



REVISÃO DA MINUTA DO COE

Mairiporã - SP
Outubro/2023

NOVO CÓDIGO DE OBRAS

O que é um Código de Obras?

O Código de Obras e Edificações (COE) é o instrumento que disciplina as regras gerais de **licenciamento** da atividade edilícia, bem como de fiscalização da execução, manutenção e utilização de obras e equipamentos.

Além disso, estabelece **normas edilícias específicas** a serem observadas no Município de Mairiporã, em complemento às fixadas por Normas Técnicas relacionadas à matéria.

Sumário

CAPÍTULO I: DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	5
CAPÍTULO II: DAS RESPONSABILIDADES	5
Seção I: Da Prefeitura	5
Seção II: Do Proprietário ou Possuidor	6
Seção III: Dos responsáveis Técnicos	7
CAPÍTULO III: DO LICENCIAMENTO DE OBRAS	9
Seção I: Disposições Gerais	9
Seção II: Da certidão de uso do solo	10
Seção III: Dos documentos a serem apresentados para licenciamento de obras	10
Seção IV: Do requerimento	11
Seção V: Do projeto	12
Seção VI: Das taxas	16
Seção VII: Dos prazos de aprovação de projetos, expedição de alvarás e habite-se	17
Seção VIII: Do alvará	18
Seção IX: Das condições para modificar e substituir o projeto aprovado	19
Seção X: Da licença de obras parciais e demolições	20
Seção XI: Dos Imóveis em Situação de Risco	21
Seção XII: Da regularização de obras e edificações existentes	22
Seção XIV: Do projeto de terraplenagem e drenagem	25
Seção XV: Das Obras Especiais	26
Seção XVI: Da Fiscalização	27
CAPÍTULO IV: OBRIGAÇÕES DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS	28
Seção I: Das disposições gerais	28
CAPÍTULO V: DAS NORMAS TÉCNICAS	32
Seção I: Das disposições gerais	32
Seção II: Dos Compartimentos	32
Seção III: Da iluminação e ventilação das edificações	34
Seção IV: Dos sanitários em edificações comerciais ou de uso público	34
Seção V: Das Escadas	34
Seção V: Das Rampas	35
Seção VI: Corredores e Saídas	35
Seção VII: Elevadores	36
Seção VIII: Das obras complementares das edificações	36

Seção XIV: Das Vagas.....	39
Seção XIV: Das Instalações Gerais.....	39
Seção XV: Do escoamento e armazenamento de águas pluviais	39
Seção XVI: Das instalações prediais de água e esgoto	40
CAPÍTULO V: DOS MATERIAIS.....	41
CAPÍTULO VI: DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES	42
CAPÍTULO VI: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	46
ANEXO 1	46

MANUATA

(MINUTA)

CAPÍTULO I: DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º Fica aprovado o Código de Obras e Edificações do Município de Mairiporã, que disciplina as regras gerais a serem observadas no projeto, no licenciamento, na execução, e na utilização de obras e edificações, bem como os respectivos procedimentos administrativos e fiscalizatórios, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal pertinente.

Artigo 2º As normas previstas neste Código de Obras e Edificações deverão ser aplicadas sem prejuízo das disposições contidas no Plano Diretor, da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo e do Código de Posturas do Município de Mairiporã.

Artigo 3º Este código tem como objetivos:

- I**- Orientar os projetos e as execuções das obras e edificações no Município de Mairiporã, visando o progressivo aperfeiçoamento da construção e o aprimoramento da arquitetura das edificações;
- II** - Assegurar a observância e promover a melhoria dos padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade, acessibilidade, sustentabilidade e conforto das edificações de interesse para a comunidade;
- III** – Garantir clareza no processo de licenciamento de obras.

CAPÍTULO II: DAS RESPONSABILIDADES

Seção I: Da Prefeitura

Artigo 4º Aos setores responsáveis da Prefeitura de Mairiporã, compete cumprir as disposições deste Código, referente ao licenciamento e fiscalização, podendo incorrer em pena de responsabilidade, em caso de violação das normas estabelecidas.

Parágrafo 1º - A prefeitura deverá seguir os prazos estabelecidos por este código.

Parágrafo 2º - A prefeitura poderá fiscalizar e autuar as obras irregulares e clandestinas.

Parágrafo 3º - A prefeitura deverá fiscalizar as obras no momento do habite-se.

Parágrafo único - A Prefeitura não se responsabilizará por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência de projeto, execução ou utilização das edificações.

Artigo 5º Cabe à prefeitura o direito de indagar sobre obras de construção e dos seus elementos componentes, podendo recusar aqueles que forem julgados inadequados, inconvenientes ou que puderem propiciar burla relativa à lei dos pontos de vista de higiene, salubridade, acessibilidade, segurança e vizinhança.

Seção II: Do Proprietário ou Possuidor

Artigo 6º Considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade registrado em cartório de registro imobiliário.

Artigo 7º Considera-se possuidor a pessoa física ou jurídica que está na posse legal de imóvel, devidamente comprovada por instrumentos legais.

Artigo 8º Para os efeitos desta lei complementar, é direito do proprietário ou possuidor requerer, por meio de seu responsável técnico, perante a prefeitura, licença para realizar obras e edificações no imóvel, desde que esteja de acordo com as legislações edilícias e urbanísticas vigentes.

Artigo 9º Poderá o possuidor exercer o direito previsto no caput do anterior, desde que detenha quaisquer dos seguintes documentos:

- I-** Compromisso de compra e venda devidamente registrado no cartório de registro de imóveis, comprovando a vinculação;
- II-** Escritura de posse;
- III-** Certidão do cartório de registro imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor “ad usucapionem”.

Parágrafo 1º - No caso previsto no inciso I do art. 9, deverá ser juntada cópia do título de propriedade demonstrando a exatidão das informações relativas ao imóvel objeto do contrato.

Parágrafo 2º - Em qualquer caso, o requerente responde civil e criminalmente pela veracidade do documento apresentado, não implicando sua aceitação em reconhecimento, por parte da prefeitura, do direito de posse sobre o imóvel.

Artigo 10º Aos proprietários ou possuidores cabem:

- I** – Providenciar um profissional técnico devidamente habilitado para elaborar o projeto e acompanhar do início ao término da obra;
- II** - Proceder todos os tramites de licenciamento de obras;
- III** - Seguir estritamente o projeto aprovado pela prefeitura;
- IV** – Notificar a prefeitura caso ocorra a ausência do profissional responsável técnico;
- V** – Garantir a manutenção das condições de estabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade do imóvel, suas edificações e equipamentos.

Artigo 11º Ao proprietário ou compromissário e ao responsável técnico pela execução da obra, cabe a responsabilidade exclusiva e solidária, pelos danos que causem ou venham a causar a terceiros.

Seção III: Dos Responsáveis Técnicos

Artigo 12º Toda obra deverá ter dois profissionais devidamente habilitado perante o Conselho de Fiscalização de Exercício Profissional; podendo ambas funções serem exercidas pelo mesmo profissional; sendo um responsável pela autoria do projeto, denominado de autor, e outro responsável pela execução da obra, denominado de responsável técnico pela obra.

Artigo 13º Consideram-se legalmente habilitados para projetar e construir, os profissionais que atendam às exigências da legislação federal pertinente e estejam devidamente registrados na Prefeitura do Município de Mairiporã.

Artigo 14º O autor do projeto é responsável pelas elaborações de projetos segundo as normas e leis pertinentes e por recolher o devido documento de responsabilidade técnica.

Parágrafo Único - Fica assegurado ao autor do projeto o direito de acompanhamento da obra e notificar a prefeitura caso haja descumprimento do projeto aprovado ou alguma desconformidade com as normas técnica.

Artigo 15º Ao Responsável Técnico pela execução cabe:

- I**- recolher o devido documento de responsabilidade técnica;
- II** - Executar a obra conforme projeto aprovado;
- III** - Executar a obra em observância às normas da ABNT;

- IV** - Acompanhar obra do início ao término;
- V** - Garantir segurança e salubridade da obra;
- VI** - Instalar placa de obra conforme as disposições deste código;
- VII** - Notificar a prefeitura caso haja descumprimento do projeto aprovado ou alguma desconformidade com as normas técnicas;
- VIII** - Atestar as condições de segurança, salubridade, acessibilidade da obra e conformidade ao projeto aprovado no momento da solicitação do habite-se.

Artigo 16º A responsabilidade sobre projetos, instalações e execuções cabe exclusivamente aos profissionais através das Anotações de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, não assumindo o Município qualquer responsabilidade técnica sobre qualquer destas partes ou sua totalidade, embora tramite a aprovação dos projetos e execute a fiscalização das obras, visando a conformidade das mesmas com a legislação em relação ao uso, zoneamento, ocupação e aos aspectos urbanísticos.

Artigo 17º Havendo necessidade será admissível substituir o profissional responsável pela execução do projeto aprovado, ou execução da obra, devendo o interessado requerer a baixa da ART ou RRT e apresentar a nova ART ou RRT e declaração atestando que o novo profissional assumirá a responsabilidade pela execução conforme projeto aprovado, juntamente com o Alvará de Construção da respectiva obra.

Parágrafo 1º - É obrigatória a substituição do responsável técnico em caso de impedimento de atuação.

Parágrafo 2º - A obra deverá permanecer paralisada quando a baixa e a assunção de Responsabilidade Técnica ocorrer em épocas distintas.

Parágrafo 3º - A prefeitura se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração ou substituição de projeto.

Parágrafo 4º - Quando o profissional realizar a baixa da ART ou RRT por motivos de cancelamento de contrato de prestação de serviço com o contratante ou qualquer outro motivo em que o mesmo não ficará mais como responsável técnico da obra, e não comunicar o contratante, a Prefeitura e Conselhos, este continuará sendo considerado como responsável técnico legal da obra.

CAPÍTULO III: DO LICENCIAMENTO DE OBRAS

Seção I: Disposições Gerais

Artigo 18º As especificações deste Código aplicam-se a todas as obras de **terraplenagem**, muro de arrimo, edificação, demolição, ampliação, reforma e modificação de edificações previstas nesta legislação.

Artigo 19º Dependem de licenciamento e são proibidas de iniciarem sem que o interessado possua o alvará ou licença especial expedido pela Prefeitura as seguintes obras:

- I – Obras novas:** construção em terreno não edificado ou no qual ocorreu demolição total.
- II** – **Ampliações:** qualquer obra que resulte no aumento da área construída.
- III** – **Restauro:** obras em edificações classificadas como bem tombado em esfera municipal, estadual ou federal ou em zonas envoltórias de bens tombados e deverá ser precedido de avaliação específica quanto à intervenção pretendida.
- IV** – **Demolição:** total ou parcial.
- V** – **Obras especiais:** obras especiais que não se caracterizem nos demais itens.

Artigo 20º Ficam dispensadas de licenciamento, as seguintes obras:

- I-** Pintura interna e externa de edifícios;
- II** – Construção e reparos de passeios, segundo padrões definidos pela Prefeitura;
- III** – Construção de muro de divisa entre lotes e muro frontal;
- IV** – Reparos no revestimento ou pisos das edificações;
- V** – Reparos ou substituição de telhados;
- VI** – Reparos de instalações elétricas ou hidráulicas;
- VII** – Reparos internos nas edificações ou substituição de esquadrias, portas e janelas;
- VIII** – Obras complementares em edificações já licenciadas, que não resultem em área computável, conforme definições desde código;
- IX** – Construções temporárias e/ou removíveis como stands de venda de imóveis, ou similares, com permanência de até 90 dias, respeitadas as normas federais, estaduais e municipais correlatas;
- X** – Instalação de trailer ou food truck, respeitadas as normas federais, estaduais e municipais correlatas.

Parágrafo Único - Quaisquer dos itens deste artigo em imóveis que sejam tombados ou em processo de tombamento ou localizados em áreas envoltórias de proteção a bens tombados, a nível municipal, estadual ou federal devem atender as normas emitidas pelos órgãos responsáveis pelo tombamento.

Artigo 21º Qualquer obra que venha a causar interferência no trânsito e ou possa causar risco a terceiros, deve ser comunicada ao setor competente da Prefeitura, mesmo que dispensadas de aprovação.

Seção II: Da certidão de uso do solo

Artigo 22º A requerimento do interessado a prefeitura fornecerá, através de pedido de certidão, informações sobre o zoneamento relativo ao local onde pretende construir, para que esta informação possa ser adicionada ao carimbo da folha do projeto.

Artigo 23º O prazo para análise e emissão da certidão será de 20 dias, podendo sofrer alterações caso haja necessidade de complementação das informações prestadas.

Artigo 24º O prazo de validade da certidão é de 180 dias.

Artigo 25º O requerente deverá preencher documento próprio padrão da prefeitura, com os dados do local e informações pessoais, juntando a este:

I- Cópia atual da matrícula do cartório de registro de imóveis;

II - Capa do IPTU constando área e local do terreno;

III - Croquis de localização, com coordenadas UTM quando se tratar de áreas rurais.

Seção III: Dos Documentos a Serem Apresentados Para Licenciamento de Obras

Artigo 26º Para a Aprovação do Projeto e Emissão do Alvará é necessária a apresentação dos seguintes documentos:

I- Matrícula do imóvel registrada em Cartório de Registro de Imóveis, dentro da validade (180 dias) no ato do protocolo ou comprovação legal do direito de posse;

- II** - Documento de Responsabilidade Técnica do autor do projeto;
- III** - Documento de Responsabilidade Técnica do responsável técnico pela execução ou direção da obra;
- IV** - Projeto conforme modelo em Anexo I.
- V** - Quando se tratar de licenciamento envolvendo imóveis que sejam tombados ou em processo de tombamento ou localizados em áreas envoltórias de proteção a bens tombados, a nível municipal, estadual ou federal devem apresentar aprovação emitidas pelos órgãos responsáveis pelo tombamento.
- VI** - Quando a obra necessitar de corte e aterros que exijam a construção de muros de arrimo, o mesmo deverá apresentar o devido documento de responsabilidade técnica.
- VII** - Em área de mananciais o interessado deverá apresentar projeto aprovado pela Secretaria Estadual ou Municipal do Meio Ambiente, de acordo com a sua competência e o seu respectivo Alvará de Licença Ambiental, expedido pelo órgão competente, ou a sua dispensa, o que couber.
- VIII** - Em áreas de proteção ambiental – APA ou áreas de preservação permanente - APP, projeto que apresente ou se identifique supressão de vegetação, supressão de maciço vegetal e ou movimentação de terra, o interessado deverá apresentar as devidas licenças ou alvarás, emitido pela Secretaria Estadual ou Municipal do Meio Ambiente, conforme a sua competência.

Parágrafo único - Poderão ser solicitados, além dos documentos e projetos supracitados, outros que se fizerem necessários para a perfeita análise e compreensão do pedido requerido.

Artigo 27º Para o caso de ampliação e/ou alteração de edificações deverá ser apresentado, além dos documentos supracitados, cópia do projeto anteriormente aprovado.

Artigo 28º Para o caso de Renovação de Alvará de Construção deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I** – Documento de responsabilidade técnica pela execução ou direção da obra dentro do prazo de validade;
- II** - Alvará anterior;
- III** – Documento de propriedade atualizado.

Seção IV: Do requerimento

Artigo 29º O requerimento deverá ser realizado através da plataforma Planta Online, disponível no site da Prefeitura Municipal ou aquela que possa substituí-la.

Parágrafo único - A solicitação deverá ser requerida pelo responsável técnico pelo projeto, procurador legalmente constituído, despachante ou empresa/construtora, pessoa jurídica contratada.

Seção V: Do Projeto

Artigo 30º Os projetos somente poderão ser aceitos quando legíveis e de acordo com as normas usuais de desenhos arquitetônicos e representação gráfica conforme modelos em anexo.

Parágrafo 1º No canto inferior direito do papel será desenhado um quadro-legenda (selo padrão), com 18,5 cm de largura por 29,7 cm de altura, já inclusas as bordas de 1cm em toda a borda do quadro-legenda, onde deverão ter espaços específicos para os seguintes dados:

I - Tipo de projeto (Simplificado ou Completo);

II - **Número da página**, em ordem crescente, e o número total de páginas (Ex: 1/3, onde 1 é o número da página e 3 é o número total de páginas);

III - **Natureza da obra** (construção, reforma, ampliação, restauro, regularização, demolição); e tipo de ocupação (residencial, comercial ou serviço, institucional, industrial ou misto);

IV - **Dados do proprietário** e ou proprietários do imóvel;

V - **Local da obra** (Rua, número, lote, quadra, loteamento, inscrição municipal) e zoneamento;

VI - **Quadro de áreas** contendo:

- a. Área do terreno;
- b. Áreas das edificações já existentes;
- c. Áreas da construção a ser edificada, regularizada ou ampliada, discriminadas por pavimentos;
- d. Taxa de ocupação;
- e. Coeficiente de aproveitamento;
- f. Taxa de permeabilidade;
- g. Taxa de cobertura vegetal.

VII - espaço reservado para a assinatura do proprietário ou possuidor ou representante legal, do autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra com os respectivos números do Órgão de Fiscalização Profissional juntamente com número da ART ou RRT correspondente e do registro na Prefeitura;

VIII - As declarações conforme modelo; Anexo III

IX - Planta de situação, sem escala, com o nome das ruas e lotes confrontantes com o quarteirão e com a indicação do norte magnético;

X - Espaço destinado a carimbos de aprovação dos órgãos competentes.

Parágrafo único – os índices mencionados no inciso VI, itens d, e, f e g devem ser apresentados em comparação entre os índices para a zona pertencente ao imóvel com os índices aplicados em projeto. Caso haja outorga onerosa mencionar “sob outorga”.

Artigo 31º Os projetos deverão ser apresentados Simplificado ou Completo, conforme categoria de edificação:

I – Projeto Simplificado: Modelo padrão de representação sintética do projeto arquitetônico em prancha única, para as seguintes categorias de edificação:

- a. **Residencial unifamiliar;**
- b. **Residencial Multifamiliar Horizontal de até nove unidades e vertical até dois pavimentos;**
- c. **Comercial ou serviço;**
- d. **Industrial;**

II - Projeto Completo: O projeto arquitetônico Completo é a representação gráfica completa do projeto arquitetônico, para as seguintes categorias de edificação:

- a. **Locais de reuniões;**
- b. **Residencial Multifamiliar Horizontal com mais de nove unidades e vertical com mais de dois pavimentos;**
- c. **Quando solicitado pela prefeitura.**

Artigo 32º O projeto simplificado compreende:

I- Selo Padrão conforme Anexo II

II - Planta de locação, em escala adequada a legibilidade do projeto conforme Anexo II, contendo no mínimo:

- a. O contorno da edificação em todos os pavimentos devidamente cotada;
- b. A indicação dos pavimentos;
- c. Indicação das cotas de nível do terreno, de implantação, bem como de todos os pavimentos;
- d. Os afastamentos e recuos da construção em relação as divisas e ao alinhamento do lote, e entre as edificações;
- e. Locação das vagas de estacionamento;
- f. A indicação da área permeável, devidamente cotada;
- g. Indicação de faixa *non aedificandi* de servidão, das áreas de preservação permanente – APP e outras quando houver;
- h. Indicação dos elementos comentados da implantação da edificação no terreno, tais como taludes, arrimos, rampas, entre outros;
- i. Projeções de todos os elementos distintos entre si, que compõem a edificação, tais como sacadas, varandas, telhados e outros elementos arquitetônicos, indicando as áreas cobertas e descobertas;
- j. Indicação do passeio, guia rebaixada e dos acessos de pedestres e veículos a edificação, bocas de lobo, postes e árvores no passeio defronte ou circundante ao lote;
- k. Esquema de escoamento de águas pluviais e esgotamento sanitário.
- l. Rotas de acessibilidade quando for o caso.
- m. Representação da elevação principal;
- n. Quadro de áreas descrevendo a quantidade e tipologia dos espaços.

III - Corte esquemático, contendo no mínimo:

- a. Indicação de perfil natural do terreno;
- b. Indicação de cortes e aterros, quando houver;
- c. Indicação de cotas de altura dos pavimentos e de altura total da edificação;
- d. Indicação dos muros de divisa, cotado;

IV - Levantamento planialtimétrico.

Artigo 33º O Projeto Completo compreende:

I- Selo padrão conforme Anexo I;

II - Planta baixa cotada, escala 1:100 ou escala que garanta o entendimento do projeto, de cada pavimento e compartimento, discriminando sua destinação, dimensões externas e internas, esquadrias, recuos, cotas de nível, contorno do

terreno, indicação de via pública, projeção da cobertura ou pavimento superior e indicação de norte magnético;

III - Planta de cobertura, cotada em escala 1:100 ou escala que garanta o entendimento do projeto;

IV - Cortes longitudinal e transversal, cotados, de divisa a divisa do terreno, escalas 1:100 ou escala que garanta o entendimento do projeto, em número suficiente para perfeita compreensão, numeração de cada pavimento, perfil natural do terreno, corte e aterro para implantação da edificação, dimensões externas e altura total, tipo de cobertura e sua inclinação, sendo que pelo menos um dos cortes, no mínimo, deverá passar por escadas, elevadores, área molhada;

V - Elevações voltada a (s) via (s) pública da (s) construção (s) em escala 1:100 ou escala que garanta o entendimento do projeto;

VI - Implantação com curvas de nível a cada metro conforme levantamento planialtimétrico, indicando a linha norte-sul orientada, existência de árvores, bocas de lobo e postes no passeio e o acesso de veículos e necessidade de rebaixo de guia;

VII - o destino das águas servidas de esgoto indicando precisamente na planta a posição da fossa séptica, de acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT/NBR, filtro anaeróbico e do poço absorvente, quando na via pública não existir rede de esgotos.

Parágrafo 1º - Havendo repetição da planta baixa de diversos pavimentos é suficiente a apresentação da planta baixa do pavimento tipo.

Parágrafo 2º - As plantas de todos os pavimentos devem estar relacionadas com o contorno do terreno e discriminados os recuos e afastamentos em relação a todas as divisas.

Parágrafo 3º - As plantas, cortes e perfis solicitados, embora em escala, devem ser devidamente cotados, para facilitar a sua apreciação pela prefeitura.

Parágrafo 4º - A qualquer momento a prefeitura poderá exigir a apresentação dos cálculos e de dimensionamento dos vários elementos construtivos da edificação.

Artigo 34º Para efeito de classificação de pavimento, considera-se:

I- Pavimento térreo: aquele que está até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível da calçada no ponto de menor cota da testada do terreno;

II - Pavimento superior: todos os pavimentos acima do pavimento térreo;

III - Pavimento inferior: todo pavimento abaixo do pavimento térreo, desde que nenhum ponto da laje de cobertura aflore mais de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do nível da calçada no ponto de menor cota da testada do terreno;

IV – Subsolo: todo pavimento que esteja totalmente abaixo do perfil natural.

Parágrafo 1º - Quando se tratar de edifícios implantados distantes da via pública, considera-se térreo o pavimento de acesso em nível pelo pedestre.

Parágrafo 2º - A numeração conforme determinação do projeto, com contagem decrescente para solos e pavimentos inferiores, e crescente para pavimentos superiores.

Artigo 35º Os procedimentos administrativos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, necessitando de complementação de documentação, esclarecimentos ou correções serão objeto de comunicado denominado “COMUNIQUE SE”, para que as falhas sejam sanadas. Se findo o prazo de trinta dias não forem prestados os esclarecimentos solicitados ou satisfeitas as exigências legais, será o requerimento arquivado.

Parágrafo único - Caso finda o prazo estabelecido para apresentar as devidas correções e o processo seja arquivado, poderá ser solicitado seu desarquivamento até o prazo de um ano, após esse período será necessário novo protocolo.

Seção VI: Das Taxas

Artigo 36º A solicitação para o licenciamento da edificação terá andamento após o pagamento de taxas, conforme estabelecido no Código Tributário Municipal.

Artigo 37º A taxa de regularização de obra existente será de 1,5 vezes o valor estipulado no código tributário para obtenção do referido alvará de construção.

Artigo 38º A taxa de regularização de obras existente com base no artigo 66º será de 2,5 vezes o valor estipulado no código tributário para obtenção do referido alvará de construção.

Parágrafo único – o valor cobrado poderá ser parcelado em até 3 vezes, ficando condicionado o pagamento total para a emissão do alvará.

Artigo 39º Os índices multiplicáveis mencionados nos artigos 35 e 36, serão acrescidos em 0,50 a cada ano subsequente a promulgação desta lei.

Artigo 40º Caso o requerente não compareça durante a vistoria de Habite-se, quando requerido segunda vistoria será cobrada a taxa conforme Código Tributário.

Seção VII: Dos Prazos de Aprovação de Projetos, Expedição de Alvarás e Habite-se

Artigo 41º O prazo para aprovação do projeto e emissão de Alvará de Construção é de 60 (sessenta) dias, contados após o recebimento no departamento. O prazo para reanálise pela Prefeitura, será de 30 (trinta) dias corridos contados da apresentação das correções.

Parágrafo único - No caso de Renovação de Alvará de Construção o prazo será de 20 (vinte) dias úteis.

Artigo 42º Após a análise será dado ciência ao interessado das devidas ressalvas e correções no projeto, e as informações e exigências necessárias para a correta aprovação do projeto.

Parágrafo 1º - O prazo para as correções será de 30 (trinta) dias corridos, renovável por igual período, a pedido do profissional responsável, estando o processo arquivado automaticamente findo o prazo estabelecido.

Parágrafo 2º - O pedido será indeferido e arquivado se durante a análise do 3º Comunique-se as mesmas correções solicitadas anteriormente não forem atendidas.

Parágrafo 3º - Durante o processo de emissão de Alvará de Construção, a pedido do requerente, poderá ser emitido Certidão de Aprovação do Projeto, ressalvando que a emissão do Alvará de Construção estará pendente até que seja apresentado ART e/ou RRT do responsável técnico pela execução da obra.

Parágrafo 4º - O prazo para análise e emissão do Habite-se é de 30 (trinta) dias, contados após o recebimento do departamento.

Artigo 43º Se para a aprovação do projeto arquitetônico e expedição do Alvará de Construção for necessária a análise de órgãos Estaduais ou Federais, ou órgãos externos à Prefeitura, ou consultas específicas a outros órgãos internos, o prazo para aprovação será dilatado pelo tempo necessário a essas consultas, sem arquivamento do processo.

Artigo 44º Aprovado o projeto arquitetônico, o mesmo será enviado para o interessado, o projeto carimbado e o Alvará de Construção emitido, não se obrigando a Prefeitura a fornecer novamente tais documentos.

Seção VIII: Do alvará

Artigo 45º A emissão do Alvará de Construção é indispensável à execução de obras de terraplenagem, quando necessário para a implantação de edificação, muro de arrimo, edificação e ampliação, nos termos desta lei.

Artigo 46º São finalidades previstas para os alvarás, de acordo com a natureza da obra pretendida:

I- Construção: licenciamento destinado a novas edificações a serem construídas.

II - Ampliação: licenciamento destinado a acréscimo de áreas contíguas a edificações anteriormente licenciada.

III - Restauo: licenciamento destinado a edificações classificadas como bem tombado (esfera municipal, estadual ou nacional) e deverá ser precedido de aprovação específica no órgão responsável pelo tombamento.

IV - Regularização de obra: licenciamento destinado a edificações já construídas que se enquadram em regulamento municipal específico.

V - Substituição: licenciamento destinado a construções nas quais se deseja alterar o projeto que foi aprovado através do alvará de construção.

VI - Demolição: licenciamento destinado a demolição total ou parcial de edificações existentes.

VII - Obras especiais: Licenciamento destinado a obras especiais que não se caracterizem nos demais itens.

Parágrafo Único - O licenciamento poderá ser feito de uma ou mais atividades no mesmo processo.

Artigo 47º Os alvarás terão como prazo de validade 5 (cinco) anos, podendo ser renovado por igual período a pedido do interessado, desde que a obra tenha sido iniciada.

Parágrafo Único - Caso a obra não tenha sido iniciada, a renovação só poderá ser feita caso não tenha ocorrido alterações na legislação urbanística.

Artigo 48º Aprovado o projeto e concedida a licença para edificar, o Alvará será enviado ao proprietário, profissional responsável ou a terceiros com apresentação do protocolo ou procuração legalmente constituída.

Artigo 49º No Alvará estarão expressos, além de outros julgados necessários, os seguintes elementos:

- I** - Nome do interessado;
- II** - Nome dos responsáveis pelo projeto e execução;
- III** - Número da ART ou RRT;
- IV** - Nome da via pública, numeração do imóvel, nome do loteamento e/ou bairro, identificação da área (lote, quadra) e sua identificação cadastral;
- V** - Tipo e uso previsto da edificação, sendo Residencial, não-residencial ou misto;
- VI** - Área de construção.

Artigo 50º Considera-se iniciada a construção ao serem executados os serviços de locação, escavações ou aterros, ou de fundações.

Artigo 51º A concessão da licença para construir, reformar ou ampliar não isenta o imóvel de imposto territorial urbano ou predial durante o período de realização das obras.

Artigo 52º O Alvará, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo, mediante ato de autoridade competente, ser:

- I** - Revogado, atendendo a relevante interesse público;
- II** - Cassado, juntamente com a aprovação do projeto, em caso de desvirtuamento da licença concedida.

Artigo 53º A aprovação do Alvará de Construção, e autorização para demolição total (Alvará de Demolição) e o rebaixamento de guias poderão ser requeridos simultaneamente ou em processos distintos.

Seção IX: Das condições para modificar e substituir o projeto aprovado

Artigo 54º Antes do início da execução da edificação, durante a execução ou no final dela, serão admissíveis a modificação e a substituição do projeto arquitetônico aprovado.

Artigo 55º A substituição de projeto se admite em três situações:

I- Quando se pretende alteração do tipo uso previsto (alterações entre residencial, não-residencial e misto) e/ou;

II - Quando se pretende alteração do (s) responsável técnico e/ou proprietário e/ou compromissário e/ou;

III - Quando se pretende alteração do projeto aprovado.

Artigo 56º As modificações de projeto, com ou sem alteração de área construída dependem da apresentação de projeto substitutivo, bem como de sua aprovação pelo órgão competente da Prefeitura.

Artigo 57º O projeto substitutivo com ou sem alteração de área de construção será aprovado em novo processo, com expedição de novo Alvará de Construção, após pagamento de taxas devidas.

Seção X: Da Licença de Obras Parciais e Demolições

Artigo 58º Em qualquer edificação existente será permitido realizar obras de reforma, reconstrução parcial ou ampliação, atendida as exigências deste código.

Artigo 59º As obras de ampliação deverão ter o projeto arquitetônico aprovado, bem como o Alvará de Construção emitido anteriormente ao seu início.

Artigo 60º As obras de reformas nas edificações existentes sobre recuos serão permitidas, desde que a parte localizada sobre o recuo esteja regularizada, não se admitindo ampliações.

Artigo 61º Na edificação que estiver sujeita, por lei, a desapropriação e demolição, para retificação de alinhamento e alargamento do logradouro, ou para realização de recuos regulamentares, só serão permitidos serviços de manutenção, sem que isso venha dar ao proprietário do imóvel qualquer garantia ou direito.

Artigo 62º Quando se tratar exclusivamente de obra de demolição total o Alvará/Autorização de Demolição prescreverá em 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por igual período.

Parágrafo 1º - No caso de demolição total, conforme caput deste artigo, não há necessidade de apresentação de projeto, devendo ser comunicada à Prefeitura, através de abertura de processo, com indicação do responsável técnico pela obra e o respectivo documento de responsabilidade técnica.

Parágrafo 2º - No caso de demolição total realizada anteriormente à aprovação desta lei, poderá ser expedida pela prefeitura em um prazo de até um ano, Certidão de Demolição para fins de regularização do imóvel perante o cadastro imobiliário da Prefeitura ou para fins cartorários.

Parágrafo 3º - Os resíduos provenientes da demolição deverão ser descartados em locais devidamente licenciados, se necessário será requerido comprovação pertinente.

Artigo 63º As demolições a serem realizadas, excetuados os muros de fechamento, dependerão de pagamento da taxa devida, ressalvadas as dispensas previstas nesta lei.

Artigo 64º A solicitação de licença de demolição será requerida pelo proprietário ou compromissário ou pelo profissional responsável.

Seção XI: Dos Imóveis em Situação de Risco

Artigo 65º Constatado, através de vistoria e laudo técnico, o mau estado de conservação ou ruína de um edifício ou se situados em área de risco de forma que possa oferecer risco à segurança pública ou a vizinhos, a prefeitura poderá notificar para que proceda as obras necessárias, ou demolição, dentro do prazo que lhe for concedido, acompanhado de responsável técnico, com devido documento de responsabilidade técnica e se necessário interditar a obra.

Parágrafo 1º Não sendo atendida a notificação, a Prefeitura interdirá o edifício pelos meios legais, até que sejam executados os serviços.

Parágrafo 2º No caso de edifícios em mau estado ou em ruínas ser um bem tombado, deverá ser desocupado, isolado, sinalizado e o proprietário deverá encaminhar o caso ao órgão responsável pelo tombamento.

Artigo 66º Não sendo iniciados os serviços para segurança do edifício ou a demolição no prazo fixado, a Prefeitura poderá proceder aos trabalhos de demolição, cujas despesas serão cobradas do proprietário ou compromissário, e serão acrescidas de 40% (quarenta por cento) a título de administração.

Parágrafo único – Os serviços mencionados no caput, quando executados pela Prefeitura, serão cobrados do proprietário do imóvel, de acordo com as tabelas oficiais, sem prejuízo de multas ou sanções aplicáveis.

Artigo 67º Havendo ocupantes no imóvel, poderão ser tomadas outras medidas administrativas e judiciais cabíveis, no caso de recusa de saída do imóvel.

Seção XII: Da Regularização de Obras e Edificações Existentes

Artigo 68º As construções existentes e não licenciadas poderão ser regularizadas respeitando-se os procedimentos administrativos e normas técnicas previstas neste código e na legislação vigente.

Parágrafo 1º - Nos casos de regularização deverão ser obedecidos os mesmos procedimentos administrativos relativos à aprovação de projetos.

Parágrafo 2º - Quando for requerida a regularização de obras existentes e não licenciadas será automaticamente solicitado no mesmo processo a expedição do Habite-se.

Parágrafo 3º - Deverá ser solicitada Certidão de Manifestação Ambiental junto a Secretaria de Meio Ambiente a respeito da viabilidade de regularização das questões ambientais, caso contrário não será possível prosseguimento na regularização da edificação.

Parágrafo 4º - Para os casos em que a edificação possuir aberturas para o vizinho a menos de 1,50m será necessário anuência do mesmo.

Parágrafo 5º - O profissional responsável apresentará um laudo, conforme documentação do Habite-se, atestando a devida situação do imóvel, com emissão de responsabilidade técnica.

Artigo 69º - Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, independentemente das infrações à legislação edilícia e de parcelamento, uso e ocupação do solo, **concluídas até 31 de dezembro de 2023**, que tenham condições de higiene,

segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, desde que atendidas as legislações ambientais pertinentes e as condições estabelecidas neste artigo.

Parágrafo 1º - Não são passíveis de legalizar as edificações que:

I – Invadam área pública;

II – Não passíveis de regularização ambiental, conforme legislações ambientais vigentes;

III – Estejam em área de risco e sem laudo técnico garantindo estabilidade e segurança;

IV – Edificações incidentes em diretrizes viárias.

Parágrafo 2º - Comprovação da conclusão se dará por apresentação de:

I – Recibo de IPTU da área a ser regularizada e/ou;

II – Fotos aéreas comprovando a existência da edificação na referida data.

Parágrafo 3º - Nos casos de regularização deverão ser obedecidos os mesmos procedimentos administrativos relativos à aprovação de projetos.

Parágrafo 4º - Quando for requerida a regularização de obras com base no presente artigo, será automaticamente solicitado no mesmo processo a expedição do Habite-se.

Seção XIII: Do Habite-se

Artigo 70º Após sua conclusão a edificação só poderá ser utilizada com a expedição da licença de uso, Habite-se, que deverá ser solicitado à Prefeitura, pelo responsável técnico.

Artigo 71º Para a expedição do Habite-se, total ou parcial, deverá ser solicitado, em protocolo próprio com os seguintes documentos:

I - Cópia atualizada do espelho do IPTU;

II – Matrícula do imóvel atualizada;

III – Documentos do proprietário;

IV - Declaração de Conclusão da Obra e Laudo Técnico com relatório fotográfico juntamente com documento de responsabilidade técnica emitido pelo profissional responsável pela execução da obra ou por outro responsável técnico divergente do responsável pela execução atestando as condições estabelecidas no Artigo 67. Anexo 4.

V - Apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros -CLCB, quando for o caso.

Artigo 72º A construção deverá estar conforme projeto aprovado pela Prefeitura, e em condições de habitabilidade, especialmente quanto às normas de segurança, acessibilidade e salubridade.

Artigo 73º Para concessão do habite-se será realizado vistoria pelo órgão fiscalizador, com prévio agendamento.

Parágrafo único – Constatada irregularidades ou divergências de projeto ou não comparecimento na data agendada, será cobrado uma nova vistoria.

Artigo 74º O Habite-se poderá ser concedido em caráter parcial, desde que as partes concluídas preencham os seguintes requisitos:

I- Tenham condições de funcionamento como unidades autônomas e possam ser utilizadas independentemente da parte restante do conjunto aprovado e, ainda, apresentem condições de segurança e salubridade para os usuários;

II - Apresentem os mínimos fixados por esta lei quanto às partes essenciais da edificação.

III – Apresentar justificativa para não conclusão total da obra e declarar a área concluída, conforme Anexo IV.

Artigo 75º Quando se tratar de mais de uma edificação dentro do lote, o Habite-se poderá ser concedido a cada uma delas separadamente, desde que sejam atendidas as exigências dos incisos I, II e III, do artigo anterior.

Artigo 76º O Habite-se parcial, nos conjuntos residenciais multi-familiares, só poderá ser concedido quando:

I- As vias e passagens internas de acesso as unidades estiverem totalmente concluídas de acordo com o projeto aprovado;

II - As obras de implantação de infraestrutura do conjunto, previstas no projeto aprovado, atenderem às condições que garantam acessibilidade, higiene e salubridade para cada unidade objeto do certificado, bem como a proteção do solo contra a erosão;

Artigo 77º O Habite-se parcial de um conjunto residencial multi-familiar vertical só poderá ser concedido quando, preenchidas as condições expressas nos artigos anteriores, e apresentarem ainda, as instalações prediais em perfeito estado, funcionando todas as partes

comuns aos diversos apartamentos concluídos, assim, como também tenham sido removidos os tapumes e andaimes.

Artigo 78º Aplicam-se nas edificações comerciais e industriais ou mistas os dispositivos dos artigos anteriores, quanto ao Habite-se parcial.

Artigo 79º As diferenças em medidas lineares e de área construída serão toleradas em até cinco por cento (5%) para os efeitos dos dispositivos deste Código, no que tange a expedição de Habite-se, desde que não configurem outro pavimento ou descaracterizem o projeto aprovado.

Seção XIV: Do Projeto de Terraplenagem e Drenagem

Artigo 80º O projeto de terraplenagem e de drenagem, deverá atender as disposições deste Código e ser apresentado para todos os projetos de loteamentos.

Artigo 81º Para terraplanagem em lotes consolidados, a ser realizada em tempo distinto da aprovação de edificação será necessário solicitar autorização com apresentação de responsável técnico e RRT, sendo cobrado apenas a taxa de expediente.

Artigo 82º Sempre que houver a necessidade do projeto de terraplenagem vinculado ao processo de alvará de construção o processo será encaminhado à Secretaria de Meio Ambiente para análise e aprovação do Licenciamento Ambiental.

Artigo 83º Os procedimentos administrativos para a aprovação do projeto de terraplenagem serão os mesmos previstos para a aprovação de projeto arquitetônico.

Artigo 84º Acompanhado dos projetos de terraplenagem e drenagem, deverá ser apresentado memorial descritivo e de cálculo, e plano de trabalho descrevendo todos os procedimentos para execução dos serviços, os parâmetros técnicos adotados, os estudos realizados, os procedimentos a serem seguidos durante e após a execução das obras, a destinação de resíduos decorrentes da terraplenagem, assim como todas as informações necessárias e inerentes a perfeita implantação dos projetos de terraplanagem no terreno.

Parágrafo único: No memorial descritivo e de cálculo do projeto de drenagem deverá ser apresentada a planilha de cálculo, compatível com os critérios adotados e de fácil conferência.

Artigo 85º O projeto de terraplenagem e de drenagem deverá respeitar o disposto nas Leis de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município e legislações ambientais pertinentes.

Artigo 86º Deverá ser apresentado documento de Responsabilidade Técnica do autor e responsável técnico pelo projeto e execução, devidamente recolhido, para os projetos de terraplanagem e de drenagem.

Artigo 87º O projeto de terraplenagem deverá ser apresentado em escala adequada para perfeita visualização do projeto e conter no mínimo os seguintes desenhos:

- I-** Planta do levantamento planialtimétrico do terreno;
- II** - Planta contendo as manchas de corte e aterro;
- III** - Planta de situação final de terraplenagem, com a indicação dos platôs, taludes, muros de arrimo e curvas de nível;
- IV** - Vistas de todos os muros de arrimo, com indicação dos locais com alturas máximas e mínimas e indicação do seu sistema construtivo;
- V** - Outros elementos necessários para a perfeita compreensão do projeto.

Artigo 88º O projeto de drenagem deverá ser apresentado em escala adequada para perfeita visualização do projeto e conter no mínimo os seguintes desenhos:

- I-** Planta das áreas de contribuição;
- II** - Planta da situação da rede de drenagem com indicação das curvas de níveis do terreno;
- III** - Perfis de todos os trechos da rede de drenagem;
- IV** - Planta de todas as obras especiais e órgãos acessórios da rede de drenagem;
- V** - Integração com entre a drenagem proposta com a drenagem existente, demonstrando as bacias de contribuição, compatibilizando a demanda atual com a futura devido ao novo empreendimento;
- VI** - Outros elementos necessários para a perfeita compreensão do projeto.

Artigo 89º - Todos os memoriais, projetos e documentos previstos nesta seção, deverão estar devidamente assinados pelos responsáveis técnicos e pelos proprietários ou compromissários do imóvel, contendo cálculos de demanda, métodos adotados.

Seção XV: Das Obras Especiais

Artigo 90º Toda e qualquer obra que não se enquadre nas seções anteriores, definidas aqui como Obras Especiais, realizadas por pessoa particular, concessionárias, prestadoras de serviços públicos ou de utilidade pública deverão solicitar autorização antes do início da execução das obras.

Artigo 91º Os procedimentos administrativos para a aprovação do projeto de obras especiais ou emissão de licença serão os mesmos previstos para a aprovação de projeto arquitetônico.

Artigo 92º O projeto de obras especiais deverá respeitar o disposto nas Leis de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município e legislações ambientais, Estaduais e Tombamento pertinentes ou sua dispensa quando for o caso.

Artigo 93º Deverá ser apresentado documento de Responsabilidade Técnica do autor e responsável técnico pelo projeto e execução, devidamente recolhido.

Artigo 94º O projeto de obras especiais deverá ser apresentado em escala adequada para perfeita visualização do projeto e conter no mínimo os seguintes desenhos:

I – Prancha ou planta contendo os locais que sofrerão intervenção, especificando os tipos de serviços que serão executados, atendendo as legislações e normas específicas que couberem;

II - Planta demonstrando corte e aterro, quando houver;

III - Outros elementos necessários para a perfeita compreensão do projeto.

Artigo 95º Todos os memoriais, projetos e documentos previstos nesta seção, deverão estar devidamente assinados pelos responsáveis técnicos e pelos proprietários ou compromissários do imóvel, contendo cálculos de demanda, métodos adotados, quando couber.

Artigo 96º Quando as obras de licença especial forem executadas em logradouros, imóveis e ou bens públicos, o requerimento será encaminhado a Procuradoria Geral do Município para autorização e direcionamento quanto a concessão ou permissão de uso.

Seção XVI: Da Fiscalização

Artigo 97º A Prefeitura fiscalizará a execução das obras públicas e particulares e concessionárias de modo a fazer cumprir as prescrições legais.

Artigo 98º Para fins de documentação de que a obra está licenciada e para os efeitos de fiscalização, o alvará de construção ou demolição, e os projetos aprovados deverão permanecer conservados na obra, protegidos da ação do tempo e em local facilmente acessível aos agentes fiscalizadores da Prefeitura.

Artigo 99º O Agente Administrativo, mediante apresentação de sua identidade funcional, deverá ter imediato ingresso no local dos trabalhos, independentemente de qualquer formalidade ou espera.

Artigo 100º Verificada a infração a qualquer dos dispositivos deste Código, será lavrada, imediatamente, o respectivo Auto de Infração, modelo oficial, que conterà, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

- I** - Dia, mês, ano e local da infração;
- II** - Nome do proprietário ou o responsável pela obra ou profissional presente no momento da fiscalização;
- III** - Descrição do assunto determinante da infração;
- IV** - Dispositivo infringido;
- V** - Assinatura de quem lavrou o auto de notificação, com nome legível e cargo que ocupa;
- VI** - Assinatura do proprietário ou responsável pela obra ou profissional que esteja presente no momento da fiscalização, sendo que, em caso de recusa, haverá averbação na notificação pela autoridade que a lavrou.

Artigo 101º A lavratura do Auto de Infração independe de testemunhas.

Artigo 102º A Prefeitura poderá fiscalizar as edificações de qualquer natureza e ou serviços complementares, mesmo após a concessão do Habite-se, para constatar sua conveniente conservação e utilização, podendo interditá-las sempre que suas condições possam afetar a saúde e segurança de seus ocupantes, vizinhos e transeuntes, sem prejuízo de outras sanções.

CAPÍTULO IV: OBRIGAÇÕES DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS

Seção I: Das disposições gerais

Artigo 103º O Canteiro de Obras compreende a área destinada à execução e desenvolvimento das obras, serviços complementares, implantação de instalações temporárias necessárias à sua execução tais como escritório de campo, depósitos, instalações sanitárias, estandes de vendas e outros.

Artigo 104º Considera-se como início de obra qualquer movimentação de terra e supressão de vegetação que deverá ser executada com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar sua estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como não prejudicar e/ou danificar, impedir ou alterar o curso natural de escoamento de águas pluviais e fluviais ou não modificar a condição natural de brejos, barrancos, lagoas e todas as demais áreas de preservação permanente.

Parágrafo 1º - O responsável pela construção é obrigado a tomar as medidas necessárias para a proteção dos prédios vizinhos, quanto a recalques e deslocamentos advindos das escavações que se fizerem necessárias à execução da construção.

Parágrafo 2º - Nas escavações ou movimentos de terra necessários à construção, caso sejam danificadas instalações ou redes de serviços públicos sob o passeio do logradouro ou via pública, o custo das obras de recuperação correrá por conta do proprietário.

Parágrafo 3º - Na execução do preparo do terreno e movimento de terra é obrigatório:

I - Evitar que a terra alcance o passeio e o leito de logradouros, caso não seja possível o responsável deverá efetuar a limpeza adequada imediatamente após a finalização dos serviços, independentemente da quantidade de dias necessários a conclusão dos serviços a limpeza deverá ser diária;

II - Adotar providências necessárias à sustentação dos terrenos, muros e edificações limítrofes.

Parágrafo 4º - Tratando-se apenas de movimentação de terra sem aprovação de construção especificamente, **a autorização deverá ser expedida pelo órgão competente** e a mesma deve permanecer no local para eventuais vistorias.

Artigo 105º Para fins de documentação e fiscalização, os alvarás para obras em geral e para demolições deverão permanecer no local das mesmas, juntamente com o projeto aprovado.

Artigo 106º É obrigatório a colocação de placa em todas as obras no município de Mairiporã, independente se a mesma dependa ou não da aprovação pela prefeitura, em

lugar visível, com as indicações do nome do profissional, título, número de registro no Conselho de Fiscalização de Exercício Profissional, número da ou das ART ou RRT e número do Alvará quando for o caso.

Artigo 107º A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos será procedida de forma a obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica, às normas técnicas e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades vizinhas e dos logradouros públicos, observada em especial a legislação trabalhista pertinente.

Parágrafo 1º - Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção do passeio e via desobstruídos e em perfeitas condições, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção, salvo autorizações específicas emitida pela autoridade competente.

Parágrafo 2º - Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar arborização urbana, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

Parágrafo 3º - Nas obras situadas nas proximidades de hospitais, escolas, asilos e estabelecimentos similares e nas vizinhanças de edificações residenciais é proibido executar, antes das 7 horas e depois das 19 horas, qualquer trabalho ou serviço que produza ruído, salvo autorizações específicas emitidas pela autoridade competente.

Parágrafo 4º - Em caso de paralisação de construção por mais de cento e oitenta dias, deverá ser feito o fechamento do terreno junto à divisa, devendo ser demolidos todos elementos provisórios e equipamentos, como tapumes, formas e andaimes que possam ocasionar riscos aos imóveis lindeiros. Os passeios devem ser desimpedidos, recompostos e deixados em perfeitas condições de uso.

Artigo 108º O Canteiro de Obras deverá contar com instalações sanitárias para atender os trabalhadores da obra.

Artigo 109º Para todas as construções, exceto as residências unifamiliares ou obras de pequeno porte, será obrigatório o fechamento no alinhamento, do canteiro de obras, por alvenaria ou tapume com altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

Artigo 110º Durante o desenvolvimento de serviços de fachada nas obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) será permitido, mediante autorização da Prefeitura, o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre garantindo o ir e vir dos transeuntes.

Artigo 111º Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90 m (noventa centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, mediante autorização da Prefeitura, em caráter excepcional, o trânsito de pedestres será desviado para parte a ser protegida no leito carroçável.

Artigo 112º - Nas construções com mais de 2 (dois) pavimentos a partir do nível do passeio, executadas no alinhamento do logradouro, é obrigatória a construção de galerias sobre o passeio, com altura interna livre de no mínimo 2,50m (dois metros e meio metros) que deverão ser devidamente sinalizadas.

Parágrafo 1º - As bordas da cobertura da galeria devem possuir tapumes fechados com altura mínima de 1,00m (um metro), com inclinação de aproximadamente 45º (quarenta e cinco graus) e telas de proteção na fachada.

Parágrafo 2º - As galerias devem ser mantidas sem sobrecargas que prejudiquem a estabilidade de suas estruturas.

Artigo 113º Existindo risco de queda de materiais nas edificações vizinhas, estas devem ser protegidas.

Artigo 114º Em se tratando de construção no alinhamento do terreno, a obra deve ser protegida, em toda a sua extensão, com fechamento por meio de tapumes e tela.

Artigo 115º Nas edificações com mais de 4(quatro) pavimentos ou altura equivalente, deverão ser instaladas plataformas e telas de proteção, ou similares, conforme estabelecido na NR 18 – Norma Regulamentadora 18, do Ministério do Trabalho e Emprego, e alterações.

Artigo 116º É permitida a utilização de "caçambas", desde que não obstruam o passeio público, e sejam observadas as normas de utilização relativas ao horário e local, conforme especificações técnicas da Prefeitura, Código de Posturas e legislação específica.

Artigo 117º A utilização de caçambas e containers deverão atender aos dispostos em legislação específica e Código de Posturas.

Artigo 118º É permitido a utilização de containers como depósito colocados em via pública, observando dispostos do Código de posturas e desde que:

- I** - Seja devidamente autorizado pela prefeitura.
- II** - Não obstrua o passeio;
- III**– Ocupe no máximo uma vaga de estacionamento e;
- IV** - Não prejudique o escoamento de água pluvial.

CAPÍTULO V: DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I: Das Disposições Gerais

Artigo 119º As edificações devem obedecer aos parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação de Solo assim como todas legislações, normas técnicas pertinentes e disposições deste código quanto ao processo de aprovação, execução de obra e habite-se.

Artigo 120º Toda habitação deverá dispor de infraestrutura básica para garantir as condições de segurança e salubridade.

Artigo 121º Todos os estabelecimentos comerciais, prédios públicos e industriais, deverão garantir acesso para pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida, segundo normas dispostas neste Código de Obras, bem como as recomendações da NBR-9050, das Normas de Adequação das Edificações à Pessoa com Deficiência, das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e do Estatuto da Pessoa com Deficiência- Lei 13146/2015, decretos e alterações.

Artigo 122º Os andares acima do solo, tais como: terraços, balcões, compartimentos para garagens e outros que não forem vedados por paredes externas, deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra quedas, com altura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros), a contar do nível do pavimento.

Seção II: Dos Compartimentos

Artigo 123º Os compartimentos deverão ter conformação e dimensões adequadas à função ou atividade a que se destinam, respeitando as normas específicas em legislações pertinentes.

Parágrafo único - Serão admitidos compartimentos de uso integrados, desde que respeitadas as condições de segurança e salubridade.

Artigo 124º Os pés-direitos não poderão ser inferiores aos estabelecidos nas normas específicas para a respectiva edificação, sendo que se não estiver previsto, deverão obedecer aos valores a seguir:

I - Nas habitações:

- a. Salas e dormitórios: 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros);
- b. Garagens: 2,30 m (dois metros e trinta centímetros);
- c. Nos demais compartimentos: 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - Nas edificações destinadas a **comércio e serviços:**

- a. Em pavimentos térreos: 3,00m (três metros);
- b. Em pavimentos superiores: 2,70m (dois metros e setenta centímetros);
- c. Garagens: 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

III - Nas **escolas:**

- a. Nas salas de aula e anfiteatros: valor médio de 3,00 m (três metros), admitindo-se o mínimo em qualquer ponto de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- b. Instalações sanitárias: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

IV - Em **indústrias:** Indústrias: 4,00m (quatro metros), podendo ser permitidas reduções até 3,00 (três metros) segundo a natureza dos trabalhos;

V - Em salas **locais de reuniões:** 6,00 (seis metros) podendo ser permitidas reduções até 4,00 (quatro metros), em locais de área inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo que nas frisas, camarotes e galerias poderá ser 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

VI - Em **garagens:** 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

VII - Em **porões ou subsolos**, os previstos para os fins que se destinarem;

VIII - Em **corredores e passagens:** 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

IX - Em armazéns, salões e depósitos, excetuados os domiciliares: 3,00 (três metros);

X - Em outros compartimentos, os fixados em legislações específicas.

Seção III: Da Iluminação e Ventilação das Edificações

Artigo 125º A iluminação e ventilação das edificações deverão atender as legislações estaduais e federais, além das normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Seção IV: Dos sanitários em edificações comerciais ou de uso público.

Artigo 126º Nas edificações comerciais ou cuja atividade seja a prestação de serviços ao público, terá pelo menos uma instalação sanitária acessível a cada pavimento, conforme NBR 9050 e suas alterações.

Artigo 127º As edificações comerciais ou de uso público deverão atender aos dispostos conforme Anexo 04.

Seção V: Das Escadas

Artigo 128º As escadas não poderão ter dimensões inferiores aos valores estabelecidos nas normas específicas para as respectivas edificações de que fazem parte.

Artigo 129º Quando não previstas nas normas, deverão ser observados os seguintes valores:

I- Degraus: com piso (p) e espelho (e) atendendo o seguinte:

- a. a relação $(2e + p)$ deve variar entre 0,60m (mínimo) e 0,65m (máximo);
- b. piso (p): mínimo de 0,28m (vinte e oito centímetros) e o máximo de 0,32m (trinta e dois centímetros)
- c. espelho (e): mínimo de 0,16m (dezesseis centímetros) e o máximo de 0,18m (dezoito centímetros).

II – Larguras:

- a. quando de uso comum ou coletivo: 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- b. quando de uso restrito poderá ser admitido redução até 0,90m (noventa centímetros);
- c. quando, no caso especial de jirais, torres, adegas e situações similares: 0,60m (sessenta centímetros).

Seção V: Das Rampas

Artigo 130° As rampas, quando empregadas em substituição a escadas, deverão atender às mesmas normas de dimensionamento, classificação e localização, resistência e proteção, iluminação e ventilação referentes àquelas, bem como as normativas da NBR – 9050 - acessibilidades a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, ou equivalente que venha a substituí-la, além das seguintes disposições:

I- declividade máxima de 8,33% (oito virgula trinta e três por cento) ou conforme especificações da NBR 9050;

II - pisos com revestimentos antiderrapantes, quando a rampa tiver inclinação igual ou superior a 6% (seis por cento).

Parágrafo único: As rampas poderão ter declividade de até 12,5% (doze e meio por cento), desde que não seja a rota acessível.

Artigo 131° Os supermercados, centros de compras, lojas de departamentos, conjuntos residenciais multi-familiares ou edificações de uso semelhante, bem como locais de reuniões e edificações cuja atividade seja a prestação de serviços ao público, deverão ser, obrigatoriamente, dotados de rampas para acesso de pessoas com deficiência, obedecidas as disposições do artigo anterior.

Seção VI: Corredores e Saídas

Artigo 132° As passagens e corredores, bem como as respectivas portas que correspondem às saídas das escadas ou rampas para o exterior da edificação, não poderão ter dimensões inferiores às exigidas no Regulamento de Segurança contra Incêndio das Edificações e Áreas de Risco do Estado de São Paulo, ou equivalente que venha a substituí-lo.

Artigo 133° A largura mínima das passagens ou corredores de uso coletivo será de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Artigo 134° A largura mínima das passagens ou corredores de uso privativo será de 0,90m (noventa centímetros).

Artigo 135° Os espaços de acesso ou circulação fronteiros às portas de até 2 (dois) elevadores, em qualquer andar, deverão ter dimensão não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) medido perpendicularmente ao plano onde se situam as portas, acrescida de 20cm (vinte centímetros) para o número de elevadores excedentes.

Seção VII: Elevadores

Artigo 136° Deverá ser obrigatoriamente servida por elevador de passageiros, a edificação que tiver o piso do último pavimento situado a altura (h) superior a 10,00m (dez metros) do nível da soleira do andar térreo, qualquer que seja a posição deste em relação ao nível do logradouro, e ainda que usados para garagens, salões de festas ou "playground", sendo que esse elevador deverá servir obrigatoriamente a esses ambientes.

Artigo 137° As edificações cuja altura (h) seja superior a 23,00m (vinte e três metros) ou que tenham mais de 8 (oito) pavimentos deverão ter no mínimo 2 (dois) elevadores;

Artigo 138° Deverão ser observadas as disposições da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município ou regulamentação específica, no que se refere às exigências de instalação de elevadores nas edificações, prevalecendo as normas mais restritivas.

Artigo 139° Com a finalidade de assegurar o uso por pessoas com deficiência, o único elevador ou, pelo menos, um dos elevadores deverá:

I- Estar situado em local a eles acessível;

II - Estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;

III - Possuir dimensões internas mínimas de 1,10m (um metro e dez centímetros) por 1,40m (um metro e quarenta centímetros) e porta com vão livre de 0,80m (oitenta centímetros);

IV - Servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas para pessoas com deficiência.

Parágrafo único - Serão Admitidas as rampas e plataformas elevatórias, respeitadas as normas técnicas em vigor.

Seção VIII: Das Obras Complementares das Edificações

Artigo 140° As obras complementares, obedecerão às seguintes condições:

I - Marquises: quando empregadas apenas para a proteção de acesso principal de uma edificação, forem engastadas na edificação, estejam sobre o passeio público e não tiverem colunas de apoio na parte que avança sobre a calçada, não serão considerados área construída e poderão avançar até no máximo dois terços

da calçada com pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

II - Mezanino: assim considerado todo o compartimento, sobre um ambiente, aberto pelo menos em um dos lados e voltado diretamente para esse com pés-direitos mínimos de 2,50m, sendo considerado como pavimento e área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento.

III - Beiral: será considerado como área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento todo o beiral quando sua projeção ultrapassar a 1 m (um metro) do alinhamento do prédio;

IV - Sacadas e avanço da laje de cobertura: não serão considerados como área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento quando atenderem as três especificações a seguir:

a. tiverem projeção máxima de 1 m (um metro), a partir do alinhamento do prédio;

b. tiverem no mínimo 3 (três) lados abertos, com peitoril de 1,10m (um metro e dez centímetros) da cota do piso e;

c. não tiverem colunas de sustentação;

V – Pergolados: as pérgolas poderão estar localizadas nas faixas de recuos obrigatórios e não terão sua projeção incluída no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do lote, desde que:

a. A parte vazada seja correspondente a no mínimo 80% (oitenta por cento) da área de sua projeção;

b. A parte vazada não tenha qualquer dimensão inferior a 2 (duas) vezes a altura da nervura;

VI - Abrigos de medidores e cabines de força: deverão observar estritamente os limites e disposições estabelecidas pelas normas técnicas oficiais e exigências das concessionárias e poderão ocupar o recuo e estar no alinhamento do lote, não sendo considerado área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento, não sendo permitido em nenhuma situação a ocupação do passeio/ via pública para instalação dos mesmos;

VII - Portarias, guaritas e abrigos para guarda: poderão ocupar os recuos desde que possuam área inferior à 6 m², e serão consideradas área construída para os índices urbanísticos;

VIII – Piscina: as piscinas descobertas podem ocupar os recuos, desde que afastadas 1m (um metro) das divisas; não são consideradas área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento, mas são consideradas para fins de IPTU e taxa de ocupação;

IX - Caixa d'água e casas de máquinas: não são consideradas área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento quando estão no subsolo ou em andar próprio para este fim, desde que não configure local habitável;

X – **Chaminés:** devem distar de no mínimo 1,5m da divisa do lote e o ponto de emissão de fumaça estar a pelo menos um metro acima do gabarito máximo permitido no zoneamento ou um metro a cima dos vizinhos já consolidados;

XI – **Vitrines:** Serão consideradas área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento e devem respeitar os recuos;

XII – **Toldos:** quando no alinhamento do lote, devem estar recuados a 0,50 centímetros da guia e com altura mínima de 2,5m e para não serem considerados área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento deverão ter dispositivo que permita o recolhimento e ocupe no máximo 50% do recuo quando aberto;

XIII - **Abrigos de lixo:** podem ocupar os recuos e não serão consideradas área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento desde que menores que 4m²;

XIV - **Abrigos para veículos:** serão consideradas área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento, exceto aqueles cobertos por pergolados vazados ou tecidos e ou materiais que não se caracterizem como construções permanentes;

XV – **Abrigo para animais:** podem ocupar os recuos e não serão consideradas área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento desde que menores que 3m².

XVI – **Jiral:** não serão consideradas área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento desde que o pé direito seja inferior a 1,5m.

XVII - **Proteção para portão e abrigo para portão social:** não serão consideradas área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento e poderão ocupar os recuos desde possuam área inferior a 6m² e largura igual ou inferior a um metro.

XVIII – **Infraestrutura Verde:** as edificações em geral, preferencialmente, devem contemplar equipamentos e/ ou sistemas de infraestrutura verde que busque promover a qualidade ambiental, da microdrenagem e/ ou paisagem urbana.

- a) Compreende a infraestrutura verde equipamentos, tais como: sistemas de biorretenção (jardim de chuva), ecopavimentos, ecotelhados, reservatórios de infiltração, árvores com área para desenvolvimento para raízes, jardins verticais e brise vegetal, dentre outros.

Artigo 141º As edificações residenciais multi-familiares, condomínios ou loteamentos fechados e as edificações comerciais, industriais e de serviços de grande porte, deverão ser dotadas de abrigo destinado ao armazenamento temporário de lixo, localizado no interior do lote e com acesso direto à via pública, respeitando-se o que segue:

Parágrafo 1º - O abrigo deverá ser em local fechado, ventilado, impermeabilizado e protegido contra intempéries e com instalação de ralo interligado a rede de esgoto.

Parágrafo 2º - O abrigo deverá ser dimensionado para acumular para o período compreendido entre uma coleta e outra, todo o volume de lixo proveniente da edificação.

Parágrafo 3º - O lixo deverá ser acondicionado considerando-se a separação entre materiais recicláveis, lixo orgânico e outros materiais que sejam recolhidos por serviço específico, considerando-se as normas técnicas aplicáveis.

Seção XIV: Das Vagas

Artigo 142º Os edifícios de habitação coletiva com qualquer número de pavimentos, deverão ter local para estacionamento para 1 (um) auto de passeio, no mínimo, por unidade habitacional.

Artigo 143º Os edifícios destinados a qualquer tipo de atividade que não seja habitacional deverá ter uma vaga para cada 60m² de área construída, excluídas as áreas de garagens, sanitários, depósitos e circulações verticais e horizontais.

Artigo 144º Edifícios de uso misto, uma vaga para cada 60m² de área comercial computável e uma vaga por unidade habitacional.

Artigo 145º Todo local de reuniões, tais como templos, auditórios, teatros, cinemas deverão ter uma vaga para cada dez pessoas da capacidade máxima de público.

Artigo 146º Todo estacionamento coletivo deve reservar vagas especiais, sendo que 5% do total de vagas do estacionamento sejam destinadas a idosos e 2% a portadores de deficiência, sendo obrigatoriamente as mais próximas a entrada principal.

Seção XIV: Das Instalações Gerais

Artigo 147º As instalações e os equipamentos das edificações serão projetados, calculados e executados, tendo em vista a segurança, higiene, a economia e o conforto dos usuários, de acordo com as especificações das concessionárias e normas técnicas oficiais.

Seção XV: Do Escoamento e Armazenamento de Águas Pluviais

Artigo 148º Não será permitido o despejo de águas pluviais nas redes de esgotos sanitários ou direto na boca de lobo.

Artigo 149º Não será permitido o despejo de águas pluviais ou servidas, inclusive aquelas provenientes do funcionamento de equipamentos, sobre as calçadas e os imóveis vizinhos, devendo as mesmas ser conduzidas por canalização sob o passeio até a sarjeta pelo sistema coletor próprio.

Parágrafo 1º - As águas pluviais das coberturas e outros elementos da edificação deverão escoar dentro dos limites do imóvel, não sendo permitido o desaguamento diretamente sobre os lotes vizinhos ou logradouros. Em casos excepcionais é necessário pedir a anuência do proprietário.

Parágrafo 2º - O proprietário do terreno com nível topográfico inferior é obrigado ceder passagem para tubulação das águas pluviais provenientes do terreno superior, não podendo realizar obras que embarquem o seu fluxo.

Parágrafo 3º - Caso seja necessárias obras para viabilizar a passagem mencionada no parágrafo anterior, o custo da obra será a cargo do proprietário do imóvel a montante, podendo ser acordado entre as partes caso haja interesse mútuo na obra.

Artigo 150º As instalações prediais de águas pluviais deverão garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, atendendo as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Artigo 151º Toda edificação com área impermeabilizada superior a 500m² deverá conter sistema de captação de água de chuva conforme disposto em legislação estadual.

Seção XVI: Das Instalações Prediais de Água e Esgoto

Artigo 152º Todo prédio deverá ser abastecido de água potável em quantidade suficiente ao fim que se destina, dotado de dispositivos e instalações adequados.

Artigo 153º Onde houver redes públicas de água ou de esgotos, em condições de atendimento, as edificações novas ou já existentes serão obrigatoriamente a elas ligadas e por elas respectivamente abastecidas ou esgotadas, cabendo à Prefeitura em conjunto com a concessionária prestadora dos serviços públicos de saneamento a fiscalização.

Artigo 154º É vedada a interligação de instalações prediais internas entre prédios situados em lotes distintos.

Artigo 155º Sempre que o abastecimento de água não puder ser feito com continuidade e quantidade suficiente para o bom funcionamento das instalações prediais, será obrigatória a existência de reservatórios prediais.

Artigo 156º A capacidade mínima dos reservatórios prediais e a carga adicional à exigida para combate a incêndios, será calculada segundo os critérios fixados nas Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros e na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Artigo 157º São obrigatórias a limpeza e a desinfecção periódica dos reservatórios prediais, na forma indicada pela autoridade sanitária.

Artigo 158º Nas áreas não atendidas por redes de água ou esgoto, só poderão ser aprovados projetos de edificação, quando houver solução técnica de saneamento aprovada por órgãos competentes, em conformidade com as disposições da concessionária local.

Seção XVIII: Dos Passeios

Artigo 159º Todos os proprietários ou compromissários de imóveis localizados em área urbana do Município de Mairiporã, em vias que possuam guias e/ou sarjetas e pavimentação ou calçamento ficam obrigados à construção e conservação dos passeios.

Artigo 160º Os passeios serão construídos em concreto simples, sarrafeado, ou material antiderrapante, com juntas de dilatação, sendo que a Prefeitura poderá fornecer especificações técnicas quanto à sua execução.

CAPÍTULO V: DOS MATERIAIS

Artigo 161º O dimensionamento, especificação e emprego dos materiais e elementos construtivos serão de inteira responsabilidade do profissional responsável técnico Autor do Projeto e responsável pela Execução da Obra, que deverá assegurar a estabilidade, segurança e salubridade das edificações em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT e outras normas técnicas aplicáveis, com a legislação estadual e federal e com a boa técnica e garantindo o desempenho adequado a sua finalidade.

Parágrafo 1º- O profissional responsável técnico pela execução será responsável por quaisquer serviços e/ou obras executados sem a elaboração do projeto específico.

Parágrafo 2º- A responsabilidade do técnico pela execução só se extingue quando o serviço for executado conforme determinado no projeto específico, com a devida ART ou RRT.

Artigo 162º Os componentes básicos da edificação, que compreendem fundações, estruturas, paredes e cobertura deverão apresentar resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, estabilidade e impermeabilidade adequados à função e porte da construção, serem especificados e dimensionados por profissional habilitado e atenderem as normas da ABNT.

CAPÍTULO VI: DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Artigo 163º As infrações aos dispositivos deste Código ficam sujeitas às penalidades a seguir relacionadas, aplicáveis isolada ou simultaneamente:

- I** – auto de infração;
- II** - embargo;
- III** – multa;
- IV** – demolição.

Artigo 164º O auto de infração será aplicada ao proprietário ou compromissário ou responsável pela obra quando forem constatadas as seguintes irregularidades:

- I**- quando iniciar ou executar obras sem a necessária licença (Alvará de Construção e/ou Demolição), ainda que as mesmas estejam em conformidade com este Código;
- II** - quando modificar o projeto aprovado sem solicitar as modificações ao órgão competente da Prefeitura;
- III** - quando proceder a alterações na obra que contrariem dispositivos deste Código;
- IV** - quando outras disposições deste Código não forem atendidas, inclusive às relativas aos procedimentos administrativos.

Parágrafo Único - Quando o proprietário ou compromissário ou responsável pela obra declarar, no ato da fiscalização, a inexistência de projeto aprovado, o auto de infração será acompanhado de embargo.

Artigo 165º O autuado deverá se manifestar sobre o auto de infração, a que se refere o artigo anterior, no prazo de 3 (três) dias úteis a contar do recebimento.

Parágrafo Único - Caso o autuado não se manifeste no prazo citado neste artigo, a obra será embargada.

Artigo 166º Após a manifestação do interessado sobre o auto de infração a que se refere o artigo anterior, e constatada irregularidade da obra, será o proprietário ou compromissário do imóvel notificado para, no prazo de até 30 (trinta) dias, providenciar a regularização, aplicando-se o embargo.

Parágrafo 1º - Em caso de não haver projeto aprovado, o prazo será de 20 dias para protocolar o projeto, e após o projeto protocolado, a prefeitura seguirá os prazos previsto neste código para análise e aprovação, devendo permanecer embargada a obra neste período.

Parágrafo 2º O prazo mencionado no caput deste artigo poderá ser prorrogado, por solicitação do interessado, por igual período, a critério dos órgãos técnicos da Prefeitura devendo ser mantido o embargo da obra durante este período.

Parágrafo 3º - Será devida, em caso de prosseguimento da obra embargada, multa em dobro, a partir da data do embargo até a data da verificação de continuidade da obra pela fiscalização.

Artigo 167º A obra embargada poderá ser sinalizada pela Prefeitura com a placa “obra embargada”, à critério dos órgãos técnicos, contendo as informações técnicas e legais, devendo ser mantida no local até o levantamento do embargo sob pena de sanções penais e cíveis cabíveis.

Artigo 168º Sanadas as irregularidades nos prazos descritos anteriormente, a obra poderá ter prosseguimento, com o levantamento do Embargo.

Parágrafo Único – Caso não sejam sanadas as irregularidades nos prazos descritos no artigo anterior, deverá ser processada a multa do embargo ao responsável.

Artigo 169º No caso de embargo poderá ser autorizada a execução de obras, a critério dos órgãos técnicos da Prefeitura, caso haja riscos à segurança ou salubridade do local ou seu entorno imediato.

Parágrafo Único- A autorização ocorrerá mediante requerimento protocolado pelo Embargado, devidamente instruído por relatório e/ou laudo elaborado por responsável técnico legalmente habilitado com apresentação de documento de responsabilidade técnica.

Artigo 170º Será emitido o auto de demolição total ou parcial a ser executado pelo proprietário, compromissário ou responsável da obra no prazo de 30 (trinta) dias, quando a obra estiver em desacordo com o estabelecido neste Código, que esteja situada em área irregular ou clandestina e que não possa ser colocada em concordância com seus dispositivos.

I- no caso de demolição, esgotadas as diligências administrativas ou a qualquer tempo, sem prejuízos da incidência de multa, poderão ser tomadas providências judiciais cabíveis;

II - na recusa, ou não atendimento do Auto de Demolição no curso do seu prazo, a mesma poderá ser realizada pela Prefeitura, à critério dos órgãos técnicos, cobrando do infrator os valores correspondentes aos serviços efetuados através das tabelas oficiais.

Artigo 171º As informações inverídicas ou que evidenciem intenção dolosa de burla à lei, seja em documentos apresentados ou constatados em vistoria realizada em qualquer fase da obra, acarretarão indeferimento do requerimento ou a cassação automática do alvará expedido, sem prejuízo da aplicação de outras sanções legalmente previstas, garantindo ao infrator o direito à ampla defesa em prévio e regular processo administrativo próprio.

Parágrafo Único - Em caso de constatação de informações inverídicas ou que evidenciem intenção dolosa de burla à lei, além da sanção do caput deste artigo, será aplicado multa ao proprietário ou compromissário, ou ao responsável técnico.

Artigo 172º Os recursos interpostos contra o auto de infração, Multas, Embargos ou Demolições serão dirigidos ao setor de fiscalização, que é a autoridade competente para a apreciação e decisão dos mesmos em primeira instância.

Parágrafo 1º - Do despacho decisório que não acolher as razões de defesa, em primeira instância, caberá recurso ao Secretário de Obras Planejamento, sem efeito suspensivo, no prazo de 15 (quinze) dias corridos da decisão em segunda instância;

Parágrafo 2º - Do despacho decisório que não acolher as razões de defesa, em segunda instância, caberá recurso à Procuradoria sem efeito suspensivo, no prazo de 15 (quinze) dias corridos da decisão em última instância administrativa.

Artigo 173º Pelas infrações às disposições deste código serão aplicadas ao autor ou equivalente, conforme o caso, as seguintes multas, vinculadas à Unidade Fiscal Municipal:

INFRAÇÃO	Multa ao proprietário ou equivalente
	Unidade Fiscal do Município (UFM)
A- Ausência de placa de obra ou de documentos obrigatórios na obra	10 UFM
B- Execução de obras ou serviços capazes de causar impacto ao meio ambiente sem apresentação de licenciamento de órgãos competentes	50 UFM
C- Ausência de medidas para evitar qualquer dano às construções lindeiras e/ou vias existentes	35 UFM
D- Início de obra sem aprovações necessárias ou sem acompanhamento técnico	0,75 UFM/m ² de construção
E- Ocupação de edificação sem o "habite-se"	0,5 UFM/m ² de construção
F- Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado	0,5 UFM/m ² de construção
G- Construção ou instalação executada de maneira a por em risco a estabilidade da obra ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade	25 UFM
H- Inobservância do alinhamento e nivelamento	15 UFM
I- Irregularidades com relação ao canteiro e execução da obra	20 UFM
J- Não atendimento à intimação para construção, reparação ou reconstrução de elementos diversos na obra	30 UFM
K- Escoamento ou encaminhamento de águas pluviais ou esgoto de forma irregular ou não aprovada	20 UFM

L-	Não atendimento ao embargo	1 UFM/DIA
M-	Danos e obstrução ao passeio	25 UFM
N –	Qualquer infringência a este código, sem estabelecimento de penalidade própria	20 UFM
O-	Não atendimento a intimação por danos causados por utilização indevida de áreas públicas e espaços aéreos públicos	100 UFM
P -	Não comunicar ao órgão competente do município a baixa da responsabilidade técnica quando cessar a mesma.	30 UFM
Q -	Executar obra e/ou demolição de qualquer natureza em imóveis de valor cultural, históricos, bem tombado, sem licenciamento e aprovações necessárias e ou em áreas de preservação integral.	100 UFM

CAPÍTULO VI: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 174º Esta lei entra em vigor a partir do ato de sua aprovação e publicação, com exceção das matérias que dependam das regulamentações pelo Ato Normativo do Poder Executivo.

ANEXO 1 – GLOSSÁRIO

ANEXO 2 – MODELO PLANTA

ANEXO 3 – MODELO LAUDO

ANEXO 4 - SANITÁRIOS

ANEXO 1 - GLOSSÁRIO

Para os efeitos de aplicação deste código são adotadas as seguintes definições:

- ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- Acessibilidade: condição de utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, de edificação, espaço, mobiliário e equipamento;
- Acessível: edificação, espaço, mobiliário e equipamento que possa ser utilizado e vivenciado por qualquer pessoa, inclusive aquela com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme os parâmetros definidos em norma técnica pertinente;
- Acréscimo ou aumento: ampliação de área de edificação existente;
- Alinhamento: linha legal que limita o terreno e a via ou logradouro público;
- Alvará: instrumento da licença ou da autorização para construir ou reformar;
- Andaime: estrutura necessária à execução de trabalhos em lugares elevados, que não possam ser executados em condições de segurança a partir do piso, sendo utilizada em serviços de construção, reforma, demolição, pintura, limpeza e manutenção;
- Apartamento: unidade residencial autônoma em edificação multifamiliar, de hotelaria ou assemelhada;
- Aprovação de projeto: ato administrativo que precede o licenciamento das obras de construção, ampliação ou reforma;
- Área de acumulação: espaço destinado à parada eventual de veículos, situado entre o alinhamento e o local de estacionamento propriamente dito;
- Área de construção: soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos de uma edificação;
- Área computável para o Coeficiente de Aproveitamento: é toda área construída que deverá ser computada para o cálculo de Coeficiente de Aproveitamento
- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica emitida pelo CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
- Ático: pavimento de cobertura de uma edificação, possuindo área coberta menor que a

dos pavimentos inferiores, de acordo com limites fixados em lei;

- **Balanço:** avanço, acima de pavimento de referência, de parte da fachada da edificação sobre o afastamento frontal;
- **Beiral ou beirado:** prolongamento do telhado que sobressai das paredes externas da edificação;
- **Bicicletário:** equipamento de uso coletivo para estacionamento de bicicletas;
- **Canteiro de obras:** espaço delimitado pelo tapume, destinado ao preparo e apoio à execução da obra ou serviço, incluindo os elementos provisórios que o compõem, tais como, escritório de campo, depósitos, andaime, plataforma e tela protetora visando à proteção da edificação vizinha e logradouro público, sendo proibida a permanência de material de construção no passeio;
- **Circulação:** elemento de composição arquitetônica, horizontal ou vertical, cuja função é possibilitar a interligação entre unidades autônomas, compartimentos ou ambientes de qualquer natureza;
- **Corredor:** local de circulação interna de uma edificação, confinado, que serve de comunicação horizontal entre dois ou mais compartimentos ou unidades autônomas;
- **Cota:** distância entre um ponto do terreno e um plano de referência; número colocado sobre uma linha fixa auxiliar traçada em paralelo com uma dimensão ou ângulo de um desenho técnico, que indica o valor real de distância entre dois pontos ou abertura correspondente, no mesmo representado;
- **Declividade:** relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;
- **Demolição:** processo utilizado na construção civil que visa a derrubada controlada de um edifício (casas, prédios, galpões, muros etc) derrubamento de uma edificação, muro ou instalação;
- **Dependências de uso comum:** conjunto de dependências ou instalações da edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos titulares de direito das unidades autônomas;
- **Edificação:** obra destinada a abrigar atividades humanas, instalações, equipamentos ou materiais;

- Edificação de uso misto: edificação cuja ocupação é diversificada, englobando mais de um uso, incluindo o habitacional;
- Embargo: ato administrativo que determina a paralização de uma obra ou serviço em execução sem a respectiva licença ou por desatendimento à Legislação de Obras e Edificações;
- Equipamento: elemento destinado a guarnecer ou completar uma edificação, a esta se integrando;
- Escada: elemento de composição arquitetônica cuja função é possibilitar a circulação vertical entre dois ou mais pisos de diferentes níveis, constituindo uma sucessão de, no mínimo, três degraus;
- Especificação: discriminação dos materiais e serviços empregados na construção;
- Estacionamento: local descoberto destinado à guarda de veículos;
- Faixa sanitária: área **non aedificandi** cujo uso está vinculado a servidão de passagem, para efeito de drenagem, manutenção de vegetação, captação de águas ou rede de esgotos, e ainda respectivos espaços para manutenção e limpeza;
- Forro: designação para o material de acabamento dos tetos dos compartimentos;
- Forro falso: forro removível, de material leve, geralmente suspenso de laje ou estrutura de telhado;
- Garagem: local coberto da edificação onde são estacionados ou guardados veículos;
- Guarda-corpo: barreira protetora vertical, maciça ou não, delimitando as faces laterais abertas de escadas, rampas, patamares, terraços, balcões, mezaninos etc.;
- Habitação coletiva: edificação usada para moradia de grupos de pessoas, tais como casas geriátricas, pensionatos, conventos etc.;
- Habitação multifamiliar: edificação usada para moradia em unidades residenciais autônomas;
- Habite-se: atestado de verificação da regularidade da obra quando da sua conclusão, correspondendo à autorização da Prefeitura para a sua ocupação ou uso;
- Hotel: edificação usada para serviços de hospedagem cujos compartimentos destinados

a alojamentos são, exclusivamente, das espécies apartamento (dormitório com banheiro privativo) e suíte;

- Interdição: ordem e ato de fechamento e desocupação do imóvel em situação irregular ou de risco em relação às condições de estabilidade, segurança ou salubridade;
- Jirau: mezanino construído de materiais removíveis e que não configurem local de permanência;
- Local de reunião: ocupação ou uso de uma edificação ou parte dela, onde se reúnem mais de vinte pessoas, tais como auditórios, assembleias, cinemas, teatros, tribunais, clubes, estações de passageiros, igrejas, salões de baile, museus, bibliotecas, estádios desportivos, circos e assemelhados;
- Logradouro público: espaço de domínio público e de uso comum do povo;
- Loja: tipo de edificação ou compartimento destinado, basicamente, à ocupação comercial varejista e à prestação de serviços;
- Marquise: balanço constituindo cobertura, localizado na fachada frontal da edificação;
- Meio-fio: bloco de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento do logradouro;
- Mezanino: piso intermediário entre o piso e o teto de um compartimento, subdividindo-o parcialmente;
- Movimento de terra: modificação do perfil do terreno;
- Muro de arrimo: muro resistente, que trabalha por gravidade ou flexão, construído para conter maciço de terra, empuxo das águas de infiltração, sobrecarga de construção, “sobre aterro” e situações similares, suportar desnível de terreno superior a um metro;
- Obra: realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior;
- Obra emergencial: obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel;
- Passagem: circulação, coberta ou não, com pelo menos um de seus lados aberto;
- Passeio ou calçada: parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres;

- Patamar: piso situado entre dois lanços sucessivos de uma mesma escada;
- Pavimento: parte de uma edificação situada entre a face superior de um piso acabado e a face superior do piso seguinte, ou entre a face superior de um piso acabado e o teto acima dele, se não houver outro piso acima; conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendidas entre dois pisos consecutivos;
- Pessoa com mobilidade reduzida: aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso;
- Pilotis: conjunto de colunas de sustentação do prédio que deixa livre o pavimento, o qual deverá estar predominantemente aberto em seu perímetro e que não poderá estar localizado acima do terceiro pavimento da edificação, deduzidos para este efeito, os subsolos, sobrelojas ou mezaninos;
- Pé-direito: distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento, ou do forro falso, se houver;
- Peitoril: superfície horizontal de fecho inferior de uma janela, ou face superior de uma mureta, parapeito ou guarda de alvenaria de terraços, balcões e varandas; por extensão, medida vertical entre esta superfície e o piso interno da dependência onde se acha situada;
- Perfil natural do terreno: situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que serviu de base para a elaboração do projeto e/ou constatação da realidade;
- Pergolado: construção com elementos horizontais (vigas) ou inclinados superiores, distanciados regularmente, sem constituir cobertura e tendo a área vazada de no mínimo 80%;
- Platibanda: mureta ou balaustrada construída no coroamento de uma fachada, para seu arremate, e, ao mesmo tempo, para ocultar a vista do telhado ou constituir guarda de terraço;
- Piso: plano ou superfície de acabamento inferior de um pavimento;
- Rampa: elemento de composição arquitetônica cuja função é possibilitar a circulação vertical entre desníveis, através de um plano inclinado;
- Reconstrução: obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro fortuito, mantendo-se as

características anteriores;

- Recuo: faixa do imóvel referente às distâncias entre as faces da construção e os limites do terreno;
- Reentrância: espaço aberto que fica recuado do plano da fachada onde se situa;
- Reforma: obra que implica em uma ou mais das seguintes modificações, com ou sem alteração de uso: área edificada, estrutura, compartimentação, volumetria;
- Reparo: obra ou serviços destinados à manutenção de um edifício, sem implicar em mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação, da volumetria, e dos espaços destinados a circulação, iluminação e ventilação;
- Restauro ou restauração: recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as suas características anteriores;
- RRT – Registro de Responsabilidade Técnica emitida pelo CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo.
- Sacada ou balcão: parte da edificação em balanço em relação à parede externa do prédio, tendo, pelo menos, uma face aberta para o espaço livre exterior;
- Saguão ou hall: compartimento de entrada em uma edificação, onde se encontra ou que pode dar acesso à escada; local de acesso aos elevadores, tanto no pavimento térreo como nos demais pavimentos;
- Saliência: elemento arquitetônico da edificação que se destaca em relação ao plano de uma fachada;

- Sótão: pavimento resultante do aproveitamento do vão sob a cobertura da edificação em que a face superior da laje de piso esteja em nível igual ou superior ao do início do telhado com inclinação inferior a quarenta e cinco graus;
- Subsolo: pavimento situado abaixo do nível natural do terreno, ou de outra referênciade nível definida em lei;
- Tapume: vedação provisória usada durante a construção;
- Terraço: local descoberto sobre uma edificação ou ao nível de um de seus pavimentos, acima do nível final do terreno, constituindo piso acessível e utilizável;
- Teto: acabamento inferior dos pisos intermediários ou vedação entre o último pavimento e a cobertura do prédio;
- Toldo: elemento de proteção constituindo cobertura de material leve e facilmente removível, do tipo lona ou similar;
- Unidade autônoma: edificação, ou parte dela, composta de compartimentos e instalações de uso privativo, constituindo economia independente; uso predominante: ocupação principal para a qual a edificação, ou parte dela, é usada ou foi projetada para ser usada, devendo incluir as ocupações subsidiárias que são partes integrante desta ocupação principal;
- UTM - sistema de coordenadas cartesianas bidimensional para dar localizações na superfície da Terra;
- Varanda: parte da edificação, limitada pela parede perimetral do edifício, tendo pelo menos uma das faces abertas para o espaço livre exterior;
- Verga: peça superior do marco de uma esquadria, ou paramento inferior da parede que delimita superiormente o vão de uma porta ou janela; por extensão, distância vertical entre esta superfície e o forro do compartimento considerado;
- Vistoria: diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de regularidade de uma construção ou obra.