

PROJETO DE LEI

**CÓDIGO DE OBRAS E
EDIFICAÇÕES**

Santana do Paraíso - MG

Retornado em
08/01/97


Recebido em
08/01/96


115/96
PROJETO DE LEI Nº DE DE Abril de 1.996.
CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

Dispõe sobre as edificações no Município de Santana do Paraíso-MG. e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Santana do Paraíso, aprova:

CAPÍTULO 1

Disposições Gerais

Art. 1º - Nenhuma edificação, reconstrução, reforma, ampliação e acréscimo poderá ter sua construção iniciada sem a aprovação de projeto arquitetônico e sem licença prévia por parte do órgão competente da Prefeitura.

§ . 1º - Incluem-se nas exigências de licença prévia da Prefeitura a execução de demolições, desmontes e alerros.

§ . 2º - Para efeito deste Código, a Prefeitura poderá dispensar as pessoas comprovadamente carentes, da apresentação de projetos para construção ou pequena reforma e acréscimo, não dispensando porém a licença prévia, desde que se enquadre nas condições abaixo:

- 1 - área de construção é no máximo 60 m²;
- 2 - não possuam estrutura especial nem exijam cálculo estrutural;
- 3 - obedeçam as disposições deste Código, da Lei do uso e do solo, e outras exigências legais.

§ . 3º - Para a concessão de licença nos casos previstos neste artigo, a Prefeitura responsabilizará pela orientação técnica e fornecimento de projetos padrão ou confecção de croquis de projeto arquitetônico e de instalação.

Art. 2º - A aprovação de projeto, expedição de alvará, licença, alinhamento e nivelamento, bem como a fiscalização não implicam em responsabilidade da Prefeitura quanto a propriedade, segurança e qualidade de serviços, permanecendo exclusiva e única a responsabilidade do proprietário e responsável técnico.

Art. 3º - Para elaboração e apresentação de projetos, os profissionais e as empresas com seus respectivos responsáveis técnicos deverão estar devidamente habilitados e regularmente cadastrados na Prefeitura.

Parág. Único - A prefeitura Municipal estabelecerá a regularização para inscrição e controle dos profissionais e empresas.

CAPÍTULO 2

Apresentação e Aprovação de Projetos

Art. 4º - Para sua aprovação pela Prefeitura, o projeto arquitetônico para construir, reconstruir, acrescentar ou modificar, será examinado pelos departamentos competentes, no atendimento a este código, as leis pertinentes e nos seus aspectos estéticos.

§ 1º - Do ponto de vista estético, a edificação será considerada nos seus aspectos visuais, no quadro das construções vizinhas e do ponto de vista paisagístico.

§ 2º - No caso de terreno não edificado, para elaboração de projeto, o interessado deverá requerer previamente as notas de alinhamento e nivelamento.

Art. 5º - Os projetos serão apresentados em formatos da norma brasileira, em uma via, em cópias, acompanhadas das notas de alinhamento e nivelamento e após o exame, o responsável, em caso de dúvidas, adaptações ou aprovação, será convidado por carta ou notificação atuada na Prefeitura para tomar conhecimento das exigências formuladas ou aprovação.

§ 1º - O responsável técnico, tomará conhecimento das formulações indicadas na cópia apresentada que continuará em poder da Prefeitura e, receberá notificação, indicando as respectivas solicitações e prazo máximo para reapresentação.

§ 2º - As exigências serão sempre que possível feitas em uma única vez.

§ 3º - A Prefeitura poderá mandar proceder ou exigir outras informações de alinhamento e nivelamento.

Art. 6º - Atendidas as solicitações, o responsável reapresentará o projeto, agora em duas vias de cópias, sendo, após conferência, devolvida uma das vias com carimbo de aprovação e a respectiva licença para construção, após pagamento das taxas correspondentes.

§ 1º - A licença para construção será concedida mediante a expedição de um alvará, no qual serão expressos, além do nome do interessado ou interessados, a destinação da obra, localização, prazos de seu início e conclusão e qualquer outra indicação julgada essencial.

§ 2º - Serão concedidos os seguintes prazos, contados sempre a partir da aprovação do projeto, tendo para início, prazo único de 6 (seis) meses.

1 - até 1 000 m² - 18 meses;

2 - de 1 001 m² a 2 000 m² - 24 meses;

3 - de 2 001 m² a 5 000 m² - 30 meses;

4 - acima de 5 000 m² - 36 meses.

§ 3º - Decorrido o primeiro prazo sem que a obra tenha sido iniciada, ou findo o segundo sem que tenha sido concluída, para seu início ou prosseguimento será necessária a renovação do alvará.

§ 4º - Decorridos 24 meses sem que a obra tenha sido iniciada, estará cancelada aprovação.

Art. 7º - Os projetos constarão dos seguintes elementos e escalas mínimas:

a - planta de situação, esc. 1/ 500, contendo indicação exata das divisas, norte verdadeiro ou magnético e projeção da edificação amarrada às divisas e alinhamentos,

b - planta baixa dos pavimentos, esc. 1/ 100, com denominação explícita, cotas de todos os cantos e paredes, cotas gerais da edificação, vãos de iluminação e ventilação, portas e traços indicativos das linhas de cortes;

c - cortes verticais na esc. de 1/ 100;

d - fachadas voltadas para logradouros, esc. 1/ 100;

e - diagrama de cobertura, esc. 1/ 100.

§ 1º - Em função da dimensão e tipo de construção poderão ser exigidos detalhes e seções específicas em escalas adequadas, bem como projetos e memoriais de sistema de combate a incêndio.

§ 2º - Nos projetos de reforma e acréscimo, as paredes existentes serão hachuradas, as constituir sem hachuras e as a demolir tracejadas ou pontiagudas.

§ 3º - A Prefeitura poderá, a qualquer tempo, estabelecer normas complementares para apresentação dos projetos, modelos de carimbos, convenções, detalhes, etc.

CAPÍTULO 3

Da Execução e Conclusão da Obra

Art. 8º - Qualquer obra somente poderá ser iniciada com a devida licença e somente será considerada concluída quando apresentar completas condições de habitabilidade e obediência ao projeto, após a vistoria da Prefeitura mediante requerimento assinado pelo proprietário e RT, dispensado o último nos casos do § 2º do art. 1º.

§ 1º - Condições de habitabilidade são definidas pela solidez, impermeabilizações, vedações, ligações de água, ligações de esgoto ou fossa, esgotamento pluvial, passeio, muros gradis, incêndio e similares conforme as normas técnicas em vigor.

§ 2º - Constatadas alterações no projeto licenciado, será obrigatória a aprovação das modificações.

§ 3º - As fundações deverão ser executadas de maneira a não prejudicar os imóveis vizinhos e a via pública e situarem-se dentro dos limites do lote.

CAPÍTULO 4

Condições Gerais das Edificações

Seção 1

FACHADAS

Art. 9º - Nas edificações construídas no alinhamento de duas vias públicas, a concordância será normal a bissetriz do ângulo formado pelos alinhamentos, a de comprimento variável entre 2,50 m e 4,50 m, podendo este remate ter qualquer forma, desde que inscrito nos alinhamentos citados.

§ 1º - Em edificações de mais de um pavimento esta concordância não será exigida acima do 2º pavimento, desde que qualquer ponto da concordância fique a no mínimo a 3 m dele.

§ 2º - Nos cruzamentos sensivelmente desnivelados ficará a juízo da Prefeitura a determinação da concordância.

Art. 10 - A fachada principal dos edifícios recuados deverá ser preferencialmente paralela ao alinhamento, salvo quando o terreno for de esquina em ângulo agudo, caso em que esta poderá ser normal à bissetriz do ângulo formado pelos alinhamentos.

§ 1º - Considera-se fachada principal a que der para o logradouro mais importante a critério da Prefeitura e, o recuo, sempre medido normalmente ao alinhamento.

§ 2º - Quando as divisas laterais do lote forem oblíquas em relação à via pública, a fachada poderá ser em linha quebrada, com os vértices mais salientes alinhados segundo uma paralela à frente do lote, em recuo regulamentar, salvo considerações estéticas ou funcionais.

Art. 11º - Os edifícios construídos nas divisas e alinhamentos não poderão desaguar sobre os metemos.

Art. 12º - Será permitida a construção de marquises no edifícios construídos no alinhamento.

§ 1º - As marquises devem apresentar altura mínima de 3 metros, não prejudicar a arborização e iluminação públicas, placas de nomenclaturas, não desaguar sobre o logradouro, serem construídas em toda extensão da fachada no alinhamento e se compatibilizar com as existentes na mesma quadra.

Art. 13º - A utilização de todos móveis será regulamentada por decreto.

Seção 2

Classificação dos Compartimentos e Pés - Direitos

Art. 14 - O destino dos compartimentos não será considerado apenas pela sua designação no projeto, mas pela finalidade lógica decorrente da disposição em planta.

Art. 15 - Os compartimentos são classificados em:

- a - compartimentos de permanência prolongada (diurna ou noturna);
- b - compartimentos de utilização transitória;
- c - compartimentos de utilização especial;

Art. 16º - São compartimentos de permanência prolongada: dormitórios, refeitórios, salas de estar, salas de visitas, salas e gabinetes de trabalho, estúdios, escritórios, consultórios, bibliotecas, lojas e sobre lojas, salas de aulas, salões para fins comerciais ou industriais diversos e outros de destinação semelhante.

Art. 17º - São compartimentos de permanência transitória: vestibulos, halls, salas de espera, corredor, caixas de escada, rouparia, copa, cozinha, banho, instalação sanitária, depósito, pilotis, e outros de destinação semelhante.

Art. 18º - São compartimentos de utilização especial aqueles que por sua finalidade não exijam iluminação e ventilação naturais, tais como, câmara escura, frigorífico, adega, armário e outros de natureza especial.

Art. 19º - Os pés direitos mínimos dos compartimentos serão:

- a - 3,50 m para cômodos de destinação comercial, lojas, sub - lojas;
- b - 2,50 m no mínimo e 3,00 m no máximo para as sobre lojas, podendo a mesma ser considerada pela Prefeitura como pavimento se ultrapassado o máximo;
- c - 2,70 m para cômodos de permanência prolongada;
- d - 2,50 m para cômodos de permanência transitória;
- e - 2,30 m para os corredores, halls, vestibulos e garagens.

§ 1º - Para os cômodos de utilização especial, ficará a juízo da Prefeitura o exame de cada caso.

§ 2º - Nas lojas cujo pé direito for de pelo menos 5,50 m, mesmo quando não projetado poderá ser considerado pela Prefeitura, a existência de sobre loja para cancelo da área construída.

§ 3º - As sobre lojas poderão ocupar no máximo 50% da área da loja, considerada inclusive a escada que lhe dá acesso, a estarem pelo menos 3,00 m da frente da loja.

§ 4º - Será tolerado pé direito de 3,00 m entre a loja e a sobre loja.

Seção 3

Corredores

Art. 20º - Os corredores deverão ter as seguintes larguras mínimas:

- a - 1,20 m quando de acesso a edifícios residenciais, comerciais ou de serviços com até 3 pavimentos;
- b - 1,50 m quando de acesso a edifícios com mais de 3 pavimentos ou destinados a locais de reunião;
- c - 1,50 m nos trechos correspondentes a filete dos elevadores;
- d - 1,20 m e até 12,00 m de extensão, quando internos em edifícios de apartamentos ou salas e 1,50 m acima de 12,00 m de extensão;
- e - 0,80 m até 6,00 m de extensão, quando internos em moradias, 1,00 m até 8,00 m e 1,10 m acima de 8,00 m;
- f - 4,00 m em galerias comerciais.

§ 1º - Os corredores em edifícios residenciais e de serviços que ultrapassarem 12,00 m de comprimento, terão largura mínima de 1,50 m e iluminação e ventilação naturais, adequadas a cada 10,00 m.

§ 2º - Os corredores internos das moradias, cujo comprimento ultrapassar 8,00 m deverão ter iluminação e ventilação adequadas.

Seção 4

Dimensão de cômodos

Art. 21º - Os cômodos de permanência prolongada terão área mínima de 7,00 m² e deverão permitir a inscrição, no plano do piso, de um círculo de diâmetro mínimo de 2,50 m.

Art. 22 - As cozinhas terão área mínima de 4,00 m² e deverão permitir a inscrição, no plano do piso, de um círculo de 1,30 m de diâmetro.

Art. 23 - Os cômodos de banho, sanitários e lavatórios, quando em um mesmo compartimento, deverão ter área mínima de 2,40 m² e deverão permitir a inscrição, no plano do piso, de um círculo de 1,20 m de diâmetro.

§ 1º - Os cômodos exclusivamente com vaso e chuveiro poderão ter área mínima de 1,40 m² e largura mínima de 1,10 m.

§ 2º - As instalações sanitárias não poderão ter comunicação direta com cômodos de refeição, copas, cozinhas e despensas.

§ 3º - Toda residência de mais de um dormitório deverá dispor no mínimo, de um compartimento com banho e sanitário com acesso independente dos dormitórios.

Art. 24º - Os cômodos cujas características não se enquadrem nas condições dos artigos da seção 4 mas façam parte do conjunto habitacional de alto interesse social, poderão receber aprovação especial.

Seção 5

Escadas, Rampas e Elevadores

Art. 25º - As escadas deverão ter as seguintes larguras mínimas úteis:

a - 0,80 m quando internos de uma única unidade;

b - 1,20 m em edifícios.

§ 1º - A largura mínima de qualquer escada é medida entre as faces internas dos corrimãos de paredes que as limitarem lateralmente.

§ 2º - As escadas circulares ou de degraus em leque terão raio externo mínimo de 0,90 m.

§ 3º - As escadas em caracol terão diâmetro mínimo de 1,20 m e somente serão permitidas para uso privativo e acesso a um único pavimento.

§ 4º - O palamar intermediário, com o comprimento mínimo de 1,00 m, é obrigatório sempre que o número de degraus exceda a 20 (vinte).

§ 5º - As escadas de utilização coletiva deverão estender - se ininterruptamente do pavimento térreo ao último.

Art. 26º - O comprimento dos pisos das escadas não deverá ser inferior a 0,25 m e a altura dos espelhos a 1,19 m devendo sua rampa máxima situar - se entre 30º (trinta graus) e 45º (quarenta e cinco graus).

Art. 27º - Nenhum ponto de cada pavimento, poderá distar de acesso às escadas mais de 30,00 m.

Art. 28º - Nas edificações em que para acesso aos pontos extremos de menor e maior nível, excluídos terraços, for necessário um número superior a 60 degraus, inclusive palamares, será obrigatório o uso de elevador, não sendo dispensada a escada.

§ 1º - Nestes casos, a Prefeitura poderá exigir seja a escada enclausurada, provida de ante camera e portas corta fogo, que não interfiram quando abertas, com o uso normal da escada.

§ 2º - A escada enclausurada terá caixilhos fixos de iluminação, providos de vidros armados.

§ 3º - A Prefeitura, estabelecerá normas complementares ao uso de escadas enclausuradas.

Art. 29º - As cabinas, câuculos de tráfego, poços e casas de máquinas de elevadores, obedecerão as normas brasileiras em vigor.

Art. 30º - A declividade máxima das rampas será de:

a - uso normal - 12%;

b - hospitais e deficientes físicos - 6%;

c - veículos - 22%.

§ 1º - Independente do uso de rampa, acima de dois pavimentos é obrigatória a presença de escada.

§ 2º - Nos edifícios públicos ou de uso coletivo poderá ser exigida rampa ou outras facilidades para acesso de deficientes físicos.

§ 3º - A mudança de direção das rampas de pedestres será concordada por palamares.

Seção 6

Isolação e Ventilação

Art. 31º - Todo compartimento deverá dispor de abertura para iluminação e ventilação comunicando - se com o logradouro ou espaço interno do lote.

§ 1º - Excluem - se da obrigatoriedade da iluminação e ventilação diretas:

a - vestibulos e salas de espera, desde que exista comunicação permanente por abertura com dimensões regulamentares, comunicando - se com comodo conveniente iluminado e ventilado.

b - caixas de escada de uma única habitação;

c - sanitários e micrórios de edificios não residenciais, com a área máxima de 2,50 m², providos de poços de ventilação adequado;

d - sub - solos destinados a garagens ou depósitos, providos de poços de ventilação adequados;

e - corredores, de acordo com o permitido no art. 20º ;

f - compartimentos que, pela sua utilização, justifiquem a inexistencia de iluminação e ventilação naturais, tais como, cinemas, laboratórios fotográficos e similares, desde que disponham de ventilação mecanica ou ar condicionado.

Art. 32 - Estarão dispensados de iluminação direta, os banheiros, sanitários, cozinhas, copas, dispensas e semelhantes, iluminados e ventilados através de área de serviço ou circulação externa, desde que respeitadas as áreas mínimas de cada compartimento e, as aberturas nas referidas áreas correspondam às áreas dos compartimentos iluminados e ventilados através delas.

Parágrafo Único - Para aplicação deste artigo é necessário que os comodos distem um máximo de 3,00 m da área de iluminação e ventilação.

Art. 34º - Nenhuma abertura será considerada como iluminando e ventilando partes de compartimentos que ficarem a mais de 3 (tres) vezes a distancia entre o piso e a parte inferior da respectiva verga.

§ 1º - A altura máxima das vergas será de $\frac{1}{6}$ do pé direito.

§ 2º - Nos casos do art. 32, ou nos casos em que a abertura for para área fechada, a distancia fixada neste artigo ficará reduzida para 2 (duas) vezes.

§ 3º - A distancia fixada pelo presente artigo poderá ser aumentada para 3 (tres) vezes o pé direito, quando as aberturas não possuirem vergas, abrangerem 80% da largura da parede e não derem para área fechada ou não se situarem em recentrancias de área.

Art. 35º - Para efeito de iluminação e ventilação, os compartimentos poderão prevalecer - se de recentrancias formadas pelo prédio junto as áreas, desde que caracterizada sua integração à mesma.

Art. 36º - As aberturas dos comodos de permanencia prolongada, confrontantes, em economia distintas, não poderão ter entre elas, distancia inferior a 3,00 m, mesmo pertencendo à mesma edificação.

Seção 7

Áreas de Iluminação e Ventilação

Art. 37º - As áreas de iluminação e ventilação caracterizam-se por: área principal aberta, área principal fechada e área secundária.

§ 1º - A área principal é aquela para qual devem se abrir os vãos de iluminação e ventilação dos cômodos de permanência prolongada.

§ 2º - Área secundária é aquela para qual podem se abrir os vãos de iluminação e ventilação dos cômodos de permanência transitória.

Art. 38º - Uma área principal é considerada aberta, quando um dos lados do seu perímetro se comunica, sem interrupção com uma área externa, e que apresenta em toda a sua extensão, medidas mínimas que a configuram como principal, requisito exigido também para o ponto de comunicação.

§ 1º - Considera-se externo, tanto o logradouro como a parte posterior dos prédios recuados.

§ 2º - O lado formado pela divisa será sempre considerado fechado.

Art. 39º - Área fechada é a que se caracteriza pelo perímetro fechado em todos os seus lados, ou que se comunica de forma insuficiente com uma área aberta.

Art. 40º - É admissível a cobertura das áreas, desde que apresentem superfície total pelo menos 50% superior a área mínima exigida e apresentem área efetiva de iluminação e ventilação adequadas conforme art. 33º.

Art. 41º - As áreas principais fechadas deverão ter no mínimo 8 m² e permitir a inscrição de um círculo de 2,50 m de diâmetro ao nível do piso do primeiro pavimento e atender, 2,75 m ao nível do 2º, 3,00 m ao nível do 3º, 4,00 m ao nível do 4º e 4,50 m ao nível do 5º.

Art. 42 - As áreas principais abertas deverão permitir a inscrição de um círculo de 1,50 m de diâmetro ao nível do piso do 1º pavimento e atender, 1,75 m ao nível do piso do 2º, 2,25 m ao nível do 3º, 2,75 m ao nível do 4º e 3,30 m ao nível do 5º.

Art. 43º - As áreas secundárias deverão ter área mínima de 3,00 m² e permitir, ao nível do piso do 1º pavimento a atender a inscrição de um círculo de 1,50 m, 1,75 a nível do 2º, 2,00 m ao nível do 3º, 2,20 m ao nível do 4º e 2,50 m ao nível do 5º.

Art. 44º - Quando ocorrer um número maior de pavimentos, nos casos de terrenos em declive para o fundo, previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, os diâmetros referidos nos artigos 41, 42 e 43 sofrerão acréscimo de 20% a cada pavimento acima do 5º.

Art. 45º - Será permitida a conjugação de áreas principais e secundárias.

Art. 46º - Nas áreas principais abertas será permitida a variação de diâmetro em função do pavimento considerado, desde que abranjam no mínimo dois pavimentos sucessivos.

Seção 3

Dimensionamento dos Vãos das Janelas e Portas

Art. 47º - Os vãos das janelas deverão ter as seguintes áreas totais mínimas:

a - $\frac{1}{12}$ (um sexto) da superfície de cada compartimento de permanência prolongada quando atendido por área fechada e $\frac{1}{11}$ (um oitavo) quando por área aberta;

b - $\frac{1}{12}$ (um quinto) da superfície de cada compartimento de utilização transitória, quando atendido por área fechada e $\frac{1}{11}$ (um oitavo) quando por área aberta.

Art. 48º - O dimensionamento dos vãos das portas deverá obedecer altura de pelo menos 2,00 m e as larguras mínimas seguintes:

- a - 0,80 m quando da entrada principal de via pública;
- b - 1,10 m ou 0,60 m por folha de entrada de edifícios;
- c - 0,70 m quando em entradas de serviços, cozinhas e quartos de permanência prolongada;
- d - 0,60 m quando de acesso a compartimentos de utilização transitória.

Seção 9

Iluminação e Ventilação Indiretas e Artificiais

Art. 49º - As aberturas para o exterior poderão ser dispensadas nos casos expressamente previstos nesta lei, desde que asseguradas as condições de habitabilidade.

Art. 50º - Os poços de ventilação deverão satisfazer os seguintes requisitos:

- a - terem seção transversal com área mínima de 1,10 m² e permitir a inscrição de um círculo de 0,60 m de diâmetro;
- b - terem comunicação, na base, com o exterior ou áreas abertas, com o comprimento máximo de 15,00 m, por abertura no mínimo de $\frac{1}{3}$ (um terço) da seção transversal;
- c - serem visitáveis e dotadas de escada tipo marinho em toda altura.

Parágrafo Único - No caso de edificações com mais de cinco pavimentos conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, o acréscimo na superfície da seção transversal será de 0,20 m² por pavimento.

Art. 51 - A ventilação por meio de forro falso e através de compartimento contíguo, deverá observar as seguintes exigências:

- a - A abertura de ventilação ser feita em toda largura da parede, e não ser inferior a 0,90 m, nem ter altura livre inferior a 0,40 m;
- b - a abertura de ventilação devidamente protegida da entrada de objetos e água pluvial.

Parágrafo Único - A redução do pé direito do compartimento onde for colocado o forro falso não poderá ser inferior ao mínimo estabelecido nesta lei.

Art. 52º - As instalações de renovação ou condicionamento de ar não excluem as exigências de ventilação e iluminação naturais, nem das dimensões exigidas, salvo compartimentos de utilização especial, a juízo da Prefeitura, podendo ser exigida a apresentação de projetos e memoriais respectivos.

Seção 10

Tipos de Edificação

1 - Habitações unifamiliares

Art. 53º - Qualquer edificação unifamiliar, deverá ser constituída de no mínimo, sala, dormitório, cozinha e sanitário com banho.

Parágrafo único - A juízo da Prefeitura, poderão receber aprovação especial, conjuntos habitacionais de interesse social, com habitações tipo embrião, de quarto e sala incorporados em um único ambiente.

Art. 54º - As edificações unifamiliares deverão obrigatoriamente:

- a - ocuparem no máximo 50% da área do terreno em projeção, incluindo inclusive dependências separadas de serviço, e apresentarem área máxima de construção igual a área do terreno;
- b - estarem recuadas, salvo garagens no alinhamento previstas na Lei do Uso do Solo, 3 m do logradouro;
- c - apresentarem vedações constituídas por muro com altura mínima de 1,80 m em relação aos vizinhos e muro, mureta ou gradil com altura mínima de 0,80 m em relação ao logradouro.

2 - Habitações conjugadas

Art. 55º - Habitações conjugadas, constituem mais de uma habitação em um mesmo lote ou conjunto de lotes, agrupadas, em um ou mais níveis em um máximo de três.

§ 1º - Além das exigências do art. anterior, deverão constituir um único conjunto arquitetônico.

§ 2º - Cada unidade, deverá dispor de fração ideal mínima de 90 m².

3 - Edifícios de apartamentos

Art. 56º - Todo e qualquer edifício de apartamentos, além do previsto neste código e na Lei de Uso do Solo deverá atender ainda as seguintes exigências:

- a - cada unidade, deverá, além do previsto no art. 53º, dispor de área de serviço com tanque;
- b - ter, junto a entrada principal, lugar destinado a portaria;
- c - ter no mínimo uma escada servindo todos os pavimentos.

§ 1º - Será permitida a construção de comodo para portaria não computada no limite máximo de projeção com dimensões exclusivas para tal fim, no alinhamento ou nas divisas laterais.

§ 2º - Poderá haver agrupamento de edifícios, em lote ou lotes, formando conjuntos, desde que caracterizado um único e harmonico conjunto arquitetônico.

Art. 57º - Nos edifícios de uso misto, com uso residencial, será exigido:

- a - acesso e hall independente das lojas ou salas, admitindo se porém a comunicação dos halls;
- b - escada ou elevador independente para uso residencial;
- c - não intercalar pavimentos de serviços com pavimentos residenciais.

4 - Lojas

Art. 58º - Para os edifícios de lojas, além do disposto neste código e na Lei de Uso do Solo, será exigido:

- a - as lojas ou serviços ao nível do logradouro deverão ter área mínima de 18 m² se o acesso for direto da rua e 10 m² se o acesso for por galerias internas;
- b - terem portas de entrada com largura nunca inferior a 2 m;
- c - terem aberturas de iluminação e ventilação nunca inferiores a $\frac{1}{12}$ (um doze avos) da área do piso;
- d - terem instalações sanitárias com no mínimo vaso e bunita.

§ 1º - As galerias internas, poderão, além de permitir acesso a lojas internas, ligar vias através de edifícios, devendo satisfazer os seguintes requisitos:

a - terem largura mínima de 4 m;

b - não servirem de hall para elevadores ou escadas;

c - apresentarem iluminação natural, por aberturas ou clarabóias, com área de no mínimo $\frac{1}{12}$ (um doze avos) da área do piso, podendo eventual exesso ser usado para iluminação de lojas contíguas;

d - se o retorno para o mesmo logadouro, sua profundidade não ultrapasse 10 vezes sua largura.

5 - Salas

Art. 59º - Para os pavimentos de salas, exige-se instalações sanitárias para ambos os sexos.

6 - Hotéis e pensões

Art. 60º - Além dos dispositivos que lhes forem aplicáveis, deverá atender pelo menos as exigências mínimas de classificação da EMBRATUR - Empresa Brasileira de Turismo.

7 - Estabelecimento de ensino

Art. 61º - Além dos dispositivos que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer as exigências dos órgãos oficiais, a nível municipal, federal e estadual.

8 - Hospitais e casas de saúde

Art. 62 - Além dos dispositivos que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer as exigências específicas a nível municipal, federal e estadual.

9 - Postos de serviço

Art. 63º - Além dos dispositivos que lhes forem aplicáveis, deverão atender as exigências do CNP - Conselho Nacional do Petróleo.

10 - Edificações especiais

Art. 64º - São consideradas edificações especiais, as não regulamentadas nesta lei, tais como: supermercados, galpões industriais, cinemas, teatros, centros atacadistas, terminais de transporte, edifícios de garagens, templos, necrotérios, clubes, ginásios cobertos e similares.

§ 1º - Os interessados nestas edificações, deverão consultar previamente a Prefeitura e os projetos receberão aprovação especial.

Art. 65º - É facultado à Prefeitura a exigência de sistemas de prevenção contra incendio.

Seção II

Construções Irregulares

Art. 66º - Qualquer obra, em qualquer fase, não possuindo o respectivo alvará, estará sujeita a embargo, multa e demolição.

Art. 67º - A fiscalização, no âmbito de sua competência, expedirá notificações e autos de infração ao proprietário ou responsável técnico, para cumprimento das disposições deste código.

§ 1º - As notificações, com prazo para atendimento, serão para cumprimento de alguma exigência acessória, tal como regularização de projeto, falta de documentos na obra, prazos de alvará e semelhantes.

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

Art. 68º - São casos de imediata atuação:

- a - início da obra sem licença;
- b - embargos, em função dos casos previstos no art. 67.

Art. 69º - Qualquer obra em andamento poderá ser embargada, sem prejuízo de outras sanções quando:

- a - obra em execução sem alvará;
- b - não obediência ao projeto aprovado;
- c - não observância a alinhamento e nivelamento;
- d - não atendimento a notificação;
- e - estiver em risco sua estabilidade.

Art. 70º - A Prefeitura poderá interditar provisória ou definitivamente as construções que ameacem outras construções ou o público e o pessoal da obra.

Parágrafo Único - Não atendida a interdição, não realizada a intervenção ou indeferido recurso, proceder-se-á a competente ação judicial.

Seção 12

Multas

Art. 71º - A aplicação das penalidades previstas na seção 11, não exime o infrator do pagamento da multa.

Art. 72º - As multas serão calculadas por meio de percentuais da Unidade Fiscal (UF) de acordo com a seguinte tabela:

- 1 - iniciar ou executar obras sem licença
- 2 - executar obra em desacordo com o projeto
- 3 - construir em desacordo com o alinhamento
- 4 - omitir no projeto elementos que caracterizem a necessidade de obras de contenção
- 5 - demolir sem licença
- 6 - não manter no local projeto ou alvará
- 7 - deixar materiais sobre o logradouro além do tempo para descarga ou remoção

- 8 - ocupação sem baixa ou habita-se;
- 9 - mudança de destinação sem prévia licença;
- 10 - prazo de alvará esgotado;
- 11 - responsável técnico não registrado na Prefeitura;
- 12 - numeração irregular;
- 13 - avarias sem correção no logradouro.

Seção 13

Disposições Finais

Art. 73º - A numeração de qualquer prédio ou unidade residencial será estabelecida pela Prefeitura.

Parág. Único - É obrigação do proprietário a colocação de placa de numeração que deverá ser fixada em local visível.

Art. 74º - É obrigação do proprietário a colocação de caixa de correios.

Art. 75º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Santana do Paraíso, 17 de julho de 1.998.



HELVÉCIO MATIAS DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal