

LEI Nº 2249, DE 23 DE SETEMBRO DE 2008.



INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE JÓIA/RS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

JÂNIO IVAN ANDREATTA, Prefeito Municipal de Jóia, Estado do Rio Grande do Sul, FAÇO SABER, em cumprimento ao Art. 41, IV da **Lei Orgânica** Municipal que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu promulgo a seguinte: LEI

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta lei tem como objetivo disciplinar os projetos, a execução de obras, a regularização de obras, o uso e a manutenção das edificações no Município de Jóia-RS na fim de assegurar padrões mínimos de segurança, salubridade, habitabilidade, durabilidade e conforto das edificações.

Art. 2º A execução de toda e qualquer edificação, demolição, ampliação, reforma, implantação de equipamentos, execução de serviços e instalações e regularização de obras clandestinas ou irregulares no município está sujeita às disposições deste Código.

Art. 3º As edificações industriais, as destinadas a comércio ou serviços que impliquem na manipulação de produtos alimentícios, farmacêuticos ou químicos, as destinadas a assistência médico hospitalar e hospedagem, bem como outras atividades não especificadas neste Código, além de atender às disposições que lhe são aplicáveis obedecem, em tudo o que couber, A Lei Estadual nº 6.503 de 22 de dezembro de 1972 e ao Decreto Estadual nº 23.430 de 24 de outubro de 1974, que dispõe sobre a Promoção, Proteção e Recuperação da Saúde Pública, à Legislação Federal que dispõe sobre a segurança do trabalho, bem como as Normas Técnicas específicas.

Parágrafo único. Este Código aplica-se às edificações existentes, inclusive, quando o proprietário voluntariamente pretender reformá-la, mudar seu uso ou aumentá-la.

Art. 4º A Administração Pública Municipal deverá cobrar as taxas pela aprovação de projetos, licenças de construção, habite-se e regularização de obras conforme previsto no Código Tributário Municipal.

TÍTULO II

DEFINIÇÕES

Art. 5º Para efeitos deste Código são adotadas as seguintes definições:

§ 1º ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

§ 2º Acesso coberto - Tipo de toldo dotado de apoios no solo, destinado a proteger as entradas de uma edificação.

§ 3º Acréscimo ou aumento - Ampliação de área de edificação existente.

§ 4º Afastamento - Distância mínima que a construção deve observar, relativamente ao alinhamento da via pública e/ou às divisas do lote.

§ 5º Alinhamento - Linha legal que limita o terreno e o logradouro para o qual faz frente.

§ 6º Altura de uma edificação para fins de saída de emergência - é a distância vertical, medida em metros, entre o ponto que caracteriza a saída ao nível de descarga sobre a projeção, paramento externo da parede do prédio ao ponto mais alto do piso do último pavimento, não considerando pavimentos superiores destinados exclusivamente a casa de máquinas e caixas d água.

§ 7º Antecâmara - é o recinto que antecede a caixa da escada com ventilação natural garantida por dutos de entrada e saída de ar, por janela para o exterior ou por ventilação forçada por compressor (pressurização).

§ 8º Andaime - Estruturas necessárias à execução de trabalhos em lugares elevados, onde não possam ser executados em condições de segurança a partir do piso, sendo utilizados em serviços de construção, reforma, demolição, pintura, limpeza e manutenção.

§ 9º Área - Medida de uma superfície dada em metros quadrados.

§ 10 Área Livre - Medida de superfície do lote não ocupada pela edificação, considerada em sua projeção horizontal.

§ 11 Área útil - Área realmente disponível para ocupação, medida entre os parâmetros internos das paredes que delimitam o compartimento.

§ 12 Balanço - Avanço, a partir de certa altura, de parte da fachada da edificação sobre logradouro público ou recuo regulamentar, por extensão, qualquer avanço da edificação ou de parte dela sobre pavimentos inferiores.

§ 13 Balcão ou Sacada - Parte da edificação em balanço em relação à parte externa do prédio, tendo pelo menos uma face aberta para o espaço livre exterior (logradouro ou pátio).

§ 14 Beiral ou Beirado - Prolongamento do telhado que sobressai das paredes externas da edificação.

§ 15 Circulação de Uso Comum - Corredor ou passagem que dá acesso à saída de mais de um apartamento, unidade autônoma de qualquer natureza, quarto de hotel ou assemelhado.

§ 16 Compartimento Principal - Dependência de permanência prolongada em edificações residenciais, tais como dormitórios, salas, gabinetes de trabalho, etc., excluídas cozinhas, lavanderias e sanitários.

§ 17 Corredor - Local de Circulação interna de uma edificação, confinado, que serve de comunicação horizontal entre dois ou mais compartimentos, ou unidades autônomas.

§ 18 Corrimão - Barra, cano ou peça similar, com superfície lisa, arredondada e contínua, localizada junto às paredes ou guardas, rampas ou corredores para as pessoas nele se apoiarem ou subir, descer ou se deslocar.

§ 19 Cota - Distância vertical entre um ponto do terreno e um plano horizontal de referência; número colocado sobre uma linha fina auxiliar, traçada em paralelo com uma dimensão ou ângulo de um desenho técnico, que indica o valor real de distância ou abertura correspondente no mesmo representado.

§ 20 Degrau - Cada um dos pisos onde se assenta o pé ao subir ou descer uma escada.

§ 21 Dependências de Uso Privativo - Conjunto ou dependências de uma unidade autônoma, cuja utilização é reservada aos respectivos titulares de direito.

§ 22 Dependências de Uso Comum - Conjunto de dependências da edificação, que podem ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos titulares de direito das unidades autônomas.

§ 23 Depósito - Ocupação ou uso de edificação ou de parte dela onde se guardam ou vendem produtos por atacado, com ou sem conteúdo específico, e que, embora possam armazenar alta carga combustível, tem restrito acesso ao público e reduzido número de ocupantes em relação à sua área.

§ 24 Divisória ou Tabique - Parede interna, baixa ou atingindo o teto, sem efeito estático, e que, portanto, pode ser facilmente suprimida em caso de reforma.

§ 25 Edificação de Ocupação Mista - Edificação cuja ocupação é diversificada, englobando mais de um uso.

§ 26 Embargo - Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

§ 27 Entre piso - Conjunto de elementos de construção, com ou sem espaços vazios, compreendido entre a parte inferior do teto de um pavimento e a parte superior do piso do pavimento imediatamente superior.

§ 28 Escada - Elemento de composição arquitetônica, cuja função é propiciar a possibilidade de circulação vertical entre dois ou mais pisos de diferentes níveis, constituindo uma sucessão de, no mínimo, três degraus.

§ 29 Escada de Emergência - Escada integrante de uma saída de emergência, conforme norma NB 208.

§ 30 Espaço Livre Exterior - Espaço externo à edificação, para o qual se abrem os vãos de ventilação e iluminação da mesma, podendo se constituído pelo logradouro público ou por pátio.

§ 31º Especificações - Tipo de norma destinada a fixar as características, condições ou requisitos exigíveis para matérias primas, produtos semi-fabricados, elementos da construção, materiais ou produtos industriais semi-acabados.

§ 32º Face Exposta da Edificação - Parte da fachada da edificação voltada para uma direção compreendida entre o nível do solo e o forro de seu último pavimento, ou, quando a edificação é compartimentada, a parede externa de uma zona compartimentada voltada para determinada direção.

§ 33º Forro - Nome que se dá ao material de acabamento dos tetos dos compartimentos.

§ 34º Forro Falso - Forro facilmente removível, de material leve, geralmente suspenso de lajes de entre piso ou de lajes sob telhado.

§ 35º Galeria Comercial - Conjunto de lojas individualizadas ou não, num mesmo edifício, servido por uma circulação horizontal com ventilação permanente e dimensionada de forma a permitir o acesso e a ventilação de lojas e serviços à ela dependentes, com área total computável de até 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados).

§ 36º Garagem - Ocupação ou uso de local onde são estacionados ou guardados veículos, com ou sem abastecimento de combustível.

§ 37º Habitação Coletiva - Edificação usada para moradia de grupos sociais equivalentes a família, tais como casas geriátricas, pensionatos, conventos, etc.

§ 38º Hospedaria - Edificação usada para serviços de hospedagem, cujos compartimentos destinados à alojamento são predominantemente do tipo quarto (dormitórios isolados).

§ 39º Hotel - Edificação usada para serviços de hospedagem cujos compartimentos destinados a alojamentos são exclusivamente das espécies: apartamentos (dormitórios com banheiros privativos) e suítes.

§ 40º Incombustível - Material que atende os padrões de método de ensaio para determinação de incombustibilidade.

§ 41º Jirau - Mezanino construído de materiais removíveis (madeira, por exemplo), não podendo se dotado de subdivisões, nem abranger mais de uma dependência da edificação.

§ 42º Lanço de Escada - Série ininterrupta de mais de dois degraus.

§ 43º Largura do Degrau - Distância entre o bocel do degrau e a projeção do bocel imediatamente superior, medida horizontalmente sobre a linha de percurso da escada.

§ 44º Lavanderia - Dependência perfeitamente definida e separada de outros compartimentos por paredes e esquadrias, destinadas ao tratamento da roupa e outros serviços da habitação, com ampla ventilação e iluminação direta para o exterior.

§ 45º Local de Reunião de público - Ocupação ou uso de uma edificação ou parte dela, onde se reúnem mais de cinquenta pessoas por motivos cívicos, políticos, sociais, religiosos de viagem, educacionais, culturais, recreacionais ou assemelhados, tais como auditórios, assembleias, cinemas, teatros, tribunais, clubes, estações de passageiros, igrejas, salões de bailes, museus, bibliotecas, estádios desportivos, circos e assemelhados.

§ 46º Loja - Tipo de edificação destinado basicamente à ocupação comercial varejista.

§ 47º Loja de Departamentos - Loja de comercialização de produtos variados e mercadorias de consumo em departamentos diferentes de uma mesma edificação.

§ 48º Manual de uso e manutenção - documento que deve ser fornecido pelo executante ao proprietário e por este posto à disposição do adquirente da edificação, e que descreve, de forma adequada, o uso da edificação, dando ênfase às recomendações da mesma nos termos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), de forma a permitir que esta permaneça em boas condições de uso, podendo constituir as discriminações técnicas do projeto como construído.

§ 49º Marquise - Balanço constituindo cobertura.

§ 50º Meio-Fio ou Cordão - Bloco de cantaria ou concreto, que separa o passeio da faixa de rolamento do logradouro.

§ 51º Mezanino - Piso intermediário entre o piso e o teto de uma dependência ou pavimento de uma edificação, incluindo uma sacada interna.

§ 52º Ocupação - Uso previsto de uma edificação ou parte da mesma para abrigo e desempenho de atividade de pessoas e/ou proteção de animais e bens.

§ 53º Parede corta-fogo - é o elemento de construção que funciona como barreira contra a propagação do fogo e que, sob a ação do mesmo, conserva suas características de resistência mecânica, é estanque à propagação da chama e proporciona um isolamento térmico.

§ 54º Pátio - Espaço descoberto interno do lote, contornando total ou parcialmente as partes de uma edificação, através do qual tais partes recebem luz, insolação e ventilação.

§ 55º Pátio Aberto - Pátio cujo perímetro é aberto pelo menos em um dos seus lados para o logradouro público.

§ 56º Pátio Fechado - Pátio limitado em todo o seu perímetro por paredes ou a linha divisória do lote.

§ 57º Pátio Principal - Pátio através do qual pode ser efetuada a iluminação e ventilação de compartimentos principais.

§ 58º Pátio Secundário - Pátio através do qual só pode ser efetuada a ventilação e iluminação de cozinhas, lavanderias, sanitários, circulações de compartimentos de uso secundário.

§ 59º Passadiço - Corredor ou pequena ponte através do qual se passa de um edifício para outro, ou que une duas alas de uma mesma edificação, alpendre ao longo de várias dependências com esta mesma finalidade.

§ 60º Passagem - Circulação coberta ou não, com pelo menos um de seus lados abertos.

§ 61º Passeio - Parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres.

§ 62º Patamar - Piso situado entre dois lanços sucessivos de uma mesma escada.

§ 63º Pavimento - Parte de uma edificação situada entre a parte superior de um piso acabado e a parte superior seguinte ou entre a parte superior de um piso acabado e o teto acima dele, se não houver outro piso acima; conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendidas entre dois pisos consecutivos.

§ 64º Pavimento em Pilotis - Espaço edificado de uso comum, total ou parcialmente aberto em seu perímetro.

§ 65º Pé-direito - Distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento, ou do forro falso, se houver.

§ 66º Peitoril - Nome da superfície horizontal de fecho inferior de uma janela, ou paramento superior de uma mureta, parapeito ou guarda de alvenaria de terraços, balcões e varandas; por extensão, medida vertical entre esta superfície e o piso interno da dependência onde se acha situado.

§ 67º Piso - Plano ou superfície de fechamento inferior de um pavimento; superfície sólida, chão ou terreno onde se pisa; nome da face horizontal do degrau. §

§ 68º Pérgola - Construção decorativa, destinada ou não a suportar vegetação, com elementos (vigas) horizontais ou inclinadas superiores, distanciados regularmente, sem constituir cobertura.

§ 69º Platibanda - mureta ou balaustrada construída no coroamento de uma fachada para seu arremate e, ao mesmo tempo, para ocultar a vista do telhado ou constituir guarda de terraço; forma falsa de ático.

§ 70º Porta Corta-fogo - Conjunto de folha de porta, marco ou acessório, dotada de marca de conformidade da ABNT, que impede ou retarda a propagação do fogo, calor e gases de

combustão de um ambiente para outro, e resiste ao fogo, sem sofrer colapso, por um tempo mínimo estabelecido.

§ 71º Reciclagem de Edificação - Reforma em uma edificação com finalidade de adequá-la a um uso e/ou tipo edifício para os quais não foi inicialmente projetada.

§ 72º Reciclagem de Uso - Mudança de ocupação sem reforma ou adequação da edificação.

§ 73º Reentrância - Espaço aberto que fica recuado do plano da fachada onde se situa.

§ 74º Reforma - Alteração ou substituição de partes essenciais de uma edificação existente, com ou sem modificação de área ou de uso.

§ 75º Reparos - Execução de serviços em uma edificação com a finalidade de melhorar o seu aspecto e/ou a sua vida útil, ou de proceder sua adaptação à implantação de atividades específicas, sem modificação de sua forma externa, no que diz respeito aos seus elementos essenciais, sem alteração de ocupação, sem aumento de área e sem aumento de risco de incêndio.

§ 76º Saguão - Sala de entrada em uma edificação onde se encontra ou dá acesso à escada; local de acesso aos elevadores, tanto no pavimento térreo como nos demais andares.

§ 77º Saída de emergência - é o caminho devidamente protegido, parte da rota de fuga, a ser percorrido pelo usuário de uma edificação em caso de incêndio, até atingir a via pública ou espaço aberto protegido em comunicação com a mesma.

§ 78º Saliência - Elemento arquitetônico da edificação, não constituindo balanço, que se destaca em relação ao plano de uma fachada.

§ 79º Sobreloja - Pavimento acima da loja e de uso exclusivo desta.

§ 80º Subsolo - Pavimento ou pavimentos de uma edificação situado (os) abaixo do nível natural do terreno ou do nível médio do passeio.

§ 81º Serviços Automotivos - Ocupação de uma edificação destinada a guarda, conservação, manutenção, reparos e abastecimento de veículos em geral.

§ 82º Serviços de Hospedagem - Ocupação comercial na qual existem dormitórios ou assemelhados, nos quais as pessoas habitam ou não de forma constante, não existindo uma divisão em unidades autônomas.

§ 83º Serviços Profissionais, Pessoais e Técnicos - Ocupação ou uso de edificação onde há locais para a prestação de serviços pessoais ou condução de negócios, tais como escritórios em geral, consultórios, repartições públicas, instituições financeiras, etc.

§ 84º Serviços de Educação e Cultura Física - Ocupação ou uso de edificação com a finalidade de ensino e pesquisa, tais como escolas, universidades em geral

§ 85º Serviços de Saúde e Institucionais - Ocupação ou uso de edificação ou parte dela por pessoas cuja liberdade é restringida ou requerem cuidados especiais, devido a limitações físicas, mentais ou de idade, ou então detidas por motivos correccionais ou penais, tais como hospitais em geral, clínicas, prisões, etc.

§ 86º Sótão - Espaço situado sobre o último pavimento nos desvãos do telhado.

§ 87º Suíte - Dormitório, num prédio residencial que tem anexo um banheiro exclusivo, podendo ainda, possuir quarto de vestir, saleta íntima e/ou rouparia; em hotéis e hospitais, acomodações constituídas de dormitório, banheiro e saleta.

§ 88º Tapume - Vedação provisória usada durante a construção.

§ 89º Telheiro - Edificação rudimentar fechada somente em uma face, ou, no caso de encostar nas divisas do lote, somente nestes locais, tendo, no mínimo, uma face completamente aberta em qualquer caso.

§ 90º Terraço - Local descoberto sobre uma edificação ou ao nível de um de seus pavimentos, acima do primeiro, constituindo piso acessível e utilizável.

§ 91º Terreno Natural - Superfície do terreno na situação em que se apresenta ou se apresentava na natureza por ocasião da execução do loteamento.

§ 92º Teto - Acabamento inferior dos entre pisos, ou a vedação entre o último pavimento e a cobertura do prédio.

§ 93º Tipo Edifício - Características formais e funcionais de uma edificação de acordo com a finalidade a que se destina.

§ 94º Toldo - Elemento de proteção, fixado apenas à parede do prédio, constituindo cobertura de material leve e facilmente removível, do tipo lona ou similar.

§ 95º Unidade de Passagem - Largura mínima necessária para a passagem de uma fila de pessoas, fixada em 55cm (cinquenta e cinco centímetros).

§ 96º Unidade Residencial Autônoma - Unidade residencial constituída, no mínimo, de um sanitário e um compartimento principal, possuindo este um espaço (Kitchenette) destinado ao preparo de alimentos e um tanque de lavagem de roupas.

§ 97º Varanda - Parte da edificação não em balanço, limitada pela parede perimetral do edifício, tendo pelo menos uma das faces abertas para a via pública ou pátio.

§ 98º Verga - Peça superior do marco de uma esquadria, ou parâmetro inferior da parede

que delimita superiormente o vão de uma porta ou janela; por extensão, distância vertical entre esta superfície e o forro do compartimento considerado.

§ 99º Vistoria - Diligência efetuada pelo Poder Público tendo por fim verificar as condições técnicas da edificação.

TITULO III NORMAS URBANISTICAS E REGULARIZAÇÕES

Art. 6º As obras e os serviços a que se refere o presente Código são projetadas e executadas por técnicos habilitados ao exercício da profissão, devidamente cadastrados na Prefeitura Municipal de Jóia/RS e em dia com os tributos municipais.

Art. 7º A regularização de construções executadas, clandestina ou irregularmente, até a data desta Lei, serão regulamentadas da seguinte forma:

§ 1º São regularizáveis, ainda que em desacordo com o presente Código de Obras, desde que situados em logradouros públicos oficializados pelo Município ou em Condomínios por unidades autônomas, constituídos na forma do Art. 80 da Lei Federal, de 16 de dezembro de 1964:

I - os prédios destinados a residências unifamiliares, bem como os aumentos e reformas neles executados;

II - os prédios de habitação coletiva, bem como os aumentos e reformas neles executados;

III - os prédios destinados a atividades não residenciais, bem como os aumentos e reformas nele executados, observado o zoneamento de usos estabelecidos pela Lei;

§ 2º Excluem-se do disposto neste Artigo, os prédios, bem como reformas e aumentos neles executados:

I - nos casos em que a construção atinja área reservada ao traçado viário;

II - quando localizados em áreas sobre coletores aluviais e/ou cloacais;

III - quando localizados em área de risco ou de preservação permanente.

§ 3º No selo de todas as plantas deverá constar a indicação de que se trata de regularização, além do endereço do prédio, nome e assinatura do proprietário e do responsável técnico, quando for o caso.

§ 4º É documento indispensável à regularização de obra clandestina e/ou irregular a apresentação do laudo técnico, com a correspondente anotação de responsabilidade técnica junto ao CREA, comprovando no mínimo:

I - que a obra clandestina ou irregular está em fase de construção ou foi concluída em data

anterior a aprovação e promulgação da presente Lei;

~~II - que o prédio, objeto da obra clandestina ou irregular, apresenta condições de segurança e habitabilidade. (Revogado pela Lei nº 2316/2009)~~

III - ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) de regularização do projeto.

§ 5º As obras regularizadas neste Título estarão isentas do pagamento de multas a que se refere este Código de Obras.

§ 6º As taxas a serem pagas regem-se na forma do Art. 4º deste Código de Obras.

§ 7º Para a regularização de obras de que trata este Título, fica o interessado dispensado de apresentar as Notas Fiscais dos materiais adquiridos, bem como da apresentação da Licença Ambiental.

~~§ 8º As obras regularizadas neste Título ficam isentas do recolhimento do ISS. (parágrafo promulgado dia 25/08/2008)~~

§ 8º Das obras regularizadas neste Título será cobrado o valor referente a ISSQN (Imposto sobre Serviço de qualquer Natureza) mediante avaliação prévia para apuração do montante.

I - O valor de ISSQN a ser recolhido será calculado tendo por base 20% (vinte por cento) do valor da obra com aplicação de alíquota de 3% (três por cento);

II - As obras com mais de 5 (cinco) de existência, comprovada na forma da presente Lei, estarão isentas de recolhimento de ISS. (Redação dada pela Lei nº 2316/2009)

§ 9º O tempo de construção da obra poderá ser comprovado por meio de Notas Fiscais, recolhimento de INSS ou por Declaração com firma reconhecida emitida por 03 (três) testemunhas. (parágrafo promulgado dia 25/08/2008)

§ 10 O Poder Executivo fornecerá Habite-se Complementar para as obras que regularizar. (parágrafo promulgado dia 25/08/2008)

~~Art. 8º Fica aberto o prazo de 3 (três) anos, prorrogáveis pelo mesmo período a requerimento do interessado, contar da data de publicação desta Lei, para os interessados requererem a regularização das obras clandestinas e/ou irregulares.~~

~~Art. 8º Fica aberto o prazo de seis anos a contar da publicação desta Lei, para os interessados requererem a regularização das obras clandestinas e/ou irregulares, salvo para fins comerciais. (Redação dada pela Lei nº 2793/2011)~~

~~Art. 8º Fica aberto o prazo de cinco anos a contar da data da publicação desta Lei, para os interessados requererem a regularização das obras clandestinas e/ou irregulares, tanto comerciais quanto residências. (Redação dada pela Lei nº 2975/2013)~~

~~§ 1º Esgotado o prazo estabelecido, os proprietários das construções, cuja a regularização~~

~~não tenha sido requerida na forma desta Lei, ou que venha a ser indeferida, sujeitar-se-ão, além das penalidades pecuniárias previstas na legislação tributária municipal em vigor, a multas anuais correspondentes a 2,00 % (dois por cento) sobre o valor venal do imóvel edificado, enquanto perdurar a irregularidade, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis. (parágrafo promulgado dia 25/08/2008)~~

~~§ 2º O Setor Tributário da Prefeitura Municipal informará INSS toda e qualquer regularização de obra a ele requerida, cabendo ao requerente a comprovação junto ao INSS da prescrição alencada. (parágrafo promulgado dia 25/08/2008)~~

~~§ 3º As obras regularizadas na forma do "Caput" ficarão isentas do pagamento de IPTU sobre a diferença de área. (Redação acrescida pela Lei nº 2793/2011)~~

~~§ 3º Sobre as obras regularizadas na forma do caput deste artigo não será lançado, retroativamente, o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU respectivo, passando a ser considerada, a nova área do imóvel, somente a partir de 1º de janeiro do ano posterior ao da efetiva regularização. (Redação dada pela Lei nº 2975/2013)~~

Art. 8º Fica aberto o prazo de cinco anos a contar da data da publicação desta Lei, para os interessados requererem a regularização das obras clandestinas e/ou irregulares, tanto comerciais quanto residências.

§ 1º Esgotado o prazo estabelecido, os proprietários das construções, cuja a regularização não tenha sido requerida na forma desta Lei, ou que venha a ser indeferida, sujeitar-se-ão, além das penalidades pecuniárias previstas na legislação tributária municipal em vigor, a multas anuais correspondentes a 2,00 % (dois por cento) sobre o valor venal do imóvel edificado, enquanto perdurar a irregularidade, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

§ 2º O Setor Tributário da Prefeitura Municipal informará ao INSS toda e qualquer regularização de obra a ele requerida, cabendo ao requerente a comprovação junto ao INSS da prescrição alencada.

§ 3º Sobre as obras regularizadas na forma do caput deste artigo não será lançado, retroativamente, o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU respectivo, passando a ser considerada, a nova área do imóvel, somente a partir de 1º de janeiro do ano posterior ao da efetiva regularização. (Redação dada pela Lei nº 3700/2018)

TITULO IV DAS RESPONSABILIDADES

Art. 9º A responsabilidade sobre as edificações e sua manutenção é compartilhada pelos seguintes agentes:

§ 1º Município;

§ 2º Autor dos projetos;

§ 3º Executante e responsável técnico;

§ 4º Proprietário e/ou usuário.

Art. 10 As obras de construção, ampliação, reforma ou demolição somente podem ser executadas após exame, aprovação do projeto e concessão de licença pela Prefeitura Municipal e mediante a assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado, cadastrado na Prefeitura Municipal e em dia com os tributos municipais.

Parágrafo único. Excetuam-se dessa exigência as obras que, pela sua natureza e simplicidade, dispensarem a intervenção de profissional qualificado.

Art. 11 O município comunicará ao órgão de fiscalização profissional competente a atuação irregular do profissional que incorra em comprovada imperícia, má fé ou direção de obra não licenciada.

Art. 12 É da responsabilidade do Município:

§ 1º Aprovar projetos e licenciar obras em conformidade com a legislação pertinente;

§ 2º Controlar e fiscalizar obras;

§ 3º Fornecer a carta de Habite-se;

§ 4º Exigir manutenção permanente e preventiva das edificações em geral;

§ 5º Responsabilizar o proprietário do imóvel e/ou do profissional pelo descumprimento da legislação pertinente.

§ 6º O Município não se responsabiliza tecnicamente pelos projetos e obras que aprovar, pelas licenças para execução de obras que conceder e pelos habite-se que fornecer.

Art. 13 É da responsabilidade do autor do projeto:

§ 1º Elaborar projetos em conformidade com a legislação municipal e as normas técnicas;

§ 2º Acompanhar, junto a Prefeitura Municipal, todas as fases da aprovação do projeto;

§ 3º Responder pelo que é previsto no inciso II do Artigo 9º desta Lei, naquilo que lhe é imputável.

Art. 14 É da responsabilidade do executante e do responsável técnico:

§ 1º Edificar de acordo com o projeto previamente aprovado pela Administração;

§ 2º Responder por todas as conseqüências, diretas ou indiretas, advindas das modificações efetuadas no meio ambiente na zona de influência da obra, em especial, cortes, aterros, rebaixamento do lençol freático, erosão ou outras alterações danosas;

§ 3º Obter a concessão da carta de Habite-se;

Art. 15 É da responsabilidade do proprietário ou do usuário:

§ 1º Responder, na falta de responsável técnico, por todas as conseqüências, diretas ou indiretas, resultantes das alterações no meio ambiente natural na zona de influência da obra, como cortes, aterros, erosão e rebaixamento do lençol freático, ou outras modificações danosas;

§ 2º Manter o imóvel em conformidade com a legislação municipal, devendo promover consulta prévia e profissional legalmente qualificado para qualquer alteração construtiva na edificação;

§ 3º Manter permanentemente em bom estado de conservação as áreas de uso comum das edificações e as áreas públicas sob sua responsabilidade, tais como passeio, arborização, etc.;

§ 4º Promover a manutenção preventiva da edificação e de seus equipamentos.

Capítulo I

DA APROVAÇÃO DO PROJETO E DO LICENCIAMENTO DA OBRA

Art. 16 A execução de toda e qualquer obra ou serviço será precedida do pedido de aprovação do projeto e licença para a execução e é feita através de requerimento assinado pelo proprietário acompanhado dos seguintes documentos, os quais deverão ser assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico, em três vias:

§ 1º Projeto Arquitetônico contendo:

- a) planta de situação do terreno em relação à quadra, com suas dimensões e distâncias a uma das esquinas, indicação do norte magnético;
- b) planta de localização da edificação, indicando:
 - a posição relativa das divisas do lote, devidamente cotada;
 - área total do lote;
 - área ocupada pela edificação;
 - área total edificada;
 - número de pavimentos;
 - indicação do caimento das águas quando não contiver no projeto arquitetônico planta de cobertura;
- c) planta baixa dos pavimentos diferenciados da edificação, determinando a destinação de cada compartimento, cotas, áreas, piso, dimensões e aberturas;
- d) elevação de uma fachada voltada para a via pública;
- e) cortes transversal e longitudinal da edificação, com detalhes necessários para a clara interpretação do projeto, com as dimensões verticais e se necessário níveis dos pisos para entendimento do desenho;
- f) memorial descritivo da edificação e especificação dos materiais;
- g) projeto hidrossanitário e elétrico;

- h) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do projeto;
- i) cópia da matrícula do terreno em que será executada a obra e/ou autorização com firma reconhecida do proprietário autorizando a construção, ou contrato de promessa de compra e venda;
- j) comprovante de pagamento da taxa correspondente;
- k) requerimento por parte do proprietário ao setor competente solicitando a numeração do imóvel;
- l) apresentação de um dos seguintes documentos: certidão, escritura, contrato de compra e venda ou declaração do proprietário, com firma reconhecida, autorizando a construção.

§ 2º Quando se tratar de edificações industriais, para comércio ou serviços que impliquem na manipulação ou comercialização de produtos alimentícios, farmacêuticos ou químicos e as destinadas a assistência médico-hospitalar e hospedagem, é exigida a aprovação prévia pelo órgão competente, conforme dispõe o Decreto Estadual nº 23.430 de 24 de outubro de 1974.

§ 3º Os itens "a" e "b" podem ser expressos numa única planta.

§ 4º O item "g", quando se tratar de regularização fica dispensado a apresentação.

§ 5º O interessado deve estar em dia com o pagamento de tributos municipais para que a Prefeitura Municipal manifeste-se a respeito dos atos administrativos mencionados no artigo anterior.

Art. 17 As escalas exigidas para os projetos são:

§ 1º 1:100 ou indicada para as plantas de situação;

§ 2º 1:200 a 1:500 ou indicada para as plantas de localização e de cobertura;

§ 3º 1:50 para as plantas, cortes e fachadas;

§ 4º escala livre para detalhes.

§ 5º Em casos especiais, a critério da Prefeitura Municipal, podem ser aceitas outras escalas.

Art. 18 Após a informação favorável no processo, por parte do setor competente na Prefeitura Municipal, o interessado deve encaminhar os seguintes documentos, assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico:

§ 1º mais três vias do projeto arquitetônico;

§ 2º duas vias do projeto estrutural para prédios com mais de dois pavimentos;

§ 3º memorial e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do projeto de prevenção contra incêndios, se for o caso;

§ 4º anotações de Responsabilidade Técnica (ART) dos projetos complementares e da execução da obra.

Art. 19 A Prefeitura Municipal examinará o projeto arquitetônico no prazo de 15 (quinze) dias, expedirá a aprovação do projeto arquitetônico e o visto em todas as vias do projeto, com o carimbo, nome, data número do CREA e assinatura do engenheiro ou Arquiteto municipal responsável pela aprovação do mesmo.

Art. 20 A Prefeitura Municipal guardará em seu arquivo 1 (uma) via de todos os projetos aprovados e suas respectivas ARTs, devolvendo o restante ao interessado, que manterá uma das vias aprovadas, no local da obra, à disposição para a vistoria e fiscalização.

Capítulo II DA ALTERAÇÃO DO PROJETO APROVADO

Art. 21 As alterações em projetos aprovados são requeridas pelo interessado ao setor competente da Prefeitura Municipal, indicando as alterações que serão efetuadas e em caso de acréscimo de área deverá ser recolhida a diferença da licença para a aprovação e licença de construção.

Capítulo III DAS REFORMAS E DAS DEMOLIÇÕES

Art. 22 Nas obras de reforma, reconstrução ou ampliação, são efetuados os mesmos procedimentos de aprovação de projetos novos, indicando-se nas plantas as áreas a conservar, a demolir ou a construir, de acordo com as seguintes convenções de cores:

§ 1º cor natural da cópia heliográfica para as partes existentes a conservar;

§ 2º cor amarela para as partes a serem demolidas;

§ 3º cor vermelha para as partes novas a serem acrescentadas.

§ 4º Considera-se reforma, reconstrução ou ampliação, a execução de obra que implique em modificações na estrutura, nas fachadas, no número de andares, na cobertura ou na redução da área de compartimentos, podendo ou não haver alteração da área total da edificação.

Art. 23 A demolição de qualquer edificação só será executada mediante licença solicitada ao setor competente da Prefeitura Municipal, através de requerimento assinado pelo proprietário.

Capítulo IV DA VALIDADE E DA REVALIDAÇÃO DA APROVAÇÃO E DA LICENÇA PARA A EXECUÇÃO

Art. 24 A aprovação do projeto e licença para a execução tem validade pelo prazo de 03 (três) anos.

Art. 25 Findo o prazo estabelecido no artigo anterior sem que as obras tenham sido iniciadas, o interessado ou o responsável técnico requererá a revalidação da aprovação do projeto e da licença para execução, seguindo as disposições das leis vigentes e mediante o pagamento das taxas correspondentes.

Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo, a conclusão das fundações caracteriza obra iniciada.

Capítulo V

DA ISENÇÃO DE PROJETOS OU DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO

Art. 26 Estão isentos da apresentação de projeto, entretanto requererão licença, os seguintes serviços e obras:

§ 1º construção de muros no alinhamento do logradouro e de divisas do lote;

§ 2º rebaixamento do meio-fio;

§ 3º reparos que requeiram a execução de tapumes e andaimes no alinhamento;

§ 4º construções isentas de responsabilidade técnica pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Art. 27 Estão isentos de apresentação de projeto e de concessão de licença para execução os reparos não previstos no Artigo anterior.

Capítulo VI

DAS OBRAS PARALISADAS

Art. 28 No caso de paralisação de uma obra por mais de 03 (três) meses, será desimpedido o passeio público.

Capítulo VII

DO "HABITE-SE"

Art. 29 Concluídas as obras, o interessado requererá a Prefeitura Municipal de Jóia vistoria para a expedição do Habite-se e da numeração da edificação.

§ 1º considera-se concluída a obra estiver em condições de ser habitada e com todas as instalações testadas e em pleno funcionamento, inclusive com a fossa séptica concluída e sumidouro.

§ 2º nenhuma edificação pode ser ocupada sem que tenha sido expedido o respectivo

Habite-se.

§ 3º o fornecimento do Habite-se para condomínios por unidades autônomas, disciplinadas pela Lei do Parcelamento do Solo Urbano do Município, fica condicionado à conclusão das obras de urbanização exigidas.

Art. 30 Ao requerer o Habite-se e a numeração, o interessado encaminhará, em anexo, a seguinte documentação:

§ 1º Para habitação uni familiar isolada: requerimento solicitando o habite-se à Prefeitura Municipal junto com a cópia de enquadramento de habitação popular.

§ 2º Para edificações industriais:

I - requerimento padrão da Prefeitura solicitando o habite-se.

II - memorial das instalações para prevenção de incêndio com a ART da execução e manutenção;

III - licença de operação, expedida pela Secretaria Municipal da Saúde e do Meio Ambiente.

IV - Para as demais edificações:

a) requerimento padrão da Prefeitura solicitando o Habite-se

b) carta de entrega dos elevadores, quando for o caso;

c) memorial das instalações para prevenção de incêndio em 03 (três) vias, com a ART da execução e manutenção, quando for o caso;

d) ART da central de gás, quando for o caso.

Art. 31 O requerimento padrão para o Habite-se é assinado pelo proprietário ou pelo profissional responsável pela execução das obras.

Art. 32 É concedido o Habite-se parcial, quando a edificação possuir partes que possam ser ocupadas e utilizadas independentemente uma das outras, constituindo cada uma delas, uma unidade definida.

Parágrafo único. Nos casos de Habite-se parcial, o acesso às unidades é independente do acesso às obras.

Art. 33 Se, por ocasião da vistoria para o Habite-se, for constatado que a edificação não foi construída de acordo com o projeto aprovado, são tomadas as seguintes medidas:

§ 1º o proprietário é autuado conforme o que dispõe este Código;

§ 2º o projeto será regularizado, caso as alterações possam ser aprovadas;

§ 3º serão feitas as demolições e/ou as modificações necessárias à regularização da obra, caso as alterações não possam ser aprovadas.

Art. 34 A concessão do Habite-se pela Prefeitura Municipal está condicionada às ligações de água, energia elétrica e esgoto.

Art. 35 A Prefeitura Municipal fornecerá o Habite-se no prazo máximo de 15 (quinze) dias, prorrogáveis por igual período, a critério da Administração.

Capítulo VIII DAS PENALIDADES

SEÇÃO I DAS DIPOSIÇÕES GERAIS

Art. 36 O não cumprimento das disposições deste Código, além das penalidades previstas pela legislação específica, acarreta ao infrator as seguintes penas:

§ 1º multas;

§ 2º embargos;

§ 3º interdições;

§ 4º demolições;

Art. 37 Considera-se infrator o proprietário do imóvel.

Parágrafo único. Responderão, ainda, pela infração, os sucessores do proprietário do imóvel.

Art. 38 Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei a Prefeitura Municipal de Jóia notifica o infrator, concedendo o prazo de 15 (quinze) dias para a regularização da ocorrência, contados da data do recebimento da notificação pelo infrator, podendo ser prorrogado por mais 15 (quinze) dias desde que previamente justificado junto a Prefeitura Municipal.

Art. 39 O não cumprimento das exigências constantes da notificação, dentro do prazo concedido, acarreta a lavratura do competente auto de Infração em 04 (quatro) vias, ficando as 03 (três) primeiras em poder da Prefeitura Municipal e a última, entregue ao autuado.

Art. 40 O Auto de Infração deve conter:

§ 1º a data e o local da infração;

§ 2º a razão da infração;

§ 3º nome, endereço e assinatura do infrator;

§ 4º nome, assinatura e categoria funcional do autuante;

§ 5º nome, endereço e assinatura das testemunhas, quando houver.

§ 6º Se o infrator não for encontrado no local onde ocorreu a infração ou negar-se a assinar o Auto de Infração, este será remetido via correio com Aviso de Recebimento e, após 3(três) dias, o infrator será considerado intimado para todos os efeitos legais.

Art. 41 O infrator tem o prazo de 8 (oito) dias para apresentar defesa escrita, que é encaminhada ao órgão competente para decisão final.

Art. 42 Se a infração é considerada passível de penalidade, será dado o conhecimento da mesma ao infrator mediante entrega da 3ª via do Auto de Infração acompanhado do respectivo despacho da autoridade municipal que a aplicou.

§ 1º Em caso de multa, o infrator tem o prazo de 8 (oito) dias para efetuar o pagamento, ou depositar o valor da mesma para efeito de recurso.

§ 2º Se o recurso não for provido ou se for provido parcialmente, da importância depositada será paga a multa imposta.

§ 3º Nos casos de embargos e interdição, a pena é imediatamente acatada, até que sejam satisfeitas todas as exigências que a determinaram.

§ 4º Nos casos de demolição, a autoridade competente estipula o prazo para o cumprimento da pena.

Art. 43 Cabe execução judicial sempre que decorrido o prazo estipulado sem que haja a interposição de recursos e o infrator não tenha cumprido a penalidade imposta.

SEÇÃO II DAS MULTAS

Art. 44 Pelas infrações das disposições do presente Código sem prejuízo de outras providências previstas, será aplicada a multa de 10 (dez) URM (Unidade de Referência Municipal) sobre cada inciso deste Artigo, quando:

§ 1º As obras são iniciadas ou estiverem sendo executadas sem a necessária licença da Prefeitura Municipal;

§ 2º Quando faltar o projeto e o alvará de execução de obra e outros documentos exigidos no local da obra;

§ 3º As obras são executadas em desacordo com o projeto aprovado ou licença concedida;

§ 4º Se, decorrido trinta (30) dias da conclusão da obra, não for requerida a vistoria;

§ 5º Se ocupar o prédio sem o habite-se;

§ 6º Se não for respeitado o embargo determinado;

§ 7º No caso de não serem observadas as prescrições sobre andaimes e tapumes;

§ 8º Quando ocorrer a obstrução de passeios e demais logradouros públicos;

§ 9º Quando, vencido o prazo do licenciamento, prosseguir a obra sem a necessária prorrogação do prazo.

§ 10 As obras estiverem sendo executadas sem profissional legalmente habilitado;

§ 11 Se os Laudos Técnicos exigidos nesta Lei não forem entregues nos prazos estabelecidos;

§ 12 Se não forem cumpridas as determinações dos Laudos Técnicos exigidos nesta Lei;

§ 13 O infrator terá o prazo de 8 (oito) dias, contados de sua notificação, para efetuar o pagamento ou depositar o valor da multa para efeito de recurso.

§ 14 Ultrapassado o prazo do parágrafo anterior, sem o devido pagamento, o Município expedirá uma Certidão de Dívida Ativa, com a finalidade de proceder a cobrança judicial.

SEÇÃO III DOS EMBARGOS

Art. 45 Sem prejuízo de outras penalidades, as obras em andamento são embargadas quando incorrerem nos incisos I a III do Art. 38, ou sempre que estiver em risco a estabilidade da obra, com perigo para o público ou para os operários que a executam.

SEÇÃO IV DA INTERDIÇÃO

Art. 46 Sem prejuízos de outras penalidades, uma edificação completa ou parte de suas dependências podem ser interditadas, se incorre no caso previsto no inciso V do artigo 38, ou sempre que oferecer riscos aos seus habitantes ou ao público em geral.

SEÇÃO V DA DEMOLIÇÃO

Art. 47 A Prefeitura Municipal determina a demolição total ou parcial de uma edificação quando:

§ 1º Incorrer nos casos previstos nos incisos I e II do artigo 44 se não for cumprido o Auto de Embargo;

§ 2º For executada sem observância de alinhamento fornecido pela Prefeitura Municipal;

§ 3º For executada em desacordo com as Normas Técnicas gerais e específicas deste Código;

§ 4º For considerada como risco iminente à segurança pública.

TÍTULO V OBRIGAÇÕES A SEREM CUMPRIDAS DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS

Capítulo I DOS MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

Art. 48 Os materiais devem satisfazer as Normas de qualidade relativas à sua ampliação na construção e ao que dispõe a ABNT em relação ao caso.

Capítulo II DOS TERRENOS E FUNDAÇÕES

Art. 49 Somente é expedido Alvará de Licença para construir, reconstruir ou ampliar edificações em terrenos que atendam as seguintes condições:

§ 1º Testada para via pública oficialmente reconhecida;

§ 2º Após vistoriadas e aprovadas pela Prefeitura Municipal as obras de infra-estrutura urbana, quando se tratar de terreno resultante de parcelamento de solo ou em unidades autônomas dos condomínios regidos pela Lei Federal nº 4.591.

Art. 50 Não são licenciadas construções localizadas em:

§ 1º Terrenos alagadiços sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

§ 2º Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

§ 3º Terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificações;

§ 4º Áreas de preservação ecológica;

§ 5º Áreas previstas como "não edificadas" por legislação municipal, estadual ou federal.

Art. 51 As fundações são completamente independentes das edificações vizinhas e ficam

situadas inteiramente dentro dos limites do lote.

Capítulo III DOS PASSEIOS

Art. 52 Os terrenos, edificados ou não, situados em vias providas de pavimentação, tem seus passeios pavimentados pelo proprietário.

§ 1º Caso o proprietário não executar a obra de pavimentação do passeio, poderá o município fazê-lo e cobrar o valor da obra do mesmo.

§ 2º A Prefeitura Municipal poderá firmar parceria com os proprietários dos terrenos, visando a construção dos passeios públicos, a ser regulamentado por Lei Complementar.

Art. 53 O rebaixamento do meio-fio para acesso a garagem não poderá ter a extensão maior que a metade da testada do terreno.

Art. 54 O rebaixamento do meio fio não ocupará largura superior a 0,50m (cinquenta centímetros) do passeio, nem avançará sobre o leito da via.

Art. 55 A rampa de acesso assim como os degraus ou muros situam-se integralmente no interior do lote.

Parágrafo único: Nas edificações já existentes e onde será reformada para destinação pública e comercial, poderá possuir rampa de acessibilidade sobre o passeio público, mediante Projeto de um responsável técnico, onde deverá ter uma faixa livre, sem obstruções, para circulação de pedestres. (Redação acrescida pela Lei nº 3511/2017)

Capítulo IV DOS TAPUMES E ANDAIMES

Art. 56 A execução de qualquer obra deverá ser feita em condições que garantam a segurança dos lotes vizinhos e de quem transita no logradouro.

Art. 57 Os andaimes devem satisfazer as seguintes condições:

§ 1º Apresentar perfeitas condições de segurança e observar distâncias mínimas em relação à rede de energia elétrica de acordo com as normas brasileiras devendo, se necessário, ser consultada a concessionária de energia elétrica para eventual desligamento ou isolamento temporário da rede;

§ 2º Ocupar no máximo a largura do passeio menos 1m (um metro) e ser com menos de 4m (quatro metros) de altura em relação a este, observar passagem livre de 2,5m (dois vírgula cinco metros) de altura;

§ 3º Ser dotado de proteção em todas as faces livres para impedir a queda de materiais;

§ 4º Ser executado de forma a não prejudicar a arborização, a sinalização de placas e a iluminação pública.

§ 5º Em caso de prejuízo para a arborização, esta deverá ser reconstituída pelo proprietário.

Art. 58 A proteção por tapumes, será exigida pelo Município, nas obras de prédios comerciais com marquise e/ou segundo piso.

Art. 59 Após o término das obras, os tapumes devem ser retirados no prazo máximo de 10 (dez) dias.

Capítulo V DOS ENTRE PISOS

Art. 60 Os entre pisos das edificações são incombustíveis.

Parágrafo único. É permitido o emprego de madeira ou similar nos entre pisos de edificações de uma economia com até 2 (dois) pavimentos, exceto nos locais de diversões, reuniões públicas e estabelecimentos industriais.

Capítulo VI CONSERVAÇÃO E LIMPEZA DOS LOGRADOUROS E PROTEÇÃO ÀS PROPRIEDADES

Art. 61 Durante a execução das obras, o profissional responsável deve por em prática todas as medidas necessárias para que os logradouros, no trecho fronteiro à obra, sejam mantidos em estado permanente de limpeza e conservação.

Art. 62 Nenhum material pode permanecer no logradouro público senão o tempo necessário para sua descarga e remoção.

Art. 63 No caso de se verificar a paralisação por mais de 90 (noventa dias), a construção deve:

§ 1º Ter todos os seus vãos fechados de maneira segura e conveniente;

§ 2º Ter seus andaimes e tapumes removidos, se construídos sobre o passeio.

TÍTULO VI CONDIÇÕES RELATIVAS A TERRENOS

Capítulo I DOS TERRENOS NÃO EDIFICADOS

Art. 64 Os terrenos não edificados são mantidos limpos e drenados às expensas dos proprietários, podendo para isso a Prefeitura determinar as obras necessárias, inclusive

por parcerias.

Art. 65 Nos terrenos não edificados situados nos logradouros providos de pavimentação, é exigido o fechamento da testada por meio de cerca de tela ou muro de modo a impedir que a terra não se deposite nas calçadas.

Art. 66 Na hipótese de desatendimento das condições estipuladas neste capítulo, nos prazos estabelecidos em notificação regulamentar expedida pelo competente órgão municipal, pode o Município tomar a si a execução dos serviços, cobrando do proprietário o respectivo custo, acrescido de juros e correção na forma da lei.

Capítulo II DOS TERRENOS EDIFICADOS

Art. 67 Os terrenos ou áreas abertas construídas junto à divisa, ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da mesma, tem muro de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura.

Art. 68 Os muros que subdividem um pátio de ventilação e iluminação, principal ou secundário, aberto ou fechado, não podem ultrapassar a altura de 2m (dois metros), a não ser que cada um dos pátios resultantes satisfaça, independentemente, as condições exigidas por este Código.

§ 1º Os portões do tipo "contra - peso" deverão obedecer afastamento tal que, quando abertos, de qualquer modo, possa causar danos à segurança física de pessoas e à segurança pública em geral.

§ 2º Excetua-se do disposto neste Artigo as residências uni familiares, em terrenos isolados.

Capítulo III DA PROTEÇÃO E FIXAÇÃO DE TERRAS

Art. 69 Em terrenos que, por sua natureza, estão sujeitos à ação erosiva e que, pela sua localização, possam ocasionar problemas à segurança de edificações próximas bem como a limpeza e livre trânsito dos passeios e logradouros, é obrigatória a execução de medidas visando a necessária proteção segundo os processos usuais de conservação do solo.

Art. 70 Os desmontes de rocha a fogo, dentro do perímetro urbano, devem oferecer completa segurança ao entorno, em especial às edificações lindeiras.

Art. 71 Em caso de cortes ou aterros junto às divisas do lote, os terrenos lindeiros devem ter reconstruídos seus perfis e vegetação originais, devendo, para isto, ser executadas as obras necessárias, tais como muro ou arrimo, drenagem, contenção de encostas, replantio, entre outros.

Art. 72 A licença para execução de escavações, cortes e aterros com mais de 3m (três metros) de altura ou profundidade em relação ao perfil natural do terreno pode ser precedida de estudo de viabilidade técnica a critério da municipalidade, com vistas à verificação das condições de segurança e de preservação ambiental.

TÍTULO VII DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

Capítulo I DAS PAREDES E DOS PISOS

Art. 73 As paredes em alvenaria das edificações, sem estrutura em concreto armado ou metálica, são assentadas sobre o respaldo dos alicerces, devidamente impermeabilizados, e tem as seguintes espessuras mínimas:

§ 1º 0,25m (vinte e cinco centímetros) para paredes externas;

§ 2º 0,15m (quinze centímetros) para paredes internas;

§ 3º 0,10m (dez centímetros) para paredes internas de simples vedação, sem função estrutural.

§ 4º Para efeito do presente Código são consideradas como paredes internas as voltadas para poços de ventilação e terraços de serviços.

§ 5º Nas edificações de até dois pavimentos são permitidas paredes externas de quinze centímetros.

Art. 74 As paredes de alvenaria em edificações com estrutura metálica ou concreto armado tem estrutura mínima de 0,15m (quinze centímetros), salvo quando constituem divisões internas de compartimentos sanitários que podem ter espessura mínima de 0,10m (dez centímetros).

Parágrafo único. As espessuras mínimas de paredes constantes das portas, fachadas e saliências, poderão ser alteradas quando são utilizados materiais de natureza diversa, desde que possuam comprovadamente, no mínimo, os mesmos índices de resistência e impermeabilidade.

Art. 75 Em qualquer caso, as paredes em alvenaria que constituam divisas de economias distintas tem espessura mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros).

Art. 76 Na subdivisão de compartimentos, como escritórios e consultórios, é admitida a utilização de materiais sem comprovação das características mencionadas no art. 48.

Art. 77 As paredes externas quando em contato com o solo circundante recebem revestimento externo impermeável até 0,10m (dez centímetros) acima do nível deste solo.

Art. 78 Os pisos que separam os pavimentos de uma edificação de uso coletivo devem observar os índices técnicos de resistência, impermeabilidade, isolamento acústico e resistência a fogo correspondentes a uma laje de concreto armado com espessura mínima de 0,8m (oito centímetros).

Capítulo II DOS BALANÇOS

Art. 79 Os balanços, obrigatoriamente, localizam-se dentro do lote, obedecendo as seguintes condições:

§ 1º Altura mínima de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) em relação ao nível do passeio;

§ 2º Altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) em relação ao nível de recuo do ajardinamento;

Capítulo III DOS JIRAUS E MEZANINOS

Art. 80 É permitida a construção de jiraus ou mezaninos desde que o espaço aproveitável não resulte em prejuízo para as condições de ventilação, iluminação e segurança dos compartimentos onde estas construções são executadas.

Art. 81 Os jiraus ou mezaninos atendem as seguintes condições:

§ 1º Passagem livre, por baixo, com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

§ 2º Construção em madeira ou outro material de resistência superior;

§ 3º Escada de acesso.

Art. 82 Não é permitido o fechamento de jiraus ou mezaninos com paredes ou divisões de qualquer espécie.

Capítulo IV DOS REVESTIMENTOS

Art. 83 Os sanitários, as áreas de serviço, as lavanderias e as cozinhas tem:

§ 1º Paredes revestidas com material lavável, impermeável e resistente até altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

§ 2º Piso pavimentado com material lavável, impermeável e resistente.

Art. 84 Os acessos e as circulações de uso coletivo são revestidos com piso antiderrapante, incombustível, lavável e impermeável.

Art. 85 Os demais compartimentos são convenientemente revestidos com material adequado ao uso ou atividades a que se destinam à edificação.

Capítulo V DAS COBERTURAS

Art. 86 As coberturas de qualquer natureza, observam as Normas Técnicas oficiais específicas dos materiais utilizados, no que diz respeito à resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, resistência e impermeabilidade.

Art. 87 As coberturas de qualquer natureza são feitas de modo a impedir despejos de águas pluviais sobre os lotes vizinhos e o passeio público.

Capítulo VI DOS TOLDOS E ACESSOS COBERTOS

Art. 88 A colocação de toldos é permitida sobre o recuo-jardim ou passeio, desde que atendidas as seguintes condições:

§ 1º Ter estrutura metálica ou equivalente;

§ 2º Serem engatadas na edificação, sem colunas de apoio;

§ 3º Ter balanço máximo de 2,00m (dois metros), ficando 0,50m (cinquenta centímetros) aquém do meio-fio;

§ 4º Não possuir elementos abaixo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) em relação ao nível do terreno;

§ 5º Não prejudicar a arborização e a iluminação pública e não ocultar as placas de utilidade pública;

§ 6º Ter afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas.

Art. 89 Os acessos cobertos são permitidos na parte frontal às entradas principais de hotéis, hospitais, clubes, cinemas e teatros, desde que atendidas às seguintes condições:

§ 1º Ter estrutura metálica ou equivalente;

§ 2º Ter apoios, exclusivamente, no alinhamento, afastados 0,50m (cinquenta centímetros) do meio-fio;

§ 3º Observar passagem livre de altura não inferior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

§ 4º Ter largura máxima de 2,00m (dois metros).

Capítulo VII DAS PORTAS

Art. 90 As portas tem altura mínima de 2,00m (dois metros) e largura mínima:

§ 1º Porta de entrada principal, 0,90m (noventa centímetros) para as economias; 1,2m (um metro e vinte centímetros) para habitações múltiplas com até 4 (quatro) pavimentos e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para mais de 4 (quatro) pavimentos.

§ 2º Acesso às unidades autônomas dos prédios destinados à habitação e escritórios, bem como portas secundárias de uso comum - 0,80m (oitenta centímetros);

§ 3º Portas internas de unidades autônomas - 0,70m (setenta centímetros);

§ 4º Portas de compartimentos sanitários e secundárias - 0,60m (sessenta centímetros).

Capítulo VIII DAS FACHADAS E SALIÊNCIAS

Art. 91 A edificação apresenta acabamento em todas as fachadas, sendo livre a composição destas desde que não contrariem as disposições desta Lei.

Art. 92 Nas fachadas situadas no alinhamento, as saliências tem, no máximo, 0,10m (dez centímetros) quando situadas até a altura de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) em relação ao nível do passeio.

Parágrafo único. Para efeitos deste Código, consideram-se saliências os elementos que sobressaem ao plano de fachada.

Art. 93 As marquises da fachada das edificações situadas no alinhamento obedecem às Normas do Capítulo das Marquises.

Capítulo IX DAS MARQUISES

Art. 94 É obrigatória a construção de marquises em toda a testada da edificação, de mais de 1 pavimento (exceto térreo), construído no alinhamento ou dele recuada a menos de 4,00m (quatro metros) que tenha destinação não residencial, no pavimento térreo.

Art. 95 As marquises atendem as seguintes condições:

§ 1º Balanço mínimo de 1,00m (um metro).

§ 2º Serem construídas de tal forma que não prejudiquem a arborização, sinalização ou artefato de iluminação pública;

§ 3º Serem construídas de forma a permitir a circulação eventual em caso de sinistro;

§ 4º Serem impermeabilizadas, recebendo manutenção periódica;

§ 5º Serem construídas, na totalidade de seus elementos, de material incombustível e resistente à ação do tempo;

§ 6º Serem providos de dispositivo que impeça a queda de água sobre o passeio.

§ 7º Seus elementos estruturados ou decorativos devem ter dimensão máxima de 0,80m (oitenta centímetros) no sentido vertical.

§ 8º É obrigatória a colocação de platibanda quando a marquise não for de concreto.

§ 9º Sobre a marquise é proibida a instalação de quaisquer equipamentos.

Capítulo V DAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 96 São consideradas áreas de circulação os corredores, escadas e rampas, os elevadores e escadas rolantes, os vestíbulos, portarias e saídas, os vãos de passagem e portas.

Parágrafo único. Todas as áreas de circulação devem ser mantidas livres e desimpedidas de qualquer obstáculo ao trânsito de pessoas.

SEÇÃO I DAS ESCADAS

Art. 97 As escadas permitem passagem livre com altura igual ou superior a 2,00m (dois metros) e obedecem as seguintes larguras mínimas:

§ 1º Escadas destinadas a uso eventual - 0,60m (sessenta centímetros);

§ 2º Escadas internas de uma mesma economia, em prédios de habitação uni familiar, coletiva ou de escritórios - 1,00m (um metro);

§ 3º Escadas que atendem mais de uma economia, em prédios de habitação coletiva - 1,20m (um metro e vinte centímetros);

§ 4º Escadas que atendem mais de uma economia, em prédios de escritórios - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

Art. 98 É obrigatório o uso de patamar intermediário, com extensão mínima de 0,80m (oitenta centímetros), sempre que o número de degraus consecutivos for superior a (16 dezesseis).

Art. 99 Todas as escadas tem corrimão contínuo em, no mínimo, 1(uma) das laterais, obedecendo as seguintes condições:

§ 1º Altura mínima de 0,85m (oitenta e cinco centímetros) em relação a qualquer ponto dos degraus;

§ 2º Permitir que a mão possa correr livremente na face superior e nas laterais;

§ 3º Prolongamento mínimo de 0,30m (trinta centímetros) antes do primeiro e após o último degrau.

Art. 100 A existência de elevador ou escada rolante não dispensa a construção da escada.

SEÇÃO II DAS RAMPAS

Art. 101 As rampas destinadas ao uso de pedestres tem:

§ 1º Passagem com altura mínima de 2,00m (dois metros);

§ 2º Largura mínima de:

I - 1,00m (um metro) para o interior de unidades autônomas;

II - 1,20m (um metro e vinte centímetros) para uso comum em prédios de habitação coletiva;

III - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para uso comum em prédios comerciais de serviços.

§ 3º Declividade máxima correspondente a 12% (doze por cento) do seu compartimento;

§ 4º Piso antiderrapante;

§ 5º Corrimão.

§ 6º Na impossibilidade de construção de rampas, a portaria deve estar no mesmo nível da calçada.

SEÇÃO III DOS CORREDORES

Art. 102 Os corredores devem ter:

§ 1º Pé-direito livre mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

§ 2º Largura mínima de:

I - 0.90m (noventa centímetros) para o interior de unidades autônomas;

II - 1,20m (um metro e vinte centímetros) para uso comum em prédios de habitação coletiva;

III - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para uso comum em prédios de escritório.

§ 3º Aberturas para ventilação, no mínimo, a cada 15,00m (quinze metros).

Capítulo XI DAS ÁREAS DE ILUMINAÇÃO E DE VENTILAÇÃO

Art. 103 Para fins do presente Código, as áreas de ventilação e de iluminação podem ser abertas ou fechadas.

§ 1º As áreas abertas (pátio aberto) são aquelas cujo perímetro é aberto em um dos seus lados em, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 2º As áreas fechadas (pátio fechado) são aquelas limitadas em todo o seu perímetro por paredes ou linhas de divisa do lote.

Art. 104 As áreas fechadas:

§ 1º Tem área mínima de 2.25m² (dois metros quadrados e vinte e cinco decímetros) e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa;

§ 2º São visitáveis na base;

§ 3º Tem acabamento em todas as paredes.

Art. 105 Para fins de dimensionamento das áreas fechadas, a área de serviço é considerada compartimento.

Art. 106 A distância mínima frontal entre aberturas de economias distintas numa mesma edificação, é de 4,00m (quatro metros) para compartimento do tipo Principal e de 2,00m (dois metros) para compartimentos do tipo secundário.

Parágrafo único. Quando se tratar de mais de uma edificação que constituam economias distintas num mesmo lote, a distância mínima frontal entre aberturas de compartimentos do tipo Principal é de 4,00m (quatro metros) e, entre aberturas de compartimentos do tipo Secundário, é de 3,00m (três metros).

Art. 107 No caso de compartimentos que tem sua ventilação e iluminação realizadas através de vãos situados em varandas, estes vãos tem sua largura igual ou superior a 1,5 (uma vez e meia) vezes a profundidade.

Art. 108 A área utilizada para ventilação e iluminação simultânea de diferentes tipos de compartimentos é dimensionada atendendo aos requisitos estabelecidos para o compartimento de maior exigência.

Art. 109 As áreas dos vãos de iluminação e ventilação deverão ser no mínimo de 1/12 (um doze avos) da área do piso a que servem. Nos sanitários a área mínima deve ser de 0,60m² (sessenta centímetros)

TÍTULO VIII DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 110 Conforme o uso a que se destinam, as edificações classificam-se:

§ 1º Residenciais: as destinadas à habitação uni familiar ou multifamiliar;

§ 2º Comerciais: as destinadas à compra e venda de mercadorias;

§ 3º Serviços: as destinadas ao fornecimento de determinada utilidade;

§ 4º Indústrias: as destinadas a qualquer operação definida como de transformação de matéria prima pela legislação federal;

§ 5º Institucionais: as destinadas às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião, recreação, lazer e administração pública;

§ 6º Mistas: as que reúnem em um mesmo bloco arquitetônico, duas ou mais categorias de uso.

Capítulo I DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 111 São edificações residenciais aquelas destinadas, basicamente, à atividade de moradia, seja do tipo uni familiar, multifamiliar ou coletiva (grupo social equivalente à família).

SEÇÃO I DAS CASAS

Art. 112 As casas têm, no mínimo, ambientes de sala, dormitório, cozinha e sanitário.

Art. 113 As casas construídas em madeira ou outros materiais não resistentes ao fogo, observam o afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de

qualquer divisa do terreno e 3,00m (três metros) de outra economia de madeira ou material similar, no mesmo lote.

§ 1º O afastamento de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) não se aplica às divisas em que a parede externa for de alvenaria ou material equivalente.

§ 2º O recuo da construção será de 4,00m (quatro metros) do alinhamento do lote.

SEÇÃO II DOS EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS

Art. 114 É obrigatório aos edifícios residenciais os seguintes requisitos:

§ 1º Estrutura de entre pisos que observem os índices técnicos de resistência, impermeabilidade, isolamento acústico e resistência a fogo correspondente de uma laje de concreto armado com estrutura mínima de 0,08m (oito centímetros)

§ 2º Materiais, elementos da construção e Normas Técnicas de acordo com as Normas Administrativas do presente código;

§ 3º Circulações de uso condominial de acordo com o título V;

§ 4º Iluminação e ventilação de acordo com o Título VI;

§ 5º Instalações e equipamentos atendendo ao Título IV;

§ 6º Instalações sanitárias de serviços compostas de, no mínimo, vaso sanitário e lavatório.

§ 7º Aos prédios mistos, nos quais uma das atividades for residenciais, é obrigatório:

I - Acessos e circulações totalmente independentes;

II - Atividades implantadas classificadas como não incômodas, nocivas ou perigosas;

Art. 115 Cada unidade autônoma é constituída de, no mínimo, um compartimento principal, uma cozinha, uma lavanderia, e um sanitário, cujas áreas úteis somadas, determinam a área útil mínima da unidade.

Parágrafo único. Nas condições estabelecidas neste artigo, a cozinha tem ventilação própria, não sendo admitida a ventilação natural por duto, aceitando-se o processo mecânico.

Art. 116 Os compartimentos principais tem pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros).

Art. 117 Os sanitários tem, no mínimo, o seguinte:

§ 1º Pé-direito de 2,20m. (dois metros e vinte centímetros);

§ 2º Vaso sanitário e lavatório;

§ 3º Dimensões tais que permitem a instalação dos aparelhos, garantindo uma circulação de acesso aos mesmos de largura não inferior a 0,60m (sessenta centímetros), afastamento de 0,15m (quinze centímetros) entre si, e 0,20m (vinte centímetros) das paredes laterais.

§ 4º Paredes até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e pisos revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente.

Art. 118 As cozinhas tem, no mínimo, o seguinte:

§ 1º Pé-direito de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

§ 2º Tampo com pia;

§ 3º Dimensões tais que permitam a instalação do refrigerador, fogão e balcão para pia garantindo uma circulação geral de acesso aos mesmos de largura não inferior a 0,80m (oitenta centímetros);

§ 4º Paredes até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e pisos revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente.

Art. 119 As lavanderias tem, no mínimo, o seguinte:

§ 1º Pé-direito de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

§ 2º Tampo com pia;

§ 3º Dimensões tais que permitam a instalação do tanque, máquina de lavar e espaço para botijão de gás (13 kg), garantindo uma circulação geral de acesso aos mesmos de largura não inferior a 0,60m (sessenta centímetros).

§ 4º Paredes até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e pisos revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente.

Capítulo II DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

Art. 120 São edificações não residenciais, aquelas destinadas à instalação de atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais e institucionais.

Art. 121 As edificações não residenciais deverão obedecer quanto às normas técnicas e instalações referidas nos artigos 112 a 115;

Parágrafo único. ter pé-direito mínimo 3,00m (três metros) no pavimento térreo quando houver marquise.

Art. 122 É obrigatório aos refeitórios, cozinhas, copas, depósitos de gêneros alimentícios (despensas), lavanderias e ambulatórios:

§ 1º Serem dimensionados conforme equipamentos específicos;

§ 2º Terem piso e paredes até a altura mínima de 2,00m (dois metros), revestidos com material liso, lavável, impermeável, e resistente.

Art. 123 É obrigatório às áreas de estacionamento descobertas em centros comerciais, supermercados, pavilhões, ginásios e estádios.

SEÇÃO I DAS LOJAS

Art. 124 As lojas são edificações destinadas, basicamente, ao comércio e prestação de serviços.

Art. 125 As, lojas, além das demais disposições do presente Código que lhes são aplicáveis têm:

§ 1º Instalações sanitárias separadas por sexo, na proporção de um conjunto de vaso e lavatório, calculada na razão de um sanitário para cada trinta (30) pessoas. (parágrafo promulgado dia 25/08/2008)

§ 2º Instalações sanitárias para uso público, nas lojas de médio e grande porte na razão de um conjunto de vaso e lavatório para cada 600,00 m² (seiscentos metros quadrados) de área de piso de salão, localizados em área de fácil acesso ou junto às circulações verticais. (parágrafo promulgado dia 25/08/2008)

§ 3º É exigido apenas 1 (um) sanitário nas lojas que não ultrapassam 150m² (cento e cinquenta metros quadrados). (parágrafo promulgado dia 25/08/2008)

SEÇÃO II DOS HOTÉIS E CONGÊNERES

Art. 126 As edificações destinadas a hotéis e congêneres, além das disposições do presente Código que são aplicáveis têm:

§ 1º Vestíbulo com local para instalação de portaria;

§ 2º Local para guarda de bagagens;

§ 3º Elevador quando com mais de 3 (três) pavimentos;

§ 4º Os compartimentos destinados a alojamento atendendo:

I - de quando na forma de dormitórios isolados, área mínima 9,00m² (nove metros quadrados);

II - em cada pavimento, instalações sanitárias separadas por sexo, na proporção de um vaso sanitário, um local para chuveiro e um lavatório, no mínimo, para cada grupo de 3 (três) dormitórios que não possuam sanitários privativos;

§ 5º Vestiários e instalações sanitárias de serviço, separados por sexo, compostos de, no mínimo, vaso sanitário, lavatório e local para chuveiro;

Art. 127 As pensões e similares podem ter a área dos dormitórios reduzida para 7,00m² (sete metros quadrados) e o número de sanitários, separados por sexo, calculado na proporção de um conjunto para cada 05 (cinco) dormitórios.

SEÇÃO III DAS ESCOLAS

Art. 128 Às edificações destinadas a escolas, além das disposições do presente Código que lhes são aplicáveis, é obrigatório:

§ 1º ter instalações sanitárias obedecendo às seguintes proporções:

I - masculino: 1 (um) vaso sanitário e um lavatório para cada 50 (cinquenta) alunos e 1 (um) mictório para cada 25 (vinte e cinco) alunos;

II - feminino: 1 (um) vaso sanitário para cada 20 (vinte) alunas e um lavatório para cada 50 (cinquenta) alunas;

III - funcionários: 1 (um) conjunto de lavatório, vaso sanitário e local para chuveiro para cada grupo de 20 (vinte);

IV - professores: 1 (um) conjunto de vaso sanitário e lavatório para cada grupo de 20 (vinte);

§ 2º Pode ser única a instalação sanitária destinada aos professores e funcionários, desde que observadas as proporções respectivas.

§ 3º Garantir fácil acesso aos portadores de deficiência física e necessidades especiais às dependências de uso coletivo, administração e todas as salas de aula, bem como 01 (um) sanitário feminino e 1 (um) masculino, os quais deverão conter vaso sanitário e lavatório adaptados.

Art. 129 As escolas de Ensino Fundamental e Médio deverão ter, no mínimo, um

bebedouro para cada 150 (cento e cinquenta) alunos.

Art. 130 As salas de aula satisfazem as seguintes condições:

§ 1º Pé-direito mínimo de 3,00m (três metros);

§ 2º Nas escolas de Ensino Fundamental e Médio:

I - comprimento máximo de 8,00m (oito metros);

II - largura não excedendo a 2,5 (duas vezes e meia) a distância do piso à verga das janelas principais;

III - área calculada à razão de 1,20m² (um metro e vinte centímetros quadrados) no mínimo, por aluno, não podendo ter área inferior a 15,00m² (quinze metros quadrados).

SEÇÃO IV DAS CRECHES, MATERNAIS E JARDINS DE INFÂNCIA.

Art. 131 As edificações destinadas a creches, maternais e jardins de infância, além das disposições do presente Código que lhes são aplicáveis.

SEÇÃO V DOS CINEMAS, TEATROS, AUDITÓRIOS E ASSEMBLHADOS.

Art. 132 Às edificações destinadas a cinema, auditórios e assemblhados, além das disposições do presente Código que lhes são aplicáveis é obrigatório:

§ 1º Instalações sanitárias separadas por sexo, com fácil acesso,

§ 2º Instalação sanitária de serviço composta, no mínimo, de vaso, lavatório e local para chuveiro;

§ 3º Aos corredores completa independência, relativamente às economias contíguas e superpostas;

§ 4º Sala de espera contígua e de fácil acesso à sala de espetáculos com área mínima de 0,20m² (vinte centímetros quadrados) por pessoa, calculada sobre a capacidade total;

§ 5º Serem equipados, no mínimo, com renovação mecânica de ar;

§ 6º Instalação de energia elétrica de emergência;

§ 7º Isolamento acústico;

§ 8º Instalação preventiva contra incêndio de acordo com as normas vigentes.

§ 9º Em auditórios de estabelecimentos de ensino, podem ser dispensadas as exigências dos incisos I, II, IV e VI, devendo haver possibilidade de uso dos sanitários existentes em outras dependências do prédio.

SEÇÃO VI DOS TEMPLOS

Art. 133 Às edificações destinadas a templos, além das disposições do presente Código que lhes são aplicáveis é obrigatório:

§ 1º Vãos que permitam ventilação;

§ 2º Instalações sanitárias para uso público, separadas por sexo, com fácil acesso, compostas de vaso e lavatório;

§ 3º Instalação preventiva contra incêndio de acordo com as normas vigentes;

§ 4º Terem portas, corredores e escadas dimensionadas de acordo com as normas estabelecidas para cinemas e teatros.

SEÇÃO VII DOS GINÁSIOS

Art. 134 Os ginásios, com ou sem arquibancadas, são edificações destinadas à prática de esportes.

Art. 135 Os ginásios, além das disposições do presente Código que lhes são aplicáveis têm:

§ 1º Instalação sanitária para uso público, separada por sexo, com fácil acesso;

§ 2º Instalações sanitárias para uso exclusivo dos atletas, separadas por sexo, com chuveiros;

§ 3º Fácil acesso das acomodações, a 01 (um) sanitário masculino e 01 (um) sanitário feminino e 01 (um) feminino, no mínimo, para portadores de deficiência física;

§ 4º Vestiários.

SEÇÃO VIII DOS HOSPITAIS E CONGÊNERES

Art. 136 As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e congêneres, além das disposições do presente Código que lhes são aplicáveis é obrigatório:

§ 1º Pé-direito mínimo de 3,00m (três metros) exceto em corredores com pavimentação de

material liso, resistente, impermeável e lavável;

§ 2º Corredores com pavimentação de material liso, resistente, impermeável e lavável;

§ 3º Ter instalações sanitárias para uso público, compostas de vaso, lavatório (e mictório quando masculino) em cada pavimento;

§ 4º Ter instalações de energia elétrica de emergência.

Art. 137 Todas as construções destinadas a estabelecimentos hospitalares e congêneres devem obedecer a legislação estadual e federal pertinentes.

Art. 138 Nas construções hospitalares existentes e que não estejam de acordo com as exigências do presente código, são permitidas obras que importem no aumento do número de leitos, quando for previamente aprovado pelo departamento competente, a remodelação da construção hospitalar, sujeitando-a às disposições deste Código.

SEÇÃO IX DOS PAVILHÕES

Art. 139 Pavilhões são edificações destinadas, basicamente, a instalação de atividades de depósito, comércio atacadista, garagens, indústrias, e prestação de serviços.

Art. 140 Os pavilhões, além das disposições do presente Código que lhes são aplicáveis, devem:

§ 1º Ter instalação sanitária separada por sexo;

§ 2º Ter vestiários separados por sexo;

§ 3º Ter caixa separadora de óleo e lama, se for o caso;

§ 4º Ter área livre mínima para previsão de tratamento de efluentes, se for o caso.

SEÇÃO X DOS TELHEIROS

Art. 141 Os telheiros são edificações destinadas basicamente a instalação de atividades de serviços automotivos, depósitos e garagens comerciais ou não comerciais.

SEÇÃO XI DO ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS

Art. 142 A instalação de dispositivos para abastecimento de combustíveis de veículo não é permitida em prédios residenciais.

§ 1º São considerados postos de abastecimento, as edificações construídas para atender o

abastecimento de veículos automotores, podendo ainda existir lavagem, lubrificação e reparos.

§ 2º Ser obrigatório o serviço de suprimento de ar, nos postos de abastecimento.

§ 3º Pneus somente poderão ser estocados em área coberta.

Art. 143 As edificações destinadas à postos de abastecimento, além das disposições do presente Código, que lhes forem aplicáveis, e das normas do Ministério de Minas e Energia e da Agência Nacional de Petróleo - ANP, devem ter:

§ 1º Instalação sanitária aberta ao público, separada por sexo e com fácil acesso na proporção de um conjunto para cada 10 (dez) empregados;

§ 2º Vestiário com local para chuveiro, na proporção de um conjunto para cada 10 (dez) empregados;

§ 3º Muros de divisa com altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);

§ 4º O rebaixamento dos meios-fios de passeios para os acessos de veículos, extensão não superior a 7,00m (sete metros) em cada trecho rebaixado, devendo a posição e número de acessos, observar o estabelecido por ocasião da aprovação do projeto.

Art. 144 Os equipamentos para abastecimento devem atender as seguintes condições:

§ 1º As colunas e válvulas dos reservatórios devem ficar recuadas, no mínimo, 6,00m (seis metros) dos alinhamentos e 7,00m (sete metros) das divisas;

§ 2º Os reservatórios devem ser subterrâneos e hermeticamente fechados, devendo ainda distar, no mínimo, 2,00m (dois metros) de qualquer edificação;

§ 3º O local de estacionamento do caminhão tanque devem distar 7,00m (sete metros) das divisas e alinhamentos.

SEÇÃO XII DOS LOCAIS PARA REFEIÇÕES

Art. 145 Os locais para as refeições, além das disposições do presente Código que lhes são aplicáveis, devem ter:

§ 1º Cozinha, copa, despensa e depósito;

§ 2º Instalações sanitárias para uso público, separadas por sexo, com fácil acesso;

§ 3º Instalação sanitária de serviço, constituída, no mínimo, de um chuveiro, lavatório e um conjunto de vaso.

SEÇÃO XIII DOS CLUBES E LOCAIS DE DIVERSÕES

Art. 146 Clubes são edificações destinadas a atividades recreativas, desportivas, culturais e assemelhadas.

Art. 147 Locais de diversão são edificações destinadas à dança, espetáculos, peças teatrais, etc.

Art. 148 É obrigatório aos clubes e locais de diversão, além das disposições do presente Código que lhes são aplicáveis:

§ 1º Ter instalações sanitárias separadas por sexo;

§ 2º Atender a legislação estadual de saúde;

§ 3º Atender a legislação de impacto ambiental;

§ 4º Ter, nas salas de espetáculos e danças, instalação de renovação mecânica de ar;

§ 5º Acessibilidade em 2% (dois por cento) das acomodações, 1 (um) sanitário masculino e 1 (um) feminino, no mínimo, para portadores de deficiência física.

§ 6º Ter saída de emergência.

SEÇÃO XIV DAS CONSTRUÇÕES PROVISÓRIAS

Art. 149 As construções provisórias do tipo circo, parque de diversões e assemelhados, devem ter:

§ 1º Instalação elétrica e hidrossanitária de acordo com as normas específicas;

§ 2º Responsabilidade técnica de profissional habilitado;

§ 3º Recolhimento da guia da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

TÍTULO IX INSTALAÇÕES EM GERAL

Capítulo I DAS INSTALAÇÕES HIDRO - SANITÁRIAS

Art. 150 A instalação hidrossanitária deve atender aos equipamentos exigidos por este Código.

Art. 151 É obrigatória a construção de reservatório inferior e instalação de bombas de recalque na edificação que tiver mais de 4 (quatro) pavimentos acima do nível médio do logradouro onde se localiza o distribuidor público.

Art. 152 Para edificações com 3 (três) ou 4 (quatro) pavimentos acima do nível médio do logradouro onde se localiza o distribuidor público, é dispensada a construção de reservatório inferior e instalação de bombas de recalque, desde que liberado pelo órgão técnico responsável, baseado no exame das condições piezométricas do distribuidor público.

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste Artigo, o reservatório superior tem capacidade para 100% (cem por cento) do consumo diário, sendo reservada área para futura construção do reservatório inferior e instalação de bombas se, em função do rebaixamento de pressão no distribuidor público, o órgão técnico responsável assim exigir.

Art. 153 Para edificações com 1 (um) ou 2 (dois) pavimentos acima do nível médio do logradouro onde se localiza o distribuidor público é dispensada a construção de reservatório inferior e instalação de bombas.

Art. 154 O volume da reserva é, no mínimo, igual ao seu consumo diário.

Art. 155 O reservatório inferior deverá ter de 40% (quarenta por cento) a 60% (sessenta por cento) do consumo diário, devendo o superior completar o volume necessário;

Art. 156 A reserva mínima para instalação de proteção de incêndio atende normas específicas.

Art. 157 A reserva de consumo pode ser comum com a de incêndio desde que esta última seja igual ou inferior a duas vezes o consumo diário.

Art. 158 Os reservatórios deverão ser de concreto armado, admitindo-se o emprego de fibro-cimento ou outro pré-fabricado para o máximo de 2 (duas) unidades autônomas, perfazendo um volume máximo de 2.000l (dois mil litros).

Art. 159 O reservatório deverá ficar em área de condomínio, assim como o seu acesso, não sendo permitida a localização junto às divisas.

Art. 160 Os grupos de recalque devem ser instalados próximo ao reservatório do qual será aspirada a água, sendo vedada a colocação dos mesmos sobre o reservatório.

Art. 161 É permitida a colocação do grupo de recalque sob o reservatório, quando a distância entre a laje inferior e o piso for de, no mínimo 1,00m (um metro).

Art. 162 O espaço destinado a cada bomba tem pelo menos 1m² (um metro quadrado) de área, sendo dotado, obrigatoriamente, de ventilação natural.

Capítulo II DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Art. 163 Todas as edificações devem se providas de instalações elétricas, executadas por técnico habilitado, de acordo com o que estabelece a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e o regulamento das Instalações Consumidoras da companhia concessionária.

Parágrafo único. As reformas ou ampliações devem atender integralmente as normas da ABNT e da companhia concessionária.

Capítulo III DAS INSTALAÇÕES DE APARELHOS RADIOLÓGICOS

Art. 164 Nas edificações onde houver aparelhos radiológicos, a instalação destes só é permitida em locais adequadamente isolados contra radiações, de acordo com as disposições da legislação federal e estadual pertinentes, bem como das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Capítulo IV DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS E GERAL

Art. 165 A instalação qualquer tipo de equipamento deverá ser feita com tratamento adequado, sem comprometimento ambiental, de acordo com a legislação específica.

Capítulo V DOS ELEVADORES

Art. 166 As edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos ou com altura igual ou superior a 10m (dez metros), medida do piso do pavimento térreo até o piso do pavimento mais elevado, deverão ser servidas por elevador.

Parágrafo único. Para cálculo da altura não é computado o último pavimento quando este for de uso exclusivo do penúltimo pavimento ou destinado a dependências de uso comum ou do zelador.

Capítulo VI DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Art. 167 As instalações prediais de esgoto deverão atender, além do que dispõe este Código, a NBR 8160 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e ao regulamento dos Serviços de Água e Esgoto da Companhia Concessionária.

Art. 168 As instalações prediais de esgoto sanitário devem ser ligadas aos coletores públicos, se houver sistema separador absoluto.

Art. 169 Nas edificações situadas em vias não servidas por esgoto cloacal, devem ser instalados fossa séptica e sumidouro, obedecendo às seguintes especializações:

§ 1º Quanto à fossa séptica:

I - deve ser localizada dentro do terreno e em área próxima à via pública, com tampa visível e sem nenhuma obstrução que possa dificultar sua limpeza.

§ 2º Quanto ao sumidouro:

I - deve ser dimensionado e ter capacidade nunca inferior a 1,5m³ (um metro e meio cúbico);

II - deve localizar-se a, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno;

III - deve localizar-se, no mínimo, a 20m (vinte metros) de poços de abastecimento de água potável.

Capítulo VII DAS INSTALAÇÕES PARA ESCOAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS E DE INFILTRAÇÕES

Art. 170 Os terrenos, ao receberem as edificações, deverão ser convenientemente tratados para dar escoamento às águas pluviais e de infiltrações.

Art. 171 As águas pluviais deverão ser canalizadas para a rede de esgoto pluvial.

§ 1º Em caso de impossibilidade ou inconveniência de conduzir as águas pluviais à rede pública é permitido o seu lançamento na sarjeta, vala ou curso de água.

§ 2º A ligação à rede pública é cancelável, a qualquer momento pela Prefeitura Municipal, desde que a infra-estrutura urbana requiera modificações ou se dela resultar qualquer prejuízo ou inconveniência.

§ 3º Nos casos em que o coletor pluvial passar por propriedade limdeira deverá ser juntada ao projeto uma declaração de autorização do proprietário daquele imóvel, por instrumento particular e com firma reconhecida por autenticidade, concedendo permissão a indispensável ligação aquele coletor.

Art. 172 Fica terminantemente proibida a interrupção do curso natural das águas pluviais.

Art. 173 É vedada a execução de muros ou paredes junto à divisa, onde já existam paredes ou muros limdeiros, sem a colocação de algerosas ou rufos.

Capítulo VIII DAS INSTALAÇÕES DE TELEFONE

Art. 174 Nas edificações de uso coletivo em geral, é obrigatória a instalação de tubulação para serviços telefônicos em cada economia, de acordo com as normas da Companhia Concessionária, na proporção mínima de 1 (um) aparelho por economia.

Capítulo IX DAS INSTALAÇÕES DE CONDICIONADORES DE AR

Art. 175 As instalações de sistemas de ar condicionado obedecem ao que estabelece a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 176 Todos os aparelhos de condicionador de ar devem ser dotados de instalações coletoras.

Capítulo X DAS CHAMINÉS

Art. 177 Os estabelecimentos cuja atividade obrigue a instalação de chaminé devem solicitar autorização do Departamento do Meio Ambiente da Secretaria da Saúde e Meio Ambiente.

Capítulo XI DAS INSTALAÇÕES DE PÁRA - RAIOS

Art. 178 A execução das instalações de pára - raios deve ser precedida de projeto, de acordo com o que estabelece a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 179 É obrigatória a instalação de pára - raios em toda edificação com mais de 3 (três) pavimentos ou altura superior a 10m (dez metros).

Parágrafo único. É também obrigatória a instalação de pára - raios nas edificações que, mesmo com altura inferior à mencionada no caput deste Artigo, tenha projeção horizontal superior a 3.000m² (três mil metros quadrados) ou edificações com qualquer área, destinadas a loja, mercados ou supermercados, escolas, locais de reuniões, edifícios - garagem, inflamáveis ou explosivos, terminais rodoviários, fábricas.

Art. 180 As exigências quanto às instalações de pára - raios integralmente às reformas e às ampliações.

Capítulo XII DAS ANTENAS

Art. 181 Nas edificações destinadas à habitação coletiva é obrigatória a instalação de

tubulação para antenas de televisão atendendo a todas as unidades habitacionais.

Capítulo XIII
DAS DISPOSIÇÕES SOBRE NORMAS DE PREVENÇÃO E PROTEÇÃO CONTRA
INCÊNDIO

Art. 182 No que concerne à proteção contra incêndio, é obrigatório o projeto de localização de extintores de incêndio.

Parágrafo único. Excetuam-se da obrigatoriedade do caput deste Artigo, os prédios de até 2 (dois) pavimentos em no máximo 2 (duas) economias por pavimento.

Art. 183 A existência de garagem, elevador e depósito de inflamáveis ou explosivos no corpo do prédio de habitação coletiva, obriga a instalação de extintores de incêndio, independentemente do número de pavimentos.

SEÇÃO I
DA PROIBIÇÃO DE FUMAR

Art. 184 É proibido fumar, acender ou transportar acesos cigarros e assemelhados nos estabelecimentos e edificações abaixo relacionados:

§ 1º Repartições públicas, incluindo-se Escolas Estaduais e Municipais;

§ 2º Estabelecimentos comerciais de qualquer natureza;

§ 3º Cinemas, teatros, auditórios, salas de aula e assemelhados;

§ 4º Postos de serviços e garagens comerciais coletivas;

§ 5º Locais onde se armazenam ou manipulam alimentos, explosivos e inflamáveis;

§ 6º Depósitos com armazenagem de material combustível comum;

§ 7º Elevadores.

§ 8º Nos estabelecimentos acima relacionados, poderá ser permitido fumar em salas especiais, dotadas de proteção adequada nos quais serão utilizados somente materiais de construção, de revestimento e de acabamento incombustíveis ou auto - extingüíveis.

§ 9º Em todos estes estabelecimentos deverão ser colocados avisos com dizeres: "É PROIBIDO FUMAR OU CONDUZIR ACESOS CIGARROS OU ASSEMELHADOS", bem como, a utilização de sinal internacional de proibição nos locais públicos onde for comum a presença de estrangeiros ou analfabetos.

TÍTULO X GARAGENS E ESTACIONAMENTOS

Capítulo I DAS GARAGENS INDIVIDUAIS

Art. 185 As garagens individuais além das disposições do presente Código que lhes são aplicáveis, têm:

§ 1º Pé- direito livre mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

§ 2º Largura mínima útil de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

§ 3º Comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros);

Capítulo II DAS GARAGENS E DOS ESTACIONAMENTOS COLETIVOS

Art. 186 Às garagens e estacionamentos coletivos, além das demais disposições previstas neste Código, obedecem aos seguintes requisitos:

§ 1º Vão de entrada com largura mínima de 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros);

§ 2º Largura livre dos corredores igual a 3,00m (três metros);

§ 3º Largura livre dos corredores igual a 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), 5,00m (cinco metros), quando os locais de estacionamento formarem, em relação aos mesmos ângulos de até 30 (trinta) graus, 45 (quarenta e cinco) graus ou 90 (noventa) graus, respectivamente.

§ 4º Aplicam-se aos estacionamentos descobertos, no que couberem, as disposições deste artigo.

Capítulo III DAS GARAGENS COMERCIAIS

Art. 187 Consideram-se garagens comerciais, para efeito deste Código, aquelas destinadas à locação de espaços para estacionamento e guarda de veículos.

Art. 188 As edificações destinadas a garagens comerciais, além das disposições previstas neste Código, obedecem às seguintes exigências:

§ 1º Instalações sanitárias constituídas por, no mínimo, um vaso sanitário, um lavatório um chuveiro.

§ 2º Compartimento destinado à permanência dos funcionários, atendendo aos seguintes requisitos:

I - permitir a inscrição de um círculo com diâmetro de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

II - ter vão de ventilação permanente voltado para o exterior, provido de esquadrias que permitam simultaneamente a vedação da iluminação e passagem de ar;

III - a verga dos vãos de iluminação e ventilação tem, no máximo, altura a 1/6 (um sexto) do pé- direito.

TÍTULO XI HABITAÇÃO POPULAR

Art. 189 Entende-se por habitação Popular a economia residencial urbana destinada exclusivamente a moradia própria, constituída de, pelo menos, uma sala, um dormitório, uma cozinha e um gabinete sanitário, apresentando as seguintes características:

§ 1º Área máxima de construção será de 70,00m² (setenta metros quadrados), a construção dos mesmos regem-se pelas exigências desta Lei;

TÍTULO XI DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 190 A numeração das edificações é fornecida pelo setor competente da prefeitura Municipal.

Parágrafo único. A numeração das novas edificações é processada por ocasião do INICIO da obra, e exata não será alterada sem autorização da prefeitura Municipal.

Art. 191 Os casos omissos nesta Lei Municipal são resolvidos pelo setor competente da Prefeitura.

Art. 192 Ficam revogadas as seguintes Leis Municipais: Lei Municipal nº 31/83; Lei Municipal 452/93; Lei Municipal nº 1843/05;

Art. 193 Esta Lei entra em vigor no dia 01 de janeiro de 2009. (artigo promulgado dia 25/08/2008)

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE JÓIA EM 23 DE SETEMBRO DE 2008.

JÂNIO IVAN ANDREATTA
Prefeito

Registre-se e Publique-se
Em 23 de setembro de 2008.

IVAN BARBOSA DOS REIS
Secretário Municipal de Administração.

[Download do documento](#)