



LEI COMPLEMENTAR Nº 26, de 12 de dezembro de 2011.

Dispõe sobre o Código de Obras do Município de Piraí.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAÍ, aprova e eu sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I

Art. 1º - Para os efeitos da presente Lei adotam-se as seguintes definições:

I - **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II - **AFASTAMENTO** - distância entre a construção e as divisas do lote em que está localizada; os afastamentos podem ser de frente, laterais ou de fundos, correspondendo, respectivamente, às divisas frontal, laterais e de fundos;

III - **ÁGUA SERVIDA** - água residual ou de esgoto;

IV - **ALINHAMENTO** - linha projetada e locada ou indicada pela Prefeitura Municipal, para marcar o limite entre o lote e o logradouro público;

V - **ALVARÁ** - licença administrativa para realização de qualquer obra particular ou exercício de uma atividade, sujeitas à fiscalização;

VI - **ÁREA LIVRE** - espaço descoberto sem edificações ou construções dentro dos limites de um lote;

VII - **ÁREA ÚTIL DE COMPARTIMENTO** - área livre aproveitável de um compartimento, medida internamente, descontados os elementos construtivos tais como pilares, caixas de escada ou similares;

VIII - **ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA** - área coberta da construção, considerados os limites dos planos verticais que a definem, excluídos os beirais dos telhados;

IX - **BALANÇO** - avanço da edificação sobre o alinhamento do pavimento térreo e acima deste, ou qualquer elemento que, tendo seu apoio no alinhamento das paredes externas, se projetem além delas;

X - **BEIRAL** - ordem de telhas ou a aba do telhado que excede da prumada de uma parede;



XI - **CONDOMÍNIO HORIZONTAL** - conjunto residencial formado por edificações independentes e unifamiliares, localizado em gleba fechada e dotada de infraestrutura e serviços comuns, sob administração privada, eleita pelo condomínio;

XII - **CREA** - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

XIII - **DIVISA** - linha que separa o lote das propriedades confinantes;

XIV - **EDIFICAÇÃO** - construção destinada a abrigar qualquer atividade humana;

XV - **EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR** - construção destinada à moradia de uma única família;

XVI - **EDIFICAÇÃO MULTIFAMILIAR** - construção destinada à moradia, dividida em unidades unifamiliares;

XVII - **HABITE-SE** - licença concedida pela Prefeitura Municipal autorizando a ocupação da edificação nova ou reformada;

XVIII - **LOGRADOURO PÚBLICO** - toda superfície destinada ao uso público por pedestre ou veículos e oficialmente reconhecida e designada por um nome que lhe é próprio;

XIX - **MARQUISE** - estrutura em balanço, exclusivamente à cobertura e proteção dos pedestres;

XX - **MURO DE ARRIMO** - muro destinado a suportar o empuxo da terra;

XXI - **PAREDE DE MEAÇÃO** - parede comum a edificações contíguas, cujo eixo coincide com a linha divisória do terreno;

XXII - **PASSEIO** - parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres;

XXIII - **PAVIMENTO** - parte da edificação compreendida entre dois pisos sucessivos;

XXIV - **PÉ-DIREITO** - distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento;

XXV - **POÇO DE VENTILAÇÃO** - área de pequenas dimensões, destinada a ventilar compartimento de uso especial e de curta permanência;

XXVI - **PROJETO PADRÃO** - projeto específico de casa popular padronizada, fornecido pela Prefeitura para os moradores de baixa renda;



XXVII - **RECUO** - incorporação ao logradouro de uma área de terreno pertencente a propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a realização de um projeto de alinhamento aprovado pelo Município;

XXVIII - **TAPUME** – parede, de vedação em madeira ou material similar, erguida em torno de uma obra, com implantação no logradouro, destinada a isolar e a proteger os transeuntes;

XXIX - **TESTADA** - Linha limítrofe entre o terreno e o logradouro público e coincidente com o alinhamento existente ou projetado pelo Município;

XXX - **TOMBAMENTO** - Instrumento legal utilizável para colocação sob a guarda do Município, Estado ou União, dos bens patrimoniais cuja conservação e proteção seja de interesse público, por seu valor arquitetônico ou arqueológico, etnográfico, artístico ou paisagístico;

XXXI - **VAGA** - Área destinada à guarda de veículos dentro dos limites do lote.

CAPÍTULO II

Das Disposições Gerais

Art. 2º - O presente Código de Obras aplica-se às áreas Urbanas do Município de Pirai e as áreas rurais no que couber, disciplinando e estabelecendo normas para as edificações.

Art. 3º - Os projetos deverão estar em acordo com esta lei e com a legislação vigente, relacionada às edificações.

Art. 4º - Só será permitida a edificação em lotes que satisfaçam às seguintes condições:

I - apresentem áreas e testadas iguais ou superiores às estabelecidas na Lei de Zoneamento;

II - tenham sido adquiridos ou aprovados antes da vigência da Lei de Zoneamento, desde que satisfaçam às demais exigências da legislação vigente.



Art. 5º - Os projetos de obras situadas junto às rodovias estaduais ou federais, deverão seguir as determinações dos dispositivos legais pertinentes e, quando for o caso, a juízo da Prefeitura Municipal, vir acompanhados de parecer favorável do DER ou DNIT.

Art. 6º - Sem autorização da Prefeitura Municipal não poderão instalar-se nos logradouros públicos, quaisquer construções ou equipamentos.

CAPÍTULO III

Dos Profissionais Legalmente Habilitados e da Responsabilidade Técnica

Art. 7º - São considerados profissionais e firmas legalmente habilitadas para projetar, calcular e orientar obras, aqueles que estiverem cadastrados e com tributos municipais devidamente quitados no Município de Piraí.

Parágrafo Único - As atribuições de cada profissional, diplomado ou licenciado, serão as constantes de suas carteiras profissionais, expedidas pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA).

Art. 8º - A responsabilidade dos projetos, cálculos e especificações apresentadas, cabe aos respectivos autores e a da execução das obras, aos profissionais que as realizarem.

Parágrafo Único - A Municipalidade não assume qualquer responsabilidade por projeto ou obra mal executados, em razão da aprovação do projeto ou da concessão do “Habite-se”.

Art. 9º - Para os efeitos deste Código as firmas e os profissionais legalmente habilitados deverão requerer sua matrícula na Prefeitura Municipal mediante juntada de certidão de registro profissional no CREA.

Art. 10 - A assinatura do profissional nos desenhos, projetos, cálculos ou memórias submetidas à Prefeitura Municipal, será, obrigatoriamente, precedida da indicação da função que, no caso, lhe couber, como: “Autor do Projeto”, “Autor do Cálculo”, “Responsável pela Execução da Obra” e sucedida do título, bem como do número do registro no CREA.



Art. 11 - No local da obra, deverão ser afixadas placas dos profissionais intervenientes, visíveis e legíveis do logradouro público, obedecendo à legislação específica quanto às suas características.

Art. 12 - No caso do responsável pela execução das obras, no decurso das mesmas, desejar cessar a responsabilidade assumida, deverá comunicar sua pretensão à Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - Não sendo feita a comunicação respectiva, permanecerá a responsabilidade do profissional anotado, para todos os efeitos legais.

Art. 13 - Ficam dispensadas da assistência e responsabilidade técnica de profissionais habilitados, a critério da Prefeitura Municipal, as pequenas reformas, desde que tenham as seguintes características:

- I - serem executadas no mesmo pavimento do prédio existente;
- II - não exigirem modificações estruturais;
- III - não determinarem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel.

§ 1º - Não há necessidade de apresentar planta ou projeto nestes casos, cabendo ao proprietário a responsabilidade civil da obra.

§ 2º - Fica incluída nas disposições deste artigo a construção de residência popular cujo projeto-padrão é fornecido pela Prefeitura Municipal, em trâmite específico para o caso.

Art. 14 - Além das penalidades previstas no Código Civil, os profissionais registrados na Prefeitura Municipal ficarão sujeitos a:

I - multa no valor de R\$ 500,00 e suspensão do cadastro do profissional na Prefeitura Municipal pelo prazo de 1 (um) ano, quando:

- a) omitirem nos projetos a existência de cursos d'água ou de topografia acidentada que exija obras de contenção do terreno;
- b) apresentarem projetos em evidente desacordo com o local ou falsearem medidas, cotas e demais indicações do desenho;



- c) executarem obras em flagrante desacordo com o projeto aprovado;
- d) modificarem os projetos aprovados, introduzindo-lhes alterações na forma geométrica sem a necessária licença;
- e) falsearem cálculos, especificações e memórias, em evidente desacordo com o projeto;
- f) acobertarem o exercício ilegal da profissão;
- g) revelarem imperícia na execução de qualquer obra, verificada por comissão de técnicos nomeados pelo Prefeito Municipal;
- h) iniciarem a obra sem projeto aprovado e sem licença;
- i) entravarem ou impedirem a boa marcha da fiscalização.

II - multa até o décuplo e suspensão do cadastro profissional na Prefeitura Municipal pelo prazo de 2 (dois) anos em caso de reincidência.

Parágrafo único – Aplica-se aos dispositivos acima, o procedimento estabelecido nos artigos 158 a 159-A da presente Lei no que couber.

Art. 15 - É facultado ao proprietário da obra embargada por motivo de suspensão do profissional responsável, concluí-la, desde que faça a substituição do profissional punido.

CAPÍTULO IV

Dos Projetos e Licenças

SEÇÃO I

Das Edificações em Geral

Art. 16 - O início de qualquer obra de edificação, reforma ou ampliação de prédio, deve ser precedida de apresentação de projeto à Prefeitura Municipal, devidamente assinada pelo proprietário, pelos autores dos componentes do projeto e pelos responsáveis pela construção, para efeito de aprovação do projeto e licenciamento para execução de obras.



Parágrafo único - Para os efeitos deste artigo, considera-se a obra iniciada, tão logo se verifique qualquer alteração no terreno, com o intuito de construir ou ocupar.

Art. 17 - Devem constar do processo de aprovação do projeto na Prefeitura Municipal os desenhos em 03 (três) jogos de cópias, todas devidamente assinadas:

- I - planta de situação e localização;
- II - planta baixa de cada pavimento;
- III - planta de cobertura indicando os caimentos;
- IV - elevação das fachadas principais;
- V - cortes longitudinal e transversal;
- VI – quadro de áreas;
- VII - outros detalhes quando necessários à elucidação do projeto.

§ 1º - No caso de reforma ou ampliação, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado, de acordo com as seguintes convenções de cores:

- I - cor preta para as partes existentes e à conservar;
- II - cor amarela para as partes a serem demolidas;
- III - cor vermelha para as partes novas ou à regularizar;

§ 2º - As plantas de situação e de localização obedecerão às seguintes normas:

I - a planta de localização deve ser disposta no carimbo da prancha e deve informar a posição do terreno em relação à duas ruas adjacentes, pelo menos, para perfeita identificação da situação geográfica do lote;

II - a planta de situação indicará a implantação da edificação no lote, devendo caracterizar o perímetro da construção, indicar sua posição em relação às divisas, devidamente cotadas, e a outras construções porventura existentes no mesmo, bem como fornecer indicações quanto aos confrontantes, níveis e à declividade do terreno, à existência de rios ou canais, árvores e outros elementos que possam esclarecer melhor as condições de implantação da edificação no lote.



§ 3º - As plantas baixas deverão indicar a destinação de cada compartimento, área, dimensões internas, espessuras de paredes, aberturas e dimensões externas totais da obra.

§ 4º - Haverá sempre a indicação de cotas, sendo que as escalas mínimas serão:

I - 1:500 para as plantas de situação;

II - 1:100 para as plantas baixas e de cobertura;

III - 1:100 para os cortes longitudinais e transversais;

IV - 1:100 para as fachadas;

V - 1:25 para os detalhes arquitetônicos e construtivos.

§ 5º - Nos casos de projetos para a construção de edificações de grandes proporções, as escalas mencionadas no parágrafo anterior poderão ser alteradas devendo, contudo, ser consultado, previamente, o órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 18 - Quando se tratar de construções destinadas à fabricação ou manipulação de gêneros alimentícios, frigoríficos ou matadouros, bem como, estabelecimentos hospitalares e ambulatórios, o requerente deverá submeter seu projeto previamente ao órgão público responsável pela atividade em questão.

Parágrafo Único - As construções que dependerem de exigências de outras repartições públicas somente poderão ser aprovadas pela Prefeitura Municipal, após ter sido dada, para cada caso, a aprovação da autoridade competente.

Art. 19 - Não serão permitidas emendas ou rasuras nos projetos, salvo a correção de cotas que pode ser feita pelo profissional responsável, que a rubricará.

Art. 20 - Qualquer modificação introduzida no projeto deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura Municipal e somente poderá ser executada se forem apresentadas novas plantas contendo, detalhadamente, todas as modificações previstas.

Parágrafo Único - A licença para as modificações será concedida, sem emolumentos, se for requerida antes do embargo das obras e se as mesmas não implicarem em aumento da área construída.



Art. 21 - A Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para se manifestar a respeito do projeto proposto, dando encaminhamento às providências necessárias para análise e eventuais exigências em relação ao mesmo.

Art. 22 - Após aprovação do projeto, a Prefeitura Municipal, mediante o pagamento das taxas devidas, fornecerá o Alvará de licença para a construção, válido por 02 (dois) anos.

Art. 23 - As obras que não estiverem concluídas quando findar o prazo fixado no Alvará, deverão ter a revalidação do mesmo, a qual será concedida, mediante solicitação e vistoria da obra, por mais 02 (dois) anos, prazo que poderá ser repetido mais vezes, a critério da Prefeitura Municipal.

Art. 24 - Dois jogos de cópias dos desenhos apresentados, após registrada a aprovação, serão entregues ao requerente, junto com o Alvará de licença para construção, devendo, o primeiro deles, ser conservado na obra e apresentado por solicitação do fiscal ou outras autoridades competentes da Prefeitura Municipal. O segundo jogo do requerente deverá ser arquivado pelo mesmo, sob a sua responsabilidade. O terceiro jogo ficará, obrigatoriamente, mantido no processo.

Parágrafo Único - Poderá ser requerida a aprovação do projeto independentemente da concessão do Alvará para construção, sendo que as pranchas serão assinadas somente pelo Proprietário e pelo Autor do Projeto, hipótese em que o proprietário efetivará requerimento do alvará de construção quando decidir iniciar as obras projetadas .

Art. 25 - Estão dispensadas de apresentação de projeto, ficando, contudo, sujeitas à concessão de licença, as seguintes obras e serviços:

I - construção de dependências não destinadas à moradia, tais como telheiros, depósitos de uso doméstico, cobertura de tanques de uso doméstico, viveiros e galinheiros, desde que não ultrapassem a área de 9,00 m² (nove metros quadrados);

II – fontes decorativas, estufas de plantas, consertos de pavimentação de passeios públicos, rebaixamento de meio-fio, construção de muros no alinhamento dos logradouros, reparos no revestimento de edificações, reparos internos e substituição de aberturas em geral.



Art. 26 - Estão dispensados de licença: serviços comprovadamente de limpeza, pintura, remendos e substituições de revestimentos de muros, impermeabilização de terraços, substituições de telhas partidas, de calhas e condutores em geral, construção de calçadas no interior de terrenos edificados e muros de divisa com até 2,00m (dois metros) de altura, sem características de contenção estrutural.

Parágrafo Único - Incluem-se neste Artigo os barracões de obra, desde que comprovada a existência de projeto aprovado para o local.

SEÇÃO II

Das Obras em Terrenos Topograficamente Acidentados

Art. 27 - Será precedido de inspeção local pela Prefeitura Municipal o licenciamento de obras em terrenos acidentados.

Art. 28 - Considera-se terreno topograficamente acidentado aquele que apresentar declividade superior a 30% (trinta por cento).

Art. 29 - Os projetos de obras em terrenos topograficamente acidentados, além de cumprir as exigências constantes do Artigo 17, sobre apresentação de projetos, deverão apresentar declaração expressa do responsável técnico atestando as condições de estabilidade do terreno, da obra a construir e das construções vizinhas.

Parágrafo Único - Deverão ser obedecidas, ainda, as condições, relativas aos terrenos topograficamente acidentados, estabelecidas na Lei de Parcelamento do Solo.

Art. 30 - Os projetos de obras em terrenos que não são topograficamente acidentados, além de cumprir as exigências constantes do Artigo 17, sobre apresentação de projetos, serão acompanhados de declaração expressa de responsabilidade, feita pelo responsável pela execução das obras, de que as mesmas não se localizam em terrenos onde seja exigida a contenção de encostas.

CAPÍTULO V

Da Execução da Obra

Art. 31 - Deverá ser mantido, no local da obra, o Alvará de Licença, bem como uma via completa dos desenhos do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, devendo ser exibidos sempre que solicitados pela fiscalização.



Art. 32 - Não será permitida, sob pena de multa ao responsável pela obra, a permanência de qualquer material de construção na via pública, além do tempo necessário para a sua descarga e remoção, sendo estipulado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas entre a descarga e a completa remoção para dentro do terreno.

Art. 33 - Durante a execução das obras, o proprietário e o profissional responsável deverão por em prática todas as medidas para a segurança dos operários, do público e das propriedades vizinhas, bem como manter os logradouros em estado de permanente limpeza e conservação.

Parágrafo Único - No caso de paralisação da construção, o responsável técnico pela obra deverá comunicá-la a Secretaria de Obras, devendo, ainda, retirar andaimes e qualquer outro elemento externo que constitua problemas de segurança quanto a sua estabilidade.

Art. 34 - O espaço da obra deverá ser fechado adequadamente com tapumes e deverá apresentar local para guarda de materiais e sanitário para os operários.

Art. 35 - A remoção ou supressão de árvores em propriedades particulares ou logradouros públicos, deverá ser requerida ao órgão ambiental da Prefeitura Municipal e só poderá ser feita mediante licença deste órgão, concedida após vistoria no local.

CAPÍTULO VI

Da Conclusão e Aceitação da Obra

Art. 36 - Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria e expedido o respectivo “Habite-se” pela Prefeitura Municipal.

Art. 37 - Uma obra é considerada concluída, para efeito do “habite-se” quando comprovado pelo órgão municipal competente, em vistoria local, que a obra está em condições de uso, conforme o projeto aprovado, estando em perfeito funcionamento as instalações hidrossanitárias e elétricas.

Parágrafo Único - Por ocasião da vistoria, as calçadas do passeio público deverão estar pavimentadas, ou devidamente tratadas, de forma a permitir o seu uso.



Art. 38 - Após a conclusão das obras deverá ser requerido o “Habite-se” a Prefeitura, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único - O requerimento de “Habite-se” será sempre assinado pelo proprietário e pelo profissional responsável pela construção.

Art. 39 – O Órgão competente municipal, observados os critérios técnicos, poderá conceder o “Habite-se Parcial”, desde que:

I – As unidades que serão objeto de Habite-se estejam comprovadamente em condições de uso, inclusive quanto às instalações prediais e segurança contra incêndio, quando for o caso.

II – O uso corrente das unidades objeto de Habite-se não constituirá obstáculo para a concretização das obras, inclusive quanto à segurança dos usuários.

Art. 40 - Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação não foi executada de acordo com o projeto aprovado, o proprietário será autuado de acordo com as disposições deste Código e deverá regularizar a construção, caso as alterações possam ser aprovadas, ou deverá realizar a demolição ou as modificações necessárias para repor a obra em consonância com o projeto aprovado.

Parágrafo Único – O responsável técnico da obra executada em desacordo com o projeto aprovado será multado conforme as disposições deste Código.

Art. 41 - Após a vistoria, estando as obras em condições de uso e obedecendo ao projeto aprovado, a Prefeitura Municipal fornecerá ao proprietário o “Habite-se” no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da entrega do requerimento.

CAPÍTULO VII

Das Edificações em Geral

Art. 42 - Conforme a utilização a que se destinam, as edificações classificam-se em:

I – Residenciais;

II - Não Residenciais;

III – Mistas.



Art. 43 - As edificações residenciais são consideradas:

I - residenciais unifamiliares - quando existir uma única unidade residencial, destinada ao uso de uma única família;

II - residenciais multifamiliares - quando existirem duas ou mais unidades destinadas ao uso de várias famílias simultaneamente, classificadas ainda conforme o tempo de utilização de suas unidades em:

a) edificações de uso permanente - edifícios de apartamentos e a parte residencial das edificações mistas;

b) edificações de uso transitório - hotéis, motéis e congêneres.

Art. 44 - As edificações não residenciais são aquelas destinadas a:

I - uso industrial;

II - locais de reunião;

III - comércio, serviços e atividades profissionais;

IV - estabelecimentos de atendimento de saúde;

V - estabelecimentos escolares;

VI - usos especiais diversos.

Art. 45 - As edificações mistas são aquelas destinadas a abrigar atividades diferentes e simultâneas em uma mesma edificação.

CAPÍTULO VIII

Das Edificações Residenciais

Art. 46 - Toda unidade residencial será constituída, no mínimo, de 03 (três) compartimentos, sendo 01 (um) de permanência prolongada, 01 (um) banheiro e uma cozinha com, no mínimo, 30 m² (trinta metros quadrados).

Art. 47 - Sem prejuízo do que estabelecem as demais normas desta Lei, as edificações residenciais unifamiliares, isoladas das divisas do lote, ficarão dispensadas da exigência de pisos e tetos executados com material incombustível.



Art. 48 - As edificações residenciais multifamiliares possuirão sempre:

I – entrada principal, pela qual as circulações de acesso a todas as unidades se comunicarão e onde se localizará a portaria, com caixa de distribuição de correspondência;

II – local para tanque de serviço para cada unidade residencial, com a superfície mínima de 1,50 m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados) e dimensão mínima de 1,00m (um metro);

III - local destinado para disposição do lixo, o qual deve ter dimensões compatíveis com o seu funcionamento, estar em local de fácil acesso para efeito de remoção do lixo e cujas paredes e pisos deverão ser revestidos de material impermeável, liso e lavável.

Art. 49 - Nas edificações destinadas a hospedagem existirão como partes comuns obrigatórias:

I - hall de recepção, com serviço de portaria;

II - sala de estar;

III – copa;

IV - compartimento próprio para administração;

V - compartimento próprio para rouparia e guarda de utensílios de limpeza em cada pavimento;

VI - equipamento para extinção de incêndio, de acordo com as exigências do órgão competente.

Art. 50 - Os compartimentos privativos dos estabelecimentos de hospedagem deverão obedecer às seguintes determinações:

I - os dormitórios para 02 (dois) leitos deverão ter área mínima de 12,00m² (doze metros quadrados) e, para um leito, área mínima de 8,00m² (oito metros quadrados); em ambos os casos a menor dimensão não poderá ser inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - os dormitórios deverão ser servidos por lavatórios com água corrente ou banheiros privativos;



III - caso todos os quartos não sejam dotados de banheiros privativos, deverão existir sanitários coletivos em todos os andares, na proporção de 01 (um) vaso e 01 (um) chuveiro, em compartimentos separados, para cada grupo de 04 (quatro) leitos.

CAPÍTULO IX

Das Edificações Residenciais Populares

Art. 51 - São consideradas habitações populares as habitações residenciais unifamiliares para a população de baixa renda constituídas de um único pavimento, de área não superior a 60m² (sessenta metros quadrados) e de acordo com as seguintes especificações:

I - na sala e nos quartos será admitido o pé direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), na cozinha e no banheiro, o pé direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

II - as áreas dos compartimentos deverão satisfazer pelo menos a 75% (setenta e cinco por cento) dos valores de áreas da Tabela 2, deste Código de Obras;

III - os pisos da cozinha e do banheiro deverão ser executados com material impermeável e lavável;

IV - as paredes deverão ser emboçadas e pintadas, devendo as da cozinha e do banheiro serem revestidas até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), com material impermeável e lavável;

V - será facultativa a colocação de forro;

VI - a ventilação e a iluminação dos compartimentos serão feitos por meio de vãos, abrindo diretamente para o exterior, com dimensões especificadas pelo autor do projeto, o qual será responsável pela qualidade sanitária do ambiente edificado;

VII - nos logradouros servidos pelas redes de água e esgotos, serão as casas obrigatoriamente a elas ligadas, devendo existir, em cada uma, as seguintes instalações:

- a) - reservatório de água;
- b) - vaso sanitário com sistema de descarga;
- c) - chuveiro;
- d) - lavatório;
- e) - pia de cozinha;
- f) - tanque para lavagem de roupa.



VIII - quando o logradouro não for servido pela rede de esgotos será obrigatória a instalação de sistema de tratamento compatível com as exigências dos órgãos ambientais.

Art. 52 - A Prefeitura terá, à disposição dos interessados, vários tipos de Projeto-Padrão para a construção de residências populares.

Art. 53 - Os Projetos-Padrão referidos no Artigo anterior, serão organizados em 03 (três) tipos, de acordo com o seguinte:

I - Projeto-padrão 1 - um quarto, cozinha e banheiro;

II - Projeto-padrão 2 - um quarto, uma sala, cozinha e banheiro;

III - Projeto-padrão 3 - dois quartos, uma sala, cozinha e banheiro.

Art. 54 - Todo aquele que desejar construir de acordo com o presente Capítulo, deverá requerer a necessária licença, declarar o tipo de casa escolhido e apresentar documentação de propriedade do terreno no qual será edificado.

Parágrafo único - Leis extravagantes disciplinarão os critérios para a construção em áreas de posse, vedando-se a emissão de licença fora das hipóteses legais.

Art. 55 - Qualquer modificação introduzida no Projeto-Padrão, quando da execução da obra, implicará em exigência de regularização da edificação por parte do proprietário, obedecendo, neste caso, aos trâmites normais de aprovação de projetos.

CAPÍTULO X

Dos Conjuntos de Casas

Art. 56 - Os procedimentos administrativos e as condições gerais para a aprovação de projeto de conjunto de casas no mesmo lote são equivalentes aos descritos na presente Lei, para os demais projetos de edificações.

Art. 57 - Só será permitida a construção de conjuntos de casas nas áreas abastecidas pela rede de água e esgoto, salvo quando o requerente apresentar solução técnica aprovada pelos órgãos ambientais.



Art. 58 - Os índices urbanísticos mínimos para os conjuntos de casas serão os seguintes:

I - Taxa de ocupação mínima de cada lote-fração – a mesma da zona em que se situa;

II - Gabarito de cada lote-fração – o mesmo da zona em que se situa;

III - Afastamento da via interna de circulação – 3,00m (três metros);

IV - Afastamento da via externa – o mesmo da zona em que se situa;

V - Largura da via interna de circulação – 6,00m (seis metros) para caixa de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado para passeio de pedestres - no caso de vias exclusivas para pedestres: 3,00m (três metros);

VI - Vagas de estacionamento – no mínimo uma para cada unidade;

VII - as redes de infraestrutura deverão ser instaladas nas áreas comuns do Condomínio Horizontal.

Art. 59 - Os lotes-fração destinados às casas, eventualmente com testada para o logradouro, deverão obedecer às exigências da Lei de Zoneamento para a zona em que se localizarem.

Parágrafo Único - Se houver desmembramento do terreno para criação do acesso ao condomínio, deverão ser respeitadas as exigências de área e testada mínimas para o terreno remanescente com testada para o logradouro.

Art. 60 - A entrada ou entradas do Condomínio, terão largura mínima de 9,00 m (nove metros).

Art. 61 - O gabarito das construções no condomínio horizontal será o mesmo da zona em que se situa.

Art. 62 - Os condomínios poderão ter casas isoladas ou geminadas, mantendo em ambos os casos os afastamentos exigidos na Lei de Zoneamento.



CAPÍTULO XI

Das Edificações Não Residenciais

SEÇÃO I

Disposições Gerais

Art. 63 - As edificações não residenciais terão equipamento para extinção de incêndio, de acordo com as exigências do Corpo de Bombeiros.

Art. 64 - As unidades não residenciais terão sempre instalação sanitária adequada, compatível com as exigências de uso.

SEÇÃO II

Das Edificações Para Uso Industrial

Art. 65 - A implantação e o funcionamento de atividades industriais no Município fica sujeita ao parecer técnico dos órgãos competentes.

Art. 66 - As edificações para uso industrial deverão obedecer às normas específicas de segurança, saúde e meio ambiente, aplicáveis segundo os tipos de atividade.

SEÇÃO III

Dos Locais de Reuniões

Art. 67 - São considerados locais de reunião:

I – estádios, ginásios poliesportivos;

II - auditórios e salas de convenção;

III - templos religiosos;

IV - cinemas, teatros;

V - clubes, salões de festas e de exposições.



Art. 68 - Nos locais de reunião, as partes destinadas ao público terão que prever, nos termos desta Seção e Capítulos XV e XVI:

- I - circulação de acesso;
- II - condições de perfeita visibilidade;
- III - espaçamento entre filas e séries de assentos;
- IV - locais de espera;
- V - instalações sanitárias;
- VI - lotação máxima fixada.

Art. 69 - As circulações de acesso em seus diferentes níveis obedecerão as disposições constantes do Capítulo XV.

§ 1º - Quando a lotação de um local de reunião exceder a 5.000 (cinco mil) lugares, serão sempre exigidas rampas nos diferentes níveis, para o escoamento do público, devendo ser garantidas, em qualquer capacidade de público, as determinações legais para acessibilidade.

§ 2º - Quando a lotação de um local de reunião se escoar através de galeria, esta manterá uma largura mínima constante, até o alinhamento do logradouro, igual à soma das larguras das portas que para ela se abrem.

§ 3º - Se a galeria a que se refere o parágrafo anterior tiver comprimento superior a 30,00m (trinta metros), sua largura será aumentada em 10% (dez por cento) para cada 10,00m (dez metros) ou fração do excesso.

§ 4º - Quando o escoamento da lotação se fizer através de galerias de lojas comerciais, as larguras previstas não poderão ser inferiores ao dobro da largura mínima estabelecida nesta Lei para este tipo de galeria.

§ 5º - As folhas de portas de saída dos locais de reunião abrirão na direção do recinto para o exterior e jamais diretamente sobre o passeio dos logradouros.



§ 6º - As bilheterias, quando houver, terão seus guichês afastados, no mínimo, 3,00m (três metros) do alinhamento do logradouro.

§ 7º - Quando se tratar de sala de espetáculos será assegurada, de cada assento ou lugar, perfeita visibilidade da apresentação, o que ficará demonstrado através de curva de visibilidade.

§ 8º - Entre as filas de uma série de assentos existirá espaçamento de, no mínimo, 0,90 m (noventa centímetros) de encosto a encosto.

§ 9º - O espaçamento mínimo entre as séries será de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 10 - Cada fila terá, no máximo, 15 (quinze) assentos.

§ 11 - Não serão permitidas séries de assentos que terminem junto às paredes.

Art. 70 - Os locais de reunião observarão as seguintes condições:

I - existência de locais de espera, independentes das circulações, com área de no mínimo, 1,00m² (um metro quadrado) para cada 20 (vinte) espectadores, no caso de cinemas, e cada 10 (dez) espectadores no caso de teatros;

II - existência de instalações sanitárias compatíveis com o público em cada setor e nível, independentemente das destinadas aos empregados e separadas por sexo.

Art. 71 - Para determinação das exigências construtivas, será sempre considerada a lotação máxima do local de reunião.

Art. 72 - Além das condições já estabelecidas nesta Lei, os estádios obedecerão ao seguinte:

I - as entradas e saídas só poderão ser feitas através de rampas, cuja largura será calculada na base de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) para cada 1.000 (mil) espectadores, não podendo ser inferior a 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros);



II - para cálculo da capacidade das arquibancadas e serão admitidas, para cada metro quadrado, duas pessoas sentadas ou 03 (três) em pé;

III - deverão ter instalações sanitárias calculadas na proporção mínima de uma para cada 500 (quinhentos) espectadores, sendo 40% (quarenta por cento) para uso masculino, estas últimas serão calculadas na proporção de 60% (sessenta por cento) de mictórios e 40% (quarenta por cento) de vasos sanitários;

IV - deverão ter instalações sanitárias e vestiários para atletas.

Art. 73 - Os auditórios, ginásios poliesportivos, salas de convenção, salões de festas e salões de exposição obedecerão às seguintes condições:

I - quanto aos assentos:

a) atenderão a todas as condições estabelecidas nos parágrafos 7º, 8º e 10º do Artigo 69;

b) o piso das localidades elevadas se desenvolverá em degraus, com altura e profundidade necessárias à obtenção da curva de visibilidade.

II - quanto às portas de saída:

a) haverá sempre mais de uma porta de saída, e cada uma delas não poderá ter largura inferior a 2,00m (dois metros);

b) a soma da largura de todas as portas de saída equivalera a uma largura total correspondente a 1,00m (um metro) para cada 100 (cem) espectadores, abrindo suas folhas na direção do recinto para o exterior;

c) o dimensionamento das portas de saída será independente daquele considerado para as portas de entrada;

d) a inscrição "saída" será sempre luminosa.

III - o guarda-corpo das localidades elevadas terá altura mínima de 0,75m (setenta e cinco centímetros);

IV - quando a capacidade ultrapassar a trezentas pessoas, haverá, obrigatoriamente, um sistema para renovação de ar, com capacidade calculada pelo responsável técnico por sua instalação ou projeto e apresentada em documento hábil, anexo à solicitação de aprovação do projeto arquitetônico.



Art. 74 - Os cinemas atenderão, no que couber, ao estabelecido nos Artigos 69, 70 e 71 desta Lei.

Art. 75 - Os teatros atenderão, no que couber, ao estabelecido nos Artigos 69, 70 e 71 desta Lei.

Art. 76 - Os camarins dos teatros serão providos de instalações sanitárias privativas.

SEÇÃO IV

Das Edificações Destinadas ao Comércio, Serviços e Atividades Profissionais

Art. 77 - As unidades destinadas a comércio, serviços e atividades profissionais são as lojas, salas comerciais, boxes comerciais, galerias comerciais, mercados, mini-mercados, mercearias, supermercados, centros comerciais, shopping centers, bancos, bares e restaurantes.

Parágrafo Único - As unidades destinadas a comércio, no caso de novas unidades, ou em caso de reforma de unidades existentes anteriormente a essa Lei, deverão apresentar os seguintes requisitos, em relação aos banheiros:

- a) loja de rua – banheiro privativo;
- b) lojas em galeria comercial – banheiro privativo;
- c) lojas de centros comerciais e shoppings – banheiro coletivo masculino, feminino e PNE;
- d) sala comercial – banheiro privativo;
- e) boxes comerciais – banheiro privativo ou coletivo;
- f) mercado – banheiro coletivo, masculino, feminino e PNE;
- g) mini-mercado e mercearia – banheiro privativo;
- h) supermercado – banheiro masculino, feminino e PNE;
- i) banco – banheiro masculino, feminino e PNE;
- j) bar e restaurante – banheiro masculino, feminino e PNE.

Art. 78 - As edificações que, no todo ou em parte, abriguem unidades destinadas a comércio, serviços e atividades profissionais, além dos demais dispositivos desta Lei, deverão apresentar, obrigatoriamente, local centralizado e de acesso em área de uso comum, para distribuição e coleta de correspondência.



Art. 79 - Nas edificações onde, no todo ou em parte, se processar o manuseio, fabrico ou venda de gêneros alimentícios, deverão ser satisfeitas todas as normas exigidas pelas autoridades competentes.

Art. 80 - Além de outros artigos deste Código que lhes forem aplicáveis, os estabelecimentos que comercializam gêneros alimentícios in natura deverão obedecer também aos dispositivos legais de Vigilância Sanitária.

SEÇÃO V

Dos Estabelecimentos de Saúde

Art. 81 - Além das disposições deste Código, que lhes forem aplicáveis, os hospitais, clínicas, casas de saúde e estabelecimentos congêneres, deverão obedecer, também às determinações dos órgãos competentes de regulamentação do setor de saúde.

SEÇÃO VI

Dos Estabelecimentos Escolares

Art. 82 - As edificações destinadas a estabelecimentos escolares, sem prejuízo de obediência às condições estabelecidas pelos órgãos competentes de regulamentação do setor de educação, deverão atender aos seguintes requisitos, no mínimo:

I - oferecer condições adequadas de iluminação artificial, comprovadas por projeto elaborado por técnico legalmente habilitado;

II - possuir correto sistema de ventilação, possibilitando circulação constante do ar;

III - ter pisos e paredes tratados de forma a garantir a limpeza e conservação;

IV - possuir bebedouros de água filtrada, na proporção de, no mínimo, 01 (um) para cada 50 (cinquenta) alunos;

V - ter instalações sanitárias em todos os andares da edificação, que atendam aos seguintes requisitos:

a) Perfeitas condições de iluminação e ventilação, devendo as aberturas correspondentes distarem 2,00m (dois metros) do piso;

b) separação por sexo;



c) número de vasos não inferior a 02 (dois) por sala de aula;

d) mictórios individuais, se os possuir, separados por anteparos, em número complementar ao de vasos sanitários masculinos;

e) instalações sanitárias, para professores, independentes das dos alunos e com separação por sexo;

f) lavatório na proporção mínima de 01 (um) para cada vaso;

g) chuveiro na proporção de 01 (um) para cada 70 (setenta) alunos;

VI - o pátio coberto de recreio deverá obedecer à razão de 1,00m² (um metro quadrado) para cada aluno;

VII - as circulações horizontais deverão ter largura mínima de 2,00m (dois metros);

VIII - as escadas terão um patamar obrigatório de, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) e serão, obrigatoriamente, de material incombustível;

IX - nos estabelecimentos com mais de 200 (duzentos) alunos, a largura das escadas será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), mais 0,008 (oito milímetros) por aluno que exceder a 200 (duzentos), se houver apenas uma escada;

X - previsão de área coberta para recreio e educação física correspondente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área construída;

XI - a capacidade de água e também da fossa séptica deverá ser para cada um de 50 (cinquenta) litros/aluno/dia.

SEÇÃO VII

Das Edificações Destinadas a Usos Especiais

SUBSEÇÃO I

Dos Usos Diversos

Art. 83 - São consideradas como edificações de usos especiais diversos:

I - os depósitos de explosivos, munições e inflamáveis;

II - os depósitos de armazenagem;



III - os locais para estacionamento ou guarda de veículos e os postos de serviços e de abastecimento dos mesmos.

Art. 84 - As edificações para depósitos de explosivos e munições obedecerão às normas estabelecidas em regulamentação própria do Ministério do Exército, as para depósito de inflamáveis e às demais normas dos órgãos competentes.

Art. 85 - Além do cumprimento das exigências contidas no Artigo 84 desta Lei, os depósitos de inflamáveis e explosivos deverão obedecer, ainda, às seguintes:

I - o pedido de aprovação das instalações deverá ser acompanhado dos seguintes elementos:

a) planta de localização na qual deverá constar a edificação, a implantação do maquinário e a posição dos recipientes e dos tanques;

b) especificação da instalação, mencionando o tipo do inflamável, natureza e a capacidade dos tanques ou recipientes, os dispositivos de proteção contra incêndio, aparelhos de sinalização, assim como toda aparelhagem ou maquinário empregado na instalação.

II - os depósitos de explosivos deverão ser localizados fora das áreas urbanas.

Art. 86 - Quando os depósitos utilizarem galpões, estes deverão satisfazer a todas as condições estabelecidas nesta Lei.

§ 1º - Para os depósitos será obrigatória a construção, no alinhamento do logradouro, de muro com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 2º - A carga e descarga de quaisquer mercadorias deverão ser feitas no interior do lote.

§ 3º - Os locais para armazenagem de inflamáveis ou explosivos deverão estar protegidos com para-raios de construção adequada, a juízo da autoridade competente.

SUBSEÇÃO II

Do Estacionamento e Guarda de Veículos

Art. 87 - Os locais para estacionamento ou guarda de veículos podem ser cobertos ou descobertos, podendo destinar-se, em ambos os casos, à utilização para fins privativos ou comerciais.



§ 1º - Nos casos de acréscimo em edificações existentes, a obrigatoriedade da reserva de estacionamento ou guarda de veículos só incidirá sobre as áreas ou unidades acrescidas.

§ 2º - Deverá ficar caracterizado a que unidades residenciais ou comerciais estão vinculadas as vagas obrigatórias.

Art. 88 - Não serão consideradas as áreas do afastamento frontal, de recreação infantil e de circulação horizontal de veículos e pedestres no cômputo geral, para fins de cálculo das áreas de estacionamento.

Art. 89 - Os locais de estacionamento ou guarda de veículos deverão atender às seguintes exigências:

I - os pisos serão impermeáveis e dotados de sistema que permita um perfeito escoamento de águas superficiais;

II - as paredes que os delimitarem serão incombustíveis, e os locais de lavagem de veículos revestidos com material impermeável;

III - a passagem de pedestres, de existência obrigatória, terá largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e será separada das passagens destinadas aos veículos;

IV - a superfície da vaga de estacionamento será de 12,50m² (doze e meio metros quadrados) - 2,50m (dois metros e meio) x 5,00m (cinco metros), no mínimo;

V - a largura da circulação de veículos será de 5,00m (cinco metros), no mínimo;

VI - as rampas, quando existirem, deverão obedecer às seguintes condições:

a) ter início a partir da distância mínima de 1,00m (um metro) da linha de testada para dentro do terreno;

b) ter largura mínima de 2,50m (dois metros e meio) para cada sentido de circulação, ressalvados os acessos às edificações residenciais, sendo admitidos, neste caso, uma rampa de 2,50m (dois metros e meio);

c) quando em curva, o raio interno da rampa não poderá ser menor que 6,00m (seis metros);

d) ter inclinação máxima de 15% (quinze por cento), ressalvado o caso de acesso apenas a um pavimento, com desnível máximo de 3,00m (três metros), quando será tolerada a inclinação de até 20% (vinte por cento).



Art. 90 - Os locais cobertos para estacionamento ou guarda de veículos, para fins privativos e com capacidade de até 02 (dois) veículos, poderão ser construídos no alinhamento, quando a linha de maior declive fizer, com o nível do logradouro, ângulo igual ou superior a 45° (quarenta e cinco graus).

Art. 91- Não será permitida residência em prédios destinados a garagem com fins comerciais.

SUBSEÇÃO III

Dos Postos de Abastecimento e de Serviços

Art. 92 - Nas edificações para postos de abastecimento de veículos, além das normas exigíveis por esta Lei, serão observadas as concernentes à legislação pertinente ao empreendimento, especialmente sobre combustíveis e meio-ambiente.

Art. 93 - A limpeza, a lavagem e a lubrificação de veículos devem ser feitas em boxes isolados, de modo a impedir que a poeira e as águas sejam levadas para o logradouro ou neste se acumulem; as águas superficiais serão conduzidas para caixas separadas das galerias, devendo ser adequadamente tratadas, antes de serem lançadas na rede pluvial.

Art. 94 - Os postos de serviços e de abastecimento de veículos deverão possuir instalações sanitárias com chuveiros para uso dos empregados e, em separado, instalações sanitárias para os usuários, com separação por sexos.

Art. 95 - Fica proibida a construção de novos postos de abastecimento e serviços:

I - a menos de 100m (cem metros) de hospitais, escolas, clubes, igrejas e outros estabelecimentos de grande concentração para os quais a proximidade se mostre inconveniente ou possa infringir o conforto ambiental;

II - onde possam ser causa de congestionamento, no centro da cidade.

Art. 96 - A autorização para a construção de postos será concedida quando observadas as seguintes condições:



I - para terrenos de esquina, a menor testada do terreno não poderá ser inferior a 25,00m (vinte e cinco metros);

II - para terrenos de meio de quadra, a testada deverá ser de 35,00m (trinta e cinco metros), no mínimo;

Art. 97 - As edificações necessárias ao funcionamento dos postos obedecerão ao recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) e deverão estar dispostas de maneira a não impedir a visibilidade, tanto de pedestres quanto de usuários.

Parágrafo Único - Os boxes de lavagem deverão estar recuados, no mínimo, 10,00m (dez metros) do alinhamento predial do logradouro para o qual estejam abertos.

Art. 98 - O rebaixamento dos meios-fios para o acesso aos postos só poderá ser executado mediante alvará expedido pelo órgão competente, obedecidas as seguintes condições:

I - em postos de meio de quadra, o rebaixamento será feito em dois trechos de, no máximo, 6,00m (seis metros) cada, a partir das divisas laterais do terreno;

II - em postos situados nas esquinas, poderá haver mais de um trecho de 6,00m (seis metros) de meio-fio rebaixado, desde que a uma distância de 5,00m (cinco metros) um do outro, não podendo ser rebaixado o meio-fio no trecho correspondente à curva das duas ruas;

III - para o trecho rebaixado deverá ser indicada solução construtiva que garanta o perfeito escoamento das águas pluviais, a ser apreciada pelo órgão responsável pela aprovação.

CAPÍTULO XII

Das Edificações Mistas

Art. 99 - As edificações mistas são aquelas destinadas a abrigar atividades residenciais e comerciais (lojas e salas comerciais).

Art. 100 - Nas edificações mistas o acesso geral da edificação poderá ser comum a todos os usos, porém o acesso de uma unidade não poderá se desenvolver sobre espaços privados de outra unidade.



CAPÍTULO XV

Das Condições Gerais Relativas às Edificações.

Seção I

Das Fundações

Art. 101 - Sem prévio saneamento do solo, nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno:

- I - úmido e pantanoso;
- II – misturado com substâncias orgânicas.

Art. 102 – As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações das Normas Técnicas Brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 1º - As fundações não poderão invadir o leito da via pública;

§ 2º - As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que:

- I - não prejudiquem os imóveis limítrofes;
- II - sejam totalmente independentes das edificações vizinhas já existentes e integralmente situadas dentro dos limites do lote.

Seção II

Das Paredes

Art. 103 - As paredes de alvenaria de tijolos das edificações deverão ter os respaldos, sobre os alicerces, devidamente impermeabilizados.

Art. 104 - As paredes externas das edificações serão sempre impermeáveis.



Art. 105 - As paredes divisória entre unidades independentes, mas contíguas, assim como, as adjacentes às divisas do lote, garantirão perfeito isolamento térmico e acústico.

Art. 106 - As paredes adjacentes às divisas do lote terão sempre fundações próprias, e deverão impedir a ligação e continuidade dos elementos estruturais da cobertura com os de outras já existentes ou a serem construídas.

Art. 107 - As paredes de gabinetes sanitários, banheiros e cozinhas, junto a fogão e pia, deverão ser revestidas, no mínimo, até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), de material impermeabilizante, lavável, liso e resistente.

Art. 108 - As espessuras de paredes, bem como, o emprego de materiais de natureza diversa devem atender aos índices de resistência, impermeabilidade e isolamento térmico e acústico necessários.

Seção III

Dos Pisos

Art. 109 - Os pisos de banheiros, cozinhas, lavanderias, garagens, depósitos, despensas, áreas de serviço e sacadas deverão ser impermeáveis e laváveis.

Art. 110 - Os pisos de dormitórios e dependências de uso prolongado deverão ser de material de bom isolamento térmico.

Art. 111 - Os pisos ao nível do solo serão assentes sobre uma camada de concreto, convenientemente impermeabilizada, ou outro material similar, a critério da Prefeitura.

Art. 112 - Nas construções de madeira, os pisos do pavimento térreo, quando construídos de assoalho e madeira, deverão ser construídos sobre pilaretes ou embasamento de alvenaria, observando uma altura mínima de 0,30m (trinta centímetros) acima do nível do terreno.

Art. 113 - Deverão ser incombustíveis as estruturas dos pisos das edificações multifamiliares, das edificações destinadas a uso industrial, locais de reunião, comércio, serviços e atividades profissionais, estabelecimentos escolares e usos especiais diversos.



Seção IV

Coberturas

Art. 114 - Quando a estrutura da cobertura for a mesma para várias unidades contíguas, deverá haver parede corta-fogo dividindo completamente uma unidade da outra, até o nível inferior do telhamento.

Art. 115 - As coberturas das edificações serão construídas com materiais que permitam impermeabilização e isolamento térmico.

Art. 116 - As águas pluviais provenientes das coberturas serão coletadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o desague sobre os lotes vizinhos ou logradouros, podendo ser aproveitadas em sistema de reuso, conforme as respectivas normas técnicas.

Art. 117 - Nas edificações destinadas a locais de reunião e de trabalho, as coberturas serão construídas com material incombustível.

Seção V

Das Circulações

Art. 118 - As circulações horizontais terão comprimento calculado conforme os seguintes critérios:

I - construções de uso coletivo:

a) as circulações de uso comum terão largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para uma extensão máxima de 10,00m (dez metros);

b) excedido esse comprimento, haverá um acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) na largura, para cada metro ou fração do excesso.

II - construções residenciais unifamiliares ou unidades privativas de edifícios multifamiliares:

a) largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

III - construções com atividades específicas:

a) acesso a locais de reuniões:



- largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para locais cuja área destinada a assentos seja igual ou inferior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

- excedida essa área, haverá um acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) na largura para cada 10,00m² (dez metros quadrados) de excesso;

b) hotéis e motéis:

- largura mínima de 2,00m (dois metros);

c) galerias de lojas comerciais ou halls de circulação de shoppings:

- para cada 10,00m (dez metros) de extensão, largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

- para cada 5,00m (cinco metros) ou fração de excesso, essa largura será aumentada em 10% (dez por cento).

Art. 119 - As rampas para uso privativo, localizada internamente à área das unidades, não poderão ter largura inferior a 0,80m (oitenta centímetros) e a sua inclinação atenderá, no mínimo, à relação 1:10 (um por dez) entre altura e comprimento.

Art. 120 - As rampas para uso coletivo deverão atender às determinações das normas da ABNT, especialmente a norma NBR 9050 de 2004.

Art. 121 - As escadas obedecerão às seguintes dimensões e normas:

I - as escadas para uso coletivo terão largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e deverão ser construídas com material incombustível;

II - nas edificações destinadas a locais de reunião, o dimensionamento das escadas deverá atender ao fluxo de circulação de cada nível, somado ao nível contíguo (superior e inferior), de maneira que, ao nível de saída no logradouro, haja sempre um somatório do fluxo correspondente à lotação total;

III - as escadas de acesso às localidades elevadas, nas edificações que se destinam a locais de reunião, deverão ter:

a) largura equivalente a 1,00m (um metro) para cada 100 pessoas, não sendo a largura total inferior a 2,00m (dois metros);

b) lance externo, que se comunique com a saída, sempre orientada na direção desta;



c) corrimão intermediário a intervalos regulares de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

IV - nos estádios, as escadas deverão ter largura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cada mil pessoas, não sendo nunca inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), nem ultrapassando a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

V - as escadas de uso privativo dentro de uma unidade familiar deverão ter largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);

VI - as escadas de acesso a sótãos, mezaninos, bem como as de uso nitidamente secundário e eventual, poderão ter sua largura reduzida para um mínimo de 0,60m (sessenta centímetros);

VII - o dimensionamento dos degraus será feito de acordo com a fórmula: $2a + b = 0,63m$, onde "a" é a altura ou espelho do degrau e "b" a profundidade do piso, sendo a altura máxima igual a 0,19m (dezenove centímetros);

VIII - nas escadas de uso coletivo, sempre que o número de degraus consecutivos exceder a 16 (dezesesseis) será obrigatório intercalar um patamar com extensão mínima de 0,80m (oitenta centímetros) e com a mesma largura da escada;

IX - as escadas de desenvolvimento circular terão largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), e ainda:

a) profundidade mínima dos pisos dos degraus de 0,20m (vinte centímetros) nos bordos internos e de 0,40m (quarenta centímetros) nos bordos externos;

b) os degraus das escadas de uso coletivo não poderão ser balanceados ensejando a formação de leque;

c) as escadas do tipo "marinheiro" e "caracol", ou em "leque" só serão admitidas para acesso a torres, adegas, jiraus, mezaninos, ou casas de máquinas de uma mesma unidade residencial.

Art. 122 - A existência de elevador na edificação não dispensa a construção de escada.

SEÇÃO VI

Das Fachadas

Art. 123 - É livre a composição de fachadas, excetuando-se as localizadas em imóveis ou áreas tombadas, devendo, neste caso, ser ouvido o órgão federal, estadual ou municipal competente.



Art. 124 - As fachadas situadas no alinhamento do logradouro público não poderão ter, até a altura de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), saliências de elementos construtivos maiores que 0,20m (vinte centímetros), nem poderão abrir para fora persianas, ou qualquer outro tipo de vedação, abaixo desta altura.

Art. 125 - Não serão permitidos, sobre os passeios públicos, beirais, gárgulas, pingadeiras ou escoadouros de águas pluviais ou de águas servidas.

SEÇÃO VII

Das Marquises e Balanços

Art. 126 - Será permitida a construção de marquises nas testadas das edificações construídas no alinhamento, observadas as seguintes condições:

I - não poderão exceder a $\frac{3}{4}$ (três quartos) da largura do passeio, resguardando a distância mínima de 0,50m (cinquenta centímetros) do meio-fio;

II - nenhum de seus elementos componentes, estruturais ou decorativos, poderão estar a menos de 3,50m (três metros) do nível do passeio público;

III - não poderão prejudicar a iluminação e arborização pública;

IV - serão construídas de material impermeável e incombustível;

V - não poderão ser utilizadas como sacadas ou balcões;

VI - estrutura construtiva compatível com as recomendações de segurança, inclusive facilidade de manutenção.

Art. 127 - As fachadas construídas no alinhamento do logradouro público, poderão ser balanceadas, a partir do segundo pavimento, nas seguintes condições:

I - o balanço máximo poderá ser $\frac{1}{20}$ (um vigésimo) da largura do logradouro e não poderá exceder a 1,20m (um metro vinte centímetros);

SEÇÃO VIII

Dos Muros de Divisa e Muros de Arrimo





Art. 128 - Quando as divisas dos lotes forem fechadas por muros, estes deverão ser feitos sobre alicerces adequados e possuírem condições de estabilidade, independente do material construtivo.

Art. 129 - Poderá ser exigido dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for diferente do nível do logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes, e quando a situação encontrada possa ameaçar a segurança das pessoas e construções existentes.

Parágrafo único – Os muros referidos neste artigo deverão ser realizados sob a supervisão e responsabilidade técnica de profissional qualificado, com registro no CREA e com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica.

SEÇÃO IX

Das Calçadas e Passeios

Art. 130 - Os proprietários de imóveis que tenham frente para logradouros pavimentados são obrigados a pavimentar e a manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes.

Art. 131 - Em determinadas vias poderá ser determinada pela Prefeitura a padronização dos materiais de pavimentação dos passeios, por razões de ordem técnica e estética.

Art. 132 - Os acessos de veículos aos lotes deverão ser feitos, obrigatoriamente, por meio de rebaixamento do meio-fio, sem que isso resulte em arestas vivas em qualquer área do passeio, tendo o rampeamento do passeio, no máximo, até 1,00m (um metro) de extensão.

SEÇÃO XI

Das Instalações Hidráulicas e Sanitárias

Art. 133 - As instalações hidráulicas deverão ser feitas de acordo com as exigências do órgão ou empresa abastecedora.

Art. 134 - Nos logradouros ainda não servidos pela rede de esgotos, os prédios deverão ser dotados de instalações de sistema fossa-filtro anaeróbico, de tipo aprovado, para tratamento e com capacidade proporcional ao número de pessoas na ocupação do prédio.



§ 1º - As águas depois de tratadas no sistema serão infiltradas no terreno por meio de sumidouro convenientemente construído.

§ 2º - As águas provenientes de pia de cozinha e de copa deverão passar por uma caixa de gordura antes de serem direcionadas ao sistema fossa-filtro.

§ 3º - Deverá ser indicado no projeto de instalações sanitárias a futura ligação ao sistema em rede dos logradouros.

§ 4º - O sistema de fossa-filtro utilizado deverá ser aprovado pelo órgão municipal de meio-ambiente.

§ 5º - Uma vez construída a canalização de esgoto de um logradouro será obrigatória a ligação de todas as casas devendo ser condenadas e inutilizadas as fossas e os sumidouros.

Art. 135 - Os sistemas de sumidouros deverão ficar a uma distância mínima de 15,00m (quinze metros) de qualquer local de captação de água no mesmo terreno ou em terreno vizinho.

Art. 136 - Toda edificação deverá possuir, pelo menos, 01 (um) reservatório de água própria, de acordo com a Tabela I, desta Lei.

Art. 137 - Não será permitida a descarga de esgotos sanitários e de despejos de qualquer procedência na tubulação coletora de águas pluviais.

Art. 138 - Os reservatórios de águas deverão ser dimensionados pela estimativa de consumo mínimo de água por edificação e conforme sua utilização, obedecendo aos índices estabelecidos na tabela abaixo:

TABELA 1

Dimensionamento dos Reservatórios de Água	
Utilização de Edificação	Capacidade Mínima (litros/dia)
Unidades Residenciais	500 por unidade residencial
Unidade não Residenciais	06 por m ² de área útil
Hotéis	120 por número de hóspedes
Hospitais	250 por número de leitos
Cinemas, Teatros, Auditórios	02 por número de lugares
Garagens	50 por número de veículos



Parágrafo Único – Nas edificações com mais de uma unidade independente, que tiverem um reservatório de água comum, o acesso ao mesmo e ao sistema de controle de distribuição se fará, obrigatoriamente, através de partes comuns.

Art. 139 - Sem prejuízo do que estabelece esta Lei, as caixas d'água obedecerão, também, aos dispositivos regulamentares do órgão responsável pelo abastecimento de água.

CAPÍTULO XVI

Dos Compartimentos das Edificações

Art. 140 - Os compartimentos, em função de sua utilização, classificam-se em, de permanência prolongada e de permanência transitória:

I - os compartimentos de permanência prolongada, são:

- a) salas e dormitórios de unidades residenciais;
- b) salas comerciais, escritórios, consultórios e locais de trabalho em geral;
- c) lojas, sobrelojas e demais locais de comercialização de produtos;
- d) locais de reunião.

II - os compartimentos de permanência transitória são aqueles não enquadrados no item I deste Artigo ou que, por sua utilização lógica dentro da edificação, a eles não se equiparem.

Art. 141 - Os compartimentos obedecerão às condições seguintes, quanto às dimensões mínimas:



TABELA 2

Compartimentos	Área (m ²)	Dimensão Mínima (m)	Altura (m)	Largura dos Vãos de Acesso (m)
I- de utilização prolongada				
Dormitório (com apenas um dormitório na unidade)	12,00	2,50	2,60	0,70
Dormitório (com mais de um dormitório na unidade)	9,00	2,50	2,60	0,70
Sala de estar	12,00	2,50	2,60	0,80
Quitinete (sala e quarto conjugados, banheiro e cozinha)	20,00	2,50	2,60	0,80
Loja	6,00	2,00	2,60	0,80
Salas Comerciais e Escritórios	15,00	3,00	2,60	0,80
Quiosque comercial	5,00	2,00	2,20	0,80
Box comercial	5,00	2,00	2,20	0,80
Locais de Reunião	Áreas, alturas e larguras de acesso deverão ser compatíveis com a lotação, calculadas segundo as normas vigentes.			
II- de utilização transitória				
Cozinhas	4,80	1,60	2,40	0,80
Banheiro com box	2,50	1,20	2,40	0,60
Banheiro sem box	1,20	0,80	2,40	0,60
Circulações privativas	-	0,80	2,40	-
Garagens	14,00	2,80	2,40	2,50



CAPÍTULO XVII

Da Iluminação e Ventilação das Edificações

Art. 142 - Todo o compartimento deverá dispor de abertura, comunicando diretamente com o logradouro ou espaço livre dentro do lote para fins de iluminação e ventilação. Excetuam-se desta obrigatoriedade os corredores e halls de circulação.

Art. 143 - Será tolerada a ventilação por meio de sistemas mecânicos ou ar condicionado nos seguintes compartimentos:

- I - auditórios;
- II - cinemas;
- III - teatros;
- IV - templos religiosos;
- V - salões de exposição;
- VI - lojas, boxes comerciais, galerias comerciais e shopping centers;
- VII - banheiros, lavabos e instalações sanitárias;
- VIII - salas de espera;
- IX – subsolos;
- X - garagens.

Art. 144 - Não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre a divisa do lote ou em paredes situadas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de distância da divisa.

Parágrafo único - As janelas que não são paralelas à divisa, tais como as perpendiculares e inclinadas em relação ao plano da divisa, não poderão ser abertas a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros).

Art. 145 - Os vãos de iluminação e ventilação obedecerão às seguintes determinações quanto às dimensões:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAÍ
GABINETE DO PREFEITO

I - compartimentos de utilização prolongada – área mínima do vão;

- a) quartos - 1/6 da área do piso;
- b) salas - 1/6 da área do piso;
- c) salas comerciais e escritórios - 1/6 da área do piso.

II - compartimentos de utilização transitória – área mínima do vão:

- a) cozinhas e copas - 1/8 da área do piso;
- b) banheiros, lavabos e instalações sanitárias - 1/8 da área do piso.

Art. 146 - Os prismas de iluminação e ventilação e aqueles apenas de ventilação, terão suas faces verticais definidas:

I - pelas paredes externas da edificação;

II - pelas paredes externas das edificações e divisas;

III - pelas paredes externas da edificação, divisa ou divisas do lote e linha de afastamento, quando existir.

Art. 147 - As seções horizontais mínimas dos prismas a que se refere o artigo anterior serão proporcionais ao número de pavimentos da edificação, conforme tabela a seguir:

TABELA 3

Nº de Pavimentos	Prisma Fechado		Duto de ventilação (somente p/ banheiros)
	Ventilação+Iluminação		
	Dimensões/m	Área/m ²	
Até 3	2,15 x 2,15	4,62	1,00 x 0,80
Até 3	(quadrado)	4,62	1,00 x 0,80
Acima de 3	1,50 x 3,08	10,24	1,20 x 1,00
	(retangular)	10,24	1,20 x 1,00
	3,20 x 3,20		
	(quadrado)		
	1,50 x 6,83		
	(retangular)		

I - os prismas com projeção diferente do quadrado e do retângulo deverão ser construídos, obedecendo, simultaneamente, aos seguintes critérios para seu dimensionamento mínimo:



a) em qualquer caso, deverá ser possível inscrever um círculo de diâmetro igual à dimensão mínima do prisma quadrado, relativo ao número de pavimentos da edificação.

b) em qualquer caso, a área mínima da projeção do prisma deverá corresponder à área do prisma quadrado, relativo ao número de pavimentos da edificação.

II – a seção horizontal mínima de um prisma de iluminação e de ventilação, poderá ter forma retangular desde que:

a) o lado menor tenha pelo menos 70% (setenta por cento) das dimensões, do prisma quadrado, estabelecidas na tabela;

b) o lado maior tenha a dimensão necessária para manter a mesma área resultante das dimensões estabelecidas na tabela;

Parágrafo único – os prismas de iluminação e ventilação deverão apresentar acesso no mesmo nível do piso do prisma.

CAPÍTULO XVIII

Das Irregularidades nas Construções

Art. 148 - As obras em andamento no Município estão sujeitas à fiscalização pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, para verificação de sua regularidade.

Parágrafo único – Deverá ser obrigatoriamente franqueado, ao fiscal municipal, o acesso ao interior do lote, para fins exclusivos de suas funções.

Art. 149 - As obras em situação irregular, cujos proprietários não cumprirem com as disposições deste Código, ficam sujeitas a embargo, multa, interdição e demolição.

Art. 150 - A fiscalização, no âmbito de sua competência, expedirá intimações e autos de infração para cumprimento das disposições deste Código, endereçados ao proprietário da obra ou ao responsável técnico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAI
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º - A intimação será expedida para o cumprimento de alguma exigência em processo ou regularização do projeto, obra ou simples falta de cumprimento de disposições deste Código.

§ 2º - A intimação terá o prazo de 30 (trinta) dias para ser cumprida.

§ 3º - Esgotado o prazo fixado na intimação, sem que a mesma seja atendida, lavrar-se-á o Auto de Infração correspondente, sem prejuízo de outras penalidades.

Art. 151 - Independentemente de intimação, o infrator poderá ser imediatamente autuado, caso apresente flagrante descumprimento das determinações deste Código.

Art. 152 - A obra em andamento, seja ela de reparo, reconstrução, reforma ou construção, será embargada, sem prejuízo das multas e outras penalidades, quando:

I - estiver sendo executada sem a licença ou alvará da Prefeitura Municipal, nos caso em que o mesmo for necessário, conforme o previsto neste Artigo;

II - for desrespeitado o respectivo projeto;

III - quando o proprietário ou responsável técnico pela obra, recusar-se a atender a qualquer notificação da Prefeitura Municipal, referente às disposições deste Código;

IV - quando não forem observados os recuos, afastamentos e demais determinações e índices urbanísticos;

V - for começada sem responsabilidade de profissional matriculado na Prefeitura Municipal;

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

Art. 153 - Para embargar uma obra, deverá o fiscal ou funcionário credenciado pela Prefeitura Municipal lavrar Auto de Embargo.

Art. 154 - A suspensão do embargo, somente ocorrerá após a comprovação do cumprimento de todas as exigências que o determinaram e o recolhimento das multas eventualmente aplicadas.



Art. 155 - O prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado, provisória ou definitivamente, pela Prefeitura Municipal, nos seguintes casos:

- I - ameaça à segurança e estabilidade das construções próximas;
- II - obra em andamento com o risco para o público ou para o pessoal da obra;
- III - outros casos previstos neste Código.

Parágrafo Único - A interdição prevista neste Artigo será imposta, por escrito, após a vistoria efetuada por técnicos da Prefeitura Municipal ou pelo próprio Secretário Municipal de Obras.

Art. 156 - Não atendida a interdição e não interposto ou indeferido o respectivo recurso, iniciar-se-á o competente procedimento judicial, sem prejuízo das demais sanções administrativas cabíveis.

CAPÍTULO XIX

Das Multas

Art. 157 - A pena de multa será aplicada nos casos a seguir relacionados, e dentro dos limites fixados:

I - início ou execução de obra sem licença da Prefeitura Municipal ou sem profissional responsável técnico habilitado – R\$500,00;

II - execução de obra em desacordo com o projeto aprovado, mas ainda passível de aprovação – R\$300,00;

III - execução de obra em desacordo com o projeto aprovado, sem possibilidade de aprovação – R\$1.000,00;

IV - inobservância das prescrições sobre andaimes e tapumes em relação à via pública - R\$200,00;

V – estocar materiais de construção no logradouro público, além do tempo previsto neste código – R\$150,00;

VI - falta do projeto e do alvará de execução de obra e outros documentos exigidos, no local da obra – R\$100,00;

VII – impedir o acesso da fiscalização ao interior da obra, para desempenho de suas funções – R\$250,00;

ESTADO DO RIO DE JANEIRO



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAÍ
GABINETE DO PREFEITO

VIII – ocupar o imóvel antes do término das obras e a respectiva emissão do habite-se – R\$500,00.

Art. 158 - O contribuinte terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da emissão do auto de infração, para apresentar defesa ou recurso contra a multa e 60 (sessenta) dias, para regularização da infração, sob pena de ser considerada reincidente.

Parágrafo Único - Na reincidência, as multas poderão ser aplicadas até o décuplo, considerando-se o princípio da proporcionalidade, podendo a majoração ser aplicada mais de uma vez.

Art. 159 - O Recurso contra os Autos de Infração deverá ser encaminhado ao Secretário de Obras, no prazo de 30 (trinta) dias, na forma da legislação vigente.

Parágrafo Único - O recurso deverá ser julgado no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de sua apresentação ou interposição.

Art. 159 A – Caberá recurso administrativo da decisão do Secretário de Obras, sendo certo que a petição deverá ser encaminhada para julgamento do Prefeito Municipal no prazo de 10 (dez) dias contadas da intimação ou publicação da decisão anterior.

CAPÍTULO XX

Das Disposições Finais

Art. 160 - É obrigação do proprietário a colocação de placa de numeração, a qual deverá ser fixada em lugar visível, cujo número será informado pela Prefeitura Municipal.

Art. 161 - As normas da **ABNT**, resoluções do **CONFEA** e do **CREA** constituir-se-ão em parte integrante deste Código.

Art. 162- Para o fiel cumprimento das disposições desta Lei, a Prefeitura Municipal poderá, se necessário, ajuizar a demanda judicial cabível.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAI
GABINETE DO PREFEITO

Art. 163 - Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação deste Código, serão apreciados pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 164 - Os valores de todos os Autos de Infração lavrados serão corrigidos, anualmente e até o seu efetivo pagamento, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, editado pelo Governo Federal, ou por qualquer outro índice oficial que venha a substituí-lo.

Art. 165 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 166 - Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAI, em 19 de dezembro de 2011.



ARTHUR HENRIQUE GONÇALVES FERREIRA
Prefeito Municipal

