

...: Imprimir ...



**LEI MUNICIPAL Nº 636, DE 10/12/1990**  
**Institui o Código de Edificações e dá outras providências.**

*O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei,*

*FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:*

**Art. 1º** Fica instituído o Código de Edificações deste Município que será regido pelas normas adiante estabelecidas.

**TÍTULO I - NORMAS ADMINISTRATIVAS**  
**CAPÍTULO I - DAS LICENÇAS**

**Art. 2º** Nenhuma construção, reconstrução, reforma ou demolição de edificação, abertura de rua e de loteamento, poderá ser executada sem prévia autorização da Prefeitura.

**Art. 3º** Nenhum estabelecimento comercial, industrial, de serviço, uso misto ou profissional poderá localizar-se ou funcionar sem prévia autorização da Prefeitura, nos termos do [artigo 42 deste código](#).

**Art. 4º** A autorização referida no artigo 3º será expressa no devido alvará expedido pelo órgão competente da Prefeitura, após atendidas as exigências contidas no presente Código.

**Parágrafo único.** A análise técnica, serviços e expedição de alvará caberá o recolhimento de taxas e emolumentos com base nas Tabelas estabelecidas no [Código Tributário Municipal](#), sendo devidas pelo interessado direto ou indireto da obra, proprietário ou loteador.

**Art. 5º** Nenhuma construção poderá ser feita sem respeitar os recuos do limite das vias públicas estabelecidos em Lei.

**Art. 6º** Para se construir, reformar ou ampliar e necessário prévio alvará de alinhamento e nivelamento, requerido pelo interessado e concedido conjuntamente com o alvará de construção.

§ 1º O referido alvará de alinhamento e nivelamento somente poderá abranger mais do que um lote ou gleba de terreno quando pertencerem ao mesmo proprietário, situando-se de forma contígua na mesma quadra.

§ 2º A validade do alvará referido neste artigo é de 06 (seis) meses, a partir da data de sua expedição.

§ 3º Decorrido o prazo referido no § 2º, o interessado deverá requerer sua renovação, incluindo-se as taxas e emolumentos devidos.

**Art. 7º** O alinhamento para construção de muros, cercas ou gradis sem função estrutural nas divisas do terreno, lindeiras às vias públicas, atenderão ao disposto nos [artigos 5º e 6º desta Lei](#).

**Parágrafo único.** O fornecimento do alinhamento referido neste artigo é restrito aos recuos das construções aos limites das vias públicas na forma desta Lei, não tendo finalidade demarcatória dos limites ou confrontações da propriedade.

**Art. 8º** A numeração oficial é um atributo cadastral do imóvel, servindo para localizar, posicionar e situar o imóvel com relação às Vias Públicas para com as quais o terreno, lote e ou gleba faz divisa.

§ 1º Será fornecido a cada imóvel tributariamente individualizado um respectivo número oficial dentro da padronização técnica adotada pelo Município e disciplinada nesta Lei.

§ 2º Para as novas construções, a numeração oficial deverá ser requerida em conjunto com o respectivo alvará de construção pelo proprietário na forma desta Lei.

§ 3º O requerimento que trata o § 2º deste artigo, será formulado diretamente ao setor técnico de aprovação, devendo o requerente neste ato recolher as taxas devidas.

§ 4º Quando houver ampliação de construção já existente é defeso a Administração Pública conceder novo número.

§ 5º Para atendimento do previsto no disposto no § 6º deste artigo, será fornecida numeração referenciada naquela numeração que pertença ao imóvel de unidade cadastral tributária sobre o qual se implantem as unidades beneficiadas, quando não se configure a individualidade do cadastro imobiliário das mesmas.

§ 6º A numeração oficial também será fornecida com a finalidade de se o ter o cadastramento junto às empresas concessionárias de serviço público.

§ 7º O número oficial cedido pela Administração Pública, não configura no conhecimento tácito do direito de propriedade do imóvel nem da regularidade fundiária do imóvel, ou de pressuposição e presunção da autorização do parcelamento do solo urbano.

§ 8º Pelo fornecimento individualizado da numeração oficial mediante solicitação é devida taxa prevista no [Código Tributário Municipal](#), sendo facultado à Administração Pública proceder a renumeração dos imóveis de determinados logradouros ou a finalidade expressa de garantir a padronização cadastral estabelecida pelos técnicos adotados, na forma do *caput* deste artigo.

**Art. 8º-A** A numeração de residências e prédios públicos ou particulares localizados no território de Itapecerica da Serra será feita pelo setor competente da Prefeitura, observando-se os seguintes critérios:

I - para efeito de numeração das residências e prédios, o início do logradouro público será determinado com base na sua localização a partir do Largo da Matriz de Itapecerica da Serra;

II - nos logradouros com término em terras particulares, o seu início dar-se-á a partir do outro extremo, independentemente do disposto no inciso anterior;

III - a numeração das residências e prédios será feita em algarismos arábicos, atribuindo-se números pares para o lado direito e números ímpares para o lado esquerdo do logradouro público;

IV - o lado do logradouro público, para efeito do disposto no inciso anterior, determina-se a partir de seu início, posicionando-se de frente para o mesmo;

V - a determinação dos números das residências e prédios observará a distância, em metros lineares, da testada do terreno, contando-se sempre a partir do início do logradouro público.

**Art. 9º** O alvará de licença para construção será expedido após análise das exigências contidas neste Código, tendo validade de 24 (vinte e quatro) meses.

§ 1º Decorrido o prazo disposto neste artigo o interessado deve requerer alvará de renovação, com devido recolhimento das taxas e emolumentos vigentes à época do requerimento somente com as obras iniciadas.

§ 2º O prazo do alvará de renovação é de 12 (doze) meses, permitindo-se sua renovação pelo mesmo período, no máximo por 3 (três) vezes.

§ 3º As licenças de construção não renovadas em tempo hábil recolherão além das taxas e emolumentos atualizados monetariamente entre o vencimento do alvará e a data do recolhimento da renovação, multa estabelecida em Lei, restringindo-se, neste caso, a renovação ao prazo de 12 (doze) meses.

**Art. 10.** Após a conclusão das obras deverá ser requerida a vistoria da edificação para expedição do certificado de habitabilidade após o recolhimento das taxas, emolumentos e do Imposto sobre Serviços sobre a mão de obra utilizada.

**Parágrafo único.** A vistoria das obras do loteamento atenderão ao disposto no [artigo 41 deste Código](#).

**Art. 11.** Os alvarás de licença para reformas serão expedidos após o atendimento das exigências contidas neste Código e do recolhimento das taxas e emolumentos devidos pelo prazo de 12 (doze) meses, renováveis por mais um período de 180 (cento e oitenta) dias.

**Parágrafo único.** *(Este parágrafo foi suprimido pelo art. 1º da Lei Municipal nº 667, de 19.11.1991).*

**Art. 12.** Após a conclusão das obras de reformas deverá ser requerida vistoria da edificação nos termos do [artigo 10](#).

**Art. 13.** A demolição de edificações existentes será autorizada mediante alvará, após o atendimento das exigências deste Código e do recolhimento das taxas e emolumentos devidos, com prazo de 180 (cento e oitenta) dias, não prorrogáveis.

**Parágrafo único.** As demolições parciais das edificações serão consideradas como reformas.

**Art. 14.** Somente poderão ser licenciadas as edificações em madeira, com caráter definitivo quando receberem tratamento especial das peças construtivas, as quais terão o devido dimensionamento dentro das normas vigentes, aprovadas nos termos deste Código.

**Parágrafo único.** Somente serão aceitas, em caráter precário, construções em madeira com material reaproveitado para barracões de obras, os quais serão demolidos ao final dos serviços.

**Art. 15.** Os reparos que não impliquem em modificação nas partes da edificação independem de aprovação, podendo ser realizados mediante comunicação a Prefeitura, contendo a descrição do que será reativado.

**Parágrafo único.** Consideram-se reparos os serviços que não implicando em ampliação nem em modificações na estrutura da construção, nos compartimentos ou andares na edificação, se enquadrem nos seguintes casos:

I - limpeza e pintura interna ou externa que não dependam de tapumes ou andaimes no alinhamento das vias públicas;

II - reparos em pisos, pavimentos, paredes ou muros, bem como, substituição de revestimentos;

III - substituição e consertos em esquadrias, sem modificar o vão;

- IV - substituição de telhas ou de elementos de suporte da cobertura, sem modificações de sua estrutura; e
- V - reparos em instalações.

## CAPÍTULO II - DAS APROVAÇÕES

**Art. 16.** Para construção, reconstrução e reforma de edificação, deverá o interessado submeter ao exame do Órgão Competente da Prefeitura a documentação prevista nesta Lei.

§ 1º Através de requerimento, o interessado deverá submeter 01 (uma) via do projeto completo, 01 (uma) via de memorial descritivo e cópia do último carnê do Imposto Territorial Urbano, para análise prévia.

§ 2º Atendida as exigências deste código na análise prévia, o interessado terá 09 (nove) dias úteis para ingressar com a documentação completa, sob pena de cancelamento do processo devendo a Prefeitura manifestar-se no prazo máximo e improrrogável de 10 (dez) dias úteis, esgotado este prazo fica o interessado autorizado a iniciar a obra, estando isento do pagamento de multa e ou embargo.

**Art. 17.** Constituem a documentação completa prevista no [artigo 17](#) as seguintes peças:

- I - 01 (uma) via de requerimento, solicitando análise e aprovação de projeto e alvará de licença;
- II - 01 (uma) via de cópia do último carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano;
- III - 01 (uma) via de documentação da propriedade do imóvel, ou certidão atualizada de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis;
- IV - anotação de Responsabilidade Técnica do autor do projeto e responsável técnico;
- V - 03 (três) vias de memoriais descritivos; e
- VI - 03 (três) vias do projeto completo em cópias heliográficas.

**Art. 18.** Devem constar do requerimento citado no [artigo 18](#):

- I - nome ou razão social do interessado;
- II - endereço completo e telefone;
- III - local exato da edificação, logradouro, bairro ou loteamento, numeração de gleba, quadra e lote;
- IV - superfície total da área a ser construída, reconstruída ou reformada; e
- V - metragem linear de alinhamento e nivelamento com frente para vias públicas.

**Parágrafo único.** Os casos de reforma sem acréscimo de área, exclui-se a exigência do inciso V.

**Art. 19.** Quando da inexistência de construção no imóvel é obrigatória a solicitação de numeração oficial.

**Art. 20.** Constituem os interessados diretos na aprovação de projeto: o proprietário ou compromissário do imóvel, o responsável técnico da obra ou o autor do projeto, nos termos da legislação profissional, os quais poderão assinar, entranhar ou desentranhar documentos e atender às exigências do Órgão de Análise da Prefeitura.

§ 1º Mediante termo competente do proprietário ou compromissário poderão ser estabelecidos os bastantes procuradores com as atribuições de acompanhamento de processo nos termos deste artigo.

§ 2º A Prefeitura poderá a qualquer tempo exigir a identificação civil ou profissional dos interessados ou procuradores no acompanhamento do processo de aprovação de projetos.

**Art. 21.** Devem constar dos memoriais descritivos, os componentes e processos construtivos a serem utilizados na execução das obras de forma clara e explícita.

§ 1º São itens de descrição obrigatória nos Memoriais Descritivos:

- I - nivelamento do terreno e contenções;
- II - fundações;
- III - super estrutura;
- IV - fechamento e alvenaria de elevação;
- V - forros e lajes;
- VI - coberturas;
- VII - esquadrias e vidros;
- VIII - revestimentos de pisos, paredes e forros;
- IX - instalações elétricas;
- X - instalações hidráulicas e sanitárias;
- XI - pintura; e
- XII - muros de fecho gradis.

§ 2º Nos casos exigidos por este Código deverão ser acrescentados itens sobre instalações especiais, equipamentos e processos construtivos e específicos.

§ 3º Os memoriais contarão com dados sobre o imóvel, o proprietário ou compromissário, do autor do projeto e responsável técnico, sendo devidamente datado e firmado por todos.

§ 4º Serão citados explicitamente nos Memoriais Descritivos a submissão às normas técnicas vigentes, as normas das concessionárias de serviço e órgãos públicos abrangidos pelo processo, cabendo a responsabilidade do cumprimento de suas exigências ao proprietário ou compromissário, autor do projeto e responsável técnico da obra.

§ 5º Os dados e informações dos Memoriais Descritivos corresponderão, sempre, fielmente aos projetos técnicos apresentados no processo.

§ 6º Os Memoriais Descritivos constituem documentos integrantes do processo de aprovação de projeto, sendo complementares às peças componentes do mesmo, devendo ser substituídos nos termos do [§ 1º artigo 26](#).

**Art. 22.** Os projetos técnicos completos são as peças gráficas, executadas dentro das normas técnicas brasileiras, compostas das seguintes partes:

**I** - plantas baixas, em projeção ortogonal, na escala de 1:100, de todos os pavimentos, de todos os blocos componentes da edificação, bem como, sua destinação;

**II** - cortes longitudinais e transversais, em projeção ortogonal, na escala 1:100, de todos os blocos componentes da edificação com seu respectivo nivelamento;

**III** - elevações das fachadas, para as Vias Públicas em projeção ortogonal, na escala 1:100, de todos os blocos componentes da edificação;

**IV** - implantação dos blocos da edificação em projeção ortogonal, na escala adequada;

**V** - quadro de iluminação e ventilação nos termos desta Lei;

**VI** - notas e observações exigidas pela legislação vigente;

**VII** - elevação dos gradis e portões lindeiros às vias públicas.

**§ 1º** As plantas baixas deverão conter obrigatoriamente:

**I** - projeção ortogonal das paredes divisórias e elementos estruturais com indicação gráfica da diferenciação entre cortes e vistas;

**II** - projeção ortogonal das aberturas, vãos, soleiras, parapeitos, degraus, escadas e balcões com a indicação de suas metragens lineares, além das peças complementares que os compõe como: esquadrias, corrimãos, gradis ou peças de fechamento;

**III** - projeção ortogonal das soleiras com indicação de mudança de nível dos pisos em função de um referencial único, em todos os pavimentos e nos passeios externos à edificação;

**IV** - projeção ortogonal das peças hidráulicas e sanitárias, além da diferenciação gráfica dos pisos hidráulicos em relação aos demais, na escala adotada;

**V** - projeção ortogonal de varandas, marquises, terraços, beirais, coberturas ou vãos horizontais;

**VI** - linhas de cota indicando todas as medidas interna e externamente a todos os compartimentos de todos os blocos da edificação;

**VII** - indicação clara da projeção dos planos de corte adotados e das elevações consideradas no projeto.

**§ 2º** Os cortes deverão conter obrigatoriamente:

**I** - projeções ortogonais das paredes, vãos, pisos, coberturas e demais partes construtivas atingidas pelo plano de secção adotado, na escala correta, diferenciando graficamente cortes e vistas;

**II** - indicação e diferenciação dos materiais e processos construtivos a utilizar nas partes atingidas pelos planos de secção adotados;

**III** - indicação dos níveis de piso diferenciados, soleiras e passeios em relação ao referencial único adotado pelo projeto;

**IV** - linhas de cota indicando as medidas verticais internas dos compartimentos de todos os blocos da edificação, quando atingidos pelo plano de secção adotado, assim como as medidas externas da edificação em relação aos níveis adotados;

**V** - indicação das medidas dos beirais, parapeitos, muros, balaustradas e outras peças construtivas atingidas pelos planos de secção adotados, mesmo quando em vista;

**VI** - indicação dos tipos de revestimentos dos barrados impermeáveis estabelecidos neste Código, e suas dimensões; e

**VII** - indicação e dimensões dos reservatórios elevados de água estabelecidos em projeto.

**§ 3º** As elevações das fachadas voltadas para as vias públicas deverão:

**I** - apresentar a projeção ortogonal das vistas da edificação, de acordo com a escala adotada;

**II** - apresentar, com tratamento gráfico diferenciado, os elementos construtivos que compõem os blocos da edificação na escala exigida.

**§ 4º** A implantação da edificação deverá conter os seguintes elementos:

**I** - projeção ortogonal dos blocos da edificação, limites da propriedade e as vias públicas sobre o terreno, na escala adotada;

**II** - os recuos legais exigidos para com as vias e passeios públicos, os blocos da edificação entre si, as linhas divisórias da propriedade e outros, na forma deste Código, em linhas de cota na escala adotada;

**III** - as dimensões, dentro da escala adotada, das linhas divisórias da propriedade e dos blocos componentes da edificação;

**IV** - indicação das cotas de nivelamento dos vértices do alinhamento divisório da propriedade, dos blocos componentes da edificação, dos passeios e das vias públicas em relação a uma referência de nível adotada;

**V** - indicação do norte magnético sobre o terreno; e

**VI** - indicação dos condutores de esgoto e sua destinação final.

**§ 5º** O quadro de iluminação e ventilação conterà:

**I** - indicação da destinação dos compartimentos da edificação;

**II** - a área de piso de cada compartimento;

**III** - a parcela proporcional à área de piso correspondente aos coeficientes de iluminação e ventilação exigidos neste Código;

**IV** - a parcela proporcional de área de piso correspondente adotada efetivamente no projeto.

**§ 6º** Quando adotados gradis e portões nas divisas lindeiras às vias públicas, os mesmos serão mostrados em elevação frontal, na escala 1:100, salvo quando o alinhamento frontal do terreno para com a via exceda 20 (vinte) metros, quando poderão ter sua projeção seccionada.

**Art. 23.** O Órgão de Análise da Prefeitura poderá exigir projetos técnicos complementares de detalhamento de

estruturas, contenções e instalações, assim como, seus respectivos cálculos e memoriais técnicos, na forma deste Código *para construção acima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados)*.

**Art. 24.** Os projetos de reforma deverão indicar graficamente a distinção entre os elementos a demolir e a construir quando de sua apresentação.

**Art. 25.** A execução de modificações em projeto aprovado, com a licença ainda em vigor, que envolvam partes de construção ou acréscimo de área construída, deverá ser substituído o projeto com as devidas modificações.

§ 1º Para a aprovação nos termos deste artigo, deverão ser apresentados, além do projeto anteriormente aprovado, novo projeto, memoriais e Anotação de Responsabilidade Técnica, quando do recolhimento das taxas e emolumentos devidos.

§ 2º Ao não cumprimento deste dispositivo não será fornecido o "habite-se".

**Art. 26.** Será notificado o proprietário que executar as obras em desacordo com o projeto aprovado, ou mude a destinação original.

**Parágrafo único.** Se a modificação alterar substancialmente o projeto aprovado em andamento, o proprietário deverá promover a imediata substituição nos termos do [artigo 26](#), sem prejuízo da multa cabível.

### CAPÍTULO III - DOS PROFISSIONAIS

**Art. 27.** As construções, edificações ou quaisquer outras obras somente poderão ser projetadas e executadas por profissionais legalmente habilitados, observados a regulamentação profissional e o registro na Prefeitura.

**Parágrafo único.** As atribuições e restrições do exercício profissional são aquelas constantes do registro do autor do projeto e responsável técnico junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

**Art. 28.** A autoria de projetos poderá ser assumida, ao mesmo tempo, por dois ou mais profissionais, que serão solidariamente responsáveis.

**Art. 29.** O autor do projeto e o responsável técnico assinarão todos os elementos que compõem o projeto técnico de aprovação e memoriais, assumindo total responsabilidade.

§ 1º Para o cumprimento do disposto neste artigo serão anexadas ao processo de aprovação as guias recolhidas das Anotações de Responsabilidade Técnica do autor do projeto e do responsável técnico.

§ 2º Quando um mesmo profissional assinar o projeto como autor e responsável técnico assumirá ambas as responsabilidades.

**Art. 30.** Os responsáveis técnicos pela construção respondem: pela fiel execução dos projetos e suas implicações; pelo eventual emprego de material inadequado ou de má qualidade; por incômodos ou prejuízos às edificações vizinhas durante os trabalhos; pelos inconvenientes e riscos decorrentes da guarda de modo impróprio de materiais; pela deficiente instalação do canteiro de serviços; pela falta de precaução e conseqüentes acidentes que envolvam operários e terceiros; por imperícia; e, ainda, pela inobservância de qualquer das disposições desta Lei quanto à execução de obras.

**Art. 31.** A Prefeitura, pela aprovação dos projetos, inclusive apresentação de cálculos, memoriais ou detalhes de instalações complementares, não assume qualquer responsabilidade técnica perante os proprietários, operários ou terceiros, não implicando o exercício da fiscalização das obras pela Prefeitura no reconhecimento de sua responsabilidade por qualquer ocorrência.

**Art. 32.** Caso ocorra o impedimento do responsável técnico de continuar a execução da obra, por qualquer motivo, o proprietário deverá providenciar a substituição imediata do mesmo por outro profissional para o prosseguimento dos serviços sob pena de multa e embargo.

§ 1º A substituição será requerida, após o recolhimento das taxas e emolumentos devidos, juntamente com a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica do novo profissional.

§ 2º A Prefeitura, cumpridas as exigências, expedirá o competente termo de substituição.

**Art. 33.** Toda construção, reconstrução ou reforma aprovada deve ter placa junto à via pública indicando os dados do autor do projeto do responsável técnico e da aprovação.

§ 1º A placa terá as dimensões mínimas estabelecidas pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

§ 2º Constarão da placa:

I - nome, endereço, número dos registros no CREA e na Prefeitura do autor do projeto e do responsável técnico; e

II - número do processo de aprovação e do alvará da Prefeitura.

§ 3º As placas estão isentas de taxa de publicidade.

### CAPÍTULO IV - DA FISCALIZAÇÃO

**Art. 34.** A Prefeitura fiscalizará a execução de obras de qualquer natureza, executadas no território do Município, de modo a fazer observar as prescrições legais.

**Art. 35.** Qualquer obra, mesmo sem o caráter de edificação, será acompanhada pela fiscalização municipal, que, mediante identificação prévia, terá acesso aos locais dos trabalhos, independente de qualquer formalidade ou espera. Tratando-se de obra licenciada, verificará se a execução está, ou não, sendo desenvolvida de acordo com o projeto aprova do.

§ 1º O servidor que lavrar o termo de ocorrência é responsável pela eventual inexatidão dos dados consignados, que possam invalidar as medidas consequentes, assim como, pela apresentação da mesma dentro dos prazos ao responsável pela unidade de fiscalização.

§ 2º Apreciado o termo de ocorrência e verificada a existência de irregularidade, será imediatamente expedido o auto de infração correspondente, assim como, a intimação para regularizar a obra. Constarão do referido auto:

- I - local da infração e data;
- II - nome do proprietário;
- III - nome do responsável técnico, se houver;
- IV - preceito legal infringido;
- V - multa aplicada; e
- VI - prazo para regularização da obra.

§ 3º Até a regularização, somente serão permitidos os serviços indispensáveis ao restabelecimento das disposições legais violadas e de segurança de terceiros.

**Art. 36.** Verificado o prosseguimento dos trabalhos com respeito à intimação, será expedido novo auto de infração, procedendo-se ao embargo da obra.

**Parágrafo único.** Além dos dados constantes do § 2º do artigo 36, constarão do auto de embargo a assinatura do infrator ou preposto, ou declaração da recusa em fazê-lo.

**Art. 37.** Desrespeitado o embargo, no mesmo dia, será aplicada multa diária, cuja incidência só cessará na data em que for comunicada, e vistoriada, a regularização da obra.

§ 1º A unidade de fiscalização da Prefeitura manterá vigilância constante sobre a obra embargada.

§ 2º Sem prejuízo da incidência das multas, o processo, devidamente instruído, será encaminhado para as devidas providências policiais ou judiciais.

§ 3º Só cessará o embargo pela regularização da obra e o pagamento das multas impostas.

**Art. 38.** O Poder Público estabelecerá medidas complementares para o controle das construções no Município, e as exigências de regularização.

**Art. 39.** As providências de embargo aplicam-se também às obras que ameacem ruína, sem prejuízo da interdição e desocupação de tais obras, até o atendimento das exigências legais pelos proprietários no prazo estabelecido.

**Art. 40.** A Prefeitura realizará, por requerimento do proprietário dentro do prazo legal, vistoria nas obras licenciadas e concluídas para a expedição do certificado de habitabilidade, ou de liberação de funcionamento de atividade.

**Parágrafo único.** Se, concluídas as obras, o proprietário não efetuar a comunicação do fato a Prefeitura, será possível de multa, sem prejuízo da vistoria obrigatória.

**Art. 41.** Poderá, a critério da Prefeitura, ser efetuada vistoria nas edificações em construção expedindo-se, em caráter precário e parcial, o certificado de habitabilidade ou licença de funcionamento, desde que as partes concluídas preencham os seguintes requisitos:

I - Não haja perigo para o público ou usuários nem atente contra o direito de terceiros;

II - Seja firmado com a Prefeitura termo de compromisso obrigando o proprietário a concluir as obras em prazo a ser estabelecido, sem prejuízo dos prazos do alvará de licença, e sem alteração do projeto aprovado.

**Art. 42.** As obras que estiverem sendo executadas, ou utilizadas sem a devida licença, ou em desacordo com os alvarás concedidos, assim como, aquelas que ameacem ruína ou estejam sendo construídas irregularmente sobre o alinhamento da via pública, serão passíveis de embargo ou interdição, conforme o caso, ficando suspensos sua execução e uso, até que o responsável atenda as exigências legais de regularização, no prazo fixado.

§ 1º Decorrido o prazo fixado, sem manifestação do responsável a Prefeitura o intimará para a demolição da obra que atente contra a segurança dos transeuntes, usuários ou terceiros, ou a interdição do lugar por destinação diversa daquela autorizada.

§ 2º No caso de nova desobediência, a Prefeitura poderá, na forma da Lei, efetuar a demolição da obra por conta do proprietário, incorrendo o infrator nas despesas decorrentes dos serviços executados, além de multa estipulada no [Código Tributário Municipal](#), e taxa de administração de 25% (vinte e cinco por cento).

§ 3º As providências citadas neste artigo são aplicáveis às edificações irregularmente sobre a via pública, e ocorrerão sem prejuízo das demais penalidades impostas ao infrator pela competente ação judicial para demolição ou interdição das obras.

**Art. 43.** Ficam sujeitos a embargo e interdição, na forma deste Código e da legislação em vigor, os loteamentos e arruamentos irregulares, ou aqueles executados de forma diversa do alvará concedido.

**Art. 44.** Efetuadas as formalidades legais por parte do órgão responsável pela fiscalização de obras, o processo será encaminhado ao setor jurídico da Prefeitura para as ações cabíveis, o qual as promoverá no mínimo prazo possível, na defesa dos interesses da Municipalidade, e da segurança e saúde da população.

**Parágrafo único.** Ficam suspensas até verificação do setor jurídico as expedições de guias de pagamento de taxas e emolumentos, assim como, quaisquer alvarás e licenças para as obras objeto de ação judicial.

**Art. 45.** Os profissionais responsáveis técnicos pelas obras que atentem contra os dispositivos deste Código, colocando em risco a segurança, a salubridade e o patrimônio dos usuários ou terceiros, nos termos do [artigo 31](#), serão passíveis de multas pecuniárias dispostas no Código Tributário.

§ 1º Comprovada a imperícia ou omissão do responsável técnico na causa dos fatos a que se refere este artigo, a Prefeitura fará comunicação ao CREA, sem prejuízo das demais penalidades impostas.

§ 2º O proprietário ou preposto, responderá solidariamente às penalidades impostas ao responsável técnico, ressalvadas as disposições do § anterior.

§ 3º Na reincidência do desrespeito de qualquer dos dispositivos deste Código, a Prefeitura fará comunicação ao CREA sobre a conduta do profissional responsável técnico.

**Art. 46.** Às penalidades impostas por este Código caberá a interposição de recurso do interessado ao Prefeito no prazo de 03 (três) dias a partir da apuração da irregularidade, o qual fará ouvir o setor responsável pela fiscalização e o setor jurídico, deferindo, ou não, o recurso no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 1º A tramitação do recurso ocorrerá sem prejuízo do embargo realizado, até o julgamento daquele.

§ 2º O recurso somente poderá ser julgado após o recolhimento de depósito do equivalente ao total das multas aplicadas, sendo o mesmo ressarcido imediatamente ao interessado na eventualidade do deferimento, sem atualização monetária. Tal depósito converter-se-á no pagamento das multas devidas pelo desrespeito aos preceitos legais, quando do indeferimento do recurso.

## CAPÍTULO V - DA REGULARIZAÇÃO E ADAPTAÇÃO

**Art. 47.** As edificações já executadas sem a licença da Prefeitura, que por suas características puderem ser toleradas, poderão ser regularizadas perante as posturas deste Código.

§ 1º Ficam eximidas das exigências complementares de regularização aquelas edificações existentes isoladamente ou em conjuntos arquitetônicos que sejam considerados do interesse do patrimônio cultural, em áreas de preservação estabelecidas por Lei.

§ 2º Ficam eximidas das exigências complementares de regularização e adaptação aquelas edificações existentes, comprovadamente construídas antes do ano de 1964, que não tenham recebido reforma ou acréscimo de área, e que tenham condições de habitabilidade, após vistoria.

**Art. 48.** As construções existentes, não licenciadas, que não se enquadrem às posturas deste Código, poderão ser regularizadas perante a Prefeitura, desde que se adaptem às exigências desta Lei.

**Parágrafo único.** O interessado deverá requerer a regularização com os mesmos procedimentos cabíveis à aprovação de projeto de construção, e demais dispositivos deste Código.

**Art. 49.** Para a regularização nos termos do [artigo 50](#), nos casos onde houver necessidade de obras de adaptação às posturas deste Código, deverão ser seguidos os seguintes procedimentos:

I - o proprietário apresentará projeto da edificação na sua condição atual para análise prévia;

II - indicadas pelo órgão competente as modificações e adaptações necessárias, o interessado dará entrada no projeto de adaptação complementando a documentação exigida;

III - atendidas as exigências legais e recolhidas as taxas e emolumentos devidos, será expedido alvará de adaptação válido por 180 (cento e oitenta) dias, renováveis por igual período;

IV - concluídas as obras será requisitada a vistoria;

V - após o recolhimento dos impostos, taxas e emolumentos devidos, será expedido certificado de regularização.

**Art. 50.** Não poderão ser regularizadas ou adaptadas as obras que apresentem perigo de ruína ou representem risco ao patrimônio ou segurança de usuário ou terceiros.

**Art. 51.** Mesmo que as obras existentes adaptem-se aos preceitos deste Código, será necessária a assinatura de profissional habilitado.

**Art. 52.** A Prefeitura fará notificar as construções e edificações realizadas sem licença para que seus proprietários as regularizem.

**Art. 53.** A regularização e adaptação das edificações, não isentam da multa por construção sem a devida licença, constante do [Código Tributário Municipal](#).

**Parágrafo único.** A multa de que trata este artigo será recolhida de forma conjunta aos emolumentos e taxas devidos pela regularização.

**Art. 54.** O Executivo fixará em decreto as variações consideradas admissíveis para as medidas constantes deste Código na aceitação dos processos de regularização e adaptação desde que não impliquem:

- I - na falta de salubridade das edificações;
- II - na segurança dos usuários ou terceiros;
- III - na interferência no alinhamento e livre fluxo das vias e passeios públicos;
- IV - na interferência do patrimônio de terceiros ou da Municipalidade;
- V - no funcionamento deficiente, ou não conforme, das atividades propostas para as edificações.

**Parágrafo único.** As variações estabelecidas no ato referido neste artigo não suprimirão ou negarão os preceitos legais deste Código.

## TÍTULO II - DAS EDIFICAÇÕES

### CAPÍTULO I - DAS NORMAS GERAIS DE CONSTRUÇÃO

**Art. 55.** Toda habitação deverá dispor de pelo menos um dormitório, uma cozinha, uma instalação sanitária e uma área de serviço.

**Art. 56.** Os compartimentos deverão ter as seguintes áreas mínimas:

- I - dormitórios: 8,00m<sup>2</sup>, e acima de dois, um será admitido com 6,00m<sup>2</sup>;
- II - salas: 8,00m<sup>2</sup>;
- III - cozinha: 5,00m<sup>2</sup>;
- IV - banheiro: 3,00m<sup>2</sup>;
- V - lavabo: 2,00m<sup>2</sup>;
- VI - área de serviço: 3,00m<sup>2</sup>.

**Art. 57.** As escadas deverão atender às seguintes exigências:

- I - obedecer a relação  $0,60m \leq 2^a + L \leq 0,65m$ ;
- II - a altura do degrau a será de, no máximo 0,19m e a largura do piso L, no mínimo 0,27m;
- III - altura livre igual ou superior a 2,00m;
- IV - os lances que ultrapassarem 19 (dezenove) degraus terão patamar intermediário, cujo comprimento será igual ou maior que a largura da escada;
- V - os lances em leque deverão manter a largura mínima dos pisos ao longo da linha de piso, e a menor dimensão dos pisos não poderá ser inferior a 0,07 metros.

**Art. 58.** Para fins de insolação, iluminação e ventilação naturais, todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando-o diretamente com o exterior:

- I - a área iluminante deverá corresponder a:
  - a) 1/5 da área do piso para compartimentos destinados a dormir;
  - b) 1/7 da área do piso para compartimentos destinados a estar, cozinhar e comer;
  - c) 1/10 da área do piso para os sanitários e demais tipos de compartimentos, obedecendo o mínimo de 0,60m<sup>2</sup>.
- II - a área de ventilação, em qualquer caso, deverá corresponder a 50%, no mínimo, da área de iluminação;
- III - devem ser consideradas como área de piso, as áreas de: pórticos, alpendres, terraços cobertos, marquises saliências, quaisquer outras coberturas e passagens cobertas quando distarem a 2,00m ou mais da abertura do compartimento a ser iluminado;
- IV - os compartimentos destinados a dormir e estar para serem suficientemente iluminados e ventilados deverão observar as seguintes condições:
  - a) profundidade inferior ou igual a 3 (três) vezes o seu pé-direito, sendo a profundidade contada a começar da abertura iluminante ou da projeção da cobertura ou saliência do pavimento superior que se enquadrarem no inciso anterior.

**Art. 59.** Será admitida a ventilação indireta ou ventilação forçada de compartimentos sanitários mediante:

- I - ventilação indireta através de compartimento contíguo, por meio de duto de seção não inferior a 0,40m<sup>2</sup> com dimensão vertical mínima de 0,40m e extensão não superior a 4,00m. Os dutos deverão se abrir para o exterior e ter as aberturas teladas;
- II - ventilação natural por meio de chaminé de tiragem atendendo aos seguintes requisitos mínimos:
  - a) seção transversal dimensionada de forma a que correspondam no mínimo, 6cm<sup>2</sup> (seis centímetros quadrados) de seção, para cada metro de altura de chaminé, devendo em qualquer caso, ser capaz de conter um círculo de 0,60 de diâmetro;
  - b) ter prolongamento de, pelo menos, um metro acima da cobertura;
  - c) ser provida de abertura inferior, que permita limpeza, e de dispositivo superior de proteção contra a penetração de águas de chuva.

**Art. 60.** Nas reentrâncias da edificação, voltadas para logradouros ou para espaços externos, internos, corredores ou para os poços, as aberturas somente poderão ser utilizadas para proporcionar insolação, iluminação e ventilação dos compartimentos, quando a reentrância tiver largura igual ou superior a uma vez e meia a profundidade. A largura será a medida dos pontos extremos da reta que limita a reentrância com os mencionados espaços; a profundidade será a medida da perpendicular traçada a partir do ponto mais interior da reentrância até a referida reta da largura.

**Art. 61.** O pé-direito mínimo exigido para quaisquer compartimentos será de 2,50m.

**Art. 62.** Os materiais empregados nas construções deverão ser adequados ao fim a que se destinam e atender às normas e especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**Art. 63.** Toda edificação deverá ser perfeitamente isolada da umidade e emanações provenientes do solo, mediante impermeabilização entre os alicerces e as paredes e em todas as superfícies, da própria edificação e das edificações vizinhas, sujeitas à penetração de umidade.

**Art. 64.** As paredes terão espessuras e revestimentos suficientes a atender às necessidades de resistência, isolamento térmico, acústico e impermeabilidade, segundo sua posição e os materiais nelas empregados.

**Art. 65.** A cobertura dos edifícios será feita com materiais impermeáveis, incombustíveis e maus condutores de calor.

**Art. 66.** Os edifícios, sempre que colocados nas divisas dos alinhamentos, serão providos de calhas e condutores para escoamento das águas pluviais.

§ 1º Para efeito deste artigo excluem-se os edifícios cuja disposição dos telhados orientem as águas para o seu próprio terreno.

§ 2º As águas pluviais provenientes das calhas e condutores dos edifícios deverão ser canalizadas até as sarjetas passando sempre por baixo das calçadas.

**Art. 67.** As cozinhas terão paredes, até a altura de 1,50m no mínimo e os pisos revestidos de material cerâmico ou similar; não se comunicarão diretamente com dormitórios ou sanitários.

**Art. 68.** Os sanitários terão paredes, até a altura de 1,50m, no mínimo, e os pisos revestidos de material cerâmico ou similar. Os espaços destinados a instalação de chuveiros e duchas deverão apresentar o mesmo tipo de revestimento estabelecidos neste artigo, até a altura de 2,00m no mínimo.

**Art. 69.** Os pisos e paredes dos demais compartimentos serão revestidos com materiais adequados ao fim a que se destinam.

**Art. 70.** Todas as edificações deverão conduzir as águas servidas canalizadas obrigatoriamente à rede coletora pública, quando o logradouro for provido por essa rede, obedecendo ao disposto nas Normas Técnicas Brasileiras e às normas técnicas da concessionária dos serviços públicos relativos à coleta e destinação do esgoto.

**Parágrafo único.** As edificações situadas em local não servido por rede e tratamento de esgotos, deverão dispor de fossa séptica, conjugada a poço negro ou sumidouro, ou ainda, outro tipo de tratamento e disposição de esgotos de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**Art. 71.** Nos locais não servidos por rede pública de água, os poços freáticos deverão obedecer as normas e especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**Art. 72.** As instalações prediais de água, esgotos, energia elétrica, telefones e elevadores deverão seguir as normas e especificações da ABNT, e aquelas adotadas pelas entidades responsáveis pelos sistemas.

**Art. 73.** Nas edificações em que estiverem previstas mais de 03 (três) lajes será obrigatória a apresentação de projeto estrutural, assinado por profissional habilitado nos termos deste Código.

**Art. 74.** Para fins de estacionamento de automóveis deverá ser previsto, no mínimo, uma vaga para cada unidade familiar, com largura mínima de 2,50 metros e comprimento mínimo de 4,50 metros.

## CAPÍTULO II - DOS MOVIMENTOS DE TERRA E CONTENÇÕES

**Art. 75.** Todo movimento de terra efetuado manualmente ou mecanicamente, quando destinado à edificação, deverá ter a devida licença da Prefeitura.

**Art. 76.** Nenhum movimento de terra poderá atingir, direta ou indiretamente, as vias e passeios públicos.

**Art. 77.** Os movimentos de terra destinados à construção somente poderão ser executados após expedido o alvará de construção.

**Art. 78.** Os movimentos de terra que não tiverem por objetivo a edificação deverão ser comunicados com antecedência à Prefeitura, sendo solicitado o alvará de alinhamento e nivelamento, na forma da Lei.

**Art. 79.** Os movimentos de terra deverão respeitar as características do terreno em sua topografia e estabilidade dos solos.

**Parágrafo único.** A Prefeitura, verificando o volume de terra a ser movido e a declividade dos taludes, exigirá, a seu critério, profissional habilitado para acompanhamento dos serviços, como responsável técnico.

**Art. 80.** O movimento de terra não poderá interferir, direta ou indiretamente, nos corpos d'água.

**Art. 81.** Quando o movimento de terra atingir área florestada, deverá receber autorização da autoridade competente.

**Art. 82.** O movimento de terra não poderá afetar as divisas da propriedade, pondo em risco a segurança ou o patrimônio de usuários ou terceiros.

§ 1º O responsável providenciará a contenção das escavações dentro das normas técnicas brasileiras, protegendo a via pública e os prédios lindeiros.

§ 2º O responsável providenciará as necessárias obras e providências cabíveis para a contenção dos taludes contra a ação das águas.

**Art. 83.** Os movimentos de terra no alinhamento da via pública terão a utilização obrigatória de tapumes.

**Art. 84.** Todo o elemento construtivo com a finalidade de contenção de solo, caracteriza arrimo, e como tal, deve ser executado atendendo às normas da ABNT e as disposições deste Código.

**Art. 85.** Todo muro de arrimo terá projeto estrutural, sendo dimensionado, executado com acompanhamento e responsabilidade técnica assumida por profissional habilitado.

**Parágrafo único.** Será exigido o alvará de nivelamento e alinhamento dos muros de arrimo, na licença, para sua execução.

### CAPÍTULO III - DOS TAPUMES E ANDAIMES

**Art. 86.** É obrigatória a colocação de tapumes quando se executar obras de construção, reconstrução, reforma, reparos ou pintura no alinhamento da via pública.

**Parágrafo único.** Os tapumes deverão ter altura mínima de dois metros e poderão atingir até a metade do passeio, quando este tiver dois metros ou mais.

**Art. 87.** Na demolição de edificação com até dois pavimentos acima do nível do passeio, deverão ser executados tapumes com até 04 (quatro) metros de altura.

**Parágrafo único.** Quando a edificação exceder os dois pavimentos, deverão ser tomadas precauções complementares como andaimes de proteção ao passeio, telas e outras a critério da Prefeitura.

**Art. 88.** As fachadas em construção ou reforma deverão ter andaimes fechados em toda a altura, mediante tabuado de vedação com separação máxima vertical entre as tábuas de dez centímetros.

**Parágrafo único.** Poderão ser substituídos os andaimes por plataformas de segurança com largura mínima de 1,20 metros, guarda corpo fechado de 1,0 metro com inclinação de 45º em relação à horizontal.

### CAPÍTULO IV - DA HABITAÇÃO ISOLADA

**Art. 89.** Habitação isolada é aquela que a cada lote individual corresponde uma única habitação, para uma única família.

**Art. 90.** Aplicam-se às habitações isoladas as especificações das normas gerais, complementadas pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 91.** A largura dos corredores internos e escadas não poderão ser inferior a 0,90 metros.

**Parágrafo único.** Em caso especial de acesso a girais, torres, adegas ou situações similares, serão admitidas reduções para 0,60 metros.

**Art. 92.** Consideram-se suficientes para insolação, iluminação e ventilação de cozinhas, sanitários e áreas de serviço, espaços livres fechados com área não inferior a 6,0 metros quadrados, e dimensão mínima de 2,0 metros.

**Art. 93.** As habitações isoladas deverão atender às seguintes condições:

I - ocupação máxima do terreno igual à metade da área do lote. Constitui-se ocupação máxima do terreno, a construção principal, a edícula e a garagem, se construído em laje;

II - altura máxima correspondente a dois pavimentos. Poderá ser aceito mais um pavimento por motivo apenas do desnível do terreno que poderá ter, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento térreo;

III - área construída máxima de uma vez a área do lote;

IV - recuos:

a) frente - 6,00 metros do alinhamento da via pública, sendo permitida a construção no alinhamento de abrigos abertos em 03 (três) lados para automóveis em terrenos planos, e fechados e cobertos (em forma de terraço) nos terrenos com grande corte;

b) fundo - 5,00 metros da divisa do lote, e 2,50 metros quando não construída a edícula;

c) lateral - 1,50 metros de uma das divisas do lote e 2,00 metros de uma das divisas laterais do lote sobre o alinhamento do passeio público, em lotes de esquina.

V - edícula - será permitida a construção de edícula na faixa de recuo de fundo, sendo a área de construção

limitada a 25% (vinte e cinco por cento) da área de ocupação do lote, respeitados os limites da ocupação total permitida. A edícula distará, no mínimo, 2,50 metros da edificação principal, podendo ocupar os recuos laterais, respeitados os alinhamentos dos lotes em esquina. Será admitida a altura máxima correspondente a dois pavimentos, respeitadas a taxa de ocupação do lote e a área construída total.

#### CAPÍTULO V - DA HABITAÇÃO GEMINADA

**Art. 94.** Habitação geminada é quando à cada lote individual corresponderem duas habitações contíguas para duas famílias, com recuos nas duas laterais, dispondo de fração real do terreno fazendo frente para a via pública.

**Art. 95.** Aplicam-se às habitações geminadas as especificações das normas gerais, da habitação isolada, complementadas pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 96.** As habitações geminadas deverão atender as condições constantes dos [incisos I, II, III, IV e V do artigo 95](#).

**Art. 97.** Somente será permitida a construção de habitações geminadas em lotes com área mínima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00 (dez) metros.

#### CAPÍTULO VI - DA HABITAÇÃO AGRUPADA

**Art. 98.** Habitação agrupada é quando à cada lote ou agrupamento de lotes corresponderem até o máximo de 06 (seis) habitações, uma para cada família, com recuo lateral nas duas extremidades, dispondo cada um de fração real do terreno e com frente para a via pública.

**Art. 99.** Aplicam-se às habitações agrupadas as especificações das normas gerais, da habitação isolada, complementadas pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 100.** As habitações agrupadas deverão atender as condições constantes dos [incisos I, II, III, IV e V do artigo 95](#).

**Art. 101.** As habitações agrupadas somente serão permitidas em terrenos com área mínima de 750,00 (setecentos e cinquenta) metros quadrados e frente mínima de 30,00 (trinta) metros para a via pública.

#### CAPÍTULO VII - DOS EDIFÍCIOS PARA HABITAÇÃO

**Art. 102.** São considerados edifícios para a habitação aqueles com mais de uma unidade habitacional por pavimento, e mais do que 02 (dois) pavimentos, com destinação exclusiva da edificação.

**Art. 103.** Para fins de aprovação, ficam estabelecidas duas categorias de edifícios para a habitação:

- I - edifício sem elevadores;
- II - edifício com elevadores.

**Art. 104.** A categoria estabelecida no [inciso I do artigo 105](#) terá as características, e atenderá às exigências estabelecidas neste artigo.

§ 1º Poderão os edifícios dispensar o uso obrigatório de elevadores para passageiros quando a distância vertical entre a soleira do pavimento térreo e o último piso não for superior a 10,00 (dez) metros, permitindo-se um pavimento abaixo do nível do solo para garagem.

§ 2º Os edifícios sem elevador deverão atender às seguintes exigências, sem prejuízo das demais posturas estabelecidas neste Código:

- I - ocupação máxima de 45% (quarenta e cinco por cento) da área total do terreno;
- II - área construída máxima de até 04 (quatro) vezes a ocupação máxima permitida;
- III - o número máximo de unidades habitacionais por pavimento de cada bloco é de 06 (seis);
- IV - à cada unidade habitacional corresponderá uma vaga de estacionamento de 4,5 metros de comprimento por 2,5 metros de largura no mesmo imóvel;
- V - os acessos para a via pública, assim como, as vias internas de circulação em mão de direção única terão largura mínima de três metros, e rampas não superiores a 12% (doze por cento);
- VI - deverão possuir reservatórios de água tratada nos níveis inferiores de cada bloco;
- VII - obedecerão aos seguintes recuos mínimos:
  - a) do alinhamento do passeio público: 4,0 (quatro) metros;
  - b) nas laterais: 3,0 (três) metros;
  - c) nos fundos: 3,0 (três) metros;
  - d) entre os blocos: 3,0 (três) metros.
- VIII - quando possuir poço interno para iluminação e ventilação, o diâmetro do círculo contido por suas paredes não será inferior a 3,0 (três) metros, respeitados os recuos laterais;
- IX - não poderão possuir duto ou depósito de lixo junto aos vãos de escada;
- X - as escadas serão isoladas da circulação interna dos pavimentos, sendo ligadas a estas por vãos de 1,20 metros;
- XI - a zeladoria não poderá estar no sub-solo, nem ultrapassar o nível do último pavimento.

**Art. 105.** Os edifícios de habitação que excederem 10,00 (dez) metros de distância vertical entre a soleira do pavimento térreo e o piso do último pavimento, obedecerão ao disposto neste artigo, sem prejuízo das demais posturas deste Código.

**Parágrafo único.** São as seguintes as exigências para os edifícios caracterizados neste artigo:

**I** - terão obrigatoriamente elevadores de passageiros que deverão atingir do último pavimento ao sub-solo mais baixo, dimensionados de acordo com as normas brasileiras sobre o assunto;

**II** - as caixas de escadas serão isoladas das circulações internas dos pavimentos por portas corta-fogo, constituindo-se em compartimentos resistentes ao fogo;

**III** - à cada unidade habitacional corresponderá uma vaga de estacionamento de veículo com 2,5 metros de largura por 4,5 metros de comprimento, no mesmo imóvel;

**IV** - poderão ser utilizados pavimentos sob o solo para garagens, garantido o escoamento das águas pluviais;

**V** - a zeladoria não poderá estar no sub-solo, podendo ser deduzida da altura total do edifício quando ultrapassar o último pavimento;

**VI** - cada bloco deverá contar com reservatório de água tratada no pavimento mais baixo;

**VII** - as unidades habitacionais não poderão exceder ao número de 04 (quatro) em cada pavimento por torre de elevadores em cada bloco, sendo que para cada duas torres de elevadores de passageiros em blocos contíguos e com comunicação, deverá ser acrescido elevador de serviços;

**VIII** - os acessos à via pública, assim como, as vias internas de circulação com mão de direção única terão largura mínima de três metros, e rampas não superiores a 12% (doze por cento);

**IX** - deverão ser obedecidos os seguintes recuos mínimos:

**a)** do alinhamento da via pública: 6,0 (seis) metros;

**b)** até a distância vertical de 10,00 (dez) metros acima do nível mais baixo da edificação, para com as laterais, fundos e os blocos entre si: 3,0 (três) metros;

**c)** acima do nível estabelecido na alínea b), passará a adotar a seguinte fórmula para o cálculo dos recuos:  $R=H/4 - 3,00$ , onde H é a altura total do edifício tomada de seu ponto mais baixo ao topo da última laje, e R são os recuos laterais, de fundo e entre os blocos, respeitados os recuos individuais de cada bloco;

**X** - quando contar com poço interno de iluminação e ventilação, deverá ser adotada a seguinte fórmula para o dimensionamento do diâmetro do círculo contido pelas paredes do poço:  $D=H/4 - 3,00$ , onde D é o diâmetro nunca inferior à três metros e H é a altura total do edifício tomada do ponto mais baixo da edificação até o topo da última laje;

**XI** - não poderão existir dutos ou depósitos de lixo junto aos vãos de escada.

**Art. 106.** Quando o edifício estiver abaixo do nível de via pública lindeira com coleta de esgotos, será providenciado sistema de recalque.

## CAPÍTULO VIII - DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

**Art. 107.** Conjunto habitacional é um agrupamento com qualquer número de habitações, dispendo de frações reais do terreno para uso privativo de cada habitação, e frações ideais de terreno para uso comum de todos os habitantes (jardins, play-grounds, etc.), podendo dispor, ou não, de serviços comuns (restaurantes, lavanderias, etc.).

**Art. 108.** Aplicam-se aos conjuntos habitacionais as especificações das normas gerais, dos parcelamentos, das habitações isoladas e outros, complementadas pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 109.** Os conjuntos habitacionais deverão atender às condições constantes dos [incisos I, II, III, IV e V do artigo 95](#).

## CAPÍTULO IX - DA HABITAÇÃO POPULAR

**Art. 110.** Habitação popular é aquela que goza dos benefícios e isenções da legislação vigente, sem prejuízo da observância do exigido neste Código.

**Art. 111.** As habitações populares deverão dispor de, pelo menos, um dormitório, uma cozinha e instalação sanitária.

**Art. 112.** Aplicam-se às habitações populares as especificações das normas gerais, da habitação isolada, complementadas pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 113.** As habitações populares deverão atender às seguintes condições:

**I** - altura máxima correspondente a um pavimento;

**II** - área construída máxima de 50,00 (cinquenta) metros quadrados;

**III** - recuos: 6,0 (seis) metros do alinhamento da via pública pela frente;

fundos: 5,0 (cinco) metros da divisa do lote;

laterais: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de uma das divisas e 2,0 (dois) metros da divisa sobre o alinhamento de via secundária, nos lotes de esquina;

**IV** - é vedada a construção de edícula em construção considerada popular.

## CAPÍTULO X - DOS ESCRITÓRIOS E SALAS PARA COMÉRCIO E SERVIÇOS

**Art. 114.** Os escritórios, consultórios e salas de aula deverão atender as disposições das normas gerais, complementadas pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 115.** Os escritórios deverão observar as seguintes exigências:

- I - área mínima não inferior a 8,0 (oito) metros quadrados;
- II - pé-direito mínimo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros);
- III - área iluminante natural igual a 1/5 da área do piso e a área de ventilação igual a 2/3 da área iluminante.

**Art. 116.** Os consultórios deverão obedecer às exigências do artigo anterior, e ainda:

I - as paredes deverão ser revestidas, até a altura mínima de 1,20 metros, com material liso, resistente, impermeável e lavável;

II - os pisos serão revestidos com materiais adequados ao fim a que se destinam.

**Parágrafo único.** As exigências deste artigo são obrigatórias para consultórios dentários, podendo, a critério da Prefeitura, não serem exigidas para outras especialidades médicas e de psicologia, desde que discriminadas em projeto.

**Art. 117.** As salas de aula para ensino não seriado, ou livre, deverão observar, além das demais disposições deste Código, as seguintes exigências:

- I - área mínima: 12,00m<sup>2</sup>; na proporção de 1,20m<sup>2</sup> por aluno;
- II - pé-direito livre mínimo 3,00m;
- III - área iluminante natural: 1/5 da área do piso; área de ventilação: 2/3 da área iluminante;
- IV - iluminação forçada mínima: 500 lux no plano de trabalho;
- V - escadas: patamar a cada 16 espelhos e com 1,50m de comprimento, sem leque, espelho máximo de 0,16m e piso mínimo de 0,30m;
- VI - sanitários: 1 bacia e 1 lavatório a cada 35 alunos.

## CAPÍTULO XI - NAS LOJAS E SALÕES PARA COMÉRCIO E SERVIÇOS

**Art. 118.** As lojas e salões deverão observar as disposições das normas gerais, complementadas pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 119.** As lojas e salões atenderão às seguintes exigências:

- I - área mínima não inferior a 12,00 (doze) metros quadrados, a critério da Prefeitura, o mínimo deste inciso poderá atingir 9,0 (nove) metros quadrados, nos termos deste Código;
- II - pé-direito livre mínimo de 3,0 (três) metros;
- III - área iluminante natural igual a 1/5 da área do piso, e área de ventilação igual a 2/3 da área iluminante.

## CAPÍTULO XII - DOS DEPÓSITOS DE MERCADORIAS E MATERIAIS

**Art. 120.** Os depósitos de mercadorias e materiais deverão atender as disposições das normas gerais, complementadas pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 121.** Os depósitos de mercadorias e materiais deverão observar as seguintes exigências:

- I - área mínima não inferior a 5,0 (cinco) metros quadrados; nas edificações acima de 50,00 (cinquenta) metros quadrados a área dos depósitos não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da área construída destinada a comércio ou serviços;
- II - pé-direito livre mínimo de 3,0 (três) metros;
- III - área iluminante natural igual a 1/10 da área do piso, e área de ventilação igual a 1/2 da área iluminante.

## CAPÍTULO XIII - DOS LOCAIS DE TRABALHO

**Art. 122.** Os locais de trabalho deverão atender às disposições das normas gerais, complementadas pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 123.** Os locais de trabalho deverão observar as seguintes exigências:

- I - área mínima não inferior a 12,0 (doze) metros quadrados; a critério da Prefeitura, o mínimo disposto neste inciso poderá atingir 9,0 (nove) metros quadrados, nos termos deste Código;
- II - pé-direito livre mínimo de 3,0 (três) metros;
- III - área iluminante natural igual a 1/5 da área de piso, e área de ventilação igual a 2/3 da área iluminante;
- IV - não poderão ter comunicação direta com habitações;
- V - dispor de instalação sanitária com área mínima de 3,0 (três) metros quadrados, separados por sexo e vestiário com chuveiro, quando necessário, sem prejuízo de exigências maiores devido à atividade exercida.

## CAPÍTULO XIV - DOS SANITÁRIOS E VESTIÁRIOS

**Art. 124.** Os sanitários e vestiários deverão atender as disposições das normas gerais, complementadas pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 125.** Os sanitários deverão observar as seguintes exigências:

- I - área mínima de 3,0 (três) metros quadrados quando individuais, para cada sexo;
- II - quando forem agrupados, as celas ou boxes terão área mínima de 1,40m<sup>2</sup> e dimensão mínima de 1,0 metro;
- III - os corredores ou passagens não terão dimensão inferior a 0,90m;
- IV - as ante-câmaras terão no mínimo 0,90m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 0,90m.

**Art. 126.** Os sanitários e vestiários deverão ter as paredes revestidas até a altura de 1,50m, no mínimo de material cerâmico ou similar, e até 2,00m nos locais destinados a chuveiros.

**Art. 127.** Os vestiários deverão ter 6,00 (seis) metros quadrados, no mínimo, para cada sexo e atender aos [incisos II, III e IV do artigo 127](#).

## CAPÍTULO XV - DOS ACESSOS

**Art. 128.** Os acessos deverão atender as disposições das normas gerais, complementadas pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 129.** Os acessos compreenderão:

- I - acessos de pedestres:
  - a) internos;
  - b) externos.
- II - acessos de automóveis.

**Art. 130.** Os acessos de pedestres deverão atender as seguintes exigências:

- I - largura mínima de 1,20m e máximo de 3,00m;
- II - os corredores de acessos cobertos, entre a via pública e os locais de trabalho não poderão ter profundidade maior que 10,00 metros sem iluminação natural. Caso ultrapassem 10,00 metros, serão obrigatórias janelas nas duas extremidades atendendo a relação de 1/10 do piso;
- III - as escadas terão altura livre maior que 2,00 metros;
- IV - as escadas obrigatoriamente serão guarnecidas por corrimão, em ambos os lados; acima de 1,80m de largura será obrigatório corrimão intermediário;
- V - as rampas não poderão apresentar declividade superior a 12%.

**Art. 131.** Os acessos de automóveis deverão atender as seguintes exigências:

- I - largura mínima de 3,00m, inclusive as vias internas com mão única de direção;
- II - as rampas não poderão apresentar declividade superior a 12%; e o início das rampas não poderá ficar sobre o passeio público.

**Art. 132.** Os acessos aos locais de trabalho não poderão cruzar com os acessos às habitações.

**Art. 133.** Os acessos do público aos escritórios não poderão ser feitos através dos locais de trabalho.

**Art. 133-A.** A construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos ou privados destinados ao uso coletivo deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, na construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos ou privados destinados ao uso coletivo deverão ser observados, pelo menos, os seguintes requisitos de acessibilidade:

I - nas áreas externas ou internas da edificação, destinadas a garagem e a estacionamento de uso público deverão ser reservadas vagas próximas dos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência com dificuldade de locomoção permanente;

II - pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida;

III - pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade de que trata a [Lei Federal nº 10.098/2000](#); e

IV - os edifícios deverão dispor, pelo menos, de um banheiro acessível, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

§ 2º A expedição do "habite-se" fica condicionada ao cumprimento das exigências dispostas neste artigo, nas hipóteses em que se enquadra.

## CAPÍTULO XVI - RESTAURANTES

**Art. 134.** Os restaurantes atenderão as disposições das Normas Gerais, complementadas pelo disposto neste

## Capítulo.

**Art. 135.** Os restaurantes deverão dispor de, no mínimo:

- I - área destinada ao consumo;
- II - cozinha;
- III - copa;
- IV - despensa ou depósito de gêneros alimentícios;
- V - sanitários públicos e sanitários de funcionários.

**Art. 136.** Os restaurantes deverão observar as seguintes exigências:

- I - áreas de consumo: obedecerão a relação mínima de 1,20 metros quadrados por pessoa, a soma das áreas de consumo será no mínimo 40,00 metros quadrados e cada área terá no mínimo 8,00 metros quadrados;
- II - cozinha: área mínima de 10,00 metros quadrados, obedecendo a relação de 1:15 da área total das áreas de consumo;
- III - copa: área mínima de 4,00 metros quadrados, que poderá ser descontada da área exigida para cozinha;
- IV - despensa ou depósito: área mínima de 4,00 metros quadrados;
- V - acesso isolado dos sanitários de funcionários daqueles destinado ao público.

## CAPÍTULO XVII - BARES E LANCHONETES

**Art. 137.** Os bares e lanchonetes atenderão as disposições das Normas Gerais e complementadas pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 138.** Os bares e lanchonetes deverão dispor de no mínimo:

- I - quando o local de consumo ultrapassar 40,00 metros quadrados deverá dispor dos compartimentos exigidos para restaurantes;
- II - quando o local de consumo for menor ou igual que 40,00 metros quadrados deverá dispor de copa;
- III - A copa deverá localizar-se no mesmo ambiente desde que exista sistema de exaustão de ar;
- IV - despensa ou depósito;
- V - sanitários públicos e sanitários de funcionários.

**Art. 139.** Os bares e lanchonetes deverão observar as seguintes exigências:

- I - área de consumo: a soma das áreas será no mínimo 20,00 metros quadrados e cada área terá no mínimo 10,00 metros quadrados;
- II - copa: área mínima 4,00 metros quadrados;
- III - despensa ou depósito: área mínima de 4,00 metros quadrados;
- IV - acesso isolado dos sanitários de funcionários daquele destinados ao público.

## CAPÍTULO XVIII - CONFEITARIAS E PADARIAS

**Art. 140.** As confeitarias e padarias atenderão as disposições das Normas Gerais, complementadas pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 141.** As confeitarias e padarias deverão dispor de no mínimo:

- I - locais de venda e exposição;
- II - compartimentos de trabalho ou manipulação;
- III - depósito;
- IV - sanitários públicos e sanitários de funcionários.

**Art. 142.** As confeitarias e padarias deverão observar as seguintes exigências:

- I - locais de venda, exposição, trabalho e manipulação: a soma das áreas será no mínimo 40,00 metros quadrados, cada área terá no mínimo 10,00 metros quadrados;
- II - quando tiver área de consumo esta não poderá ter contato com o exterior e duas paredes deverão dispor de exaustão de ar;
- III - os compartimentos de trabalho ou manipulação terão instalação de exaustão de ar para o exterior;
- IV - os depósitos de matéria-prima deverão estar ligados diretamente aos compartimentos de trabalho e manipulação e ter área mínima de 8,00 metros quadrados;
- V - acesso isolado dos sanitários de funcionários daquele destinados ao público.

## CAPÍTULO XIX - PEIXARIAS E AÇOGUES

**Art. 143.** As peixarias e açougues atenderão às disposições das Normas Gerais, complementadas pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 144.** As peixarias e açougues deverão dispor de no mínimo:

- I - compartimentos destinado a exposição e venda, atendimento do público e desossa;
- II - instalações frigoríficas;
- III - sanitários para funcionários.

**Art. 145.** As peixarias e açougues deverão observar as seguintes exigências:

- I - compartimento destinado a exposição e venda, atendimento do público e desossa: área de no mínimo 20,00 metros quadrados;
- II - a porta de acesso deverá ter no mínimo 2,40m, de largura e ser amplamente vazada;
- III - quando o compartimento estiver no interior de edificação a ventilação natural exigida poderá ser substituída por exaustão de ar;
- IV - as paredes deverão ser revestidas até 1,50m no mínimo de material durável liso, impermeável e resistente a lavagens;
- V - instalações frigoríficas: capacidade mínima de 1,30 metros cúbicos para cada 10,00 metros quadrados de área do compartimento de venda, atendimento e desossa.

## **CAPÍTULO XX - MERCEARIAS, EMPÓRIOS E QUITANDAS**

**Art. 146.** As mercearias, empórios e quitandas atenderão as disposições das Normas Gerais e complementadas pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 147.** As mercearias, empórios e quitandas deverão dispor de no mínimo:

- I - compartimentos destinados à exposição, venda, atendimento do público, retalho ou manipulação de mercadorias;
- II - se houver manipulação de peixes e carnes deverá ter compartimento próprio, atendendo ao disposto no Capítulo de Peixarias e Açougues;
- III - despensa ou depósito, caso seja necessário;
- IV - sanitários para funcionários.

**Art. 148.** As mercearias, empórios e quitandas deverão observar as seguintes exigências:

- I - compartimentos destinados a exposição, venda, atendimento do público, retalho ou manipulação de mercadorias: soma de áreas maior que 20,00 metros quadrados e cada compartimento com 10,00 metros quadrados no mínimo;
- II - despensa ou depósito: no mínimo 4,00 metros quadrados.

## **CAPÍTULO XXI - MERCADOS E SUPERMERCADOS**

**Art. 149.** Os mercados e supermercados atenderão as disposições das Normas Gerais, complementadas pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 150.** Os mercados deverão dispor de no mínimo:

- I - local de venda e exposição;
- II - depósito;
- III - sanitários públicos e sanitários de funcionários;
- IV - acessos de pessoas e acessos de veículos.

**Art. 151.** Os mercados deverão observar as seguintes exigências:

- I - local de venda e exposição:
  - a) área mínima: 1.000,00 metros quadrados;
  - b) pé-direito mínimo: 6,00 metros;
  - c) iluminação natural: 1/5 da área do piso;
  - d) ventilação natural: 2/3 da área iluminante.
- II - bancas ou boxes:
  - a) área mínima: 8,00 metros quadrados e dimensão mínima de 2,00 metros;
  - b) barra impermeável mínima: 2,00 metros;
  - c) serão dotados de ralos;
  - d) terão instalações frigoríficas.
- III - acessos principais de pessoas e veículos terão largura mínima de 1/8 do compartimento, que será medido da entrada até o recinto mais distante dela, respeitando o mínimo de 12,00 metros. Caso haja 2 (duas) entradas, uma em cada extremidade, a largura mínima poderá ser reduzida à metade;
- IV - acessos intermediários de pessoas terão largura mínima de 1/10 do comprimento, respeitado o mínimo de 8,00m;
- V - portões de ingresso, localizados nos acessos principais, serão 4 (quatro) no mínimo; cada um terá 3,00m de largura;
- VI - os sanitários serão distribuídos de forma a não ficarem a menos de 5,00m das bancas;
- VII - depósitos: área mínima de 8,00 metros quadrados.

**Art. 152.** Os supermercados deverão dispor de no mínimo:

- I - local de venda e exposição;
- II - depósito;
- III - acessos de pessoas;
- IV - sanitários.

**Art. 153.** Os supermercados deverão observar as seguintes exigências:

- I - local de venda e exposição:
  - a) área mínima: 250,00m<sup>2</sup>;
  - b) pé-direito mínimo: 5,00m;
  - c) iluminação natural: 1/5 da área do piso;
  - d) ventilação natural: 2/3 da área iluminante;
  - e) barra impermeável mínima: 2,00m;
  - f) pisos revestidos de material durável, liso, impermeável, e resistente a freqüentes lavagens.
- II - os balcões, estantes e prateleiras deverão ter distâncias mínima entre si 1/10 do seu comprimento e nunca menor do que 1,50m;
- III - depósitos: área mínima de 8,00 metros quadrados e dimensão mínima 2,00m;
- IV - acessos de pessoas: mínimo de 3 portas com 2,00 metros de largura, no mínimo, para cada uma;
- V - sanitários deverão estar a uma distância mínima de 5,0 metros de qualquer estante ou balcão;
- VI - as instalações frigoríficas terão capacidade correspondente a 1m<sup>3</sup> para cada 0,50m<sup>2</sup> ou fração da área total de comercialização;
- VII - se houver área destinada a venda e desossamento de carnes ou peixes, deverá ter, compartimento próprio, atendendo ao disposto no Capítulo de Peixarias e Açougues;
- VIII - o condicionamento, a exposição e venda dos gêneros alimentícios deverão observar as normas de proteção à higiene e saúde.

## **CAPÍTULO XXII - SERVIÇOS DE SAÚDE, SEM INTERNAÇÃO, FARMÁCIAS, HIDROFISIOTERAPIAS, CABELEIREIROS E BARBEIROS**

**Art. 154.** Os serviços de saúde, sem internação, as farmácias, as hidrofisioterapia e os cabeleireiros e barbeiros deverão observar as disposições referentes as Normas Gerais, complementados pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 155.** Os compartimentos destinados ao atendimento público, trabalho, manipulação, exame, tratamento, aplicações, banhos, massagens e similares deverão dispor:

- I - pia com água corrente;
- II - pisos, paredes e pilares ou colunas com barra impermeável de 1,20m no mínimo. Nos locais com chuveiros ou duchas deverão ter barra impermeável de 2,00m no mínimo.

**Art. 156.** Os serviços de saúde, sem internação deverão observar as seguintes exigências:

- I - os compartimentos destinados a recepção, espera, atendimento, manipulação, exame e tratamento deverão ter soma de áreas maior que 20,00m<sup>2</sup> e cada compartimento com 10,00m<sup>2</sup> no mínimo;
- II - compartimentos para radiografia, guarda de material ou produtos área mínima de 4,00m<sup>2</sup>;
- III - nos compartimentos que produzam radiações perigosas (raio x, cobalto, etc.) as paredes, pisos, e tetos deverão ter condições adequadas de proteção.

**Art. 157.** As hidrofisioterapias atenderão a seguinte exigência:

- I - os compartimentos destinado a recepção, espera, atendimento ao público e tratamento, terão soma de áreas maior que 40,00m<sup>2</sup> e cada compartimento com 10,00m<sup>2</sup> no mínimo.

**Art. 158.** As farmácias deverão observar as seguintes exigências:

- I - compartimentos destinados a recepção, atendimento ao público e manipulação com soma de áreas maior que 20,00m<sup>2</sup> e cada um desses compartimentos com área de 10,00m<sup>2</sup> no mínimo;
- II - para aplicações de injeções deverá dispor de compartimento com área de 2,00m<sup>2</sup>, no mínimo e dimensão mínima de 1,20m;
- III - os compartimentos destinados a guarda de materiais ou produtos deverão ter área mínima de 5,00m<sup>2</sup>.

**Art. 159.** Os cabeleireiros e barbeiros, atenderão a seguinte exigência:

- I - compartimentos destinados a recepção, espera, atendimento do público e trabalho com soma de áreas maior que 20,00m<sup>2</sup> e cada um desses compartimentos com área de 10,00m<sup>2</sup> no mínimo.

**Art. 160.** Os locais de que trata este Capítulo deverão atender as normas de proteção à higiene e saúde e disporem de equipamentos apropriados para desinfecção e esterilização.

**Art. 161.** As edificações destinadas a atividades que reúnam pessoas deverão obedecer as normas gerais, complementadas pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 162.** Os compartimentos que compõe as edificações para fins de reunião de pessoas são:

- I - ingresso ou espera;
- II - acesso e circulação de pessoas;
- III - instalações sanitárias;
- IV - serviços;
- V - reunião;
- VI - administração;

- VII - espectadores;
- VIII - prática de esporte;
- IX - refeições.

§ 1º As edificações para fins esportivos terão no mínimo os compartimentos dos incisos acima, com exceção permitida para o inciso V.

§ 2º As edificações para fins recreativos ou sociais terão no mínimo os compartimentos dos incisos I, II, III, IV, V e VI deste artigo.

§ 3º As edificações para fins culturais terão no mínimo os compartimentos dos incisos I, II, III, IV, VI e VII deste artigo.

§ 4º As edificações com finalidade religiosa terão no mínimo os compartimentos dos incisos I, II, III, IV e V deste artigo.

**Art. 163.** Os locais de uso público ou coletivo para reunião de pessoas deverão observar as seguintes normas:

- I - as portas não terão dimensão mínima inferior a 1,0m;
- II - acima de 100 lugares deverão existir, no mínimo duas portas de 1,0m de largura, separadas entre si no mínimo por 3,0m, dando para o exterior;
- III - acima de 200 lugares as portas citadas no inciso II terão no mínimo 1,20m com espaçamento de 5,0 metros;
- IV - seus acessos distarão do acesso da edificação a via pública de no mínimo 3,0 metros, bem como, das rampas e escadas;
- V - as larguras dos corredores entre setores serão:
  - a) longitudinais: 1,20m;
  - b) transversais: 1,0m.
- VI - o espaçamento mínimo entre assentos é de 0,80m;
- VII - as arquibancadas obedecerão as dimensões:
  - a) sentados - altura: 0,35m a 0,45m; largura: 0,80m a 0,90m;
  - b) em pé - altura: 0,35m a 0,45m; largura: 0,40m a 0,50m.
- VIII - as rampas não excederão a 12% e terão patamar intermediário quando ligarem pisos com diferença vertical acima de 3,5 metros;
- IX - quando houverem balcões para espectadores estes não excederão 2/5 da capacidade do compartimento;
- X - terão isolamento acústico;
- XI - quando não tiverem ventilação natural terão sistema de condicionamento da temperatura e renovação de ar na proporção de 50m³ por hora, por pessoa.

**Art. 164.** As edificações deverão ter sanitários em separado para público e funcionários.

§ 1º A área mínima dos camarins coletivos é de 20m², com sanitário próprio.

§ 2º A distância do acesso dos sanitários destinados ao público não excederá a 50,0 metros, sendo que os sanitários se comunicarão com as salas de reunião diretamente.

§ 3º A área mínima dos sanitários destinados ao público, divididos por sexo, é de 6,0m², com exceção dos templos religiosos.

#### CAPÍTULO XXIV - POSTOS DE SERVIÇOS, GARAGENS E POSTOS DE ABASTECIMENTO

**Art. 165.** Os postos de serviços, garagens e postos de abastecimento deverão observar as disposições referentes as Normas Gerais, complementadas pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 166.** Os despejos dos postos de serviços, garagens e postos de abastecimento, nos quais seja feita lavagem ou lubrificação deverão passar por instalação retentora de areia e graxa, aprovada pelo órgão competente.

#### CAPÍTULO XXV - HOTÉIS, MOTÉIS E ASSEMELHADOS

**Art. 167.** Os hotéis, motéis e assemelhados deverão observar as disposições referentes as normas gerais, ao disposto nos [artigos 106](#), [107](#) e [108](#) no que lhes couber e complementados pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 168.** Os hotéis, motéis e assemelhados deverão dispor no mínimo:

- I - recepção ou espera;
- II - quartos de hóspedes;
- III - instalações sanitárias;
- IV - acesso e circulação de pessoas;
- V - áreas destinadas aos serviços;
- VI - acesso e estacionamento de veículos.

**Art. 169.** Os hotéis, motéis e assemelhados deverão observar as seguintes exigências:

- I - quartos de hóspedes:
  - a) área mínima: 8,00m² para 2 leitos e acrescer 3,00m² para cada leito excedente;
  - b) pé-direito mínimo: 2,50m para quartos com até 6 leitos e acima disto 3,00m;
  - c) área de iluminação natural: 1/5 da área do piso;
  - d) área de ventilação natural: 50% da área iluminante.
- II - instalações sanitárias:

- a) para hotéis e motéis será obrigatório 1 banheiro a cada quarto a ele ligado por acesso exclusivo;
  - b) para hospedarias, camping e assemelhados: 1 bacia, 1 lavatório e 1 mictório cada 10 leitos separados por sexo, com acesso independentes. A distância máxima até os quartos será de 50,00m.
- III - os acessos a circulação de pessoas e a circulação de veículos deverão atender ao disposto no Capítulo XV do Título II;
- IV - as áreas destinadas aos serviços obedecerão às exigências da especificidade de seus componentes atendendo ao disposto neste Capítulo;
- V - as áreas destinadas a estacionamento não poderão ser inferiores a 10% da área do terreno, excetuando-se os pensionatos.

## CAPÍTULO XXVI - DAS INDÚSTRIAS

**Art. 170.** As edificações industriais atenderão as exigências das Normas Gerais, complementadas pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 171.** Deverão ser observadas as seguintes disposições:

- I - a área de iluminação deverá ser igual a 1/5 da área do piso, e a área de ventilação igual a 2/3 da área iluminante;
- II - o pé-direito mínimo de 4,0 (quatro) metros para salpões e depósitos, e 3,0 (três) metros para demais dependências;
- III - barra impermeável na altura de 2,0 (dois) metros de piso acabado;
- IV - os corredores não poderão ter largura inferior a 1,20m; as escadas terão degraus com largura de 30cm e espelho de 16cm; as rampas não serão superiores a 12% (doze por cento);
- V - os acessos para vias públicas, assim como, as vias internas de circulação com mão única de direção não poderão ter largura inferior a 3,00 metros;
- VI - os vestiários terão a proporção de 0,35m<sup>2</sup> por operário, dividido por sexo, com mínimo de 6,0m<sup>2</sup> com 1 chuveiro a cada 10 (dez) operários;
- VII - os sanitários serão divididos por sexo, tendo uma bacia, lavatório e mictório para cada 20 (vinte) operários;
- VIII - quando houver mais do que 30 (trinta) operários será obrigatório a instalação de refeitório;
- IX - quando houver mais do que 10 (dez) operários será obrigatório a instalação de ambulatório com, no mínimo, 6,0 (seis) metros quadrados.

## TÍTULO III - CATEGORIAS DE USO

**Art. 172.** Para fins de classificação de uso e destinação das edificações, adotam-se as seguintes categorias:

- I - uso habitacional;
- II - uso comercial e de serviço;
- III - uso misto;
- IV - uso industrial;
- V - uso especial.
- VI - uso indefinido;
- VII - conservação.

**Art. 173.** O uso habitacional está caracterizado pelos Capítulos IV, V, VI, VII, VIII e IX do Título II com as exigências dispostas neste Código, e fica dividido nas seguintes categorias:

- I - Habitação Isolada - H1;
- II - Habitação Geminada - H2;
- III - Habitação Agrupada - H3;
- IV - Edifício para habitação - H4 e H5;
- V - Conjunto Habitacional - H6;
- VI - Habitação Popular - H7.

**Art. 174.** O uso comercial e de serviços, caracterizado nas exigências dos Capítulos X a XXV do Título II deste Código, fica subdividido nas categorias abaixo, discriminadas na forma do [artigo 177](#).

- I - **CS1** - Comércio varejista sem necessidade de edificações ou instalações especiais;
- II - **CS2** - Prestação de serviços sem necessidade de edificações ou instalações especiais;
- III - **CS3** - Comércio varejista com necessidade de edificações ou instalações especiais;
- IV - **CS4** - Prestação de serviço com necessidade de edificações ou instalações especiais;
- V - **CS5** - Pequenas oficinas de artes e ofícios;
- VI - **CS6** - Pequenas oficinas de serviços e reparos;
- VII - **CS7** - Locais de reunião e assemelhados;
- VIII - **CS8** - Postos de serviço, garagens e postos de abastecimento;
- IX - **CS9** - Depósitos, transportadoras e comércio atacadista;
- X - **CS10** - Hotéis, motéis e assemelhados.

**Art. 175.** As categorias estabelecidas no [artigo 176](#) são aplicáveis às atividades discriminadas neste artigo, e outras assemelhadas.

§ 1º Na categoria de uso CS1 enquadram-se:

- Antiquários, artigos religiosos, artigos para festas, botões e aviamentos, bijouterias, boutiques,

brinquedos, chapéus, calçados, casas lotéricas, caça e pesca, discos, eletro domésticos, ferragens e louças, instrumentos musicais, lustres, material elétrico, móveis, papelarias, perfumarias, roupas feitas, tecidos, tapetes, e outros assemelhados.

**§ 2º** Na categoria CS2 enquadram-se:

Administração de bens, agências de turismo, agências de propaganda, agências de emprego, bancos, companhias de seguro, consórcios, consultorias técnicas, construção civil, corretagem de títulos, corretagem de bens imóveis, datilografia, despachantes, distribuição de fitas e vídeo tapes, escritórios técnicos de serviços profissionais, editores, instituições financeiras, profissionais liberais e autônomos, processamento de dados e assemelhados.

**§ 3º** Na categoria CS3 enquadram-se:

Restaurantes, pizzarias, cantinas, lanchonetes, bares, pastelarias, confeitarias, padarias, sorveterias, açougues, peixarias, avícolas, mercearias, quitandas, armazéns, mercados, supermercados e assemelhados.

**§ 4º** Na categoria CS4 enquadram-se:

Clínicas médicas sem internação, ambulatórios, laboratórios, radiologia, farmácias, drogaria, fisioterapia, esteticista, casas de banho, cabeleireiros, institutos de beleza, barbeiros e assemelhados.

**§ 5º** Na categoria CS5 enquadram-se:

Bordadeiras, camiseiros, consertos de canetas e isqueiros, confecção de carimbos, chaveiros, consertos de máquinas de escrever, conserto de brinquedos, costureiras, encadernação, joalheiro, sapateiros e assemelhados.

**§ 6º** Na categoria CS6 enquadram-se:

Artigos funerários, embalagens, auto elétrico, conserto de bicicletas e motocicletas, borracheiros, carpinteiros, dedetização, eletricitista, encanador, funileiro, limpa fossa, oficina mecânica, pintura de cartazes, serviços de freios e molas e assemelhados.

**§ 7º** Na categoria CS7 enquadram-se:

Ginásios, estádios, boates, bilhares, cinemas, auditórios, bibliotecas, teatros, salões de culto ou assemelhados.

**§ 8º** Na categoria CS8 enquadram-se:

Postos de abastecimentos, postos de lavagem e lubrificações, lavagem automática, garagens de serviço e assemelhados.

**§ 9º** Na categoria CS9 enquadram-se:

Depósitos autônomos, distribuidoras de bebidas, guarda-móveis, depósito de empreiteira, transportadoras de carga ou passageiros e assemelhados.

**§ 10.** Na categoria CS10 enquadram-se:

Hotéis, motéis, pensões, acampamentos, pensionatos e assemelhados.

**Art. 176.** As edificações destinadas ao uso comercial e de serviços respeitarão os recuos e a ocupação na forma deste artigo:

**I** - o recuo frontal será o do alinhamento do passeio público, tomando-se metade da largura da via oficial aprovada, ou a largura mínima para as vias estabelecidas neste Código, a partir do eixo da via principal. Quando houver destinação do recuo frontal para estacionamento de automóveis junto à via pública este recuo não será inferior à 6,0 (seis) metros de alinhamento da via;

**II** - quando a edificação possuir uma distância vertical igual ou inferior à 6,0 (seis) metros entre a soleira do pavimento térreo ao topo da laje de forro do último pavimento e profundidade da frente aos fundos da edificação não superior a 10 (dez) metros poderá alinhar-se junto as divisas laterais do lote. Acima do nível estabelecido neste inciso, deverá guardar recuos mínimos de 1,5 (um e meio) metros de ambas as laterais a partir do pavimento térreo. Nos lotes de esquina a edificação poderá ocupar a lateral do lote até o alinhamento da via secundária, na forma deste inciso, sem prejuízo dos recuos em relação as outras linhas divisórias;

**III** - o recuo para com a divisa de fundos do lote é de 3,0 (três) metros. Existindo edícula, o recuo entre esta e a construção principal não pode ser inferior a 3,0 (três) metros;

**IV** - a taxa de ocupação máxima permitida é de 70% (setenta por cento) da área total do lote. A edícula não poderá ocupar mais do que 25% (vinte e cinco por cento) da área total do lote, sendo que a sua soma com a ocupação da edificação principal não poderá ultrapassar à 70% (setenta por cento);

**V** - a área construída máxima, incluindo a edícula, não poderá ultrapassar a duas vezes a área total do lote;

**VI** - a elevação das edificações é de até 10,00 (dez) metros entre o nível da soleira do pavimento térreo e o piso do último pavimento.

**Art. 177.** Quando for utilizada a elevação máxima prevista no inciso VI, a edificação deverá obedecer às seguintes normas:

**I** - quando o maior pavimento ultrapassar a área de piso de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e a maior medida horizontal superar 30 (trinta) metros, será obrigatória uma torre de escadas complementar nas mesmas dimensões da principal, e a cada 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de piso suplementares corresponderá uma torre de escadas nos termos deste inciso;

**II** - a distância horizontal máxima entre as torres das escadas não excederá a 15,00 (quinze) metros.

**Art. 178.** É vedada a utilização de escadas em espiral para circulação pública ou coletiva.

**Art. 179.** As torres de escadas terão sua circulação isolada da circulação interna dos pavimentos, sendo que o vão de contato entre ambas será superior a 1,20m (um metro e vinte) de largura, sem prejuízo do disposto nas Normas Gerais.

**Art. 180.** Quando a edificação possuir mais do que um pavimento e maior medida horizontal superior a 30,00 (trinta) metros, deverá atender ao disposto nos [incisos I e II do artigo 179](#).

**Art. 181.** As edificações para uso comercial ou de serviços terão acesso de carga e descarga em separado do acesso ao público, o mesmo ocorrendo com aqueles de uso misto.

**Art. 182.** Nas galerias ou shopping centers, os corredores não terão largura inferior à profundidade das lojas de exposição de mercadorias.

**Art. 183.** A categoria de uso misto compreende as edificações que apresentem, na mesma proporção, uso de habitação e uso de comércio e serviço.

§ 1º É vedado o uso misto da atividade industrial com quaisquer outras.

§ 2º É vedado o uso misto das atividades especiais com quaisquer outras.

§ 3º Serão obedecidas as normas gerais de edificação relativas à cada uso específico adotado nos termos deste Código.

§ 4º Os acessos aos compartimentos de uso do comércio e serviços serão isolados do acesso ao uso habitacional na mesma edificação.

**Art. 184.** Não será permitido o uso misto entre o uso habitacional e as categorias CS8 e CS9.

**Parágrafo único.** No mesmo bloco de uma edificação, não será permitido o uso misto entre uso habitacional e os usos das categorias CS6 e CS7.

**Art. 185.** O uso industrial caracteriza-se pelas edificações instalações e complementos destinados à transformação de matérias-primas em produtos, ou de produtos intermediários em produtos acabados, em escala a industrial.

**Art. 186.** O uso industrial divide-se, para fins de classificação deste Código, em:

I - Pequena Indústria - UI - 1;

II - Média e Grande Indústria - UI - 2.

§ 1º Pequena Indústria é aquela que emprega até 10 (dez) operários e utiliza força motriz não superior a 10 (dez) HP.

§ 2º Média e Grande Indústria são aquelas que não se enquadram no § anterior.

**Art. 187.** A Lei de Uso e Ocupação do Solo determinará as áreas permitidas para a instalação de indústrias no Município, sem prejuízo do zoneamento industrial metropolitano e as leis de proteção vigentes.

**Art. 188.** O Uso Industrial UI - 1 atenderá às normas gerais, complementadas pelo disposto neste artigo.

**Parágrafo único.** Deverão ser atendidas as seguintes exigências:

I - área máxima de ocupação de 70 (setenta) por cento da área total do lote;

II - área construída de até duas vezes a área máxima de ocupação, computados os mezaninos, em até dois pavimentos;

III - obedecerá aos recuos mínimos a seguir:

a) frente: 6,0 (seis) metros do alinhamento da via pública;

b) lateral: 3,0 (três) metros das divisas laterais do lote;

c) fundos: 3,0 (três) metros da divisa do lote.

IV - os compartimentos destinados aos usos específicos atenderão ao disposto neste Código;

V - área de circulação e estacionamento de veículos de no mínimo, 10 (dez) por cento da área total do lote.

**Art. 189.** O Uso Industrial UI - 2 atenderá às normas gerais, complementadas pelo disposto neste artigo.

**Parágrafo único.** Deverão ser atendidas as seguintes exigências:

I - área construída máxima de até uma vez a área total do lote;

II - atenderá aos [incisos I, III, IV e V do § 2º do artigo 190](#).

**Art. 190.** Serão enquadradas na categoria de Uso Especial aquelas edificações que não se adaptem às classificações anteriores, e que necessitem atender à normas especiais das autoridades que controlam o exercício da atividade.

**Art. 191.** À aprovação pela Prefeitura das edificações de uso especial, deverá anteceder a aprovação dos órgãos específicos, na forma do artigo anterior.

**Parágrafo único.** A destinação dos compartimentos, as normas construtivas e demais exigências deste Código serão respeitadas integralmente, quando da compatibilidade das funções.

#### TÍTULO IV - NORMAS PARA PARCELAMENTOS URBANOS

## CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES

**Art. 192.** Adotam-se para o cumprimento do disposto nesta Lei as seguintes definições:

**I** - loteamento: é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias já existentes;

**II** - desmembramento: é a subdivisão das glebas em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

**III** - gleba: é a área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento;

**IV** - lote: é a parcela de terreno com, pelo menos um acesso à via destinada à circulação, geralmente resultante de loteamento ou desmembramento;

**V** - via de circulação: é o espaço destinado à circulação de veículos e de pedestres, sendo via oficial aquela de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura;

**VI** - parcelamento: é o retalhamento do solo para fins urbanos, a través de loteamento e desmembramento.

**Art. 193.** Os loteamentos sem destinação às edificações, em zona rural estabelecido pela legislação de uso e ocupação do solo será abrangido por lei específica, respeitadas as posturas vigentes para as finalidades rurais pelos órgãos públicos competentes.

**Art. 194.** A área mínima dos lotes em desmembramentos e loteamentos será estabelecida de acordo com o zoneamento pela lei de uso e ocupação do solo.

## CAPÍTULO II - DA APROVAÇÃO DOS DESMEMBRAMENTOS

**Art. 195.** Os projetos de desmembramentos dentro dos perímetros atendidos por Lei Municipal ficarão sujeitos aos dispositivos deste Código, após as observâncias do que for exigido pela legislação em vigor.

**Parágrafo único.** Serão atendidas as exigências de anuência prévia dos órgãos competentes na forma da lei.

**Art. 196.** A aprovação de desmembramentos pelo Executivo Municipal ocorrerá após a análise da documentação, projeto técnico e demais exigências do presente Código, recolhidos os emolumentos e Taxas devidas, sobre a área a ser desmembrada.

**Parágrafo único.** São os seguintes os documentos necessários para a análise e aprovação de desmembramento:

**I** - requerimento solicitando aprovação do Sr. Prefeito;

**II** - cópia do documento de propriedade definitiva do imóvel ou certidão de matrícula do Registro de Imóveis;

**III** - cópia do último carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano;

**IV** - 03 (três) vias de memoriais descritivos das glebas, quadras e lotes;

**V** - 03 (três) vias de projeto técnico em cópia heliográfica;

**VI** - via da ART recolhida do profissional;

**VII** - documentação de anuência dos órgãos responsáveis por áreas de restrição, isenta até 06 (seis) partes, de acordo com a Lei.

**Art. 197.** O memoriais deverão corresponder fielmente ao projeto apresentado, sendo assinados pelo proprietário e responsável técnico habilitado, e registrado na Prefeitura.

**Art. 198.** Comporão o projeto técnico as peças gráficas executadas dentro das normas técnicas brasileiras, que apresentem:

**I** - projeção geométrica das divisas do imóvel, alinhamentos das vias públicas, das glebas, dos lotes e áreas públicas, corpos d'água, acidentes naturais, dos rumos e metragens lineares;

**II** - eixos de amarração das coordenadas em relação ao Norte Magnético;

**III** - curvas de nível de metro em metro;

**IV** - indicação de metragem de superfície dos lotes, quadras e áreas públicas de forma individualizada;

**V** - quadro de áreas constando metragens de superfície das glebas, quadras, lotes, vias e áreas públicas;

**VI** - situação do imóvel;

**VII** - dados do terreno, proprietário e profissional responsável e suas respectivas assinaturas.

**Art. 199.** Após a análise pelos órgãos competentes da Prefeitura, atendidas todas as exigências legais, não havendo débito para com a fazenda municipal, será expedido o alvará de aprovação.

**Art. 200.** A proporção das áreas públicas e vias com relação à área total obedecerá ao estabelecido na [Lei Federal nº 6.766](#), de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º As áreas de preservação ou uso especial serão determinadas pelos órgãos competentes, no âmbito da legislação vigente.

§ 2º As áreas de recreio não serão inferiores a 10% (dez por cento) da área total do terreno na sua somatória.

§ 3º O projeto determinará as áreas não edificantes junto às vias públicas, de acordo com a legislação vigente, fazendo constar nas peças gráficas.

**Art. 201.** O Município isentará o interessado da obrigação de ceder áreas institucionais e de recreio para

desmembramentos com até 06 (seis) lotes no mesmo imóvel.

**Art. 202.** O interessado transmitirá ao Município as áreas públicas aprovadas mediante a competente escritura, na forma da legislação vigente.

**Parágrafo único.** A Prefeitura não aceitará, em nenhuma hipótese, áreas públicas que:

- I - não tiverem acesso a via pública;
- II - não estiverem demarcadas corretamente;
- III - estiverem ocupadas por terceiros;
- IV - sejam abrangidas por mais do que 30% (trinta por cento) de área de preservação ou restrição;
- V - Forem motivo de caução ou hipoteca.

### CAPÍTULO III - DA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS

**Art. 203.** O interessado em lotear gleba de terreno urbano deverá requerer a Prefeitura as diretrizes do uso do solo e parcelamento, nos termos do [artigo 6º da Lei Federal nº 6.766](#), de 19 de dezembro de 1979.

**Parágrafo único.** Os documentos necessários à expedição das diretrizes são aqueles constantes do [artigo 6º da Lei Federal nº 6.766/79](#), e análise de orientação, ou diretrizes prévias do órgão metropolitano, nos termos do [artigo 13 da citada Lei](#).

**Art. 204.** O setor competente da Prefeitura fará expedir após o recolhimento das taxas e emolumentos devidos, certidão de diretrizes, no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

**Art. 205.** Para a aprovação de loteamento pela Prefeitura, o interessado deverá apresentar as aprovações das autoridades metropolitanas, sanitárias e militares às quais o território do Município está submetido pela legislação em vigor.

**Art. 206.** Através das diretrizes a Prefeitura estabelecerá as áreas públicas necessárias, além das demais exigências de adaptação do projeto à legislação em vigor.

**Art. 207.** O interessado em aprovar loteamento urbano deverá apresentar documentação completa, nos termos deste artigo para análise e aprovação da Prefeitura.

**Parágrafo único.** O interessado apresentará os seguintes documentos a apreciação da Prefeitura:

- I - requerimento ao Prefeito;
- II - documentação de propriedade definitiva do terreno;
- III - certidão de matrícula atualizada do Registro de Imóveis;
- IV - cópia do Imposto Predial e Territorial Urbano atualizado;
- V - comprovante do recolhimento de emolumentos e taxas;
- VI - documentação de aprovação nos órgãos exigidos no [artigo 207](#);
- VII - guias de recolhimento das ARTs do autor do projeto e do responsável técnico;
- VIII - memoriais descritivos das glebas, quadras, lotes, arruamento e áreas públicas e de restrição em 7 (sete) vias;
- IX - projeto técnico completo em copiativo;
- X - projeto técnico completo em 07 (sete) cópias heliográficas;
- XI - certidão de que o imóvel não é objeto de ação judicial ou hipoteca.

**Art. 208.** Os memoriais e o projeto técnico serão devidamente assinados pelo proprietário, autor do projeto e responsável técnico, constando seus nomes legíveis e dados complementares.

**Parágrafo único.** O autor do projeto e o responsável técnico serão os profissionais habilitados na forma da legislação federal, e regularmente inscritos na Prefeitura.

**Art. 209.** Os memoriais descritivos serão, em todos os seus termos, fiéis ao projeto técnico apresentado, na descrição e metragem, sem prejuízo das exigências do [§ 2º do artigo 7º da Lei Federal nº 6.766/79](#).

**Art. 210.** Constarão obrigatoriamente do projeto técnico completo:

O levantamento plani-altimétrico, o projeto de arruamento e desmembramento, e os perfis longitudinais e transversais do arruamento, sem prejuízo das exigências do [§ 1º do artigo 7º da Lei Federal nº 6.766/79](#).

**§ 1º** O levantamento plani-altimétrico terá escala 1:1.000, contendo:

- I - as divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- II - curvas de nível de metro em metro;
- III - localização das vias de acesso;
- IV - área de mata;
- V - locação dos corpos d'água e nascentes.

**§ 2º** O projeto de arruamento e desmembramento será executado na escala 1:1.000, sobre a base do levantamento plani-altimétrico com todos os seus dados e mais:

- I - alinhamento das vias e logradouros com dimensões lineares, angulares de projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das curvas;

II - subdivisão das quadras em lotes, com todas as respectivas numerações, medidas lineares e de superfície, assim como, das áreas institucionais, de recreio, de preservação e de restrição;

III - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento;

IV - indicação das servidões e restrições especiais que gravem os lotes, ou outras áreas;

V - os recuos e faixas não edificantes exigidos por lei devidamente cotados.

§ 3º Os perfis longitudinais e transversais das vias e logradouros serão individualizados, obedecendo as escalas horizontais de 1:1.000 e verticais de 1:100.

§ 4º Todas as peças do projeto técnico serão entregues em copiativo.

**Art. 211.** Após o atendimento das exigências deste Código, e do pagamento de taxas e emolumentos, o interessado assinará um termo de acordo, com os seguintes requisitos:

I - transferir mediante escritura de doação, sem quaisquer ônus para a Prefeitura, a propriedade das vias de comunicação e áreas complementares, mencionadas no projeto definitivo, além das áreas destinadas ao uso institucional;

II - executar às suas expensas e em prazo fixado neste Código:

a) a colocação de marcos de alinhamento e nivelamento em correta localização nos ângulos ou curvas da via projetada;

b) a abertura das vias de comunicação e praças;

c) a execução das obras e instalações exigidas pela legislação.

III - submeter-se à fiscalização dos serviços e obras pela Prefeitura;

IV - não outorgar escritura definitiva antes de cumpridas as exigências do item anterior;

V - mencionar nos compromissos de compra e venda que os lotes somente serão liberados após concluídas as obras, salvo aqueles à juízo da Prefeitura, que forem essenciais à vigilância e guarda de materiais e equipamentos;

VI - constar nos compromissos de compra e venda que das obrigações pela execução dos serviços e obras de responsabilidade do promitente serão solidários os compromissários compradores, na proporção das áreas transacionadas;

VII - fazer constar nos compromissos de compra e venda as exigências do alvará de aprovação.

**Art. 212.** Caso a Prefeitura, no interesse público, execute as obras determinadas no termo de compromisso, o custo, com os acréscimos legais, serão carreados à responsabilidade dos vendedores e compromissários compradores, conforme o caso.

**Art. 213.** As obras citadas neste Código, e as benfeitorias efetuadas nas áreas doadas, passará a fazer parte integrante do patrimônio Municipal, independente de indenização, observado a vistoria regular.

**Art. 214.** A Prefeitura estipulará caução para garantia da execução das obras a ser oferecida pelo interessado na forma de lei, uma vez calculado o valor das mesmas, sendo liberadas após o recebimento.

**Art. 215.** O prazo de validade do alvará de licença de loteamentos é de 24 (vinte e quatro) meses.

**Parágrafo único.** O prazo poderá ser renovado, à critério da Prefeitura nunca excedendo a 60 (sessenta) meses no total.

**Art. 216.** As modificações no projeto aprovado somente poderão ser executadas após a substituição dos projetos técnicos e memoriais, desde que não alterem a destinação das áreas aprovadas, ou o número de lotes para maior.

**Parágrafo único.** À substituição e a aprovação de projeto caberá expedição do respectivo alvará, após recolhimento das taxas e emolumentos devidos.

**Art. 217.** Ao término das obras o interessado deverá requerer imediatamente a vistoria da Prefeitura, recolhendo as taxas e emolumentos devidos, dentro do prazo do alvará de aprovação.

**Art. 218.** Constatada a conclusão das obras e seu perfeito funcionamento, será expedido certificado de vistoria.

**Art. 219.** A Prefeitura poderá, no interesse público, receber as obras de forma parcial, e a título precário, estipulando os serviços a executar e o prazo final em termo próprio.

**Art. 220.** Até a transferência definitiva, a Prefeitura fará incidir Imposto Predial e Territorial Urbano sobre o arruamento, áreas públicas e de preservação.

#### **CAPÍTULO IV - NORMAS PARA EXECUÇÃO DE LOTEAMENTO**

**Art. 221.** A destinação de áreas para uso institucional, lazer e vias de circulação não poderá ser inferior em sua somatória de 35% (trinta e cinco por cento) da área total dos terrenos loteados.

**Parágrafo único.** As áreas de recreio e lazer não serão destinadas em proporção inferior a 10% (dez por cento), em sua somatória, do total do terreno.

**Art. 222.** A exceção ao percentual exigido acima só poderá ocorrer nos casos previstos pelo [§ 1º do inciso IV do artigo 4º da Lei Federal nº 6.766/79](#).

**Art. 223.** O comprimento das quadras não poderá exceder a 450 (quatrocentos e cinquenta) metros lineares.

**Art. 224.** A largura máxima para quadras residenciais é de 80 (oitenta) metros.

**Art. 225.** É obrigatória a construção de vielas para pedestres entre as vias, a cada 150 (cento e cinquenta) metros, nas quadras com mais de 200 (duzentos) metros lineares de comprimento.

**Parágrafo único.** A largura mínima das vielas será de 4 (quatro) metros lineares, e o recuo lateral para as construções é de 2,0 metros, exceto para as vielas já existentes e que possuem edificações.

**Art. 226.** Não poderão ser arruados nem loteados, terrenos que, a critério da Prefeitura, forem julgados como impróprios para edificação ou inconvenientes para a habitação, ou cujo loteamento seja prejudicial às áreas de restrição ou proteção, ao desenvolvimento urbano ou a proteção do patrimônio natural e cultural.

**Parágrafo único.** Incluem-se nas proibições deste artigo os terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), ou alagadiços.

**Art. 227.** O recuo de qualquer via de circulação ou obra, para com os corpos d'água com largura inferior a 5,0 (cinco) metros, nas áreas urbanas é de 15 (quinze) metros de cada margem.

§ 1º Deverão constar dos projetos de loteamento as faixas não edificantes dos corpos d'água.

§ 2º Os lotes projetados que atingirem as faixas não edificantes dos corpos d'água e outras, não poderão ultrapassar a proporção de 30% (trinta por cento) de sua área total dentro destas faixas.

§ 3º É totalmente vedada qualquer edificação sobre a faixa não edificante, assim como, a construção de fossas ou sumidouros.

**Art. 228.** O desmatamento resultante do projeto de loteamento deverá ser autorizado pela autoridade competente, nos termos da legislação em vigor, sem prejuízo das áreas de preservação estabelecidas em projeto.

**Art. 229.** Não será de responsabilidade da Prefeitura, qualquer diferença de metragem que os interessados venham a encontrar nas quadras ou lotes, do projeto aprovado.

**Art. 230.** Os loteadores são obrigados, às suas expensas, sem quaisquer ônus para a Prefeitura, a aprovar junto ao órgão competente e implantar redes de energia elétrica e água tratada, sem as quais não poderá ser recebido o loteamento.

**Art. 231.** É obrigatória a execução de guias, sarjetas, sarjetões, caixas e tubulação para captação e destinação das águas pluviais nas vias de circulação e logradouros do loteamento aprovado, conforme projeto apresentado ao órgão de análises da Prefeitura, sem o que não poderá ser recebido o loteamento.

**Art. 232.** A lei de uso e ocupação do solo definirá os locais que poderão ser dispensados da obrigação do [artigo 233](#).

## CAPÍTULO V - NORMAS PARA VIAS DE COMUNICAÇÃO

**Art. 233.** É vedada a abertura de via de circulação sem a licença da Prefeitura, no território do Município.

**Art. 234.** As vias de circulação atenderão as normas deste Código.

**Art. 235.** As dimensões do leito e passeios das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso de densidade de população das áreas servidas, a critério da Prefeitura.

**Art. 236.** As ruas terão largura mínima de 14 (quatorze) metros, com leito não inferior a 8 (oito) metros, exceto as que já possuem um dos melhoramentos públicos: água, luz, guias e sarjetas.

§ 1º Os passeios fazem parte da vida pública e não serão inferiores a 02 (dois) metros de largura.

§ 2º O alinhamento da via pública, para fins de recuos, será tomado do alinhamento dos passeios.

§ 3º Nos passeios públicos deverá ser plantada uma árvore a cada 6 (seis) metros de frente do imóvel (testada), ficando a Prefeitura incumbida de colher o respectivo Termo de Compromisso do proprietário do imóvel e fiscalizar a realização do plantio.

**Art. 237.** A conservação dos passeios é de responsabilidade dos proprietários lindeiros que os manterão calçados nos padrões estabelecidos.

§ 1º Os passeios terão seu nivelamento acima do leito da via pública, não inferior as guias de captação de águas pluviais.

§ 2º As soleiras não poderão estar a mais que 20 (vinte) centímetros acima do nível máximo do passeio.

§ 3º Os passeios acompanharão o nivelamento e alinhamento da via pública, não sendo permitido descontinuidade ou degraus.

§ 4º O caimento dos passeios será em direção ao leito da via pública.

**Art. 237-A.** Os responsáveis por imóveis, edificados ou não, lindeiros a vias e logradouros públicos, dotados de

guias e sarjetas, devem zelar para que, ao oferecerem vagas nos respectivos recuos para estacionamento ou parada de veículos, estes não venham a ocupar, ainda que parcialmente, o passeio correspondente.

§ 1º As vagas oferecidas deverão estar sinalizadas até o limite do alinhamento do imóvel, respeitadas as regras de acessibilidade.

§ 2º A oferta de vagas na extensão da testada do imóvel não autoriza o rebaixamento contínuo do meio fio, cuja execução deverá obedecer as especificações desta Lei.

§ 3º Constitui infração, punível com multa de 10 UFSts ao responsável pelo imóvel:

I - a constatação de veículo que, parado ou estacionado, esteja ultrapassando o limite do alinhamento do imóvel, ocupando total ou parcialmente o passeio público;

II - indução do uso do passeio público, para fins de parada ou estacionamento de veículos, através de sinalização.

§ 4º No caso de reincidência, a multa de que trata o parágrafo anterior será aplicada em dobro.

**Art. 238.** As declividades permitidas nas vias urbanas serão as seguintes:

I - **máxima** - 10% (dez por cento);

II - **mínima** - 0,4% (quatro décimos por cento).

**Art. 239.** As estradas municipais não deverão ter largura inferior a 12 (doze) metros.

**Art. 240.** Junto às estradas de rodagem municipais é obrigatória a existência de faixas, com a largura de 15 (quinze) metros de cada lado do eixo, onde estão proibidas quaisquer edificações.

**Art. 241.** Para oficialização de vias existentes a Prefeitura considerará, para análise, os seguintes fatores:

I - largura da via;

II - declividade;

III - escoamento das águas pluviais.

**Art. 242.** A permissão para abertura de estrada será feita mediante emissão de alvará onde constem as exigências legais, após o recolhimento das taxas e emolumentos devidos.

**Parágrafo único.** O alvará terá validade de 180 (cento e oitenta) dias.

**Art. 243.** Quem lotear, desmembrar ou arruar terreno sem a devida licença estará sujeito a multa e embargo na forma deste Código, sem prejuízo das penalidades da legislação vigente.

**Art. 244.** A permissão para arruamento será expedida após apreciação da documentação submetida a análise da Prefeitura, e recolhidas as taxas e emolumentos devidos.

§ 1º A documentação necessária para a aprovação é a seguinte:

I - requerimento ao Prefeito;

II - documentação definitiva da propriedade;

III - via da ART do responsável técnico;

IV - 3 (três) vias do projeto técnico.

§ 2º O projeto técnico de arruamento será composto de projeto geométrico da via em escala adequada, com curvas de nível a cada metro, com as dimensões lineares, angulares, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das curvas; perfis longitudinais e transversais em escalas horizontais e verticais diferenciadas.

§ 3º O prazo de execução do arruamento é de 12 (doze) meses a partir da expedição do alvará.

**Art. 245.** A aprovação do projeto de arruamento ou estrada não implica na oficialização da via.

## **TÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES E UTILIZAÇÃO DE VIAS E PASSEIOS PÚBLICOS**

**Art. 246.** Para fins de edificação e construção em geral, para cumprimento do disposto neste Capítulo, entende-se como alinhamento da via pública a linha real ou imaginária que define o leito das vias, conforme aprovadas em seus projetos ou aquelas metragens mínimas adotadas em Lei para a largura dos leitos de ruas, estradas e demais logradouros públicos.

**Parágrafo único.** O eixo das vias e a linha imaginária que une os pontos médios das secções transversais do leito das vias e logradouros.

**Art. 247.** Para cumprimento do disposto neste Código, entende-se como passeio público a faixa real ou imaginária que vai do alinhamento da via pública a divisa frontal do terreno, utilizado para tráfego de pedestres, com largura nunca inferior a 2,0 metros.

**Parágrafo único.** Alinhamento do passeio público é a linha real ou imaginária que separa o passeio público do interior da propriedade.

**Art. 248.** É vetada a disposição ou guarda de materiais de construção, entulho ou detritos sobre os passeios e vias públicas.

§ 1º A Prefeitura poderá autorizar, a título precário a utilização da via ou passeio para disposição de materiais a seu critério, por prazo não superior a 24 (vinte e quatro) horas, desde que não bloqueie o tráfego de veículos ou transeuntes.

§ 2º A autorização para tapumes não isenta da observância deste artigo.

**Art. 249.** O desrespeito ao artigo anterior corresponderá a notificação ao proprietário ou responsável para retirada dos materiais sobre o passeio ou via pública.

§ 1º Não atendida a notificação, o proprietário será multado e intimado a corrigir a situação no menor prazo possível.

§ 2º Ao desrespeito para com a intimação, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, a Prefeitura aplicará multa em dobro, removendo o material a seu almozarifado, expedindo competente recibo, acrescendo 25% (vinte e cinco por cento) ao valor pelo transporte.

§ 3º O material somente poderá ser devolvido ao interessado após recolhimento das multas e taxas devidas.

**Art. 250.** A Prefeitura poderá autorizar mediante decreto a destinação de determinados trechos das vias públicas para estacionamento privativo de veículos de órgãos públicos, faixas de segurança ou estacionamento temporários em frente a locais de utilidade pública.

**Art. 250-A.** Fica permitido o uso dos passeios públicos (calçadas), defronte aos restaurantes, bares, lanchonetes e similares, durante o horário comercial, destinado exclusivamente à colocação de mesas e cadeiras para atender os clientes dos próprios estabelecimentos, desde que se mantenha espaço de, no mínimo, um metro de largura para passagem dos pedestres.

## CAPÍTULO II - DO PAVIMENTO TÉRREO

**Art. 251.** Considera-se pavimento térreo, para a determinação das alturas máximas das edificações conforme o disposto neste Código, o piso situado sobre a intersecção da linha de perfil do terreno natural com a linha da cota de nivelamento estabelecida para o platô mais baixa da edificação, quando esta estiver abaixo ou acima do nível da via pública.

**Parágrafo único.** Para a denominação dos pavimentos nos projetos de aprovação, o pavimento térreo será aquele que não distar mais do que quatro metros do alinhamento do passeio público, e com este mantiver acesso direito em diferença de nível não superior a um metro.

## CAPÍTULO III - DAS DEMOLIÇÕES

**Art. 252.** A demolição total ou parcial de edificações junto às vias públicas deverão atender às exigências do [artigo 89](#) para resguardar os transeuntes, operários e propriedades lindeiras.

**Parágrafo único.** O órgão municipal competente poderá exigir instalações especiais, ou uso de equipamentos específicos para a execução da demolição, em casos considerados de alto risco.

**Art. 253.** A retirada de entulhos provenientes da demolição, será executada nos horários que não interfiram no tráfego das vias públicas lindeiras, sem prejuízo das demais exigências estipuladas na licença de demolição expedida.

## CAPÍTULO IV - DOS RECUOS

**Art. 254.** Quando a via apresentar, na data da Lei, edificações existentes com recuos diversos dos estabelecidos neste Código em número que supere a 80% (oitenta por cento) de sua extensão, a Prefeitura poderá, a seu critério, adotar o recuo médio das citadas edificações, como parâmetro de alinhamento.

**Parágrafo único.** O disposto neste artigo não isenta as edificações que comprometam o tráfego de pedestres e veículos, assim como, aquelas que apresentem perigo, nos termos deste Código, das providências de demolição ou interdição.

**Art. 255.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a [Lei nº 16](#), de 31 de dezembro de 1969.

*Itapeçerica da Serra, 10 de dezembro de 1990.*

JORGE JOSÉ DA COSTA  
PREFEITO

*Registrada e afixada nesta Prefeitura na data supra.*

JOSÉ MARIA DE MORAES  
CHEFE DA DIVISÃO DE SERVIÇOS GERAIS