

PREFEITURA MUNICIPAL
LAURO DE FREITAS / BAHIA

**LEI MUNICIPAL Nº. 1.252/2007,
DE 06 DE JULHO DE 2007**

**CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO
DE LAURO DE FREITAS / BA
2007**

LEI MUNICIPAL Nº. 1.252 DE 06 DE JULHO DE 2007.

ÍNDICE

CAPÍTULO I	307	
DISPOSIÇÕES GERAIS	307	
CAPÍTULO II	308	
DAS RESPONSABILIDADES	308	
CAPÍTULO III	309	
DAS CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES	309	
CAPÍTULO IV	309	
DAS LICENÇAS	309	
Seção I	309	
Disposições Gerais	309	
Seção II	309	
Dos Documentos Requeridos	309	
Seção III	310	
Da Análise de Orientação Prévia	310	
Seção IV		
Da Licença de Implantação	311	
Seção V	312	
Da Licença de Habite-se	312	
Seção VI	313	
Do Certificado e Licença para Mudança de Uso	313	
CAPÍTULO V	313	
DA FISCALIZAÇÃO	313	
Seção I	313	
Das Infrações	313	
Seção II	314	
Penalidades	314	
CAPÍTULO VI	315	
DISPOSIÇÕES FINAIS	315	
ANEXO I	316	
QUADRO I	316	
DOS DOCUMENTOS REQUERIDOS	316	
QUADRO II	318	
RESPONSABILIDADE TÉCNICA	318	
QUADRO III	319	
LICENÇAS	319	
ANEXO II	320	
QUADRO I	320	
DAS CONDIÇÕES GERAIS DAS OBRAS	320	
INSTALAÇÃO DE OBRA	320	
DESMATAMENTOS E MOVIMENTOS DE TERRA	320	
QUADRO II	316	
DAS CONDIÇÕES GERAIS DAS OBRAS	320	
INSTALAÇÃO DE OBRA	320	
CANTEIROS DE OBRAS	320	
QUADRO III	321	
DAS CONDIÇÕES GERAIS DAS OBRAS	321	
INSTALAÇÃO DE OBRA	321	
TAPUMES E EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA	321	
QUADRO IV	321	
DAS CONDIÇÕES GERAIS DAS OBRAS	321	

INSTALAÇÃO DE OBRA	321
ANEXO III	323
QUADRO I	323
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES	323
ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS	323
QUADRO II	323
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES	323
ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS	323
QUADRO III	324
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES	324
ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS	324
RESIDÊNCIAS GEMINADAS	324
QUADRO IV	325
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES	325
ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS	325
QUADRO V	325
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES	325
ÁREAS LIVRES MÍNIMAS	325
QUADRO VI	326
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES	326
ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS	326
MORADIAS ECONÔMICAS	326
QUADRO VII	326
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES	326
ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS	326
QUADRO VIII	326
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES	326
ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS	326
QUADRO IX	328
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES	328
ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS	328
QUADRO X	329
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES	329
ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS	329
QUADRO XI	330
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES	330
ÁREAS MÍNIMAS DE	330
QUADRO XII	330
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES	330
ÁREAS MÍNIMAS	330
ANEXO IV	331
QUADRO I	331
CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES	331
ESTRUTURAS, PAREDES E PISOS	331
QUADRO II	331
CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES	331
FACHADAS	331
QUADRO III	332
CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES	332
ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO	332

QUADRO IV	332
CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES	332
CALÇADAS, PASSEIOS E VEDAÇÕES	332
QUADRO V	332
CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES	332
INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS	332
QUADRO VI	333
CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES	333
INSTALAÇÕES ESPECIAIS	333
QUADRO VII	333
CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES	333
ÁGUAS PLUVIAIS	333
QUADRO VIII	334
CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES	334
TELHADOS E COBERTURAS	334
ANEXO V	334
QUADRO I	334
DAS INFRAÇÕES	334
infrações	334
QUADRO II	336
DAS MULTAS POR INFRAÇÕES	336
ANEXO VI	337
GLOSSÁRIO	337

LEI MUNICIPAL Nº. 1.252 DE 06 DE JULHO DE 2007.

Revisa e complementa o Código de Obras do Município de Lauro de Freitas, na forma que indica e dá outras providências

A **PREFEITA DO MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais, especialmente, no que está disposto na Lei Federal nº. 10.257/2001,

Faço saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS**, Estado da Bahia, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I**DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Fica instituído o Código de Obras do Município de Lauro de Freitas, que estabelece as normas para elaboração e aprovação de obras, tendo como objetivos gerais:

I - assegurar o padrão de qualidade dos empreendimentos, obras, reformas e demolições, de modo a garantir aos seus usuários higiene, segurança, conforto e salubridade;

II - evitar ou remover os obstáculos para pessoas portadoras de necessidades especiais, permitindo o acesso destas aos edifícios e aos logradouros públicos, suas unidades autônomas e dependências.

Art. 2º Integram esta Lei os seguintes Anexos:

- I.** anexo I – Das Condições Gerais das Obras;
- II.** anexo II - Do Dimensionamento das Edificações;
- III.** anexo III - Das Condições Gerais das Edificações;
- IV.** anexo IV – Do Número de Vagas de Estacionamento de Veículos em Edificações;
- V.** anexo V – Das Infrações e Multas por Infrações.
- VI.** anexo VI – Glossário, contendo os conceitos dos termos técnicos adotados nesta Lei;

Art. 3º Toda e qualquer obra de urbanização, reurbanização, construção, demolição, reforma e ampliação efetuada, a qualquer título, no território municipal, é regulada por esta Lei.

Art. 4º Os projetos de novas construções, de abertura e ligação de novos logradouros ao sistema viário urbano e de abertura de novos loteamentos urbanos, com potencial de dano ou degradação ambiental, remoção de vegetação nativa e extinção de habitats ou, ainda, envolvendo movimentos de terra, mesmo de iniciativa do Poder Público, deverão ser licenciados em acordo com o Código Municipal do Meio Ambiente.

Art. 5º As edificações destinadas a abrigar atividades de caráter temporário também estão obrigadas a observarem os parâmetros estabelecidos neste Código,

relativos a higiene, segurança, conforto e salubridade, bem como normas específicas, segundo a natureza da atividade.

CAPÍTULO II

DAS RESPONSABILIDADES

Art. 6º A execução de obras, inclusive de demolição, somente poderá ser iniciada depois de concedidas as respectivas licenças, mediante os competentes alvarás.

Parágrafo único. Para fins de fiscalização, são atividades que caracterizam o início de uma construção, isoladamente ou em conjunto:

- I. nivelamento do terreno;
- II. confecção do gabarito;
- III. abertura de valas para fundações;
- IV. colocação de tapumes; e
- V. execução das fundações.

Art. 7º Os projetos somente podem ser licenciados mediante responsabilidade técnica, na forma do estabelecido no Quadro II, do Anexo I, desta Lei.

Parágrafo único. É vedada qualquer alteração no projeto após a sua aprovação, sem o prévio e expresse consentimento do Poder Público, especialmente dos elementos geométricos essenciais da construção.

Art. 8º Deverão ser de responsabilidade de profissional legalmente habilitado as obras conforme consta do Quadro II, do Anexo I, desta Lei.

Art. 9º A execução de modificações em projetos aprovados com licença ainda em vigor, que envolva partes da construção ou acréscimo da área ou altura construída, somente poderá ser iniciada após a respectiva aprovação, sob pena de cancelamento da Licença já concedida.

Art. 10. Sem prejuízo da responsabilidade técnica profissional, são de responsabilidade dos proprietários dos imóveis, desde o início das obras, as constantes do Quadro II, do Anexo I, desta Lei.

Art. 11. O responsável técnico pela execução de qualquer obra deverá executar os serviços conforme o projeto aprovado pela Prefeitura, devendo ainda agir conforme os preceitos estipulados no Quadro II, do Anexo I, desta Lei.

§ 1º Ocorrendo, durante a execução da obra, alterações no projeto concebido e que estejam em desacordo com os dispositivos desta Lei, poderá o responsável pelo projeto comunicar ao órgão competente a isenção de sua responsabilidade técnica quanto às modificações inseridas irregularmente sem a sua autorização.

§ 2º As alterações de responsabilidades técnicas pela execução da obra, por desistência e/ou substituição, devem ser comunicadas imediatamente por escrito à esta Prefeitura pelo responsável ou pelo proprietário da obra.

§ 3º Verificada as alterações, sem que tenha sido feita a comunicação referida no **caput** deste artigo, o responsável pela obra ou o requerente da licença será notificado para indicar o novo responsável técnico pela execução da obra, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de paralisação da obra, até a solução da pendência.

Art. 12. O interessado na aprovação de projeto será responsável pela veracidade dos documentos referentes à titularidade do imóvel, não implicando sua aceitação, por parte do Poder Público, em reconhecimento de direito de propriedade.

Art. 13. O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, de segurança e salubridade do imóvel a partir de sua licença de operação ou **habite-se**.

CAPÍTULO III

DAS CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES

Art. 14. Os projetos de construção e reforma de edificações deverão atender a padrões mínimos de segurança, conforto e salubridade previstos em normas técnicas fixadas pela legislação pertinente e pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), observadas ainda as disposições constantes do Anexo II - Normas Técnicas, desta Lei.

Art. 15. As habitações de interesse social poderão ser objeto de especificações mínimas compatíveis com a sua realidade sócio-econômica, por definição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, mediante Resolução.

Parágrafo único. Não obstante o disposto no **caput** deste artigo, a cota mínima de conforto estabelecida nesta Lei deverá sempre ser observada para a unidade residencial.

Art. 16. As obras classificadas como especiais deverão atender a normas técnicas e disposições legais específicas.

CAPÍTULO IV DAS LICENÇAS

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 17. Os projetos de empreendimentos de urbanização e de obras deverão ser licenciados em duas fases, com fundamento no poder de polícia conforme consta do Quadro III, do Anexo I, desta Lei.

Art. 18. As Licenças serão expedidas mediante recolhimento das taxas municipais pertinentes, acrescidas, quando for o caso, do ressarcimento dos custos de transporte necessários para sua expedição e pagamento, quando for o caso, de assessoria técnica especializada quando o Poder Público não dispuser, em seus quadros, de profissional habilitado para avaliar o processo.

SEÇÃO II DOS DOCUMENTOS REQUERIDOS

Art. 19. Os interessados deverão apresentar, com os respectivos requerimentos, os documentos previstos no Quadro IV desta Lei.

§ 1º As escalas métricas deverão ser compatíveis com as dimensões da edificação, objetivando maior clareza para a perfeita compreensão de seus detalhes.

§ 2º Nas peças gráficas, havendo diferença entre a aferição em escala e a cota correspondente, prevalecerá esta última, tolerada uma margem de erro de até 5% (cinco por cento).

§ 3º A planta de situação deverá necessariamente ser separada das demais peças gráficas.

§ 4º A Municipalidade poderá, quando julgar necessário, exigir peças gráficas além das previstas no Quadro IV, tais como: levantamento topográfico e/ou planialtimétrico, memoriais de cálculo para efeito de cálculo de índices, planta de cobertura etc.

Art. 20. As edificações tombadas devem atender às disposições específicas da legislação pertinente e às disposições administrativas editadas pelos órgãos competentes, municipais, estaduais e federais.

Parágrafo único. As modificações nas edificações tombadas, com fundamento nesta Lei, deverão ser submetidas à apreciação dos órgãos competentes, municipal, estadual e/ou federal.

SEÇÃO III

DA ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA (AOP)

Art. 21. O interessado em construir poderá solicitar uma análise de orientação prévia com o objetivo de receber informações sobre a viabilidade de licenciamento do projeto com relação:

- I -** ao uso do solo,
- II -** à infra-estrutura;
- III -** às restrições ambientais e de tombamento de imóveis, quando for o caso, e dos condicionamentos possíveis de serem indicados para minimizar impactos ou potenciais impactos sobre a vizinhança, a paisagem e o meio ambiente, inclusive os visuais;
- IV -** à abertura e ligação de novos logradouros ao sistema viário urbano;
- V -** ao número de unidades imobiliárias especificadas, por categoria de uso;
- VI -** à fração ideal do terreno por edificação, quando se tratar de empreendimento em condomínio;
- VII -** exploração de atividade mineral.

Parágrafo único: em uma mesma Análise de Orientação Prévia - AOP, não poderão ser solicitadas análises para objetos distintos, visto que as certidões a serem emitidas só se aplicam a um tipo de empreendimento de cada vez.

Art. 22. A análise de orientação prévia – AOP, não é obrigatória e não gera direitos para o interessado.

Art. 23. Para solicitação da orientação prévia, o interessado deverá preencher um formulário, desenhando um **croqui** com informações sobre a localização do imóvel e área do terreno, bem como o objeto para o qual se pleiteia a análise (tipo de atividade ou empreendimento).

Art. 24. O prazo para a expedição da análise de orientação prévia é de:

- I.** de 30 (trinta) dias para parcelamentos e usos especiais ou de impacto; e
- II.** de 15 (quinze) dias para os demais.

Parágrafo único. O prazo poderá ser interrompido quando a análise depender de informações complementares a serem prestadas pelo requerente.

SEÇÃO IV
DA LICENÇA DE IMPLANTAÇÃO (ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO)

Art. 26. A Licença de Implantação deverá ser requerida pelo interessado para:

- I. implantação de parcelamentos e construção;
- II. reforma, que determine o acréscimo ou o decréscimo na área construída do imóvel;
- III. reforma, que interfira na segurança, estabilidade ou conforto da construção;
- IV. implantação de canteiros de obras, em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra;
- V. implantação e utilização de construção temporária para vendas de lotes ou unidades autônomas de condomínios;
- VI. a demolição de edificação, que afete elementos estruturais; e
- VII. regularização de imóvel existente.

§ 1º Nos casos em que, durante a análise, se verificarem incorreções de projeto e/ou desconformidades em relação aos dispositivos legais vigentes, o interessado (ou o responsável técnico) será convidado a efetuar as devidas correções, só retornando para a continuidade da análise depois de atendidos todos os itens pendentes.

§ 2º Quando houver indeferimento do processo, o interessado poderá ingressar com pedido de reconsideração de despacho, mediante anexação de documento justificativo do pedido.

Art. 27. Quando se tratar de imóvel tombado, o Poder Executivo solicitará pareceres dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes.

Art. 28. O Poder Executivo solicitará Parecer Técnico Ambiental, se a execução de obras de urbanização ou de edificação causar, ou tiver o potencial de causar, significativos danos ao meio-ambiente.

Art. 29. A Licença de Implantação para atividades de exploração de qualquer mineral será objeto de estudos rigorosos e pareceres dos órgãos competentes envolvidos, e a sua concessão estará vinculada à extrema importância e os benefícios gerados para a população do Município em função da sua implantação.

Art. 30. A Licença de Implantação terá prazo de validade de 02 (dois) anos.

§ 1º Decorrido o prazo de validade da licença, sem que a construção ou demolição tenha sido iniciada, esta poderá ser renovada, após o recolhimento da nova taxa de licença, pelo prazo máximo de 5 anos, após o qual será automaticamente revogada.

§ 2º A obra paralisada, cujo prazo de licença para construção tenha expirado sem que esta tenha sido reiniciada, dependerá de nova aprovação de projeto.

Art. 31. Para a Licença de Implantação serão exigidos os projetos arquitetônicos conforme letras “a” a “h” do Quadro I.

Art. 32. Estão isentos de Licença de Implantação:

- I. a limpeza ou pintura externa e interna de edifícios que não exijam a instalação de tapumes, andaimes ou tela de proteção;

- II. a construção de cercas divisórias que não necessitem de elementos estruturais de apoio à sua estabilidade;
- III. a construção de abrigos provisórios para operários ou de depósitos de materiais, no decurso de obras já licenciadas;

Parágrafo único. Nos casos de solicitação de reparos gerais, o interessado deverá listar os serviços a serem executados, e as respectivas áreas que serão atingidas por cada serviço.

SEÇÃO V **DA LICENÇA DE HABITE-SE**

Art.33. Uma obra será considerada em condições de habitabilidade e receberá o Termo de Conclusão de Obra ou **Habite-se**, se estiver concluída, garantir segurança a seus usuários e à população direta ou indiretamente por ela afetada, e estar em plena conformidade com o projeto aprovado.

§ 1º O Poder Executivo fiscalizará todas as construções, de modo que sejam executadas de acordo com os projetos aprovados.

§ 2º Os arquitetos, engenheiros e fiscais terão ingresso a todas as obras, mediante apresentação de prova de identidade e independente de qualquer outra formalidade ou espera.

§3º Em qualquer período da execução das obras, poderá a repartição competente exigir que lhe sejam exibidas peças gráficas, cálculos e demais detalhes que julgar necessários.

§ 4º Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação não foi construída de acordo com o projeto aprovado, o responsável técnico será autuado de acordo com as disposições deste código e obrigado a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou fazer a demolição ou as modificações necessárias para deixar a obra em consonância com o projeto aprovado.

§ 5º O Poder Executivo poderá fiscalizar um edifício mesmo após a concessão do Habite-se, para constatar sua conveniente conservação e utilização.

§ 6º O Poder Executivo poderá também interditar qualquer edifício, sempre que suas condições de conservação possam afetar a saúde ou a segurança de seus ocupantes ou do público.

Art. 34. O **habite-se** não será concedido se não for realizada a solução de esgotamento sanitário prevista no projeto aprovado.

Art.35. A Licença de Operação ou o **Habite-se** poderá ser parcial, em caso de:

- I. edifício composto de área comercial e residencial, utilizadas de forma independente, em unidades habitacionais e pavimentos distintos concluídos;
- II. construção por etapas, desde que a etapa proposta esteja completamente concluída;
- III. programas habitacionais com caráter emergencial, desenvolvidos e executados pelo Poder Público ou pela comunidade beneficiada.

SEÇÃO VI
DO CERTIFICADO E LICENÇA PARA MUDANÇA DE USO

Art. 36. Os órgãos municipais competentes, ouvidos, quando couber, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano deliberará sobre os casos de mudança de usos indicados no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM, mesmo se não alteradas as características da edificação, mediante requerimento prévio do interessado.

Art. 37. O órgão municipal competente emitirá o Certificado de Mudança de Uso, indicando a nova destinação aprovada para o imóvel, considerando as condições estabelecidas neste Código para o uso solicitado, que deverá ser juntado ao pedido de mudança de uso mediante apresentação do projeto de adaptação da edificação ao novo uso.

CAPÍTULO V

DA FISCALIZAÇÃO

Art. 38. A fiscalização das obras será exercida pelo Poder Executivo, através dos seus servidores autorizados e devidamente identificados.

Art. 39. O Poder Executivo fiscalizará as obras durante a sua execução, quanto à conformidade com o projeto aprovado e, quando verificada qualquer inobservância, adotará as medidas cabíveis, emitindo Notificação / Auto de Infração.

Parágrafo único. Caso o notificado reincida na infração, serão adotadas novas penalidades, na seguinte seqüência: 1. Embargo; 2. Interdição; 3. Apreensão de Materiais; 4. Demolição.

Art. 40. Não obstante do disposto no artigo anterior, a fiscalização terá, para fins de correção de eventuais problemas urbanísticos e ambientais, como fundamento legal, além das disposições deste Código, as normas:

- I -** da Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM;
- II -** da Legislação de Parcelamento e Uso do Solo Urbano;
- III -** de Legislação de Tombamento e Normas do órgão competente, quando houver bens tombados;
- IV -** da Legislação Ambiental, em especial do Código Municipal do Meio Ambiente.

SEÇÃO I
DAS INFRAÇÕES

Art. 41. Constitui infração toda ação ou omissão que contrarie as disposições deste Código e demais normas ou atos regulamentadores dele decorrentes, bem como o estabelecido nos demais dispositivos legais vigentes.

Art. 42. Auto de Infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, seja caracterizada como infração.

Art. 43. No Auto de Infração, lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverão estar contidas as seguintes informações:

- I.** endereço da obra ou edificação;

- II. nome do proprietário, do construtor e do responsável técnico, no caso de obra, ou somente do proprietário, quando seu objeto for somente a edificação;
- III. data da ocorrência;
- IV. descrição da ocorrência que constitui a infração e os dispositivos legais violados;
- V. multa aplicada;
- VI. intimação para a correção da irregularidade;
- VII. prazo para a apresentação de defesa; e
- VIII. identificação e assinatura do autuante e do autuado e de testemunhas, se houver.

§1º As omissões ou incorreções do Auto de Infração não acarretarão sua nulidade quando do processo constarem elementos suficientes para a determinação da infração e do infrator.

§2º A notificação da infração poderá ser feita pessoalmente ou por via postal com aviso de recebimento.

§3º A assinatura do infrator no Auto de Infração não implica em confissão e aceitação de seus termos, não agravará a pena, nem tampouco, impedirá a tramitação normal do processo.

Art. 44. O autuado terá prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa contra a autuação, a partir da data do recebimento da notificação.

§ 1º A defesa far-se-á por petição, instruída com a documentação necessária à comprovação dos fatos e os argumentos articulados.

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

§ 3º Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as penalidades previstas neste Código, sem prejuízo das penalidades cabíveis previstas no Código Municipal do Meio Ambiente.

SEÇÃO II **PENALIDADES**

Art. 45. Às infrações aos dispositivos deste Código são as constantes do Quadro I, do Anexo V, desta Lei.

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

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

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

Art. 46. Entende-se como obra clandestina toda aquela que não possuir licença para construção.

Parágrafo único. A demolição poderá não ser imposta para situação descrita no **caput** deste artigo, desde que a obra, embora clandestina, atenda às exigências deste

Código e que se providencie a regularização formal da documentação, inclusive com o pagamento das devidas multas, e no prazo estabelecido.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 47. O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância dos dispositivos deste Código.

Art. 48. Os projetos para execução de obras e instalações em tramitação e as obra em fase de execução deverão se adequar às normas estabelecidas neste Código.

Art. 49. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação

Art. 50. Revogam-se às disposições em contrários, especialmente a Lei Municipal de n.º 1.235 de 8 de maio de 2007, que proíbe a liberação de Alvarás de Construções e consultas prévias para empreendimentos verticalizados, até que seja votado e aprovado o PDDM – Plano Diretor de Desenvolvimento de Lauro de Freitas, bem como a Lei Municipal de n.º 702 de 30 de Dezembro de 1991, que instituiu o Código de Obras do Município de Lauro de Freitas.

Lauro de Freitas, 06 de Julho de 2007

Moema Gramacho
Prefeita Municipal

Registre-se e Publique-se,

Apio Vinagre Nascimento
Secretário Municipal de Governo

ANEXO I

QUADRO I (A) - DOS DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

1. Pessoas jurídicas:	<ul style="list-style-type: none"> a) Ato constitutivo, registrado no órgão competente; b) Prova de inscrição do Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas da Receita Federal (CNPJ); c) Cópia da Carteira de Identidade do representante legal; d) Cópia do cartão de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas da Receita Federal (CPF) do representante legal
2. Pessoas físicas:	<ul style="list-style-type: none"> a) Cópia da Carteira de Identidade; b) Cópia do cartão de inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas da Receita Federal (CPF)
3. Dados do imóvel:	<ul style="list-style-type: none"> a) Endereço, e, quando se tratar de área parcelada, indicação do número do lote, quadra e identificação do parcelamento; b) Área do terreno, área construída total e por pavimento; c) Número de unidades imobiliárias especificadas, por categoria de uso; d) Gabarito de altura da edificação ou das edificações a serem construídas; e) Fração ideal do terreno por edificação, quando se tratar de empreendimento em condomínio; f) Especificação de materiais de acabamento; g) ART's dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela obra; h) Minuta do TAC - Termo de Acordo e Compromisso, no caso de parcelamentos. <p>Observação: Os itens listados de “a” a “f” acima poderão ser informados nas próprias peças gráficas.</p>
4. Peças gráficas	<ul style="list-style-type: none"> a) Croqui de localização, com a indicação dos arruamentos contíguos, e pontos de referência; b) Planta de situação do imóvel em escala mínima de 1:500, onde deverão ser indicados: limite do terreno, com suas medidas exatas, área e posição do passeio e do meio fio, bem como confrontantes (lotes vizinhos); orientação do terreno em relação ao norte magnético; delimitação da construção projetada em relação a linhas limítrofes; acessos de pedestre e de veículos, independentes entre si; quadro de áreas, com os índices de utilização, ocupação e permeabilidade; c) Plantas baixas dos diversos pavimentos em escala de 1:100 ou 1:50, indicando a função de cada cômodo, com respectivas dimensões e áreas; d) No mínimo dois cortes (um transversal e outro longitudinal); e) Fachada principal em escala de 1:100 ou de 1:50; f) Projeto de esgotamento sanitário. <p>Observações:</p>

	<p>1. Todas as peças gráficas deverão conter na legenda a natureza e local da obra, nome do proprietário, nome do responsável técnico pelo projeto e do responsável técnico pela execução da obra, bem como os respectivos números de registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA e na Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas.</p> <p>2. Todas as peças gráficas deverão ser encaminhadas em duas vias (exceto as plantas de situação, a serem entregues em três vias e em meio digital), e devidamente assinadas pelo proprietário e pelos responsáveis técnicos.</p> <p>3. No caso de projetos de reforma e/ou ampliação, deverão ser seguidas as seguintes convenções: paredes a demolir em linha tracejada, paredes a conservar em linha contínua; paredes a construir em linha contínua e com a espessura da parede hachuriada.</p>
5. Tributos	Certidão negativa dos tributos pertinentes
6. Legitimidade para edificar no terreno	<p>a) Certidão atualizada do Cartório de Registro de Imóveis comprobatório da propriedade, do domínio útil ou direito real de uso do imóvel; ou ainda,</p> <p>b) Documento comprobatório de direitos aquisitivos, de posse sobre o imóvel, com autorização do titular para realização de obras</p>

QUADRO I (B) - DOS DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO DE MUROS

[mantidos os itens 1, 2, 5, e 6 do Quadro I (A)]

3. Dados do imóvel:	<p>a) Endereço, e, quando se tratar de área parcelada, indicação do número do lote, quadra e identificação do parcelamento;</p> <p>b) ART's dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela obra, caso a altura do muro seja superior a 2.00 (dois) metros.</p>
4. Peças gráficas:	<p>a) croqui de localização, com a indicação dos arruamentos contíguos, e pontos de referência;</p> <p>b) croqui do muro a ser edificado, indicando-se os comprimentos e alturas</p>

QUADRO I (C) - DOS DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA ALVARÁ DE DESMEMBRAMENTO E DESDOBRO

[mantidos os itens 1, 2, 5, e 6 do Quadro I (A)]

3. Dados do	a) Endereço, e, quando se tratar de área parcelada, indicação do número do lote, quadra e identificação do parcelamento;
-------------	--

imóvel:	<ul style="list-style-type: none"> b) ART's dos responsáveis técnicos pelo projeto; c) Memorial descritivo, assinados por responsável técnico d) Registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura -CREA contendo: descrição da gleba ou lote original com as medidas, confrontações e área; descrição das porções (em separado) resultantes do desmembramento ou desdobro, com medidas, confrontações e áreas.
4. Peças gráficas:	Plantas correspondentes a cada um dos memoriais em 02 (duas), vias e em meio digital;

QUADRO I (D) - DOS DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA ALVARÁ DE AMEMBRAMENTO E UNIFICAÇÃO

[mantidos os itens 1, 2, 5, e 6 do Quadro I (A)]

3. Dados do imóvel:	<ul style="list-style-type: none"> a) Endereço, e, quando se tratar de área parcelada, indicação do número do lote, quadra e identificação do parcelamento; b) ART's dos responsáveis técnicos pelo projeto; c) Memorial descritivo, assinados por responsável técnico registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura -CREA contendo: descrição das glebas ou lotes originais (em separado) com medidas, confrontações e áreas; descrição da gleba ou lote resultante do amembramento ou unificação, com as medidas, confrontações e áreas.
4. Peças gráficas:	Plantas correspondentes a cada um dos memoriais, em 02 (duas) vias e em meio digital;

QUADRO II

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

1. Responsabilidade técnica por projetos	<p>Os profissionais legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA e cadastrados nesta Prefeitura</p> <p>Observação: os autores de projetos submetidos à aprovação da Prefeitura assinarão todos os elementos, cálculos e especificações que os compõem, assumindo sua integral</p>
--	---

	responsabilidade civil, a partir da data do protocolamento do pedido de licença
2. Dispensa da responsabilidade técnica para projetos	Projetos de habitação de interesse social submetidos à orientação técnica da Prefeitura
	Os projetos que não exijam estrutura especial, desenvolvidos em pavimento térreo, com área construída inferior ou igual a 70,00m ² .
3. Responsabilidade de profissional legalmente habilitado por obras	Edificações com área construída superior a 70,00m ² (setenta metros quadrados)
	Muros com altura superior a dois metros.
4. Responsável técnico pela execução de qualquer obra	<ol style="list-style-type: none"> 1. Executar os serviços conforme o projeto aprovado, devendo ainda: 2. Zelar pela proteção e segurança dos que trabalham na obra, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas; 3. Colocar placa de identificação da obra (fornecida pela Prefeitura no ato de entrega do alvará), em local visível, identificando número do alvará das licenças exigidas, respectivas datas de emissão e prazos de validade;
5. Responsabilidade dos proprietários	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pelo descumprimento dos condicionamentos estabelecidos pelo Poder Público e pela execução em desconformidade com os projetos aprovados; 2. Pelo emprego eventual ou proposital de material inadequado ou de má qualidade; 3. Pelos inconvenientes e riscos decorrentes da guarda, de modo impróprio, de materiais e equipamentos; 4. Por incômodos ou prejuízos causados às edificações vizinhas durante os trabalhos; 5. Pela deficiente instalação do canteiro de obras; 6. Pela falta de precaução e acidentes que envolvam operários e terceiros; 7. Pela falta de contratação de responsável técnico.

. QUADRO III

LICENÇAS

Licença de Implantação	Correspondente à Licença de Execução de Obras de Urbanização e de Edificação (Alvará de	Tem por objetivo assegurar a observância de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto, bem como o cumprimento dos condicionamentos urbanísticos e
------------------------	---	---

	Construção)	ambientais estabelecidos na Licença de Localização, consignados no respectivo procedimento administrativo, destinando-se à avaliação dos projetos executivos
Termo de Conclusão de Obras	Correspondente ao Habite-se	Tem por objetivo verificar a fiel execução do projeto, em relação aos condicionamentos urbanísticos, ambientais e de habitabilidade estabelecidos pela Licença de Implantação, consignados no respectivo procedimento administrativo, destinando-se a liberar a construção ou o empreendimento para o respectivo uso.

ANEXO II

QUADRO I

DAS CONDIÇÕES GERAIS DAS OBRAS INSTALAÇÃO DE OBRA DESMATAMENTOS E MOVIMENTOS DE TERRA

Encostas desmatadas	Imediatamente protegidas, através de qualquer tipo de fixação do solo.
Recobrimento vegetal que esteja exercendo a função de sustentação de encostas e de nascentes e cursos água	Preservado.
Patamares e taludes	Adequado tratamento de drenagem e revestimento vegetal
Camada de húmus	Separada e armazenada para posterior utilização como material de base para a recomposição de revestimentos vegetais do solo.
	Não deverão ser utilizadas soluções técnicas que provoquem o bloqueio da drenagem pluvial, o carreamento de matéria sólida para as vias públicas e acumulação das águas de chuva.

QUADRO II

DAS CONDIÇÕES GERAIS DAS OBRAS INSTALAÇÃO DE OBRA CANTEIROS DE OBRAS

Implantação do canteiro de obras fora do lote em que se realiza a edificação,	Licença concedida somente no caso de se verificar a real falta de condições de implantação do canteiro dentro do lote, e mediante exame das condições locais e de circulação criadas no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham causar ao trânsito de veículos ou pedestres, bem como aos imóveis vizinhos e desde que, após o
---	---

	término da obra, seja restituída a cobertura vegetal preexistente à instalação do canteiro.
Permanência de qualquer tipo de material de construção nas vias ou logradouros públicos	Proibida, bem como a sua utilização como canteiro de obras ou depósito de entulhos
Materiais de construção ou entulho, não retirados das vias ou logradouros públicos no prazo determinado pela autoridade municipal competente	Retirados pelo Poder Executivo, que deverá cobrar do proprietário da obra as despesas com a remoção, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, podendo estes materiais ser utilizados em obras de melhoria no Município.

QUADRO III
DAS CONDIÇÕES GERAIS DAS OBRAS
INSTALAÇÃO DE OBRA
TAPUMES E EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA

Exigência	Nenhuma construção, reparo, reforma ou demolição será executada no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar de execução de muros, grades ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança dos pedestres.
Colocação de tapumes	Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição da devida licença.
Ocupação de espaço	Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio (porém deixando livres no mínimo 80 centímetros para circulação), garantindo o fluxo de pedestres.
Ocupação superior abique fixada nas normas técnicas	O Poder Executivo poderá autorizar, por prazo determinado, desde que tecnicamente comprovada a necessidade e adotadas medidas de segurança e proteção para a circulação de pedestres.

QUADRO IV
DAS CONDIÇÕES GERAIS DAS OBRAS
INSTALAÇÃO DE OBRA
PREPARAÇÃO DOS TERRENOS E FUNDAÇÕES

Exclusão de edificações	Nenhuma edificação poderá ser construída: 1. Sobre terrenos não edificáveis definidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM e pela legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo. 2. Em terrenos com dimensões incompatíveis com as definições do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM, excetuando-se os lotes ou terrenos já cadastrados na Prefeitura Municipal até a data da publicação desta Lei.
-------------------------	--

	<p>Toda edificação deverá dispor de:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sistema de esgoto ligado à rede pública de esgoto, quando houver; 2. Sistema de esgoto ligado à rede pública de drenagem ou curso hídrico, com a instalação de filtro anaeróbio, quando não houver rede pública de esgoto; 3. Instalação de água ligada a rede pública quando houver, ou de meio permitido de abastecimento; 4. Passeio adequado, quando contíguo a vias públicas e tenham meios fios assentados.
	<p>A edificações em terrenos contíguos a faixa non aedificandi, deverão garantir a constituição das mesmas, obedecidas as exigências contidas nas legislações federais, estaduais e municipais.</p>
	<p>Não será concedida licença de localização e de execução de obras e urbanização a nenhuma edificação em terreno úmido, alagadiço, pantanoso, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento prévio do solo.</p>
	<p>Os trabalhos de saneamento do terreno deverão estar comprovados através de laudos técnicos, pareceres ou atestados que certifiquem a realização de medidas corretivas, assegurando as condições sanitárias, ambientais e de segurança para sua ocupação.</p>
	<p>As fundações deverão ser executadas dentro dos limites do terreno, de modo a não prejudicar os imóveis vizinhos e não invadirem o leito da via pública.</p>

ANEXO III
QUADRO I
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES
ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS
EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

	Área (m ²)	Largura (m)	Altura (m)	largura dos vãos de acesso (m)	Vãos de iluminação e Ventilação	
					Comunicação direta c/ exterior	Comunicação direta c/dutos.
Lojas, salas de Uso comercial Escritório	15,00	3,00	2,80	0,80	1/6	-
Lojas c/ mezanino	15,00	3,00	5,30	0,80	1/6	-
Locais de reunião	Áreas, alturas e larguras de acesso deverão ser compatíveis com a lotação, calculadas segundo as normas da Lei de Parcelamento e Uso do Solo Urbano					
Circulações Comuns	-	-	2,60	1,40	1/10	-

QUADRO II
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES
ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS
RESIDÊNCIAS ISOLADAS

b.1.	O princípio dimensional para determinar a área da unidade imobiliária residencial é presidido pela cota de conforto mínima de 12,00m ² (doze metros quadrados) por pessoa;
b.2.	A área útil mínima da unidade imobiliária residencial é de 40,00m ² (quarenta metros quadrados);
b.3.	Conforme o uso a que se destinam, os compartimentos das edificações serão classificados em compartimentos de permanência prolongada e compartimentos de permanência transitória;
b.4.	São considerados de permanência prolongada: salas, cômodos destinados ao preparo e ao consumo de alimentos, ao repouso, ao lazer, ao estudo e ao trabalho;
b.5.	São considerados de permanência transitória: as circulações, banheiros, lavabos, vestiários, depósitos e todo compartimento de instalações especiais com acesso restrito, em tempo reduzido;
b.6.	Os compartimentos deverão ter as medidas mínimas indicadas no Quadro a seguir;

Compartimentos	Área m ²	Largura m	Altura m	largura dos vãos de acesso m	Vãos de iluminação e Ventilação	
					Comunicação direta c/ exterior	Comunicação direta c/dutos.
Primeiro dormitório	12,00	2,50	2,60	0,70	1/6	-
Outros dormitórios	9,50	2,50	2,60	0,70	1/6	-
Primeira sala	12,00	2,50	2,60	0,80	1/6	-
Outras salas	9,00	2,60	2,60	0,80	1/6	-
Cozinhas e copa	4,00	1,80	2,60	0,80	1/8	-
Despensas	4,00	1,80	2,30	0,70	1/8	-
Banheiros	2,50	1,20	2,30	0,60	1/8	-
Área de serviço	-	-	2,30	0,70	1/8	-
Dormitório de Serviço	6,00	2,20	2,60	0,70	1/8	-
Circulações Comuns	-	-	2,60	1,40	1/10	-
Garagens	15,00 p/veículo		2,40	2,50	1/15	-

QUADRO III
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES
ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS
RESIDÊNCIAS GEMINADAS

c.1.	Consideram-se residências geminadas 02 (duas) ou mais unidades de moradia contínua, que possuam paredes comuns.
c.2.	Será permitida em cada lote a edificação de residências geminadas, desde que satisfaçam as seguintes condições: 1. Constituírem, especialmente no seu aspecto estético, uma unidade arquitetônica definida; 2. Observarem condições de ocupação fixadas pela Lei de Parcelamento e Uso do Solo Urbano, pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM; 3. as paredes comuns construídas em alvenaria, com espessura mínima de 0,20 m (vinte centímetros) alcançando o ponto mais alto da cobertura; 4. Obedecer para cada uma das unidades as demais normas estabelecidas por este código; 5. Será indicado no projeto a fração do terreno de cada unidade;
c.3.	As fachadas das residências construídas num mesmo bloco deverão ser arquitetonicamente coerentes, harmonizando o conjunto das partes como um todo. 1 entende-se como bloco a um conjunto padrão de casas geminadas unidas entre si, formando um todo compacto e definido. 2 as casas ou residências no bloco também ficam subentendidas como módulo residencial.

c.4.	É indispensável a existência de área interna, coberta ou não, para uso exclusivo como área de serviço.
------	--

QUADRO IV
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES
ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS
CONDOMÍNIOS

d.1.	Considera-se condomínio o agrupamento de residências, podendo ser isoladas ou contíguas, em gleba fechada, e dotadas de infra estrutura e serviços, sob administração privada eleita pelo condomínio.
d.2.	O conjunto deverá atender as exigências estabelecidas pela Lei de Parcelamento e Uso do Solo Urbano e pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM.

QUADRO V
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES
ÁREAS LIVRES MÍNIMAS

	As áreas livres serão divididas em abertas e fechadas, principais e secundárias, sendo que os compartimentos de permanência prolongada serão iluminados e ventilados através de áreas principais, e os compartimentos de permanência transitória poderão ser iluminados e ventilados através de áreas secundárias.
e.1.	Nas edificações até dois pavimentos , a área aberta terá a largura mínima de 1,50 metros, e a área fechada deverá permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 2,00 metros, cujo centro esteja situado na perpendicular a qualquer ponto do vão de iluminação e ventilação exigido, com área mínima de 7,00 m ² ;
e.2.	Nas edificações acima de dois pavimentos , a área aberta principal terá a largura mínima calculada pela fórmula " $L = 1,50 + 0,40 (N-2)$ ", onde "N" = número de pavimentos da edificação, medida na perpendicular ao plano do vão de iluminação e ventilação exigido, e referenciada a qualquer de seus pontos;
e.3.	Nas edificações acima de dois pavimentos , a área aberta secundária terá a largura mínima calculada pela fórmula " $L = 1,50 + 0,20 (N-2)$ ", onde "N" = número de pavimentos da edificação, medida na perpendicular ao plano do vão de iluminação e ventilação exigido, e referenciada a qualquer de seus pontos;
e.4.	Nas edificações acima de dois pavimentos , a área fechada principal deverá permitir ao nível de cada piso a inscrição de um círculo cujo diâmetro ("D") é calculado pela fórmula " $D = 2,00 + 0,50 (N-2)$ ", onde "N" = número de pavimentos da edificação, observados os mesmos requisitos previstos na alínea "e.1".
e.5.	Nas edificações acima de dois pavimentos , a área fechada secundária deverá permitir ao nível de cada piso a inscrição de um círculo cujo diâmetro ("D") é calculado pela fórmula " $D = 2,00 + 0,30 (N-2)$ ", onde "N" = número de pavimentos da edificação, observados os mesmos requisitos previstos na alínea "e.1".

QUADRO VI
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES
ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS
MORADIAS ECONÔMICAS

f.1.	As moradias econômicas serão constituídas, no mínimo, dos seguintes compartimentos: sala, 1 quarto, cozinha, banheiro, área de serviço;
f.2.	Havendo um só dormitório, não poderá sua área útil ser inferior a 9m ² ;
f.3.	A área mínima da sala, será de 9m ² ;
f.4.	A sala e os dormitórios não poderão apresentar, em planta, dimensão inferior a 2,5m ² ;
f.5.	A área útil mínima da cozinha será de 4,00m ² , com dimensão mínima em planta de 1,70m ² ;
f.6.	Pode a cozinha ser constituída por simples recanto ligado a sala por vão desprovido de esquadria, desde que a área seja igual ou superior a 13 m ² ;
f.7.	O piso deverá ser de material impermeável e resistente, e a superfície de ventilação não será inferior a dois metros quadrados;
f.8.	O compartimento de banho terá área útil não inferior a 2,00m ² ;
f.09.	Nas casas populares, nenhuma medida de pé-direito será permitida com metragem inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
f.10.	Os pedidos de aprovação de plantas para edificar casas populares terão andamento preferencial das repartições da Prefeitura.
f.11.	A aprovação de plantas de casas populares fica sujeita ao pagamento de taxa única, por habitação, inclusive o visto de conclusão da obra;

QUADRO VII
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES
ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS
EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS

g.1.	Alem de outras disposições deste Código que lhe forem aplicáveis, os edifícios necessariamente deverão prever: 1. Reservatório de água, de acordo com as normas técnicas vigentes; 2. Local centralizado para a coleta de lixo em recinto fechado. 3. Sistema de prevenção contra incêndio e pânico.
------	---

QUADRO VIII
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES
ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS
EDIFÍCIOS COMERCIAIS

h.1.	Além de outras disposições deste Código que lhe forem aplicáveis, as edificações destinadas ao comércio, serviços de atividades profissionais, deverão ser dotadas de: 1. Reservatório de água de acordo com as normas técnicas vigentes; 2. Local centralizado para a coleta de lixo em recinto fechado; 3. Sistema de prevenção contra incêndio e pânico.
h.2.	Em qualquer estabelecimento comercial, os locais destinados ao preparo, manipulação ou depósito de alimentos: 1. Deverão ter piso e paredes impermeáveis, até a altura mínima de 2,00m (dois metros); 2. Não poderão ter instalações sanitárias com vão de acesso para a área de

	atendimento e serviço.
h.3.	Os açougues, peixarias, estabelecimentos congêneres deverão ser dotados de equipamentos para higienização dos alimentos comercializados;
h.4.	Será permitida a construção de sobrelojas ou mezaninos, obedecidas as seguintes condições: 1. Não prejudicar as condições de iluminação e ventilação do compartimento; 2. Ocupar área equivalente a, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área do piso; 3. Pé direito mínimo de 2,80m no compartimento inferior e 2,30m no superior.
h.5.	Toda edificação comercial deverá ter compartimento sanitário destinado a seus empregados dotados de, no mínimo, um vaso sanitário e um lavatório, que obedecerão as seguintes determinações: 1. Área mínima de 1,50m ² ; 2. Largura mínima de 1,20m.
h. 6.	Quando o estabelecimento tiver área útil superior a 300,00 m ² , deverá também ter compartimentos sanitários de fácil acesso destinados ao público, independentes para cada sexo, obedecendo as seguintes condições: 1. Para o sexo feminino, no mínimo um vaso sanitário e um lavatório; 2. Para o sexo masculino, no mínimo um vaso sanitário, um mictório e um lavatório;
h. 7.	As usinas de depósito e pasteurização de leite, os matadouros e frigoríficos, deverão obedecer as normas e determinações estaduais e federais competentes a cada categoria e finalidade;
h. 8.	Aos mercados, supermercados e feiras cobertas, além dos dispositivos deste Código que lhe forem aplicáveis, deverão ser observadas as seguintes condições: 1. Será obrigatória a existência de depósitos de carne adequados; 2. Serão expressamente proibidas dependências para matadouro avícola ou de natureza similar; 3. Deverão possuir área exclusiva para a administração; 4. As portas de entrada e saída deverão ter a dimensão mínima de 3,00m; 5. Deverão possuir sanitários e vestiários separados para um e outro sexo e isolados de recintos de vendas e dos depósitos de produtos alimentícios; 6. Deverão ser dotados de depósitos de produtos alimentícios adequadamente equipados e estrategicamente localizados; 7. Deverão possuir depósito de lixo, com capacidade suficiente de armazenamento por um dia, localizado de modo que permita a remoção do lixo para o exterior sem afetar os locais de venda; 8. Não poderão ter degraus em toda área destinada a exposição e venda, sendo as diferenças de nível resolvidas por meio de rampas;
h. 9.	Nos edifícios de salas comerciais, como as destinadas a escritório, consultórios, profissionais liberais, artesanato e atividades semelhantes, deverão satisfazer os seguintes requisitos, além dos que lhe são aplicáveis por este Código: 1. As salas com área superior a 20,00m ² deverão ser dotadas de instalação sanitária privativa, contendo vaso sanitário e lavatórios; 2. A cada grupo de seis salas menores de 20,00 m ² que não possuam instalação sanitária própria, deverá haver uma instalação sanitária composta de vaso sanitário e lavatório, para cada sexo;

QUADRO IX
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES
ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS
EDIFÍCIOS DE HOTELARIA

i.1.	Serão considerados edifícios de hotelaria edificações que prestam serviços de alojamento temporário tais como: 1. Resorts ; 2. Hotéis, pousadas e albergues; 3. Motéis;
i.2	Os edifícios de hotelaria observação as seguintes exigências: 1. Até 5 unidades de hospedagem: a) Apartamentos com área mínima de 15m ² e dimensão mínima de 3 m, sendo obrigatório o banheiro; b) Iluminação direta tanto no quarto como no banheiro; c) Instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas; 2. De 6 até 15 unidades de hospedagem: a) Apartamentos com área mínima de 15m ² e dimensão mínima de 3m, obrigatório banheiro; b) Iluminação direta tanto no quarto como no banheiro; c) Instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas; d) Portaria e recepção com área mínima de 10m ² (dez metros quadrados), observando-se mais 0,25 m ² por apartamento; e) Sala de café da manhã com área mínima de 20m ² f) Instalações sanitárias de uso de funcionários independente daquelas destinadas aos hóspedes; g) Compartimento próprio para administração; h) Compartimento para rouparia e guarda de produtos de limpeza em cada pavimento; i) Área mínima de 1 vaga de estacionamento para cada 2 apartamentos. 3. De 16 até 50 unidades de hospedagem: a) Apartamentos com área mínima de 15m ² e dimensão mínima de 3m, sendo obrigatório banheiro. b) Iluminação direta tanto no quarto como no banheiro; c) Instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas; d) Portaria e recepção com área mínima de 20m ² , observando-se mais 0,25 m ² por apartamento; e) Sala de refeição com área mínima de 2m ² por apartamento; f) Área mínima de cozinha 30% , da área do restaurante; g) Banheiro social masculino, feminino e para pessoas diferentemente capacitadas na área do restaurante ou próximo deste; h) Instalações sanitárias de uso de funcionários independente daquelas destinadas aos hóspedes; i) Compartimento próprio para administração; j) Compartimento para rouparia e guarda de produtos de limpeza em cada pavimento;

	<p>k) Local próprio para a guarda de bagagem;</p> <p>l) Área mínima de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 2 (dois) apartamentos;</p> <p>4. Acima de 50 (cinquenta) unidades de hospedagem, além das disposições anteriores:</p> <p>a) Estacionamento para ônibus;</p> <p>b) Apartamento acondicionado para pessoas diferentemente capacitadas na proporção de 1 (um) para cada 25 (vinte e cinco) apartamentos.</p>
--	---

QUADRO X
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES
ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS
ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

j.1.	Nos estacionamentos e garagens coletivas a largura mínima das vagas será de 2,50m por 5,00m de comprimento;
j.2	As vias de circulação dos estacionamentos e garagens terão as seguintes dimensões: 1. 3,50m quando o estacionamento ocorrer em apenas uma lateral, e com vagas em ângulo menor que 60 (sessenta) graus; 2. 6,00m quando houver estacionamento em ambas as laterais ou em uma lateral, no sentido perpendicular à via;
j.3	Deverão ser previstas vagas para os usuários portadores de necessidades especiais, na proporção de 1% (um por cento) de sua capacidade, sendo obrigatória, no mínimo, uma vaga, com distanciamento adicional de 1,20m das vagas contíguas;
j.4.	<p>As vagas de estacionamento para os empreendimentos hoteleiros deverão obedecer à proporção de uma vaga para cada duas unidades imobiliárias, exceto no caso de apart-hotéis, que exigirão uma vaga para cada unidade imobiliária; para empreendimentos residenciais, as proporções serão de: uma vaga para cada unidade imobiliária (para unidades com área útil até 70 m²); três vagas para cada duas unidades imobiliárias (para unidades com área útil entre 70 m² e 200 m²); duas vagas para cada unidade imobiliária (para unidades com área útil superior a 200 m²).</p> <p>No caso de empreendimentos que contenham outros usos complementares, o cálculo do número de vagas será feito separadamente para cada uso:</p> <p>a) 1 (uma) vaga para cada 5 m² de área útil ou fração, no caso de restaurantes;</p> <p>b) 1 (uma) vaga para cada 20 m² de área útil ou fração, no caso de lojas;</p> <p>c) 1,2 (meia) vaga para cada 15 m² de área útil ou fração, no caso de salas;</p> <p>d) 1 (uma) vaga para cada 3 (três) assentos, no caso de auditórios e centros de convenções.</p> <p>A depender do porte do empreendimento hoteleiro, serão exigidos ponto de táxi, vagas para ônibus de turismo, e outros recursos para evitar congestionamentos nas vias.</p> <p>Para os empreendimentos residenciais, poderá ser exigida pista de desaceleração, a depender do porte do empreendimento e da sua localização dentro da malha viária do município.</p> <p>Serão exigidas, no caso de edifícios de apartamentos, áreas de lazer coberta e descoberta, na proporção de 3 m² por unidade imobiliária e 2 m² por unidade imobiliária, respectivamente.</p>

QUADRO XI
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES
ÁREAS MÍNIMAS DE ESCADAS E RAMPAS

k.1.	A construção de escadas e rampas de uso coletivo deverá atender aos seguintes aspectos e dimensões: 1. Degraus com altura mínima de 0,15m (quinze centímetros) e máxima de 0,18m (dezoito centímetros); 2. Piso com dimensão mínima de 0,28m (vinte e oito centímetros) e máxima de 0,32m (trinta e dois centímetros) e revestido de material incombustível e antiderrapante; 3. Corrimão contínuo, sem interrupção nos patamares; 4. Patamar de acesso ao pavimento superior, no mesmo nível do piso da circulação; 5. Patamares intermediários, no caso de escadas, quando houver mudança de direção ou quando a escada tiver mais de 16 (dezesesseis) de graus.
k.2.	As escadas e rampas não poderão ser dotadas de lixeira ou qualquer outro tipo de equipamento, bem como de tubulações que possibilitem a expansão de gases;
k.3.	As edificações não uni-residenciais não poderão ter nenhum ponto com distância superior a 35,00m da escada ou rampa mais próxima;

QUADRO XII
DO DIMENSIONAMENTO DAS EDIFICAÇÕES
ÁREAS MÍNIMAS
VÃOS DE PASSAGEM, PORTAS E CIRCULAÇÃO

1.1.	Os vãos de passagem e portas de uso público deverão ter vão livre útil mínimo de 0,80m (oitenta centímetros) que permita o acesso por pessoas portadoras de necessidades especiais.
1.2.	As portas dos compartimentos que tiverem aquecedores a gás deverão ser dotadas de elementos em sua parte interior, de forma a garantir a renovação de ar e impedir a acumulação em eventual escapamento.
1.3.	As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de indústria deverão, além das disposições da Consolidação das Leis do Trabalho, ser dimensionadas em função da atividade desenvolvida, sempre respeitando o mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
1.4.	As portas de acesso das edificações destinadas a locais de reunião não poderão abrir-se diretamente sobre o passeio do logradouro público, e serão, no mínimo, duas, sendo uma de entrada e outra de saída do recinto, situadas de modo a não haver sobreposição de fluxo, com largura mínima de 2,00m, sendo que a soma das larguras de todas as portas equivalera à largura total, na proporção de 1,00m para cada 50 (cinquenta) pessoas.
1.5.	Os corredores, escadas e rampas das edificações serão dimensionados de acordo com a seguinte classificação: 1. De uso privativo ou de uso interno à unidade, sem acesso ao público em geral; 2. De uso comum, quando de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação às unidades privadas; 3. De uso coletivo: quando de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação em locais de grande fluxo de pessoas.
1.6.	Aplicam-se aos corredores, escadas e rampas as seguintes disposições: 1. As larguras mínimas permitidas para corredores serão de 0,90m (noventa centímetros) para uso privativo e de 1,50m para uso comum e coletivo;

	2. As circulações, em um mesmo nível, dos locais de reunião até 500,00m ² , terão largura mínima de 2,50m, com um acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) na largura da circulação, por metro quadrado excedente.
1.7.	As galerias comerciais e de serviços deverão ter largura útil correspondente a 1/12 do seu comprimento, desde que observadas as seguintes dimensões mínimas: <ol style="list-style-type: none"> 1. Galerias destinadas às salas, escritórios e atividades similares: <ol style="list-style-type: none"> 1.a. Largura mínima de 2,50m quando apresentarem compartimentos somente em um dos lados; 1.b. Largura mínima de 3,00m quando apresentarem compartimentos nos dois lados. 2. Galerias destinadas a lojas e locais de venda: <ol style="list-style-type: none"> 2.a. Largura mínima de 3,00m quando apresentarem compartimentos somente em um dos lados; 2.b. Largura mínima de 4,00m quando apresentarem compartimentos nos dois lados.

ANEXO IV
QUADRO I
CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES
ESTRUTURAS, PAREDES E PISOS

Condições mínimas de estabilidade, conforto, higiene, salubridade e segurança	Os elementos estruturais, paredes, divisórias e pisos devem garantir as condições mínimas de estabilidade, conforto, higiene, salubridade e segurança;
Locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos	Além das exigências contidas na legislação estadual e federal que lhes forem aplicáveis, deverão ter: <ol style="list-style-type: none"> 1. O piso e as paredes das salas de elaboração dos produtos revestidos de azulejos ou outro material impermeabilizante; 2. Paredes revestidas com material liso, resistente, lavável e impermeável até à altura mínima de 2,00m.

QUADRO II
CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES
FACHADAS

Composição das fachadas	É livre, desde que sejam garantidas condições térmicas, luminosas e acústicas internas, e respeitadas as disposições pertinentes da lei de uso e ocupação do solo, exceto no caso de imóveis de valor histórico cultural
Fachadas de imóveis tombados	O tratamento das fachadas dos imóveis tombados ou situados em áreas tombadas ou de interesse histórico, arquitetônico e de atrativo turístico ficará sujeito à legislação específica do órgão competente federal, estadual ou municipal
Marquises e beirais	Nas áreas de atividades diversificadas serão permitidas as projeções de marquises e beirais sobre os alinhamentos e os recuos, desde que: <ol style="list-style-type: none"> 1. As águas pluviais coletadas sobre as marquises sejam conduzidas por calhas e dutos ao sistema público de drenagem; 2. Os beirais sejam construídos de maneira a não permitir o lançamento das águas pluviais sobre o terreno adjacente ou o logradouro público

QUADRO III
CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Ventilação	A vedação dos vãos de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada deverá prever a ventilação necessária à renovação de ar e iluminação natural
Aberturas para iluminação e ventilação	Proibidas aberturas para iluminação e ventilação em paredes levantadas sobre a divisa do terreno ou a menos de 1,50m de distância da mesma, salvo no caso de testada do lote
Iluminação por varandas ou terraços	Admitida, desde que a distância entre o vão de abertura e a área externa não seja superior a 2,50 metros
Estabelecimento comercial	Em qualquer estabelecimento comercial, os locais destinados ao preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter aberturas externas ou sistema de exaustão que garanta a perfeita evacuação dos gases e fumaças, não interferindo de modo negativo na qualidade do ar nem nas unidades vizinhas, em acordo com as normas técnicas da ABNT;
Indústria de produtos alimentícios e de produtos químicos	A edificação deverá ter aberturas de iluminação e ventilação dos compartimentos da linha de produção dotadas de proteção

QUADRO IV
CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES CALÇADAS, PASSEIOS E VEDAÇÕES

Cercamento de terrenos	Obrigatório e compete aos seus proprietários a construção, reconstrução e conservação das vedações, sejam elas muros ou cercas, em toda a extensão das testadas dos terrenos edificados ou não, de acordo com os padrões estabelecidos pelo Poder Executivo
Calçadas	O piso das calçadas e passeios deverá ser de material resistente, antiderrapante e não interrompido por degraus ou mudanças abruptas de nível
Rampas de acesso	As calçadas e passeios, construídos ou reformados após a vigência da presente lei, deverão possuir rampas de acesso junto às faixas de travessia
Acidentes e obras	Nos casos de acidentes e obras que afetem a integridade das calçadas e passeios, o agente causador será o responsável pela sua recomposição, a fim de garantir as condições originais da calçada e passeio danificados
Muros de arrimo e de proteção	O Poder Público poderá exigir dos proprietários, sempre que o nível do terreno for superior ao do logradouro público, ou quando houver desnível entre os lotes que possam ameaçar a segurança pública

QUADRO V
CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES
INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS

Drenagem	O projeto de sistema de drenagem pluvial, após avaliação das condições hídricas locais pelo órgão competente, poderá ser estendido para além dos limites do empreendimento, objetivando lançamento de águas em corpo hídrico ou rede de drenagem próxima.
----------	---

Reservatório elevado de água potável	Obrigatório, com tampa e bóia, em local de fácil acesso e que permita visita
Projetos de esgotamento sanitário	Todas as edificações deverão ter suas instalações de esgotos compatíveis com os dispositivos constantes em capítulo específico da Lei de Uso do Solo. No caso da não existência de rede pública de esgoto, o projeto de esgotamento sanitário deverá prever tratamento secundário com redução de 95% da demanda bioquímica de oxigênio (D.B.O.), em sistema especificado para esta finalidade, conforme Resolução nº 357/2005 do CONAMA - Conselho Nacional de Meio Ambiente. Os empreendimentos pluridomiciliares e pluricomerciais deverão apresentar sistema coletivo de esgotamento sanitário. O efluente poderá ser encaminhado para lançamento na rede pluvial ou diretamente em corpo hídrico, ou ainda, preferencialmente, para reuso mediante projeto específico. Não será admitido o encaminhamento de efluentes para sumidouros, salvo mediante condições específicas, previamente analisadas e autorizadas pelos órgãos de saneamento e de gestão ambiental da Prefeitura.
Fossas	Proibida a construção em logradouro público, exceto quando se tratar de projetos especiais de saneamento desenvolvidos ou devidamente aprovados pelo Poder Executivo, em áreas específicas.
Instalações sanitárias apropriadas para o uso por portadores de necessidades especiais	Obrigatórias em edificações de uso público, com capacidade acima de 100 (cem) pessoas, devidamente identificadas, situadas no nível de pavimento térreo ou de pavimento de acesso principal à edificação, bem como a instalação de vasos sanitários e lavatórios adequados, se houver previsão de utilização por crianças, em proporção satisfatória em relação ao número de usuários.

QUADRO VI
CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES
INSTALAÇÕES ESPECIAIS

Extintores de incêndio, sinalização de emergência e iluminação de emergência	Obrigatórios em prédios destinados ao uso público, sendo que os extintores deverão ser identificados por pintura colorida, em locais desimpedidos, de fácil visibilidade, em número calculado em função da área e da acessibilidade, sendo exigível o mínimo de um por andar, em conformidade com as normas técnicas da ABNT.
Projeto de segurança	Obrigatório em edificações destinadas ao uso público e nas edificações não uni-residenciais com área superior a 750 m ² , e de acordo com as normas técnicas da ABNT e regulamentação do Poder Executivo

QUADRO VII
CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES
ÁGUAS PLUVIAIS

Águas pluviais dos telhados, pátios ou áreas pavimentadas em geral	Não poderão escoar para os lotes vizinhos;
--	--

Construções feitas no alinhamento das vias publicas	As águas pluviais dos telhados serão canalizadas e os condutores serão embutidos nas fachadas para as vias publicas e ligados as sarjetas
Controle das águas superficiais efeitos de erosão e ou infiltração	Responsabilidade do proprietário do terreno, respondendo pelos danos ao logradouro publico e aos vizinhos
Ressarcimento	Constatada a ocorrência dos danos acima referidos o proprietário do imóvel deverá ressarcir a Municipalidade e os vizinhos de todos os prejuízos, devidamente apurados em vistoria local

QUADRO VIII
CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES
TELHADOS E COBERTURAS

Composição de telhados	Livre desde que não comprometam a ambiência local e nem comprometam os isolamentos térmicos e acústicos
Coberturas em piaçava, zinco e similares	Proibido o uso de salvo em obras especiais e após análise e liberação pelo Poder Público

ANEXO V
QUADRO I
DAS INFRAÇÕES

Seqüência de medidas a serem adotadas no caso de infrações	I. Notificação; II. Embargo de obra; III. Interdição de edificação ou dependência; IV. Apreensão de materiais V. Demolição.	
Multas		<p>A multa é imposta, em função da infração cometida, calculada com base no Quadro II, do, do Anexo III, desta Lei,</p> <p>O infrator será notificado para que proceda ao respectivo pagamento no prazo de 15 dias</p> <p>A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.</p> <p>A multa não paga no prazo legal, será inscrita na dívida ativa.</p>

		<p>Os infratores que estiverem em débito relativo a multas municipais, não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com o Poder Executivo, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.</p> <p>As reincidências terão o valor da multa multiplicada, progressiva-mente, de acordo com o número de vezes em que for verificada a infração.</p> <p>A Graduação das multas far-se-á tendo em vista:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A maior ou menor gravidade da infração; 2. Suas circunstâncias; e 3. Antecedentes do infrator. 4. Quadro II, do Anexo V.
Embargo	As obras, ainda que em andamento, sejam elas de reforma, construção ou demolição, serão embargadas, caso seja verificada, por vistoria, a prática de infração para a qual este Código imponha esta penalidade.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Feito o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 10 dias. 2 O embargo só poderá ser suspenso quando forem completamente eliminadas as causas que o determinaram.
Interdição	Qualquer obra concluída poderá ser eventualmente interditada caso seja verificada a prática de infração para a qual este Código imponha esta penalidade e, tratando-se de edificação habitada ou com qualquer outro uso, o Poder Executivo deverá notificar os ocupantes da irregularidade a ser corrigida, lavrando o competente Auto de Interdição.	<ol style="list-style-type: none"> 1 O Poder Executivo deverá promover a desocupação compulsória da edificação se houver insegurança manifesta, com risco de vida ou de saúde para os moradores ou trabalhadores. 2 A interdição só será suspensa quando forem completamente eliminadas as causas que a determinaram.

Demolição	A demolição de uma obra poderá ocorrer mesmo após a sua conclusão, desde que verificada pelos técnicos competentes a prática de infração para a qual este Código imponha esta penalidade	<p>1. A demolição dependerá de prévia notificação ao proprietário ou responsável pela obra, ao qual será dada oportunidade de defesa no prazo de 15 (quinze) dias</p> <p>2. A demolição será sempre imediata quando houver risco iminente de dano a terceiro, ao patrimônio público ou outros bens de caráter público.</p> <p>3. Não sendo atendida a intimação, a demolição, em qualquer dos casos descritos, poderá ser efetuada pelo Poder Executivo, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.</p> <p>4. A demolição poderá não ser imposta, desde que a obra, embora clandestina, atenda às exigências deste Código e que se providencie a regularização formal da documentação, com o pagamento das devidas multas</p> <p>5. Quando a obra estiver licenciada, a demolição dependerá da anulação, cassação ou revogação da licença.</p>
	É passível de demolição toda obra ou edificação que, pela deterioração natural do tempo, se apresentar ruínosa ou insegura para sua normal destinação, oferecendo risco aos seus ocupantes ou à coletividade.	O Poder Executivo poderá emitir notificação ao responsável pela obra ou aos ocupantes da edificação, e fixar prazo para início e conclusão das reparações necessárias, sob pena de demolição.

QUADRO II
DAS MULTAS POR INFRAÇÕES

	DESCRIÇÃO DA INFRAÇÃO	VALOR EM REAIS
01	Omissão no projeto, da existência de cursos de água, topografia acidentada ou elementos de altimetria relevantes	400,00
02	Início de obra sem responsável técnico	300,00
03	Ocupação de edificação sem o habite-se : Construção até 100 m ² Construção com mais de 100 m ²	300,00 1.000,00
04	Execução de obra sem a licença de Implantação	1.000,00
05	Ausência do projeto aprovado e demais documentos exigidos por este Código, no local da obra	100,00

06	Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou alteração dos elementos geométricos essenciais	500,00
07	Construção ou instalação executada de maneira a pôr em risco a estabilidade da obra ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade	1.000,00
08	Inobservância das prescrições deste Código sobre equipamentos de segurança e proteção	1.000,00
09	Inobservância do alinhamento e nivelamento	200,00
10	Colocação de materiais no passeio ou via pública	200,00
11	Imperícia, com prejuízos ao interesse público, devidamente apurada, na execução da obra ou instalações	1.000,00
12	Danos causados à coletividade ou ao interesse públicos, provocados pela má conservação de fachada, marquises ou corpos em balanço	1.000,00
13	Inobservância das prescrições deste Código quanto à mudança de responsável técnico	100,00
14	Utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto	500,00
15	Não atendimento injustificado à intimação para construção, reparação ou reconstrução de vedações e passeios.	300,00

ANEXO VI

GLOSSÁRIO

A

Acesso

Entrada, chegada, passagem de um local a outro. Via de comunicação através da qual um núcleo urbano se liga a outro.

Acostamento

Parte da via diferenciada da pista de rolamento destinada à parada ou estacionamento de veículos, em caso de emergência, e à circulação de pedestres e bicicleta, quando não houver local apropriado para este fim.

Acréscimo ou Ampliação

Obra que de que resulte o aumento da área construída total de uma edificação existente ou em sua altura. Na fachada, alteração pela introdução de novos elementos construtivos ou decorativos.

Alinhamento

Linha divisória entre o logradouro público e os imóveis lindeiros.

Alvará de Construção

Documento expedido pela Prefeitura, assegurando a concessão de direito de construir.

Alvenaria

Parede construída com blocos ou tijolos de concreto, cerâmica ou pedras, rejuntadas ou não com argamassa.

Análise de Orientação Prévia

Exame de uma solicitação visando orientar a implantação de um projeto de empreendimento e/ou de proposta de instalação de atividade.

Andaime

Estrutura provisória onde trabalham os operários de uma obra.

Andar ou Pavimento

Espaço ou conjunto de espaços, coberto ou descoberto, utilizável entre os planos de dois pisos sucessivos, ou entre o último piso e a cobertura de uma edificação; plano onde se assenta o conjunto de ambientes situados no mesmo nível de uma edificação.

Antecâmara

Compartimento de exclusivo acesso à escada enclausurada.

Área Construída (Sc)

Somatório das áreas de pisos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares.

Área de Condomínio

Área comum de propriedade dos condôminos de um imóvel.

Área Fechada

Área guarnecida de paredes por todo o seu perímetro.

Área Livre

Espaço descoberto, livre de edificações ou construções, dentro do limite de um terreno.

Área Non Aedificandi

Área parcial ou total de um terreno onde não serão permitidas edificações, em decorrência de servidão, legislação ambiental ou urbanística.

Área Ocupada (So)

Projeção horizontal sobre o terreno, da área construída de todas as edificações existentes em um lote e situadas acima do nível do solo.

Área Útil (Su)

Superfície utilizável da área construída de uma parte ou de uma edificação, excluídas as partes correspondentes às paredes, e pilares.

Arruamento

Abertura ou modificação de via ou de conjunto de vias e/ou dos demais logradouros oficiais.

Auto de Infração

Auto que registra o descumprimento de norma e consigna a sanção pecuniária cabível.

Auto de Interdição

Ato administrativo através do qual o agente da fiscalização municipal autua o infrator impedindo a prática de atos jurídicos ou toma defesa à feitura de qualquer ação.

B**Bloco**

Designação empregada para a edificação que constitua um só volume construído.

C**Calçada ou Passeio**

Parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

Canteiro Central

Obstáculo físico construído como separador de duas pistas de rolamento.

Casa

Edificação organizada e dimensionada para o exercício de atividade uni residencial.

Ciclovía (CV)

Pista própria destinada à circulação de bicicletas e similares, separada fisicamente do tráfego comum.

Circulação

Designação genérica do espaço necessário à movimentação de pessoas e veículos. Na edificação, espaços que permitem o deslocamento de pessoas de um compartimento a outro.

Coefficiente ou Índice de Ocupação (Io)

Relação entre a área ocupada (So) e a área total do terreno (St). $I_o = S_o / S_t$.

Coefficiente ou Índice de Permeabilização (Ip)

Relação entre a área não edificada ou não pavimentada com material que impeça ou dificulte a absorção das águas de chuvas (Sp) e área total do terreno (St). $I_p = S_p / S_t$.

Coefficiente de Aproveitamento ou Índice de Utilização (Iu)

Relação entre a área construída (Sc) de uma edificação e a área total do terreno (St) em que a mesma se situa. $I_u = S_c / S_t$.

Compartimento ou Cômodo

Parte de uma edificação ou de uma unidade imobiliária, residencial ou não, limitada por elementos de fechamento.

Cota

Medida em linha reta que define a distância real entre dois pontos.

Cruzamento

Interseção de duas vias em nível.

D**Declividade**

Relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância.

Demolição

Destruição forçada ou voluntária de obra incompatível com normas urbanísticas e ambientais ou por motivo de substituição da edificação.

Divisa

Linha limítrofe de um terreno, sendo que a divisa direita é a que fica à direita de uma pessoa postada dentro do terreno e voltada para a testada principal.

Duto de Ventilação

Espaço vertical no interior da edificação destinado somente à ventilação da antecâmara da escada ou rampa enclausurada.

E**Edícula**

Edificação de pequeno porte ao nível do solo, construída na área de fundos do terreno, sem fachada para logradouro público e desenvolvida em pavimento térreo.

Edificação

Construção acima ou abaixo de superfície de um terreno, de estruturas físicas que possibilitem a instalação e o exercício de atividades humanas.

Edifício Comercial

Edificação comportando mais de uma unidade autônoma não residencial, servida por áreas de circulação interna e acesso ao logradouro público comuns.

Embargo

Ato administrativo que determina a paralisação, por suspensão ou proibição de execução, de uma obra ou implantação de um empreendimento, por descumprimento de norma legal; visa impedir a continuidade de uma obra que não atende aos dispositivos legais.

Equipamentos Comunitários

Os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Equipamentos Urbanos

Os equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia, coletas de águas pluviais, rede de telefone, coleta de lixo e gás canalizado.

Escritório

Edificação ou parte de uma edificação dotada de acesso direto à área comum de circulação ou ao logradouro público, organizada de forma a permitir a realização de trabalhos intelectuais, de registro documental e prestação de serviços.

Estacionamento

Espaço público ou particular destinado à imobilização de veículos, em espaço aberto, descoberto ou fechado.

F**Fachada**

Face externa de uma edificação voltada para um logradouro público ou espaço aberto.

Fossa Séptica

Tanque de concreto ou de alvenaria revestida, em que se depositam as águas do esgoto e onde as matérias sofrem o processo de mineralização.

Fundação

Parte da construção, geralmente abaixo do nível do terreno, que transmite ao solo as cargas de edificação.

G**Gabarito**

Medida que determina a altura das edificações.

Grade

Linha reguladora de uma via, composta de uma seqüência de retas com declividades traçadas sobre o perfil longitudinal do terreno.

H**Habite-se**

Documento expedido pelo Município reconhecendo o empreendimento em condições de ser utilizado.

I**Infração**

Ato ou omissão contrários a este Código e às normas dele decorrentes.

Infrator

Pessoa física ou jurídica cujo ato ou omissão, de caráter material ou intelectual, provocaram ou concorreram para o descumprimento das normas desta Lei.

Instalação da obra

Serviços preliminares que antecedem qualquer obra: limpeza de terreno, demolições, ligações provisórias de água e luz, assentamentos de equipamentos diversos, colocação de tapumes e tabuletas.

Interdição

Ato administrativo que visa impedir o ingresso de pessoas não autorizadas em obra ou utilização de edificação concluída; limitação, suspensão ou proibição do uso da edificação, exercício de atividade ou condução de empreendimento.

L**Licença ou Alvará de Implantação**

Documento expedido pelo Município assegurando que autoriza a execução de obras de acordo com o projeto aprovado, sujeitas à fiscalização do Município, equivalente ao Alvará de Construção.

Logradouro

Área de propriedade pública e de uso da população, destinada para circulação, parques, praças e demais usos comuns.

Lote

Parcela de terreno resultante de loteamento ou de desmembramento, com pelo menos uma das suas divisas lindeiras a logradouro público.

Loteamento

Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

M**Marquise**

Estrutura superior em balanço, que se projeta para além do corpo da construção.

Multa

Imposição pecuniária singular, diária ou cumulativa, de natureza objetiva, a que se sujeita o administrado em decorrência da infração cometida.

N**Nivelamento**

Fixação da cota correspondente aos diversos pontos característicos da via urbana, a ser observada por todas as construções, nos seus limites com o domínio público (alinhamento).

Notificação

Ciência ao administrado da infração cometida, da sanção imposta e das providências exigidas, consubstanciada no próprio auto ou em edital.

O**Obra**

Conjunto de procedimentos técnicos relativos à execução de empreendimentos e serviços.

P**Parcelamento**

Qualquer divisão do solo, com ou sem abertura de logradouros públicos, de que resultem novas unidades imobiliárias.

Passarela

Obra de arte destinada à transposição de vias em desnível aéreo, e ao uso de pedestres.

Patamar

Piso situado entre dois lances sucessivos de uma mesma escada.

Pé-direito

Altura livre de um pavimento ou andar de edifício, do piso ao teto.

Poder de Polícia

Atividade de administração que, limitando ou disciplinando direito, interesse, atividade ou empreendimento, regula a prática de ato ou abstenção de fato, em razão de interesse público concernente à proteção, controle ou conservação do meio ambiente e a melhoria da qualidade de vida no Município.

Q**Quota de Conforto**

Relação entre a área útil de uma unidade imobiliária residencial e o número de habitantes desta unidade. $Qc = Su / n^{\circ}$ habitantes

R**Recuo**

Área de terreno definida como não edificável, contada a partir das divisas do terreno.

Reforma

Obra destinada a estabilizar e ou alterar uma edificação.

Remembramento

Reagrupamento de dois ou mais lotes para a formação de novos lotes; reagrupamento dos lotes ou parte(s) dos lotes de uma ou várias quadras, resultando em nova distribuição, sob a forma de novos lotes ou frações ideais.

Restauração

Conjunto de procedimentos técnicos que visam restabelecer as características originais de edificações de interesses arquitetônico, histórico, artístico e cultural.

S**Sumidouro**

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

T**Talude**

Inclinação de um terreno ou de uma superfície sólida desviada angularmente em relação ao plano vertical que contém o seu pé.

Tapume

Vedação provisória usada durante a construção.

Testada

Linha que separa o logradouro público da propriedade particular.

U**Unidade Autônoma**

Conjunto de ambientes de uso privativo de um proprietário, posseiro ou inquilino.

Unidade Imobiliária

Porção do solo ou da edificação individualizados e autônomos quanto às condições de comercialização.

Urbanização

Processo de incorporação de áreas ao tecido urbano, seja através da criação de unidades imobiliárias, seja através da implantação de sistemas e instalações de infra-estrutura.

Uso do Solo

Resultado de toda ação humana que implique em utilização de um espaço ou terreno.

V**Via Arterial ou Avenida de Penetração**

Caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade.

Via Coletora ou Avenida de Integração Urbana

Destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair de vias de trânsito rápido ou vias arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.

Via Local

Caracterizada por interseções em nível, não semaforizada, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

Via de Pedestre

Via destinada à circulação exclusiva de pedestres.

Vistoria

Diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma obra, de ocupação e/ou uso de uma edificação.