



## LEI COMPLEMENTAR Nº 41/2017

### INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS NO MUNICÍPIO DE IBIRAPUITÃ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**Rosemar Hentges**, Prefeito Municipal de Ibirapuitã, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, art. 46, parágrafo único, II;

**Faço Saber Que** o Poder Legislativo aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei.

Art. 1 Fica aprovado o Código de Obras Municipal que dispõe sobre regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de edificações e obras nos limites do Município de Ibirapuitã, sem prejuízo do disposto nas legislações municipais, estaduais e federais pertinentes.

### **CAPÍTULO I** **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 2 Para os efeitos do presente Código devem ser admitidas as seguintes definições:

1. ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
2. ACESSIBILIDADE: Condições para utilização com segurança, autonomia e independência dos espaços do mobiliário e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte, assim como dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, pelas pessoas com deficiência ou com restrição da mobilidade.
3. ALINHAMENTO: Linha legal que limita o lote e o logradouro público ao qual faz frente.





4. **ALVARÁ:** Documento expedido pelas autoridades Municipais, que autoriza a execução de obras particulares ou públicas sujeitas à fiscalização.
5. **AMBIENTE OU COMPARTIMENTO:** Cada uma das divisões internas de uma edificação.
6. **AMPLIAÇÃO OU ACRÉSCIMO:** Aumento de obra feita durante ou após a conclusão da mesma.
7. **ANDAIME:** Dispositivo de segurança utilizado para suporte de operários e materiais durante a execução de obras.
8. **AR CONDICIONADO:** Tipo de sistema de climatização de ar a que se impõe condições de temperatura e umidade e que é insuflado aos compartimentos ou recintos depois de convenientemente filtrado.
9. **ÁREA:** Medida de uma superfície, dada em metros quadrados.
10. **ÁREA PRIVATIVA:** É a área do imóvel de uso exclusivo de seu proprietário.
11. **ÁREA DE USO COMUM:** São áreas destinadas exclusivamente ao uso comum por todos os proprietários ou usuários do prédio ou condomínio, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária.
12. **ÁREA ÚTIL:** Superfície utilizável de uma edificação excluídas as paredes.
13. **BALANÇO:** Avanço da construção sobre o pavimento térreo e acima deste.
14. **BANHEIRO:** Compartimento que dispõe de chuveiro, banheira, bacia sanitária, lavatório, espelho e/ou demais acessórios.
15. **BEIRAL OU BEIRADO:** Parte da cobertura que faz saliência sobre o prumo das paredes.
16. **CALÇADA:** É a parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros afins.
17. **CANTEIRO DE OBRAS:** Espaço onde são desenvolvidos os trabalhos de uma construção, armazenagem dos materiais e alojamento provisório dos operários.
18. **CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo.**
19. **CONCERTO:** Execução de pequenos serviços de reparo ou manutenção em edificações ou calçadas com a finalidade de melhorar seu aspecto e/ou vida útil, corrigir falhas ou defeitos, que não caracterize reforma





20. **CONSTRUÇÃO:** Ato de construir.
21. **COTA:** Indicação ou registro numérico de dimensões.
22. **CREA –** Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.
23. **DAER –** Departamento Autônomo de Estradas de Rodagem.
24. **DECLIVIDADE:** Relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal
25. **DEPÓSITO:** Compartimento não habitável destinado à guarda de utensílios, mercadorias ou provisões.
26. **EBCT (Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos).**
27. **EMBARGO –** paralização dos trabalhos na obra, quando alguma lei é desobedecida ou licença não autorizada. Em geral a prefeitura e os órgãos fiscalizadores ( CREAs, IBAMA, FEEMA ) possuem este poder, aplicando multas e estabelecendo prazos para solução, junto ao órgão.
28. **ESCADA:** Elemento de construção formado por uma sucessão de degraus.
29. **ESQUADRIA:** Termo genérico para indicar portas, caixilhos, venezianas, etc.
30. **ESTACIONAMENTO:** Local descoberto destinado à guarda de veículos.
31. **ESTRUTURA:** Conjunto de elementos construtivos de sustentação da edificação, abrangendo fundações, pilares, alvenaria autoportante, vigas e lajes.
32. **FACHADA:** Elevação das partes externas de uma construção.
33. **FUNDAÇÃO:** Parte da construção que estando geralmente abaixo do nível do terreno, transmite ao solo as cargas da edificação.
34. **GABARITO DE VIA:** Distância medida entre os alinhamentos das duas faces da mesma.
35. **GALERIA COMERCIAL:** Conjunto de lojas servido por uma circulação horizontal, com acesso à via pública, dimensionado de forma a permitir o acesso e a ventilação de lojas e serviços a ela dependentes.
36. **GARAGEM:** Local coberto da edificação onde são estacionados ou guardados veículos.
37. **GUARDA-CORPO:** Barreira protetora vertical, maciça ou não, delimitando as faces laterais abertas de escadas, rampas, patamares, terraços, sacadas, mezaninos, etc.

P.





38. HALL: Ambiente de uma edificação que serve como ligação entre os outros compartimentos.
39. HOTEL: Prédio destinado a alojamento, sempre temporário.
40. JANELA: Abertura na parede de uma edificação, para dar entrada de luz ou ar ao seu interior.
41. INTERDIÇÃO – se refere à paralisação de máquinas, equipamentos e setores de serviço, mesmo os que se desenvolvem na construção civil.
42. JIRAU: Plataforma de madeira ou metálica, intermediária entre o piso e o teto de um compartimento.
43. KITINETE ou JK: Unidade residencial autônoma com área útil construída de até 35 m<sup>2</sup>.
44. LAUDO TÉCNICO: relatório emitido por profissional habilitado contendo suas observações e conclusões com a finalidade de demonstrar as condições de uma obra ou edificação.
45. LOGRADOURO - é um espaço público reconhecido oficialmente pela administração de cada município. São os espaços livres como as ruas, avenidas, praças, jardins, etc., destinados ao uso comum dos cidadãos e à circulação de veículos.
46. LOJA: tipo de edificação ou compartimento destinado, basicamente, à ocupação comercial varejista e à prestação de serviços.
47. MARQUISE: Cobertura ou alpendre geralmente em balanço.
48. MEMORIAL: Descrição completa dos serviços a executar e especificações de materiais de uma construção.
49. MOVIMENTO DE TERRA: modificação das condições topográficas do terreno, podendo gerar ou não transporte ou deslocamento externamente ao mesmo.
50. MURO: Elemento construtivo que serve de vedação ou de separação entre terrenos contínuos, entre edificações ou entre pátios do mesmo terreno.
51. MURO DE ARRIMO: Obra destinada a contenção, sustentação ou proteção de terras.
52. NORMAS TÉCNICAS: Recomendações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).





53. OBRA NOVA: Edificação a ser implantada pela primeira vez ou após a ocorrência de demolição parcial ou total.
54. PASSEIO: É a parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas.
55. PATAMAR: Piso situado entre os dois lanços sucessivos de uma escada ou rampa.
56. PAVIMENTO: Plano que divide as edificações no sentido da altura. Conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendidas entre dois pisos consecutivos.
57. PAVIMENTO TÉRREO: É o pavimento ré do chão.
58. PAVIMENTO TIPO: é um ou mais pavimentos com configuração comum que se repetem em planta em uma edificação.
59. PÉ DIREITO: É a distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento.
60. PILOTIS: Pavimento aberto de um prédio sobre pilares cuja área é de uso comum, podendo conter área fechada desde que esta não ultrapasse a 50 % da área do pavimento.
61. PISO: Chão, pavimentação, parte horizontal do degrau das escadas, pavimento.
62. PLATIBANDA: Coroamento superior das edificações, formada pelo prolongamento das paredes externas acima do forro, geralmente utilizada para esconder o telhado.
63. PPCI – Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio.
64. QUADRA ESPORTIVA: É uma área demarcada e preparada para a realização de práticas esportivas, como por exemplo, jogos de basquete, tênis, vôlei, futsal, entre outros, com ou sem cobertura, vinculada a outra atividade de educação ou lazer.
65. PORÃO: Pavimento de edificação que tem mais da metade do pé direito abaixo do nível médio da rua, e com uma altura máxima de 2,30 m do piso ao forro e que não se destine a habitação.
66. POÇO DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO: Área guarnecida em todo o seu perímetro por paredes ou linha lateral ou fundo de divisa de lote.
67. RAMPA: Elemento de composição arquitetônica cuja função é possibilitar a circulação vertical entre desníveis, através de um plano inclinado.
68. REENTRÂNCIA: Espaço aberto que fica recuado do plano da fachada onde se situa.

*[Assinatura]*





69. **REFORMA:** Execução de obra que mantenha a área construída total, o perímetro externo e suas vedações, podendo substituir o tipo de revestimento, cobertura e alterar vãos de iluminação e ventilação.
70. **REVESTIMENTO:** Materiais que são aplicados sobre as superfícies tanto verticais quanto horizontais e que são responsáveis pelo acabamento. Tudo aquilo que se emprega para revestir.
71. **SACADA:** Parte da edificação geralmente em balanço em relação à parede externa do prédio, tendo, pelo menos, uma face aberta para o espaço livre exterior, protegida por guarda-corpo.
72. **SALIÊNCIA:** Elemento da construção que avança além dos planos das fachadas.
73. **SANITÁRIO:** Compartimento que dispõe de bacia sanitária, lavatório, espelho e demais acessórios.
74. **SÓTÃO:** Compartimento de utilização transitória, resultante do aproveitamento do vão sob a cobertura da edificação em que a face superior da laje de piso esteja em nível igual ou superior ao do início do telhado.
75. **SUBSOLO:** Pavimento situado abaixo do piso térreo de uma edificação e de modo que o respectivo piso esteja, em relação ao terreno circundante, a uma distância maior do que a metade do pé direito. ...//
76. **UNIDADE AUTÔNOMA:** Parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno, constituída de compartimentos e instalações de uso privativo e de parcela de compartimentos de uso comum da edificação, constituindo economia independente.
77. **UNIDADE RESIDENCIAL AUTÔNOMA:** Conjunto de dependências constituindo habitação distinta, com ao menos um compartimento principal e um banheiro.
78. **VÃOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO:** Área através da qual se obtêm a iluminação e ventilação de compartimentos.
79. **VEDAÇÕES:** Partes da construção que limitam verticalmente a edificação e seus ambientes, podendo ser externa ou internas as edificações.
80. **VISTORIA TÉCNICO-ADMINISTRATIVA:** Diligência efetuada por profissionais habilitados do Órgão Municipal competente, tendo por fim, verificar as condições de uma construção, de uma instalação ou de uma obra existente, em andamento ou paralisada, não só quanto a resistência e estabilidade, como quanto a regularidade.





81. VISTORIA TÉCNICA PARA HABITAR: Diligência efetuada por funcionários do Órgão Municipal competente com o fim de constatar a conclusão de uma obra para a concessão da carta de habitação.

82. MEIOS DE HOSPEDAGEM EM CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS: empreendimentos imobiliários submetidos às normas do condomínio edilício, com unidades autônomas e áreas comuns, nos quais é possível promover a exploração da atividade hoteleira, compreendendo condo-hotéis, condo-resorts, flats, flat-hotéis, hotéis-residência, hotéis-estudantes, apart-hotéis e part-service. Com exceção dos condo-hotéis, os demais empreendimentos poderão ter natureza híbrida, permitindo que suas unidades autônomas possam ser utilizadas para residência dos proprietários e titulares dos direitos aquisitivos ou terceiros por eles autorizados. Referidos empreendimentos deverão prestar serviços de hospitalidade aos usuários e condôminos e serão obrigatoriamente administrados por uma operadora hoteleira.

## **CAPÍTULO II**

### **CONSIDERAÇÕES GERAIS**

Art. 3 Qualquer construção, reforma ou ampliação de prédios no Município, somente poderá ser executada após aprovação do projeto e concessão de licença para construção pela Administração Municipal, através do Setor de Engenharia.

Art. 4 Os projetos deverão estar de acordo com a legislação vigente sobre o parcelamento, zoneamento e uso do solo.

Art. 5 Quando se tratar de construções destinadas a outro fim que não seja residencial, os projetos, além de atender as disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer, em tudo que lhes couber, a legislação que dispõe sobre a "Promoção, Proteção e Recuperação da Saúde Pública".





**CAPÍTULO III**  
**DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**Seção I**

**Responsabilidade técnica e habilitação de profissionais**

Art. 6 Somente poderão ser responsáveis técnicos por projetos, especificações ou construções no Município, os profissionais legalmente habilitados pelo CAU ou CREA.

Art. 7 Enquanto durarem as obras, o responsável técnico é obrigado a manter no local uma placa com seu nome, endereço e número de registro no CAU ou CREA, nas dimensões exigidas pela legislação em vigor no país.

Art. 8 A responsabilidade dos projetos e especificações apresentados cabe aos respectivos autores, e a execução das obras aos executores, neles compreendidos os responsáveis técnicos pela execução e todos os profissionais envolvidos na construção.

§1º Os projetos e especificações deverão seguir o que dispõe a ABNT quanto à resistência dos materiais e o coeficiente de segurança.

§2º A aprovação do projeto não implica em qualquer responsabilidade por parte da Administração Municipal quanto à qualidade do mesmo ou à execução deste.

Art. 9 O responsável técnico deverá comunicar ao Setor de Engenharia do Município, bem como ao CAU ou CREA, sempre que houver substituição do responsável técnico ou quando o mesmo der baixa da execução da obra, devendo neste caso apresentar a descrição até o ponto de evolução da obra em que interrompeu a prestação dos serviços.

§1º A ausência da comunicação de que trata o *caput*, implicará na responsabilidade do responsável técnico para todos os efeitos legais.

P.





**SEÇÃO II**

***Isenção de projetos***

Art. 10. Independem da apresentação de projeto, porém, ficam sujeitos a concessão de licença, os seguintes serviços de obras:

- I - construção de muros no alinhamento dos logradouros;
- II - reparos em geral nas edificações desde que não sejam modificadas partes essenciais da construção, nem suas características construtivas originais e que para isso não sejam utilizados tapumes ou andaimes;
- III - rebaixamento de meio-fio;
- IV - serviços de pintura;
- V - substituição de revestimentos da edificação;
- VI - substituição de aberturas;
- VII - substituição de telhas;
- VIII - substituição de condutores pluviais;
- IX - construção de calçadas no interior do lote;
- X - estufas e viveiros;
- XI - rebaixamento ou substituição de forros com materiais leves e facilmente removíveis;
- XII - revestimento, limpeza e reparo de fachadas;
- XIII - instalação de piscina ou outros equipamentos de lazer, em edificações residenciais unifamiliares, que não caracterizem área construída;
- XIV - alteração no interior da edificação que não implique em modificação estrutural que interfira na estabilidade da edificação.

*Parágrafo único.* A dispensa da aprovação do projeto não desobriga o interessado do cumprimento das normas pertinentes nem da responsabilidade penal e civil perante terceiros.

*P.*





### **SEÇÃO III**

#### ***Aprovação de projetos e licenciamento de obras***

Art. 11. Para aprovação e licenciamento de projetos de até 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), relativo a imóveis, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos e certidões:

- I – Requerimento padrão assinado pelo Requerente e Responsável Técnico;
- II – Cópias da matrícula do registro de imóveis atualizada, de CPF, de RG e do Contrato Social (somente quando necessário);
- III – Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos projetos e da execução;
- IV – Certidão Negativa de Débitos referente ao proprietário do imóvel;
- V – Memorial descritivo da edificação;
- VI - Planta de Situação do terreno em relação a sua quadra, com todas as dimensões e a distância a uma das esquinas, com medidas tomadas no local, com o nome de todas as ruas que delimitam a quadra e sua orientação solar;
- VII - Planta de Localização, o número da quadra e o número do lote em questão e dos lotes lindeiros de acordo com a matrícula do Registro de Imóveis, a posição da edificação relativamente às linhas de divisas e as outras construções nele existentes;
  - a) Quando a edificação não for atendida por rede de esgoto, deverá ser assinalado na Planta de Situação e Localização o local onde será construída a fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, se for o caso, ou qualquer outro sistema de tratamento dos dejetos marcando as dimensões e afastamentos das divisas.
- VIII - Planta baixa de cada pavimento-tipo da edificação, determinando: a destinação de cada compartimento, a cota individual e a cota geral, as áreas, as dimensões de suas aberturas e a indicação dos materiais empregados em casos específicos;
- IX - Elevação das fachadas (no mínimo duas);
- X – Planta de Cobertura;
- XI - Cortes transversais e longitudinais necessários da edificação com as dimensões verticais, os níveis dos pisos e a indicação dos materiais empregados, sendo exigido, no mínimo um;

*P.*





- XII – Detalhamento Fossa Séptica e Sumidouro;
- XIII - Apresentação de projeto elétrico e hidrossanitário;
- XIV – Solicitação de numeração da edificação, sendo obrigatória a posterior colocação de placa de numeração da obra, que deverá ser fixada em lugar visível, no muro de alinhamento ou fachada. A numeração de apartamentos, salas, escritórios ou economias distintas quando internas de uma mesma edificação, será de responsabilidade do proprietário do imóvel;
- XIII - Pagamento das respectivas taxas;
- XIV - Apresentação de projeto elétrico e hidrossanitário;
- XV - A escala não dispensará a indicação de cotas, as quais prevalecerão nos casos de divergências entre as mesmas e as medidas tomadas no desenho. As escalas indicadas no artigo seguinte poderão ser alteradas, quando as pranchas resultarem em tamanho exagerado e pouco práticas (superiores a 100 x 60 cm (cem por sessenta centímetros));

Art. 12. Para aprovação e licenciamento de projetos maior de 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), relativo a imóveis, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos e certidões:

- I – Requerimento padrão assinado pelo Requerente e Responsável Técnico;
- II – Cópias da matrícula do registro de imóveis atualizada, de CPF, de RG e do Contrato Social (somente quando necessário);
- III – Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos projetos e da execução;
- IV – Certidão Negativa de Débitos referente ao proprietário do imóvel;
- V – Memorial descritivo da edificação;
- VI - Planta de Situação do terreno em relação a sua quadra, com todas as dimensões e a distância a uma das esquinas, com medidas tomadas no local, com o nome de todas as ruas que delimitam a quadra e sua orientação solar;
- VII - Planta de Localização, o número da quadra e o número do lote em questão e dos lotes lindeiros de acordo com a matrícula do Registro de Imóveis, a posição da edificação relativamente às linhas de divisas e as outras construções nele existentes;

P:





- a) Quando a edificação não for atendida por rede de esgoto, deverá ser assinalado na Planta de Situação e Localização o local onde será construída a fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, se for o caso, ou qualquer outro sistema de tratamento dos dejetos marcando as dimensões e afastamentos das divisas.
- VIII - Planta baixa de cada pavimento-tipo da edificação, determinando: a destinação de cada compartimento, a cota individual e a cota geral, as áreas, as dimensões de suas aberturas e a indicação dos materiais empregados em casos específicos;
- IX - Elevação das fachadas (no mínimo duas);
- X – Planta de Cobertura;
- XI - Cortes transversais e longitudinais necessários da edificação com as dimensões verticais, os níveis dos pisos e a indicação dos materiais empregados, sendo exigido, no mínimo um;
- XII – Detalhamento Fossa Séptica e Sumidouro;
- XIII - Apresentação de projeto elétrico e hidrossanitário;
- XIV – Solicitação de numeração da edificação, sendo obrigatória a posterior colocação de placa de numeração da obra, que deverá ser fixada em lugar visível, no muro de alinhamento ou fachada. A numeração de apartamentos, salas, escritórios ou economias distintas quando internas de uma mesma edificação, será de responsabilidade do proprietário do imóvel.
- XIII - Pagamento das respectivas taxas;
- XIV - Apresentação de projeto elétrico e hidrossanitário;
- XV - A escala não dispensará a indicação de cotas, as quais prevalecerão nos casos de divergências entre as mesmas e as medidas tomadas no desenho. As escalas indicadas no artigo seguinte poderão ser alteradas, quando as pranchas resultarem em tamanho exagerado e pouco práticas (superiores a 100 (cem) x 60 (sessenta) cm);
- XVI– Certificado de Aprovação do PPCI (somente quando necessário);
- XVII - As escalas mínimas exigidas para os projetos são:
- a) 1:500 para as plantas de situação;
- b) 1:250 para as plantas de localização;
- c) 1:50 ou 1:75 para as plantas baixas, cortes e fachadas, desde que legível.

*[Handwritten signature]*





d) As pranchas terão dimensões mínimas de 21,00 cm (vinte e um centímetros) x 29,7 cm (vinte e nove centímetros e sete milímetros).

§1º Fica facultado à Administração Municipal exigir, para fins de arquivo, exclusivamente, os elementos técnicos abaixo:

I - Projetos e memoriais descritivos das instalações especiais de gás, elevadores, equipamentos contra incêndio e ar condicionado, quando houver;

II - Projeto e cálculo estrutural, quando houver estrutura.

§2º Todas as pranchas e memoriais relacionados deverão ser entregues, numa primeira fase, em 03 (três) vias, devidamente assinadas pelo proprietário e pelos responsáveis técnicos.

§3º Em caso de necessidade de pequenas correções que não impliquem em substituição de documentos estes deverão ser feitos em tinta vermelha e rubricado pelo autor das mesmas.

I - Levantamento plano-altimétrico do lote quando se tratar de habitação coletiva, prédio comercial ou industrial;

II – Projetos de edificações comerciais e industriais junto às rodovias, dentro do território do Município, deverão ser apresentados com estudo do impacto do trânsito autorizado pelo DAER.

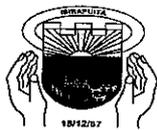
Art. 13. A licença de construção é o documento hábil que autoriza o início da construção da edificação.

Art. 14. Aprovado o projeto, será emitido o Alvará de Construção em 3 (três) vias, com validade de, no máximo, 02 (dois) anos, mediante o pagamento das respectivas taxas.

§1º Uma das vias ficará arquivada na Administração Municipal e as demais serão entregues ao requerente, que deverá conservar uma das vias no local da obra, à disposição da autoridade competente e a outra deverá ser mantida em posse do proprietário.

§2º Somente terão validade as vias que tiverem os carimbos “APROVADO” e “LICENCIADO” com data e a rubrica do técnico competente.





§3º A obra devidamente aprovada, licenciada e iniciada, receberá o Selo de Licenciamento de Obra, que será afixado no local da obra pela Administração Municipal.

#### **SEÇÃO IV**

#### **Regularização de Obra**

Art. 15. Para a regularização de obras de até 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), relativo a imóveis, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos e certidões:

- I – Requerimento padrão assinado pelo Requerente e Responsável Técnico;
- II – Matrícula atualizada do Imóvel emitida pelo Registro de Imóveis competente;
- III – Documentos de identificação pessoal, sendo cópias de CPF e de RG em tratando-se de pessoa física e de Contrato Social com alterações posteriores, se houver, quando tratar-se de pessoa jurídica;
- IV – Cópia de conta de luz e de conta de água;
- V – Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos projetos e da execução;
- VI – Certidão Negativa de Débitos referente ao proprietário do imóvel;
- VII – Laudo Técnico;
- VIII – Planta de Situação e Localização (escala 1/250 ou 1/500) constando o local do sistema de tratamento de esgoto.

Art. 16. Para a regularização de obras maior de 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), relativo a imóveis, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos e certidões:

- I – Requerimento padrão assinado pelo Requerente e Responsável Técnico;
- II – Matrícula atualizada do Imóvel emitida pelo Registro de Imóveis competente;
- III – Documentos de identificação pessoal, sendo cópias de CPF e de RG em tratando-se de pessoa física e de Contrato Social com alterações posteriores, se houver, quando tratar-se de pessoa jurídica;

*[Handwritten signature]*





- IV – Cópia de conta de luz e de conta de água;
- V – Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos projetos e da execução;
- VI – Certidão Negativa de Débitos referente ao proprietário do imóvel;
- VII – Laudo Técnico;
- VIII – Planta de Situação e Localização (escala 1/250 ou 1/500) constando o local do sistema de tratamento de esgoto;
- IX – Planta Baixa dos diversos pavimentos (escala 1/50, 1/75 ou 1/100);
- X – Planta de Cobertura (escala 1/250 ou 1/500);
- XI – Fachadas, no mínimo 02 (escala 1/50 ou 1/75);
- XII – Certificado de Aprovação do PPCI (somente quando necessário).

### **SEÇÃO V**

#### ***Retificação de Área***

Art. 17. Para a retificação de área, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos e certidões:

- I – Requerimento padrão assinado pelo Requerente e Responsável Técnico;
- II – Matrícula atualizada do Imóvel emitida pelo Registro de Imóveis competente;
- III – Documentos de identificação pessoal, sendo cópias de CPF e de RG em tratando-se de pessoa física e de Contrato Social com alterações posteriores, se houver, quando tratar-se de pessoa jurídica;
- IV – Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos projetos e da execução;
- V – Certidão de Número (CADASTRO);
- VI – Memorial descritivo;
- VII – Planta de retificação.

*P.*





## **SEÇÃO VI**

### ***Modificação de projetos***

Art. 18. Toda alteração de projeto de construção já aprovado deverá ser protocolada junto à Administração Municipal, Setor de Engenharia, em 03 (três vias) para verificação de sua viabilidade, havendo ampliação de área deverá ser apresentado projeto complementar.

## **SEÇÃO VII**

### ***Reformas***

Art. 19. Nas obras de reforma, reconstrução ou ampliação dos prédios existentes, deverá ser efetuado o mesmo processo de aprovação de projetos novos, indicando-se nas pranchas, através de convenção, as partes a conservar, demolir ou construir, utilizando hachuras legendadas:

- I - para as partes existentes;
- II - para as partes a demolir;
- III- para as partes a construir.

## **SEÇÃO VIII**

### ***Validade das licenças***

Art. 20. A aprovação de projetos e a licença para início da obra terão validade de 02 (dois) anos, a partir do despacho satisfatório do setor competente da Administração Municipal.

Parágrafo único. A aprovação de projeto e a licença para obra poderão ser revalidadas, devendo sujeitar-se às determinações vigentes à época do pedido de revalidação.

*P.*





**SEÇÃO IX**

**Conclusão e entrega de obras**

Art. 21. Nenhuma edificação poderá ser ocupada antes da concessão da Carta de Habite-se pela Administração Municipal.

§1º Em prédios de mais de uma economia, a Carta de Habite-se poderá ser concedida para economias isoladas, antes da conclusão total da obra, desde que as áreas de uso coletivo estejam completamente concluídas e tenham sido removidos os tapumes e andaimes.

Art. 22. Após a conclusão da obra deverá ser requerida vistoria para concessão da Carta de Habite-se, que somente será concedida se a edificação estiver de acordo com todos os elementos previstos nos projetos aprovados e suas respectivas especificações técnicas. Poderão também ser concedidos vistoria e Carta de Habite-se parciais, desde que as partes ou dependências da edificação a serem liberadas tenham acesso à circulação, em condições satisfatórias.

Art. 23. Para o Habite-se Residencial é necessário apresentar os seguintes documentos:

- I – Requerimento Padrão assinado pelo Requerente e Responsável Técnico;
- II – Cópia do Alvará de Licença para construção.

Art. 24. Para o Habite-se Residencial Multifamiliar e/ou Comercial é necessário apresentar os seguintes documentos:

- I – Requerimento Padrão assinado pelo Requerente e Responsável Técnico;
- II – Cópia do Alvará de Licença para construção;
- III – Cópia da conta de água e de luz;
- IV – Alvará do Corpo de Bombeiros.

*P.*





Art. 25. A Administração Municipal executará a vistoria no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar da data de recebimento do protocolo.

Parágrafo único: O prazo referido no *caput* poderá ser prorrogado por igual período, mediante justificativa expressa, a qual será dado ciência ao Requerente.

Art. 26. As ligações de água, energia elétrica e esgoto serão vistoriadas para a concessão da Carta de Habite-se, devendo para tanto, ser possível a visualização da fossa séptica e/ou fossa/filtro, além do sumidouro, quando for o caso.

Art. 27. Se, por ocasião da vistoria, for constatado que a edificação não foi executada, ampliada, construída ou reformada de acordo com o projeto aprovado, o proprietário e o responsável técnico, além das sanções previstas na presente Lei, serão intimados a regularizar o projeto (caso as alterações possam ser aprovadas), ou a demolir e/ou fazer as modificações necessárias para repor a obra de acordo com o projeto aprovado.

## **SEÇÃO X** **FISCALIZAÇÃO DE OBRAS**

### **Subseção I** **Notificações e autuações**

Art. 28. Compete ao Fiscal de Obras, notificar e autuar as infrações para o cumprimento desta Lei, endereçados ao proprietário da obra.

§1º A notificação preliminar será fixada com o prazo de 15 (quinze) dias para ser cumprida.

§2º Esgotado o prazo fixado na notificação sem que a mesma seja atendida, lavrar-se-á o auto de infração.

§3º O auto de infração é um documento padrão, de uso interno, no qual devem constar as informações descritas no art. 31 deste Código.

*P.*





§4º As notificações preliminares serão expedidas apenas para cumprimento de alguma exigência acessória contida em processo ou regularização do projeto ou da obra ou simples falta de cumprimento de disposições desta Lei.

Art. 29. Lavrado o auto de infração, o proprietário terá o prazo de 20 (vinte) dias para impugnação do mesmo, devendo para isso apresentar evidências que comprovem a contestação do auto de infração .

§ 1º O Fiscal terá o prazo de 60 (sessenta) dias para decisão da impugnação;

§2º Da decisão da impugnação será admitido recurso, em última instância administrativa, ao Chefe do Executivo no prazo de 10 (dez) dias;

§3º A decisão do Chefe do Poder Executivo, em última instância, será proferida em até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, mediante justificativa expressa.

Art. 30. O infrator será autuado, após esgotado o prazo fixado na notificação preliminar, nas seguintes situações:

§ 1º Iniciar obra sem projeto aprovado e licenciado pela Administração Municipal;

§ 2º Faltar, no local da obra, o projeto e/ou o alvará de execução da obra e/ou outros documentos exigidos.

§ 3º Não forem obedecidos os nivelamentos, alinhamentos e afastamentos estabelecidos.

§ 4º Inobservância das prescrições sobre tapumes.

§ 5º Obstrução de passeios e demais logradouros públicos.

§ 6º Quando o prédio for ocupado sem que a Administração Municipal tenha fornecido a Carta de Habite-se.

§ 7º Quando, após a conclusão da obra, não for solicitada a vistoria.

§ 8º Quando, vencido o prazo de licenciamento, prosseguir a obra sem a necessária prorrogação.

§ 9º As obras forem executadas em desacordo com o projeto aprovado;

§ 10º Não for obedecido o embargo imposto pela Administração Municipal.

Art. 31. O auto de infração conterà, obrigatoriamente:

*P.*





- I - dia, mês, ano e lugar em que foi lavrado;
- II - nome e assinatura do fiscal que o lavrou;
- III - nome e endereço do infrator;
- IV - fato que constitui a infração, e;
- V - valor da multa.

### **Subseção II**

#### **Multas**

Art. 32. O valor da multa será o correspondente a Valor de Referência Municipal (VRM) estabelecido para fins fiscais, para cada uma das seguintes infrações:

- I – Início ou execução de obra sem licença da Administração Municipal  
.....100 VRMs
- II - Execução da obra em desacordo com o projeto aprovado e licenciado  
.....100 VRMs
- III - Falta, no local da obra, do projeto e/ou do alvará de execução da obra e/ou de outros documentos exigidos.....50 VRMs
- IV - Inobservância das prescrições sobre andaimes e tapumes  
.....100 VRMs
- V - Obstrução de passeios e demais logradouros públicos  
.....100 VRMs
- VI – Descumprimento de determinação sobre o cercamento da testada de terrenos não edificadas situadas em logradouros providos de pavimentação  
.....10 VRMs
- VII - Quando o prédio for ocupado sem que a Administração Municipal tenha fornecido a Carta de Habite-se.....50 VRMs
- VIII – Quando, após a conclusão da obra, não for solicitada a vistoria  
.....10 VRMs
- IX – Quando, vencido o prazo de licenciamento, prosseguir a obra sem a necessária prorrogação .....10 VRMs

*(Handwritten signature)*





X - Quando o proprietário, responsável técnico e construtor forem considerados infrator.....100 VRMs

§1º O não cumprimento das exigências que tiverem sido determinadas no auto de infração, acarretará novo auto de infração, tendo este seu valor acrescido de 20% (vinte por cento), até o máximo de 10 (dez) autuações.

§ 2º Após atingir o limite de autuações, o responsável técnico ficará impedido de apresentar novos projetos de construção junto à Administração Municipal, pelo período de até 12 (doze) meses, a contar da data do termo de decisão da décima infração. Dita decisão de impedimento deverá ser comunicada ao CREA e ao CAU.

§3º Os casos de reincidência só serão aplicáveis quando a mesma infração ocorrer na mesma obra.

§4º O infrator terá o prazo de 20 (vinte) dias para efetuar o pagamento ou oferecer impugnação.

### **Subseção III**

#### **Embargos**

Art. 33. Qualquer obra, seja de reparo, reconstrução, reforma, ampliação ou construção nova, será embargada, sem prejuízo das multas e outras penalidades quando:

I - Estiver sendo executada sem a licença ou alvará da Administração Municipal, nos casos em que o mesmo for necessário;

II - For desrespeitado o respectivo projeto;

III - O proprietário ou responsável pela obra recusar-se a atender as notificações da Administração Municipal;

IV - Não for observado o alinhamento;

V - For iniciada sem a responsabilidade de profissional habilitado;

VI - Estiver em risco sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a executa.





Parágrafo único. Quando não for respeitado o prazo do embargo, a multa será aplicada em dobro e será dobrada a cada nova reincidência, até o máximo de 10 (dez) vezes o seu valor.

Art. 34. Para embargar uma obra, deverá o fiscal da Administração Municipal lavrar um auto de embargo, que conterà os motivos do embargo, a data, o local da obra, a assinatura do fiscal, a assinatura do proprietário ou de testemunhas, caso este se recusar.

Parágrafo único. O embargo somente será levantado após o cumprimento das exigências consignadas no auto de embargo. Não atendido o embargo e não interposto recurso ou indeferido este, tomará a Administração Municipal as providências cabíveis.

Art. 35. O proprietário terá o prazo de 20 (vinte) dias para impugnar o auto de embargo, mediante documentação comprobatória para impugnação.

§ 1º O Fiscal terá o prazo de 60 (sessenta) dias para decisão da impugnação;

§2º Da decisão da impugnação será admitido recurso, em última instância administrativa, ao Chefe do Executivo no prazo de 10 (dez) dias;

§3º A decisão do Chefe do Poder Executivo, em última instância, será proferida em até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, mediante justificativa expressa.

#### ***Subseção IV***

#### ***Interdições***

Art. 36. Um prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado, com impedimento de sua ocupação, ou a qualquer momento durante a execução da obra, quando:

I - Ameaçar a segurança e estabilidade das construções próximas;

II - Oferecer riscos para a vida humana.

Art. 37. O processo de interdição será feito na mesma forma que o exposto sobre embargos, conforme o artigo 34 desta Lei, constesável na forma do artigo 35.





Art. 38. Não atendida a interdição e não interposto recurso ou indeferido este, tomará a Administração Municipal as providências cabíveis.

### **Subseção V**

#### **Demolições**

Art. 39. Será imposta demolição quando:

I - A obra for clandestina, entendendo-se por tal a que for executada sem Alvará de Licença ou prévia aprovação do projeto e licenciamento da construção, e edificada fora dos limites do terreno, ou seja, construída em área pública destinada a passeio público e/ou ruas e avenidas.

§1º O proprietário será notificado da decisão de demolição do imóvel, da qual terá prazo de 20 (vinte) dias para impugnação.

§ 2º O Fiscal terá o prazo de 60 (sessenta) dias para decisão da impugnação;

§3º Da decisão da impugnação será admitido recurso, em última instância administrativa, ao Chefe do Executivo no prazo de 10 (dez) dias;

§4º A decisão do Chefe do Poder Executivo, em última instância, será proferida em até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, mediante justificativa expressa.

### **Subseção VI**

#### **Penalidades dos profissionais**

Art. 40. Pelo descumprimento do disposto nesta Lei, além das penalidades previstas pela legislação federal pertinente, os profissionais técnicos que constarem como responsáveis nos projetos apresentados junto à Administração Municipal e os construtores ficam sujeitos as seguintes penalidades:

I – Multa, de acordo com o art. 25 desta Lei;

II – Impedimento de apresentar novo projeto junto à Administração Municipal, a partir da 10ª (décima) autuação, pelo período de até 12 (doze) meses;





§1º A Administração Municipal informará ao CAU ou CREA, quando da ocorrência de reincidência de autuação.

Art. 41. O responsável técnico será considerado infrator, independente de outras infrações estabelecidas por Lei, quando:

I – O projeto apresentado estiver em evidente desacordo com qualquer dos elementos, com a obra existente;

II – Quando vencido o prazo de licenciamento, prosseguir a obra sem a necessária prorrogação.

Art. 42. O construtor será considerado infrator, independente de outras infrações estabelecidas por Lei, quando:

I - No processo da construção não for obedecido o projeto aprovado pela Administração Municipal;

II – Não forem obedecidos os nivelamentos, alinhamentos e afastamentos estabelecidos;

III – Inobservância das prescrições sobre andaimes.

**CAPÍTULO IV**  
**DO LOTE E DA CONSTRUÇÃO**  
**SEÇÃO I**  
**CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS AOS LOTES**

**Subseção I**  
**Condições relativas aos terrenos**

Art. 43. Nenhuma obra poderá ser executada em terrenos de dimensões inferiores às estabelecidas pela Lei nº 2.064/2015 - Lei Municipal de Parcelamento do Solo, ressalvados aqueles que possuam direitos adquiridos ou autorizados por lei específica.

Φ :





Art. 44. Não poderão ser aprovadas construções em terrenos alagadiços, sem que sejam executadas as obras necessárias à sua drenagem.

Art. 45. Os terrenos não edificados deverão ser mantidos limpos e drenados pelo seu proprietário.

Art. 46. Os terrenos não edificados situados em logradouros providos de pavimentação, serão obrigatoriamente cercados nas respectivas testadas.

Parágrafo Único: Caso o terreno em situação como a acima mencionada não esteja cercado, o proprietário receberá uma notificação preliminar e terá o prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de recebimento para a regularização. Esgotado o prazo fixado na notificação sem que a mesma seja atendida lavrar-se-a o auto de infração.

### **Subseção II**

#### **Condições relativas aos logradouros**

Art. 47. Toda e qualquer obra que seja executada sobre qualquer um dos alinhamentos que acarretar perigo as pessoas que estejam fora dos limites do lote, deverá ser protegida por tapumes ou redes de proteção, se for o caso.

Art. 48. Os tapumes deverão ter altura mínima de 02 (dois) metros e manter livre, na quantia mínima de 01 (um) metro, o passeio público.

Parágrafo único. Poderá ser feito o tapume, em forma de galeria por cima da calçada, deixando-se uma altura livre e no mínimo 2,80m (dois metros e oitenta centímetros).

Art. 49. Os andaimes de obras de mais de 2 (dois) pavimentos deverão ser protegidos externamente por tela ou similar, de maneira a garantir a segurança dos operários e evitar a queda de materiais nos logradouros ou prédios vizinhos.

*φ*





Art. 50. Toda a obra deverá prover a efetiva proteção das árvores, aparelhos de iluminação pública, postes ou quaisquer outros equipamentos.

Art. 51. O logradouro fronteiro à obra deverá ser mantido permanentemente limpo durante a execução da mesma.

Art. 52. Nenhum material poderá permanecer no logradouro, senão o tempo necessário para sua descarga e remoção, salvo quando se destinar a obras no próprio logradouro ou no muro de alinhamento.

## **SEÇÃO II**

### **CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES**

#### **Subseção I**

#### **Obras Paralisadas**

Art. 53. No caso de paralisação de uma obra por mais de 06 (seis) meses, deverá ser executado um muro ou tapume no alinhamento do terreno e serem demolidos os andaimes e tapumes, desimpedindo o passeio público.

#### **Subseção II**

#### **Fundações**

Art. 54. As fundações não poderão ultrapassar os limites do terreno.

#### **Subseção III**

#### **Paredes**

Art. 55. As paredes de alvenaria de tijolos dos prédios deverão ser assentados sobre o respaldo dos alicerces, devidamente impermeabilizados, e ter as seguintes espessuras mínimas:

*P.*





I – 20cm (vinte centímetros) para as paredes externas das divisas do lote;

II – 15cm (quinze centímetros) para as paredes internas.

§1º Para efeitos do presente artigo, serão também consideradas como paredes internas, as voltadas para terraços de serviços.

§2º Em qualquer caso, as paredes de alvenaria de tijolos que constituírem divisa de economias distintas deverão ter espessura mínima de 20cm (vinte centímetros).

#### ***Subseção IV***

##### ***Entrepisos***

Art. 56. Os entrepisos das edificações serão incombustíveis, tolerando-se entrepisos de madeira ou similar, em edificações de até 2 (dois) pavimentos e que constituam economia única, exceto nos compartimentos cujos pisos devem ser impermeabilizados.

#### ***Subseção V***

##### ***Fachadas***

Art. 57. As fachadas construídas no alinhamento não poderão apresentar saliências com mais de 10cm (dez centímetros) até a altura de 3,00m (três metros) acima do nível do passeio.

Parágrafo único. As aberturas, cujos componentes se projetem sobre o passeio público, deverão estar localizadas no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) acima do mesmo.

#### ***Subseção VI***

##### ***Marquises, balanços e toldos***

Art. 58. As marquises da fachada nas edificações situadas no alinhamento deverão:

I - Ter balanço máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ficando, em qualquer caso 50cm (cinquenta centímetros) aquém do meio-fio;

P.:





- II - Ter altura mínima de 3,00m (três metros) acima do nível do passeio;
- III - Ter todos os elementos estruturais ou decorativos situados acima da marquise e com dimensão máxima de 80cm (oitenta centímetros) no sentido vertical;
- IV - Prever escoamento de águas pluviais exclusivamente para dentro dos limites do lote, por meio de condutores embutidos;
- V - Não prejudicar a arborização e a iluminação pública, nem ocultar placas de nomenclatura de vias ou numeração e outras de identificação oficial de logradouros;
- VI - Ser construída, na totalidade de seus elementos, de material incombustível.

Art. 59. Os toldos de lona ou materiais semelhantes, flexíveis, deverão ter uma altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) acima do passeio público.

Art. 60. Sobre o passeio público não poderá haver beirais, pingadeiras, escoadouros de águas pluviais ou de águas servidas.

### **Subseção VII**

#### **Coberturas**

Art. 61. As coberturas das edificações deverão prever sistema de esgotamento de águas pluviais dentro dos limites do lote.

### **Subseção VIII**

#### **Chaminés**

Art. 62. As chaminés de qualquer espécie serão dispostas de modo que a fumaça, a fuligem, os odores ou resíduos expelidos não incomodem a população e a vizinhança.





### **Subseção IX**

#### **Áreas de iluminação e ventilação**

Art. 63. As áreas destinadas à iluminação e ventilação dos compartimentos das edificações deverão:

I - Ter, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de afastamento do vão de iluminação e ventilação à face da parede que lhe fique oposta ou à divisa do lote, medido sobre a perpendicular traçada em plano horizontal a partir da parede que lhe fique oposta ou da divisa do lote, na menor distância do peitoril ou da soleira do referido vão;

II - Permitir a inscrição de um círculo de diâmetro de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 64. Todas as áreas de iluminação e ventilação deverão:

I - Ser dotadas de acesso para limpeza;

II - Ter paredes impermeáveis;

III - Ter ralos ou caixa coletora de águas.

### **Subseção X**

#### **Vãos de iluminação e ventilação**

Art. 65. Todos os compartimentos deverão ter vãos de iluminação e ventilação abertos para área de iluminação e ventilação natural, exceto lavabos.

Art. 66. Todos os vãos deverão permitir a renovação do ar em no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área exigida.

Art. 67. Não serão considerados como aberturas para ventilação e iluminação, os vãos que abrirem para terraços cobertos, alpendres, avarandados e áreas de serviço com mais de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de profundidade.





Art. 68. As aberturas confrontantes de economias diferentes não poderão ter distância entre elas menor que 3,00m (três metros), mesmo estando em uma mesma edificação.

### **Subseção XI**

#### **Portas**

Art. 69. O dimensionamento das portas deverá obedecer à altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) em garagens e às seguintes larguras mínimas de vão livre:

I - Porta de acesso principal:

a) servindo a uma economia: 90cm (noventa centímetros);

b) servindo a mais de uma economia: 1,20m (um metro e vinte centímetros, devendo ser dimensionado de acordo com as normas do PPCI (Plano de Prevenção Contra incêndio) não podendo ser inferior a 1,20m;

II - Portas internas: 60cm (sessenta centímetros) para imóveis residenciais populares e 80cm (oitenta centímetros) para imóveis comerciais e residenciais não populares;

III - Portas de sanitários: 60cm (sessenta centímetros) para imóveis residenciais e 80cm (oitenta centímetros) para imóveis comerciais;

IV - Portas de garagens: 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

### **Subseção XII**

#### **Escadas e rampas**

Art. 70. As escadas deverão:

I - Ser incombustíveis, quando servirem de ligação a economias independentes;

II - Permitir passagem livre com altura não inferior a 2,00m (dois metros);

III - Ter largura mínima entre corrimãos de 1,00m (um metro), quando em edificações de uma economia; de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em edificações de mais de uma economia; e de 60cm (sessenta centímetros) quando para uso eventual;





IV - Ter degraus com altura máxima de 20cm (vinte centímetros) e largura mínima de 25cm (vinte e cinco centímetros), devendo o dimensionamento ser feito pela fórmula de Blondel:  $2h + b = 63\text{cm}$  (sessenta e três centímetros) a 64cm (sessenta e quatro centímetros), onde "h" é altura dos degraus e "b" a sua largura;

V - Ter corrimão de acordo com as normas de PPCI (Plano de Prevenção Contra Incêndios);

VI - Ter patamar intermediário com extensão mínima de 80cm (oitenta centímetros) sempre que o número de degraus consecutivos for superior a 16 (dezesesseis);

VII - Ser revestidas de material não escorregadio.

§1º Para os efeitos desta Lei, escadas de ferro não são consideradas incombustíveis.

§2º As escadas das edificações residenciais de uma economia e as escadas de serviço que liguem a loja à sobreloja dos prédios comerciais, poderão ser construídas em madeira, ferro ou alvenaria.

Art. 71. Não será permitida escada em leque em prédios com mais de dois pavimentos.

Parágrafo único. Nas escadas em leque o dimensionamento dos degraus deverá ser feito no centro dos mesmos e a largura mínima junto à borda interna da escada será de 7cm (sete centímetros).

Art. 72. Nos prédios que forem destinados ao uso público e não dispuserem de elevador, deverá haver, além das escadas, rampas de acesso.

Art. 73. As rampas para pedestres deverão:

I - Ser construídas de material incombustível;

II - Ter passagem livre com altura não inferior a 2,00m (dois metros);

III - Ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

IV - Ter declividade não superior a 1/8 (um oitavo) de seu comprimento;

V - Ter o piso revestido de material não escorregadio;

VI - Ter corrimão com altura de 85cm (oitenta e cinco centímetros).





**VII – Obedecer às regras que dispõe sobre a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida conforme a Lei nº 10.098/2000.**

Art. 74. As edificações que possuírem mais de três pavimentos acima do nível médio do passeio deverão obrigatoriamente ser servidas de elevador.

Parágrafo único. Quando o acesso aos pavimentos situados imediatamente acima do terceiro pavimento for feito exclusivamente através da economia situada no pavimento imediatamente inferior, será dispensado o uso de elevadores.

### **Subseção XIII**

#### **Corredores**

Art. 75. Os corredores deverão:

I - Ter pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

II - Ter largura mínima de:

a) 1,00m (um metro) quando servirem a uma economia;

b) 1,20m (um metro e vinte centímetros) quando servirem a mais de uma economia;

c) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando constituírem acesso a prédios comerciais ou de escritórios, e prédios com mais de 4 (quatro) pavimentos.

### **Subseção XIV**

#### **Dormitórios**

Art. 76. Os dormitórios deverão ter:

I - Pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);

II - Área mínima útil de 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) quando houver apenas um dormitório;

III - Área mínima útil de: 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) o primeiro; 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) o segundo e 7,50m<sup>2</sup> (sete metros e cinquenta centímetros quadrados) os demais, quando houver mais de dois dormitórios;





IV - Forma tal que permita a inscrição de um círculo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de diâmetro.

§1º Quando houver no mínimo 2 (dois) dormitórios de acordo com o inciso III deste artigo, os dormitórios com acesso pelas áreas de serviço poderão ter área de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) e deverão permitir a inscrição de um círculo de 2,00m (dois metros) de diâmetro.

§2º Nas áreas mínimas estabelecidas para os dormitórios poderão ser computadas as áreas dos armários embutidos, até um máximo de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados).

§3º Os dormitórios não poderão ter comunicação direta com cozinhas, despensas, depósitos ou garagens.

### **Subseção XV**

#### **Salas**

Art. 77. As salas de estar e jantar deverão:

I - Ter pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);

II - Ter área mínima útil de 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados);

III - Permitir a inscrição de um círculo de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de diâmetro.

Parágrafo único. A sala e o dormitório poderão constituir um único compartimento, desde que este tenha área mínima de 18,00m<sup>2</sup> (dezoito metros quadrados).

Art. 78. As salas de costura, leitura, estudos, jogos, música, gabinetes de trabalho e vestiários deverão:

I - Ter pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);

II - Ter área mínima útil de 7,50m<sup>2</sup> (sete metros e cinquenta centímetros quadrados);

III - Permitir a inscrição de um círculo de no mínimo 2,00m (dois metros) de diâmetro.

*P.*





### **Subseção XVI**

#### **Cozinhas, despensas, copas e lavanderias**

Art. 79. As cozinhas, despensas, copas e lavanderias deverão:

- I - Ter pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);
- II - Ter área mínima útil de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados);
- III - Permitir a inscrição de um círculo de, no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de diâmetro;
- IV - Ter o piso revestido com material resistente, impermeável e não escorregadio.

### **Subseção XVII**

#### **Sanitários**

Art. 80. Os compartimentos sanitários deverão:

- I - Ter pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);
- II - Ter área mínima útil de 2,40m<sup>2</sup> (dois metros e quarenta centímetros quadrados);
- III - Ter as paredes revestidas até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) com material liso, resistente e impermeável;
- IV - Ter o piso revestido com material resistente, impermeável e não escorregadio.

§1º A disposição dos aparelhos deverá possibilitar a inscrição de um círculo de 40cm (quarenta centímetros) de diâmetro em frente aos mesmos.

§2º Para efeito de dimensionamento, consideram-se as seguintes medidas mínimas:

- a) lavatório: 55cm (cinquenta e cinco centímetros) x 40cm (quarenta centímetros);
- b) vaso ou bidê: 40cm (quarenta centímetros) x 60cm (sessenta centímetros);
- c) espaço para chuveiro: 80cm (oitenta centímetros) x 1,00m (um metro).

§3º Os sanitários não poderão ter comunicação direta com a cozinha.

§4º Em obra na qual o sanitário for completo com banho, não poderá haver ventilação mecânica.

Art. 81. Nas edificações de uso comercial ou destinada ao uso público, deverão ser previstos sanitários para pessoas com deficiência.

*[Assinatura]*





**Subseção XVIII**

**Garagens**

Art. 82. As garagens deverão ter:

- I – pé direito mínimo de 2,40 (dois metros e quarenta centímetros);
- II - área mínima útil de 11,50m<sup>2</sup> (onze metros e cinquenta centímetros quadrados);
- III - largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros).

Art. 83. As garagens de uso coletivo deverão ter:

- I – pé direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);
- II - área mínima útil de 12,50m<sup>2</sup> (doze metros e cinquenta centímetros quadrados), para cada vaga, com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- III - vão de entrada com largura mínima de 3,00m (três metros);

**SEÇÃO III**

**CONDIÇÕES RELATIVAS A EDIFICAÇÕES ESPECÍFICAS**

**Subseção I**

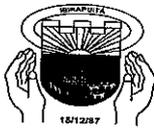
**Habitação mínima**

Art. 84. A habitação mínima permitida é composta de sala, dormitório, compartimento sanitário e cozinha, atendendo as especificações da Lei.

Parágrafo único. O compartimento sanitário deverá ter, no mínimo, 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro.

*φ:*





## **Subseção II**

### **Edificações em madeira**

Art. 85. É permitida a construção de prédios, inteira ou parcialmente em madeira, para fins residenciais unifamiliares, devendo estas, além das disposições da presente Lei que lhes forem aplicáveis, atender aos seguintes requisitos:

- I - as divisas laterais e de fundo do lote devem ter um afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), independente de possuírem aberturas;
- II - pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- III - serem construídas sobre pilares ou embasamento de alvenaria ou concreto, tendo pelo menos 30cm (trinta centímetros) de altura acima do terreno, o qual deve ser limpo e conformado de modo a evitar o empoçamento de água sob a edificação;
- IV - dormitórios, salas de estar e jantar devem ter área mínima de 7,50m<sup>2</sup> (sete metros e cinquenta centímetros quadrados);
- V - demais compartimentos devem ter, no mínimo, as áreas estabelecidas nesta Lei;
- VI - atender a todos os requisitos de ventilação e iluminação estabelecidas nesta Lei;
- VII - forro, sob o telhado, em toda a sua superfície.

Parágrafo único. O compartimento sanitário deverá ser construído em alvenaria.

## **Subseção III**

### **Habitações coletivas**

Art. 86. As habitações de uso coletivo, além de atenderem as demais disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, devem dispor de:

- I - área coberta ou descoberta, para recreação, na proporção de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) para cada 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) de área destinada a dormitórios;
- II - caixa receptora de correspondência, de acordo com as normas da EBCT (Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos);





Art. 87. Os prédios para habitação coletiva devem dispor no pavimento térreo, de um compartimento ou contêiner móvel destinado à colocação de recipiente para coleta de lixo.

Art. 88. Em prédios de apartamentos só poderão ser previstos usos não residenciais quando possuírem acesso ao logradouro público e circulação independente.

Art. 89. Deverá ser prevista, no mínimo, 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional, sendo a mesma prevista, dentro dos limites do lote.

Art. 90. No que se refere ao sistema de tratamento de esgoto deverá ser obedecido o disposto no Capítulo IV, Seção IV, subseção II e III.

#### ***Subseção IV***

#### ***Habitação popular***

Art. 91. Entende-se por “habitação popular” a economia residencial destinada, exclusivamente, à moradia de uma única família.

Parágrafo Único. Entende-se por “casa popular” a habitação popular de um único pavimento e uma única economia; entende-se por “apartamento popular” a habitação do prédio de habitação múltipla.

Art. 92. A habitação popular deverá apresentar as seguintes condições:

I – Ficam dispensadas das exigências constantes nos arts. 76, 77, 78, 79 e 80 desta Lei, exceto o constante no art. 80, §§ 3º e 4º que deverão ser atendidos.

II – Área construída máxima de 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).





Art. 93. Quando as casas populares, sofrendo obras de aumento, ultrapassarem a área máxima estipulada de 70,00 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), deverá a construção daquele aumento reger-se pelas exigências normais desta Lei.

Art. 94. A Administração Municipal promoverá programas de habitação popular ou celebrará convênios para este fim, com órgãos estaduais ou federais devendo:

- I - prever assistência técnica desde a elaboração do projeto até a execução da obra;
- II – elaborar projetos especificamente para os locais a que se destinam.

Art. 95. A Administração Municipal poderá definir normas especiais para os programas de habitação popular.

**Subseção V**  
**Edificações comerciais**

Art. 96. As edificações destinadas a comércio em geral, além das disposições da presente Lei que lhes forem aplicáveis, deverão:

I - ser construídas em alvenaria ou madeira, desde que atendam toda a legislação em vigor, e as normas de segurança;

II - ter no pavimento térreo, pé-direito mínimo de:

a) 3,00m (três) metros quando a área útil do compartimento não exceder a 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);

b) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) quando a área útil do compartimento exceder a 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);

III - ter nos demais pavimentos de destinação comercial, o pé-direito mínimo de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros);





- IV - ter área mínima útil de 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);
- V - ter abertura de ventilação e iluminação com superfície não inferior a 1/10 (um décimo) da área do piso;
- VI - ter sanitários separados para cada sexo, em cada pavimento, com no mínimo 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório , para cada 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área útil, obedecendo as normas para PNE;
- VII - Os prédios para habitação coletiva devem dispor no pavimento térreo, de um compartimento ou contêiner móvel destinado à colocação de recipiente para coleta de lixo.

§1º Para o cálculo do número de aparelhos sanitários não serão computadas as áreas das salas que dispuserem de sanitários privativos.

Art. 97. As galerias internas de acesso a estabelecimentos comerciais, além das disposições da presente Lei que lhes forem aplicáveis, deverão ter:

- I - largura correspondente a 1/12 (um doze avos) de seu comprimento e nunca inferior a 4,00m (quatro metros);
- II - quando cobertas, pé-direito mínimo de 4,00m (quatro metros).

Art. 98. Deverá ser prevista, em edificações exclusivamente comerciais ou de prestação de serviços, 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil, sendo a mesma prevista dentro dos limites do lote. Quando a edificação for comercial e residencial, a exigência de vagas de estacionamento referente à área comercial poderá ser suprimida, desde que a área referente à parte residencial represente 50% ou mais da edificação total.

Art. 99. No que se refere ao sistema de tratamento de esgoto, deve ser obedecido o disposto na Seção IV, Subseção II e III.

*P.*





#### **SEÇÃO IV**

### **CONDIÇÕES RELATIVAS A INSTALAÇÕES**

#### **Subseção I**

#### **Instalações em geral**

Art. 100. Todas as instalações deverão seguir ao que dispõem as normas da ABNT.

#### **Subseção II**

#### **Instalações hidrossanitárias**

Art. 101. Será instalado hidrômetro individual para cada unidade autônoma, para aferição do consumo de água por unidade.

Art. 102. É obrigatória a ligação da rede domiciliar nas redes gerais dos logradouros servidos por água e esgoto, conforme as normas da concessionária local.

Art. 103. É obrigatória a instalação de fossa séptica com capacidade mínima de 1.825 litros (um mil oitocentos e vinte e cinco litros), filtro e sumidouro com capacidade mínima de 12,00 m<sup>3</sup> (doze metros cúbicos) nas edificações residências unifamiliares.

Art. 104. As fossas sépticas, filtros e sumidouros deverão ser instaladas em local descoberto com possibilidade de esgotamento, a partir dos logradouros afastadas 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de qualquer construção e divisa do lote.

#### **Subseção III**

#### **Sistema de tratamento de Esgoto**

Art. 105. As habitações coletivas deverão possuir sistema individual de tratamento de esgoto sanitário que seja eficiente para a quantidade de pessoas atendidas, de acordo com as normas NBR 7229, NBR 8160, NBR 13969, NBR 12209, bem como normas





complementares. O projeto do sistema deverá ser elaborado por responsável técnico habilitado e aprovado pelo Setor de Engenharia, por profissional habilitado.

#### ***Subseção IV***

#### ***Reservatório***

Art. 106. É obrigatória a instalação de reservatório em todos os prédios com mais de 2 (dois) pavimentos ou mais de 1 (uma) economia, sendo a capacidade calculada de acordo com as normas vigentes e de acordo com as exigências do PPCI (Plano de Prevenção Contra Incêndio).

- a) nas edificações residenciais: 30 litros (trinta litros) por metro quadrado de dormitório;
- b) nas edificações comerciais: 2,50 litros (dois litros e meio) por metro quadrado de piso;
- c) nas edificações destinadas a escritórios, consultórios e estúdios de caráter profissional: 7 litros (sete litros) por metro quadrado de área de sala.

§1º O reservatório mínimo permitido terá capacidade de 500 litros (quinhentos litros).

§2º Em edificações de uso misto, a capacidade dos reservatórios será calculada através da soma das necessidades individuais dos diferentes tipos de uso.

§3º A exigência de colocação de bombas de recalque para reservatório superior seguirá as determinações da concessionária local.

#### ***Subseção V***

#### ***Instalações elétricas***

Art. 107. As edificações serão providas de instalações elétricas, de acordo com as normas da concessionária local.

Art. 108. As instalações de geradores próprios será permitida quando:

- I - o consumo previsto para a edificação for superior ao oferecido pela concessionária local;
- II - a finalidade do prédio não permitir cortes de energia.





### ***Subseção VI***

#### ***Instalações de gás***

Art. 109. As edificações destinadas à habitação coletiva deverão prever central de gás, em local exclusivo, dimensionado de acordo com as normas do PPCI (Plano de Prevenção Contra Incêndio).

Art. 110. Nas edificações onde houver instalações de gás, o local dos botijões, inclusive os vazios e os de reserva, deverá ser desimpedido e permanentemente ventilado, tendo uma das faces, pelo menos, aberta para área de ventilação ou via pública.

### ***Subseção VII***

#### ***Instalações de antenas***

Art. 111. Nas edificações destinadas à habitação coletiva é obrigatória a instalação de tubulações para antena de televisão.

### ***Subseção VIII***

#### ***Instalações de para-raios***

Art. 112. As edificações multifamiliares e de uso público e coletivo deverão encaminhar ao Corpo de Bombeiros responsável pela região projeto de PPCI, de acordo com a legislação vigente.

### ***Subseção IX***

#### ***Instalações contra incêndios***

Art. 113. As edificações multifamiliares e de uso público e coletivo deverão encaminhar ao Corpo de Bombeiros responsável pela região projeto de PPCI – Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio, de acordo com a legislação vigente.





Art. 114. Para a aprovação e licenciamento dos projetos multifamiliares e de uso público e coletivo, os mesmos deverão ser protocolados junto à Administração Municipal, com uma cópia do Certificado de Aprovação ou de Conformidade do PPCI, emitido pelo Corpo de Bombeiros.

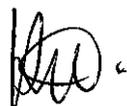
**SEÇÃO V**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 115. Os casos omissos desta Lei serão resolvidos pelos setores competentes da Administração Municipal.

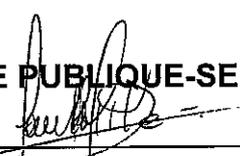
Art. 116. O projetos de construção protocolados junto à Administração Municipal antes da sanção desta Lei, obedecerão o disposto da legislação vigente na data do protocolo.

Art. 117. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário, especialmente

**Gabinete do Prefeito do Município de Ibirapuitã- RS,**  
em 18 de dezembro de 2017.

  
**ROSEMAR HENTGES**  
*Prefeito Municipal*

**REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE**

  
\_\_\_\_\_  
**PAULO ROGERIO BAGATINI PORTELLA**  
Secretário de Administração e Planejamento

