Normas de Acessibilidade em vigor.

Art. 96. As unidades habitacionais dos apart-hotéis ou hotéis-residenciais deverão conter, no mínimo, dormitório, sala de estar, cozinha e 1 banheiro, com área total igual ou maior que 40m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados).

Art. 97. As edificações multifamiliares destinadas a apart-hotel ou hotel-residencial, além das demais exigências aplicáveis, atenderão às seguintes disposições:

I - Recepção para serviços de portaria e comunicações;

II - Compartimento para serviços de administração;  
III - Compartimento para lavanderia e rouparia;  
IV - Compartimento para guarda de material e utensílios de limpeza;  
V - Compartimento para guarda volumes e bagagens;  
VI - Sanitários e vestiários para pessoal em serviço separados por gênero;  
VII - Dispositivos e exigências estabelecidas pelo Código de Segurança contra Incêndio e Pânico e as relacionadas a acessibilidade.

Parágrafo Único. As edificações destinadas a apart-hotel ou hotel-residencial poderão conter um pavimento ou espaço de uso comum, destinado às atividades de recreação, alimentação e outros serviços próprios de hotelaria.

Art. 98. Os agrupamentos de edificações, destinadas ao uso residencial multifamiliar, seguirão os parâmetros fixados nesta lei para a mesma categoria de uso, pelo Plano Diretor Municipal e, sempre que couber, de parcelamento do solo.

Art. 99. Os agrupamentos de edificações inseridos em terrenos com área superior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) deverão ter repassada ao domínio do Município uma área equivalente a 15% (quinze por cento) do total da área.

§ 1º. Em condomínios urbanísticos a área pública citada no caput deste artigo deverá situar-se fora do perímetro fechado do empreendimento, contíguo ao condomínio urbanístico ou em outra área indicada pelo Poder Executivo Municipal, dentro da zona urbana ou zona de expansão urbana.

§2º. A doação mencionada no caput deste artigo também poderá ser feita em valor monetário, destinada ao Fundo de Urbanização do Município, referente à área a ser doada ou através de aplicação em benfeitoria social no valor monetário correspondente, a critério do órgão gestor municipal competente em matéria de política urbana.

Art. 100. Os parâmetros urbanísticos e edílios dos componentes que conformam o agrupamento atenderão às exigências deste Código, no que couber, e demais requerimentos previstos no decreto que o regulamenta.

## **Seção II**

### **Das Edificações de Comércio e Serviços**

Art. 101. As edificações destinadas ao consumo de gênero alimentícios deverão dispor de instalações sanitárias separadas por gêneros para uso.

§ 1º. Estão isentas desta obrigação as edificações com até 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) de área construída, devendo possuir local adequado à lavagem de mãos para uso do público;

§ 2º. Nas edificações com mais de 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) até 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída, admite-se 1 (uma) instalação sanitária para uso do público.

Art. 102. Os compartimentos das edificações em que houver fabricação, manipulação, preparo ou depósito de alimentos deverão ser dotados com:

I - Piso revestido de material resistente, lavável, permeável e de fácil limpeza;

II - Paredes revestidas de material resistente, liso, lavável, impermeável e de fácil limpeza;

III - Telas nas janelas e proteção contra roedores nas portas;

IV - As demais recomendações da ANVISA (Agência Nacional de Vigilância Sanitária), de acordo com cada tipologia de uso.

Art. 103. As edificações destinadas às atividades comerciais com mais de 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) deverão dispor de instalações sanitárias para uso dos funcionários.

Parágrafo Único. Toda a edificação ou unidade comercial em que a atividade exija a troca ou o uso de uniforme ou similar será dotada de local apropriado para vestiário com armários individuais, observada a separação por gênero para uso dos funcionários.

Art. 104. Todas as edificações destinadas às atividades comerciais devem seguir as exigências no que se refere a acessibilidade, conforme definido na legislação em vigor.

Art. 105. Os estabelecimentos de hospedagem, além das demais disposições legais aplicáveis, deverão dispor ainda das seguintes condições:

I - Banheiros, privados ou coletivos, para os hóspedes, estes últimos separados por gênero;

II - Banheiros e vestiários para os empregados, separados por gênero;

III - Disponibilizar, pelo menos, 10% (dez por cento) de seus dormitórios com banheiros acessíveis, garantida, no mínimo, 1 (uma) unidade acessível, não podendo estar isolados dos demais, mas

distribuídos em toda a edificação, por todos os níveis de serviços e localizados em rota acessível;

IV - Acessos à edificação e às unidades de hospedagem e demais compartimentos de uso do público dotados de acessibilidade segundo a NBR 9050, assim como a Lei Federal nº 13.146/15.

Parágrafo Único. Os estabelecimentos de hospedagem deverão atender às mesmas exigências das habitações multifamiliares quanto às circulações verticais e horizontais, elevadores, instalações sanitárias para funcionários, compartimentos de limpeza e depósito de lixo.

Art. 106. As oficinas de veículos, além das demais disposições aplicáveis, deverão atender às seguintes exigências:

I - Pisos impermeáveis;

II - Sanitários e vestiários para os funcionamentos separados por gênero, e com chuveiro;

III - Sanitários para usuários separados por gênero;

IV - Proteção contra interferências dos processos de trabalho adotados no estabelecimento para a segurança, o conforto e a qualidade ambiental na vizinhança e nos logradouros públicos adjacentes;

V - Despejos coletados por caixa de areia e caixa separadora de óleo antes de serem lançados na rede pública de esgoto sanitário ou outro destino, de acordo com o órgão municipal competente.

Art. 107. Os postos de combustíveis, além das demais disposições aplicáveis da legislação ambiental, deverão atender às especificações fixadas em legislação municipal.

Art. 108. As edificações destinadas aos depósitos de explosivos e munições obedecerão às normas estabelecidas em regulamentação própria do Ministério da Defesa e do Corpo de Bombeiros e as edificações destinadas ao armazenamento de inflamáveis, inclusive GLP, aquelas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros e pelos órgãos estadual e municipal.

### **Seção III**

#### **Das Edificações de Uso Misto**

Art. 109. As edificações de uso misto atenderão às disposições legais pertinentes a cada uma de suas partes funcionais, sem interferências que ameacem a segurança, a acessibilidade, a salubridade e o conforto ambiental do conjunto.

Art. 110. As edificações de uso misto residencial/comercial ou residencial/serviços deverão ser projetadas de modo a não prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos residentes, bem como prever acessos independentes.

### **Seção IV**

#### **Das Edificações Industriais**

Art. 111. A construção, reforma ou adaptação de prédios para uso industrial somente será admitida em áreas previamente aprovadas pela Prefeitura Municipal, conforme a legislação ambiental e regulamento específico.

Art. 112. As edificações para uso industrial deverão satisfazer às exigências do Ministério do Trabalho e Previdência Social e do órgão ambiental e vigilância sanitária estadual, devendo os compartimentos ser dimensionados em função das atividades que lhes serão destinadas.

Art. 113. As edificações industriais que se destinem à manipulação ou ao depósito de inflamáveis deverão ser localizadas em lugar que ofereça condições de isolamento dos lotes adjacentes.

Art. 114. As indústrias em que trabalhem mais de 10 (dez) operários disporão de local destinado à prestação de socorro emergencial.

Art. 115. Quando a lotação por turno de serviço for superior a 300 (trezentos) operários, haverá, obrigatoriamente, 01 (um) refeitório dotado de 01 (um) lavatório para cada 20 (vinte) operários.

Art. 116. Os refeitórios não deverão ter comunicação direta com o compartimento destinado ao local de trabalho.

Art. 117. As edificações destinadas às atividades industriais deverão dispor de instalações sanitárias separadas por gênero para uso dos funcionários.

Parágrafo Único. Toda edificação ou unidade industrial em que a atividade exija a troca de roupa ou uso de uniforme ou similar será dotada de local apropriado para vestiário com armários individuais, observada a separação por gênero para uso dos funcionários.

Art. 118. As edificações para uso industrial, sempre que couber, deverão atender às seguintes exigências:

I - Pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

II - Fontes de calor, ou dispositivos onde se concentram, convenientemente dotadas de isolamento térmico e afastadas pelo menos de 0,50m (cinquenta centímetros) das paredes;

III - Depósitos de combustíveis em locais adequadamente preparados;

IV - Locais de trabalho com iluminação natural, de forma a atender condições adequadas de iluminação e eficiência energética, sendo admitidos lanternim, shed e outros mecanismos de iluminação zenital, desde que não contribuam para o aumento da carga térmica no interior da edificação.

V - Escadas e entrepisos executados com material incombustível.

Art. 119. Os proprietários de estabelecimentos de trabalho já instalados que ofereçam perigo à saúde ou causem incômodos aos vizinhos deverão tomar as medidas necessárias para a extinção dos problemas.

Art. 120. Quando ocorrer produção de gases, vapores, fumaças, poeiras ou outros resíduos nocivos, deverá haver instalação de equipamentos para eliminar tais resíduos.

Art. 121. As chaminés utilizadas deverão ter uma altura de, no mínimo, 5,00m (cinco metros) acima da edificação mais alta, situada num raio de 50,00m (cinquenta metros).

Art. 122. Os resíduos sólidos provenientes dos estabelecimentos com processos de manufatura deverão ser incinerados, enterrados ou removidos e tratados adequadamente, após parecer do órgão de defesa sanitária competente.

Art. 123. O lançamento de efluentes nas novas indústrias e nas já instaladas deverá ser feito a montante de captação d'água da própria indústria, quando o mesmo se der em cursos d'água, devendo serem previamente tratados pela indústria antes do lançamento desses efluentes.

Art. 124. Quando necessário, as indústrias possuirão área privativa para carga e descarga dos materiais e produtos, a qual não deverá ser realizada no passeio público, a fim de não prejudicar o trânsito de pedestres e de veículos.

#### **Seção V**

##### **Das Edificações Especiais**

Art. 125. As edificações especiais são aquelas que apresentam características e condições adequadas à sua destinação especial ou cujas atividades forem consideradas nocivas, perigosas ou potencialmente incômodas.

§1º As dimensões, prescrições e detalhamentos das edificações especiais podem seguir as normatizações existentes em legislação diversa – federal, estadual ou municipal – além das existentes nas Normas Técnicas Brasileiras da ABNT, no presente Código e legislação de impacto ambiental aplicável.

§2º Demais edificações especiais não previstas nesta Lei, terão suas dimensões e prescrições indicadas por outras legislações federais, estaduais ou municipais, além das normatizações afins da ABNT.

Art. 126. Compartimentos para outras destinações ou com denominações não indicadas nos artigos precedentes deste Capítulo, ou que apresentem peculiaridades especiais, serão classificados com base nos critérios fixados nos referidos artigos, tendo em vista as exigências de higiene, salubridade e conforto correspondentes à função ou atividade.

Art. 127. Os depósitos de inflamáveis deverão ser dotados de instalações contra incêndio, aprovadas pelo órgão competente.

Art. 128. As edificações destinadas às atividades de saúde, conforme definido na legislação sanitária vigente, obedecerão às disposições estabelecidas pelos órgãos municipais, estaduais e federais que tratam da matéria.

Art. 129. Todas as edificações de uso industrial ou quaisquer estabelecimentos que produzam resíduos poluidores e de serviços ligados à saúde devem dispor de compartimento ou recipiente coletor adequado, segundo normas técnicas específicas e com identificação da simbologia de substância.

Parágrafo Único. Os estabelecimentos a que se refere o caput deste artigo ficam responsáveis pelo Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos de Serviços de Saúde, incluindo a coleta, transporte, tratamento e destinação final dos mesmos.

Art. 130. Todas as edificações destinadas à atividade de saúde, tais como ambulatórios, postos de saúde, prontos-socorro, laboratórios de análises clínicas, centros de diagnósticos, entre outros, devem ter pelo menos 10 % (dez por cento) de sanitários acessíveis, conforme NBR 9050.

Parágrafo Único. Nos pavimentos onde houver sanitários deve ser garantido no mínimo um sanitário acessível.

Art. 131. As creches e edificações para o ensino pré-escolar deverão apresentar arquitetura e condições técnico-construtivas compatíveis com o grupo etário que compõem a sua clientela.

Art. 132. As edificações destinadas a estabelecimentos escolares deverão obedecer, no que couber, às condições fixadas pelas Secretarias de Educação Municipal e Estadual e pelo Ministério da Educação.

Art. 133. Para as atividades de ensino deverão ser previstas a entrada de alunos, preferencialmente, localizada na via de menor fluxo de tráfego de veículos.

Art. 134. Todos os ambientes destinados a estabelecimentos escolares devem ser acessíveis, com pelo menos uma rota acessível interligando o acesso dos alunos às áreas comuns e atividades educacionais.

Art. 135. Poderá ser dispensada, a critério do órgão municipal competente, a abertura de vão para o exterior em compartimentos especiais, tais como: cinemas, auditórios, teatros, salas de cirurgia, câmaras escuras e em estabelecimentos industriais, institucionais, comerciais e de serviços, desde que:

I - Sejam dotados de instalação de ar condicionado, cujo projeto completo deverá ser apresentado juntamente com o projeto arquitetônico;

II - Tenham iluminação artificial conveniente.

Art. 136. As edificações especiais atenderão às exigências deste Código, no que couber, e demais requerimentos previstos no decreto que o regulamenta.

#### **Seção VI**

##### **Das Edificações Públicas**

Art. 137. Sem prejuízo das exigências estabelecidas no Capítulo VII deste Código, toda edificação destinada à prestação de serviços sob a responsabilidade do poder público municipal deverá ser constituída adaptada ou reformada de modo a:

I - Atender às exigências da legislação federal de acessibilidade e adotar os padrões previstos nas normas técnicas brasileiras aplicáveis;

II - Contemplar soluções projetuais em garantia de sustentabilidade e conforto ambiental e da racionalidade do uso dos recursos naturais;

III - Racionalizar o uso da água, utilizando metais e aparelhos sanitários economizadores, bem como adotando dispositivo para coleta e armazenamento de água da chuva destinada à limpeza de áreas externas e à irrigação;

IV - Promover a eficiência energética e dos equipamentos.

#### **Seção VII**

##### **Dos Locais de Aglomeração e Reuniões**

Art. 138. Considera-se local de aglomeração e reunião: igrejas, templos, estádios, auditórios, ginásios esportivos salões de exposição, salões de convenção, cinemas, teatros parques de diversões, circos, entre outros.

Art. 139. Sem prejuízo das condições de acessibilidade previstas neste Código e na legislação pertinente, qualquer compartimento projetado para local de reunião e afluência de público terá sua lotação máxima calculada na proporção de 1 (uma) pessoa para cada 0,70m<sup>2</sup> (setenta centímetros quadrados), nas áreas destinadas a pessoas sentadas, e 1 (uma) pessoa para cada 0,50m<sup>2</sup> (cinquenta centímetros quadrados), nas áreas destinadas a pessoas em pé.

Art. 140. As portas de acesso dos compartimentos projetados para local de reunião e afluência de público deverão atender às seguintes disposições:

I - Saídas de emergência com comunicação para o logradouro público dimensionadas segundo normas estaduais específicas de segurança e prevenção contra incêndio e pânico;

II - As folhas das portas para saída de emergência não poderão abrir diretamente sobre o passeio ou logradouro público.

Art. 141. Os corredores de acesso dos compartimentos projetados como local de reunião e afluência de público, além das disposições do artigo anterior, deverão atender às normas estaduais específicas de segurança e prevenção contra incêndio e pânico.

Art. 142. As escadas e rampas de acesso às edificações projetadas para um grande fluxo de pessoas, além das exigências constantes deste Código, deverão atender às normas estaduais específicas de segurança e prevenção contra incêndio e pânico e Normas Técnicas pertinentes.

Art. 143. Instalações do tipo circo, parque de diversões e outras de caráter temporário de afluência de público em geral, além de outras disposições de legislação, deverão atender às seguintes exigências:

I - Implantação no terreno de modo a garantir afastamento mínimo de 10m (dez metros) do alinhamento com o logradouro público, das divisas com terrenos vizinhos e de qualquer edificação;

II - Terreno isolado por muro, gradil ou cerca metálica;

III - Acessos independentes para entrada e saída do público, em condições de segurança para escape, segundo dimensionamento do Corpo de Bombeiros estadual;

IV - Instalações sanitárias independentes, separadas por gênero, com solução adequada de destino final dos dejetos, para utilização pelo público e pelo pessoal de serviço;

V - Iluminação de emergência;

VI - Local adequado para coleta e acondicionamento dos resíduos sólidos.

### **Seção VIII**

#### **Dos Edifícios-Garagem**

Art. 144. Os edifícios-garagem, além das demais disposições desta lei, deverão atender às seguintes exigências:

I - Os serviços de controle e recepção devem estar localizados no interior da edificação, bem como a reserva de área destinada à acumulação de veículos correspondente a 5% (cinco por cento), no mínimo, da área total reservada às vagas de estacionamento;

II - A entrada e a saída de veículos deverão conter vãos com largura mínima de 3m (três metros) cada um, tolerando-se a existência de um único vão com largura mínima de 6m (seis metros), sendo o acesso localizado na via de menor circulação;

III - Quando providos de rampas ou elevadores simples para veículos, em que haja circulação interna destes, as pistas de rolamento terão largura mínima de 3m (três metros) e todos os pavimentos deverão possuir vão de ventilação e iluminação aberto para o exterior na proporção mínima de 1/10 (um décimo) da área do piso;

IV - Edifícios-garagem com cinco ou mais pavimentos, quando providos apenas por rampas, devem instalar pelo menos um elevador para transporte de pessoas com capacidade mínima para cinco passageiros;

V - Dispor de salas de administração, espera e instalações sanitárias para usuários e empregados independentes;

VI - O local de saída de veículos para o logradouro público deverá ser dotado de mecanismo redutor de velocidade, além de sinalizado e sonorizado, de forma a garantir a segurança dos pedestres que transitam pelo passeio;

VII - Nos projetos deverão constar obrigatoriamente as indicações gráficas da localização de cada vaga de veículos e dos esquemas de circulação, não sendo permitido considerar, para efeito de cálculos das áreas necessárias aos locais de estacionamento, as rampas, passagens e circulações;

VIII - Dispor de vãos de ventilação permanente;

IX - Possuir caixa de retenção de óleo, quando existirem locais destinados à lavagem e/ou lubrificação;

X - Ter espaços de estacionamento para cada veículo, com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) de comprimento, numerados em sequência, quando destinados a comportar veículos grandes;

XI - Nos projetos, deverão constar as indicações gráficas, a localização de cada vaga de veículo e do sistema de circulação das áreas necessárias aos locais de estacionamento, as rampas, passagens e circulação;

XII - A declividade das rampas desenvolvidas em reta será de 10 (dez) a 15% (quinze por cento) e, quando em curva, de 08 (oito) a 10% (dez por cento);

XIII - Os pisos serão impermeáveis e dotados de sistema que permita um perfeito escoamento das águas da superfície;

XIV - Em todo estacionamento devem ser reservadas vagas preferenciais para estacionamento de veículos pertencentes à pessoa com deficiência física;

XV - Os planos inclinados das rampas devem distar, no mínimo, 3m (três metros) do alinhamento da edificação reservado à entrada e saída de veículos limítrofe ao passeio.

### **Seção IX**

#### **Dos Postos Combustíveis**

Art. 145. Os tanques para armazenamento de líquidos inflamáveis, enterrados no solo, deverão ser instalados com observância do distanciamento fixado nas normas técnicas federais vigentes.

Art. 146. Os depósitos para líquidos inflamáveis, conservados em recipientes hermeticamente fechados, deverão ser construídos com material incombustível, não permitindo o escoamento de líquidos que possam poluir o meio ambiente.

Art. 147. Os tanques localizados acima do nível do solo deverão ser instalados em áreas especiais e sobre fundações ou suportes de material incombustível.

Art. 148. Os postos de combustíveis, além das demais disposições aplicáveis previstas em legislação, deverão atender às exigências:

I - As bombas abastecedoras de combustíveis serão recuadas, no mínimo, 6m (seis metros) do alinhamento do logradouro público e das divisas dos lotes;

II - As edificações necessárias ao funcionamento do estabelecimento serão afastadas, no mínimo, 4m (quatro metros) das bombas abastecedoras de combustíveis;

III - Haver muro de divisa com terrenos vizinhos, com altura mínima de 2m (dois metros);

IV - Banheiros e vestiários para os empregados separados por gêneros;

V - Sanitários para usuários separados por gênero;

VI - Nos estabelecimentos em que haja lavagem ou lubrificação de veículos, os compartimentos destinados a estas finalidades deverão ser projetados de modo a proteger a vizinhança e o logradouro público dos incômodos decorrentes de seu funcionamento, devendo os despejos ser coletados em caixa de areia e caixa separadora de óleo antes de serem lançados na rede pública de esgoto sanitário ou outro destino, de acordo com o órgão municipal competente.

## **Seção X**

### **Das Edificações e Guaritas**

Art. 149. Admite-se a construção de edícula destinada ao abrigo de atividades complementares e de apoio à edificação principal, desde que:

I - Observados os afastamentos, os recuos e a taxa de ocupação previstos em legislação municipal;

II - A altura máxima não ultrapasse 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), incluindo eventuais elementos sobre cobertura;

III - A soma das áreas e projeções que a compõem não ultrapasse o equivalente a 20% (vinte por cento) da área de projeção da edificação principal.

Art. 150. Admite-se a construção de guarita destinada à cabine de segurança, sendo dispensada do cálculo da área total construída computável, desde que a extensão da mesma não ultrapasse 30% (trinta por cento) da testada do terreno.

§1º. A cabine poderá situar-se sobre área do recuo.

§2º. Estendem-se as isenções descritas no caput deste artigo aos depósitos de lixo e gás e aos compartimentos destinados a abrigar os medidores prediais das concessionárias de serviços públicos dimensionados segundo as normas pertinentes a cada uma delas.

Art. 151. Admite-se a construção de guaritas na área de afastamento regulamentado das edificações, desde que não haja interferência no acesso e na circulação de pessoas e veículos, nem nos espaços reservados à aeração e à insolação das edificações.

## **Seção XI**

### **Das Churrasqueiras e Chaminés**

Art. 152. Churrasqueiras e similares de uso domiciliar devem ser confeccionados em material incombustível, com chaminé de exaustão posicionada na altura que não interfira diretamente no entorno imediato das edificações.

Parágrafo Único. As churrasqueiras devem ser instaladas e isoladas de modo a não transferir calor ao imóvel vizinho.

Art. 153. As Chaminés de qualquer tipo, para uso comercial, de serviço ou industrial, deverão conter altura suficiente para garantir a boa dispersão dos gases, conforme a legislação aplicável e as normas técnicas específicas.

Parágrafo Único. O órgão competente, quando julgar necessário, poderá determinar a modificação das chaminés existentes, ou o emprego de sistemas de controle de poluição atmosférica.

## **Seção XII**

### **Das Construções em Madeira e Edificações com Cobertura em Fibras Naturais**

Art. 154. Construções em madeira devem atender às especificações da NBR 7190 – Projetos de Estruturas de Madeira e demais normas pertinentes.

Parágrafo Único. É proibida a utilização de construções em madeira para uso de atividades industriais e qualquer outra atividade produtiva ou comercial que implique guarda ou manipulação de produtos e substâncias inflamáveis.

Art. 155. É proibida a construção de edificação em cobertura de fibras naturais a menos de 100m (cem metros) de distância de postos de abastecimento de combustível, depósitos de substâncias inflamáveis de qualquer tipo e de fabricação ou revenda de fogos de artifícios.

Art. 156. Construções com cobertura de fibra natural (sapé, piaçava e similares) atenderão às seguintes exigências específicas:

I - As instalações elétricas, além de atendimento a NBR 5410 – Instalações Elétricas de Baixa Tensão, quando executadas com fiações não embutidas, em alvenaria ou em concreto, devem ser totalmente isoladas por eletrodutos metálicos;

II - Estarem afastadas no mínimo 5m (cinco metros) de eventuais fontes de calor, que devem ser devidamente isoladas;

III - Depósitos de gás GLP e similares devem ser mantidos fora de projeção de cobertura de construção, com afastamento mínimo de 3m (três metros) de seu perímetro, observada a NBR 13.523;

IV - Se existentes sob a cobertura de fibra natural, fogões, fornos, churrasqueiras e similares devem prever sua localização em compartimento com piso, parede e cobertura incombustíveis;

V - As saídas para exaustão de chaminés, coifas e congêneres devem estar localizadas, no mínimo, a 2m (dois metros) de distância de qualquer ponto da cobertura em nenhuma hipótese diretamente acima desta;

VI - O projeto, após análise do Corpo de Bombeiros, deve conter todas as indicações para provimento das exigências de prevenção e combate a incêndio e pânico.

Parágrafo Único. Sem prejuízo das demais disposições deste Código, construções executadas em qualquer material, sejam principais, sejam complementares, que utilizem como cobertura fibras naturais, como sapé, piaçava e similares, só serão admitidas após emissão de parecer favorável de viabilidade do Corpo de Bombeiros para a aprovação de projeto e licenciamento pelo órgão municipal competente.

## **CAPÍTULO X**

### **DA FISCALIZAÇÃO**

#### **Seção I**

##### **Das Disposições Gerais**

Art. 157. O conjunto de legislação urbanística e ambiental será aplicado em todo o território municipal de Maxaranguape, respeitando os condicionantes estabelecidos no Plano Diretor Municipal, Código de Meio Ambiente e neste Código.

Art. 158. Para o fiel cumprimento das exigências previstas nesta Lei e nas demais normas da legislação em vigor, o Município, através do seu órgão de licenciamento e controle, fiscaliza a execução das obras de qualquer natureza, realizando as vistorias que julgar necessárias, aplicando, quando for o caso, as penalidades previstas.

Art. 159. A fiscalização das obras será exercida pelo Órgão Municipal Competente, por intermédio de servidor autorizado e devidamente identificado como fiscal.

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

Art. 160. Cabe ao agente fiscal, responsável pela fiscalização, no exercício do seu poder de polícia, sem prejuízo de outras atribuições específicas:

I - Manutenção da atualização referente as leis, normas e procedimentos atinentes aos temas urbanísticos e ambientais, informando o interessado sobre possíveis mudanças nessas mesmas normatizações;

II - Registrar as etapas de execução das obras e/ou serviços licenciados;

III - Verificar se a execução das obras e/ou serviços estão sendo desenvolvidos de acordo com o projeto aprovado;

IV - Requisitar apoio policial, quando necessário;

V - Orientação aos proprietários notificados ou intimados, em relação às normas e procedimentos necessários para regularização ou adequação dos projetos e obras;

VI - Garantia da transparência dos atos administrativos, permitindo a consulta pública sobre processos em andamento, desde que ressalvada legislação superior ao contrário ou informações de cunho estritamente pessoal;

VII - Garantia do direito de resposta ou defesa aos interessados, alvos de procedimentos administrativos e penalidades.

Art. 161. As pessoas físicas ou jurídicas de direito público ou privado sujeitam-se aos procedimentos descritos neste capítulo e são obrigadas a colaborar com o desempenho da fiscalização municipal, fornecendo as informações que se fizerem necessárias e facilitando o acesso aos locais e equipamentos sob verificação do fiscal.

§1º. A inobservância do disposto neste artigo constitui fator agravante na aplicação de sanções.

§2º. Aos agentes fiscais compete, além das atribuições contidas na Lei mencionada no caput do artigo, exercer o poder de polícia.

§3º. Caracterizam obstrução de poder de polícia da administração, as ações que impliquem em impedimento ou retardamento às atividades dos agentes fiscais no exercício de suas ações.

Art. 162. Qualquer violação das normas deste Código que for levada ao conhecimento da autoridade municipal, por servidor ou pessoa física que presenciar, dará ensejo à instrução do processo administrativo correspondente, devendo a comunicação ser acompanhada de prova ou devidamente testemunhada.

§1º. A comunicação mencionada no parágrafo anterior deverá ser feita por escrito, devidamente assinada e contendo o nome, a identificação e o endereço de seu autor, sendo as informações sigilosas e de uso administrativo.

§2º. Recebida denúncia, a autoridade competente providenciará imediatamente as diligências para verificar a veracidade da infração e deverá, conforme couber, notificar preliminarmente o infrator, autuá-lo ou, arquivar a comunicação.

Art. 163. Ao proprietário não é admitido manter imóvel com as edificações em estado de ruína, devendo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, após intimação do órgão municipal competente, dar início à demolição, obras de restauro ou conservação das edificações ou qualquer outra solução cabível, observados os procedimentos indicados para licenciamento nesta lei.

Parágrafo Único. O não cumprimento ao que dispõe este artigo ensejará as sanções previstas no Capítulo XI.

## **Seção II**

### **Dos Instrumentos da Fiscalização e Controle Urbanístico**

#### **Subseção I**

##### **Do Auto de Infração**

Art. 164. Auto de infração é o documento de fiscalização com a descrição da ocorrência que, por sua natureza, suas características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica contra a qual é lavrado o auto infringido os dispositivos legais e regulamentares que, por qualquer forma, se destinem à promoção do bem-estar da população e proteção do patrimônio público.

§1º. O funcionário responsável pela fiscalização deve registrar em auto de infração a modalidade do procedimento conforme a gravidade das irregularidades encontradas;

§2º. Constitui falta grave do servidor os casos de falsidade ou omissão dolosa no preenchimento dos autos de infração.

Art. 165. Dará motivo à lavratura do auto de infração, quando constadas transgressões à lei ao longo da execução das obras:

I - Pela verificação de irregularidades em relação às normas municipais, bem como às normas estaduais e federais aplicáveis;

II - Os casos de perigo iminente ou infrações flagrantes que coloquem em risco a integridade física de pessoas e bens, exigindo ação imediata por parte do Poder Público;

III - As atividades de risco ao meio ambiente ou ao patrimônio público;

IV - A reincidência em infrações graves;

V - Os impactos à vizinhança por descumprimento das condições estabelecidas no licenciamento.

§1º. Considera-se situação de perigo iminente ou insegurança aquela que, a juízo do fiscal, coloque em risco a coletividade, o equipamento ou o patrimônio público ou privado, em função de instabilidade, má conservação, deterioração, instalação ou acondicionamento inadequados e descumprimento das medidas de segurança apropriadas.

§2º. Poderá o fiscal determinar a adoção de medida imediata para fazer cessar o risco a imóveis e pessoas;

§3º quando da entrega de auto de infração, deverá ser posteriormente aberto processo com inscrição própria, destinado a recepcionar todas as informações relativas a obra fiscalizada.

Art. 166. O auto de infração será lavrado por ocorrência de irregularidade em relação às normas aplicáveis pelo Município:

I - Após o vencimento do prazo estabelecido na advertência, sem o cumprimento da respectiva regularização;

II - No momento da constatação da irregularidade, nos casos em que não couber advertência ou prévia notificação.

Art. 167. O auto de infração será lavrado, com precisão e clareza, pelo fiscal da Prefeitura e deverá conter as seguintes informações:

I - Local, data e hora da lavratura;

II - Identificação do autuado, contendo, sempre que possível: nome e/ou razão social; ramo de atividade; documento de identificação; número e data do alvará de licença ou de autorização e endereço;

III - Descrição clara e precisa do fato que constitui infração e, se necessário, as circunstâncias pertinentes;

IV - Citação expressa do dispositivo legal infringido;

V - Medida preventiva aplicável, quando for o caso;

VI - Penalidade cabível, com citação expressa do local de ocorrência;

VII - Intimação para apresentação de defesa, dentro do prazo de 15 (quinze) dias;

VIII - Assinatura do agente autor da autuação e a indicação do seu cargo ou função.

Art. 168 Será considerado infrator todo aquele que cometer, mandar, constringer, auxiliar alguém a praticar infrações e ainda, os encarregados da execução das leis que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

Art. 169. O autuado será notificado da lavratura do auto da infração, pessoalmente, por via postal ou por edital, mediante entrega de cópia do auto de infração ao próprio autuado, seu representante, mandatário preposto.

§1º. O auto será entregue mediante assinatura-recibo, datada no original, ou será lançada a informação da circunstância de que o mesmo não pode ou se recusa a assinar, buscando-se uma testemunha, quando possível;

§2º. A assinatura do infrator não implica confissão nem, tampouco, aceitação dos termos do Auto de Infração e, sim, o conhecimento dos seus termos pelo autuado, contando a partir da data correspondente os prazos previstos para apresentação de defesa;

§3º. A não anuência do infrator em assinar o auto não agravará sua pena, tampouco impedirá o trâmite normal do processo. Nesse caso, o fiscal fará a descrição da recusa.

§4º. Eventuais incorreções ou omissões no Auto de Infração não o tornam nulo desde que o processo contenha elementos suficientes para a determinação da infração.

§5º. Caso não seja possível a entrega da notificação pessoalmente, esta será feita por:

I - Via postal registrada, acompanhada de cópia do auto de infração, com aviso de recebimento a ser datado, firmado e devolvido ao destinatário ou pessoa de seu domicílio;

II - Publicação, em Diário Oficial do Município ou do Estado, ou em jornal local, na sua íntegra ou de forma resumida, presumindo-se notificado até 10 (dez) dias úteis depois da publicação.

§6º. Passado o prazo sem a devida manifestação do interessado, o auto de infração será encaminhado para promoção das providências cabíveis.

Art. 170. O proprietário da obra fiscalizada deverá manter no local cópia do auto de infração, sob pena de sofrer uma segunda intimação e autuação.

§1º Após a autuação, o proprietário terá 10 (dez) dias corridos para comparecer ao órgão de licenciamento urbanístico e ambiental para protocolar sua defesa prévia.

§2º Caso após o comparecimento não sejam dirimidas as irregularidades, a obra continuará impedida até finalização do processo em aberto.

§3º Até a finalização do processo, o órgão de licenciamento urbanístico e ambiental poderá fixar aviso de interdição na fachada principal da obra ou estabelecimento, garantindo o conhecimento público das ações de fiscalização.

§4º Durante a interdição só será permitida a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações.

§5º Em se tratando de obra sem o documento que comprove a regularidade da atividade, a interdição somente cessará após o cumprimento de todas as seguintes condições:

I - Eliminação de eventuais divergências da obra em relação às condições indicadas, autorizadas ou licenciadas;

- II - Pagamento das multas impostas;
- III - Aceitação de comunicação, ou expedição da autorização ou alvará de execução.

## **Subseção II**

### **Do Embargo**

Art. 171. Considera-se embargo a providência legal de autoridade pública, que susta o prosseguimento de uma obra ou instalação cuja execução esteja em desacordo com as prescrições legais vigentes.

Art. 172. A interdição consiste no ato administrativo coercitivo, com apoio de força policial, para interrupção da execução da obra e/ou serviço, em decorrência do não cumprimento às determinações contidas no auto de embargo.

Art. 173. Impõe-se o embargo nos seguintes casos:

- I - Quando em desacordo com esta Lei e com as demais normas da legislação em vigor;
- II - Obra sem a devida licença;
- III - Descumprimento do projeto aprovado e outras condições impostas no processo de licenciamento, incluindo as diretrizes de alinhamento e nivelamento fornecidas pela Prefeitura;
- IV - Situação de instabilidade e risco;
- V - Quando, após intimado, persistir na prática da infração;
- VI - Inobservância das medidas de segurança no trabalho;
- VII - Ausência das devidas medidas mitigadoras quanto a evitar transtornos ou perigo para o público;
- VIII - Omissão no projeto de cursos d'água, nascentes, topografia acidentada ou arborização expressiva e elementos significativos do meio ambiente.

§1º. Imposto o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 15 (quinze) dias e, só após o processo, será julgado pela autoridade competente para aplicação das sanções correspondentes.

§2º. Se, decorrido o prazo de 15 (quinze) dias, o responsável pela obra não apresentar sua defesa, o embargo será encaminhado para a Procuradoria Geral do Município para conhecimento e providência judicial cabível.

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

Art. 174. O Município pode obrigar o infrator a paralisar, demolir ou refazer a obra, no prazo acordado entre as partes, sempre que esta estiver em desconformidade com a Lei ou com o projeto aprovado.

Art. 175. A aplicação de penalidades decorrentes de infrações a esta Lei não prejudica:

- I - O reconhecimento e consequente sanção de infrações à legislação federal, estadual e municipal, inclusive de natureza tributária;
- II - A adoção de medidas judiciais cabíveis.

## **CAPÍTULO XI**

### **DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

#### **Seção I**

##### **Das Disposições Preliminares**

Art. 176. A inobservância às disposições deste Código ou da legislação urbanística que com este mantém correlação, por ação ou omissão de pessoa física ou jurídica, autoriza a Prefeitura à aplicação das seguintes sanções, conforme o caso:

- I - Multa;
- II - Cassação da licença;
- IV - Interdição de edificação ou dependência;
- V - Demolição da edificação.

§1º. As sanções a que se refere esta lei não isentam o infrator da obrigação de reparar o dano resultante da infração nem mesmo possíveis indenizações decorrentes do mesmo.

§2º. A aplicação de uma das sanções previstas neste artigo não anula a imposição de outra, se cabível.

#### **Seção II**

##### **Das Multas**

Art. 177. Multa é a pena pecuniária imposta ao infrator pelo órgão de fiscalização municipal, em decorrência do descumprimento das normas estabelecidas nesta lei.

Art. 178. Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, será aplicada multa nas situações constantes do Anexo 01 desta lei.

Art. 179. As infrações devem ser caracterizadas e avaliadas com base no Anexo 01 desta lei, segundo as seguintes categorias:

- I - Leve, quando se tratar de situação com baixo potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou

interferência no ambiente urbano, sem possibilidade de desencadear outras irregularidades;

II - Grave, quando se tratar de situação com médio potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com baixas possibilidades de desencadear outras irregularidades;

III - Gravíssima, quando se tratar de situação com alto potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com possibilidades de desencadear outras irregularidades.

Art. 180. Serão aplicadas multas diárias nos casos de:

I - Desrespeito ao Termo de Embargo;

II - Uso ou ocupação de obra embargada;

III - Uso ou ocupação de obra sem a Certidão de Conclusão de Obra;

IV - Por uso diverso do licenciado;

Art. 181. Mesmo aplicada multa, permanece o infrator obrigado ao cumprimento da exigência que a tiver determinado.

Art. 182. As multas serão fixadas e cobradas em moeda oficial do Brasil, pelo seu valor nominal, corrigido pelo indexador oficial do Poder Executivo municipal, vigente na data do seu recolhimento, conforme estabelecido na legislação específica.

Art. 183. Considera-se reincidência a repetição de infração a um mesmo dispositivo desta lei.

§ 1º Nas reincidências, as multas serão aplicadas progressivamente, conforme se repita a infração, sempre em dobro ao valor da multa aplicada anteriormente.

§ 2º Considera-se infração continuada a prática ou omissão reiterada da infração que gerou a atuação.

Art. 184. Após a notificação da multa, o infrator terá um prazo de 15 (quinze) dias para o seu pagamento, podendo ainda ter um desconto de 30% (trinta por cento) do valor da mesma, se o pagamento for realizado dentro daquele prazo.

§ 1º. A multa poderá ser aplicada a qualquer momento, seja no decorrer dos atos administrativos, seja durante os procedimentos normais da construção.

§ 2º. Se a multa não for paga no prazo estabelecido, o seu valor será inscrito na dívida ativa do município.

§ 3º. Os infratores que estiverem em dívida com o município não poderão participar de qualquer negociação com o Poder Público, tais como: licitações, contratos, créditos e outros similares.

§ 4º. As multas não pagas nos prazos legais e administrativos serão judicialmente executadas.

Art. 185. Os débitos decorrentes das multas não pagas nos prazos legais serão atualizados, nos seus valores monetários.

### **Seção III**

#### **Da Cassação da Licença**

Art. 186. A licença poderá ser cassada, pela autoridade que o concedeu, nos seguintes casos:

I - Quando exercidas atividades prejudiciais à saúde, ao meio ambiente, à segurança e ao sossego públicos e não providenciadas correções nos prazos estabelecidos;

II - For decretado o estado de calamidade pública;

III - For decretada a utilidade pública ou o interesse social;

IV - For verificada qualquer ilegalidade no processo de sua expedição;

V - Desde que esgotados os prazos de regularização de obras exercidas em desacordo com a licença;

VI - No descumprimento de medidas mitigadoras de impactos e danos causados pela obra ou de correção de irregularidades devidamente atuadas pelo Município;

VII - Quando o responsável se recusar obstinadamente ao cumprimento das notificações e intimações expedidas pela Prefeitura, mesmo depois de aplicadas as sanções cabíveis.

### **Seção IV**

#### **Da Interdição de Edificação ou Dependência**

Art. 187. Dará motivo a que se interdite edificação ou dependência à obra, integral ou parcial concluída, aplicada imediatamente pelo responsável pela fiscalização, que incorrer nas seguintes situações:

I - Ocupação da edificação ou parte desta sem o devido habite-se;

II - Dano causado à coletividade ou interesse público provocado pela falta de conservação das fachadas, marquises, corpos em balanço, entre outros elementos da edificação;

III - Utilização da edificação para fim diverso ao declarado na licença;

IV - Contaminação do solo que acarrete riscos à coletividade, com consequências à rede pública de coleta pluvial ou de esgotamento sanitário.

§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, interdirá sua utilização, impondo 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 será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinaram.

§ 4º. A interdição poderá ocorrer em obra em andamento ou paralisada ou em edificação concluída.

§ 5º. Admitir-se-á interdição parcial somente nas situações que não acarretem riscos aos bens e pessoas.

#### **Seção V**

##### **Da Demolição**

Art. 188. A demolição, parcial ou total, de uma obra será determinada observando-se procedimento administrativo próprio, com fundamento em parecer técnico-fiscal e com a concordância do titular do órgão de fiscalização municipal, como última instância, nas seguintes situações: I - Imediatamente quando constada instabilidade da construção com risco iminente para a coletividade; II - Após prazo fixado pelo Município, no caso de deterioração natural do tempo, se apresentar ruínosa ou insegura para sua normal destinação, oferecendo risco aos seus ocupantes ou à coletividade; III - Esgotados os recursos do processo de anulação, cassação ou revogação da licença para construção; IV - Esgotados as medidas para regularização de obra que não atenda às exigências deste Código.

§ 1º. Publicado o ato de cassação de licença, bem como expirado o prazo de vigência da autorização, o agente fiscalizador instituirá os procedimentos para demolição da obra.

§ 2º. Quando a obra apresentar ameaças imediatas de caráter público, a demolição deverá ser realizada em regime de urgência.

Art. 189. Não sendo atendida a intimação para demolição, em qualquer caso descrito nesta Subseção, esta poderá ser efetuada pelo órgão competente do Município, passando ao proprietário ou possuidor os custos, com acréscimo de 20% (vinte por cento), a título de despesas administrativas.

Parágrafo Único. Sem prejuízo das multas aplicáveis, o órgão fiscalizador poderá, a fim de dar cumprimento à ação prevista neste artigo, requisitar o concurso de força policial.

Art. 190. Estarão sujeitas à demolição as obras ou edificações que, por motivos de natureza ambiental ou outros similares, possam provocar riscos aos seus ocupantes ou ao público em geral.

Parágrafo único. Depois de realizada a vistoria nas obras ou edificações, o órgão competente do município notificará o responsável pela obra, fixando os prazos para a realização dos serviços de reparos para evitar a demolição imposta, observando que o não cumprimento da notificação lavrada pelo município, as obras ou edificações poderão ser demolidas por ordem sumária da Procuradoria Geral do Município e/ou em cumprimento a ordem judicial.

Art. 191. Toda obra iniciada sem a devida licença em áreas de domínio público, ou em terrenos do domínio da União, será sumariamente demolida.

Art. 192. Caberá recurso contra decisão proferida com respaldo nesta Lei e nos regulamentos dela decorrentes, devidamente instruído com os elementos necessários ao seu exame, dirigido à autoridade imediatamente superior àquela que aplicou a penalidade.

Parágrafo único. O prazo para interposição do recurso pelo interessado será de 15 (quinze) dias úteis, contados da data em que tomar conhecimento da penalidade imposta.

Art. 193. A autoridade que aplicou a penalidade deverá manifestar-se em parecer fundamentado, no prazo de 20 (vinte) dias úteis, a partir da data do protocolamento do recurso.

#### **CAPÍTULO XII**

##### **DA DEFESA E DO RECURSO**

Art. 194. A defesa contra o Auto de Infração far-se-á por petição à autoridade responsável pelo controle urbanístico do Município, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis da data de recebimento da via do

respectivo documento, na qual o interessado alegará, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas.

§1º. A defesa será feita por petição, que mencionará:

I - A qualificação do interessado e o endereço para a notificação;

II - A descrição das atividades exercias;

III - Os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;

IV - As diligências que o interessado pretende que sejam efetuadas, justificando as suas razões;

V - O objetivo visado, com referência ao auto de infração, conforme o caso, que questiona.

§2º. A impugnação terá efeito suspensivo da sanção e instaurará a fase contraditória do procedimento, sem suspender medida preventiva eventualmente aplicada.

§3º. A autoridade administrativa determinará, de ofício ou a requerimento do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe o prazo, e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.

§4º. Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligência para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar parecer técnico ou jurídico às instâncias cabíveis.

§5º. Preparado o processo para decisão, a autoridade administrativa prolatará despacho no prazo máximo de 10 (dez) dias, resolvendo todas as questões debatidas e pronunciando a procedência da impugnação.

Art. 195. Uma vez decorrido o prazo para a apresentação da defesa, o processo será imediatamente encaminhado à autoridade encarregada de julgar.

Art. 196. O autuado será notificado da decisão da primeira instância:

I - Por via postal registrada, com aviso de recebimento a ser datado, firmando e devolvido pelo destinatário ou pessoa de seu domicílio;

II - Por publicação no veículo oficial de comunicação, na sua íntegra ou de forma resumida, presumindo-se notificado 5 (cinco) dias depois da publicação;

III - Pessoalmente ou por seu procurador, mediante notificação.

Art. 197. Da decisão administrativa de primeira instância caberá recurso, interposto no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da ciência da decisão de primeira instância.

§1º. O recurso far-se-á por petição, facultada a juntada de documentos a ser anexada ao processo administrativo próprio, que deverá conter, ainda, a qualificação e o endereço do peticionário.

§2º. É vedado, em uma só petição, interpor recursos referentes a mais de uma decisão, ainda que versem sobre o mesmo assunto e alcancem o mesmo recorrente, salvo quando as decisões forem proferidas em um único processo.

§3º. A interposição do recurso será recebida com efeito suspensivo sobre a execução da decisão administrativa.

Art. 198. A decisão administrativa de segunda instância é irrecorrível em sede administrativa.

Art. 199. Quando mantida a autuação, a decisão definitiva, conforme o caso, produzirá os seguintes efeitos:

I - Obrigará o autuado a pagar a multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição das multas não pagas em dívida ativa com a subsequente cobrança judicial;

II - Manterá a interdição do estabelecimento ou suspensão de atividade até a correção da irregularidade constatada;

III - Manterá as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

Art. 200. Quando entendida insubsistente a autuação, a decisão definitiva, conforme o caso, produzirá os seguintes efeitos:

I - Autorizará o autuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, no prazo de 10 (dez) dias após requerê-la;

II - Levantará a interdição da obra;

III - Revogará as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

### **CAPÍTULO XIII**

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 201. O poder executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições deste Código.

Art. 202. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 203. Ficam revogadas as disposições em contrário.

**LUIS EDUARDO BENTO DA SILVA**  
 Prefeito Municipal de Maxaranguape - RN

**ANEXO I**

**TABELA DE MULTAS**

Graduação	Multa Única	Multa Diária
Leve	Faixa mínima de R\$300,00 (trezentos reais) a R\$6.000,00 (seis mil reais)	R\$ valor dentro da faixa mínima
Grave	Faixa mínima de R\$600,00 (seiscentos reais) a 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)	R\$ valor dentro da faixa intermediária
Gravíssima	Faixa mínima de R\$1.500,00 (hum mil e quinhentos reais) a 300.000,00 (trezentos mil reais)	R\$ valor dentro da faixa máxima

**TABELA DE INFRAÇÕES**

Descrição	Graduação
<b>Infração prevista no Código Penal:</b> Para efeito de controle urbanístico o uso de documentação falsa implicará o embargo da obra ou mesmo a demolição da edificação, dependendo da decisão da justiça.	-
<b>Ausência ou inadequação da placa de identificação</b>	Leve
<b>Execução de obra sem a devida licença:</b>	.
I . até 50m <sup>2</sup>	De Leve a Grave
II . de 50,01 a 100m <sup>2</sup>	Grave
III . acima de 100m <sup>2</sup>	Gravíssima
Desobediência ao embargo	Valor da multa x 2
Obras e/ou serviços não puderem ser licenciados	Demolição
<b>Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado</b>	
I . modificações no dimensionamento dos vãos de acesso	Leve: multa diária até a entrada do pedido de regularização
II . modificações do projeto de acessibilidade	Leve: multa diária até a entrada do pedido de regularização
III . modificações que resultem em acréscimo de área	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
IV. modificações nas instalações de segurança e elevadores	Gravíssima: multa diária até a entrada do pedido de regularização
V. modificações que resultem em redução da área de uso comum	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
VI . Promover a impermeabilidade total do solo	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
VII. demais modificações que possam provocar, ainda que potencialmente, impactos de vizinhança	Grave: Multa diária até a entrada do pedido de regularização
Desobediência ao embargo	Valor da multa x2
<b>Ausência de documentação na obra:</b>	
I . em habitação unifamiliar	Leve
II . em habitações multifamiliares	Grave
III . em uso não residencial	Grave
<b>Demolição sem a devida licença:</b>	
I . se não implicar riscos para vizinhança ou trânsito	Grave
II . se implicar riscos para vizinhança ou logradouro público	Gravíssima
<b>Ocupação de edificação sem o devido Habite-se:</b>	
I . primeira verificação	Comparecimento compulsório a cursos educativos
Desconsideração ao prazo de regularização:	

II . em habitação unifamiliar até 50m²	Leve: ½ multa diária até a entrada do pedido de regularização
III . em habitação unifamiliar acima de 50m²	Leve: multa diária até a entrada do pedido de regularização
IV . habitações multifamiliares	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
V . Uso não residencial	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
<b>Disposição de materiais ou ocupação na via pública</b>	
I . ocorrida em logradouros de baixa intensidade de tráfego ou pedestres	Leve: multa diária até a completa retirada do material
II . ocorrida em logradouros de média ou alta intensidade de tráfego	Grave: multa diária até a completa retirada do material
Inobservância das prescrições sobre segurança das obras	Gravíssima
Desobediência ao embargo	Valor da multa x2
Danos causados pela obra ao patrimônio público	Leve a Grave: dependendo da possibilidade de recuperação do dano causado
<b>Falta de tapume:</b>	
I . ocorrida em logradouros de baixa intensidade de tráfego ou pedestres	Leve: multa diária até a completa instalação do tapume
II . ocorrida em logradouros de média ou alta intensidade de tráfego ou pedestres	Grave: multa diária até a completa instalação do tapume
<b>Instalação de tapume sobre passeio sem a devida autorização:</b>	
I . ocorrida em logradouros de baixa intensidade de tráfego ou pedestres	Leve: multa diária até a entrada do pedido de regularização
II . ocorrida em logradouros de média ou alta intensidade de tráfego ou pedestres	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
Desobediência ao embargo	Valor da multa x2
<b>Alteração não autorizada de passeio:</b>	
I . primeira verificação	Comparecimento compulsório a cursos educativos
Desconsideração ao prazo de regularização:	
II . ocorrida em logradouros de baixa intensidade de tráfego ou pedestres	Leve: multa diária até a entrada do pedido de regularização
III . ocorrida em logradouros de média ou alta intensidade de tráfego ou pedestres	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
<b>Má conservação de passeio:</b>	
Primeira verificação	Comparecimento compulsório a cursos educativos
Desconsideração ao prazo de regularização:	
	Leve: multa diária até a regularização
<b>Risco e integridade física</b>	
I . Iminente risco de ruir ou ameaça à segurança de pessoas ou de bens, públicos ou privados	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
II . Risco ou danos ao meio ambiente, saúde, patrimônio histórico, cultural e arqueológico;	Gravíssima: multa diária até a entrada do pedido de regularização
III . Execução de obra de maneira irregular ou com o emprego de materiais inadequados ou sem condição de resistência conveniente, que comprometa sua estabilidade, comprovados os fatos por laudo ou vistoria de setores competentes	Gravíssima: multa diária até a entrada do pedido de regularização
<b>Meio Ambiente</b>	
I . Primeira verificação	Comparecimento compulsório a cursos

	educativos e restauração
Desconsideração ao prazo de regularização:	Desconsideração ao prazo de regularização:
II. Causar poluição sonora decorrente do funcionamento de maquinário ou fragilizar o solo, causando erosão e instabilidade em outras residências.	Leve: multa diária até a regularização
III . Exercer atividade poluidora, nociva ao meio ambiente e a comunidade.	Leve: multa diária até a regularização
VI. Colocar placas, cartazes, anúncios, faixas ou qualquer elemento de publicidade que colabore para a poluição visual.	Leve: multa diária até a regularização
V. Prejudicar de algum modo o meio ambiente local, a paisagem ou os recursos naturais por meio de obras de engenharia ou publicidade.	Grave
VI . Desviar ou alterar o curso de corpos d'água, assim como depositar efluentes de água ou esgotos em vias públicas.	Grave

**Publicado por:**  
**Pedro Eneas do Nascimento Neto**  
**Código Identificador:20CBF941**

---

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Rio Grande do Norte no dia 02/01/2018. Edição 1674  
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:  
<https://www.diariomunicipal.com.br/femurn/>