

LEI MUNICIPAL Nº. 1.289/2007.

INSTITUI CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE PENEDO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PENEDO, Estado de Alagoas.

Faço saber que a Câmara Municipal aprova, eu sanciono e mando publicar a seguinte Lei:

Art. 1º - Para efeitos da presente lei será adotada as seguintes definições:

Afastamento

Menor distância entre uma edificação e as divisas do lote onde se situa:

- a) Os afastamentos em relação às divisas são definidos por linhas paralelas às mesmas;
- b) Os afastamentos entre edificações de um mesmo lote ou gleba são definidos por linhas paralelas às projeções horizontais dos respectivos perímetros;
- c) Os afastamentos entre as edificações e as vias particulares de circulação são definidos por linhas paralelas às vias;
- d) Os afastamentos laterais são aqueles correspondentes às divisas laterais do lote ou gleba;
- e) O afastamento de fundo é aquele correspondente à divisa de fundo do lote ou gleba;
- f) O afastamento de fundo para lote de esquina será o mesmo exigido para os afastamentos laterais.

Alinhamento

Linha divisória entre o lote ou gleba e o logradouro público.

Altimetria

Parte da topografia que determina as distâncias verticais de pontos do terreno.

Alvenaria

Processo construtivo que utiliza blocos de concreto, tijolos ou pedras, rejuntadas ou não com argamassa.

Antecâmara

Pequeno compartimento complementar que antecede um outro maior.

Arrimo

Escora, apoio. (ver muro de arrimo)

Auto de interdição

Ato administrativo através do qual o agente da fiscalização municipal autua o infrator, impedindo o acesso e uso do imóvel.

Caixa (escada enclausurada)

Espaço fechado de um edifício onde se desenvolve a escada.

Carga térmica

Carga de calor adquirido ou perdido no interior de uma edificação.

Categoria de Uso

Refere-se à classificação da edificação quanto ao uso residencial; comercial; industrial; serviço; especial; mista.

Cobertura

Elemento de coroamento da edificação destinado a proteger as demais partes componentes, geralmente composto por um sistema de vigamento e telhado.

Código Civil

Grupo de normas relativas ao Direito Civil que regula as relações do cidadão na sociedade em que convive.

Código de Águas

Instrumento de normas relativas às águas públicas e privadas.

Consolidação das Leis de Trabalho

Reunião de todas as leis referentes ao trabalho.

Duto de ventilação

Espaço vertical no interior da edificação destinado somente à ventilação da antecâmara da escada ou rampa enclausurada.

Edificações Especiais

São as edificações que se destinam a abrigar atividades onde normalmente ocorrem reunião e frequência de grande número de pessoas, tais como: Creches, escolas, entidades médicas, espaços de diversão, de cultura, templo religiosos, etc.

Edificações de Interesse Social

São edificações de ocupações irregulares e/ou desordenadas, constituindo-se em favela e/ou cidade informal, ambiente insalubre, com falta de segurança e infra-estrutura.

Edifício garagem

Aquele que, dotado de rampas e/ou elevadores, se destina, exclusivamente, a estacionamento de veículos.

Embargo

Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

Empena

Qualquer fachada lateral da edificação, principalmente aquela construída sobre as divisas do terreno, e que não apresente aberturas destinadas à iluminação e ventilação.

Escada enclausurada

Escada de segurança à prova de fumaça, que permite o escape de emergência em caso de incêndio.

Esquadrias

Peças que fazem o fecho dos vãos, tais como: - portas, janelas, venezianas, caixilhos, portões, etc., incluindo seus complementos.

Fachada

Face de um edifício voltada para um logradouro público ou espaço aberto, especialmente a sua face principal.

Filtro anaeróbio

Dispositivo de tratamento de águas servidas que trabalha em condições anaeróbicas, com o desenvolvimento de colônias de agentes biológicos ativos que digerem a carga orgânica dos efluentes vindo das fossas sépticas.

Fossa séptica

Tanque de concreto ou de alvenaria revestida em que se depositam as águas do esgoto e onde as matérias sofrem o processo de mineralização.

Fundação

Parte da construção, geralmente abaixo do nível do terreno, que transmite ao solo as cargas da edificação.

Galeria comercial

Conjunto de lojas individualizadas ou não, num mesmo edifício, servido por uma circulação horizontal, com ventilação permanente, dimensionada de forma a permitir o acesso e a ventilação de lojas e serviços a ela dependentes.

Gerenciador de energia

Equipamento eletrônico capaz de controlar automaticamente cargas e dispositivos elétricos de uma edificação.

Para efeito deste Código, considera-se com esta denominação o equipamento capaz de gerenciar, no mínimo, 64 pontos de controle da edificação.

Habite-se

Documento expedido pelo Município autorizando a ocupação de edificação nova ou reforma.

Infração

Designa fato que viole ou infrinja disposição de lei, regulamento ou ordem de autoridade pública, com correspondente imposição de pena.

Interdição

Impedimento, por ato de autoridade municipal competente, de ingresso em obra ou ocupação de edificação.

Logradouro público

Denominação genérica de qualquer rua, avenida, alameda, travessa, praça, largo, etc., de uso comum do povo. (o mesmo que Via Pública)

Lote

Parcela de terreno com pelo menos um acesso à via destinada à circulação, resultante de loteamento ou desmembramento.

Meio-fio

Bloco de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento do logradouro.

Muro de arrimo

Muro destinado a suportar desnível de terreno superior a 1,00m.

Nivelamento

Determinação de cotas de altitude de linha traçada no terreno.

Nota alinhamento e Nivelamento

Desenho esquemático que indicará pontos marcados com piquetes (pequenas estacas de madeira ou metálica) no terreno, com pelo menos uma referência de nível (RN), indicada.

Passeio

Parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres.

Patamar

Piso situado entre dois lanços sucessivos de uma mesma escada.

Pavimento

Parte da edificação compreendida entre dois pisos sucessivos.

Pé-direito

Distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento, ou do forro falso, se houver.

Perfil do eixo da via

Linha reguladora de uma via, composta de uma seqüência de retas com declividades permitidas, traçadas sobre o perfil longitudinal do terreno.

Petição

Exprime a formulação escrita de pedido, fundada no direito da pessoa, feita perante o juiz competente, autoridades administrativas ou perante o poder público.

Plano Diretor

Instrumento que compreende as normas legais e diretrizes técnicas para o desenvolvimento do Município, abrangendo os aspectos físico, social, econômico e administrativo.

Porta corta-fogo

Conjunto de folha de porta, marco e acessórios, em conformidade com as Normas da ABNT, que impede ou retarda a propagação do fogo, calor e gases de combustão de um ambiente para outro e resiste ao fogo, sem sofrer colapso, por um tempo mínimo estabelecido.

Possuidor

Considera – se possuidor a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha, de fato, o exercício pleno ou parcial do direito de usar o imóvel objeto da obra.

Prisma de ventilação e iluminação (PVI)

Área interna não edificada destinada a ventilar e/ou iluminar compartimentos de edificações.

Programa Habitacional de Interesse Social

São considerados programas habitacionais de interesse social, dentre outros, a reurbanização de favelas, intervenção em cortiço e a construção organizada por mutirões e/ou cooperativas.

Proprietário

Considera – se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica, portadora do título de propriedade registrado em Cartório de Registro Imobiliário.

Rampa enclausurada

Rampa de segurança, à prova de fumaça, que permite o escape de emergência em caso de incêndio.

Recuos

São as distâncias entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e os alinhamentos, medidas perpendicularmente a estes:

- a) Os recuos mínimos são definidos por linhas paralelas aos alinhamentos;
- b) O recuo frontal é aquele correspondente à frente do lote ou gleba;
- c) O recuo de fundo é o correspondente ao alinhamento oposto à frente ou testada;

- d) Os recuos laterais são aqueles correspondentes aos demais alinhamentos; e
- e) Quando se tratar de lotes voltados para 2 (duas) ou mais vias públicas, os recuos deverão ser concordados por meio de curvas.

Responsável Técnico

É o profissional habilitado e registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional – CREA.

Sumidouro

Poço destinado a receber despejos líquidos domiciliares, especialmente os extravasados das fossas sépticas, para serem infiltrados em solo absorvente.

Talude

Inclinação de um terreno ou de uma superfície sólida desviada angularmente em relação ao plano vertical que contém o seu pé.

Tapume

Vedação provisória usada durante a construção.

Testada

É o alinhamento correspondente à via pública de circulação, sendo que, nos lotes ou glebas voltados para mais de uma via pública de circulação, será considerada como testada o alinhamento em que se situar o acesso principal do imóvel.

Via de Pedestres

É o logradouro público destinado à circulação exclusiva pedestre.

Via pública

O mesmo que logradouro público.

CAPITULO II

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º - Todos os projetos de obras e instalações deverão estar de acordo com este Código, com a legislação vigente sobre Zoneamento e sobre Parcelamento do Solo, bem como com os dispositivos previstos no Plano Diretor do Município, em conformidade com o disposto no artigo 182 da Constituição Federal.

Parágrafo único - O Município de Penedo disporá de legislação específica para as edificações localizadas em Áreas de Interesse Social, conforme definição no artigo 51.

Art. 3º - As obras de edificações realizadas no Município de Penedo serão identificadas de acordo com a seguinte classificação:

- I. **Construção**: obra de edificação nova, autônoma, sem vínculo funcional com outras edificações porventura existentes no lote;
- II. **Reforma sem modificação de área construída**: obra de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, não modificando sua área, forma ou altura;
- III. **Reforma com modificação de área**: obra com substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, com alteração de sua área, forma ou altura, seja por acréscimo, seja por decréscimo.
- IV. **Infra-estrutura**: obra referente a execução galeria de águas pluviais, rede de esgoto, terraplanagem, barragens, pavimentação, rede de água, rede de telefonia, meio-fio e/ou quaisquer outras de engenharia, em conformidade com atribuições de engenheiros e/ou arquitetos - sistema CREA).

Parágrafo único - As obras objeto do caput deste artigo deverão atender às disposições deste Código e da legislação mencionada no artigo anterior.

Art. 4º - As construções de moradia econômica poderão gozar de fornecimento gratuito, pela prefeitura, de projetos de arquitetura e executivo conforme tipologia disponível do Município.

Parágrafo único – define-se como moradia econômica a que tem área de construção inferior a 50 m², ser edificada em lote com área inferior a 150 m², ter elementos construtivos de linha popular e, concomitantemente, atender aos requisitos definidos no § 1º do artigo 5º desta Lei.

Art. 5º - As obras definidas nos artigos 3º e 4º desta Lei, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser executadas após concessão de licença pelo órgão competente do Município, de acordo com as exigências contidas neste Código e mediante a assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado.

§ 1º - Estarão isentas da exigência de responsabilidade técnica as construções de moradia econômica, com até 50,00m², construídas sob o regime de mutirão ou auto-

construção e não pertencentes a nenhum programa habitacional, desde que faça uso de projeto de arquitetura e executivo fornecido gratuitamente pela prefeitura.

§ 2º - Os projetos para áreas sob intervenção urbanística promovida pelo Poder Público, bem como os programas habitacionais de interesse social, poderão ser objeto de normas técnicas especiais diversas das adotadas por esta Lei, apropriada à finalidade do empreendimento, e fixadas por ato normativo do Executivo.

§ 3º - As obras a serem realizadas em construções integrantes do patrimônio histórico municipal, estadual ou federal, deverão atender às normas próprias estabelecidas pelo órgão de proteção competente.

Art. 6º - Todos os logradouros públicos e edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar e multifamiliar (ver definição no art. 44), deverão ser projetados de modo a permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de necessidades especiais.

Parágrafo único - A fim de permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de necessidades especiais, os logradouros públicos e edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar e multifamiliar, deverão seguir as orientações previstas em regulamento.

Art. 7º - Para construção ou reforma de instalações capazes de causar, sob qualquer forma, impactos ao meio ambiente, será exigida, a critério do órgão competente do Município, aprovação prévia do órgão municipal de controle ambiental, quando da aprovação do projeto, de acordo com o disposto na legislação.

Parágrafo único - Consideram-se impactos ao meio ambiente natural e construído as interferências negativas nas condições de qualidade das águas superficiais e subterrâneas, do solo, do ar, de insolação e acústica das edificações e das áreas urbanas e de uso do espaço urbano.

Art. 8º - Todas as edificações terão que obedecer aos recuos e afastamentos determinados por este Código, pelo Plano Diretor e pelo Código de Posturas.

§ 1º - Só será permitida abertura nas laterais e nos fundos se for obedecido o afastamento de, no mínimo, 1,50m da divisa do terreno, podendo a Prefeitura Municipal de Penedo exigir afastamento total e maior que 1,50m, para casos de edificações verticalizadas ou de edificações que causem algum tipo de impacto à vizinhança, caso se trate do centro histórico deverá ser obedecida à legislação vigente.

§ 2º - Recuo frontal no mínimo de 3,00m, salvo nos casos em que já exista alinhamento na testada.

CAPITULO III

DIREITOS E RESPONSABILIDADES

SEÇÃO I

Do Município

Art. 9º - Cabe ao Município a aprovação do projeto de arquitetura observando as disposições deste Código e seu Regulamento, bem como os padrões urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente, mediante pagamento das taxas correspondentes.

Art. 10 - O Município licenciará e fiscalizará a execução e a utilização das edificações.

Parágrafo único - Compete ao Município fiscalizar a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras, edificações e equipamentos, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência do projeto, execução ou utilização.

Art. 11 - O Município deverá assegurar, através do respectivo órgão competente, o acesso dos munícipes a todas as informações contidas na legislação relativa ao Plano Diretor, Posturas, pertinentes ao imóvel a ser construído.

SEÇÃO II

Do Proprietário

Art. 12 - O proprietário ou o possuidor responderá pela veracidade dos documentos apresentados.

Parágrafo único – a aceitação da documentação apresentada pelo contribuinte, por parte do Município, não pressupõe o reconhecimento do direito de propriedade.

Art. 13 - O proprietário do imóvel, ou o possuidor, assim como seu sucessor, a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, bem como pela observância das disposições deste Código e das leis municipais pertinentes.

Art. 14 - É direito do proprietário do imóvel promover e executar obras no referido imóvel, mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura Municipal de Penedo, respeitando o direito de vizinhança, as prescrições desta lei e a legislação municipal correlata.

Parágrafo único - Poderá o possuidor exercer os direitos e conseqüentes deveres do proprietário, desde que tenha qualquer dos documentos abaixo:

- I. Contrato, com autorização expressa do proprietário;
- II. Contrato representativo da relação obrigacional ou relação de direito existente entre o proprietário e possuidor direto;
- III. Compromisso de compra e venda ou qualquer outro título de propriedade, contendo as características do imóvel, devidamente registrado no registro imobiliário, cujo registro somente será exigido deste que ultrapasse o valor limite preconizado no artigo 108 do Código Civil Brasileiro.

SEÇÃO III

Do Responsável Técnico

Art. 15 - O responsável técnico pela obra assume, perante o Município e a terceiros, que serão seguidas todas as condições previstas no projeto de arquitetura aprovado de acordo com este Código.

Art. 16 - Somente o profissional habilitado junto ao CREA poderá tratar dos assuntos técnicos relacionados com o projeto ou obra de sua responsabilidade.

Art. 17 - O responsável técnico poderá atuar individualmente ou solidariamente, assumindo sua responsabilidade no momento do protocolamento do pedido de licença ou do início dos trabalhos no imóvel, quer seja, alvará de reforma, alvará de construção e habite-se.

Art. 18 - É obrigação do responsável técnico a colocação da placa da obra.

Art. 19 - O responsável técnico, ao afastar-se da obra, deverá apresentar comunicação escrita ao órgão competente do Município.

§ 1º - O proprietário deverá apresentar, no prazo de 7 (sete) dias, novo responsável técnico, o qual deverá enviar ao órgão competente do Município comunicação a respeito, sob pena de não se poder prosseguir na execução da obra.

§ 2º - Os dois responsáveis técnicos, o que se afasta da responsabilidade pela obra e o que a assume, poderão fazer uma só comunicação que contenha a assinatura de ambos e do proprietário.

CAPITULO IV

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

SEÇÃO I

Do Alinhamento e do Nivelamento

Art. 20 - A prefeitura, mediante requerimento, fornecerá uma ficha técnica contendo notas de alinhamento e nivelamento e, em caso de logradouro já pavimentado ou com perfil do leito da via definido, deverá fornecer também o nivelamento da testada do terreno (ver art.8º).

SEÇÃO II

Da Licença para Construção e Demolição

Art. 21 - Dependerão obrigatoriamente de licença para construção, as seguintes obras:

Parágrafo único – em se tratando do centro histórico, deverá ser observada a legislação pertinente.

- I. Construção de novas edificações;
- II. Reformas que determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, ou que afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções;
- III. Implantação de canteiro de obras em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra;
- IV. Implantação e utilização de estande de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erguido no próprio imóvel;
- V. Avanço de tapume sobre parte do passeio público.
- VI. Loteamentos e condomínios deverá especificar a divisão dos lotes, ter abertura de ruas, assentamento de meio fio, instalação elétrica.

Art. 22 - Estão isentas de licença para construção as seguintes obras:

Parágrafo único – em se tratando do centro histórico, deverá ser observada a legislação pertinente.

- I. Limpeza ou pintura interna e externa de edifícios, que não estejam situados no centro histórico e que não exijam a instalação de tapumes, andaimes ou telas de proteção;
- II. Conserto nos passeios dos logradouros públicos em geral, respeitando o disposto no artigo 6º deste Código;
- III. Construção de muros divisórios que não necessitem elementos estruturais de apoio a sua estabilidade;
- IV. Construção de abrigos provisórios para operários, ou de depósitos de materiais, no decurso de obras licenciadas;

Art. 23 - A licença para construção, nos termos do art. 22 desta Lei, será concedida mediante requerimento dirigido ao órgão competente do Município, juntamente com o projeto arquitetônico a ser aprovado, memorial descritivo e demais documentos previstos em regulamentação municipal.

§ 1º - No caso específico das edificações de interesse social, com até 50,00m², construídas sob o regime de mutirão ou autoconstrução e não pertencentes a nenhum programa habitacional, deverá ser encaminhado ao órgão competente um desenho esquemático, representativo da construção, contendo as informações previstas em regulamentação municipal.

§ 2º - O projeto das instalações prediais deverão ser aprovados pelas repartições competentes/concessionárias, observando-se, sempre que necessário, o disposto no § 5º deste artigo.

§ 3º - O prazo máximo para aprovação do projeto é de 30 dias úteis, contados a partir da data de entrada no órgão municipal competente.

§ 4º - Duas cópias do projeto arquitetônico e dos projetos das instalações prediais, quando for o caso - condições especificadas no § 5º deste artigo, deverá ser encaminhada ao órgão competente do Município, juntamente com o Registro do Imóvel ou Registro de Compra e Venda com o reconhecimento em cartório; cópia autenticada, da Certidão Negativa de Débitos do Município, referente ao imóvel, e uma via de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART/CREA.

§ 5º - Somente o projeto arquitetônico deverá ser aprovado pelo órgão competente do Município. Os projetos complementares - estrutura, instalações especiais, etc., só serão exigidos e apreciados em casos especiais, quando o interesse público assim determinar, em conformidade com regulamento, devendo ser observado a legislação pertinente em relação ao centro histórico.

§ 6º Exceto para os casos conforme especificado no parágrafo anterior, não cabe ao município aprovar e/ou arquivar projetos estruturais e/ou de instalações prediais. Ao profissional responsável pelo projeto ou projetos referenciados cabe o cumprimento das normas e especificações da ABNT, sua respectiva responsabilidade técnica e registro no Conselho de sua referência – CREA.

Art. 24 - No ato de aprovação do projeto será outorgada a licença para construção, que terá prazo de validade igual a 2 (dois) anos, podendo ser revalidado, pelo mesmo prazo e por uma única vez, mediante solicitação do interessado, desde que a obra tenha sido iniciada.

§ 1º - Decorrido o prazo inicial de validade do alvará sem que a construção tenha sido iniciada, considerar-se-á automaticamente revogada a licença.

§ 2º - Se o prazo inicial de validade do alvará se encerrar durante a construção, esta só terá prosseguimento se o profissional responsável ou o proprietário enviar solicitação de prorrogação, por escrito, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência em relação ao prazo de vigência do alvará.

§ 3º - A revalidação da licença mencionada no caput deste artigo só será concedida se os trabalhos de fundação tiverem sido concluídos.

§ 4º - O Município, excepcionalmente, poderá conceder prazos superiores ao estabelecido no caput deste artigo, considerando as características da obra a executar, desde que seja comprovada sua necessidade, e, concomitantemente, estabelecido cronograma a ser avaliado e aceito por órgão competente do município.

Art. 25 - Em caso de paralisação da obra, o responsável deverá informar ao município a paralisação, no mesmo órgão emissor da licença, e observar-se-á:

§ 1º - A manutenção do prazo inicial de validade da licença para construção.

§ 2º - A revalidação da licença para construção poderá ser concedida desde que a obra seja reiniciada pelo menos 30 (trinta) dias antes do término do prazo de vigência da licença e, concomitantemente, estejam concluídos os trabalhos de fundação.

§ 3º - A obra paralisada cujo prazo de licença para construção, inclusive revalidação, tenha expirado sem que esta tenha sido reiniciada, dependerá de pagamento de taxas e impostos para que a mesma seja reiniciada, desde que mantido o mesmo projeto.

Art. 26 - É vedada qualquer alteração no projeto de arquitetura, após sua aprovação, sem o prévio consentimento do Município, especialmente dos elementos geométricos essenciais da construção.

Parágrafo único - O processamento de qualquer alteração sem observância do disposto no caput deste artigo gera a penalidade de cancelamento da licença e embargo da obra e, concomitantemente, a aplicação de outras penalidades previstas no ordenamento jurídico pertinente.

Art. 27 - A execução de modificações em projetos de arquitetura aprovados com licença ainda em vigor, que envolva partes da construção ou acréscimo de área ou altura construída, somente poderá ser iniciada após a sua aprovação.

Art. 28 - Os documentos previstos em regulamento deverão ser mantidos na obra durante sua construção, permitindo fácil acesso à fiscalização do órgão municipal competente.

Art. 29 - Nenhuma demolição de edificação que afete os elementos estruturais poderá ser efetuada sem comunicação prévia ao órgão competente do Município, que expedirá a licença para demolição, após vistoria, em se tratando do centro histórico deverá ser obedecida a legislação vigente.

§ 1º - Ao proprietário caberá a apresentação de profissional legalmente habilitado que seja o responsável pela execução dos serviços, e que assinará o requerimento juntamente com o proprietário.

§ 2º - A licença para demolição será expedida juntamente com a licença para construção, quando for o caso.

SEÇÃO III

Do Certificado de Mudança de Uso

Art. 30 - Será objeto de pedido de certificado de mudança de uso, qualquer alteração quanto à utilização de uma edificação que não implique alteração física do imóvel, desde que verificada a sua conformidade com a legislação referente ao Plano Diretor.

Parágrafo único - Deverão ser anexados à solicitação de certificado de mudança de uso os documentos previstos em regulamentação municipal.

Seção IV

Do Habite-se

Art. 31 - Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade.

§ 1º - É considerada em condições de habitabilidade a edificação que:

- I. Garantir segurança a seus usuários e à população indiretamente a ela afetada;
- II. Possuir todas as instalações previstas em projeto funcionando a contento;
- III. For capaz de garantir a seus usuários padrões mínimos de conforto térmico, luminoso, acústico e de qualidade do ar, conforme o projeto aprovado;
- IV. Não estiver em desacordo com as disposições deste Código;
- V. Tiver garantida a solução de esgotamento sanitário previsto em projeto aprovado.

§ 2º - Quando se tratar de edificações de interesse social, com até 50,00m²/unidade, construídas sob o regime de mutirão ou auto-construção e não pertencentes a nenhum programa habitacional, serão consideradas em condições de habitabilidade as edificações que:

- I. Garantirem segurança a seus usuários e à população indiretamente a ela afetada;
- II. Não estiverem em desacordo com os regulamentos específicos para a Área de Interesse Social à qual pertencerem as referidas edificações;

Art. 32 - Concluída a obra, o proprietário deverá solicitar ao Município o “habite-se” da edificação, cuja concessão ou recusa deverá ser precedida de vistoria pelo órgão competente, atendendo as exigências previstas neste código.

Art. 33 - A vistoria devera ser efetuada no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados a partir da data do seu requerimento, e o “habite-se”, concedido ou recusado no prazo máximo de 20 (vinte) dias, contados a partir da data do requerimento.

Art. 34 - Será concedido “habite-se” parcial de uma edificação nos seguintes casos:

- I. Prédio composto de parte comercial e parte residencial, utilizadas de forma independente;
- II. Programas habitacionais de reassentamentos, com caráter emergencial, desenvolvidos e executados pelo Poder Público ou pelas comunidades beneficiadas, executados em regime de “mutirão”.

§ 1º - O “habite-se” parcial não substitui o “habite-se” que deve ser concedido ao final da obra.

§ 2º - Para a concessão do “habite-se” parcial, fica a Prefeitura Municipal sujeita aos prazos, condições estabelecidos no caput do artigo 34.

CAPITULO V

DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 35 - Os projetos para efeito de aprovação e outorga de licença para construção, deverão conter, obrigatoriamente, as informações previstas em regulamentação municipal.

Parágrafo único - No caso de projetos envolvendo movimento de terra, será exigido corte esquemático com indicação de taludes, arrimos e demais obras de contenção.

- I. Nas obras de reforma, reconstrução ou acréscimo nos prédios existentes, os projetos serão apresentados com indicações precisas e convencionadas, a critério do profissional responsável, de maneira a possibilitar a identificação das partes a conservar, demolir ou acrescentar.

CAPITULO VI

DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

SEÇÃO I

Disposições Gerais

Art. 36 - A execução das obras somente poderá ser iniciada depois de concedida a licença para construção.

Parágrafo único - São atividades que caracterizam o início de uma construção:

- I. o preparo do terreno;
- II. A abertura de cavas para fundações;
- III. O início da execução das fundações.
- IV. Colocação de tapumes.

SEÇÃO II

Do Canteiro de Obras

Art. 37 - A implantação do canteiro de obras fora do lote em que se realiza a obra somente terá sua licença concedida pelo órgão competente do Município, mediante exame das condições locais de circulação criadas no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham causar ao trânsito de veículos e pedestres, bem como aos imóveis vizinhos.

Parágrafo único - após o término da obra, a cobertura vegetal deverá ser restituída em condições semelhantes à preexistente à instalação do canteiro de obras.

Art. 38 - É proibida a permanência de qualquer material de construção nas vias e logradouros públicos.

§ 1º - É proibida a utilização das vias e logradouros públicos como canteiro de obras e/ou depósito de entulhos.

§ 2º - A não observância dos dispositivos do caput deste artigo e seu § 1º autoriza a Prefeitura Municipal a:

- I. Fazer a remoção do material encontrado e dar-lhe o destino conveniente;
- II. Cobrar dos executores da obra o ressarcimento da despesa realizada, calculado através de preço público;

§ 3º - a aplicação do disposto no § 2º deste artigo não isenta o contribuinte infrator das demais sanções cabíveis a serem aplicadas pela Prefeitura Municipal de Penedo.

SEÇÃO III

Dos Tapumes e dos Equipamentos de Segurança

Art. 39 - Enquanto durarem as obras, o proprietário ou possuidor do imóvel, solidariamente com o responsável técnico deverá adotar as medidas necessárias à proteção e segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas, observado o disposto nesta Seção, inclusive, e principalmente, as que se referem ao uso de equipamentos de proteção individual.

Art. 40 - Nenhuma construção, reforma, reparo ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar da execução de muros, grades, gradis, pintura, e pequenos reparos na edificação, sempre observando o não comprometimento da segurança dos pedestres.

Parágrafo único - Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição, pelo órgão competente do Município, da licença de construção ou demolição.

Art. 41 - Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio sendo que, no mínimo, 0,80m será mantido livre para o fluxo de pedestres.

Parágrafo único - O Município, através do órgão competente, poderá autorizar, por prazo determinado, ocupação superior à fixada neste artigo, desde que seja tecnicamente comprovada sua necessidade e adotadas medidas de proteção para circulação de pedestres.

Art. 42 - Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

CAPITULO VII

DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 43 - Conforme a categoria de uso (ver definições, art. 1º) a que se destinam, as edificações classificam-se em:

- I. Residenciais: aquelas que dispuserem de, pelo menos, um dormitório, uma cozinha e um gabinete sanitário – compartimentos destinados a habitação de caráter permanente, podendo ser:
 - a) Unifamiliar: quando corresponder a uma única unidade habitacional por lote de terreno;
 - b) Multifamiliar: quando corresponder a mais de uma unidade habitacional por lote de terreno, unidades que podem estar agrupadas em sentido horizontal ou vertical, dispondo de áreas e instalações comuns que garantam o seu funcionamento. Inclui-se na definição de multifamiliar as seguintes unidades habitacionais: condomínio de casas; prédio ou prédios de apartamentos; pensionatos; moradias de religiosos ou estudantes; orfanatos e asilos, apart-hotel, e pousada.
- II. Comerciais: as destinadas à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema varejo ou atacado;
- III. Industriais: as destinadas à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;
- IV. De serviços: as destinadas às atividades de serviços à população e de apoio às atividades comerciais e industriais.
- V. Especiais: aquelas destinadas às atividades de educação, pesquisa, saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades de cultura, religião, recreação e lazer;
- VI. Mistas: aquelas que reúnem em uma mesma edificação, ou num conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso.

Art. 44 - As edificações comerciais, industriais e de serviço deverão também atender às normas técnicas e disposições específicas previstas em Lei Municipal e Lei Federal.

Art. 45. As edificações destinadas a abrigar atividades industriais que sirvam à manipulação ou depósito de inflamáveis deverão ser implantadas em lugar convenientemente preparado e isolado das divisas e demais unidades existentes no lote.

§ 1º - As condições de segurança, ventilação, revestimento e dimensionamento de edificações destinadas a abrigar atividades industriais que sirvam à manipulação ou depósito inflamável são de responsabilidade do profissional encarregado pelo projeto, que responde legalmente perante o município sobre qualquer irregularidade no projeto.

§ 2º A impropriedade e/ou ineficiência/ineficácia resultante das condições de projeto, e suas respectivas consequências para a coletividade, são de total responsabilidade do responsável técnico, e, solidariamente, do proprietário ou possuidor.

Art. 46 - As edificações classificadas como Especiais e Históricas deverão atender às normas técnicas e disposições legais específicas previstas em Lei.

Art. 47 - As creches deverão apresentar condições técnico-construtivas compatíveis com as características do grupo etário que compõe sua clientela.

Parágrafo único - As instalações sanitárias, interruptores de luz, portas, bancadas, elementos construtivos e o mobiliário dos compartimentos de uso por crianças, em especial, deverão permitir sua utilização autônoma por essa clientela.

Art. 48 - As edificações classificadas no caput do artigo 38 estão destinadas a abrigar determinadas atividades por períodos restritos de tempo, sendo, portanto, classificadas como atividades de caráter temporário.

Parágrafo único - As edificações destinadas a atividades de caráter temporário não estão isentas de seguirem os parâmetros mínimos relativos a conforto, segurança e higiene estabelecidos neste Código, bem como as normas específicas segundo a natureza de sua atividade.

Art. 49 - O uso misto residencial/comercial ou residencial/serviços será permitido somente quando a natureza das atividades comerciais ou de serviços não venha a prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos moradores. Os acessos necessitam ser independentes e a partir do logradouro público.

Art. 50 - As edificações de interesse social são todas aquelas que, por apresentarem características específicas inerentes às demandas da população pobre, necessitam de regulamentos compatíveis com sua realidade.

Parágrafo único - As edificações de interesse social poderá fazer parte integrante de Áreas de Interesse Social, a depender da necessidade municipal.

CAPITULO VIII

DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I

Disposições Gerais

Art. 51 - Os projetos de construção e reforma de edificações deverão atender aos padrões mínimos de segurança, conforto e salubridade de que trata o presente Código e aplicar os seguintes conceitos básicos que visam racionalizar o uso de energia elétrica nas construções:

Parágrafo Único – Em se tratando do centro histórico deve ser observada a legislação pertinente.

- I. Escolha de materiais construtivos adequados às condicionantes externas;
- II. Uso das propriedades de reflexão e absorção das cores empregadas;
- III. Emprego de equipamentos eficientes;
- IV. Correta orientação da construção e de seus vãos de iluminação e ventilação em função das condicionantes locais;
- V. Adoção de iluminação e ventilação natural, sempre que possível;
- VI. Dimensionamento dos circuitos elétricos de modo a evitar o desperdício de energia em sua operação.

SEÇÃO II

Dos Passeios e das Vedações

Art. 52 - Compete ao proprietário ou possuidor da construção ou reconstrução a conservação dos passeios em toda a extensão das testadas do terreno, edificados ou não, quando estiver no perímetro do centro histórico deve ser observada a legislação vigente .

§ 1º - Cabe ao Município estabelecer padrões de projeto para seus passeios de forma a adequá-los às suas condições geoclimáticas e a garantir trânsito, acessibilidade e seguridade às pessoas sadias ou portadoras de necessidades especiais, além de durabilidade e fácil manutenção.

§ 2º - O piso do passeio deverá ser de material resistente, antiderrapante constituindo um plano contínuo, desprovido de degraus ou mudanças de nível.

§ 3º - Todos os passeios deverão possuir rampas de acesso junto às faixas de travessia.

§ 4º - Nos casos de acidentes e obras que afetem a integridade do passeio, o agente causador será responsável pela sua recomposição, a fim de garantir as condições originais do passeio danificado.

Art. 53 - São obrigatórias e compete aos seus proprietários a construção, reconstrução e conservação das vedações, sejam elas muros ou cercas, em toda a extensão das testadas dos terrenos não edificadas, de modo a impedir o livre acesso do público, salvo nos casos do centro histórico, obedecer a legislação pertinente.

§ 1º - O Município poderá exigir e definir prazo para construção, reparação ou reconstrução das vedações dos terrenos situados em logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio.

§ 2º - O Município poderá exigir dos proprietários, a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for significativamente diferente do nível do logradouro público, ou quando houver desnível entre os lotes que possam ameaçar a segurança pública.

SEÇÃO III

Do Terreno e das Fundações

Art. 54 - Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno úmido, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento prévio do solo.

Parágrafo único - Os trabalhos de saneamento do terreno deverão estar comprovados através de laudos técnicos, pareceres ou atestados que certifiquem a realização das medidas corretivas, assegurando as condições sanitárias, ambientais e de segurança para a sua ocupação.

Art. 55 - As fundações deverão ser executadas dentro dos limites do terreno, de modo a não prejudicar os imóveis vizinhos e não invadir o leito da via pública.

SEÇÃO IV

Das Estruturas, das Paredes e dos Pisos

Art. 56 - Os elementos estruturais, paredes divisórias e pisos devem garantir:

- I. Resistência ao fogo;
- II. Impermeabilidade;
- III. Estabilidade da construção;
- IV. Bom desempenho térmico e acústico das unidades;
- V. Acessibilidade.

Art. 57 - Os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão seguir as disposições previstas em Lei.

SEÇÃO V

Das Coberturas

Art. 58 - Nas coberturas deverão ser empregados materiais impermeáveis, incombustíveis e resistentes à ação dos agentes atmosféricos.

Art. 59 - As coberturas não deverão ser fonte de absorção/propagação de carga térmica ou ruído para as edificações.

Parágrafo único - As coberturas de ambientes climatizados devem ser isoladas termicamente.

SEÇÃO VI

Das Fachadas e dos Corpos em Balanço

Art. 60 - É livre a composição das fachadas, desde que sejam garantidas as condições térmicas, luminosas e acústicas internas previstas neste Código.

Parágrafo Único – salvo as edificações localizadas no centro histórico que deverá obedecer a legislação vigente.

Art. 61 - Sobre o alinhamento e os afastamentos serão permitidas as projeções de marquises e beirais.

§ 1º - Os corpos em balanço citados no caput deste artigo deverão adaptar-se às condições dos logradouros, quanto à sinalização, posteamento, tráfego de pedestres e veículos, arborização, sombreamento e redes de infra-estrutura, exceto em condições excepcionais e mediante negociação junto ao Município.

§ 2º. As marquises deverão ser construídas utilizando material incombustível.

§ 3º. As águas pluviais coletadas sobre as marquises deverão ser conduzidas, por calhas e dutos, ao sistema público de drenagem.

§ 4º. Os beirais deverão ser construídos de maneira a não permitir o lançamento das águas pluviais sobre o terreno adjacente ou o logradouro público.

§ 5º. As edificações localizadas no centro histórico que deverá obedecer a legislação vigente.

Art. 62 - Sobre os afastamentos serão permitidas as projeções de jardineiras, saliências, quebra-sóis e elementos decorativos, desde que respeitadas as condições previstas em normas da ABNT, salvo nos casos relativos ao centro histórico que deverá obedecer legislação pertinente.

Art. 63 - Sobre os afastamentos frontais serão permitidas sacadas e varandas abertas, desde que respeitadas as normas da ABNT, salvo nos casos relativos ao centro histórico que deverá obedecer legislação pertinente.

Parágrafo único - As sacadas e varandas abertas citadas no caput deste artigo não terão suas áreas computadas como área construída, para fins de aprovação de projeto.

SEÇÃO VII

Dos Compartimentos

Art. 64 - Conforme o uso a que se destinam, os compartimentos das edificações são classificados em compartimentos de permanência prolongada e compartimentos de permanência transitória.

§ 1º - São considerados de permanência prolongada: as salas, os cômodos destinados ao preparo e ao consumo de alimentos, os compartimentos destinados ao repouso, ao lazer, ao estudo e ao trabalho.

§ 2º - São considerados de permanência transitória: as circulações, os banheiros, os lavabos, os vestiários, os depósitos, e todo compartimento de instalações especiais com acesso restrito, em tempo reduzido.

Art. 65 - Os compartimentos de permanência prolongada e transitória deverão ter pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 66 - Os compartimentos de permanência prolongada, exceto cozinhas e os de permanência transitória, deverão ter área útil mínima de 6,00m² (seis metros quadrados).

Art. 67 - As edificações destinadas à indústria e ao comércio em geral, bem como os corredores e galerias comerciais, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão ter pé-direito mínimo de 4,00m (quatro metros).

Art. 68 - Os depósitos de edificações que abrigarem atividades industriais, quando permitirem acesso ao público, sujeitar-se-ão às exigências definidas para edificações de atividades comerciais, contidas neste Código.

Art. 69 - As edificações destinadas a abrigar atividades de prestação de serviços automotivos, deverão ter pé-direito mínimo de 4,00m(quatro metros).

Art. 70 - As edificações destinadas a abrigar atividades educacionais deverão dimensionar suas salas de aula de acordo com Lei Federal.

Art. 71 - As edificações destinadas a abrigar atividades educacionais deverão dispor de local de recreação, coberto e descoberto, de acordo com Lei Federal.

Art. 72 - As edificações que possuírem guichês para venda de ingressos, deverão situá-los de tal forma a não interferir no fluxo de pedestres e de veículos nos logradouros públicos.

Art. 73 - As lotações máximas dos salões destinados a locais de reunião deveram conter:

- | | |
|---|----------------------------|
| a) Espaço destinado Público em pé | 0,40m ² /pessoa |
| b) Espaço destinado Público sentado | 1,00m ² /pessoa |
| c) Espaço destinado a atividades não específicas ou administrativas | 7,00m ² /pessoa |

Art. 74 - O cálculo da capacidade das arquibancadas, gerais e outros setores de estádios, de acordo com legislação pertinente.

SEÇÃO VIII

Da Iluminação, Ventilação e Acústica dos Compartimentos

Art. 75 - Deverão ser explorados o uso de iluminação natural e a renovação natural de ar, sem comprometer o conforto térmico das edificações.

Art. 76 - Deve ser assegurado nível de iluminação e qualidade acústica suficientes, nos compartimentos.

Art. 77 - Sempre que possível, a renovação de ar deverá ser garantida através do “efeito chaminé” ou através da adoção da ventilação cruzada nos compartimentos, a fim de se evitar zonas mortas de ar confinado.

Art. 78 - Nos compartimentos de permanência transitória, com exceção dos banheiros, admitir-se-á ventilação indireta ou soluções mecânicas para ventilação, desde que tais sistemas se mantenham desligados quando o compartimento não estiver sendo utilizado.

Art. 79 - Os compartimentos destinados a abrigar atividades especiais merecerão estudos específicos em função dos volumes diferenciados e do metabolismo do corpo humano relativo à realização de tais atividades.

SUBSEÇÃO I

Dos Vãos e Aberturas de Ventilação e iluminação

Art. 80 - Todos os compartimentos de permanência prolongada e banheiros deverão dispor de vãos para iluminação e ventilação abrindo para o exterior da construção.

Parágrafo único - Os compartimentos mencionados no caput deste artigo poderão ser iluminados e ventilados por varandas, terraços e alpendres.

Art. 81 – Salvo os casos expressos, todo compartimento deve ter vãos de iluminação e ventilação para o exterior, satisfazendo as prescrições deste código.

§ 1º - Os sanitários das edificações poderão ter ventilação por duto de tiragem e iluminação artificial, dispensando-se abertura para o exterior.

§ 2º - As áreas das aberturas destinadas à iluminação e ventilação em qualquer compartimento não poderão ser inferiores a 0,40m² (zero vírgula quarenta metros quadrados), excetuando-se os sanitários dotados exclusivamente de vasos sanitários e lavatórios, caso em que a área poderá ser reduzida para até 0,20m² (zero vírgula vinte metros quadrados).

Art. 82 – Os vãos de iluminação dos compartimentos deverão atender as seguintes áreas mínimas:

- I. Um sexto (1/6) da área do piso para compartimento de permanência prolongada, atendido um vão mínimo com 1,00m² (um metro quadrado);

- II. Um décimo (1/10) da área do piso para compartimento de utilização transitória;
- III. A iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência especial ou controlada atenderão às suas especificações funcionais.

Parágrafo único – Os compartimentos de utilização transitória especificados no Inciso II do Artigo 110 e depósitos condominiais, poderão ser iluminados e ventilados indiretamente através de outro compartimento.

Art. 83 - Não poderá haver aberturas para iluminação e ventilação em paredes levantadas sobre a divisa do terreno ou a menos de 1,50m de distância da mesma, salvo no caso de testada de lote.

Parágrafo Único – Será permitido, em banheiros, aberturas para iluminação e ventilação em paredes levantadas a no mínimo 1,00m de distância da divisa do terreno.

Art. 84 - A profundidade máxima permitida aos compartimentos de permanência prolongada das edificações residenciais será em função do alcance da iluminação natural.

Art. 85 - Abertura de vãos para iluminação e ventilação de banheiros e compartimentos de permanência prolongada confrontantes, em edificações diferentes, localizadas num mesmo terreno, deverá seguir as orientações previstas no art. 90, para prismas de ventilação e iluminação.

Art. 86 - A vedação dos vãos de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada deverá prever a proteção solar externa e a ventilação necessária à renovação de ar.

Art. 87 - Em qualquer estabelecimento comercial, os locais destinados ao preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter aberturas externas ou sistema de exaustão que garanta a perfeita evacuação dos gases e fumaças, não interferindo de modo negativo na qualidade do ar nem nas unidades vizinhas.

Art. 88 - As edificações destinadas a indústria de produtos alimentícios e de produto químico deverão ter aberturas de iluminação e ventilação dos compartimentos da linha de produção dotadas de proteção.

SUBSEÇÃO II

Dos Prismas de Ventilação e Iluminação

Art. 89 – Todos os compartimentos, exceto os previstos nesta Lei, deverão ventilar diretamente para o logradouro ou para prismas de ventilação e iluminação, dimensionados em função do número de pavimentos que atendam.

Art. 90 – Quando os prismas de ventilação e iluminação, servirem a mais de uma unidade autônoma, existindo vão de iluminação e ventilação em paredes confrontantes de unidades distintas, a distância mínima entre estas paredes será, obrigatoriamente de 3,00m (três metros).

Art. 91 – Nos prismas fechados não são permitidos beirais cuja projeção se sobreponha ao diâmetro mínimo exigido.

Art. 92 – Os recuos mínimos laterais e de fundo dos paramentos das fachadas que contenham vão de iluminação e ventilação deverão ter dimensões mínimas iguais as exigidas para os prismas abertos.

SEÇÃO IX

Dos Vãos de Passagens e das Portas

Art. 93 - Os vãos de passagens e portas de uso privativo, à exceção dos banheiros e lavabos, deverão ter vão livre que permita o acesso por pessoas portadoras de deficiências.

Parágrafo único - O dimensionamento dos vãos descritos no caput deste artigo deverá seguir o disposto em normas da ABNT.

Art. 94 - As portas dos compartimentos que tiverem instalado aquecedores a gás deverão ser dotadas de elementos em sua parte inferior de forma a garantir a renovação de ar e impedir a acumulação de eventual escapamento de gás.

Art. 95 – As portas das edificações terão, no mínimo, altura de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e largura de:

- I. 1,20m (um metro e vinte centímetros), para as partes de enfermarias e lojas;
- II. 1,00m (um metro) para as portas de acesso principal dos edifícios em geral;
- III. 0,80m (zero vírgula oitenta metros) para as portas de acesso às unidades autônomas, cozinhas, lavanderias e sanitários de uso público;

IV. 0,70m (zero vírgula setenta metros) para quartos, gabinetes, depósitos e pequenos cômodos de unidades autônomas;

V. 0,60m (zero vírgula sessenta metros) para sanitários de uso privativo.

Parágrafo único – Em nenhuma hipótese, serão admitidas portas com largura inferior a 0,60m (zero vírgula sessenta metros).

Art. 96 - As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de indústria deverão, além das disposições da Consolidação das Leis do Trabalho.

Art. 97 - As portas de acesso das edificações destinadas a locais de reunião deverão atender às disposições previstas em normas da ABNT.

SEÇÃO X

Das Circulações

Art. 98 - Os corredores, escadas e rampas das edificações serão dimensionados de acordo com a seguinte classificação:

- I. De uso privativo: de uso interno à unidade, sem acesso ao público em geral;
- II. De uso comum: quando de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação às unidades privativas;
- III. De uso coletivo: quando de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação em locais com fluxo de pessoas externas à unidade.

SUBSEÇÃO I

Dos Corredores

Art. 99 - De acordo com a classificação do art. 99, as larguras mínimas permitidas para corredores serão definidas de acordo com Legislação Federal.

Art. 100 - Os corredores que servem às edificações destinadas a abrigar locais de reunião e às salas de aula das edificações destinadas a abrigar atividades de educação deverão atender às disposições previstas em Normas da ABNT.

Art. 101 - As galerias comerciais e de serviços deverão seguir as orientações previstas em Normas da ABNT.

SUBSEÇÃO II

Das Escadas e Rampas

Art. 102 - A construção de escadas e rampas de uso comum ou coletivo deverá garantir a acessibilidade por pessoas portadoras de necessidades especiais e atender às orientações previstas na ABNT.

Art. 103 - As entradas e saídas de estádios deverão sempre ser efetuadas através de rampas, desde que haja necessidade de vencer desníveis, e, concomitantemente, devem atender às orientações previstas na ABNT.

SUBSEÇÃO III

Das Escadas e Rampas de Proteção Contra Incêndio

Art. 104 - As escadas terão largura mínima de 0,90m (oitenta centímetros) e oferecerão passagem com altura mínima nunca inferior a 1,90m (um metro e noventa centímetros), salvo o disposto nos parágrafos seguintes.

§ 1º - Quando de uso comum ou coletivo, as escadas deverão obedecer às seguintes exigências:

- I. Possuir corrimão desde o primeiro vão de escadas até o vão superior;
- II. Ter um patamar intermediário, de pelo menos 1,00m (um metro) de profundidade quando o desnível vencido for maior do que 3,50m de altura;
- III. Ser de material incombustível, quando atender a mais de dois pavimentos;
- IV. Dispor, nos edifícios com quatro ou mais pavimentos:
 - a) De saguão ou patamar independente do "hall" de distribuição, a partir do quarto pavimento;
 - b) De iluminação natural ou de sistema de emergência para iluminação artificial;
- V. Dispor de porta corta-fogo entre a caixa de escada e seu saguão. e o "hall" de distribuição, a partir do sexto pavimento;
- VI. Dispor, nos edifícios com nove ou mais pavimentos:
 - a) De uma antecâmara entre o saguão da escada e o "hall" de distribuição, isolada por duas portas corta-fogo;
 - b) Ser a antecâmara ventilada por um poço de ventilação natural aberto no pavimento térreo e na cobertura;

§ 2º - Nas escadas de uso secundário ou eventual, poderá ser permitida a redução da sua largura até o mínimo de 0,60m (sessenta centímetros).

§ 3º - A existência de elevador em uma edificação não dispensa a construção da escada.

Art. 105 – A altura máxima do degrau (espelho), será de 18cm (dezoito centímetros), e o seu piso não poderá ser inferior a 27cm (vinte e sete centímetros).

Art. 106 - No caso de emprego de rampas, em substituição às escadas da edificação, aplicam-se as mesmas exigências relativas ao dimensionamento e resistência fixadas para as escadas.

Parágrafo Único - as rampas não poderão apresentar declividade superior a 12%. Se a declividade exceder 6%, o piso deverá ser revestido com material não escorregadio.

SUBSEÇÃO IV

Dos Elevadores e das Escadas Rolantes

Art. 107 – A instalação de elevadores observará o disposto nas normas as ABNT, e será exigido nos seguintes casos:

- I. Edificação com altura superior a 11,00m (onze metros), no mínimo um elevador;
- II. Edificações com altura superior a 24,00m (vinte e quatro metros), o mínimo de dois elevadores.
- III. As alturas referidas nos Incisos I e II serão medidas do nível do meio fio em frente ao acesso principal da edificação até o nível do piso do último pavimento atendido pelo(s) elevador(s).

Parágrafo único – O número mínimo de elevadores será aumentado em função do cálculo de tráfego e da especificidade do empreendimento, conforme as disposições das normas específicas das edificações.

Art. 108 – Os halls de elevadores obedecerão aos seguintes requisitos:

- I. Largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para os empreendimentos multiresidenciais;
- II. Largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) para os empreendimentos não residenciais.

Parágrafo único – É obrigatória intercomunicação dos halls de elevadores, com o hall de escadas a nível de cada pavimento, em edificações públicas e comerciais.

Art. 109 - Será obrigatório o uso de elevadores ou escadas rolantes, atendendo a todos os pavimentos, desde que estes tenham mais de 10m de desnível ou mais de 3 pavimentos.

Parágrafo único - A exigência de elevadores não dispensa o uso de escada ou rampas.

Art. 110 - Os poços dos elevadores das edificações deverão estar isolados por paredes de alvenaria conforme orientações previstas na ABNT.

Art. 111 - O projeto, a instalação e a manutenção dos elevadores e das escadas rolantes serão feitos de modo a garantir a atenuação do ruído de impacto causado às unidades vizinhas, bem como a segurança e o atendimento à demanda do projeto.

Art. 112 - Além das normas técnicas específicas, os elevadores de edificações para o trabalho e especiais deverão ser adaptados ao uso por pessoas portadoras de deficiência.

Parágrafo único - No caso de edifícios residenciais multifamiliares, pelo menos um elevador deverá atender às necessidades do caput deste artigo.

SEÇÃO XI

Das Instalações Hidro-sanitárias, Elétricas e de Gás

Art. 113 - Todas as instalações hidro-sanitárias, elétricas e de gás deverão obedecer às orientações dos órgãos responsáveis pela respectiva prestação do serviço.

Art. 114 - As instalações hidro-sanitárias deverão obedecer aos seguintes dispositivos específicos, além das disposições previstas em Normas da ABNT, e pela prestadora do serviço.

- I. Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias que atendam ao número de usuários e à função à qual se destina;
- II. É obrigatória a ligação da rede domiciliar à rede geral de água quando esta existir na via pública onde se situa a edificação;
- III. Todas as edificações localizadas nas áreas onde haja sistema de esgotamento sanitário com rede coletora e sem tratamento final, deverão ter seus esgotos conduzidos a sistemas individuais ou coletivos, para somente depois serem conduzidos à rede de esgotamento sanitário, quando vierem a ser implantadas;

- IV. Todas as edificações localizadas nas áreas onde houver sistema de esgotamento sanitário com rede coletora e com tratamento final deverão ter seus esgotos conduzidos diretamente à rede de esgotamento sanitário existente;
- V. É proibida a construção de fossas em logradouro público, exceto quando se tratar de projetos especiais de saneamento, desenvolvidos pelo Município, em áreas especiais de urbanização, conforme legislação específica;
- VI. Toda edificação deverá dispor de reservatório elevado de água potável, com tampa e bóia, em local de fácil acesso e que permita visita;
- VII. Em sanitários de edificações de uso não privado, deverão ser instalados vasos sanitários e lavatórios adequados aos portadores de deficiência em proporção satisfatória ao número de usuários da edificação;
- VIII. Em sanitários de edificações de uso não privado e com previsão de uso por crianças, deverão ser instalados vasos sanitários e lavatórios adequados a essa clientela em proporção satisfatória ao número de usuário da edificação.

Art. 115 - As edificações que abriguem atividades comerciais de consumo de alimentos com permanência prolongada deverão dispor de instalações sanitárias separadas por sexo, localizada de forma tal que permitam sua utilização pelo público, respeitando sua proporcionalidade.

Art. 116 - Os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter assegurado a incomunicabilidade com os compartimentos sanitários.

Art. 117 - Os açougues, abatedores, peixarias e/ou estabelecimentos congêneres, deverão dispor de chuveiros, respeitando sua proporcionalidade.

Art. 118 - As edificações que abrigarem atividades de prestação de serviços e edificações classificadas como especiais, deverão dispor de instalações sanitárias separadas por sexo e localizadas de tal forma que permitam sua utilização pelo público.

Art. 119 - As edificações destinadas a escritórios, consultórios e estúdios de caráter profissional, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, terão sanitários separados por sexo e calculados, respeitando sua proporcionalidade.

Art. 120 - As edificações de prestação de serviços destinadas à hospedagem, além das exigências constantes deste Código, deverão ter vestiário e instalação sanitária privativos para o pessoal de serviço, respeitando sua proporcionalidade.

Art. 121 - As edificações destinadas a abrigar atividades de educação deverão ter instalações sanitárias separadas por sexo e, respeitando sua proporcionalidade.

Art. 122 - As edificações destinadas a locais de reunião, além das exigências constantes deste Código, deverão ter instalações sanitárias, respeitando sua proporcionalidade.

Art. 123 - Os projetos referentes a instalações elétricas para fins de iluminação deverão obedecer a Normas Técnicas da ABNT e às exigências da concessionária.

Art. 124 - Os aparelhos de ar condicionado deverão estar protegidos da incidência direta de raios solares, sem comprometer sua ventilação, obedecer a Normas Técnicas da ABNT.

SEÇÃO XII

Das Instalações Especiais

Art. 125 - São consideradas especiais às instalações de pára-raios, preventiva contra incêndio, iluminação de emergência e espaços ou instalações que venham a atender às especificidades do projeto da edificação em questão.

Parágrafo único - Todas as instalações especiais deverão obedecer às orientações dos órgãos competentes, quando couber.

Art. 126 - O projeto e as instalações preventivas contra incêndio deverão seguir as normas técnicas próprias, em especial as oriundas do Corpo de Bombeiros, obedecer a Normas Técnicas da ABNT.

Art. 127 - Nas edificações em que haja canalização de chuveiros automáticos do tipo 'sprinkler', ou outros sistemas preventivos especiais, será exigida a construção de prisma vertical para passagem da tubulação de incêndio - shaft.

Art. 128 - Os equipamentos geradores de calor das edificações destinadas a abrigar atividades industriais deverão ser dotados de isolamento térmico, obedecer à Normas Técnicas da ABNT.

Art. 129 - As edificações destinadas a abrigar atividades de prestação de serviços automotivos, além das exigências constantes deste Código, obedecer à Normas Técnicas da ABNT.

Art. 130 - As edificações não residenciais com área construída superior a 2.000,00m² deverão possuir equipamento gerenciador de energia.

Parágrafo único - Estão isentas de seguirem as disposições previstas no caput deste artigo às edificações destinadas à estocagem de produtos, que não demandem refrigeração ou aquecimento do ambiente.

Art. 131 - Deverão ser previstas em toda unidade de saúde e paramédicos, instalações necessárias à coleta higiênica e eliminação do lixo de natureza séptica e asséptica.

SEÇÃO XIII

Das Águas Pluviais

Art. 132 - As instalações de drenagem de águas pluviais deverão garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia.

Art. 133 - Em observância ao art. 563 do Código Civil e ao art. 5º da Lei nº 6.766/1979, deverá haver reserva de espaço no terreno para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos.

§ 1º - Os terrenos em declive somente poderão extravasar as águas pluviais para os terrenos a jusante, quando não for possível seu encaminhamento para as ruas em que estão situados.

§ 2º - No caso previsto neste artigo, as obras de canalização das águas pluviais ficarão a cargo do interessado. O proprietário do terreno a jusante está obrigado a permitir a sua execução, após ser informado pelo interessado.

Art. 134 - Em observância ao art. 575 do Código Civil e ao art. 105 do Decreto Nº 24643/1934, Código de Águas, as edificações construídas sobre linhas divisórias ou no

alinhamento do lote deverão ter os equipamentos necessários para não lançarem água sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

Art. 135 - O escoamento das águas pluviais do terreno para as sarjetas dos logradouros públicos deverá ser feito através de condutores sob os passeios ou caneletas, com grade de proteção.

Art. 136 - Em caso de obra, o proprietário ou possuidor do terreno fica responsável pelo controle global das águas superficiais, efeitos de erosão ou infiltração, respondendo pelos danos aos vizinhos, aos logradouros públicos e à comunidade, pelo assoreamento e/ou obstrução de bueiros e de galerias.

Art. 137 - É terminantemente proibida a ligação de coletores de águas pluviais à rede de esgoto sanitário.

SEÇÃO XIV

Das Áreas de Estacionamento de Veículos

Art. 138 - Os locais para estacionamento ou guarda de veículos obedecem à seguinte classificação:

- I. Privativo: de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação residencial e/ou comercial;
- II. Coletivo: aberto ao uso da população permanente e flutuante da edificação;
- III. Comercial: utilizado para guarda de veículos com fins lucrativos, podendo estar ou não integrado a uma edificação.

Art. 139 - Estarão dispensadas da obrigatoriedade de local para estacionamento e guarda dos veículos as edificações previstas em legislação pertinente.

Art. 140 - É permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais, frontais ou de fundos, desde que estejam em nível igual ou inferior ao nível do piso dos compartimentos de permanência prolongada das edificações de uso multifamiliar, interligado por rampas, observado e respeitado o escoamento das águas pluviais.

Art. 141 - A área mínima por vaga deverá seguir o disposto no Código Municipal de Trânsito.

Parágrafo único - Os casos onde haja previsão de estacionamento para caminhões, caminhonetes, ônibus, tratores e veículos de maior porte, serão objeto de legislação específica.

Art. 142 - O número mínimo de vagas para veículos, obedecerá ao Código Municipal de Trânsito.

§ 1º - Os casos não especificados por este artigo obedecerão à legislação municipal constante do Código Municipal de Trânsito e do Plano Diretor.

§ 2º - Para efeitos dos cálculos referidos neste artigo, será considerada área útil aquela efetivamente utilizada pelo público, ficando excluídos depósitos, cozinhas, circulação de serviços e similares.

Art. 143 - Os estacionamentos existentes anteriormente à edição deste Código não poderão ser submetidos a reformas, acréscimos ou modificações, sem que sejam obedecidas as exigências previstas neste dispositivo legal.

CAPÍTULO IX

DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

SEÇÃO I

Da Fiscalização

Art. 144 - A fiscalização das obras será exercida pelo Município através de servidores autorizados.

Parágrafo único - O servidor responsável pela fiscalização, antes de iniciar qualquer procedimento, deverá identificar-se perante o proprietário da obra, responsável técnico ou seus prepostos.

SEÇÃO II

Das Infrações

Art. 145 - Constitui infração toda ação ou omissão que contraria as disposições deste Código, de outras leis ou atos baixados pelo governo municipal no exercício regular do seu poder de polícia.

§ 1º - São Consideradas infrações:

- I. Omissão, no projeto de existência de cursos de água, topografia acidentada ou elemento de altimetria relevante;
- II. Início de obra sem responsável técnico segundo as prescrições deste Código, em m²;
- III. Ocupação de edificação sem o “Habite – se”;
- IV. Execução de obra sem a licença exigida, em m²;
- V. Ausência do projeto aprovado e demais documentos exigidos por esse Código, no local da obra;
- VI. Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou alteração dos elementos geométricos essenciais, em m² alterado;
- VII. Construção ou instalação executada de maneira a pôr em risco a estabilidade da obra ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade, em m²;
- VIII. Inobservância das prescrições deste Código sobre equipamentos de segurança e proteção, por operário na obra;
- IX. Inobservância do alinhamento e nivelamento, por metro linear de testada;
- X. Colocação de materiais no passeio ou via pública, por m³;
- XI. Imperícia, com prejuízos ao interesse público, devidamente apurada, na execução da obra ou instalações, por m²;
- XII. Danos causados à coletividade ou ao interesse público, provocados pela má conservação de fachada, marquises ou corpo em balanço, por metro linear de testada;
- XIII. Inobservância das prescrições deste Código quanto à mudança de responsável técnico;
- XIV. Utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto de arquitetura, por m²;
- XV. Não atendimento a intimação para construção, reparação ou reconstrução de vedações e passeios, por m².

§ 2º - Dará motivo à lavratura de auto de infração qualquer violação das normas deste Código que for levada a conhecimento de qualquer autoridade municipal, por qualquer servidor ou pessoa física que a presenciar, devendo a comunicação ser acompanhada de prova ou devidamente testemunhada.

§ 3º - A comunicação mencionada no parágrafo anterior deverá ser feita por escrito, devidamente assinada e contendo o nome, a profissão e o endereço de seu autor.

§ 4º - Recebida à representação, a autoridade competente providenciará imediatamente as diligências para verificar a veracidade da infração e poderá, conforme couber, notificar preliminarmente o infrator, autuá-lo ou arquivar a comunicação.

SUBSEÇÃO I

Do Auto de Infração

Art. 146 - Auto de Infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica, contra a qual é lavrado o auto, infringido os dispositivos deste Código, de outras leis ou atos baixados pelo governo municipal no exercício regular do seu poder de polícia.

Art. 147 - O Auto de Infração lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras.

Parágrafo único - As omissões ou incorreções do Auto de Infração não acarretarão na sua nulidade quando do processo constarem elementos suficientes para a determinação da infração e do infrator.

Art. 148 - A notificação da infração deverá ser feita pessoalmente, podendo ser também por via postal, com aviso de recebimento, ou por edital.

§ 1º - A assinatura do infrator no auto não implica confissão, nem, tampouco, a aceitação dos seus termos.

§ 2º - A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator, não agravará a pena, nem, tampouco, impedirá a tramitação normal do processo.

SUBSEÇÃO II

Da Defesa do Autuado

Art. 149 - O autuado terá o prazo de 05 (cinco) dias para apresentar defesa contra a autuação, a partir da data do recebimento da notificação.

§ 1º - A defesa far-se-á por petição, instruída com a documentação necessária.

§ 2º - A apresentação de defesa no prazo legal suspende a exigibilidade da multa até decisão de autoridade administrativa.

Art.150 - Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as penalidades pelo órgão competente do município.

SEÇÃO III

Das Penalidades

Art.151 - As infrações aos dispositivos deste Código serão sancionadas com as seguintes penalidades.

- I. Multa;
- II. Embargo de obra;
- III. Interdição da edificação ou dependência;
- IV. Demolição.

§ 1º - A imposição das penalidades não se sujeita à ordem em que estão relacionadas neste artigo.

§ 2º - A aplicação de uma das penalidades prevista neste artigo não a impedirá de outra, se cabível.

§ 3º - A aplicação de penalidade de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos do Código.

Art. 152 - Pelas infrações às disposições deste Código serão aplicadas ao responsável técnico, ou ao proprietário, ou ao possuidor, as penalidades previstas em regulamentação municipal.

Art. 153 - Imposta a multa, o infrator será notificado para que proceda ao pagamento no prazo de 15(quinze) dias.

§ 1º - A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

§ 2º - A multa não paga no prazo legal será inscrita em dívida ativa.

§ 3º - Na reincidência, a multa será aplicada em dobro.

§ 4º - Reincidência é a repetição da prática de ilícito administrativo, pelo qual o agente já tenha sido punido em decisão definitiva.

Art. 154 - As multas previstas neste Código serão cobradas de acordo com regulamentação municipal.

Parágrafo único - A graduação das multas far-se-á tendo em vista:

- I. A maior ou menor gravidade da infração;
- II. Suas circunstâncias;
- III. Antecedentes do infrator.

SUBSEÇÃO I

Do Embargo da Obra

Art. 155 - As obras em andamento, sejam elas de reforma, construção ou demolição, serão embargadas tão logo seja verificada a infração que autorize esta penalidade.

§ 1º - A verificação da infração será feita mediante vistoria realizada pelo órgão competente do Município, que emitirá notificação ao responsável pela obra e fixará o prazo para sua regularização, sob pena do embargo.

§ 2º - Feito o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 05 (cinco) dias, e só após o processo, será julgado pela autoridade competente para aplicação das penalidades correspondentes.

§ 3º - O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

SUBSEÇÃO II

Da Interdição

Art. 156 - Obra concluída, seja ela de reforma ou construção, deverá ser interditada tão logo verificada a infração que autorize esta penalidade.

§ 1º - Tratando-se de edificação habitada, ou com qualquer outro uso, o órgão competente do Município notificará seus ocupantes sobre a (s) irregularidade (s) a ser (em) corrigida (s) e sua respectiva interdição, através do auto de interdição, não mais sendo permitida sua utilização.

§ 2º - O Município, através de órgão competente, deverá promover a desocupação da edificação, compulsória, se necessária, se houver insegurança manifesta com risco de vida ou de saúde para os moradores ou trabalhadores.

§ 3º - A interdição só será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinaram.

SUBSEÇÃO III

Da Demolição

Art. 157 - A demolição de uma obra, seja ela de reforma ou construção, ocorrerá quando verificada a infração que autorize esta penalidade.

Parágrafo único - A demolição será imediata se for julgado risco iminente de caráter público.

Art. 158 - Quando a obra estiver licenciada, a demolição dependerá da anulação, cassação ou revogação da licença para construção feita pelo órgão competente do Município.

Parágrafo único - O procedimento descrito no caput deste artigo depende de prévia notificação ao responsável pela obra, ao qual será dada oportunidade de defesa no prazo de 05 (cinco) dias, e só após o processo será julgado para comprovação da justa causa para eliminação da obra.

Art. 159 - Deverá ser executada a demolição imediata de toda obra clandestina, mediante ordem sumária do órgão competente do Município.

§ 1º - Entende-se como obra clandestina toda aquela que não possuir licença para construção.

§ 2º - A demolição poderá não ser imposta para a situação descrita no caput deste artigo, desde que a obra, embora clandestina, atenda às exigências deste Código e que se providencie a regularização formal da documentação, com o pagamento das devidas multas.

Art. 160 - É passível de demolição toda obra ou edificação que, pela deterioração natural do tempo, se apresentar ruínosa ou insegura para sua normal destinação, oferecendo risco aos seus ocupantes e/ou à coletividade.

Parágrafo único - Mediante vistoria, o órgão competente do Município emitirá notificação ao responsável pela obra ou aos ocupantes da edificação, e fixará prazo para início e conclusão dos reparos necessários, sob pena de demolição.

Art. 161 - Não sendo atendida a intimação para demolição, em qualquer caso descrito nesta seção, esta poderá ser efetuada pelo órgão competente do Município, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 162 - O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições deste Código.

Art. 163 - Esta Lei entrará em vigor, 90 (noventa) dias após sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PENEDO, aos vinte e sete dias do mês de dezembro do ano de dois mil e sete, 371.º ano de elevação à categoria de Vila.

Marcus Beltrão Siqueira
PREFEITO