19.011

CÓDIGO

DE

OBRAS

Praça Prefeito José Luiz da Costa – 01 – Centro - CEP 29960-000 – Conceição da Barra – ES
Fax (27) 3762-1930 - E-mail pmcb@megamail.com.br - Fone (27) 3762 -1112

LEI COMPLEMENTAR N.º 011 DE 03 DE MAIO DE 2006

DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DA BARRA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DE CONCEIÇÃO DA BARRA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO,

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Título I
Das disposições administrativas

Capítulo I
Das disposições preliminares e dos objetivos

Art. 1º O Código de Obras e Edificações do Município de Conceição da Barra estabelece as normas e procedimentos administrativos para a elaboração, aprovação e controle das obras e edificações no Município de Conceição da Barra.

Art. 2º Toda construção, reconstrução, reforma, ampliação ou demolição efetuada por particulares ou entidades públicas no Município de Conceição da Barra é regulada por esta Lei e depende de prévio licenciamento junto à Prefeitura.

Parágrafo único. Para o licenciamento de que trata este artigo deverão ser obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria, bem como as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor, na Lei de Parcelamento do Solo e na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município e no Código Ambiental.

Art. 3º Este Código tem por objetivos:

I - estabelecer padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações no território do Município;

II - orientar cidadãos e profissionais quanto à elaboração de projetos e execução de obras e edificações no Município.

Capítulo II
Da responsabilidade técnica

Seção I
Do profissional

Art. 4º São considerados profissionais legalmente habilitados para projetar, construir, calcular, especificar, orientar, avaliar e executar obras e edificações no Município de Conceição da Barra os profissionais devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Espírito Santo – CREA/ES e devidamente cadastrados na Prefeitura do Município, na forma desta Lei.

Art. 5º Para cadastrar-se o profissional ou empresa deverá requerer sua inscrição no órgão competente da Prefeitura Municipal, com as seguintes informações:

I - nome e endereço do profissional ou empresa;

II - nome do responsável técnico, em se tratando de empresa;

III - apresentação da carteira profissional, expedida pelo CREA da região;

IV - assinatura do responsável técnico;

V - atribuições e observações;

VI - comprovante de quitação dos tributos incidentes;

VII - comprovante de quitação da anuidade do CREA.

Parágrafo único. No caso de empresas ou firmas, será exigida a comprovação de sua constituição no registro público competente e no CREA da região, além da apresentação de cópia autenticada da Carteira Profissional de seus responsáveis técnicos.

Art. 6º Cabe aos autores dos projetos de arquitetura e de engenharia toda a responsabilidade técnica e civil decorrente da elaboração dos respectivos projetos.

Art. 7º O responsável técnico pela obra responde por sua fiel execução, de acordo com os projetos aprovados ou visados.

Art. 8º Poderá ser concedida exoneração de qualquer responsabilidade do autor do projeto, desde que este o requeira, fundado em alteração feita ao projeto à sua revelia ou contra sua vontade.

Art. 9º. Fica o responsável técnico da obra obrigado a manter nela cópia do alvará de construção ou licença e dos projetos aprovados ou visados, em local de fácil acesso, para fiscalização.

Art. 10. São deveres do responsável técnico da obra:

I - comunicar ao órgão competente no Município as ocorrências que comprometam a segurança dos operários e de terceiros, a estabilidade da edificação, a correta execução de componentes construtivos e as que apresentem situação de risco iminente ou impliquem dano ao patrimônio público ou particular, bem como adotar providências para saná-las;

II - adotar medidas de segurança para resguardar a integridade das redes de infra–estrutura urbana e das propriedades públicas e privadas;

III - zelar, no âmbito de suas atribuições, pela observância das disposições desta Lei e da legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 11. Fica facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica da obra, mediante a apresentação da anotação de responsabilidade técnica – ART do novo profissional, registrada no CREA.

Parágrafo único. As etapas da obra executadas, consignadas em diário de obra ou em relatório correspondente, permanecem sob a responsabilidade do

profissional anterior, cabendo ao substituto a responsabilidade pelas demais etapas a executar.

Art. 12. A Prefeitura comunicará ao CREA da região os profissionais, proprietários ou empresas que infringirem qualquer disposição desta Lei.

Seção II
Do proprietário

Art. 13. Para os fins desta Lei e observado o interesse público, terá os mesmos direitos e obrigações de proprietário todo aquele que, mediante contrato com a administração pública, ou por ela formalmente reconhecido, possuir de fato o exercício, pleno ou não, a justo título e de boa – fé, de alguns dos poderes inerentes ao domínio ou propriedade.

Art. 14. São deveres do proprietário:

I - providenciar para que as obras só ocorram sob a responsabilidade de profissional habilitado e após licenciadas pelo órgão competente, respeitadas as determinações desta Lei;

II - providenciar para que todos os projetos e contratos de responsabilidade técnica sejam visados pelo CREA antes de sua apresentação à Prefeitura Municipal de Conceição da Barra;

III - oferecer apoio aos atos necessários às vistorias e fiscalização das obras e apresentar documentação de ordem técnica referente ao projeto, sempre que solicitado;

IV - executar revestimento em todas as faces de paredes e muros situados nos limites de lotes voltados para áreas públicas e lotes vizinhos, com o padrão de acabamento similar aos dos demais muros e paredes de sua propriedade.

Art. 15. O proprietário, usuário ou síndico é o responsável pela conservação do imóvel.

Art. 16. É dever do proprietário, usuário ou síndico comunicar à Prefeitura Municipal as ocorrências que apresentem situação de risco iminente, que comprometam a segurança e a saúde dos usuários e de terceiros ou impliquem dano ao patrimônio público ou particular, bem como adotar providências para saná-las.

Art. 17. Ficam excluídos da responsabilidade do proprietário, usuário ou síndico os danos provocados por terceiros e as ocorrências resultantes de falha técnica do profissional habilitado por ocasião da execução da obra, dentro do prazo de vigência legal de sua responsabilidade técnica.

Seção III
Da Prefeitura Municipal

Art. 18. Cabe à Prefeitura Municipal de Conceição da Barra, por meio de suas unidades orgânicas competentes, aprovar ou visar projetos de arquitetura, licenciar

e fiscalizar a execução de obras e a manutenção de edificações e expedir certificado de conclusão, garantida a observância das disposições desta Lei, de sua regulamentação e da legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 19. No exercício da vigilância do território do Município, tem o responsável pela fiscalização poder de polícia para vistoriar, fiscalizar, notificar, autuar, embargar, interditar e demolir obras, apreender materiais, equipamentos, documentos, ferramentas e quaisquer meios de produção utilizados em construções irregulares, ou que constituam prova material da irregularidade, obedecidos os trâmites estabelecidos nesta Lei.

Art. 20. Cabe ao responsável pela fiscalização, no exercício da atividade fiscalizadora, sem prejuízo de outras atribuições específicas:

I - registrar as etapas vistoriadas no decorrer de obras e serviços licenciados;

II - verificar se a execução da obra está sendo desenvolvida de acordo com o projeto aprovado ou visado;

III - solicitar perícia técnica caso seja constatada, em obras de engenharia e arquitetura ou em edificações, situações de risco iminente ou necessidade de prevenção de sinistros;

IV - requisitar à Prefeitura material e equipamentos necessários ao perfeito exercício de suas funções;

V - requisitar apoio policial, quando necessário.

Art. 21. O responsável pela fiscalização, no exercício de suas funções, tem livre acesso a qualquer local em sua área de jurisdição, onde houver execução das obras de que trata esta Lei.

Art. 22. O responsável pela fiscalização pode exigir, para efeito de esclarecimento técnico, em qualquer etapa da execução da obra, a apresentação dos projetos aprovados e respectivos detalhes, bem como convocar o autor do projeto e o responsável técnico.

Art. 23. É dever do responsável pela fiscalização acionar o órgão competente da Prefeitura Municipal quando, no exercício de suas atribuições, tomar conhecimento da manifestação das ocorrências naturais ou induzidas que possam colocar em risco a vida e o patrimônio público e privado.

Art. 24. É dever da Prefeitura Municipal comunicar ao CREA da região o exercício profissional irregular ou ilegal verificado em sua área de jurisdição, com vistas à apuração do comportamento ético e disciplinar.

Capítulo III

Do projeto, do licenciamento e do certificado de conclusão.

Art. 25. Os projetos relativos à execução de qualquer obra deverão ser apresentados em no mínimo 03 (três) vias impressas, em papel sulfite ou de qualidade superior, com aprovação pela empresa prestadora de serviço de saneamento e corpo de bombeiros, quando necessário.

Art. 26. Os projetos deverão conter:

I - plantas cotadas dos pavimentos a construir, reconstruir, modificar ou acrescer, indicando: a finalidade de cada compartimento, suas dimensões e áreas; as dimensões de portas e janelas; os traços de cortes longitudinais e transversais; espessuras de paredes e dimensões externas totais da obra;

II – a representação gráfica dos projetos deverá estar de acordo com as normas da ABNT;

III - elevação das fachadas para logradouros;

IV - cortes transversais e longitudinais, devidamente cotados, em que constem principalmente: altura dos compartimentos; níveis dos pavimentos; alturas das janelas e peitoris; a cota de soleira e demais elementos importantes da obra;

V - planta de situação indicando:

a) posição do lote em relação à quadra;

b) a numeração do lote a ser construído e dos lotes vizinhos;

c) a nomenclatura das vias lindeiras à quadra;

VI - planta de locação, indicando:

a) dimensões das divisas do lote;

b) posição da obra em relação ao terreno;

c) indicação de afastamentos da edificação em relação às divisas e outras edificações porventura existentes;

d) as cotas de nível da soleira e da edificação;

e) numeração do lote a ser construído e dos vizinhos, se houver;

f) indicação do coeficiente de aproveitamento;

g) nome do logradouro, se houver;

h) orientação magnética ou geográfica;

i) portão de entrada, muro, calçada e entrada de garagem;

j) coeficiente de aproveitamento;

l) cobertura indicando os caimentos dos telhados.

VII – Memorial descritivo dos materiais a serem empregados.

Parágrafo único. Nos projetos de modificação será feita a indicação dos elementos a conservar, demolir e acrescer, de acordo com a seguinte convenção:

I – Amarelo: a demolir;

II – Vermelho: a construir.

Art. 27. As escalas dos desenhos das plantas de que trata o artigo anterior, em relação às dimensões naturais deverão ser:

I - plantas de pavimento, cortes e elevação de fachadas: escalas de 1/50, 1/75, ou 1/100;

II - planta de situação: escalas 1/500, 1/750 ou 1/1000;

III - planta de locação e cobertura: escala 1/200;

IV - detalhes: escala de 1/20.

Parágrafo único. A utilização da escala não dispensa a indicação das cotas que exprimem as dimensões dos compartimentos dos vãos, das alturas, prevalecendo estes, quando em desacordo com as medidas tomadas em escala do desenho.

Art. 28. As construções cuja estrutura seja em concreto armado, metálicas ou ambas, não necessitarão ter seus cálculos estruturais aprovados pela Prefeitura Municipal de Conceição da Barra, porém deverão ser obrigatoriamente assistidos por profissionais legalmente habilitados, sob pena de embargo e multa.

Art. 29.- Todas as folhas dos projetos deverão ser assinadas pelo autor, pelo responsável técnico e pelo proprietário.

Art. 30. Os projetos deverão ser apresentados em folhas de papel A4, A3, A2, A1 e/ou A0.

Art. 31. Os projetos que não atenderem os requisitos mínimos exigidos no presente código serão arquivados, ou devolvidos ao interessado, mediante requerimento, após notificação.

Parágrafo único. Decorridos 60 (sessenta) dias após a notificação, caso o interessado não requeira a devolução do projeto, este será inutilizado e incinerado.

Art. 32. Todas as obras de construção, ampliação, modificação ou reforma a serem executadas no Município, serão precedidas dos seguintes atos administrativos:

I - aprovação ou visto do projeto;

II - licenciamento da obra.

§1º A solicitação de aprovação ou visto de projeto poderá ser requerida concomitantemente ao licenciamento devendo, neste caso, os projetos estarem de acordo com todas as exigências da presente Lei.

§2º A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, respeitado o detalhamento estabelecido em regulamentação, para manifestar-se quanto aos atos administrativos de que trata este artigo.

§3º Os projetos ou obras que apresentem divergências com relação à legislação vigente serão objeto de comunicado de exigência ao interessado.

§4º A contagem do prazo será retomada a partir da data do cumprimento das exigências objeto da comunicação.

Art. 33. A Prefeitura Municipal de Conceição da Barra, por solicitação do interessado, procederá a análise prévia dos projetos para edificações especiais.

Art. 34. São dispensadas da apresentação de projeto e de licenciamento as seguintes obras localizadas dentro dos limites do lote:

I - muro com altura até 2,50m, exceto de arrimo;

II - guarita constituída por uma única edificação com área máxima de construção de 6m² - seis metros quadrados;

III - abrigo para animais domésticos, viveiros e telheiros com área máxima de construção de quinze metros quadrados;

IV - canteiro de obras que não ocupe área pública;

V - construção de calçadas e pavimentação no interior dos lotes, desde que não reduza a taxa de impermeabilização;

VI - pintura e revestimentos internos e externos;

VII - substituição de elementos decorativos e esquadrias;

VIII - grades de proteção;

IX - substituição de telhas e elementos de suporte de cobertura;

X - reparos e substituição em instalações prediais;

XI - reparos em passeios e calçadas;

XII - impermeabilização de terraços e piscinas;

XIII – caramanchões e fontes decorativas.

§1º As áreas das obras referidas nos incisos deste artigo não são computadas nas taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento ou taxa de construção.

§2º As obras referidas nos incisos IX, X e XI são aquelas que:

I - não alterem ou requeiram estrutura de concreto armado, de metal ou de madeira, treliças ou vigas;

II - não estejam localizadas em fachadas situadas em limites de lotes;

III - não acarretem acréscimo de área construída;

IV - não prejudiquem a aeração e a iluminação e outros requisitos técnicos;

V - não necessitem de andaimes para sua execução.

§3º A dispensa de apresentação de projeto e de licenciamento não desobriga do cumprimento da legislação aplicável e das normas técnicas brasileiras.

Art. 35. Ficam dispensados de responsabilidade técnica pela execução da obra, ficando, contudo, sujeitas a licenciamento:

a) construções de madeira com 80m² (oitenta metros quadrados) ou menos que não tenham estruturas especiais, conforme resolução do CREA;

b) edificações destinadas a habitação com menos de 80,00m² (oitenta metros quadrados);

c) reconstrução ou acréscimo que não ultrapasse a 20,00m² (vinte metros quadrados);

d) edificações que não possuam estrutura especial, nem exijam cálculo estrutural;

§1º. Para concessão da licença nos casos previstos neste artigo, somente serão exigidos, devidamente cotados, planta baixa e planta de situação;

§2º. Desde que não tenham estruturas especiais, os projetos a que se refere este artigo ficam dispensados de responsabilidade técnica.

Art. 36. Nas construções existentes que estiverem em desacordo com os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo serão permitidas obras de ampliação e reforma, desde que adequadas à legislação vigente.

Art. 37. A aprovação ou visto do projeto não implica o reconhecimento da propriedade do imóvel, nem a regularidade da ocupação.

Art. 38. O projeto de arquitetura aprovado ou visado, o licenciamento e os certificados de conclusão podem ser, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade concedente:

I - revogados, atendendo o relevante interesse público, com base na legislação vigente, ouvidos os órgãos técnicos competentes;

II - cassados, em caso de desvirtuamento da finalidade do documento concedido;

III - anulados, em caso de comprovação de ilegalidade ou irregularidade na documentação apresentada ou expedida.

Seção I
Da aprovação ou visto do projeto

Art. 39. O projeto de arquitetura poderá ser objeto de visto, que se constitui no ato administrativo que atesta que o exame do projeto arquitetônico se limita à verificação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo quanto ao uso, taxa de ocupação, taxa de construção ou coeficiente de aproveitamento, afastamentos mínimos obrigatórios, número de pavimentos e altura máxima, entre outros, para posterior licenciamento e obtenção do certificado de conclusão.

Art. 40. Será firmada pelo proprietário e pelo autor do projeto, em modelo padrão fornecido pela Prefeitura, declaração conjunta que assegure que as disposições referentes a dimensões, iluminação, ventilação, conforto, segurança e salubridade são de responsabilidade do autor do projeto e de conhecimento do proprietário.

Art. 41. São objeto de visto os seguintes projetos de arquitetura:

I - de habitações unifamiliares;

II - de outras atividades em lotes residenciais unifamiliares nos quais são permitidos outros usos, desde que concomitantes com o uso residencial e ocupando área igual ou inferior a cinqüenta por cento da edificação;

III - de residências em áreas rurais e demais edificações relacionadas a atividades com fins rurais;

IV - de edificações públicas destinadas às atividades de saúde, educação, segurança e serviços sociais.

§1º Os projetos de arquitetura relativos à implantação de atividades urbanas em zona rural serão submetidos à aprovação.

§2º Caso os projetos de que trata o inciso IV sejam elaboradas pelas Secretarias do Município responsáveis pelas atividades de saúde, educação e segurança, estas assumem inteira responsabilidade pelo fiel cumprimento da legislação pertinente.

§3º Caso os projetos de que trata o inciso IV sejam elaborados por particulares, o visto será concedido após aprovação do projeto pela Secretaria do Município competente, respeitada a legislação pertinente.

Art. 42. Fica facultado ao interessado requerer a aprovação de projeto arquitetônico que seja objeto de visto conforme definido nesta Lei.

Art. 43. Serão submetidos à aprovação os demais projetos de arquitetura não passíveis de visto conforme define esta Lei.

Art. 44. Antes de solicitar a aprovação do projeto, o interessado poderá efetuar consulta prévia à Prefeitura sobre a construção que pretende edificar.

Parágrafo único. A resposta à consulta prévia tem validade de noventa dias corridos, a contar da data de recebimento pelo interessado.

Art. 45. Todos os elementos que compõem os projetos de arquitetura e de engenharia serão assinados pelo proprietário e pelo profissional habilitado e acompanhados da anotação de responsabilidade técnica – ART, relativa ao projeto, registrada no CREA da região.

Parágrafo único. Cabe à Prefeitura Municipal elaborar as normas específicas para aprovação de projetos, inclusive quanto à localização das caixas de entrada de água, luz, telefone, comunicações e gás e de saída de esgotos e de águas pluviais.

Art. 46. Os projetos de fundação, de cálculo estrutural, de instalações prediais e outros complementares ao projeto arquitetônico, necessários à edificação, serão elaborados com base na legislação dos órgãos específicos e, caso inexistente, de acordo com as normas técnicas brasileiras.

Art. 47. Cabe à Prefeitura Municipal indicar as áreas dos projetos arquitetônicos submetidos à aprovação ou visto, de acordo com os critérios estabelecidos nesta Lei.

Art. 48. Para fins de cálculo da taxa máxima de construção ou do coeficiente de aproveitamento permitidos para a edificação em legislação específica, não serão considerados as seguintes obras e elementos construtivos:

I - escadas, quando exclusivamente de emergência;

II - garagens em subsolos ou outros pavimentos, exceto em edifícios garagem;

III - varandas decorrentes de concessão de direito real de uso;

IV - galerias;

V - marquises;

VI - guaritas;

VII - compartimentos destinados a abrigar central de ar condicionado, subestações, grupos geradores, bombas, casas de máquinas e demais instalações técnicas da edificação que façam parte da área comum;

VIII - piscinas descobertas;

IX - quadras de esportes descobertas;

X - áreas de serviços descobertas;

XI - caixas d'água elevadas ou enterradas, exceto castelos d'água;

XII - molduras, elementos decorativos e jardineiras, com avanço máximo de 40cm (quarenta centímetros) além dos limites das fachadas;

XIII - brises, com largura máxima correspondente a 1m (um metro), desde que projetados exclusivamente para proteção solar;

XIV - subsolos destinados a depósitos.

Art. 49. Para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento serão considerados:

I - os poços de elevadores;

II - os poços de aeração e iluminação ou só de aeração;

III - os poços técnicos;

IV - os beirais de cobertura, com largura superior a 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros);

V - as pérgulas.

Art. 50. A numeração predial dos lotes será fornecida pela Prefeitura Municipal e obedecerá ao projeto urbanístico.

Parágrafo único. A numeração das unidades que compõem a edificação constará do projeto arquitetônico apresentado para aprovação ou visto. A prefeitura deverá estabelecer as normas de numeração.

Art. 51. Após análise dos elementos fornecidos e, se os mesmos estiverem de acordo com as legislações pertinentes, a Prefeitura aprovará ou dará o visto ao projeto apresentado.

Art. 52. Caso o projeto não seja licenciado no período de 12 (doze) meses, a aprovação perderá a validade e o processo será arquivado, após constatação pela fiscalização de obras de que nenhuma edificação se fez no local.

Parágrafo único. Os projetos poderão ser revalidados por mais 12 (doze) meses, mediante nova análise, de acordo com as disposições que vigorarem por ocasião do pedido de revalidação, precedidas do recolhimento dos tributos pertinentes.

Seção II
Do licenciamento

Art. 53. Toda e qualquer obra, demolição, serviço ou instalação no Município de Conceição da Barra só poderá ter início após a obtenção do licenciamento.

§1º Obras iniciais, obras de modificação com acréscimo ou decréscimo de área e obras de modificação sem acréscimo de área, mas com alteração estrutural, são licenciadas mediante a expedição do alvará de construção.

§2º Obras de modificação sem acréscimo de área e sem alteração estrutural são licenciadas automaticamente, por ocasião do visto ou da aprovação do projeto de modificação, dispensada a expedição de novo alvará de construção.

§3º Edificações temporárias, demolições, obras e canteiros que ocupem área pública são objeto de licença.

Art. 54. O alvará de construção será válido pelo prazo de um ano, findo o qual perderá sua validade, caso a construção não tenha sido iniciada.

Parágrafo único. Uma edificação será considerada iniciada quando for promovida a execução das fundações, com base no projeto aprovado.

Art. 55. Após a caducidade do licenciamento, caso haja interesse em se iniciar as obras, deverá ser requerido e pago novo licenciamento, desde que ainda válido o projeto aprovado.

Art. 56. Caso a edificação não seja concluída no prazo fixado no Alvará de Construção, deverá ser requerida a prorrogação de prazo.

Art. 57. O licenciamento de que trata o § 2º do art. 41 prescreve em dois anos, contados a partir da aprovação ou do visto do projeto.

Art. 58. O licenciamento de que trata o § 3º do art. 41 prescreve em um ano a contar da data de sua expedição.

Seção III
Do certificado de conclusão de obra

Art. 59. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo certificado de conclusão de obra.

Art. 60. O certificado de conclusão de obra será expedido na seguinte forma:

I - carta de habite-se, para obras objeto de alvará de construção;

II - atestado de conclusão, nos demais casos.

Art. 61. A carta de habite-se parcial é concedida para a etapa concluída da edificação em condições de utilização e funcionamento independentes, exceto nos casos de habitações coletivas.

Art. 62. A carta de habite-se em separado é concedida para cada uma das edificações de um conjunto arquitetônico, desde que constituam unidades

autônomas, de funcionamento independente e estejam em condições de serem utilizadas separadamente.

Art. 63. São aceitas divergências de até 5% (cinco por cento) nas medidas lineares horizontais e verticais entre o projeto aprovado ou visado e a obra construída, desde que:

I - a edificação não extrapole os limites do lote;

II - a área da edificação que consta do alvará de construção não seja alterada.

Art. 64. Por ocasião da vistoria, caso seja constatado que a edificação foi construída, ampliada, reconstruída ou reformada em desacordo com o projeto aprovado, o responsável técnico será notificado e obrigado a regularizar o projeto dentro dos padrões desta Lei e, em caso negativo, deverá demoli-la.

Título II
DAS EDIFICAÇÕES

Capítulo I
DA EXECUÇÃO DA OBRA

Art. 65. Com a finalidade de comprovar o licenciamento junto à fiscalização, o alvará de construção será mantido no local da obra, juntamente com o projeto devidamente aprovado ou visado pela Prefeitura.

Parágrafo único. Estes documentos deverão estar em local acessível à fiscalização do Município e em bom estado de conservação.

Seção I
Do preparo do terreno

Art. 66 Na execução de escavações, aterros ou outras medidas destinadas à preparação do terreno para a execução da obra, serão obrigatórios o seguinte:

I - verificar a existência de redes de infra-estrutura ou quaisquer outros elementos que possam ser comprometidos pelos trabalhos.

II - evitar que as terras ou outros materiais alcancem o passeio e o leito dos logradouros ou as redes de infra-estrutura;

III - destinar os materiais escavados a locais previamente determinados pela Prefeitura, sem causar prejuízos a terceiros, e evitando que se espalhe nas vias durante o transporte;

IV - adotar as providências que se façam necessárias para a estabilidade das edificações limítrofes;

V - não obstruir córregos e canalizações nem deixar água estagnada nos terrenos vizinhos.

Art. 67. Os proprietários dos terrenos ficam obrigados à fixação, estabilização ou sustentação das respectivas terras, por meio de obras e medidas de precaução contra erosões, desmoronamentos ou carreamento de materiais para propriedades vizinhas, logradouros ou redes de infra-estrutura.

Art. 68. O proprietário ou o responsável técnico deverá adotar as medidas necessárias para garantir a segurança dos operários, da comunidade e das propriedades vizinhas, e ainda obedecer ao seguinte:

I - os logradouros públicos devem ser mantidos em perfeito estado de limpeza e conservação;

II - evitar a obstrução de logradouros públicos ou incômodo para a vizinhança, pela queda de detritos, produção de poeira e ruído excessivos.

Seção II
Dos tapumes e andaimes

Art. 69. Todas as obras deverão ser cercadas com tapumes de proteção com o objetivo de evitar danos a terceiros e a áreas adjacentes, bem como de controlar o seu impacto na vizinhança.

Art. 70. A instalação de tapumes deverá observar o seguinte:

I - ser executados a prumo, em perfeitas condições, garantindo a segurança dos pedestres;

II - ser totalmente vedados, permitindo-se portas e janelas de observação;

III - não poderão prejudicar a arborização, a iluminação pública, a visibilidade das placas, avisos ou sinais de trânsito e outros equipamentos de interesse público;

IV - quando construídos em esquinas, deverá garantir a visibilidade dos veículos;

V - observar as distâncias mínimas em relação à rede de energia elétrica, de acordo com as normas da ABNT e especificações da concessionária local.

Art. 71. Nas obras de edifícios com três ou mais pavimentos será obrigatória a colocação de andaimes e telas de proteção durante a execução da estrutura, alvenaria, pintura e revestimento externo, devendo satisfazer as seguintes condições:

I - apresentar perfeitas condições de segurança em seus diversos elementos, de acordo com as normas da ABNT;

II - garantir a proteção de árvores, aparelhos de iluminação pública, postes e qualquer outro dispositivo existente, sem prejuízo do funcionamento dos mesmos.

Seção III
Do canteiro de obras

Art. 72. O canteiro de obras, suas instalações e seus equipamentos respeitarão o direito de vizinhança e obedecerão ao disposto nesta Lei, nas normas da ABNT e na legislação sobre segurança.

Art. 73. O canteiro de obras pode ser instalado:

I - dentro dos limites do lote ou ocupando lotes vizinhos, mediante expressa autorização dos proprietários, dispensada a aprovação de projeto e licenciamento prévio;

II - em área pública, mediante a aprovação do respectivo projeto.

Art. 74. A autorização para canteiro de obras em área pública será expedida pela Prefeitura, observados o interesse público e a legislação vigente.

§1º A autorização de que trata este artigo poderá ser cancelada, mediante a devida justificativa, caso deixe de atender ao interesse público.

§2º A área pública será desobstruída e recuperada pelo proprietário, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data da notificação para desocupação.

§3º Expirado o prazo definido no parágrafo anterior sem que a notificação de desocupação de área pública tenha sido cumprida, caberá à Prefeitura providenciar a desobstrução e recuperação da área, arcando o proprietário com o ônus decorrente da medida.

Art. 75. As instalações do canteiro de obras serão removidas ao término das construções ou com o cancelamento da autorização, no caso de instalação em área pública.

Art. 76. As instalações e equipamentos do canteiro de obras não poderão:

I - prejudicar as condições de iluminação pública, de visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e de outras instalações de interesse público;

II - impedir ou prejudicar a circulação de pedestres e de veículos;

III - danificar a arborização.

Art. 77. A área pública e qualquer elemento nela existente serão integralmente recuperados e entregues ao uso comum em perfeitas condições, após a remoção do canteiro de obras.

Seção IV
Dos materiais de construção

Art. 78. Os materiais de construção, seu emprego, dimensionamento e técnica de utilização deverão satisfazer as especificações e normas oficiais da ABNT.

Art. 79. No caso de novos materiais e tecnologias, a Prefeitura poderá exigir análises e ensaios comprobatórios de sua adequação, a serem realizados em laboratórios de comprovada idoneidade técnica.

Capítulo II
Dos aspectos gerais da edificação

Art. 80. A edificação em qualquer lote da área urbana deverá obedecer às condições previstas nesta Lei, no Plano Diretor, no Código Ambiental, na Lei de Parcelamento do Solo e na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 81. As edificações serão obrigatoriamente numeradas conforme designação da Prefeitura Municipal.

Seção I
Da estrutura, paredes, pisos e tetos

Art. 82. Os elementos estruturais, paredes, pisos e tetos das edificações devem garantir:

I - estabilidade da construção;

II - estanqueidade e impermeabilidade;

III - conforto térmico e acústico para os seus usuários;

IV - resistência ao fogo;

V - acessibilidade.

Seção II
Dos compartimentos

Art. 83. Os compartimentos das edificações, conforme a sua utilização, classificam-se em:

I - de permanência prolongada;

II - de permanência transitória;

III - de utilização especial.

Art. 84. São compartimentos de permanência prolongada aqueles utilizados para, pelo menos, uma das funções ou atividades seguintes:

I - dormir ou repousar;

II - estar ou lazer;

III - preparo ou consumo de alimentos;

IV - trabalhar, ensinar ou estudar;

V - reunião ou recreação;

VI - serviços de lavagem e limpeza.

Art. 85. São compartimentos de permanência transitória aqueles utilizados para, pelo menos, uma das funções ou atividades seguintes:

I - circulação e acessos de pessoas;

II - higiene pessoal;

III - depósito para guarda de materiais, utensílios ou peças sem possibilidade de qualquer atividade no local;

IV - guarda de veículos.

Art. 86. São compartimentos de utilização especial aqueles que apresentam características e condições de uso diferenciadas daquelas definidas para os compartimentos ou ambientes de permanência prolongada ou transitória.

Art. 87. Os compartimentos ou ambientes obedecerão a parâmetros mínimos de:

I - área de piso;

II - pé-direito;

III - vãos de aeração e iluminação;

IV - vãos de acesso;

V - dimensões de compartimentos e de elementos construtivos.

Parágrafo único. Os parâmetros mínimos de dimensionamento dos compartimentos ou ambientes encontram-se estabelecidos nos **Anexos I, II e III.**

Seção III
Da iluminação, aeração e acústica dos compartimentos

Art. 88. Todo e qualquer compartimento deverá ter comunicação com o exterior, por meio de vãos ou de dutos pelos quais se fará a iluminação e ventilação, ou só a ventilação dos mesmos, devendo atender aos parâmetros mínimos estabelecidos nos Anexos I, II e III.

Parágrafo único. São dispensados de cumprir as exigências deste artigo os compartimentos ou ambientes previstos nesta Lei.

Art. 89. As áreas abertas destinadas à aeração e iluminação ou só à aeração de compartimentos ou ambientes denominam-se poços e são assim classificados:

I - poço aberto - é o que possui, pelo menos, uma de suas faces não delimitada por parede, muro ou divisa de lote;

II - poço fechado - é o que possui todas as faces delimitadas por paredes, muros ou divisa de lote.

Parágrafo único. O poço poderá ser utilizado desde que esteja dentro dos limites do lote.

Art. 90. As características construtivas e as dimensões dos poços abertos e fechados deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos nesta Lei.

Art. 91. Os poços deverão atender a toda a altura da edificação em que houver vão aerado e iluminado por eles e atender, no mínimo, o que se segue:

I - os poços fechados de aeração e iluminação deverão permitir a inscrição de um círculo no seu interior, cujo diâmetro deverá ser igual ou superior a vinte por cento (20%) da altura da edificação, a partir do pavimento em que são utilizados;

II - os poços fechados só de aeração deverão medir sessenta centímetros (0,60m) em um de seus lados, sendo que o outro lado deverá ter medida igual ou superior à menor dimensão dos compartimentos a que servem, tomando como base o compartimento com maior área interna.

III - os poços abertos de aeração e iluminação deverão medir pelo menos um metro e cinqüenta centímetros (1,50m) em um de seus lados, sendo que o outro lado deverá ter no mínimo o dobro dessa medida, podendo ser incluídas varandas;

IV - os poços abertos só de aeração deverão medir sessenta centímetros (0,60m) em um de seus lados, sendo que o outro lado deverá ter no mínimo o dobro dessa medida, não permitidas varandas, exceto quando a menor medida for igual ou superior a um metro e cinqüenta centímetros (1,50m).

Art. 92. Os poços fechados de aeração terão aeração verticalmente cruzada e permanentemente garantida, inclusive quando protegidos em sua parte superior.

Parágrafo único. Quando utilizado equipamento mecânico de aeração na parte superior dos poços referidos neste artigo, fica dispensada a aeração verticalmente cruzada.

Art. 93. Os vãos de aeração e iluminação ou só de aeração manterão afastamento mínimo em relação às divisas de lotes e de paredes confrontantes, de acordo com os seguintes parâmetros:

I - de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) quando paralelos às divisas dos lotes e de 0,75m (setenta e cinco centímetros) quando for perpendicular à divisa;

II - de 3m (três metros), inclusive quando em poços, independentemente do dimensionamento destes, com exceção dos poços só de aeração, quando situados em paredes opostas e pertencentes a unidades imobiliárias distintas;

III - de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros), inclusive quando em poços, independentemente do dimensionamento destes, quando frontais a paredes cegas ou a vãos de aeração e iluminação de uma mesma unidade imobiliária;

IV - de 0,60 (sessenta centímetros) em relação a um outro vão exclusivamente de aeração, planejado ou existente, ou de parede cega, devendo o peitoril ser localizado em altura não inferior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros), quando se tratar de vãos exclusivamente de aeração, mesmo os situados em poços.

Parágrafo único. Ficam dispensados de observar o disposto neste artigo os vãos de aeração e iluminação situados nos limites de lotes exclusivamente voltados para áreas públicas, para as quais podem ser abertos.

Art. 94. Os compartimentos ou ambientes de permanência prolongada disporão de aberturas voltadas para espaços exteriores, salvo em casos excepcionais definidos em regulamentação.

Parágrafo único. Os compartimentos de permanência prolongada só poderão ser aerados e iluminados por poços de aeração e iluminação fechados se a edificação estiver situada em lotes com 10m (dez metros) de testada, no máximo.

Art. 95. Os compartimentos ou ambientes de permanência transitória podem dispor de:

I - aberturas voltadas para qualquer tipo de poço;

II - aberturas voltadas para o exterior sobre o teto rebaixado de outro compartimento;

III - iluminação artificial;

IV - aeração por meio mecânico, de forma individualizada ou coletiva.

Parágrafo único. Será de 3m (três metros) a distância mínima permitida para o disposto no inciso II, sem que seja necessária a utilização de equipamento mecânico.

Art. 96. Os compartimentos ou ambientes de utilização especial podem ser iluminados artificialmente e aerados por meios mecânicos, mediante apresentação de justificativa técnica e de projetos específicos.

Art. 97. Qualquer compartimento ou ambiente pode ser aerado e iluminado por meio de varandas e abrigos de veículos.

Art. 98. Podem ser aerados e iluminados, por meio de outros, os compartimentos ou ambientes utilizados para ante-sala, sala íntima, sala de jantar e copa.

Art. 99. Cozinha, banheiro, lavabo e dormitório de empregado, sem aberturas voltadas para o exterior, podem ser aerados pela área de serviço.

Parágrafo único. A área do vão de aeração da área de serviço, nestes casos, corresponderá ao somatório do mínimo exigido para cada compartimento atendido.

Art. 100. As esquadrias, aberturas ou painéis translúcidos voltados para o exterior da edificação, que atinjam altura inferior a 0,90m (noventa centímetros) em relação ao nível do piso interno, serão executados de forma a garantir condições mínimas de segurança, salvo normas do corpo de bombeiros.

Art. 101. As saliências de compartimentos que possuam vãos de aeração e iluminação terão profundidade máxima igual ao dobro desses vãos, inclusive as varandas.

Art. 102. Fica permitida a passagem de fiações e tubulações nos poços de aeração e iluminação ou só de aeração, desde que o somatório das seções dessas instalações não reduza as dimensões mínimas exigidas para os poços.

Parágrafo único. Constará do projeto de arquitetura o dimensionamento do local previsto para a passagem das tubulações.

Art. 103. As varandas e os terraços manterão afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) dos limites do lote.

Seção IV
Dos acessos e circulações

Art. 104. Em toda edificação de uso público e coletivo, serão garantidas condições de acesso físico, livre de barreiras arquitetônicas, inclusive a pessoas com dificuldade de locomoção.

Art. 105. Serão garantidas condições de utilização e de acesso físico, inclusive a pessoas com dificuldade de locomoção permanente ou temporária, aos serviços oferecidos, pelo menos, nos seguintes tipos de edificações:

I - edifícios de órgãos públicos;

II - lojas de departamentos;

III - centros e galerias comerciais;

IV - estabelecimentos comerciais com área de consumação igual ou superior a cinqüenta metros quadrados;

V - supermercados e hipermercados;

VI - estabelecimentos de natureza esportiva, cultural, recreativa e religiosa;

VII - estabelecimentos de saúde;

VIII - estabelecimentos de hospedagem com mais de vinte dormitórios;

IX - estabelecimentos de ensino;

X - estabelecimentos bancários;

XI - terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários.

Parágrafo único. Em habitações coletivas servidas por elevadores, será garantida a acessibilidade às áreas comuns.

Art. 106. Os acessos e as circulações horizontais e verticais serão dimensionados de acordo com os parâmetros mínimos estabelecidos na regulamentação desta Lei.

Art. 107. Os sanitários destinados ao uso de pessoas com dificuldade de locomoção serão devidamente sinalizados e posicionados em locais de fácil acesso, próximos à circulação principal.

Parágrafo único. O dimensionamento dos sanitários assegurará o acesso e o espaçamento necessário às manobras de giro de cadeiras de rodas, conforme estabelecido na regulamentação desta Lei.

Art. 108. Nos cinemas, auditórios, casas de espetáculos, teatros, estádios, ginásios e demais edificações destinadas a locais de reunião serão previstos espaços para espectadores em cadeiras de rodas, em locais dispersos, próximos aos corredores, com dimensões de 1,20m X 1,50m (um metro e vinte centímetros por um metro e cinqüenta centímetros), na proporção de 1% (um por cento) da lotação do estabelecimento.

§1º Fica facultada a previsão de fila de cadeiras escamoteáveis, que possam ser retiradas, individualmente, para abrir espaço para a acomodação de cadeiras de

rodas, conforme a proporção prevista neste artigo.

§2º Fica obrigatória a previsão de assentos próximos aos corredores para convalescentes, idosos, gestantes, obesos e outras pessoas com dificuldade de locomoção, na proporção mínima de três por cento da capacidade total do ambiente, observado o afastamento mínimo de 1m (um metro) em relação aos assentos da fila subseqüente.

Art. 109. Nos estabelecimentos de hospedagem com mais de vinte dormitórios serão previstos dormitórios adaptados para pessoas com dificuldade de locomoção, nos termos das normas técnicas brasileiras, na proporção mínima de 2% (dois por cento) do total, assegurado, pelo menos, um dormitório.

Art. 110. Os estabelecimentos de ensino proporcionarão condições de acesso e utilização para pessoas com dificuldade de locomoção aos ambientes ou compartimentos de uso coletivo, inclusive sala de aula e sanitário, que podem estar localizados em um único pavimento.

Art. 111. As vagas em estacionamentos e garagens e os locais para embarque e desembarque destinados a veículos de pessoas com dificuldade de locomoção estarão próximos aos acessos das edificações e aos vestíbulos de circulação vertical, garantido o menor trajeto possível, livre de barreiras ou obstáculos.

Seção V
Das obras complementares

Art. 112. As obras complementares das edificações serão executadas de acordo com as normas técnicas brasileiras e com a legislação pertinente, sem prejuízo do disposto nesta Lei.

Art. 113. As obras complementares das edificações consistem em:

I - guaritas e bilheterias;

II - piscinas e caixas d'água;

III - casas de máquinas;

IV - chaminés e torres;

V - passagens cobertas;

VI - pequenas coberturas;

VII - brises;

VIII - churrasqueiras;

IX - pérgulas;

X - marquises;

XI - subestações elétricas.

Parágrafo único. Os projetos arquitetônicos das obras complementares de que trata este artigo, com exceção daqueles dispensados de aprovação por esta Lei, podem ser apresentados à Prefeitura Municipal posteriormente à aprovação do

projeto arquitetônico da edificação principal, serão requeridos como obras de modificação e farão parte do projeto inicial.

Art. 114. As obras complementares podem ocupar as faixas de afastamentos mínimos obrigatórios do lote, observadas à legislação de uso e ocupação do solo e as condições estabelecidas nesta Lei.

Seção VI
Da infra-estrutura

Art. 115. Todas as edificações deverão ser dotadas, no mínimo, de instalações de água, esgoto, energia elétrica e telefone, que deverão obedecer a legislação específica e às normas das respectivas concessionárias.

Parágrafo único. As edificações situadas em logradouros dotados de abastecimento de água ou rede de esgoto sanitário deverão ter suas instalações ligadas aos respectivos sistemas.

Art. 116. A instalação de dispositivos contra incêndio deverá obedecer à legislação específica, às normas da ABNT e do Corpo de Bombeiros.

Art. 117. A instalação de caixas de correio deverá obedecer às normas da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.

Capítulo III
Dos aspectos específicos da edificação

Art. 118. As edificações destinadas ao uso residencial, comercial, institucional ou industrial deverão observar as exigências específicas complementares contidas neste Capítulo, sem prejuízo ao atendimento às demais disposições desta Lei.

Seção I
Do uso residencial

Art. 119. A habitação unifamiliar ou coletiva contará com, no mínimo, compartimentos ou ambientes para estar, dormir, preparo de alimentos, higiene pessoal e serviços de lavagem e limpeza.

§1º O Anexo I desta Lei define os parâmetros mínimos para os compartimentos ou ambientes para habitação unifamiliar e coletiva.

§2º O Anexo II desta Lei mostra os parâmetros mínimos para áreas comuns da habitação coletiva.

§3º O compartimento ou ambiente destinado a higiene pessoal de que trata este artigo corresponde ao banheiro social definido como primeiro banheiro no Anexo I desta Lei.

Art. 120. Fica facultada a existência de um único acesso em unidade domiciliar de habitação coletiva com até cinco compartimentos ou ambientes de permanência prolongada.

Art. 121. É obrigatória a existência de banheiro de empregado, em unidade domiciliar de habitação coletiva, com cinco ou mais compartimentos ou ambientes de permanência prolongada.

Art. 122. Fica facultada a existência de dormitório de empregado em unidade domiciliar de habitação coletiva.

Parágrafo único. Quando da inexistência do dormitório de empregado referido neste artigo, o compartimento ou ambiente destinado à área de serviço será acrescido em 25% (vinte e cinco por cento) de sua área, exceto em unidade domiciliar econômica.

Art. 123. É obrigatória a existência de dependência para funcionários composta de compartimentos para estar e higiene pessoal em áreas comuns de habitação coletiva com mais de 16 (dezesseis) unidades domiciliares.

Art. 124. É obrigatória a existência de, pelo menos, uma rampa para pessoas com dificuldade de locomoção, quando houver desnível entre o acesso e o entorno da edificação destinada à habitação coletiva.

Art. 125. É obrigatória a existência de área fechada, com no mínimo $3m^2$ (três metros quadrados), revestida de material lavável e impermeável e com dispositivo para lavagem, para deposição temporária de resíduos sólidos, de fácil acesso para retirada dos resíduos, sem permitir emanações para o interior da edificação.

Seção II
Das Edificações de Uso Comercial de Bens e de Serviços

Art. 126. Os parâmetros mínimos a serem obedecidos em edifícios comerciais, industriais e de uso misto estão estabelecidos no **Anexo III** desta Lei.

Art. 127. Em edificações de uso comercial de bens e serviços, será obrigatória a existência de banheiros para funcionários.

Art. 128. Será obrigatória a existência de sanitários exclusivos para público em edificações comerciais e de serviços, nos seguintes locais:

I - lojas e galerias comerciais com área total de construção superior a $600m^2$ (seiscentos metros quadrados);

II - centros comerciais;

III - estabelecimentos comerciais com área de consumação superior a $50m^2$ (cinqüenta metros quadrados);

IV - supermercados e hipermercados;

V - estabelecimentos bancários.

Art. 129. Fica facultado o agrupamento dos banheiros para funcionários e sanitários para público exigidos no Art. 122 e no Art. 123 desta Lei.

Parágrafo único. Na hipótese do agrupamento de que trata este artigo, o número de peças sanitárias do banheiro de funcionários poderá ser reduzido em até 50% (cinqüenta por cento).

Art. 130. Será obrigatória a existência de sanitário em sala comercial, obedecida a proporção de um sanitário para cada 60m^2 (sessenta metros quadrados) ou fração de área.

Parágrafo único. O conjunto de salas comerciais poderá ser servido por sanitário coletivo, respeitada a proporção definida neste artigo.

Art. 131. Será obrigatória a existência de banheiro para o pessoal de manutenção e limpeza em edificações que possuir salas comerciais, com área total de construção superior a 1.000 m^2 (um mil metros quadrados).

Art. 132. A loja e a sala comercial destinadas a atividades ligadas a serviços de saúde obedecerão à legislação sanitária, além do disposto nesta Lei.

Art. 133. O sanitário que apresentar comunicação direta com compartimento ou ambiente destinado à manipulação e preparo de produtos alimentícios será provido de vestíbulo intermediário ou anteparo para garantir a indevassabilidade de seu interior.

Art. 134. Quando o número de peças sanitárias exigidas nesta Lei for igual ou superior a dois vasos sanitários e a dois lavatórios, sua instalação será distribuída em compartimentos separados para cada sexo.

Art. 135. O salão de exposição e vendas de mercados, supermercados e hipermercados terão:

I - pé-direito mínimo de 5m (cinco metros);

II - piso lavável e com desníveis vencidos por meio de rampas;

III - vãos de acesso de público com largura mínima de 2m (dois metros).

Art. 136. Os resíduos oriundos de coifa de cozinha de estabelecimento comercial serão lançados a céu aberto, após à passagem por filtros, por meio de condutor com equipamento direcional de exaustão, para evitar incômodo à vizinhança.

Parágrafo único. O condutor de que trata este artigo poderá localizar-se na fachada da edificação desde que concebido como elemento arquitetônico.

Subseção I
Dos locais de hospedagem

Art.137 As edificações destinadas a hospedagens, além das disposições do presente código que lhe forem aplicáveis, deverão ter além dos compartimentos destinados à habitação, as seguintes dependências:

I – Vestíbulo de entrada com portaria, com área mínima de 12m^2 (doze metros quadrados);

II – Sala de estar com, no mínimo, 1m^2 (um metro quadrado) por hóspede;

III – Depósito para roupa limpa e depósito para roupa servida, em cada pavimento.

Art.138 O banheiro coletivo em local de hospedagem atenderá à proporção mínima de um vaso sanitário, um chuveiro e um lavatório de utilização simultânea e independente para cada quatro unidades.

Parágrafo único. No caso de dormitório coletivo, a proporção de que trata este artigo será aplicada para cada seis leitos.

Art.139 O enquadramento do local de hospedagem na classificação e categoria desejadas obedecerá à legislação específica.

Subseção II
Das Bancas de Jornal, Quiosques e Barracas de Praia

Art.140 - A instalação de bancas de vendas de jornais e revistas, quiosques e barracas em áreas públicas, em especial na orla da Guaxindiba, será regulamentada em legislação específica a ser elaborada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de publicação deste Código, na qual serão definidos no mínimo os seguintes parâmetros:

I – localização;

II - atividades permitidas;

III - regime de concessão;

IV – projeto padrão estabelecendo dimensões, material a ser utilizado e padrão de acabamento;

V - sanções e penalidades para os casos de descumprimento de um ou mais parâmetros.

Parágrafo único. As instalações referidas no caput deste artigo, não devem perturbar o trânsito público e ser de fácil remoção.

Seção III
Das Edificações de Uso Institucional

Art. 141. O local de reunião de público em edificação de uso coletivo possuirá o seguinte:

I - sanitários para público;

II - vãos de entrada e saída independentes para evitar superposição de fluxos;

III - instalação de bebedouros na proporção de um para cada 300m^2 (trezentos metros quadrados) de área de acomodação de público;

IV - rampas e escadas orientadas na direção do escoamento do público;

V - corrimãos nos dois lados das rampas e escadas e duplo intermediário quando a largura for igual ou superiora 4m (quatro metros);

VI - banheiros para atletas e artistas independentes para cada sexo, conforme a natureza da atividade;

VII - adequada visualização pelo espectador em qualquer ponto ou ângulo do local de reunião, demonstrada por meio do gráfico de visibilidade, quando existirem assentos;

VIII - bilheterias, conforme a natureza da atividade.

Parágrafo único. Serão obrigatórios banheiros para funcionários independentes para cada sexo, no local de reunião de público de que trata este artigo, quando a edificação ou o conjunto de edificações no lote não possuir compartimentos com esta função em outro local.

Art. 142. O local de reunião como o destinado a projeção de filmes cinematográficos, apresentação de peças teatrais, concertos e conferências, com área de acomodação de público superior a trezentos metros quadrados, observará o disposto no art. 128 desta Lei e conterá:

I - local de recepção de pessoas na proporção mínima de 8% (oito por cento) da área do local de reunião;

II - Instalação de ar condicionado ou aeração e iluminação naturais.

Parágrafo único. A cabine de projeção de filmes cinematográficos, incluída no disposto neste artigo, terá aeração mecânica permanente, sanitário e chaminé para exaustão do ar aquecido.

Art. 143. A edificação destinada a atividades de natureza religiosa, possuirá sanitário público independente para cada sexo.

Art. 144. As edificações de uso institucional destinada a atividades vinculadas à saúde, educação, esportes e lazer, obedecerão à legislação específica dos órgãos afetos.

Seção IV
Das Edificações de Uso Industrial

Art. 145. A edificação industrial possuirá banheiros providos de armários e independentes para cada sexo, na proporção de uma bacia turca ou um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro para cada vinte pessoas do mesmo sexo em serviço.

Art. 146. A altura da chaminé de indústria elevar-se-á a, no mínimo, 5m (cinco metros) acima da altura máxima permitida para as edificações, considerando-se um raio de cinqüenta metros a contar do centro da chaminé.

Parágrafo único. Poderão ser determinados outros parâmetros para a chaminé de indústria referida neste artigo, a critério do órgão ambiental, levando em conta a natureza dos efluentes e a capacidade de dispersão da região.

Art. 147. A edificação destinada ao uso industrial obedecerá à legislação específica dos órgãos afetos.

Título III
Das infrações e penalidades

Art. 148. Constitui-se infração toda ação ou omissão que contrarie as disposições desta Lei e demais instrumentos legais afetos, bem como procedimentos caracterizados como desacato aos responsáveis pela fiscalização.

Art. 149. Considera-se infrator a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que se omitir ou praticar ato em desacordo com a legislação vigente, ou induzir, auxiliar ou constranger alguém a fazê-lo.

Art. 150. A autoridade pública que tiver conhecimento ou notícia de ocorrência de infração no Distrito em que atuar promoverá a apuração imediata, sob pena de responsabilidade.

Art. 151. Os responsáveis por infrações decorrentes da inobservância aos preceitos desta Lei e demais instrumentos legais afetos serão punidos, de forma isolada ou cumulativa, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, com as seguintes penalidades:

I – advertência;

II - multa;

III - embargo parcial ou total da obra;

IV - interdição parcial ou total da obra ou da edificação;

V - demolição parcial ou total da obra;

VI - apreensão de materiais, equipamentos e documentos.

Art 152. A advertência será aplicada pelo responsável pela fiscalização por meio de notificação ao proprietário, que será instado a regularizar sua obra no prazo determinado.

Parágrafo único. O prazo referido neste artigo será de, no máximo, trinta dias, prorrogável por igual período.

Art 153. A multa será aplicada ao proprietário da obra pelo responsável pela fiscalização, precedida do auto de infração, nos seguintes casos e terá os valores em Unidades Municipais de Referência (UMRs):

I - multa de 120 (cento e vinte) UMRs, por falsidade de declarações apresentadas à Prefeitura;

II – multa de 120 (cento e vinte) UMRs, por início de obra sem o devido licenciamento;

III - multa de 120 (cento e vinte) UMRs, por falsear ou alterar quaisquer medidas ou elementos do projeto aprovado ou visado, sem autorização escrita da Prefeitura;

IV - multa de 120 (cento e vinte) UMRs pela ausência de placa indicativa da obra;

V - multa de 120 (cento e vinte) UMRs, por descumprimento de embargo, interdição ou da notificação de demolição;

VI - multa de 60 (sessenta) UMRs, por desacato ao responsável pela fiscalização.

Parágrafo único. No caso de reincidência, as multas serão cobradas em dobro.

Art 154. O embargo parcial ou total da obra será aplicado pelo responsável pela fiscalização, nos seguintes casos, depois de expirado o prazo consignado na advertência:

I - quando for iniciada a construção ou reforma sem o Alvará de Construção ou outro instrumento de licenciamento apropriado, sem prejuízo de outras penalidades;

II - quando forem alteradas ou falseadas medidas ou elementos do projeto aprovado ou visado, sem autorização da Prefeitura;

III - quando, após quinze dias após a notificação por parte de fiscal da Prefeitura, não forem colocadas as placas indicativas da obra;

IV - quando a obra apresentar perigo de desmoronamento ou risco de acidente, devendo permanecer embargada até seja realizada vistoria por parte dos órgãos técnicos da Prefeitura.

Art, 155. A Interdição total ou parcial da obra será aplicada imediatamente pelo responsável pela fiscalização sempre que a obra ou edificação apresentar risco iminente para operários e terceiros, ou em caso de descumprimento de embargo.

Parágrafo único. Admitir-se á interdição parcial somente nas situações que não acarretem riscos aos operários e terceiros.

Art. 156 - O descumprimento do embargo ou da interdição torna o infrator incurso em multa cumulativa, calculada em dobro sobre a multa originária.

Art. 157 - O responsável pela fiscalização manterá vigilância sobre a obra e, ocorrendo o descumprimento do embargo ou interdição, comunicará o fato imediatamente ao superior hierárquico, para que sejam adotadas providências administrativas e judiciais cabíveis.

Art 158. A demolição total ou parcial da obra será aplicada nos seguintes casos:

I - quando se tratar de construção em desacordo com a legislação e não for passível de alteração do projeto arquitetônico para adequação às normas e regulamentos vigentes;

II - quando a obra apresentar perigo de desmoronamento ou risco de acidente, em todo ou em parte, determinado após a realização da vistoria por parte dos órgãos competentes da Prefeitura ou por parte de profissionais indicados pela Prefeitura;

III - quando as obras forem iniciadas sem o Alvará de Construção ou outro instrumento apropriado, passados cento e vinte dias após o embargo;

IV - quando as obras não tiverem continuidade após dois anos após o embargo.

§1º O infrator será comunicado a efetuar a demolição no prazo de até trinta dias, exceto quando a construção ocorrer em área pública, na qual cabe ação imediata.

§2º Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, esta será

executada pela Prefeitura em até quinze dias, sob pena de responsabilidade.

§3º O valor dos serviços de demolição efetuados pela Prefeitura será cobrado do infrator, conforme dispuser tabela de preço unitário constante da regulamentação desta Lei.

Art. 159. A apreensão de materiais ou equipamentos provenientes de construções irregulares será efetuada pelo responsável pela fiscalização, que providenciará a respectiva remoção para depósito público ou determinado pela Prefeitura.

§1º A devolução dos materiais e equipamentos apreendidos condiciona-se:

I - à comprovação de propriedade;

II - ao pagamento das despesas de apreensão, constituídas pelos gastos efetivamente realizados com remoção, transporte e depósito.

§2º Os gastos efetivamente realizados com a remoção e transporte dos materiais e equipamentos apreendidos serão ressarcidos á Prefeitura, mediante pagamento de valor calculado com base em tabela de preços unitários definidos na regulamentação desta Lei.

§3º O valor referente à permanência no depósito será definido na regulamentação desta Lei.

§4º A Prefeitura fará publicar, no Diário Oficial, a relação dos materiais e equipamentos apreendidos, para ciência dos interessados.

§5º A solicitação para devolução dos materiais e equipamentos apreendidos será feita no prazo máximo de trinta dias, contado a partir da publicação a que se refere o parágrafo anterior.

§6º Os interessados poderão reclamar os materiais e equipamentos apreendidos antes da publicação de que trata o § 4º.

§7º Os materiais e equipamentos apreendidos e removidos para o depósito, não reclamados no prazo estabelecido, serão declarados abandonados, por ato da Prefeitura, a ser publicado no Diário Oficial.

§8º Do ato da Prefeitura Regional referido no § 7º constará a especificação do tipo e da quantidade dos materiais e equipamentos.

§9º O proprietário arcará com o ônus decorrente do eventual perecimento natural, danificação ou perda de valor dos materiais e equipamentos apreendidos.

Art. 160 - Os materiais e equipamentos apreendidos e não devolvidos, nos termos desta Lei, serão incorporados ao patrimônio da Prefeitura, doados ou alienados, a critério do Chefe do Poder Executivo.

§1º Os materiais e equipamentos incorporados ao patrimônio da Prefeitura, na forma da legislação em vigor, serão utilizados dentro do município.

§2º Os materiais de consumo incorporados ao patrimônio da Prefeitura constarão de relatório mensal discriminado, publicado em ato próprio, até o décimo quinto dia do mês subseqüente da data de sua utilização pela Prefeitura.

Art. 161. As multas aplicadas poderão ser reduzidas em cinqüenta por cento de seu valor, por meio de ofício dirigido ao Prefeito, caso sejam sanadas as irregularidades no prazo de oito dias após a notificação, cessando-se o embargo, quando for o caso.

Parágrafo único. Será cassada a redução e exigido o pagamento integral e imediato da multa, se as medidas e os prazos acordados forem descumpridos.

Art. 162. O proprietário ou responsável pela obra poderá pedir o cancelamento da multa, no prazo máximo de cinco dias após a notificação, mediante recurso por escrito contestando os motivos da multa, junto ao órgão competente da Prefeitura, sujeitando-se, no entanto, ao depósito do valor correspondente, que lhe será devolvido caso o recurso seja julgado procedente.

Art 163. Cessados os motivos que determinaram o embargo, a obra ser prosseguida após o comunicado por escrito à Prefeitura.

Art. 164. O proprietário ou responsável pela obra que não concordar com a demolição poderá solicitar, em juízo, perícia técnica, que será acompanhada pelo profissional responsável pelo laudo que determinou a demolição, ressalvando-se a Prefeitura de qualquer responsabilidade, caso seja determinada judicialmente validade da demolição, com base no laudo pericial.

Art. 165 - Os profissionais responsáveis que incorrerem nas infrações previstas nesta Lei ficam sujeitos a representação junto ao CREA - ES pela Prefeitura, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis, a serem expressas na regulamentação desta Lei.

Título IV
Das disposições finais e transitórias

Art. 166. Essa Lei entrará em vigor na data de sua aprovação.

Art. 167. Ficam revogadas as Leis nº 1410/79 e demais disposições em contrário.

Publique-se e cumpra-se.

Gabinete do Prefeito Municipal de Conceição de Barra, Estado do Espírito Santo, aos três dias do mês de maio do ano de dois mil e seis.

Manoel Pereira da Fonseca
Prefeito

Publicada no mural da Prefeitura Municipal de Conceição da Barra, Estado do Espírito Santo, aos tres dias do mês de maio do ano de dois mil e seis.

Ana Amélia da Costa Moraes
Chefe de Gabinete

ANEXO I

PARÂMETROS MÍNIMOS PARA COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES HABITAÇÃO UNIFAMILIAR E COLETIVA

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA MÍNIMA (m^2)	DIMENSÃO MÍNIMA (m)	AERAÇÃO ILUMINAÇÃO	PÉ-DIREITO (m)	VÃO DE ACESSO (m)	REVEST PAREDE	REVEST. PISO	OBSERVAÇÕES
Sala de estar	10,00	2,50	1/6	2,60	0,80	-	-	-
Dormitórios e compartimentos com múltiplas denominações ou reversíveis.	1º) 12,00 2º) 9,00	2,50	1/6	2,60	0,80	-	-	-
Dormitório empregado	5,00	1,50	1/6	2,60	0,70	-	-	-
Cozinha	5,00	1,50	1/6	2,30	0,80	Lavável e impermeável	Lavável e impermeável	- Revestimento das paredes do Box lavável e impermeável, com altura mínima de 1,50m.
Área de serviço	3,00	1,50	1/10	2,30	0,80	Lavável e impermeável	Lavável e impermeável	- Revestimento das paredes do Box lavável e impermeável, com altura mínima de 1,50m. - Quando conjugada com a cozinha não pode aerar e iluminar quarto e banheiro de empregado. - Quando não houver quarto de empregado, área é acrescida em 25%.
Banheiro (1º)	3,00	1,10	1/10	2,30	0,60	Lavável e impermeável	Lavável e impermeável	- Revestimento das paredes do Box lavável e impermeável, com altura mínima de 1,50m.

ANEXO I

PARÂMETROS MÍNIMOS PARA COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR E COLETIVA (CONTINUAÇÃO)

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA MÍNIMA (m²)	DIMENSÃO MÍNIMA (m)	AERAÇÃO/ ILUMINAÇÃO	PÉ-DIREITO (m)	VÃO DE ACESSO (m)	REVEST. PAREDE	REVEST. PISO	OBSERVAÇÕES
Banheiro empregado	2,00	1,00	1/10	2,30	0,60	Lavável e impermeável	Lavável e impermeável	- Revestimento das paredes do Box lavável e impermeável, com altura mínima de 1,50m.
Lavabo	1,20	0,80	1/10 ou Duto 300 mm	2,30	0,60	-	-	-
Depósito ou sótão	2,00	-	-	2,20	-	-	-	Acima de 8m, a dimensão mínima igual a 10% do comprimento.
Circulação	-	0,80	-	2,20	-	-	-	Curvilínea de uso restrito – no mínimo 0,60m de raio.
Escada curvilínea ou retilínea	-	1ª) 0,80	-	2,40	-	-	-	-
Abrigos, varandas e garagens.	-	-	-	2,20	-	-	-	-
Escada curvilínea ou retilínea	-	1ª) 0,80	-	2,40	-	-	-	-
Abrigos, varandas e garagens	-	-	-	2,20	-	-	-	-

ANEXO II
PARÂMETROS MÍNIMOS PARA ÁREAS COMUNS
HABITAÇÕES COLETIVAS E OUTROS USOS

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA MÍNIMA (m^2)	DIMENSÃO MÍNIMA(m)	AERAÇÃO/ILUMINAÇÃO (*)	PÉ-DIREITO (m)	VÃO DE ACESSO (m)	REVEST. PAREDE	REVEST. PISO	OBSERVAÇÕES
Vestíbulo com elevador	–	1,00 (1 unid.) 1,20 (até 4 unid.) 1,50 (mais de 4 uni)	1/10	2,20	–	–	–	- Dispensada aeração e iluminação naturais para área inferior a 10 m^2. - Portas de elevadores frontais umas às outras – acrescer 50% sobre o valor da dimensão mínima
Vestíbulo sem levador	–	Largura escada	–	2,20	–	–	–	-
Circulação principal	–	1,20	1/10 (*)	2,20	–	–	–	-
Circulação secundária	–	0,80	1/10 (*)	2,20	–	–	–	- Dispensada aeração natural quando a extensão for inferior a 15m.
Interligação de vestíbulos	–	0,90	–	2,20	–	–	–	- Sem acesso a unidades imobiliárias
Escada retilínea ou curvilínea	–	1,20	1/10	2,20	–	–	–	- Nos lotes com até 10m de testada a dimensão pode ser reduzida para 1m. - Dispensada iluminação natural quando utilizada luz de emergência. - Curvilínea – corresponde ao raio com profundidade mínima do degrau de 0,25m, medido na metade da largura da escada.

ANEXO II
PARÂMETROS MÍNIMOS PARA ÁREAS COMUNS
HABITAÇÕES COLETIVAS E OUTROS USOS (CONTINUAÇÃO)

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA MÍNIMA (m²)	DIMENSÃO MÍNIMA(m)	AERAÇÃO/ILUMINAÇÃO (*)	PÉ-DIREITO (m)	VÃO DE ACESSO (m)	REVEST. PAREDE	REVEST. PISO	OBSERVAÇÕES
Rampa pedestre	–	1,00	1/10 (*)	2,20	–	–	Anti-derrapante	- Seguir demais parâmetros de acessibilidade, quando para pessoas com dificuldade de locomoção.
Sala para funcionários	8,00	2,00	1/8	2,50	0,70	–	–	-
Banheiro para funcionários	1,60	1,00	1/10 (*)	2,25	0,60	Lavável E Impermeável	Lavável e Impermeável	- Revestimentos das paredes do Box lavável e impermeável, com altura mínima igual a 1,50m.
Garagem	12,00 (por veículo)	2,50	5% (*)	2,20	Igual larg. rampa	–	–	- Aeração natural poderá ser substituída por artificial

(*) – Relação entre área do piso e área da abertura.

ANEXO III
PARÂMETROS MÍNIMOS PARA ÁREAS COMUNS
EDIFÍCIOS COMERCIAIS, INDUSTRIAIS E DE USO MISTO.

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA (m²)	DIMENSÃO (m)	AERAÇÃO ILUMINAÇÃO	PÉ-DIREITO (m)	VÃO DE ACESSO (m)	REVEST. PAREDE	REVEST. PISO	OBSERVAÇÕES
Vestíbulo com elevador	–	1,50	1/10	2,25	–	–	–	- Dispensada aeração e iluminação naturais para área inferior a 10m².
Vestíbulo sem elevador	–	Largura escada	–	2,25	–	–	–	
Circulação uso comum	–	1,50	1/10 (*)	2,25	–	–	-	
Circulação uso restrito	–	0,90	1/10 (*)	2,25	–	–	–	- Dispensada a aeração natural quando inferior a 15m.
Circulação centros comerciais ou galerias de lojas	–	3,00	1/10	3,00	–	–	–	- Facultada a aeração por meios mecânicos e iluminação artificial
Escada uso comum	–	1,50	1/10	2,25	–	–	–	- Lotes de até 10m de testada – dimensão pode ser de 1,00m. - Dispensada iluminação natural quando utilizada luz de emergência. - Curvilínea – profundidade mínima de 0,25m medidos na metade da largura da escada
Escada uso restrito	–	0,80	–	2,25	–	–	–	- Escada curvilínea – 0,60m
Rampa pedestre uso restrito	–	1,00	1/10 (*)	2,25	–	–	–	- Seguir demais parâmetros de acessibilidade quando para pessoas com dificuldade de locomoção

ANEXO III
PARÂMETROS MÍNIMOS PARA ÁREAS COMUNS
EDIFÍCIOS COMERCIAIS, INDUSTRIAIS E DE USO MISTO (CONTINUAÇÃO)

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA (m^2)	DIMENSÃO (m)	AERAÇÃO ILUMINAÇÃO	PÉ-DIREITO (m)	VÃO DE ACESSO (m)	REVEST. PAREDE	REVEST. PISO	OBSERVAÇÕES
Rampa pedestre uso comum	–	1,20	1/10 (*)	2,25	–	–	–	
Cela para religiosos	–	–	1/8	2,50	–	–	–	
Salas comerciais, escritórios, consultórios (demais pavimentos)	12,00	2,85	1/10	2,60	0,80			
Salas comerciais, escritórios, consultórios (Térreo)	12,00	2,85	1/10	3,00 (até 30,00m^2) 3,50 (até 80,00m^2) 4,00 (acima de 80,00m^2)	1,00	–	–	
Salas comerciais, escritórios, consultórios (demais pavimentos)	12,00	2,85	1/10	2,60	0,80			

(*) dispensada iluminação natural

ANEXO III

PARÂMETROS MÍNIMOS PARA COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES

EDIFÍCIOS COMERCIAIS, INDUSTRIAIS E DE USO MISTO (CONTINUAÇÃO)

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA (m^2)	DIMENSÃO (m)	AERAÇÃO ILUMINAÇÃO	PÉ-DIREITO (m)	VÃO DE ACESSO (m)	REVEST. PAREDE	REVEST. PISO	OBSERVAÇÕES
Lojas	20,00	2,85	1/6	2,60	0,80	–	–	- Rebaixamento de teto para decoração – máximo 50% da loja com pé-direito de 2,25m.
Sobreloja	–	–	1/6	2,60	0,80	–	–	
Boxes, bancas, quiosques	4,00	2,00	–	2,50	–	–	–	
Mezanino	–	–	–	2,25	0,80	–	–	
Garagem	–	–	5% (*)	2,25	Larg. Rampa	Lavável	Lavável	- Aeração natural pode ser substituída por artificial.
Lavabo	1,20	0,80	Duto 200mm (*)	2,25	0,60	–	–	
Banheiro	1,60	1,00	1/10 (*)	2,25	0,70	Lavável	Lavável/ imperm.	- Revestimento das paredes do Box lavável e impermeável com altura mínima igual a 1,50m.
Sanitário coletivo	–	–	Duto 200mm 1 p/ 3 vasos (*)	2,25	0,80	Lavável	Lavável/ imperm	- Metade do n.º
Box vaso	1,00	0,75	–	2,25	0,60	Lavável	Lavável	

(*) dispensada iluminação natural.

ANEXO III
PARÂMETROS MÍNIMOS PARA COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES
EDIFÍCIOS COMERCIAIS, INDUSTRIAIS E DE USO MISTO(CONTINUAÇÃO)

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA (m^2)	DIMENSÃO (m)	AERAÇÃO ILUMINAÇÃO	PÉ-DIREITO (m)	VÃO DE ACESSO (m)	REVEST. PAREDE	REVEST. PISO	OBSERVAÇÕES
Box chuveiro	0,60	0,75	_	2,25	0,60	Lavável/ imperm.	Lavável/ imperm.	
Dormitório hotelaria	9,00	2,40	1/8	2,50	0,80	_	_	
Banheiro hotelaria	2,30	_	1/10 (*)	2,25	0,80	Lavável	Lavável	
Sala estar hotelaria	1,00 (por hósped e)	2,40	1/8	2,25	0,80	_	_	

(*) dispensada iluminação natural.