



LEI COMPLEMENTAR Nº 149, DE 12 DE JULHO DE 2022.

DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE VITOR MEIRELES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Bento Francisco Silvy, Prefeito Municipal de Vitor Meireles, no uso de suas atribuições legais, Faço Saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A presente Lei Complementar dispõe sobre o Código de Obras e Edificações Municipal disciplinando os procedimentos administrativos e as regras gerais para a apresentação de projetos e a execução de obras no município de Vitor Meireles, observado o disposto no Plano Diretor Participativo Municipal e sem prejuízo do disposto nas legislações federal e estadual pertinentes, no âmbito de suas respectivas competências.

Parágrafo único. Esta Lei Complementar aplica-se também às edificações existentes, quando os proprietários pretenderem reformá-las, mudar seus usos, ampliá-las ou demoli-las.

Art. 2º Esta Lei Complementar tem como objetivos:

- I - orientar a elaboração e a aprovação dos projetos e a execução das obras no município;
- II - assegurar a observância de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade, acessibilidade e conforto nas edificações;
- III - garantir, na execução de obras no município, o emprego de materiais e procedimentos de acordo com as normas técnicas vigentes.

Art. 3º Para efeito desta Lei Complementar serão adotadas as seguintes definições:

- I - restauração: obra ou serviço destinado a recuperação de edificação tombada ou preservada, sem acréscimo de área construída e sem alteração de suas características originais.
- II - reparo: obra ou serviço destinado à manutenção de uma edificação, sem implicar em mudança de uso, acréscimo ou supressão de área construída, sem alteração da estrutura, da compartimentação, da volumetria ou dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação.
- III - reforma: obra ou serviço cujo resultado implique alteração do estado físico anterior de edificação existente, com ou sem mudança de uso, podendo haver supressão ou acréscimo de área construída.
- IV - ampliação: obra ou serviço de alteração da edificação, com acréscimo de área construída.

Art. 4º As obras de construção, reforma ou ampliação efetuadas por pessoas físicas ou jurídicas, entidades

ou órgãos públicos, são reguladas por esta Lei Complementar e somente poderão ser executadas após a aprovação do projeto e a concessão de Alvará de Construção emitido pelo Município e sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

§ 1º Todas as obras citadas no caput deste artigo localizadas nas áreas urbanas, expansão urbana ou rural deverão ter Alvará de Construção expedido pelo Município.

§ 2º Os projetos de construção, reforma ou ampliação, deverão ser elaborados de acordo com a presente Lei Complementar, o Plano Diretor Participativo Municipal e demais normas e legislações pertinentes.

§ 3º As obras de construções, reformas ou ampliações em desacordo com a presente Lei Complementar e demais legislações pertinentes ficarão sujeitas as penalidades previstas nesta Lei Complementar, sem prejuízo das demais imposições legais.

§ 4º As edificações existentes poderão sofrer reforma, restauração, reparo ou ampliação, desde que respeitados os seguintes parâmetros:

I - a ampliação de construção existente ou a reforma com acréscimo de área, será permitida desde que a parte a ampliar respeite os afastamentos, índices urbanísticos e o alinhamento definido pelo Plano Diretor Participativo Municipal, mesmo se a parte existente não respeitar.

II - as obras de reparos e reformas sem acréscimo de área estão desobrigadas de se adequar aos afastamentos e índices urbanísticos vigentes.

III - nas reformas, na impraticabilidade de adaptação as questões de acessibilidade, devido a condições estruturais que impeçam a adaptação, deverá ser apresentada declaração do proprietário e do responsável técnico comprovando tecnicamente a impraticabilidade da Norma Técnica, para a aprovação do projeto e emissão do Alvará.

IV - nas reformas, quando ocorrer troca de uso na edificação antes da apresentação e aprovação dos projetos, deverá ser solicitada a Consulta de Viabilidade, para adequarem-se às exigências do novo uso.

V - nos processos de ampliação ou reforma, as edificações existentes deverão obrigatoriamente possuir Habite-se, estar inseridas no Cadastro Imobiliário Municipal ou estarem averbadas na matrícula do imóvel, do contrário precisarão ser regularizadas de acordo com a Seção VI do Capítulo II.

§ 6º As edificações cadastradas como Área de Especial Interesse Histórico e Cultural - AIHC só poderão ser restauradas, ampliadas ou reformadas após aprovação prévia da Secretaria Municipal de Esporte, Cultura e Turismo e do Conselho Municipal de Cultura e Turismo.

Art. 5º As obras que implicarem em exigências de outros órgãos públicos somente serão aprovadas pelo Município após a aprovação ou emissão de declaração da autoridade competente para cada caso.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 6º Todas as obras de construção, reforma ou ampliação a serem executadas no município de Vitor Meireles, serão precedidas dos seguintes procedimentos administrativos:

I - análise prévia do projeto;

II - emissão do Alvará de Construção;

III - fiscalização e vistoria;

IV - emissão do Habite-se.

§ 1º Incluem-se no disposto neste artigo, os cortes, aterros e terraplanagens, que também deverão seguir as determinações desta Lei Complementar e demais legislações pertinentes.

§ 2º Para a aprovação e licenciamento de obras existentes, edificadas anteriormente a aprovação desta Lei Complementar, os procedimentos de que tratam os incisos do caput poderão ser requeridos simultaneamente devendo:

I - os projetos estarem de acordo com todas as exigências desta Lei Complementar;

II - caso a edificação existente não atenda aos parâmetros urbanísticos estabelecidos poderá ser regularizada se atender ao disposto na Seção VI deste Capítulo e o Estudo Técnico Socioambiental, caso couber.

§ 3º A requerimento do interessado, o município fornecerá, através da Consulta de Viabilidade, informações sobre o zoneamento e os índices urbanísticos vigentes relativos ao imóvel onde se pretende construir, ampliar ou reformar, não sendo um procedimento administrativo obrigatório para a análise prévia do projeto e a emissão do Alvará de Construção.

Seção I

Da Consulta de Viabilidade

Art. 7º A Consulta de Viabilidade, que será realizada de forma opcional e gratuita, configura pedido de informação sobre a possibilidade de ser admitida a construção, reforma ou ampliação e quais os índices e parâmetros urbanísticos que devem ser respeitados para a elaboração dos projetos, e se dará através de:

I - preenchimento de formulário próprio a ser protocolado no município, acompanhado de cópia atualizada da matrícula imobiliária expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II - emissão de Resposta de Consulta de Viabilidade frente à ação e o uso pretendido, indicando a legislação que a fundamentou.

§ 1º A Resposta da Consulta de Viabilidade será emitida num prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis após a data de entrada no protocolo e terá validade por 6 (seis) meses, desde que os projetos sejam encaminhados para a análise prévia dentro deste prazo.

§ 2º A Resposta de Consulta de Viabilidade trata-se de documento meramente informativo não gerando direito de construir, ampliar ou reformar, sendo que as informações prestadas referem-se à legislação em vigor e havendo alteração desta, a consulta perderá automaticamente o efeito, independentemente de ter-se transcorrido ou não o prazo de 6 (seis) meses.

Seção II

Da Análise Prévia Dos Projetos

Art. 8º Para a análise prévia dos projetos de construção, reforma ou ampliação, o interessado deve protocolar no município requerimento, juntamente com a seguinte documentação:

I - documento de propriedade do imóvel:

a) se o requerente for proprietário por Escritura Pública, anexar a Matrícula atualizada do Registro

de Imóveis;

b) se o requerente for usufrutuário ou familiar, anexar autorização de construção ou outro uso pretendido sobre o lote, com assinaturas reconhecidas, acompanhado da Matrícula atualizada do Registro de Imóveis do lote de origem;

c) se o requerente for proprietário por Contrato de Compra e Venda de imóvel objeto de processo de parcelamento do solo aprovado pelo município ou em processo regularização fundiária, e o registro estiver em curso, anexar o mesmo com assinaturas reconhecidas, acompanhado da Matrícula atualizada do Registro de Imóveis do lote de origem;

d) se o requerente for proprietário por contrato de Compra e Venda, de imóvel participante de programa habitacional ou financiamento bancário, anexar o mesmo com assinaturas reconhecidas, acompanhado da Matrícula atualizada do Registro de Imóveis do lote de origem.

II - 1 (uma) cópia do Projeto Arquitetônico;

III - 1 (uma) cópia do Projeto Hidrossanitário.

§ 1º O município terá o prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis para a análise prévia do projeto, a contar da data de entrada do requerimento no Protocolo ou de cada análise posterior.

§ 2º O município após a análise do projeto emitirá a Resposta da Análise Prévia definindo o projeto como deferido ou indeferido.

§ 3º Se após a análise prévia o projeto for indeferido, o mesmo deverá retornar juntamente com o projeto corrigido para a reanálise.

§ 4º Após a reanálise, será cobrado taxa para cada nova análise.

§ 5º A Resposta da Análise Prévia terá validade de 6 (seis) meses.

§ 6º Para obras que requeiram período maior ao previsto no parágrafo anterior, deverá ser solicitada a extensão de prazo com justificativa através de requerimento.

Art. 9º No caso de matrícula imobiliária sem indicação de área, medidas perimetrais ou confrontantes, será considerado, para imóveis na área rural, a área e confrontações reais, desde que configurado em planta e com termo de responsabilidade assinado pelo responsável técnico. Para imóveis localizados em área urbana será necessária a retificação ou a inserção de medidas na descrição do imóvel na matrícula antes da aprovação do projeto.

Subseção I Dos Projetos

10. Para a Análise Prévia, o requerente apresentará o Projeto Arquitetônico contendo no mínimo:

I - planta de situação e localização onde constarão:

- a) a orientação do Norte;
- b) a indicação da rua e do lote na quadra ou a um ponto de referência;
- c) as dimensões do lote, com a indicação dos confrontantes vizinhos;
- d) a projeção da edificação dentro do lote e os seus respectivos afastamentos (frontal, laterais e fundos);
- e) a localização de demais edificações existentes no imóvel e seus respectivos afastamentos;
- f) a localização de rios, tubulações, faixas sanitárias, faixas de preservação ou outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais;

- g) a indicação das áreas destinadas a permeabilidade do solo;
- h) o gabarito das ruas e calçadas;
- i) a localização e o dimensionamento das vagas de estacionamento;
- j) a localização do sistema de tratamento de esgoto;
- k) a localização da lixeira e da caixa de correspondência;
- l) em vias pavimentadas, o detalhamento das calçadas, com a indicação da largura e inclinação transversal, inclinação dos rebaixos de meio fio e rampas;
- m) a indicação do nível do acesso da edificação em relação a rua, quando se tratar de edificações de uso coletivo ou de uso público, respeitadas as questões de acessibilidade.

II - planta baixa de cada pavimento não repetido, contendo no mínimo:

- a) as dimensões e áreas de todos os compartimentos, inclusive garagens e áreas de estacionamento;
- b) a finalidade de cada compartimento;
- c) indicação das espessuras das paredes externas e as dimensões externas totais da obra;
- d) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
- e) os níveis do projeto;
- f) a projeção da cobertura e ou do pavimento superior (tracejado);
- g) nas edificações de uso coletivo ou de uso público a especificação do piso utilizado e das questões de acessibilidade.

III - planta de cobertura com indicação dos caimentos e materiais utilizados;

IV - cortes longitudinais e transversais na mesma escala da planta baixa, com a indicação dos elementos necessários à compreensão do projeto como: finalidade de cada compartimento, pé-direito, níveis e perfis do telhado;

V - elevação das fachadas voltadas para as vias públicas na mesma escala da planta baixa.

§ 1º Os projetos deverão ser apresentados na escala que se fizer necessária para a perfeita compreensão do mesmo.

§ 2º Nos projetos onde haverá demolição total ou parcial de edificação existente para ampliação ou nova construção no mesmo local, deverá constar no Projeto Arquitetônico a área a demolir e será exigida a apresentação de Declaração do proprietário do imóvel, com assinatura reconhecida em cartório, comprometendo-se a realizar a demolição posteriormente, quando não o fizer de imediato.

11. São considerados Projetos Complementares para atendimento desta Lei Complementar: o Projeto Hidrossanitário, o Projeto Elétrico, o Projeto Estrutural e o Projeto Preventivo Contra Incêndios.

§ 1º Os Projetos Complementares deverão obedecer às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e demais legislações e normas técnicas pertinentes.

§ 2º No Projeto Hidrossanitário será analisado pelo município apenas o memorial de dimensionamento e o detalhamento do sistema de tratamento de esgoto.

§ 3º O Projeto Preventivo Contra Incêndios deverá atender a legislação pertinente e para a liberação do Alvará de Construção, deverá ser apresentado o documento de aprovação do projeto pelo Corpo de Bombeiros, exceto para edificações residenciais unifamiliares e edificações geminadas com até 6 unidades autônomas sem área de uso comum.

§ 4º O Projeto Estrutural e o Projeto Elétrico não merecerão análise do município, sendo exigida tão somente a apresentação do respectivo documento de responsabilidade técnica de projeto e execução devidamente registrada junto ao órgão competente.

12. Os projetos apresentados para análise somente serão aceitos quando legíveis e de acordo com as normas usuais de desenho arquitetônico estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 1º As pranchas dos projetos deverão atender as especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e possuir espaço reservado para os carimbos de aprovação do município e demais entidades, quando necessário.

§ 2º O selo das pranchas conterá no mínimo: a discriminação do uso da edificação, a escala utilizada, o conteúdo e número da prancha, o endereço da obra, o nome e assinatura do(s) proprietário(s) e responsáveis técnicos do projeto.

§ 3º O quadro de áreas deverá conter os seguintes itens: área do lote, áreas ocupadas pela edificação já existente (se houver), áreas ocupadas pela nova construção, reforma ou ampliação, discriminadas por pavimento ou unidades, área total construída, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e taxa de permeabilidade.

Seção III Do Alvará de Construção

13. Após o deferimento da análise prévia do projeto, o interessado deverá protocolar requerimento solicitando o Alvará de Construção, juntamente com a seguinte documentação:

I - parecer de Deferimento da Análise Prévia do Projeto;

II - 2 (duas) cópias do Projeto Arquitetônico aprovado;

III - 2 (duas) cópias do Projeto Hidrossanitário aprovado;

IV - 1 (uma) cópia dos demais Projetos Complementares quando solicitados na análise prévia;

V - Documento de Responsabilidade Técnica de projeto e execução do projeto arquitetônico e dos projetos complementares, emitido por profissional habilitado;

VI - Documento de Aprovação do Projeto Preventivo contra Incêndios emitido pelo Corpo de Bombeiros, quando for o caso;

VII - Licença Ambiental emitida pelo órgão ambiental pertinente, quando for o caso;

VIII - para imóveis localizados nas Zonas Especiais 1 e 2 (ZE1 e ZE2) conforme Anexo 02 do Plano Diretor Participativo Municipal, deverá ser apresentada anuência do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade - ICMBIO, Órgão Gestor da ARIE Serra da Abelha.

§ 1º 1 (uma) cópia dos projetos aprovados será arquivada no órgão competente do Município e 1 (uma) cópia será devolvida ao requerente, contendo em todas as folhas carimbos de aprovação e as rubricas dos funcionários responsáveis pela aprovação.

§ 2º Em caso de obras em andamento será aceito o Documento de Responsabilidade Técnica de Regularização de Obra, mediante a apresentação do Laudo Técnico do responsável pela Obra.

§ 3º As cópias dos projetos para solicitação de Alvará não poderão possuir rasuras ou anotações que impliquem em dados técnicos da obra.

14. O Município terá o prazo máximo de 15 (quinze) dias para a expedição do Alvará de Construção, a contar da data de entrada do requerimento no Protocolo.

§ 1º Após a emissão do Alvará de Construção, quando do início da obra, caberá ao proprietário requerer ao município o alinhamento da via, em consonância com o Plano Diretor Participativo Municipal.

§ 2º O Alvará de Construção será expedido em 3 (três) vias de igual teor, sendo uma destinada à obra, uma para arquivo do proprietário e uma arquivada pelo Município.

15. Deverá constar no Alvará de Construção:

I - o nome do requerente;

II - descrição resumida, indicando a área construída, o uso e o material utilizado;

III - o endereço da obra e o número da inscrição no cadastro imobiliário;

IV - o nome do responsável técnico pelo(s) projeto(s) e pela execução da obra;

V - o nome e a assinatura do responsável pela emissão do documento, assim como qualquer outra indicação que for julgada necessária.

16. O Alvará de Construção terá validade de 2 (dois) anos a partir da data de sua emissão, sendo que o prazo para início das obras será de 1 (um) ano.

§ 1º Para efeito deste artigo, uma obra será considerada iniciada a partir da conclusão da execução das suas fundações.

§ 2º No caso de não serem respeitados os prazos do caput deste artigo, o Alvará perderá o seu valor e a obra ficará sujeita às alterações de legislação e renovação de alvará.

§ 3º Tendo sido iniciada a obra no prazo de 1 (um) ano, e vencido o prazo para execução de 2 (dois) anos, o Alvará poderá ser prorrogado ou revalidado, desde que o projeto não tenha sido alterado.

§ 4º A solicitação de prorrogação ou revalidação do Alvará, tendo sido iniciada a obra, deverá ser feita mediante apresentação de requerimento específico, não sendo necessária nova análise do projeto.

§ 5º O prazo concedido para revalidação do Alvará de obra em andamento, será de 2 (dois) anos.

17. Após aprovado(os) o(s) projeto(s) e expedido o Alvará de Construção, se houverem alterações no projeto, o interessado deverá requerer nova aprovação, conforme Subseção I desta Seção.

18. A fim de comprovar o licenciamento da obra, para efeito de fiscalização, o Alvará de Construção deverá ser mantido no local da obra, juntamente com o(s) projeto(s) aprovado(s) e o documento de responsabilidade técnica.

19. É dispensável a apresentação de projeto e a emissão do Alvará de Construção, para:

I - obras de pintura, reparos em telhados, conserto de esquadrias e substituição de revestimentos internos e externos;

II - obras de decoração interna de ambientes, incluindo substituição de pisos e forros internos, desde que não sejam executadas alterações e acréscimos em estruturas e fachadas;

III - obras de paisagismo e construção de calçadas no interior dos lotes, desde que não interfiram nos sistemas de infraestrutura, coleta de lixo e circulação eventual de pessoas e veículos;

IV - construção de muros desde que não se tratem de arrimo e não excedam a altura de 3,00m (três metros);

V - implantação de poste ou torre para a instalação de Estação Rádio Base (ERB) ou demais infraestruturas de telecomunicações, que deverão obedecer ao disposto na Seção V do Capítulo V desta Lei Complementar;

VI - edificações com uso exclusivo de apoio as atividades agrícolas, desde que atendam os índices urbanísticos previsto no Plano Diretor Participativo Municipal.

VII - edificações de telheiros, sem fechamentos laterais, até o limite de 20,00m² (vinte metros quadrados) de área construída.

20. A obra dentro das especificações desta Lei Complementar, mas sem o respectivo Alvará de Construção, está sujeita às penalidades previstas no Capítulo VII desta Lei.

Subseção I

Das Modificações Dos Projetos Aprovados

21. Para alterações em projetos aprovados será necessária a apresentação de requerimento de modificação de projeto, juntamente com o Projeto Arquitetônico e o Documento de Responsabilidade Técnica retificados, desde que este respeite os parâmetros e índices urbanísticos definidos para a zona em qual se encontra o imóvel na legislação vigente.

Parágrafo único. O projeto modificativo será analisado e constará no campo "Observações" do Alvará de Construção a alteração aprovada.

Seção IV

Da Responsabilidade Técnica

22. Para efeito desta Lei Complementar somente profissionais habilitados, devidamente inscritos e quites com o Município e órgãos competentes poderão projetar, orientar, administrar ou executar obras no município.

Parágrafo único. São considerados legalmente habilitados para projetar, orientar, administrar ou executar obras no município de Vitor Meireles profissionais e empresas devidamente registrados junto à algum Órgão Federal fiscalizador do exercício profissional, respeitada as atribuições definidas em legislação específica e matriculados no Município, na forma da lei.

23. São requisitos necessários para matrícula junto ao Município:

I - requerimento do interessado;

II - apresentação do registro profissional expedido pelo seu respectivo Órgão fiscalizador;

III - pagamento de taxa de inscrição e dos tributos devidos.

Parágrafo único. Tratando-se de empresa, além dos requisitos citados nos incisos I e III, exigir-se-á a prova de sua constituição no registro público competente, além da apresentação do registro profissional de seus responsáveis técnicos.

24. O profissional responsável pelo projeto e pela execução da obra deverá fixar na obra, em lugar apropriado, placa com a indicação do seu nome, título e número de registro, nas dimensões exigidas pelas normas legais.
25. Se no decurso da obra o responsável técnico pela execução for substituído, o proprietário deverá comunicar o Município e efetuar o cadastro do novo responsável técnico.
26. A responsabilidade pelos projetos, cálculos e especificações apresentadas cabe exclusivamente aos profissionais que tiverem assinado como seus responsáveis, não assumindo o Município, em consequência da aprovação, qualquer responsabilidade.

Seção V
Do Habite-se

27. Terminada a obra de construção, ampliação ou reforma, o interessado deverá protocolar requerimento solicitando o Habite-se ao município, juntamente com a seguinte documentação:

I - Habite-se Sanitário;

II - Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, isento para o uso residencial unifamiliar e edificações geminadas sem área de uso comum.

28. O Órgão municipal competente terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data do protocolo para vistoriar a obra requerida, a fim de constatar se a mesma apresenta condições de habitabilidade e está de acordo com as disposições desta Lei Complementar e com o projeto aprovado.

§ 1º Os fiscais do município terão ingresso a todas as obras mediante a apresentação de identificação e independentemente de qualquer outra formalidade, podendo, observadas as formalidades legais, inspecionar bens e papéis de qualquer natureza, desde que constituam objeto da presente legislação.

§ 2º A vistoria sanitária será realizada pelo Órgão Municipal de Vigilância Sanitária antes de lacrar o sistema de tratamento de esgoto, enquanto os elementos que compõe o sistema possibilitem perfeita identificação das soluções propostas no projeto.

§ 3º Na emissão do Habite-se será também indicada a numeração da nova edificação.

29. O Habite-se só será expedido quando na vistoria for comprovado:

I - estar a obra conforme o projeto aprovado;

II - estar a ligação de energia elétrica aprovada pela concessionária de energia elétrica, quando for o caso;

III - estar as instalações sanitárias concluídas e executadas conforme as exigências do município;

IV - estar a calçada executada conforme o padrão definido pelo município, para lotes com testadas para vias pavimentadas;

V - ter esquadrias instaladas;

VI - ter revestimentos de pisos aplicado;

VII - ter reservatório de água em funcionamento;

VIII - ter guarda-corpo nas sacadas.

§ 1º A concessão do Habite-se para as edificações residenciais multifamiliares fica ainda sujeito a comprovação dos seguintes itens além dos citados no caput deste artigo:

I - estar o elevador em funcionamento para edifícios com mais de 4 (quatro) pavimentos e fosso de elevador para os demais casos;

II - ter a delimitação das vagas de estacionamento concluídas;

III - ter áreas de uso comum concluídas;

IV - ter local adequado para acondicionar os resíduos sólidos para a coleta;

V - ter atendimento as condições de acessibilidade universal.

§ 2º A concessão do Habite-se para as edificações não residenciais fica sujeito a comprovação dos seguintes itens além dos citados no caput deste artigo:

I - obedecer às vagas de estacionamento conforme o projeto;

II - ter revestimentos externo e interno executados;

III - ter as instalações em geral em funcionamento;

IV - ter atendimento as condições de acessibilidade universal;

V - parecer da Vigilância Sanitária, quando houver manipulação de alimentos.

§ 3º Em condomínios edilícios horizontais, só será concedido o Habite-se, quando concluídas todas as obras de infraestrutura interna, acesso e as áreas de uso comum.

30. Se por ocasião da vistoria, for constatado que a edificação foi construída, ampliada ou reformada em desacordo com o projeto aprovado, o responsável técnico e/ou proprietário será notificado, de acordo com as disposições desta Lei Complementar, e obrigado a regularizar o mesmo, caso as alterações possam ser aprovadas, ou fazer a demolição ou as modificações necessárias para regularizar a situação da obra.

31. Poderá ser concedido o Habite-se parcial, ou seja, a autorização para utilização de partes concluídas de uma obra em andamento desde que atendido o que segue:

I - que não haja perigo para o público ou para os habitantes da edificação;

II - quando se tratar de edificação mista, e se cada uso puder ser utilizado de forma independente;

III - quando se tratar de mais de uma edificação no mesmo lote.

IV - quando se tratar de edificação constituída de unidades autônomas, podendo o habite-se ser por unidade, desde que concluídas todas as obras de infraestrutura interna, acesso e as áreas de uso comum.

32. Qualquer edificação somente receberá Alvará de Funcionamento após a vistoria da Vigilância Sanitária e da Fiscalização de Obras e Posturas e receber seu respectivo Habite-se.

Parágrafo único. O Município só fornecerá o Habite-se às obras regularizadas através de aprovação de projeto e emissão de Alvará de Construção.

Da Regularização Das Edificações Existentes

33. É passível de regularização a edificação existente, sem o devido licenciamento, desde que atenda as seguintes condições:

I - ter sido construída anteriormente a janeiro de 2020, data do último recadastramento imobiliário, comprovado pela apresentação de documento, conforme disposto no inciso II do art. 34 desta Lei Complementar;

II - ter a edificação condições mínimas de segurança, higiene, estabilidade e habitabilidade, comprovada por laudo técnico assinado por profissional qualificado;

III - se a edificação foi construída em desacordo com os parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos na legislação vigente à época, a regularização da edificação será Onerosa, nos termos desta Seção.

Parágrafo único. A regularização de edificação destinada ao uso industrial ou ao comércio e serviço de materiais perigosos não licenciados só será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

34. O proprietário de edificações irregulares edificadas até janeiro de 2020 deverá protocolar requerimento ao município solicitando a regularização da obra, juntamente com a seguinte documentação:

I - documento de propriedade do imóvel, de acordo com o inciso I do Artigo 8º;

II - documento de comprovação de que a edificação constava no Cadastro Imobiliário anteriormente a janeiro de 2020, para edificação localizada em área urbana; documento que comprove que a edificação constava no mapa do Google Earth anteriormente a data de janeiro de 2020, para edificação localizada em área rural;

III - planta de situação e localização de acordo inciso I do art.10 e quadro de áreas;

IV - memorial de cálculo e Termo de Responsabilidade do funcionamento do sistema de tratamento de esgoto, quando houver instalações hidrossanitárias;

V - Laudo Técnico, elaborado por profissional habilitado, que aborde a situação atual da edificação com Documento de Responsabilidade Técnica;

VI - Documento de aprovação do Projeto Preventivo contra Incêndio emitido pelo Corpo de Bombeiros, quando for o caso;

VII - Licença Ambiental emitida pelo órgão ambiental pertinente, quando for o caso.

35. O Município terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para analisar o processo, a contar da data de protocolo do requerimento e se o processo for deferido emitirá a Certidão de Averbação da Obra.

36. Não é passível de regularização, para os efeitos da aplicação do disposto nesta Lei, edificação que:

I - esteja implantada em área de risco, em área considerada não edificável, em área de preservação permanente, em área pública destinada a implantação de sistema viário ou em área de especial interesse, nos termos da legislação urbanística vigente;

II - esteja sub judice em decorrência de litígio entre particulares, relacionado à execução de obras irregulares.

Parágrafo único. Deverá ser observado o Estudo Técnico Socioambiental Municipal quanto as áreas passíveis de regularização.

37. A regularização de edificação existente quando for Onerosa nos termos do inciso III do art. 33 será calculada de acordo com o tipo de irregularidade, conforme segue:

I - a construção de área acima do permitido pela Taxa de Ocupação Máxima será passível de regularização mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado da seguinte forma: 20% (vinte por cento) do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado do terreno.

II - o não atendimento aos afastamentos frontal, laterais e de fundo mínimos será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado da seguinte forma: 30% (trinta por cento) do valor do metro quadrado do terreno, multiplicado pelo volume invadido, em metros cúbicos ou fração, a partir da limitação imposta.

III - o não atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos será passível de regularização, mediante o recolhimento do valor em reais, a ser calculado pela multiplicação do número de vagas não atendidas por 2 (duas) vezes o valor do metro quadrado do terreno.

§ 1º O valor do metro quadrado do terreno é aquele constante como valor venal do imóvel no Cadastro Imobiliário Municipal e utilizado para cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

§ 2º Se houver mais de uma irregularidade na edificação existente, o valor a ser pago pela regularização da edificação corresponderá à soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, de acordo com os critérios definidos no caput deste artigo.

§ 3º Para a regularização de edificação com aberturas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos, será necessária a apresentação de Declaração de anuência do proprietário do terreno limítrofe.

§ 4º O valor total a ser pago pela regularização da edificação não poderá exceder a 10% (dez por cento) do valor venal total do imóvel constante no Cadastro Imobiliário Municipal.

§ 5º O proprietário que comprovar ser isento do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU na forma da legislação em vigor, poderá requerer a dispensa do pagamento para as hipóteses de regularização onerosa.

38. Quando a edificação irregular ou parte dela se localizar em área pública, poderá o proprietário ser compelido à promoção de alterações/demolições, não cabendo neste caso qualquer requerimento de indenização ao Município.

Seção VII Das Obras Paralisadas

39. No caso de paralisação de uma obra por mais de 6 (seis) meses, deverá ser feito o fechamento do terreno no alinhamento, por meio de tapume dotado de portão de entrada.

Parágrafo único. No caso de continuar paralisada a construção, depois de decorridos mais 6 (seis) meses, será feito pelo órgão competente municipal, o exame do local, a fim de verificar se a construção oferece perigo e promover as providências julgadas convenientes, nos termos do Capítulo VII desta Lei Complementar que trata das Infrações e Penalidades.

40. As disposições desta Seção serão aplicadas também às construções que já se encontram paralisadas, na data da vigência desta Lei Complementar, contando - se o prazo do artigo anterior a partir da data de vigência desta Lei.

Parágrafo único. Nas obras paralisadas, o Alvará de Construção deverá ser renovado, conforme estabelecido no art. 16 da presente Lei Complementar.

Seção VIII Das Demolições Voluntárias

41. A demolição de qualquer edificação, total ou parcial, a ser executada no Município, deverá obedecer ao disposto nesta Seção e dependerá de análise prévia e emissão do Alvará de Demolição, nos seguintes casos:

I - muros com altura superior a 3,00m (três metros);

II - construções com mais de 2 (dois) pavimentos ou mais de 8,00m (oito metros) de altura;

III - construções no alinhamento do logradouro ou sobre uma ou mais divisas do lote, mesmo que seja de 1 (um) pavimento.

IV - edificações com área construída superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados).

§ 1º É dispensada a análise prévia e a emissão do Alvará de Demolição para os casos não citados no caput deste artigo, mas deverá ser notificado o Município para a emissão da Certidão de Demolição.

§ 2º Qualquer edificação que esteja a juízo do órgão competente municipal, ameaçada de desabamento deverá ser demolida pelo proprietário e este se recusando a fazê-lo, o Município executará a demolição cobrando do mesmo por despesas correspondentes, acrescidas da taxa de 20% (vinte por cento) de administração.

§ 3º Em qualquer demolição o profissional responsável ou o proprietário, conforme o caso, providenciará todas as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos operários e pedestres, das benfeitorias do logradouro público e propriedades vizinhas, obedecendo ao que dispõe a presente Lei Complementar.

42. Para a emissão do Alvará de Demolição, o interessado deverá protocolar requerimento solicitando ao Município a Análise Prévia, juntamente com a seguinte documentação:

I - documento de propriedade do imóvel;

II - documento de responsabilidade técnica do profissional responsável pela demolição;

III - croqui de localização do imóvel, com a indicação da área a ser demolida;

IV - memorial descritivo da demolição, indicando o local de destino dos resíduos e materiais provenientes da demolição (bota-fora);

V - cronograma de execução, indicando o prazo de duração dos trabalhos de demolição;

VI - declaração de órgão competente, caso houver necessidade do uso de explosivos na demolição.

§ 1º O prazo de duração dos trabalhos de demolição previsto no Cronograma de Execução poderá ser

prorrogado, atendendo solicitação justificada do interessado e a juízo do Município, salvo os casos fortuitos e de força maior, quando o prazo será prorrogado automaticamente pelo tempo do evento.

§ 2º Caso a demolição não fique concluída dentro do prazo prorrogado, o responsável ficará sujeito às multas previstas nesta Lei Complementar.

§ 3º O Município poderá, sempre que julgar conveniente, estabelecer horário dentro do qual uma demolição deva ou possa ser executada.

§ 4º O bota-fora dos materiais e entulhos oriundos da demolição deve ser realizado em local adequado, às custas do proprietário, sem causar quaisquer prejuízos a terceiros ou as vias públicas.

43. Finalizada as obras de demolição, o proprietário deverá solicitar a emissão da Certidão de Demolição, que será emitida após vistoria *in loco* do Fiscal de Obras e Posturas Municipal.

CAPÍTULO III DA EXECUÇÃO DA OBRA

Seção I Das Disposições Gerais

44. A execução de obras deverá obedecer a boa técnica, as disposições deste Código, as Normas Técnicas e a legislação complementar pertinente, no sentido de garantir a segurança de trabalho e da comunidade.

45. Durante a execução das obras o proprietário tomará todas as providências para que o leito do logradouro no trecho abrangido pelas obras seja mantido em perfeito estado de limpeza e conservação, bem como todas as medidas no sentido de evitar incômodos para a vizinhança pela queda de detritos nas propriedades vizinhas, pela poeira ou ruído excessivo.

§ 1º É proibido executar nas obras qualquer serviço que possa perturbar o sossego do hospital, escolas e estabelecimentos semelhantes situados na vizinhança, devendo ser realizados em local distantes, sempre que possível, os trabalhos que possam pelo seu ruído causar perturbação.

§ 2º Nas obras situadas nas proximidades dos estabelecimentos referidos no parágrafo anterior e nas vizinhanças de residências, é proibido executar, antes das 07h (sete horas) e depois das 19h (dezenove horas), qualquer trabalho ou serviço que produza ruído.

Seção II Do Canteiro de Obras, Tapumes e Andaimos

46. O canteiro de obras compreenderá a área destinada à execução e ao desenvolvimento das obras e serviços complementares e implantação de instalações temporárias necessárias à sua execução, tais como alojamento, escritório de campo e depósito de ferramentas e materiais.

§ 1º Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção das áreas públicas desobstruídas e em perfeitas condições de uso sendo vedada a sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou depósito de entulhos.

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

§ 3º Não será permitida a implantação de alojamento e escritório de canteiro de obras sobre a calçada.

47. Nenhuma obra de construção, reforma, ampliação ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial, sem que esteja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar da execução de muros, grades, pinturas ou pequenos reparos que não comprometam a segurança dos pedestres.

§ 1º O tapume deverá ser mantido enquanto perdurem as obras que possam afetar a segurança dos pedestres que utilizam as calçadas.

§ 2º O tapume de que trata este artigo deverá atender às seguintes normas:

I - não poderão ocupar mais do que a metade da largura da calçada;

II - a sua altura não poderá ser inferior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e deverão apresentar perfeitas condições de segurança;

III - quando for construído em esquinas de logradouros as placas existentes indicadoras do tráfego de veículos e outras de interesse público serão, mediante prévio entendimento com o órgão competente de trânsito, transferidas para o tapume e fixadas de forma a serem bem visíveis;

IV - nas edificações afastadas mais de 4,00m (quatro metros) em relação ao alinhamento do logradouro, o tapume não poderá ocupar a calçada;

V - quando os serviços na fachada se desenvolverem a altura superior a 4,00m (quatro metros), será obrigatória a cobertura de proteção aos pedestres ou galerias, com altura mínima de 3,00m (três metros).

48. Durante a execução da obra será obrigatória a colocação de andaime de proteção do tipo "bandeja-salvas-vidas" para edificações acima de 3 (três) pavimentos.

Parágrafo único. Os andaimes terão de garantir condições de segurança de trabalho para os operários de acordo com a legislação federal que trata deste assunto.

49. Será obrigatório o uso de tela de proteção para edificações acima de 02 (dois) pavimentos, quando construídas no alinhamento e/ou nas suas divisas.

50. Deve ser observado o disposto nas normas técnicas e resoluções do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA a respeito da classificação e gestão dos resíduos oriundos da construção civil, bem como outras regras que especifiquem sobre o assunto.

Parágrafo único. A instalação de caçambas para o recolhimento dos resíduos oriundos da construção civil deverá atender ao disposto no Código de Posturas Municipal.

Seção III

Dos Materiais Utilizados

51. Nas obras de construção, reforma ou ampliação, os materiais utilizados deverão satisfazer às normas compatíveis com o seu uso na construção, atendendo ao que dispõe a Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT em relação a cada caso.

§ 1º Excetuado o caso das edificações residenciais e dos galpões de pequeno e médio porte, as edificações deverão ser construídas em material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas esquadrias, corrimãos, forros, revestimentos, divisórias e estruturas de forro e de cobertura.

§ 2º Para efeito desta Lei Complementar consideram-se materiais incombustíveis o concreto simples ou armado, peças metálicas, tijolos, pedras, materiais cerâmicos e outros cuja incombustibilidade seja

reconhecida pelas especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 3º No caso de materiais cuja aplicação não esteja definitivamente consagrada pelo uso, o Município poderá exigir análise e ensaios comprobatórios de sua adequacidade, em laboratório de comprovada idoneidade técnica.

§ 4º Nas edificações em madeira deverá se satisfazer aos seguintes requisitos:

I - ter no máximo 2 (dois) pavimentos;

II - ter altura útil máxima de 7,00m (sete metros), considerando o nível do último pé direito.

III - ter estrutura sobre baldrame de alvenaria com altura mínima de 0,50m (cinquenta centímetros) do solo;

IV - ter as paredes das instalações sanitárias, lavanderia e cozinha em alvenaria e revestidas com material impermeável.

52. As edificações serão classificadas em função do material predominante.

Subseção I Do Uso de Contêineres

53. É permitida a utilização de contêineres navais como material técnico construtivo das edificações em todo o município, desde que realizadas as adequações necessárias para garantir as condições de segurança, habitabilidade e sustentabilidade da edificação e mediante a análise prévia e emissão de Alvará de Construção, nas seguintes situações:

I - como barraco provisório em canteiros de obras em execução;

II - para o Uso Industrial, condicionado à destinação de depósito de materiais, observado os requisitos urbanísticos como se edificação fosse;

III - para o Uso Residencial, Comercial ou Prestação de Serviços, desde que atenda aos seguintes critérios:

a) possuir área de ventilação direta, composta por, no mínimo, 2 (duas) aberturas adequadamente dispostas para permitir eficaz ventilação e iluminação;

b) garantir as condições de conforto térmico e acústico especificadas nas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

c) ter pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e a dimensão mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) para compartimentos de permanência prolongada, devido a estrutura modular do contêiner;

d) possuir proteção contra riscos de choque elétrico por contato indireto, além do aterramento elétrico;

e) atender as demais exigências previstas nesta Lei Complementar e no Plano Diretor Participativo Municipal quanto aos índices urbanísticos, áreas de estacionamento, áreas de uso comum, normas relativas à acessibilidade e demais especificações conforme o uso proposto.

§ 1º Para a emissão do Alvará de Construção ao que se refere o caput, deverá ser apresentado, além dos documentos solicitados no art. 13 desta Lei:

I - Certificação ou Laudo de higienização e descontaminação do contêiner, emitido por empresa

credenciada;

II - Documento de Responsabilidade Técnica de fornecimento, montagem e instalação do container, e de proteção contra riscos de choque elétrico;

III - para o Uso Residencial, o documento de responsabilidade técnica de projeto e execução do Projeto Arquitetônico, deve mencionar em sua descrição que a edificação atende as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, quanto ao desempenho das edificações habitacionais e que a mesma apresentará condições de segurança, habitabilidade e sustentabilidade.

§ 2º As edificações que utilizarem contêineres como componente técnico construtivo serão consideradas de forma idêntica as demais técnicas construtivas para fins de cálculo das taxas e dos tributos municipais.

Seção IV Dos Movimentos de Terra

54. Todo e qualquer movimento de terra a ser executado no Município, tais como cortes, escavações, aterros e terraplenagens, deverá obedecer ao disposto no Plano Diretor Participativo Municipal e nesta Lei Complementar.

55. Nos terrenos declivosos, a critério do Município, a aprovação de projetos e a concessão de alvará de construção dependerão de cumprimento, pela parte interessada, de exigências especiais, tais como a construção de muros de arrimo e drenagem.

56. Em terrenos alagadiços por lençol freático superficial somente poderão ser executadas as necessárias obras de drenagem e terraplanagem após a liberação do Órgão Ambiental.

57. Nos movimentos de terra serão obrigatórias as seguintes precauções:

I - evitar que o solo ou outros materiais alcancem a calçada ou o leito da via pública;

II - oбота-fora dos materiais escavados deve ser realizado com destino a locais adequados, sem causar quaisquer prejuízos a terceiros;

III - adoção de providências que se façam necessárias para a sustentação das edificações limítrofes;

IV - não obstrução ou alteração de cursos d'água ou canais de drenagem existentes no imóvel ou entorno;

V - não deixar água estagnada no terreno ou lote vizinho em decorrência da movimentação do solo.

58. Todo e qualquer movimento de terra deverá ainda obedecer aos parâmetros estabelecidos no Anexo 16 do Plano Diretor Participativo Municipal.

Subseção I Do Alvará de Terraplenagem

59. Deverá ser precedido de projeto de terraplenagem específico, elaborado por profissional habilitado e submetido à análise e licenciamento do Município, nos seguintes casos:

I - movimentos de terra em imóveis com inclinação superior a 30% (trinta por cento);

II - movimentos de terra com volume maior que 300,00m³ (trezentos metros cúbicos)

III - movimentos de terra que resultarem em taludes superiores a 3,00m (três metros) em relação ao perfil natural do terreno.

Parágrafo único. Poderá ser exigido pelo Município projeto de terraplenagem mesmo nos casos em que o imóvel não se enquadre no especificado acima, dependendo do tamanho da área, da declividade do imóvel e da infraestrutura local.

60. Para a aprovação dos projetos de terraplenagem, o interessado deverá protocolar requerimento solicitando o Alvará de Terraplenagem, juntamente com a seguinte documentação:

I - projeto de terraplenagem, contendo no mínimo:

a) planta de situação do terreno, indicando orientação, edificações, cursos d'água, áreas com vegetação, postes, drenagens canalizadas e demais elementos físicos no raio de 10,00m (dez metros) ao redor da área do movimento de terra projetado;

b) planta do terreno contendo cotas altimétricas na interseção das divisas com os meios-fios e alinhamentos do terreno, delimitação do perímetro externo da edificação, delimitação dos diversos platôs e seus respectivos níveis, indicação de muros de arrimo e taludes a serem executados;

c) perfil longitudinal e transversal do terreno indicando os movimentos de terra projetados.

II - memorial descritivo dos serviços de terraplenagem, contendo no mínimo o cálculo de volume de corte e aterro, cronograma de execução das obras e a indicação do local de destino do "bota fora", quando necessário;

III - documento de responsabilidade técnica de projeto e execução dos serviços de terraplenagem, emitido por profissional habilitado;

IV - matrícula imobiliária atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

V - se o requerente não for o proprietário do imóvel, apresentar Autorização do Proprietário devidamente registrada no Cartório;

VI - Licença Ambiental emitida pelo órgão ambiental pertinente, quando este o exigir.

§ 1º O Município terá o prazo máximo de 15 (quinze) dias para a expedição do Alvará de Terraplenagem, a contar da data de entrada do requerimento no Protocolo.

§ 2º O projeto de terraplenagem poderá integrar o Projeto Arquitetônico desde que sejam atendidas as determinações desta Seção.

§ 3º O Alvará de Terraplenagem terá prazo de validade de 1 (um) ano.

61. O Município deverá notificar, instituir multa e cassar o licenciamento da terraplenagem, bem como o da pessoa física ou jurídica que estiver realizando o serviço, quando este for realizado em desacordo com a aprovação do projeto.

Parágrafo único. O projeto de terraplenagem aprovado pelo Município deverá obrigatoriamente ser mantido na obra.

62. As pessoas físicas ou jurídicas, de que trata esta seção, deverão ter licenciamento anual para operarem no Município.

CAPÍTULO IV DOS COMPONENTES TÉCNICO-CONSTRUTIVOS DAS EDIFICAÇÕES

Seção I
Das Fundações e Estruturas

63. O projeto e a execução das fundações e estruturas nas construções deverão ser feitos de acordo com as Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Parágrafo único. As fundações, qualquer que seja o seu tipo, deverão ser executadas inteiramente dentro dos limites do lote, não podendo avançar sobre os imóveis liminhos ou sobre o logradouro público.

64. A movimentação dos materiais e equipamentos necessários à execução das fundações e estruturas deverá ser feita dentro dos limites do lote, ou em lote de terceiros quando por eles autorizado.

Parágrafo único. Na impossibilidade do cumprimento do disposto neste artigo, o Município definirá a solução mais adequada.

Seção II
Das Paredes

65. As paredes das edificações deverão obedecer às receptivas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT relativas a resistência mecânica, impermeabilidade, isolamento térmico, isolamento acústico e resistência ao fogo.

§ 1º As espessuras das paredes externas e internas das edificações deverão ser compatíveis com os materiais empregados e as cargas solicitantes.

§ 2º As paredes contíguas ou comuns, que constituem divisão entre unidades distintas, bem como as paredes cegas de divisa de lotes deverão ser de alvenaria ou concreto, e ter espessura mínima de 0,20m (vinte centímetros).

66. A execução de paredes cegas na divisa de lotes deverá observar ainda ao disposto no Plano Diretor Participativo Municipal.

Seção III
Dos Pisos

67. Os pisos das edificações deverão ser pavimentados ou impermeabilizados com material adequado ao uso de cada compartimento e de acordo com as Normas Técnicas vigentes.

Seção IV
Das Coberturas

68. As coberturas das edificações serão construídas em materiais que permitam uma perfeita impermeabilização e isolamento térmico, construídas de forma a permitir o rápido escoamento das águas pluviais.

69. As águas pluviais provenientes das coberturas deverão ser esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságue sobre os lotes vizinhos ou diretamente sobre o logradouro.

Seção V
Das Chaminés

70. As chaminés serão executadas de maneira que o fumo, a fuligem, os odores ou resíduos que possam expelir não incomodem a vizinhança ou prejudiquem o meio ambiente, devendo ser equipadas de forma a evitar tais inconvenientes.

§ 1º A qualquer momento o Município poderá determinar a modificação das chaminés ou o emprego de dispositivos fumívoros ou outros dispositivos de controle da poluição atmosférica, a fim de ser cumprido o que dispõe este artigo.

§ 2º As chaminés que estiverem nas paredes de divisa não poderão ter aberturas para os lotes vizinhos.

Seção VI Das Portas

71. As portas das edificações deverão ter largura suficiente para o escoamento dos compartimentos ao qual dão acesso, dimensionadas de acordo com as Leis, Normas Técnicas e Instruções Normativas pertinentes a acessibilidade e a prevenção de incêndios.

Seção VII Das Circulações

72. Os corredores e as circulações horizontais e verticais deverão ser dimensionados de acordo com as Leis, as Normas Técnicas e as Instruções Normativas pertinentes a segurança, a acessibilidade e a prevenção de incêndios.

73. Os elementos de circulação que estabelecem a ligação vertical de dois ou mais níveis consecutivos de uma edificação são:

I - as escadas;

II - as rampas;

III - as escadas rolantes;

IV - os elevadores.

74. As escadas, quando de uso público ou privado de uso coletivo, deverão ser dimensionadas e executadas de acordo com a sua utilização e o fluxo de pessoas, atendendo as especificações das Normas Técnicas e Instruções Normativas pertinentes.

75. No emprego de rampas nas edificações deverá ser atendido as especificações das Normas Técnicas e Instruções Normativas vigentes, sendo que as rampas poderão apresentar inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento) quando para uso exclusivo de veículos.

76. Em edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos, incluindo o subsolo, é obrigatória a instalação de elevadores, atendendo a todos os pavimentos.

§ 1º Nas edificações a serem construídas com mais de 1 (um) pavimento além do pavimento de acesso, à exceção das habitações unifamiliares, e que não estejam obrigados à instalação de elevador, deverão dispor de especificações técnicas e de projeto que facilitem a instalação futura de um elevador adaptado.

§ 2º No caso de obrigatoriedade de instalação de elevadores, o cálculo do número de elevadores, do intervalo de tráfego e o dimensionamento das cabines, casas de máquinas e poços, deverá ser conforme previsto pelas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 3º Não será considerado no cálculo da exigência do caput, o último pavimento quando este caracterizar área integrada ao penúltimo pavimento ou quando for destinado a moradia do zelador ou área de uso comum da edificação.

77. Nas edificações em que forem assentadas escadas rolantes deverão estas, obrigatoriamente, obedecer às normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e suas adequações.

Seção VIII Dos Compartimentos

78. Para efeito desta Lei Complementar, o uso dos compartimentos das edificações não será considerado apenas pela denominação em planta, mas também pela sua finalidade lógica decorrente da sua disposição no projeto.

79. Os compartimentos das edificações, de acordo com sua utilização, classificam-se em:

I - compartimento de permanência prolongada;

II - compartimento de utilização transitória;

III - compartimento de utilização especial.

§ 1º São considerados compartimentos de permanência prolongada os dormitórios, salas, dependência de empregada, biblioteca, escritórios, lojas, salas comerciais e destinadas as atividades profissionais, laboratórios, enfermarias, ambulatórios e consultórios.

§ 2º São considerados compartimentos de utilização transitória as instalações sanitárias, as cozinhas e copas, despensas, área de serviço, garagens, espaço para churrasqueiras, varandas/sacadas, circulações, escadas, depósitos de uso doméstico, halls, saguão, salas de entrada e espera, casas de máquinas, locais para acondicionamento de resíduos sólidos;

§ 3º São considerados compartimentos de utilização especial aqueles que, pela sua destinação específica dispensam aberturas para o exterior, como câmaras escuras, closets, adegas, estúdios de gravação de rádio e televisão, laboratórios fotográficos, cinematográficos e de som, frigoríficos, subsolos e outros de características especiais;

§ 4º Os compartimentos com outras destinações ou particularidades especiais serão classificadas com base na analogia com os usos listados e observadas as exigências de higiene, salubridade e conforto de cada função ou atividade.

80. Os compartimentos das edificações obedecerão aos seguintes limites mínimos, salvo disposição de caráter mais restritivo constante em legislação específica:

I - Os compartimentos classificados como de permanência prolongada, deverão respeitar o pé-direito mínimo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) e a dimensão mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

II - Os compartimentos classificados como de utilização transitória, deverão respeitar o pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) e a dimensão mínima de 0,90 (noventa centímetros).

§ 1º Para efeito desta Lei Complementar, entende-se por:

I - pé-direito é a altura do pavimento, medido do piso até a laje de forro, ou do piso até a face

inferior das vigas, quando estas forem aparentes.

II - dimensão mínima o diâmetro de um círculo inscrito no interior do compartimento.

§ 2º A altura mínima de um compartimento, quando houver rebaixamento de forro, ou forro inclinado, será aquela tomada pela média da altura máxima e mínima, que não poderá ser inferior ao estabelecido nesta Lei Complementar.

81. Nas reformas, a subdivisão do compartimento com paredes que cheguem até o teto será permitida quando os compartimentos resultantes atenderem, total e simultaneamente, a todas as normas desta Lei Complementar no que lhes forem aplicáveis.

Seção IX Da Iluminação e Ventilação

82. Todo compartimento das edificações, com exceção dos de utilização especial, deverá dispor de comunicação com o exterior, seja de forma direta ou indireta para fins de iluminação e ventilação.

Parágrafo único. Excetua-se dessa obrigatoriedade os corredores internos até 10,00m (dez metros) de comprimento e as escadas em edificações unifamiliares.

83. A comunicação com o exterior dos compartimentos de permanência prolongada se fará obrigatoriamente de forma direta.

§ 1º Considera-se compartimento dotado de ventilação/iluminação direta aquele que se comunica ao exterior diretamente através de janelas ou vãos de abertura.

§ 2º Os seguintes compartimentos de permanência prolongada poderão se comunicar com o exterior através de dutos, com equipamentos mecânicos de renovação de ar com capacidade suficiente para renovação de ar do ambiente:

I - auditórios e centros de convenção;

II - cinemas;

III - teatros;

IV - salas de exposições;

V - salas de espera;

VI - boates e salões de danças;

VII - bancos e lojas comerciais;

VIII - clínicas médicas, centros cirúrgicos, clínicas odontológicas e estabelecimentos congêneres.

84. A comunicação com o exterior dos compartimentos de utilização transitória poderá ser feita de forma direta ou indireta.

Parágrafo único. Considera-se compartimento dotado de ventilação/iluminação indireta aquele que se comunica ao exterior através de outro compartimento, prismas de iluminação e ventilação ou dutos com equipamentos mecânicos de renovação do ar, com capacidade suficiente para a renovação de ar do ambiente.

85. No mínimo 50% (cinquenta por cento) da área de abertura da iluminação correspondente a cada ambiente deverá servir também para ventilação.

86. Os prismas destinados à iluminação e ventilação ou só ventilação de uma edificação terão seções horizontais mínimas iguais a 1/5 (um quinto) da altura total da edificação em metros.

Parágrafo único. Os prismas a que se refere este artigo deverão ser constantes em toda altura da edificação e deverão ter acesso de visita pela base.

Seção X Dos Mezaninos

87. A construção de mezaninos só será permitida, quando satisfizer as seguintes condições:

I - não prejudicar as condições de iluminação e ventilação tanto do compartimento onde for construído, como do espaço assim criado;

II - ocupar área de no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento a que serve;

III - ter altura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e deixar com essa mesma altura o espaço que ficar sob sua projeção no piso do compartimento onde for construído;

IV - ter escada fixa de acesso e parapeito.

Parágrafo único. Entende-se por mezanino o pavimento intermediário entre o piso e o teto de um compartimento, subdividindo-o parcialmente.

Seção XI Das Marquises e Saliências

88. A construção de marquises na fachada das edificações obedecerá ao que determina o Plano Diretor Participativo Municipal e as seguintes condições:

I - serem em balanço;

II - a face interna do balanço deverá ocupar um avanço de no máximo 2/3 (dois terços) da largura da calçada e no mínimo de 0,75m (setenta e cinco centímetros) de avanço em relação à prumada da fachada onde se localizar;

III - ter altura mínima de 3,00m (três metros) e máxima de 5,00m (cinco metros) acima do nível da calçada;

IV - permitir o escoamento das águas pluviais exclusivamente dentro dos limites do lote através de condutores embutidos e encaminhados à rede pública de drenagem pluvial;

V - não prejudicar a arborização e a iluminação pública, assim como não ocultar placas de nomenclatura, numeração ou sinalização.

Parágrafo único. Entende-se por marquise o avanço da laje ou elemento construtivo equivalente que cubra a parte da calçada e sirva de proteção ao pedestre e não do avanço do corpo da edificação.

89. Será obrigatória a construção de marquises em toda a fachada nas edificações construídas no

alinhamento frontal, onde o zoneamento previsto no Plano Diretor Participativo Municipal assim o permitir.

90. As fachadas dos edifícios, quando construídos no alinhamento, poderão ter floreiras, caixas para ar condicionado e brises, se:

I - estiverem acima da marquise;

II - o escoamento das águas pluviais for exclusivamente dentro dos limites do lote através de condutores embutidos e encaminhados à rede pública de drenagem pluvial.

91. No pavimento térreo, quando construído no alinhamento, será permitido o uso de toldos protetores localizados nas extremidades das marquises, desde que abaixo de sua extremidade inferior se deixe espaço livre com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

92. As edificações de esquina, quando construídas no alinhamento, o pavimento térreo deverá ser de forma chanfrada ou semicircular respeitando o raio interno de concordância previsto entre as vias.

Seção XII Das Instalações Prediais em Geral

93. A execução das instalações prediais em geral observará as determinações contidas nesta Seção, bem como as normas técnicas pertinentes, não cabendo ao Município a responsabilidade por estas instalações.

§ 1º A instalação dos equipamentos de entrada e de distribuição interna de energia elétrica, telefonia e internet das edificações será projetada e executada de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - (ABNT) e os regulamentos das empresas concessionárias locais.

§ 2º Os medidores de consumo de água e de energia elétrica deverão estar instalados de acordo com as exigências da concessionária local, em local visível e de fácil acesso, na parte interna da propriedade onde se realiza o consumo, não sendo permitida a obstrução das calçadas.

§ 3º Será obrigatória a instalação de sistema de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA nas condições exigíveis de projeto, instalação e manutenção definidas nas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 4º A instalação de central de Gás Liquefeito de Petróleo - GLP bem como os locais de armazenamento desse material nas edificações, deverá obedecer às disposições da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e as prescrições do Corpo de Bombeiros.

Subseção I Das Instalações Hidráulicas e Sanitárias

94. Todas as edificações em lotes com frente para vias que possuam rede de esgoto deverão, obrigatoriamente, servir-se dessa rede.

95. Quando a via não possuir rede de esgoto, a edificação deverá ser dotada de sistema individual de tratamento, composto de tanque séptico e filtro anaeróbico, dimensionados e executados de acordo com as normas técnica da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 1º Para as edificações situadas na área rural ou em vias que além de não possuir rede de esgoto, também não possuam rede de drenagem pluvial, o sistema individual de tratamento de esgoto deve ser ligado a sumidouros, valas de infiltração, zona de raízes ou outra solução técnica, conforme orientações do Município.

§ 2º O sistema individual de tratamento do esgoto não poderá ocupar a calçada em nenhuma hipótese,

devendo ser executado dentro dos limites do lote, em local de fácil acesso e com possibilidade de ligação ao coletor público (rede de coleta de esgoto ou rede de drenagem pluvial).

§ 3º Antes de lacrar o sistema individual de tratamento de esgoto para o uso, o proprietário deverá solicitar vistoria ao fiscal da Vigilância Sanitária Municipal, sob pena de não receber o Habite-se.

96. As instalações hidrossanitárias das edificações deverão atender as normas técnicas vigentes.

Parágrafo único. As águas provenientes das pias de cozinhas, copas e churrasqueiras deverão, antes de serem esgotadas, passar por caixa de gordura dimensionada e executadas de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

97. Toda edificação deverá possuir pelo menos um reservatório de água potável próprio, dimensionado conforme as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Parágrafo único. Nas edificações com mais de uma unidade autônoma que tiverem reservatório de água em comum, o acesso ao mesmo e ao sistema de controle e distribuição, se fará obrigatoriamente através de áreas de uso comum.

98. As edificações terão reservatório de água inferior quando as condições de abastecimento do órgão distribuidor forem insuficientes para que a água atinja o reservatório superior ou para atender ao sistema hidráulico preventivo exigido pelo Corpo de Bombeiros.

Subseção II Das Instalações de águas Pluviais

99. O escoamento de águas pluviais do lote edificado para a sarjeta ou rede de drenagem será feito em canalização construída sob a calçada.

100. Nas edificações construídas no alinhamento, as águas pluviais provenientes de telhado, balcões e marquises deverão ser captadas por meio de calhas e condutores.

101. Nas edificações com área construída superior a 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), independentemente de seu uso ou localização, é obrigatória a instalação de sistema de aproveitamento de água das chuvas, destinado a coleta e o armazenamento da água proveniente da cobertura das edificações, para utilização futura ou apenas para extravasá-la de forma gradual após o período de chuvas.

102. A concepção do projeto do sistema de aproveitamento de água da chuva deve atender as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - da ABNT, e demais normas técnicas aplicáveis.

Parágrafo único. O volume do reservatório deve ser dimensionado com base em critérios técnicos, econômicos e ambientais, utilizando os métodos de cálculo contidos nas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, sendo sugerido para o cálculo, o Método Prático Inglês, obtido pela seguinte equação:

$$V = 0,05 \times P \times A, \text{ onde:}$$

P = é o valor numérico da precipitação média anual, expresso em milímetros (mm);

A = é o valor numérico da área de coleta em projeção, expresso em metros quadrados (m²);

V = é o valor numérico do volume de água aproveitável e o volume de água da cisterna, expresso em litros (L)

Seção XIII Dos Depósitos de Lixo

103. As edificações deverão prever local para o depósito de lixo, no alinhamento interno ao lote ou em reentrâncias criadas para este fim, onde o mesmo deverá permanecer até o momento da coleta.

Parágrafo único. Não será permitida a colocação de lixeiras sobre as calçadas.

104. Nas edificações multifamiliares, comerciais e mistas deverá haver local fechado para o depósito de lixo, situado no pavimento térreo, para o acondicionamento geral e coleta.

Parágrafo único. O depósito de lixo deverá ter fácil acesso da rua e de área de uso comum, ter área mínima de 1,00m² (um metro quadrado) e pisos e paredes revestidos com material impermeável.

105. Nas indústrias, restaurantes, lanchonetes, hospitais, clínicas, hotéis e motéis, tendo em vista o tipo especial de coleta, poderá ser exigido pelo órgão competente do Estado ou do Município, instalações e equipamentos especiais de armazenagem.

Seção XIV Dos Estacionamentos

106. Em todas as edificações será obrigatória a reserva de vagas de estacionamento, na quantidade especificada conforme o uso da edificação, no Plano Diretor Participativo Municipal.

§ 1º Os casos omissos deverão obedecer a proporção de 1 (uma) vaga para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área construída.

§ 2º As vagas de estacionamento de automóveis terão as dimensões mínimas de 2,50m x 5,00m.

§ 3º As áreas destinadas a garagens ou estacionamentos não poderão sofrer modificações de uso.

107. Os locais para estacionamento de veículos devem atender ao seguinte:

I - serão cobertos ou descobertos;

II - o acesso deve ter vão de entrada com largura mínima de 3,00m (três metros);

III - o corredor de circulação/faixa de manobra deverá ter largura mínima 5,00m (cinco metros).

IV - as vagas serão do tipo livre, sendo permitidas vagas bloqueadas apenas quando pertencerem a uma mesma unidade;

V - quando houver mais de um pavimento, será obrigatória interligação para pedestres isolada da dos veículos;

VI - as rampas de acesso de veículos deverão ser iniciadas junto ao alinhamento, não sendo permitido nenhum desnível sobre as calçadas.

Seção XV Dos Muros e Cercas

108. Os muros implantados nos alinhamentos do imóvel, quando construído com material que vede a visão, terão altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) em relação ao nível da calçada, à exceção

de muro de arrimo, que poderá ter altura necessária para sustentar o desnível de terra entre o alinhamento do logradouro e o imóvel a ser edificado.

§ 1º Para atingir altura superior à estabelecida no caput deste artigo, poderá ser utilizado no alinhamento de muro, material que não vede a visão, como cercas, gradis e semelhantes.

§ 2º Para muros de arrimo ou contenção com altura superior a 2,00m (dois metros) deverá ser apresentado o documento de responsabilidade técnica, emitido por profissional habilitado.

§ 3º Qualquer cerca ou muro com altura inferior a 2,00m (dois metros) não poderá ter acabamento superior cortante ou pontiagudo.

109. Os imóveis edificados, devidamente ajardinados, poderão ser dispensados da construção de muros no alinhamento.

110. Não serão permitidos portões pivotantes ou basculantes que se abram sobre a calçada.

Parágrafo único. Para a instalação dos portões de que trata o caput, o acesso de veículos deve ser recuado para o interior do lote.

Seção XVI Das Calçadas

111. É obrigatória a construção, reconstrução e manutenção pelo proprietário do imóvel localizado em vias pavimentadas, edificado ou não, das calçadas em toda a extensão das testadas do lote.

Parágrafo único. Fica estabelecido o prazo de 2 (dois) anos a partir da aprovação desta Lei Complementar para que seja cumprido o disposto no caput.

112. As calçadas a serem implantados nas vias públicas deverão obedecer ao padrão e às larguras mínimas estabelecidas pelo Plano Diretor Participativo Municipal, e serem providas de acessibilidade, de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Parágrafo único. Quando, por situações físicas existentes, não for possível atender ao padrão e a largura mínima estabelecida pelo Plano Diretor Participativo Municipal para as calçadas, o proprietário deverá apresentar declaração ao Município, que avaliará as possibilidades existentes para adequação ao disposto no caput.

113. A inclinação transversal máxima das calçadas deve ser de 3% (três por cento) e a inclinação longitudinal deve acompanhar a inclinação da via.

114. A execução dos rebaixos para acesso de veículos também é de responsabilidade do proprietário do imóvel e deverão obedecer ao mínimo previsto pelo Plano Diretor Participativo Municipal.

115. Nas edificações de uso público ou privado de uso coletivo, quando houver desnível entre a calçada e o pavimento térreo, deverá obrigatoriamente existir rampa de acesso para pedestres e pessoas com mobilidade reduzida, devendo esta estar localizada a partir do alinhamento de muro, deixando a calçada livre.

CAPÍTULO V DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

116. Dentro de um lote, uma edificação é considerada isolada quando for a única edificação sobre o lote ou quando a área livre entorno do volume edificado é contínua em qualquer que seja o nível do piso considerado.

117. Dentro de um lote, uma edificação é considerada geminada ou coletiva quando constituída de mais de uma unidade autônoma, dispostas verticalmente ou horizontalmente, podendo ser residencial ou não

residencial.

118. A construção de mais de uma edificação em um mesmo lote será permitida, desde que a mesma respeite o previsto nesta Lei Complementar e no Plano Diretor Municipal quando ao uso e ocupação do solo.

119. As edificações, conforme a utilização ao qual se destinam, classificam-se em:

I - edificações residenciais;

II - edificações mistas;

III - edificações não residenciais;

IV - edificações para fins especiais.

Seção I

Das Edificações Residenciais

120. As edificações residenciais são aquelas destinadas a habitação permanente, subdividindo-se em:

I - edificações residenciais unifamiliares;

II - edificações residenciais multifamiliares;

III - edificações residenciais de interesse social.

Subseção I

Das Edificações Residenciais Unifamiliares

121. Uma edificação será considerada unifamiliar quando nela existir uma única unidade residencial.

§ 1º Dentro de um mesmo lote, se existirem mais de uma unidade residencial unifamiliar, as mesmas devem manter um afastamento mínimo de 3,00m (três metros) entre si.

§ 2º Caso o afastamento mínimo mencionado não seja respeitado, as edificações serão consideradas multifamiliares.

122. Toda unidade residencial unifamiliar será constituída de no mínimo 1 (um) compartimento de permanência prolongada, 1 (um) banheiro e 1 (uma) cozinha, perfazendo um total mínimo de 36,00m² (trinta e seis metros quadrados).

Subseção II

Das Edificações Residenciais Multifamiliares

123. A edificação é classificada como multifamiliar quando existirem 2 (duas) ou mais unidades residenciais, podendo estas ser geminadas ou estar dispostas verticalmente em edifícios de apartamentos.

§ 1º Os edifícios de apartamentos apresentam 2 (duas) ou mais unidades residenciais agrupadas verticalmente.

§ 2º As edificações geminadas apresentam uma ou mais paredes contíguas às de outra edificação, agrupadas horizontalmente dentro do mesmo lote, e subdividem-se em:

I - edificação geminada paralela ao alinhamento frontal: quando a edificação é implantada ao longo do alinhamento da via pública, com acesso direto por esta.

II - edificação geminada transversal ao alinhamento frontal: quando a edificação é implantada no sentido transversal ao alinhamento da via pública, cuja disposição exige a abertura de acesso de uso comum e formalização de Condomínio.

124. As edificações geminadas paralelas ao alinhamento frontal deverão respeitar:

I - cada unidade deverá ter acesso independente e testada mínima para a via pública de 6,00m (seis metros);

II - não poderão ser edificadas com número superior a 6 (seis) unidades autônomas contíguas;

III - deverão ser respeitados os afastamentos e demais índices urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor Participativo Municipal;

IV - ter todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias independentes;

Parágrafo único. Os projetos das edificações geminadas deverão constar de um único projeto a ser aprovado e receber o Alvará de Construção, podendo ser liberado o Habite-se de acordo com a conclusão das obras, por unidade autônoma.

125. As edificações geminadas transversais ao alinhamento frontal deverão observar as disposições constantes no Capítulo dos Condomínios Edifícios.

126. As edificações residências multifamiliares, incluindo as edificações residenciais geminadas transversais ao alinhamento frontal, com mais de 6 (seis) unidades autônomas, possuirão sempre:

I - portaria com área total construída mínima de 4,00m² (quatro metros quadrados), em local centralizado;

II - local para disposição de correspondência, obedecendo a normas da Empresa Brasileira de Correios;

III - local no alinhamento frontal, porém fora da calçada, para deposição do lixo visando o aguarde da coleta;

IV - área de uso comum para recreação, proporcional ao número de unidades, de acordo com o abaixo previsto:

a) proporção mínima de 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma, não podendo ter área inferior a 40,00m² (quarenta metros quadrados);

b) indispensável continuidade, não podendo o seu dimensionamento ser feito por adição de áreas parciais isoladas, exceto se as áreas parciais tiverem no mínimo 40,00m² (quarenta metros quadrados) cada uma;

c) obrigatoriedade de existir uma porção coberta de no mínimo 20% (vinte por cento) da sua superfície;

d) obrigatoriedade de nela inscrever uma circunferência com raio mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

e) facilidade de acesso através das áreas de uso comum, afastadas dos depósitos de lixo, centrais de gás e passagens de veículos.

Parágrafo único. As edificações residenciais multifamiliares deverão ter equipamentos de prevenção e extinção de incêndio, conforme as exigências e normas do Corpo de Bombeiros.

Subseção III

Das Edificações Residenciais de Interesse Social

127. Uma Unidade Residencial será considerada de Interesse Social quando estiver vinculada a Programas de Ação Social Municipal, Estadual ou Federal ou tiver como objetivo diminuir o déficit habitacional do município.

§ 1º Somente poderão ser beneficiados com projetos ou unidades habitacionais de interesse social os munícipes que não possuam imóveis ou que possuam apenas um único imóvel, desde que não edificado, e estiverem cadastrados na Secretaria de Assistência Social do Município.

§ 2º O alvará de construção poderá ser emitido em nome do empreendedor ou em nome do beneficiário, neste último caso, somente com autorização do órgão público responsável pelo Programa Social descrito no caput do presente artigo.

§ 3º As unidades habitacionais, que se enquadrem no disposto no §1º ficarão isentas de taxas de Alvará de Construção e Habite-se.

128. As edificações residenciais classificadas como de interesse social não poderão ter área privativa superior a 70,00m² (setenta metros quadrados).

Parágrafo único. As unidades habitacionais de interesse social deverão ter suas paredes externas e as paredes das áreas úmidas construídas em alvenaria, sendo permitida a colocação de divisórias internas em materiais alternativos, salvo alguma definição específica do Programa Habitacional.

Seção II

Das Edificações Mistas

129. As edificações mistas são aquelas destinadas a abrigar mais de um tipo de uso ou atividade.

Parágrafo único. As edificações mistas deverão obedecer em cada uso os parâmetros próprios que lhes forem atribuídos na presente Lei Complementar e no Plano Diretor Participativo Municipal, só sendo permitido em uma mesma edificação, a coexistência de usos e atividades que sejam compatíveis entre si, respeitado o disposto no zoneamento em que a edificação esteja localizada.

130. Nas edificações mistas onde houver uso residencial serão obedecidas as seguintes condições:

I - o acesso a cada uso serão obrigatoriamente independentes entre si, de maneira que as outras atividades não interfiram ou prejudiquem o bem-estar e a segurança da população residente;

II - as vagas de estacionamento serão computadas separadamente conforme o uso.

Seção III

Das Edificações Não Residenciais

Subseção I

Dos Estabelecimentos de Hospedagem

131. Além das outras disposições desta Lei Complementar que lhes forem aplicáveis, os estabelecimentos de hospedagem, tais como hotéis, motéis, albergues, pousadas e similares deverão ter sempre:

I - hall de recepção com serviço de portaria, comunicação e sala de estar, exceto para motéis;

II - entrada de serviço independente do acesso principal;

III - compartimento próprio para administração do estabelecimento;

IV - vestiário e instalações sanitárias de serviço independentes dos destinados aos hóspedes;

V - local no alinhamento frontal, porém fora da calçada, para deposição do lixo visando o aguardo da coleta;

VI - local para embarque e desembarque de usuários, bem como estacionamento de veículos, na quantidade prevista pelo Plano Diretor Participativo Municipal;

VII - acesso acessível e pelo menos 1 (um) dormitório adaptado para pessoas com deficiência;

VIII - equipamentos para extinção de incêndio, de acordo com as normas exigidas pelo Corpo de Bombeiros e disposições desta Lei Complementar;

IX - todas as demais exigências contidas nas legislações sanitárias vigentes.

132. Os dormitórios dos estabelecimentos de hospedagem deverão ter:

I - área mínima de 12,00m² (doze metros quadrados), quando para 2 (dois) leitos e de 9,00m² (nove metros quadrados), quando para 1 (um) leito;

II - instalação sanitária privativa ou, se as instalações sanitárias forem coletivas, devem atender a proporção de 1 (um) vaso sanitário, 1(um) lavatório e 1 (um) chuveiro, separados por sexo, para cada 6 (seis) leitos.

Parágrafo único. Devem ser atendidas as condições estabelecidas nas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em relação à acessibilidade universal aos ambientes.

133. A adaptação de qualquer edificação para sua utilização como estabelecimento de hospedagem terá que atender integralmente a todos os dispositivos da presente Subseção.

Subseção II

Dos Asilos, Orfanatos e Congêneres

134. As edificações destinadas a asilos, orfanatos, internatos, quartéis, conventos e estabelecimentos congêneres, deverão atender, além do disposto nesta Lei Complementar, as exigências estabelecidas em leis ou normas pertinentes, quer na esfera federal ou estadual e nas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, referentes aos requisitos mínimos de infraestrutura física, padrão de construção e instalações de serviços.

§ 1º Deve ser previsto área para recreação e lazer, não inferior a 10% (dez por cento) da área edificada, devendo tal área ter espaço coberto não inferior à sua quinta parte e o restante arborizado, ajardinado ou destinado a atividades recreacionais ou esportivas.

§ 2º Devem ser atendidas as condições estabelecidas nas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT em relação à acessibilidade universal aos ambientes.

Subseção III

Das Edificações Destinadas as Atividades Comerciais e de Serviços

135. As edificações destinadas as atividades comerciais e à prestação de serviços e atividades profissionais são as lojas e salas sendo que:

I - entende-se por loja o espaço destinado a comercialização de produtos;

II - entende-se por sala o espaço destinado a prestação de serviços.

136. Além das disposições da presente Lei Complementar que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas ao comércio, incluindo os supermercados, lojas de departamento e centros comerciais, e as edificações destinadas à prestação de serviços gerais e para a área têxtil e às atividades profissionais, deverão:

I - ter local no alinhamento frontal, porém fora da calçada, para deposição do lixo visando o aguardo da coleta;

II - não ter quaisquer divisórias entre as unidades autônomas de material combustível;

III - possuir instalações sanitárias, com no mínimo 1 (um) lavatório e 1(um) vaso sanitário em cada unidade autônoma, para unidades de até 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área total construída;

IV - possuir instalações sanitárias separadas por sexo, calculadas na proporção de 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) mictório e 1 (um) lavatório para cada 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída, para unidades com mais de 150,01m² de área total construída;

V - ter equipamentos para prevenção contra incêndio, de acordo com as normas exigidas pelo Corpo de Bombeiros.

§ 1º Se as instalações sanitárias forem de uso coletivo deverão atender as exigências dispostas nas normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º Quando se tratar de um conjunto de lojas ou salas em um mesmo pavimento, as instalações sanitárias poderão ser agrupadas em uma única instalação que atenda a todas as salas, desde que tenha acesso independente e seja separada por sexo, observadas ainda a proporção estabelecida no inciso IV do caput deste artigo.

§ 3º Os sanitários acessíveis não necessitam uso exclusivo, podendo ser computados no cálculo do número mínimo de sanitários.

137. Nas edificações destinadas as atividades comerciais e à prestação de serviços onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos, como em restaurantes, bares, lanchonete, churrascarias e estabelecimentos congêneres, além dos compartimentos destinados à guarda de medicamentos, curativos e aplicação de injeção nas farmácias, deverão seguir também as normas da Agência Nacional de Vigilância Sanitária - ANVISA.

Seção IV

Das Edificações Para Fins Especiais

Subseção I

Dos Estabelecimentos de Serviço de Saúde

138. São considerados estabelecimentos de serviços de saúde as unidades básicas de saúde, clínicas, hospitais, laboratórios de análises e congêneres.

139. As edificações destinadas a estabelecimentos de serviços de saúde, além das exigências desta Lei Complementar que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer às condições estabelecidas nas normas específicas do Ministério da Saúde e da Agência Nacional de Vigilância Sanitária - ANVISA.

140. Para a expedição do Alvará de Construção, as edificações destinadas a estabelecimentos de serviços de saúde deverão ter aprovação da Secretaria de Saúde do Estado e da Vigilância Sanitária Municipal, observando-se a legislação vigente.

Subseção II

Dos Estabelecimentos de Ensino

141. As edificações destinadas a estabelecimentos de ensino, público ou privado, de qualquer natureza, tipo ou finalidade, deverão atender às legislações e normas específicas estabelecidas pelo Ministério da Educação, pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária - ANVISA e pelo Corpo de Bombeiros, em especial quanto ao dimensionamento de salas, instalações sanitárias e locais de recreio e prática de esporte e lazer.

142. Toda construção, adaptação, reforma ou ampliação de edificações destinadas ao ensino, público ou privado, deverá utilizar materiais adequados ao fim a que se destina, além de atender às normas e especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT relativas à construção.

143. A iluminação das salas de aula em geral será sempre natural e direta, não se dispensando a iluminação artificial para as condições climatológicas peculiares e para aulas noturnas.

144. Os estabelecimentos de ensino de qualquer nível, públicos ou privados, deverão proporcionar condições de acesso e utilização de todos os seus ambientes ou compartimentos para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, inclusive salas de aula, bibliotecas, auditórios, ginásios e instalações desportivas, laboratórios, áreas de lazer e sanitários, conforme a legislação e normas técnicas de acessibilidade e do Corpo de Bombeiros.

Subseção III

Dos Locais de Reunião

145. São considerados locais de reunião os estádios, auditórios, ginásios esportivos, centros de convenção, templos religiosos, cinemas, teatros, parques de diversão, circos, boates, salões de dança e congêneres.

146. Além de outras disposições desta Lei Complementar que lhes forem aplicáveis, os locais de reunião deverão ter:

I - lotação máxima fixada;

II - portas de entrada e saída independentes e com abertura para fora;

III - instalações sanitárias separadas por sexo em cada pavimento para atendimento do público, independente daquelas destinadas aos funcionários, com as seguintes proporções mínimas:

a) para o sanitário masculino, um vaso sanitário, um lavatório e um mictório para cada 100 (cem) lugares;

b) para o sanitário feminino, um vaso sanitário e um lavatório para cada 100 (cem) lugares.

IV - locais de espera para o público, independentemente da circulação;

V - perfeita visibilidade do espetáculo de cada assento ou lugar, o que deverá ficar demonstrado através de uma curva de visibilidade.

VI - local para embarque e desembarque, bem como estacionamento de veículos, na quantidade prevista pelo Plano Diretor Participativo Municipal;

VII - isolamento acústico adequado, em conformidade com a legislação aplicável, quando forem destinados a boates, salões de dança e congêneres.

Parágrafo único. Para efeito de cálculo do número de pessoas que serão consideradas para o cálculo das instalações sanitárias, quando não houverem lugares fixos, será a proporção de 1,00m² (um metro quadrado) por pessoa, referente a área efetivamente destinada as mesmas.

147. Os locais de reunião devem atender ainda ao disposto nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT referentes às saídas de emergência, aparelhos de prevenção de incêndios e acessibilidade universal aos ambientes.

148. A armação e montagem de circos, parques de diversões e feiras de exposição deverão ser precedidas de licença do Município, no qual deverá constar o prazo de sua permanência no local.

§ 1º Findo o prazo, deverá ser procedido o desmonte de todo material e a limpeza e destinação final dos dejetos do imóvel, às expensas do interessado.

§ 2º Para a instalação de estruturas provisórias, como arquibancadas, palcos e similares, deverá ser apresentado Documento de Responsabilidade Técnica de montagem da estrutura e laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros.

§ 3º Na montagem e desmontagem de circos e parques de diversões não poderão ser utilizados os espaços dos logradouros públicos.

Subseção IV

Das Edificações Destinadas às Atividades Industriais

149. Além de outros dispositivos desta Lei Complementar lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas às atividades industriais e de apoio industrial deverão atender às disposições da Consolidação das Leis do Trabalho e demais leis e normas Federal, Estadual e Municipal específicas.

§ 1º Todas as edificações destinadas as atividades industriais deverão possuir instalações sanitárias, vestiários e refeitórios atendendo a legislação trabalhista e as normas técnicas específicas;

§ 2º Quando houver manipulação ou depósito de inflamáveis, os mesmos deverão localizar-se em lugar convenientemente separados, de acordo com as normas específicas relativas a segurança na utilização de inflamáveis líquidos ou gasosos, ditados pelos órgãos competentes.

§ 3º Todas as edificações destinadas as atividades industriais deverão ter equipamentos para prevenção contra incêndio, de acordo com as normas exigidas pelo Corpo de Bombeiros.

150. As edificações destinadas as atividades industriais deverão atender a legislação ambiental específica com relação a emissão e tratamento de efluentes líquidos e gasosos.

Parágrafo único. Empreendimentos passíveis de Licenciamento Ambiental deverão apresentar o documento para a expedição dos Alvarás Municipais.

Subseção V

Dos Depósitos de Armazenagem de Mercadorias, Materiais Recicláveis e Sucatas

151. Além de outras disposições desta Lei Complementar que lhes forem aplicáveis, os depósitos de armazenagem de mercadorias, materiais recicláveis ou sucatas deverão:

I - ter locais para armazenamento das mercadorias e materiais;

II - ter instalações sanitárias em conformidade com as determinações desta Lei Complementar quanto as edificações destinadas as atividades comerciais e de serviços;

III - ter pisos pavimentados com concreto, asfalto, paralelepípedo ou material equivalente;

IV - ter dispositivos de prevenção contra incêndio em conformidade com as determinações do Corpo de Bombeiros.

§ 1º Quando se tratar de materiais, que pela sua natureza possam ser conservados ao tempo, as áreas destinadas ao depósito dos mesmos deverão ter o perímetro do lote fechado com muros com altura mínima de 2,00m (dois metros) acima do nível do logradouro público.

§ 2º A carga e descarga de quaisquer mercadorias deverá ser feita no interior do lote.

Subseção VI

Dos Depósitos de Inflamáveis, Explosivos e Munições

152. Os depósitos de materiais inflamáveis, explosivos e munições deverão obedecer às normas estabelecidas em regulamentação própria do Exército Brasileiro e demais normas federais e estaduais referentes aos mesmos.

Parágrafo único. O pedido de aprovação do projeto deverá ser instruído com a especificação da instalação, mencionando o tipo do produto, a natureza e a capacidade dos tanques ou recipientes, além de apresentar a aprovação junto ao Órgão competente.

153. Em todas as áreas de armazenamento de recipientes transportáveis de Gás Liquefeito de Petróleo - GLP deverão ser observadas as condições de segurança da norma contra incêndios do Corpo de Bombeiros, normas específicas e ainda deverão ser delimitadas por muro, cerca de arame ou similar.

Subseção VII

Dos Postos de Abastecimento e Serviços de Veículos

154. Nas edificações destinadas a abrigar postos de abastecimento e serviços de veículos, além das normas que lhes forem aplicáveis por esta Lei Complementar, deverão ser observadas à legislação sobre inflamáveis, as resoluções do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA e do Instituto do Meio Ambiente - IMA, as normas da Agência Nacional de Petróleo - ANP e demais legislações e normas pertinentes.

§ 1º São considerados serviços nos postos de abastecimento de veículos, as instalações destinadas à lavagem, lubrificação, troca de óleo, polimento, abastecimento de combustível, borracharias e congêneres.

§ 2º Será permitida a comercialização de produtos alimentícios junto aos postos de abastecimento, se atendida a Legislação Sanitária vigente.

155. Será permitida a construção de edificações destinadas a abrigar postos de abastecimento e serviços de

veículos, atividade classificada como comercial e/ou prestação de serviços, nas condições em que o Plano Diretor Participativo Municipal o permitir, e atendendo ainda ao que dispõe essa Subseção.

§ 1º O Alvará de Construção para postos de abastecimento e serviços será concedido exclusivamente para os estabelecimentos com razão social específica para a comercialização de combustíveis, derivados de petróleo e produtos inflamáveis, observadas as seguintes condições:

I - distar no mínimo 200,00m (duzentos metros) em qualquer direção de:

- a) hospitais, ambulatórios e asilos;
- b) escolas e igrejas;
- c) subestações transformadoras de energia elétrica;
- d) indústria e/ou depósito que ocupem ou armazenem produtos facilmente inflamáveis.

II - ter instalações sanitárias para uso exclusivo do público, separadas por sexo, e adaptadas a pessoas com necessidades especiais, nas proporções estabelecidas nesta Lei Complementar para as edificações destinadas as atividades comerciais e de serviços;

III - ter vestiário e instalações sanitárias dotadas de chuveiros, para uso dos funcionários, separadas das destinadas ao público;

IV - os pisos das áreas de abastecimento, lavagem e troca de óleo deverão ter revestimento impermeável, com sistema de drenagem independente do da drenagem pluvial, para escoamento das águas residuárias, as quais deverão passar por caixas separadoras de resíduos de combustíveis antes da disposição final, conforme padrão estabelecido pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º As distâncias mínimas estabelecidas no §1º serão medidas em linha reta entre os pontos extremos mais próximos das divisas do lote.

156. Fica proibida a construção de edificações destinadas a abrigar postos de abastecimento e serviços de veículos, mesmo que atendidas as condições estabelecidas no artigo anterior, em:

I - imóveis localizados a menos de 100,00m (cem metros) de cruzamentos de trânsito onde existam semáforos, trevos, viadutos ou rotatórias, ou que sejam considerados pontos críticos do sistema viário pelo Plano Diretor Participativo Municipal;

II - ruas com gabarito total inferior a 12,00m (doze metros).

157. Os postos de abastecimento e serviços de veículos existentes poderão sofrer reforma e ampliação desde que atendidas às disposições desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Quando da reforma e ampliação, os postos de abastecimento e serviços existentes ficam isentos de se adequarem às distâncias estipuladas no art. 156 da presente lei.

158. As instalações para armazenagem de combustível de pessoas jurídicas que o tenham para consumo próprio deverão observar as disposições definidas por esta Subseção.

Subseção VIII

Das Oficinas Mecânicas, Borracharias, Latoarias e Congêneres

159. As edificações destinadas a oficinas mecânicas, borracharias, latoarias e congêneres deverão obedecer às seguintes condições:

I - ter área, coberta ou não, capaz de comportar os veículos em reparo;

II - ter compartimentos sanitários nas proporções estabelecidas nesta Lei Complementar para as edificações destinadas as atividades comerciais e de serviços;

III - ter entradas e saídas devidamente sinalizados e sem barreiras visuais;

IV - possuir sistema preventivo contra incêndio, comprovado através da apresentação do Atestado do Corpo de Bombeiros.

Parágrafo único. Se no estabelecimento houver atividade de lavação de veículos, deverá possuir sistema de drenagem para o escoamento das águas residuárias, as quais deverão passar por caixas separadoras de resíduos e óleos antes da disposição final, conforme padrão estabelecido pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Subseção IX

Dos Cemitérios

160. A implantação de cemitério deverá obedecer às normas e legislações existentes, especialmente a legislação ambiental, e ainda deverá:

I - ser murado ao longo de todo seu perímetro;

II - ter local para a administração;

III - ter instalações sanitárias separadas por sexo;

IV - ter depósito de materiais e ferramentas, além de torneira para os procedimentos de limpeza;

V - ter local para culto ou capela mortuária;

VI - destinar, no mínimo, 10% (dez por cento) da sua área total à arborização ou ajardinamento.

Parágrafo único. Para a aprovação dos projetos de cemitérios será necessária a apresentação da licença ambiental prévia emitida pela Órgão Ambiental Competente.

Subseção X

Das Piscinas Públicas e Particulares

161. No projeto e construção de piscinas públicas ou particulares de uso público serão observadas condições que assegurem:

I - facilidade de limpeza;

II - distribuição e circulação satisfatória de água;

III - impedimento de refluxo das águas da piscina para a rede de abastecimento e quando houver calhas, destas para o interior da piscina;

IV - instalação completa de tratamento de água;

V - ducha para banho anterior ao uso da piscina;

VI - existência de sanitários e vestiários, separados por sexo, na proporção de 1 (um) vaso, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada 25 (vinte e cinco) usuários;

VII - atender à legislação e normas técnicas de acessibilidade e do Corpo de Bombeiros.

Subseção XI
Dos Edifícios Públicos

162. As obras, de qualquer natureza, a serem realizadas por instituições públicas municipais, estaduais ou federais não poderão ser executadas sem o respectivo Alvará de Construção expedido pelo Município, devendo ser obedecidas em tais obras às determinações desta Lei Complementar e das demais legislações aplicáveis.

§ 1º Aprovado o projeto, a licença será gratuita, devendo ser expedido o respectivo Alvará independentemente de qualquer pagamento.

§ 2º As instituições públicas, construtoras que executarem as obras, bem como as demais empresas envolvidas em obras públicas ficam sujeitas às multas e demais penalidade previstas por esta Lei Complementar no caso de se verificar qualquer infração.

163. A construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos deverá ser executada de modo que sejam ou se tornem acessíveis às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, de acordo com a legislação e normas técnicas vigentes.

Seção V
Da Instalação de Infraestrutura e Redes de Telecomunicações

164. A implantação de infraestrutura de telecomunicações de que trata esta Seção deve observar os princípios e objetivos estabelecidos na Lei Federal nº 13.116/15 e no Decreto Federal nº 10.480/20 e suas complementações.

§ 1º Para a emissão do Alvará de Implantação de Infraestrutura de Telecomunicações, o interessado deverá apresentar ao Município os seguintes documentos:

I - requerimento padrão;

II - projeto executivo e memorial descritivo de implantação, para fins de arquivo;

III - contrato social do responsável pela infraestrutura de telecomunicações e comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ;

IV - documento de propriedade do imóvel;

V - documento legal que comprove a autorização do proprietário do imóvel;

VI - documento de responsabilidade técnica pelo projeto e pela execução da instalação da infraestrutura de telecomunicações, emitido por profissional habilitado;

VII - licença de funcionamento do conjunto de equipamentos e aparelhos componentes da infraestrutura de telecomunicações expedida pela Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel;

VIII - autorização para o compartilhamento da infraestrutura de suporte, emitida pela empresa/instituição detentora em favor da empresa compartilhante, quando for o caso.

§ 2º O poder público pode solicitar outros documentos não mencionados no §1º, para fins de licenciamento das infraestruturas de telecomunicações.

§ 3º Será de responsabilidade do requerente providenciar o licenciamento ambiental, quando for o caso, apresentando junto ao requerimento a respectiva licença ou cópia do protocolo junto ao órgão competente, neste caso, declarando ciência de que a instalação estará condicionada à autorização do órgão ambiental.

§ 4º O prazo para emissão do Alvará de Implantação de Infraestrutura de Telecomunicações é de no máximo 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrada do protocolo do requerimento, podendo ser suspenso se verificada a necessidade de manifestação de órgão ou entidade diversa.

§ 5º O prazo de validade do Alvará de Implantação de Infraestrutura de Telecomunicações é de 10 (dez) anos, podendo ser renovado por igual período sucessivo.

165. É dispensada a licença prevista no artigo anterior para a implantação de infraestrutura de telecomunicações de pequeno porte, em área urbana.

§ 1º Será considerada de pequeno porte a infraestrutura de telecomunicações que atender, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

I - seja instalada em edificação ou estrutura existente e que não amplie sua altura em mais de 3,00m (três metros) ou em mais de 10% (dez por cento), o que for menor;

II - possuir estrutura irradiante com volume total de até trinta decímetros cúbicos; e

III - possuir demais equipamentos associados com volume total de até trezentos decímetros cúbicos e com altura máxima de 1,00m (um metro).

§ 2º Quando se tratar de equipamentos parcialmente enterrados ou ocultos, a dimensão indicada no inciso III do §1º refere-se ao segmento visível a partir do logradouro.

§ 3º A entidade interessada que instalar a infraestrutura ou rede de telecomunicações de pequeno porte comunicará a instalação ao Poder Executivo municipal, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contado da data da instalação.

§ 4º O disposto neste artigo não dispensa a obtenção de autorização ou permissão prévia do proprietário do imóvel em que a instalação será realizada, nem isenta as entidades interessadas de observarem as regras de compartilhamento, na forma da regulamentação da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel.

166. Não estão sujeitos aos dispositivos previstos nesta Seção:

I - a implantação de radares militares e civis, com propósito de defesa ou controle de tráfego aéreo;

II - a implantação de radiocomunicadores de uso exclusivo das polícias militar, civil e municipal, corpo de bombeiros, defesa civil, controle de tráfego, ambulâncias e similares;

III - a implantação de infraestrutura de telecomunicações no interior das edificações.

167. A implantação da infraestrutura de telecomunicações deve atender às seguintes diretrizes:

- I - priorizar a implantação em locais que gerem o menor impacto visual com o entorno;
- II - compartilhar as infraestruturas urbanas e infraestruturas de suporte para redes de telecomunicações existentes, sempre que tecnicamente possível;
- III - respeitar os projetos urbanísticos e paisagísticos, especialmente os de relevante importância histórica e cultural, bem como os bens tombados;
- IV - respeitar as restrições urbanísticas e ambientais previstas para a área;
- V - não causar prejuízo ao serviço das redes de infraestrutura urbana implantada ou prevista;
- VI - não obstruir a circulação de veículos, pedestres ou ciclistas;
- VII - observar as regras de segurança de terceiros e de edificações vizinhas, inclusive quanto à iluminação e ventilação de edificações;
- VIII - observar as normas técnicas sobre a proteção contra descarga atmosférica, segundo as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;
- IX - respeitar a visibilidade da sinalização de trânsito;
- X - atender ao disposto na Lei Federal nº 11.934/09, que dispõe sobre limites à exposição humana a campos elétricos, magnéticos e eletromagnéticos.

168. Quando a infraestrutura de telecomunicações for implantada no interior do lote, no solo, deverá ser respeitado o disposto no Plano Diretor Participativo Municipal quanto aos índices urbanísticos previstos, sendo a altura máxima limitada a 30,0m (trinta metros).

169. A implantação de infraestrutura de telecomunicações em imóvel localizado em área rural deve utilizar prioritariamente a infraestrutura de suporte que possibilite o compartilhamento com outras infraestruturas existentes e, quando não for possível, deverá ser apresentada justificativa técnica para a implantação, respeitando-se os parâmetros de ocupação da legislação municipal e o gabarito oficial definido para as rodovias municipais.

170. Para a instalação de infraestrutura de telecomunicações no topo de edifícios deverão ser obedecidos os seguintes procedimentos:

- I - ser requerida a autorização dos proprietários;
- II - respeitar os afastamentos exigidos;
- III - verificar o não direcionamento de ondas ao interior da edificação;
- IV - garantir condições de segurança para acesso ao topo do edifício;
- V - ter o tamanho máximo igual a 30% (trinta por cento) da altura da edificação, limitado a 15,0m (quinze metros), medidos a partir da face externa da laje do último pavimento.

Parágrafo único. Para a implantação de que trata este artigo deve ser comprovada a estabilidade estrutural da edificação por meio de laudo técnico assinado por profissional legalmente habilitado, acompanhado do documento de responsabilidade técnica registrado no órgão de classe pertinente.

CAPÍTULO VI DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

171. Entende-se como Condomínio Edilício a subdivisão da área construída do lote em frações ideais atribuídas à unidade autônoma e à área de uso comum.

§ 1º O condomínio edilício será composto de uma edificação ou conjunto de edificações implantadas no mesmo lote, dispostas verticalmente ou horizontalmente, podendo ser residencial ou não residencial, desde que constituído de mais de uma unidade autônoma.

§ 2º O condomínio edilício será considerado vertical, quando a edificação estiver disposta em unidades autônomas agrupadas verticalmente, em mais de pavimento.

§ 3º O condomínio edilício será considerado horizontal, quando as unidades autônomas estiverem dispostas no mesmo lote de forma isolada ou agrupadas na forma de edificações geminadas.

§ 4º O condomínio urbanístico de lotes, onde há o parcelamento do solo, está regulamentado pelo Plano Diretor Participativo Municipal.

172. A instituição do condomínio edilício deverá ser efetuada na forma da Lei Federal nº 4.591/64 e suas eventuais alterações.

§ 1º Na implantação de condomínio edilício deverão ser respeitados, além do disposto neste Capítulo, os índices urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor Participativo Municipal, de acordo com a zona onde estiver localizado o imóvel.

§ 2º Ao condomínio edilício aplica-se ainda, no que couber, o disposto nos arts. 1.331 ao 1.358 da Lei nº 10.406/02 (Código Civil).

173. A implantação de condomínios edilícios horizontais, sejam compostos por unidades isoladas ou edificações geminadas transversais ao alinhamento frontal, deverão obedecer às seguintes condições:

I - terão no máximo 20 (vinte) unidades autônomas por lote;

II - o lote deverá ter acesso restrito e fechamento com muro ou cerca tipo alambrado com altura mínima de 2,00m (dois metros) ao longo de todo seu perímetro;

III - o acesso às edificações se fará por um acesso de uso comum, de uso exclusivo dos condôminos, com largura mínima de:

a) 5,00m (cinco metros), quando as edificações estiverem dispostas em um só lado do acesso e com até 10 (dez) unidades;

b) 7,00m (sete metros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados do acesso e com até 10 (dez) unidades;

c) 9,00m (nove metros), quando for acima de 10 (dez) unidades autônomas, independente da disposição das edificações em relação ao acesso.

IV - deverão ser previstas, além das vagas de estacionamento das unidades, vagas de estacionamento para visitantes na proporção de 1 (uma) vaga para cada 4 (quatro) unidades autônomas.

V - deverão ser destinados locais para a localização dos medidores, acondicionamento dos resíduos sólidos, coletores de correspondências e demais equipamentos de suporte condominial, junto ao acesso principal, no limite com a via pública;

VI - deverá ser observada as demais exigências previstas para as edificações residências multifamiliares, dispostas no Art. 127 desta Lei Complementar, quanto a portaria e áreas de uso comum para

recreação, quando for o caso.

174. A implantação e a manutenção da infraestrutura interna do condomínio edilício horizontal são de responsabilidade do empreendedor e/ou condôminos, sendo obrigatória, no mínimo, a implantação de:

- I - rede de água potável;
- II - rede de energia elétrica;
- III - rede e/ou sistema de tratamento de esgoto sanitário;
- IV - rede de drenagem pluvial;
- V - pavimentação no acesso de uso comum.

175. Os projetos de condomínios edifícios horizontais, sejam compostos por unidades isoladas ou geminadas, deverão ser aprovados em sua totalidade para a emissão do Alvará de Construção, podendo ser liberado o Habite-se parcial, por unidade autônoma, de acordo com a conclusão das obras.

Parágrafo único. As edificações aprovadas em condomínio poderão sofrer alteração individualizada, desde que respeitados os índices urbanísticos e regras edilícias estabelecidas pela convenção do condomínio e na legislação urbanística vigente.

CAPÍTULO VII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

176. As infrações as disposições desta Lei Complementar e do Plano Diretor Participativo Municipal serão punidas com as seguintes penalidades:

- I - interdição;
- II - notificação;
- III - embargo da obra;
- IV - multa;
- V - demolição compulsória.

Parágrafo único. A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo, não prejudica a de outra, se cabível.

177. Os autos relativos às infrações e penalidades previstas neste Capítulo serão lavrados pelo fiscal de obras e posturas municipal ou funcionário municipal com essa atribuição definida em lei, regulamento ou regimento próprio.

178. Denúncias de irregularidades e violações a esta Lei Complementar deverão ser feitas via ouvidoria municipal ou por escrito, relatando o fato ocorrido, assinada e protocolada no município.

Seção I Da Interdição

179. A obra, edificação ou qualquer de suas dependências poderá ser interditada pelo Município, provisória ou definitivamente, nos casos de:

I - ameaça à segurança e a estabilidade da mesma e das edificações próximas;

II - risco para o público ou para os funcionários da obra.

§ 1º A interdição somente será ordenada mediante parecer da autoridade competente, e consistirá na lavratura de auto em 2 (duas) vias, no qual se especificará as causas da medida e as exigências que devem ser observadas.

§ 2º Uma das vias deverá ser entregue ao responsável, dono do imóvel, obra ou construção interditada ou ao seu representante legal, ou afixado em lugar público, se este não for encontrado.

§ 3º Ao ser interditado, o imóvel deverá ser lacrado e isolado seu entorno.

180. Não atendida a interdição e não interposto ou indeferido o respectivo recurso, iniciar-se-á competente ação judicial.

Seção II

Da Notificação

181. A notificação será emitida pelo Município com prazo máximo de 30 (trinta) dias ininterruptos para que o proprietário, o responsável técnico ou a empresa construtora providencie a regularização, quando:

I - for iniciada ou executada obras sem a emissão do Alvará de Construção, desde que estejam respeitados os alinhamentos e índices urbanísticos estabelecidos, do contrário não caberá notificação, acarretando imediato embargo à obra;

II - for modificado o projeto aprovado, introduzindo alterações contrárias aos dispositivos desta Lei Complementar;

III - for falseada medidas, a fim de violar dispositivos desta Lei Complementar e do Plano Diretor Participativo Municipal;

IV - for omitido nos projetos a existência de nascentes, cursos de água, naturais ou artificiais, ou de topografia acidentada que exija obra de contenção;

V - for dificultada ou impedida a fiscalização;

VI - demais infrações a esta Lei Complementar e ao Plano Diretor Participativo Municipal que forem observadas pela fiscalização municipal.

182. Vencido o prazo da notificação, se não for regularizada a infração apontada na notificação, serão aplicadas as demais penalidades previstas por este Capítulo, de acordo com a irregularidade existente.

Seção III

Do Embargo

183. Qualquer obra em andamento, seja ela construção, ampliação ou reforma, será embargada quando:

I - estiver sendo executada sem o respectivo Alvará de Construção, quando não estiverem sendo respeitados os alinhamentos e índices urbanísticos estabelecidos;

II - estiver em desacordo com o disposto nesta Lei Complementar e no Alvará de Construção;

III - for construída em parcelamento do solo não aprovado;

IV - não forem sanadas as irregularidades apontadas na Notificação e/ou no Auto de Infração.

§ 1º Ocorrendo qualquer das infrações especificadas neste artigo, e a qualquer dispositivo desta Lei Complementar, o fiscal comunicará o infrator através de Notificação de Embargo, para regularização no prazo que lhe for determinado, ficando a obra paralisada até que isso aconteça.

§ 2º A Notificação de Embargo será levada ao conhecimento do infrator-proprietário e/ou responsável técnico para que assine, e se recusar a isso, serão apanhadas as assinaturas de 2 (duas) testemunhas.

§ 3º Se ocorrer decurso do prazo ou o descumprimento do embargo, o fiscal lavrará o Auto de Infração.

§ 4º O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências do Município, decorrentes do que especifica esta Lei Complementar.

§ 5º Se não houver alternativa de regularização da obra após o embargo seguir-se-á demolição total ou parcial da mesma.

Seção IV Das Multas

184. Pelas infrações as disposições desta Lei Complementar e do Plano Diretor Participativo Municipal serão aplicadas ao proprietário, e/ou ao construtor, e/ou ao profissional responsável pelas obras de qualquer espécie, as seguintes multas vinculadas a Unidade Fiscal Municipal - UFM vigente no município:

I - pelo falseamento de medidas, cotas e demais indicações do projeto:

a) ao profissional responsável.... 5,00 UFM p/m²

II - pelo viciamento do projeto aprovado, introduzindo-lhe alteração de qualquer espécie:

a) ao proprietário 5,00 UFM p/m²

III - pelo início de execução de obra sem o Alvará de Construção:

a) ao proprietário:5,00 UFM p/m²

b) ao profissional responsável: 5,00 UFM p/m²

c) ao construtor: 5,00 UFM p/m²

IV - pela execução de obra em desacordo com o projeto aprovado:

a) ao proprietário:5,00 UFM p/m²

b) ao profissional responsável:5,00 UFM p/m²

c) ao construtor:5,00 UFM p/m²

V - pela falta de projeto aprovado e documentos exigidos no local da obra:

a) ao construtor: 1,00 UFM p/m²

VI - pela inobservância das exigências de colocação de andaimes e tapumes:

a) ao construtor:1,00 UFM p/m²

VII - por depositar materiais de construção em via pública:

a) ao proprietário:10,00 UFM p/m² da via pública ocupada

b) ao construtor:10,00 UFM p/m² da via pública ocupada

VIII - pela paralisação da obra sem comunicar o Município:

a) ao proprietário:1,00 UFM p/m²

IX - pela desobediência ao embargo municipal:

a) ao proprietário:20,00 UFM p/m²

b) ao construtor:20,00 UFM p/m²

X - quando vencido o prazo do Alvará de Construção, prosseguir a obra sem a necessária prorrogação do prazo:

a) ao proprietário:1,00 UFM p/m²

b) ao construtor:1,00 UFM p/m²

XI - pela ocupação da edificação sem que o Município tenha fornecido o Habite-se:

a) ao proprietário:5,00 UFM p/m²

XII - concluída ampliação ou reforma se não foi requerida vistoria de Habite-se:

a) ao proprietário:5,00 UFM p/m²

XIII - pela alteração de uso da edificação ou das vagas de estacionamento após a emissão do Alvara/Habite-se:

a) ao proprietário:10,00 UFM p/m²

XIV - pela inobservância das exigências relativas a terraplenagem:

a) ao proprietário:1,00 UFM p/m² do lote

b) ao executor:1,00 UFM p/m² do lote

XV - pela inobservância as exigências relativas ao parcelamento de solo:

a) ao proprietário:2,00 UFM p/m² do lote

b) ao executor:2,00 UFM p/m² do lote

XVI - pela inobservância as exigências relativas ao uso agropecuário:

a) ao proprietário:2,00 UFM p/m² das obras e/ou atividade

b) ao executor: 2,00 UFM p/m² das obras e/ou atividade

XVII - pela inobservância as exigências relativas ao uso extrativista:

a) ao proprietário:1,00 UFM p/m² das obras e/ou atividade

b) ao executor:1,00 UFM p/m² das obras e/ou atividade

XVIII - pela inobservância da Seção referente as chaminés:

a) ao proprietário:150,00 UFM

XIX - pela inobservância da Seção referente as calçadas:

a) ao proprietário:10,00 UFM p/m²

Parágrafo único. A metragem para efeitos da aplicação das multas constantes deste artigo será obtida por vistoria "*in loco*" promovida pela Fiscalização de Obras e Posturas Municipal.

185. Lavrado o Auto de Infração e comunicado o infrator, este a partir da data da comunicação deverá efetuar o recolhimento da multa ou recorrer a mesma, dentro de 30 (trinta) dias úteis, findo os quais se não atender, far-se-á cobrança judicial.

Parágrafo único. Em caso de não regularização da obra no prazo estabelecido, será aplicada a pena de demolição compulsória, em conformidade com esta Lei Complementar.

186. O pagamento da multa não isenta o infrator da responsabilidade de regularizar a situação da obra, perante a legislação vigente.

187. Na reincidência a multa será aplicada em dobro.

Parágrafo único. Considera-se reincidência para duplicação da multa, outra infração da mesma natureza.

Seção V Da Demolição Compulsória

188. A demolição compulsória de uma obra, seja ela de reforma, ampliação ou construção, será aplicável após a execução da notificação, embargo e multa, a critério do órgão municipal competente, nos casos de:

I - execução de obra irregular em logradouros ou quaisquer terrenos de propriedade pública;

II - execução de obra em área de preservação ambiental, assim definida na legislação federal, estadual ou municipal, sem licença prévia dos órgãos ambientais competentes;

III - não atendidas a interdição, a notificação, o embargo e a multa;

IV - execução de obras em propriedades particulares, não possuindo o executor da obra Alvara de Construção e estando a mesma em descumprimento dos preceitos desta Lei Complementar e do Plano Diretor Participativo Municipal;

V - construção feita sem observância do alinhamento e dos índices urbanísticos estabelecidos pelo Município ou com desrespeito ao projeto aprovado nos seus elementos essenciais;

VI - obra julgada em risco ou que ameace ruína quando o proprietário não tomar as providências que forem necessárias à sua segurança.

189. Quando a obra estiver licenciada, a demolição compulsória dependerá da anulação, cassação ou revogação do Alvará de construção.

190. Não se aplicará pena de demolição compulsória no caso do imóvel ser tombado pelo Município, Estado ou União, cabendo ao proprietário a responsabilidade pela manutenção da edificação e pelos prejuízos que vier

a causar a terceiros.

191. O procedimento administrativo para a demolição compulsória de uma obra, seja ela de reforma, ampliação ou construção, dependerá de prévia notificação ao proprietário e responsável pela obra, ao qual será dada oportunidade de defesa no prazo de 15 (quinze) dias.

Parágrafo único. A demolição compulsória será imediata se oferecer risco iminente a integridade física de pessoas, bens públicos ou ao meio ambiente.

192. Não sendo atendida a notificação para demolição compulsória, em qualquer caso, esta poderá ser efetuada pelo Órgão municipal competente, que cobrará do proprietário as despesas dela decorrentes acrescidas de 20% (vinte por cento).

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

193. As edificações para fins especiais não mencionadas nesta Lei Complementar deverão obedecer às legislações específicas de cada uso.

194. Os casos omissos serão julgados estudados pelo Órgão municipal competente, atendendo às leis, decretos e regulamentos municipais, estaduais e federais vigentes, podendo ser ouvido o Núcleo Gestor de Planejamento Territorial - NGPT.

195. Todas as instalações localizadas acima do último pavimento das edificações, incluindo caixa d'água, casa de máquinas, cumeeiras ou platibandas, deverão ter a altura máxima de 8,00m (oito metros).

196. Poderão ser construídas edificações abaixo do nível da rua, desde que seja solucionada a ligação à rede de esgoto e/ou drenagem pluvial.

197. Nas edificações sobre pilotis, toda a área coberta será considerada área construída quando apresentar altura útil de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e apresentar características de utilização.

§ 1º Na apresentação do projeto de construção o proprietário poderá mencionar que a área sob os pilotis não será utilizada.

§ 2º Caso seja constatada a utilização da área declarada como não utilizável, o proprietário ficará sujeito à regularização da referida área.

198. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº **53**, de 23 de dezembro de 2009 e suas alterações.

Vitor Meireles, 12 de julho de 2022.

BENTO FRANCISCO SILVY
Prefeito Municipal

 Publicação oficial

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 14/07/2022