

**LEI COMPLEMENTAR nº 1068/2008**  
**De 18 de junho de 2008.**

**“Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Santa Maria da Serra, e dá outras providências”.**

**SUMÁRIO**

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO II**  
**DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

**SEÇÃO I**  
**DO MUNICÍPIO**

**SEÇÃO II**  
**DO PROPRIETÁRIO**

**SEÇÃO III**  
**DO PROFISSIONAL HABILITADO**

**CAPÍTULO III**  
**DOS PROJETOS, LICENÇAS E PRAZOS.**

**SEÇÃO I**  
**DO LICENCIAMENTO**

**SUBSEÇÃO I**  
**DO CONTROLE DA ATIVIDADE EDÍLICA**

**SUBSEÇÃO II**  
**DA AUTORIZAÇÃO**

**SUBSEÇÃO III**  
**DA CONSULTA PRÉVIA**

**SUBSEÇÃO IV**  
**DA LICENÇA DE CONSTRUÇÃO**

**SUBSEÇÃO V**  
**DA PARALISAÇÃO DE OBRAS**

**SUBSEÇÃO VI**  
**DA MODIFICAÇÃO DO PROJETO APROVADO**

**SUBSEÇÃO VII**  
**DO ALVARÁ DE REGULARIZAÇÃO**

**SUBSEÇÃO VIII  
DO VISTO DE CONCLUSÃO**

**SUBSEÇÃO IX  
DA LICENÇA PARA MUDANÇA DE USO**

**SEÇÃO II  
DA ANÁLISE DE PROCESSOS E PRAZOS PARA DESPACHOS**

**CAPÍTULO IV  
DAS DEMOLIÇÕES**

**CAPÍTULO V  
DAS CONSTRUÇÕES IRREGULARES**

**CAPÍTULO VI  
DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS**

**CAPÍTULO VII  
DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES E  
DAS INSTALAÇÕES COMPLEMENTARES**

**SEÇÃO I  
DO MOVIMENTO DE TERRA**

**SEÇÃO II  
DAS FUNDAÇÕES**

**SEÇÃO III  
DOS ALINHAMENTOS E AFASTAMENTOS**

**SEÇÃO IV  
DAS PAREDES E PISOS**

**SEÇÃO V  
DAS COBERTURAS**

**SEÇÃO VI  
DAS MARQUISES E BALANÇOS**

**SEÇÃO VII  
DOS PASSÉIOS E MUROS**

**SEÇÃO VIII  
DAS FACHADAS**

**SEÇÃO IX**

**DOS CORREDORES E RAMPAS**

**SEÇÃO X  
DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS**

**SEÇÃO XI  
DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO**

**SEÇÃO XII  
DAS INSTALAÇÕES PREVENTIVAS CONTRA INCÊNDIOS**

**CAPÍTULO VIII  
DAS EDIFICAÇÕES**

**SEÇÃO I  
DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS**

**SEÇÃO II  
DOS EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS**

**SEÇÃO III  
DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS GEMINADAS**

**SEÇÃO V  
DOS BARES, CAFÉS, RESTAURANTES E ESTABELECIMENTOS CONGÊNERES**

**SEÇÃO VI  
DOS SUPERMERCADOS E ESTABELECIMENTOS CONGÊNERES**

**SEÇÃO VII  
DAS SALAS E LOJAS**

**SEÇÃO VIII  
DOS PRÉDIOS DE USO MISTO**

**SEÇÃO IX  
DOS CORETOS, PALANQUES E BANCAS DE JORNAIS**

**SEÇÃO X  
DOS POSTOS DE COMBUSTÍVEL**

**SEÇÃO XI  
DOS DEPÓSITOS DE PRODUTOS QUÍMICOS, INFLAMÁVEIS E EXPLOSÍVOS**

**SEÇÃO XII  
DAS OFICINAS**

**SEÇÃO XIII**

**DOS HOTÉIS E CONGÊNERES**

**SEÇÃO XIV  
DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS**

**SEÇÃO XV  
DAS EDIFICAÇÕES INSTITUCIONAIS E DOS PRÉDIOS DE USO PÚBLICO**

**SUBSEÇÃO I  
DA ACESSIBILIDADE PARA PORTADORES DE DEFICIÊNCIAS**

**SUBSEÇÃO II  
DOS ESTABELECIMENTOS DE ENSINO E CRECHES**

**SUBSEÇÃO III  
DOS LOCAIS DE REUNIÕES E DE ESPETÁCULOS**

**SUBSEÇÃO IV  
DOS ESTABELECIMENTOS HOSPITALARES E LABORATÓRIOS**

**SEÇÃO XVI  
DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTOS**

**SEÇÃO XVII  
DAS EDIFICAÇÕES EM LOTES DE ESQUINA**

**CAPÍTULO IX  
DOS LOTEAMENTOS E ARRUAMENTOS**

**SEÇÃO I  
DAS DIRETRIZES E EXIGÊNCIAS PRELIMINARES**

**SEÇÃO II  
DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO E ARRUAMENTO**

**SEÇÃO III  
DAS VIAS CARROÇÁVEIS**

**CAPÍTULO X  
DAS OBRIGAÇÕES DO LOTEADOR**

**CAPÍTULO XI  
DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E DE LAZER**

**CAPÍTULO XII  
DA FISCALIZAÇÃO**

**SEÇÃO ÚNICA**

**DAS NOTIFICAÇÕES E AUTUAÇÕES**

**CAPÍTULO XIII  
DAS PENALIDADES**

**SEÇÃO I  
DAS MULTAS**

**SEÇÃO II  
DO EMBARGO DA OBRA**

**SEÇÃO III  
DA INTERDIÇÃO**

**SEÇÃO IV  
DA DEMOLIÇÃO**

**CAPÍTULO XIV  
DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS IMPOSTAS AOS PROFISSIONAIS**

**CAPÍTULO XV  
DOS RECURSOS**

**CAPÍTULO XVI  
DOS ATOS DO PODER EXECUTIVO**

**CAPÍTULO XVII  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**ANEXO I  
Glossário**

**ANEXO II**

**Elementos necessários para a aprovação do projeto arquitetônico da obra  
Documentação para Aprovação de Projetos**

**LEI COMPLEMENTAR n° 1068/2008**  
**De 18 de junho de 2008.**

**“Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Santa Maria da Serra, e dá outras providências”.**

**ERCIDIO DONIZETE MARIANO**, Prefeito do Município de Santa Maria da Serra, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhes são conferidas por Lei e em especial nos termos do inciso II do art. 48 da Lei Orgânica, FAZ SABER, que a Câmara aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** Esta Lei Complementar dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Santa Maria da Serra, bem como dá outras providências.

**Art. 2º.** O Código de Obras e Edificações do Município de Santa Maria da Serra estabelece as normas que disciplinam a elaboração de projetos e a execução de obras de construção, reconstrução, reforma, ampliação ou demolição, respeitadas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

**Art. 3º.** Qualquer construção ou reforma, de iniciativa pública ou privada somente poderá ser executada após exame, aprovação do projeto, a concessão de licença de construção pela Prefeitura Municipal, de acordo com as exigências contidas neste código e mediante a responsabilidade de profissionais legalmente habilitados.

**§ 1º.** O Código de Obras e Edificações tem como objetivo garantir a observância e promover a melhoria de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto de todas as edificações, orientando os projetos e a execução dos mesmos no Município.

**§ 2º.** Serão permitidas obras de reforma, ampliação e demolição de edificações já existentes, desde que os elementos objeto de alteração atendam as disposições deste Código.

**§ 3º.** No caso de execução, ampliação ou instalação de obra ou de atividade potencialmente causadora de significativo impacto sobre o meio ambiente, será exigida a aprovação dos órgãos ambientais competentes, aprovação esta, baseada em estudo prévio de impacto ambiental, quando assim exigido nos termos constitucionais e da legislação específica.

## **CAPÍTULO II DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

### **SEÇÃO I DO MUNICÍPIO**

**Art. 4º.** A Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra concederá licença aos projetos e fiscalizará sua execução e término, respeitando condições de estabilidade, segurança e salubridade estabelecidas neste código, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência de projeto, execução ou utilização.

**Art. 5º.** O responsável por instalação de atividades que possam ser causadoras de poluição ficará sujeita a apresentar projeto ao órgão estadual que trata de controle ambiental para exame e aprovação, sempre que a Prefeitura Municipal julgar necessário.

**Art. 6º.** Os projetos deverão estar de acordo com esta Lei e a Legislação sobre Zoneamento e Parcelamento do Solo.

**Art. 7º.** Fica obrigada a Prefeitura de Santa Maria da Serra a comunicar ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, quando constatar irregularidades e/ou infrações cometidas pelos profissionais responsáveis pela obra.

### **SEÇÃO II DO PROPRIETÁRIO**

**Art. 8º.** É direito do proprietário do imóvel, neste promover e executar obras, mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura, respeitados os direitos de vizinhança, as prescrições deste Código e Legislação correlata.

**Art. 9º.** O proprietário é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, bem como pela observância das prescrições deste Código e Legislação correlata.

**Art. 10.** Quando houver necessidade de apresentação do título de propriedade, o proprietário responderá civil e criminalmente pela sua veracidade, não implicando sua aceitação, por parte da Prefeitura, em reconhecimento do direito de propriedade.

### **SEÇÃO III DO PROFISSIONAL HABILITADO**

**Art. 11.** Profissional habilitado é o técnico credenciado pelo órgão fiscalizador do exercício profissional, devidamente inscrito no departamento

competente da Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, sempre mediante apresentação de instrumento de mandado, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aquele organismo.

**Art. 12.** É obrigatória a assistência de profissional habilitado na elaboração de projetos, na execução e na implantação de obras.

§ 1º. Para os efeitos deste Código será considerado autor, (dirigente técnico da obra) o profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

§ 2º. Também para os efeitos de consideração, o Dirigente Técnico da Obra é o profissional responsável pela direção técnica das obras, desde seu início até sua total conclusão, responderá por sua correta execução e adequado emprego de materiais, conforme projeto aprovado na Prefeitura e observância das Normas Brasileiras Registradas - NBR.

**Art. 13.** Sempre que houver a substituição do responsável técnico de uma obra, durante a sua execução, deverá o substituído comunicar o fato, através de ofício dirigido à Prefeitura Municipal, relatando o estágio em que a mesma se encontra.

**Parágrafo único.** A seqüência da execução da obra só poderá se dar quando o proprietário ou contratante da mesma requerer a substituição, por escrito, mediante a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de um novo profissional.

### **CAPÍTULO III DOS PROJETOS, LICENÇAS E PRAZOS**

#### **SEÇÃO I DO LICENCIAMENTO**

##### **SUBSEÇÃO I DO CONTROLE DA ATIVIDADE EDÍLICA**

**Art. 14.** A Prefeitura Municipal fará o controle da atividade edilícia através da emissão de:

- I.** consulta prévia, se necessária;
- II.** autorização, se necessário;
- III.** licença de Construção;
- IV.** alvará de Regularização;
- V.** alvará de Demolição;
  
- VI.** visto de Conclusão ou “Habite-se”;
- VII.** licença para mudança de uso.



§ 1º. O Executivo Municipal estabelecerá as cobranças das modalidades acima e outras afins.

§ 2º. As licenças de que tratam os incisos II, III e IV, bem como o projeto aprovado, deverão ser mantidos no local da execução da obra, para efeitos de fiscalização.

§ 3º. Os projetos deverão ser apresentados ao Departamento Municipal de Obras e Urbanismo - DEMOU, contendo os seguintes elementos:

**I.** planta de situação sem escala e localização na escala mínima de 1:500 (um para quinhentos) onde constarão:

**a).** a projeção da edificação ou das edificações dentro do lote, figurando rios, canais e outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais;

**b).** as dimensões das divisas do lote e as dos afastamentos da edificação em relação às divisas e a outras edificações porventura existentes;

**c).** as cotas de largura do logradouro(s) e dos passeios contíguos ao lote;

**d).** indicação da numeração do lote a ser construído e dos lotes confinantes;

**e).** relação contendo área do lote a ser construído e dos lotes vizinhos;

**f).** relação contendo área do lote, área de projeção de cada unidade, cálculo da área total de cada unidade, taxa de ocupação.

**II.** Planta baixa de cada pavimento que comportar a construção na escala mínima de 1:100 (um para cem), determinando:

**a).** as dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagens e áreas de estacionamento;

**b).** a finalidade de cada compartimento;

**c).** os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;

**d).** indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra.

**III.** Cortes, transversais e longitudinais, indicando a altura dos compartimentos, níveis dos pavimentos, altura das janelas e peitoris, e de mais elementos necessários à compreensão do projeto, na escala mínima de 1:100 (um para cem).

**IV.** Planta de cobertura com indicação do caimento na escala mínima de 1:200 (um para duzentos).

**V.** Elevação da fachada ou fachadas voltadas para via pública na escala mínima de 1:100 (um para cem).

§ 4º. Haverá sempre escala gráfica, o que não dispensa a indicação de cotas.

§ 5º. No caso de reforma ou ampliação, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado, de acordo com as seguintes convenções de cores:

- a). cor natural da cópia para as partes existentes e a conservar;
- b). cor amarela para as partes a serem demolidas;
- c). cor vermelha para as partes novas e acrescidas.

§ 7º. Nos casos de projetos para construção de edificações de grandes proporções, as escalas mencionadas neste artigo poderão ser alteradas, devendo, contudo ser consultado previamente o Departamento competente da Prefeitura Municipal.

## **SUBSEÇÃO II DA AUTORIZAÇÃO**

**Art. 15.** A Autorização é documento de solicitação obrigatória, mas de concessão precária, destinado a licenciar uma ocorrência específica, com prazo determinado.

**Art. 16.** A pedido do proprietário, do possuidor ou do profissional, a Prefeitura concederá, a título precário, autorização, através de projeto simplificado, o qual poderá ser revogado quando constatado desvirtuamento do seu objeto inicial.

§ 1º. Dependerão obrigatoriamente de autorização:

- I.** a implantação de edificação transitória;
- II.** a implantação e utilização de canteiro de obras em imóvel distinto daquele da execução das obras objeto da licença;
- III.** avanço de tapumes sobre parte do passeio público;
- IV.** a abertura de gárgulas sob o passeio para escoamento de águas pluviais e o rebaixamento de guias.

§ 2º. O prazo de validade da autorização e de cada renovação dependerá de sua finalidade e não poderá exceder de três (três) meses, a contar da data de comunicação do despacho de deferimento do pedido, excetuando-se canteiro de obras, que dependerá da apresentação do respectivo cronograma.

§ 3º. A renovação da autorização poderá ser expedida mediante despacho do Diretor do Departamento.

§ 4º. As pessoas físicas ou jurídicas que realizarem abertura de gárgulas nas guias ou o rebaixamento de guias sem a autorização, incorrerão em multa.

§ 5º. Se a Prefeitura, por qualquer motivo, tiver necessidade de refazer ou reparar os serviços, bem como levantar as guias rebaixadas, o infrator, além da multa prevista no parágrafo anterior, responderá pelo preço correspondente ao serviço executado e, em sendo o caso, pelo valor das guias danificadas ou que não puderem ser aproveitadas.

### **SUBSEÇÃO III DA CONSULTA PRÉVIA**

**Art. 17.** A Consulta Prévia é procedimento condicional que antecede o início dos trabalhos de elaboração do projeto, devendo o profissional responsável formalizá-la ao setor competente do Município através de formulário próprio.

**Art. 18.** A resposta do Município à Consulta Prévia terá validade de 6 (seis) meses e fornecerá todas as informações necessárias para que o projeto cumpra a Lei de Uso, Ocupação, Parcelamento e Regularização do Solo, a fim de orientar o trabalho do profissional.

### **SUBSEÇÃO IV DA LICENÇA DE CONSTRUÇÃO**

**Art. 19.** A Licença de Construção é documento de solicitação obrigatória, para o qual, a pedido do proprietário ou do possuidor do imóvel, a Prefeitura emitirá a Licença para execução de:

- I.** movimento de terra;
- II.** muro de arrimo;
- III.** edificação nova;
- IV.** reforma;
- V.** reconstrução;
- VI.** substituição;
- VII.** demolição;
- VIII.** ampliação.

§ 1º. O movimento de terra e/ou muro de arrimo, quando vinculados à edificação nova ou reforma, poderão ser aprovados e licenciados pela Licença de Construção da obra principal.

§ 2º. Em havendo nova construção, o Alvará de Demolição poderá ser expedido conjuntamente com a Licença de Construção.

§ 3º. Independem da expedição de licença:

- I. instalação de toldos para a proteção de aberturas;
- II. execução de pequenos reparos que não impliquem na alteração estrutural do prédio e nem alterem a finalidade de utilização;
- III. cobertura de uso residencial para autos, desde que removíveis e não afetem as condições de ventilação e iluminação;
- IV. execução de muros com menos de 03 (três) metros de altura.

**Art. 20.** Para a Licença de Construção serão exigidos:

- I. requerimento solicitando a aprovação do projeto, assinado pelo proprietário devidamente identificado (RG, CPF, endereço);
- II. certidão negativa de tributos;
- III. consulta prévia, quando solicitado;
- IV. 04 (quatro) vias de memoriais descritivos e especificação de uso;
- V. 04 (quatro) vias do projeto completo;
- VI. anotação de Responsabilidade Técnica - ART;
- VII. título de propriedade do terreno ou documento similar;
- VIII. cadastro atualizado do profissional;
- IX. pagamento da Taxa de Licença.

**Art. 21.** A Licença de Construção terá validade de 2 (dois) anos, podendo ser renovada uma única vez.

§ 1º. Caso a obra não tenha sido iniciada no período máximo de dois anos, deverá haver novo processo de aprovação.

§ 2º. A obra será considerada iniciada, a fim de aplicar-se o disposto no parágrafo anterior, quando a fundação estiver totalmente executada.

**Art. 22.** O órgão competente da Prefeitura fará, no prazo máximo de 60 (sessenta dias), o exame detalhado dos elementos que compõem o projeto, devendo as eventuais exigências adicionais decorrentes de esse exame ser feita de uma só vez.

**Art. 23.** A Licença de Construção poderá, enquanto vigente, receber termo aditivo para constar eventuais alterações de dados ou a aprovação de projeto modificativo em decorrência de alteração no projeto original.

**Art. 24.** Não será exigida aprovação de projeto e emissão da Licença de Construção em obras de manutenção e de pequeno porte, tais como:

- I.** execução de abrigos provisórios para a guarda e depósito de materiais em obras previamente licenciadas;
- II.** reparos em fachadas ou no revestimento de edificações, ou reforma de prédios, quando não implicarem em alteração das linhas arquitetônicas;
- III.** muros de divisas com altura inferior que 3 (três) metros;
- IV.** reparos internos e substituição de aberturas;
- V.** substituição de telhas, de calhas e de condutores em geral;
- VI.** limpeza ou pintura externa ou interna de prédios, muros ou grades.

#### **SUBSEÇÃO V DA PARALIZAÇÃO DE OBRAS**

**Art. 25.** Quando uma construção ficar paralisada por mais de noventa dias, o proprietário fica obrigado a proceder à respectiva comunicação ao órgão público e:

- I.** providenciar o fechamento do terreno no alinhamento do logradouro;
- II.** remover andaimes e tapumes, eventualmente existentes, deixando o passeio em perfeitas condições de uso;
- III.** determinar todas as providências necessárias para que a obra não resulte em perigo à segurança pública.

#### **SUBSEÇÃO VI DA MODIFICAÇÃO DO PROJETO APROVADO**

**Art. 26.** Após o licenciamento, as alterações do projeto ficarão condicionadas a autorização da Administração Municipal, devendo o mesmo ser submetido à nova aprovação e, se for o caso, à emissão de nova Licença de Construção.

**Art. 27.** Para as alterações, iniciada ou não a obra, deverá o requerente:

**I.** submeter o projeto alterado à nova aprovação, não sendo devida nova Taxa de Licença para Execução de Obras e nem o pagamento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), se a alteração não implicar em acréscimo de área;

**II.** submeter o projeto alterado a nova aprovação, sendo devida a Taxa de Licença para Execução de Obras e o pagamento do ISSQN sobre o acréscimo da área da obra;

**III.** nos casos em que a alteração pretendida implicar em descaracterização do projeto anteriormente aprovado, deverá o interessado requerer o cancelamento do Alvará de Licença expedido e dar início a novo processo de aprovação, com o recolhimento da Taxa de Licença e do ISSQN sobre a diferença de área a maior, quando for o caso.

## **SUBSEÇÃO VII DO ALVARÁ DE REGULARIZAÇÃO**

**Art. 28.** Para concessão do Alvará de Regularização de edificação será exigida a seguinte documentação:

**I.** requerimento padrão com identificação completa do proprietário;

**II.** projeto técnico completo em 04 (quatro) vias;

**III.** memoriais descritivos e especificação de uso, em 04 (quatro) vias;

**IV.** informações cadastrais e restrições urbanísticas do terreno ou informativo para elaboração do projeto de construção a ser fornecido pela Prefeitura ou projeto de modificação de terrenos ou de cadastramento de glebas;

**V.** anotação de Responsabilidade Técnica - ART pela auditoria do levantamento da obra, incluindo análise da estabilidade e condições de uso da obra;

**VI.** certidão Negativa de Débitos Tributários Municipais.

**Art. 29.** A Prefeitura poderá fornecer Alvará de Regularização para construções executadas clandestinamente, desde que, executadas até a data de promulgação deste Código.

**Art. 30.** A regularização de obras clandestinas ou irregulares, em desconformidade com a legislação vigente, será passível de aprovação nas seguintes condições:

- I. seja comprovado que a obra foi edificada até a data da promulgação da presente lei;
- II. apresente condições mínimas de salubridade;
- III. não tenham sido executadas em áreas *non aedificandi* nem em área de preservação ambiental, ou em qualquer outra proibida;
- IV. não avance os limites do terreno quanto ao alinhamento;
- V. não se encontrem em loteamentos clandestinos ou irregulares;
- VI. apresente uso compatível com a legislação vigente.

### **SUBSEÇÃO VIII DO VISTO DE CONCLUSÃO**

**Art. 31.** O Visto de Conclusão é documento de solicitação obrigatória quando da conclusão da obra licenciada, sendo que nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo Visto de Conclusão.

§ 1º. A vistoria e a emissão do Visto de Conclusão deverá ser requerida pelo proprietário ou pelo profissional técnico responsável, no prazo máximo de trinta dias após a conclusão da obra, anexando, para tanto:

- I. requerimento encaminhado ao Prefeito Municipal solicitando o Visto de Conclusão, xérox da Licença de Construção, no requerimento sugestão da data e hora para a realização da vistoria, no prazo de quinze dias, contados a partir da data do protocolo desse requerimento;
- II. laudo de vistoria de segurança contra incêndios, expedido pelo setor competente do Corpo de Bombeiros, para os casos em que a lei exija um sistema de prevenção contra incêndios.

§ 2º. No ato em que o proprietário da obra requisitar o respectivo Visto de Conclusão, será cobrada a Taxa de Licença, conforme dispõe o Código Tributário do Município.

**Art. 32.** Considera-se obra concluída aquela integralmente executada de acordo com o projeto e adicionalmente os seguintes requisitos:

- I. remoção de todas as instalações do canteiro de obras, entulhos e sobras de materiais;
- II. a execução das instalações prediais tiver sido aprovada pelos órgãos estadual e municipal, ou pelas concessionárias de serviços públicos, conforme o caso;
- III. o passeio do logradouro correspondente ao edifício estiver inteiramente construído, reconstruído ou reparado com material antiderrapante, suportando as canalizações de águas

pluviais sob o mesmo, quando for o caso, podendo reservar área permeável, desde que garanta livre acesso com segurança e não possua obstáculos aos transeuntes;

**IV.** tenha havido a execução de muro de fechamento ou similar, conforme estabelecido em projeto;

**V.** tenha cumprido todos os quesitos constantes para aprovação, mesmo que exigidos por outras unidades municipais.

**Art. 33.** Será concedido Visto de Conclusão Parcial, após vistoria da Prefeitura, unicamente nos seguintes casos, quando se tratar de:

**I.** obra composta de parte comercial e residencial (uso misto), e puder ser utilizada cada parte independentemente da outra;

**II.** mais de uma edificação no mesmo lote;

**III.** edificação em vila, estando seu acesso devidamente concluído;

**IV.** prédio de apartamentos, caso uma parte esteja completamente concluída e pelo menos um elevador funcionando com o respectivo visto, se a unidade em questão estiver acima da quarta laje.

**Art. 34.** Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação não foi construída, aumentada, reconstruída ou reformada de acordo com o projeto aprovado, o responsável técnico, bem como o proprietário, serão autuados de acordo com as disposições deste Código e obrigados a:

**I.** regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas;

**II.** fazer a demolição ou as modificações necessárias para adequar a obra ao projeto aprovado.

**Art. 35.** Após a vistoria, estando às obras em consonância com o projeto aprovado, a Prefeitura fornecerá, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, a contar da data da vistoria, o Visto de Conclusão.

**Art. 36.** Poderão ser aceitas desde que observada a legislação vigente à época do licenciamento inicial da obra, pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado, nem impliquem em divergência superior a 2% (dois por cento) entre as medidas lineares externas ou 5% (cinco por cento) da área construída, constantes do projeto aprovado e as observadas na obra executada, sem prejuízo dos recuos mínimos legais obrigatórios, e pagas as taxas devidas pela área excedente.

**Art. 37.** Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura Municipal e expedido o respectivo "habite-se".

## **SUBSEÇÃO IX DA LICENÇA PARA MUDANÇA DE USO**



**Art. 38.** Toda e qualquer edificação terá seu uso definido pela Licença de Construção.

**Art. 39.** A Prefeitura poderá fornecer licença para mudança de uso de uma edificação a pedido do proprietário ou do possuidor.

§ 1º. Para os pedidos de mudança de uso de uma edificação regularmente aprovada pela Municipalidade, deverá ser apresentado atestado oferecido por profissional habilitado garantindo as condições de uso para a utilização proposta.

§ 2º. Para o caso da edificação não atender às condições mínimas para o uso pretendido, deverá ser solicitada reforma.

## **SEÇÃO II**

### **DA ANÁLISE DE PROCESSOS E PRAZOS PARA DESPACHOS**

**Art. 40.** Em um único expediente poderão ser analisados os diversos pedidos referentes a um mesmo imóvel, bem como anexados os eventuais pedidos de reconsideração ou recurso.

**Art. 41.** Os processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos e necessitarem de complementação da documentação exigida por lei ou esclarecimentos serão objetos de comunicados, a serem retirados no órgão competente da Prefeitura, para que as falhas sejam sanadas pelos interessados.

§ 1º. Os processos serão indeferidos e arquivados caso o "comunique-se" não seja atendido pelo interessado em 30 (trinta) dias.

**Art. 42.** Os prazos máximos para análise e aprovação de projetos, desde que a documentação exigida esteja completa e excluídos os procedimentos especiais são:

**I.** habitação unifamiliar - 30 (trinta) dias úteis para análise resultando no deferimento, indeferimento ou "comunique-se", a contar da data do protocolo do pedido;

**II.** habitação multifamiliar - indústria e conjuntos de edificações- 40 (quarenta) dias úteis para análise resultando no deferimento, indeferimento ou "comunique-se", a contar da data do protocolo do pedido;

**III.** demais projetos - 30 (trinta) dias úteis para análise resultando no deferimento, indeferimento ou "comunique-se", a contar da data do protocolo do pedido.

**Parágrafo único.** Em qualquer situação prevista neste artigo, o prazo sempre será devolvido á administração a contar da apresentação do último documento pelo interessado.

**Art. 43.** Esgotado o prazo estipulado no artigo anterior, estando completa a documentação exigida e sem decisão por parte da Municipalidade quanto à emissão da Licença de Construção, o interessado poderá iniciar as obras pretendidas, através de comunicação de início de obras à Prefeitura, porém sem prejuízo do atendimento a todas as exigências legais.

§ 1º. Caso seja indeferido o pedido da Licença de Construção, a obra deverá ser paralisada de imediato, não cabendo ao Executivo nenhum ônus relativo a esse procedimento.

§ 2º. A interposição de recursos não terá efeito suspensivo, sob pena de a obra ser embargada e aplicados os demais dispositivos previstos na legislação edilícia.

**Art. 44.** No caso de indeferimento, o prazo máximo para pedido de reconsideração de despacho ou recurso será de 1 (um) mês, a contar da data de comunicação do despacho de indeferimento.

**Parágrafo único.** Após o arquivamento da solicitação protocolada, o pedido somente será novamente analisado, mediante o pagamento de novas taxas.

#### **CAPÍTULO IV DAS DEMOLIÇÕES**

**Art. 45.** A demolição de qualquer edificação só poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, através da emissão do Alvará de Demolição.

§ 1º. O requerimento de licença para demolição deverá ser assinado pelo proprietário da edificação a ser demolida;

§ 2º. No pedido de licença para demolição, deverá constar o prazo de execução, o qual poderá ser prorrogado, atendendo solicitação justificada do interessado;

§ 3º. Cópia xérox do projeto arquitetônico se houver;

§ 4º - Fica a critério do Município, caso entender necessário, fixar o horário e medidas de segurança adicionais para a execução das atividades referidas neste artigo.

#### **CAPÍTULO V DAS CONSTRUÇÕES IRREGULARES**

**Art. 46.** Qualquer obra, em qualquer fase sem a respectiva licença estará sujeita a multa, embargo, interdição e demolição.

**Art. 47.** A fiscalização, no âmbito de sua competência expedirá notificações e autos de infração para cumprimento das disposições deste código endereçado ao proprietário da obra ou ao responsável técnico.

**Art. 48.** As notificações serão expedidas apenas para o cumprimento de alguma exigência acessória contida no processo, ou regularização do projeto, obra ou simples falta de cumprimento de disposições deste Código.

**§ 1º.** Expedida a notificação, esta terá o prazo de 15 (quinze) dias para ser cumprida.

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

**Art. 49.** Não caberá notificação, devendo o infrator ser imediatamente autuado quando:

- I.** iniciar obra sem a devida licença da Prefeitura Municipal;
- II.** não cumprir a notificação no prazo regulamentar;
- III.** houver embargo ou interdição.

**Art. 50.** A obra em andamento seja ela reconstrução, reforma ou construção, será embargada, sem prejuízo das multas e outras penalidades, quando:

- I.** estiver sendo executada sem a licença ou alvará da Prefeitura Municipal nos casos em que o mesmo for necessário, conforme previsto na presente Lei;
- II.** for desrespeitado o respectivo projeto;
- III.** o proprietário ou responsável pela obra recusar-se a atender a qualquer notificação da Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra, referente às disposições deste Código;
- IV.** não forem observados o alinhamento e nivelamento;
- V.** estiver em risco sua estabilidade.

**Art. 51.** Para embargar uma obra, deverá o fiscal ou funcionário credenciado pela Prefeitura Municipal lavrar um auto de embargo.

**Art. 52.** O embargo somente será levantado após o cumprimento das exigências consignadas no auto de embargo.

**Art. 53.** O prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado, provisório ou definitivamente, pela prefeitura Municipal, nos seguintes casos:

- I. expor ao perigo a segurança e estabilidade das construções próximas;
- II. obras que estejam em andamento com risco para o público ou para o pessoal da obra.

**Art. 54.** Não atendida a interdição e não realizada a intervenção ou indeferido o respectivo recurso, terá início a competente ação judicial.

## **CAPÍTULO VI DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS**

**Art. 55.** A execução da obra somente poderá ser iniciada depois de aprovado o projeto e expedido o alvará de licença para a construção.

**Art. 56.** Toda e qualquer construção, reforma ou demolição deverá, durante a execução, estar obrigatoriamente protegida por tapumes que garantam a segurança de quem transita pelo logradouro.

**Art. 57.** Os tapumes e andaimes não poderão ocupar mais o que metade da largura do respectivo passeio, deixando a outra parte inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes.

**§ 1º.** A parte livre do passeio não poderá ser inferior a 1,00 m (um metro), exceto em casos especiais em que a largura total do passeio inviabilizar a aplicação deste dispositivo, sendo vedada sua utilização, ainda que temporário como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção, salvo no lado interior dos tapumes que avançarem sobre o logradouro.

**§ 2º.** Os tapumes somente poderão ser colocados após a expedição, pela Prefeitura Municipal, do Alvará de Aprovação e Construção ou do Alvará de Demolição.

**§ 3º.** 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.

**Art. 58.** Enquanto durarem as obras caberá ao responsável técnico adotar as medidas de segurança necessárias para a proteção dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e das vias e logradouros públicos.

## **CAPÍTULO VII DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES E DAS INSTALAÇÕES COMPLEMENTARES**

### **SEÇÃO I DO MOVIMENTO DE TERRA**

**Art. 59.** Será concedida autorização para movimento de terra em terrenos cujas alterações topográficas sejam superiores a 1,00m (um metro) de desnível ou 1.000 m<sup>3</sup> (mil metros cúbicos) de volume de terra modificada ou em terrenos pantanosos ou alagadiços.

**Art. 60.** Qualquer movimento de terra, em área superior a 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), deverá ser executado prevendo o reaproveitamento da camada de solo superficial, com devido controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade, a drenagem, prevenir a erosão e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes.

**§ 1º.** O aterro que resultar em altura superior a 9,00m (nove metros), medidos a partir da conformação original do terreno, ficará condicionado, a partir desta altura, a afastamento mínimo de 3,00m (três metros) no trecho em que ocorrer tal situação.

**§ 2º.** No caso da existência de vegetação de preservação, definidas na legislação específica, deverão ser providenciadas as devidas autorizações junto aos órgãos competentes.

**Art. 61-** Será obrigatória a apresentação de projeto junto ao Órgão Competente da Prefeitura Municipal, para serviços de bota-fora e áreas de empréstimo em glebas de terra, que deverá emitir o Alvará de Aprovação e de Execução.

## **SEÇÃO II DAS FUNDAÇÕES**

**Art. 62.** As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

**§ 1º.** As fundações não poderão invadir o passeio e o leito da via pública.

**§ 2º.** As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos, e sejam totalmente independentes e situadas dentro dos limites do lote.

## **SEÇÃO III DOS ALINHAMENTOS E DOS AFASTAMENTOS**

**Art. 63.** Todos os prédios construídos ou reconstruídos dentro do perímetro urbano deverão obedecer ao alinhamento e ao recuo obrigatório, quando for o caso, fornecidos pela Prefeitura Municipal.

**Art. 64.** Os afastamentos mínimos previstos serão:

**I.** afastamento frontal: 3,00 m (três metros), que poderá ser usado para garagem, aérea coberta ou varanda;

**II.** afastamentos laterais: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando existir abertura lateral para iluminação e ventilação.

#### **SEÇÃO IV DAS PAREDES E PISOS**

**Art. 65.** As paredes tanto externas quanto internas, quando executadas em alvenaria de tijolo comum, deverão ter espessura mínima de 0,10 cm (dez centímetros).

**Parágrafo único.** As paredes de alvenaria que constituem divisões entre economias distintas, e as construídas nas divisas dos lotes deverão ter a espessura mínima de 0,25 cm (vinte e cinco centímetros).

**Art. 66.** As espessuras mínimas de paredes, constantes no artigo anterior poderão ser alteradas, quando forem utilizados materiais de natureza diversa, desde que possuam, comprovadamente, no mínimo, os mesmos índices de resistência, impermeabilidade e isolamento térmico, conforme o caso.

**Art. 67.** As paredes de banheiros, despensas e cozinhas, deverão ser revestidas no mínimo até a altura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de material impermeabilizante, lavável, liso e resistente.

**Art. 68.** Os pisos de banheiros e cozinhas deverão ser impermeáveis e laváveis.

#### **SEÇÃO V DAS COBERTURAS**

**Art. 69.** As coberturas das edificações serão construídas com materiais que possuam perfeita impermeabilidade e isolamento térmico.

**Art. 70.** As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságüe sobre lotes vizinhos ou logradouros.

**Parágrafo único.** Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores, e as águas canalizadas por baixo do passeio.

## **SEÇÃO VI DAS MARQUISES E BALANÇOS**

**Art. 71.** Serão permitidas marquises na testada das edificações desde que:

**I.** todos os elementos estruturais ou decorativos tenham cota inferior à 3/4 (três quartos) da referida largura do passeio;

**II.** nenhum de seus elementos estruturais ou decorativos poderá estar a menos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) acima do passeio público;

**III.** não prejudiquem a arborização e a iluminação pública e não ocultem as placas de nomenclatura e outras de identificação oficial de logradouros;

**IV.** sejam impermeabilizadas e providas de dispositivos que impeçam a queda de água sobre o passeio, com os condutores devendo ser embutidos na parede, comunicando-se com a sarjeta.

**Art. 72.** As fachadas no alinhamento ou as que deles ficarem recuadas em virtude do recuo obrigatório, poderão ser balanceadas a partir do segundo pavimento.

**Parágrafo único.** O balanço a que se refere o “caput” deste artigo não poderá exceder à medida correspondente a  $\frac{3}{4}$  (três quartos) da largura do passeio.

**Art. 73.** Será permitida a colocação de toldos ou passagens cobertas, sobre os passeios e recuos fronteiros a prédios comerciais, desde que não apoiados no passeio.

## **SEÇÃO VII DOS PASSEIOS E MUROS**

**Art. 74.** A Prefeitura Municipal exigirá dos proprietários, a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público, ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública.

**Art. 75.** Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos dotados de meio-fio e pavimentação são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente aos seus lotes.

**Art. 76.** Na implantação dos passeios a que se refere o artigo anterior deverão ser observadas as seguintes exigências:

**I.** os passeios deverão apresentar uma inclinação do alinhamento predial em direção ao meio-fio para escoamento das águas pluviais, de, no mínimo, dois por cento e, no máximo, cinco por cento, e não poderão ser feitas rampas ou outras **construções** que impeçam o livre caminhar.

**II.** a prefeitura determinará em todos os casos, padronização da pavimentação dos passeios por razões de ordem técnicas ou estéticas.

**Parágrafo único.** Quando os passeios se encontrarem em mau estado de conservação, o Município intimará os proprietários a consertá-los, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**Art. 77.** Não havendo atendimento por parte do proprietário, da notificação do disposto nesta seção, a prefeitura, além da aplicação de multa, poderá realizar os serviços direta ou indiretamente, cobrando o custo acrescido de 30% como administração.

**Art. 78.** Fica expressamente proibida a construção de qualquer elemento sobre os passeios, tais como degraus, rampas ou variações bruscas, abaixo ou acima do nível dos mesmos, para darem acesso às edificações ou às áreas de estacionamento de veículos no interior dos lotes, assim como sacadas projeções de portões ou outros avanços de construções.

**Art. 79.** Os terrenos baldios nas ruas pavimentadas deverão ser fechados com muros de alvenaria, ou muretas.

**Parágrafo único.** O fechamento dos terrenos a que dispõe o caput do presente artigo deverá ocorrer observando as respectivas alturas mínimas.

**I.** muro – 1,80 m (um metro e oitenta).

**II.** mureta – 0,50 m. (cinquenta centímetros).

**Art. 80.** Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes.

## **SEÇÃO VIII DAS FACHADAS**

**Art. 81.** É livre a composição das fachadas excetuando-se as localizadas em zonas tombadas, devendo neste caso ser ouvido os órgãos federais, estaduais ou municipais competentes.

## **SEÇÃO IX DOS CORREDORES E RAMPAS**



**Art. 82.** Nas construções de uso coletivo ou comum às escadas ou rampas para pedestres, assim como os corredores, deverão ter a largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) livres.

**Parágrafo único.** Nas edificações residenciais serão permitidas escadas e corredores privados, para cada unidade, com largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros) livres.

**Art. 83.** O dimensionamento dos degraus obedecerá a uma altura máxima (e) de 0,18 m (dezoito centímetros) e uma profundidade mínima (p) de 0,25 m (vinte e cinco centímetros), atendendo a seguinte relação:  $0,60\text{ m} < 2e + p < 0,65\text{ m}$ :

**Parágrafo único.** Não serão permitidas escadas em leque nas edificações de uso coletivo.

**Art. 84.** Nas escadas de uso coletivo sempre que a altura a vencer for superior a 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros), será obrigatório intercalar um patamar de largura mínima igual à largura adotada para a escada.

**Art. 85.** As rampas, para pedestres, de ligação entre dois pavimentos não poderão ter declividade superior a 15% (quinze por cento).

**Art. 86.** As escadas de uso coletivo deverão ser executadas de forma a apresentarem superfície em materiais antiderrapantes.

## **SEÇÃO X DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS**

**Art. 87.** As instalações hidráulicas deverão ser feitas de acordo com as especificações do órgão competente.

**Art. 88.** Todos os prédios são obrigados a dispor de reservatório de água potável com capacidade mínima de 500 (quinhentos) litros.

**Art. 89.** É obrigatória a ligação da rede domiciliar às redes gerais de água e esgoto, quando tais redes existirem na via pública onde se situa a edificação.

**Art. 90.** Enquanto não houver rede de esgoto, as edificações serão dotadas de fossas sépticas afastadas de, no mínimo, 5,00 m (cinco metros) das divisas do lote e com capacidade proporcional ao número de pessoas na ocupação do prédio.

**§ 1º.** Depois de passarem pela fossa séptica, as águas serão infiltradas no terreno por meio de sumidouro convenientemente construído.

§ 2º. As águas provenientes de pias de cozinha deverão passar por uma caixa de gordura, antes de serem lançadas no sumidouro.

§ 3º. As fossas com sumidouro deverão ficar a uma distância mínima de 15,00 m (quinze metros) de raio de poços de captação de água, situados no mesmo terreno ou em terreno vizinho.

## **SEÇÃO XI DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO**

**Art. 91.** Todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando diretamente com o logradouro ou espaço livre dentro do lote para fins de iluminação e ventilação.

**Parágrafo único.** O disposto neste artigo não se aplica a corredores e caixas de escada.

**Art. 92.** Não poderá haver abertura em paredes levantadas sobre a divisa ou a menos de 1.50 m (um metro e cinquenta centímetros) da mesma.

**Art. 93.** Nas paredes situadas junto às divisas dos lotes não podem ser abertas portas ou janelas, e as respectivas fundações não podem invadir o subsolo de lote vizinho.

**Art. 94.** As aberturas para iluminação ou ventilação dos cômodos de longa permanência confrontantes em economias diferentes, e localizadas no mesmo terreno, não poderão ter entre elas distâncias menor que 3,00 m (três metros), mesmo que sejam em um edifício.

**Art. 95.** Nos compartimentos de permanência prolongada consideram-se suficientes para insolação, iluminação e ventilação os espaços livres fechados com área não inferior a 6,00 m (seis metros) e dimensão mínima de 1,50 m (um metro e meio).

**Art. 96.** A área iluminante dos compartimentos deverá corresponder no mínimo:

- I.** nos locais de trabalho e nos destinados a ensino, leitura e atividades similares 1/5 da área do piso;
- II.** nos compartimentos destinados a dormir, estar, cozinhar, comer e em compartimentos sanitários 1/8 (um oitavo) da área do piso com o mínimo de 0,60 m<sup>2</sup>;
- III.** nos demais tipos de compartimentos 1/10 da área do piso com o mínimo de 0,60 m<sup>2</sup>.

**Art. 97.** Os poços de ventilação não poderão em qualquer caso, ter área menor que 1,50 m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados), nem

dimensão menor que 1,00 m (um metro) devendo ser revestidos internamente e visitáveis na base. Somente serão permitidos para ventilar compartimentos de curta permanência.

**Art. 98.** São considerados de permanência prolongada os compartimentos destinados à: dormitórios, salas, comércio, e atividades profissionais.

#### **SEÇÃO IV DAS INSTALAÇÕES PREVENTIVAS CONTRA INCÊNDIOS**

**Art. 99.** As edificações de uso coletivo terão instalações preventivas contra incêndio, de acordo com as regulamentações definidas pelo Corpo de Bombeiros.

#### **CAPÍTULO VIII DAS EDIFICAÇÕES**

##### **SEÇÃO I DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS**

**Art. 100.** O compartimento das edificações para fins residenciais, conforme sua utilização obedecerá às condições de dimensões mínimas estabelecidas neste Código.

**Art. 101.** Os compartimentos não poderão ter áreas e dimensões inferiores aos valores estabelecidos nas normas especificam, para as respectivas edificações de que fazem parte, e quando não previsto nas referidas normas específicas, aos valores abaixo:

**I.** Salas – 8,00 m<sup>2</sup>

**II.** Dormitórios: quando se tratar de:

**a)** um único além da sala: 12,00 m<sup>2</sup>

**b)** dois: 10,00 m<sup>2</sup> para cada um.

**c).** três ou mais: 10,00 m<sup>2</sup> para um deles, 8,00 m<sup>2</sup> para cada um dos demais, menos um, que poderá admitir com 6,00 m<sup>2</sup>

**d).** sala dormitório: 16,00m<sup>2</sup>

**e).** quartos de vestir, quando conjugados a dormitórios: 4,00 m<sup>2</sup>

**III.** Dormitório de empregada 6,00 m<sup>2</sup>

**IV.** Cozinhas 4,00 m<sup>2</sup>

**V.** Banheiros contendo:

- a) bacia sanitária, área de banho com chuveiro e lavatório 2,50 m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 1,20 m;
- b) somente bacia sanitária: 1,20 m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 1,00 m;
- c) bacia sanitária e lavatório: 1,50 m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 1,00;
- d) bacia sanitária e área para banho com chuveiro 2,00 m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 1,00 m.

§ 1º. As portas terão 2,10 m (dois metros e dez centímetros) de altura no mínimo, sendo sua largura viável segundo especificações do “caput”, do artigo.

## **SECÇÃO II DOS EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS**

**Art. 102.** Além de outras disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, os edifícios de apartamentos deverão obedecer as seguintes condições, e possuir:

**I.** local centralizado para depósito e coleta de lixo, com terminal em recinto fechado;

**II.** equipamentos para extinção de incêndio;

**III.** área de recreação, coberta ou não, proporcional ao número de compartimentos de permanência prolongada, possuindo:

- a) proporção mínima de 1,00 m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por compartimento de permanência prolongada, não podendo, porém ser inferior a 50,00 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados);
- b) continuidade, não podendo seu dimensionamento ser feito por adição de áreas parciais isoladas;
- c) acesso através de partes comuns afastadas dos depósitos coletores de lixo e isoladas das passagens de veículos.

## **SEÇÃO III DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS GEMINADAS**

**Art. 103.** Nas residências geminadas, as paredes comuns deverão ser de alvenaria, alcançando a altura da cobertura e com espessura mínima de 0,20 cm (vinte centímetros).

**SEÇÃO IV**  
**DOS BARES, CAFÉS, RESTAURANTES E ESTABELECIMENTOS**  
**CONGÊNERES**

**Art. 104.** Os bares, cafés, restaurantes e estabelecimentos congêneres com área construída total inferior ou igual a 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), além das exigências e dos demais dispositivos desta Lei que lhes forem aplicáveis, deverão ter, no mínimo, um sanitário, sendo que os estabelecimentos com área superior a 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), deverão ter, no mínimo, dois sanitários, dispostos de tal forma que permitam sua utilização pelo público, separadamente para cada sexo.

**SEÇÃO VI**  
**DOS SUPERMERCADOS E ESTABELECIMENTOS CONGÊNERES**

**Art. 105.** Os supermercados, além das exigências desta Lei que lhes forem aplicáveis, deverão ser dotados de:

- I.** entrada especial para veículos, para carga e descarga de mercadorias, separado do acesso destinado ao público;
- II.** no mínimo dois sanitários, separados para cada sexo.

**SEÇÃO VII**  
**DOS LOCAIS PARA COMÉRCIO OU PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

**Art. 106.** Além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas a salas comerciais e a lojas deverão ser dotadas de:

- I.** instalações sanitárias privativas, em todos os conjuntos ou salas com áreas até 50,00 m (cinquenta metros);
- II.** pé-direito mínimo de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) quando da previsão de jirau no interior da loja;
- III.** aberturas de ventilação e iluminação na proporção de no mínimo 1/5 (um quinto) da área do compartimento;
- IV.** reservatório de água de acordo com as exigências do órgão ou concessionária encarregada do abastecimento de água, totalmente independente da parte residencial, quando se tratar de edificações de uso misto;

V. instalações coletoras de lixo, nas condições exigidas para os edifícios de apartamentos, quando tiverem mais de 02 (dois) pavimentos.

**Art. 107.** As lojas agrupadas em conjuntos, galerias, centros comerciais ou *shoppings centers*, além de atender às demais disposições desta Lei a elas aplicáveis, deverão possuir instalações sanitárias coletivas.

## **SEÇÃO VIII DOS PRÉDIOS DE USO MISTO**

**Art. 108.** Os edifícios de uso misto, além de atender as demais disposições desta Lei a eles aplicáveis, deverão possuir acessos independentes a cada uma das atividades, quer residencial, comercial ou de serviços.

**Art. 109.** Nos edifícios em que o pavimento superior for destinado a escritórios, atividades comerciais ou de prestação de serviços, as salas devem satisfazer às exigências de compartimentos de permanência prolongada diurna.

## **SEÇÃO IX DOS CORETOS, PALANQUES E BANCAS DE JORNAIS**

**Art. 110.** O Município poderá autorizar a colocação, nos logradouros públicos, de coretos ou palanques provisórios, destinados a festividades religiosas, cívicas ou de caráter popular.

**Parágrafo único.** Aplica-se aos coretos e palanques as seguintes exigências:

- I. serem aprovados pela prefeitura quanto a sua localização;
- II. deverão ter sua estrutura aprovada pelo órgão competente da Municipalidade mediante a apresentação do Atestado de Responsabilidade Técnica - ART;
- III. não poderão perturbar o trânsito público, nem o escoamento das águas pluviais;
- IV. deverá ser removida dentro das vinte e quatro horas que se seguirem ao encerramento dos festejos, sob pena de o Município efetuar-lo dando ao material removido a destinação que julgar conveniente.

**Art. 111.** As bancas para vendas de jornais e revistas somente poderão ser instaladas nas vias e nos logradouros designados por órgão competente da Municipalidade, de tal modo que não obstruam o trânsito de pedestres.

**Parágrafo único.** As bancas deverão ter seu projeto aprovado por órgão competente da municipalidade.

## **SEÇÃO X DOS POSTOS DE COMBUSTÍVEL**

**Art. 112.** O terreno para instalação de novos postos de serviços e de abastecimento de veículos deverá atender as seguintes condições:

- I.** observância das exigências contidas na Lei de Uso, Ocupação, Parcelamento e Regularização do Solo e na legislação de meio ambiente;
- II.** rebaixamento de meios-fios de, no mínimo, cinquenta por cento do comprimento da testada, sendo que o mesmo não poderá ocorrer no trecho correspondente à curva de concordância das ruas, na distância mínima de três metros;
- III.** deverão existir ralos com grades em todo o alinhamento voltado para o passeio público.

**Art. 113.** Os tanques de combustível deverão guardar afastamento mínimo de 05 (cinco) metros do alinhamento e de 05 (cinco) metros das divisas do terreno.

**Art. 114.** As bombas de abastecimento de veículos leves deverão ser construídas guardando uma distância mínima de 3 m (três metros) do alinhamento predial, observando-se para os demais tipos de veículos o afastamento mínimo de 05 (cinco) metros do alinhamento predial.

## **SEÇÃO XI DOS DEPÓSITOS DE PRODUTOS QUÍMICOS, INFLAMÁVEIS E EXPLOSIVOS**

**Art. 115.** Os depósitos de produtos químicos, inflamáveis e explosivos deverão estar localizados nas zonas estabelecidas pela Lei de Uso, Ocupação, Parcelamento e Regularização do Solo, sendo que os interessados na sua implantação deverão submeter pedido de aprovação das instalações junto à Prefeitura Municipal, que, além das demais normas pertinentes, deverá ser acompanhado dos seguintes elementos:

- I.** planta de localização, na qual deverá constar a edificação, a implantação do maquinário, as canalizações, quando houver, e a posição dos recipientes e dos tanques;
- II.** especificação da instalação, mencionando o tipo de produto químico, explosivo ou inflamável, a natureza e a capacidade dos tanques ou recipientes, os dispositivos de proteção contra incêndio, aparelhos de sinalização, assim como especificação de todo o aparelhamento ou maquinário empregado na instalação.

**Art. 116.** Devido à sua natureza, as edificações e instalações somente poderão ocupar imóvel de uso exclusivo, completamente isolado e afastado de edificações ou instalações vizinhas, bem como do alinhamento dos logradouros públicos.

§ 1º. As edificações ou instalações ficarão afastadas no mínimo:

I. 4,00 m (quatro metros) entre si ou de quaisquer outras edificações e ainda das divisas do lote;

II. 5,00 m (cinco metros) do alinhamento dos logradouros.

§ 2º. Para quantidades superiores a 10.000 kg (dez mil quilogramas) de explosivos ou 100 m<sup>3</sup> (cem metros cúbicos) de produtos químicos e inflamáveis, os afastamentos referidos no parágrafo anterior serão de, no mínimo, 15 (quinze) metros.

§ 3º. As edificações terão cobertura impermeável e incombustível, apresentando vigamento não combustível, serão dotadas de pára-raios e suas canalizações e equipamentos deverão, ainda, atender às normas da ABNT.

§ 4º. No entorno das áreas ocupadas pelos depósitos deverão ser levantados taludes de terra de, no mínimo, 02 m (dois metros) de altura, onde serão plantadas árvores para formação de uma cortina florestal de proteção.

**Art. 117.** O acesso ao estabelecimento será feito através de um só portão, com dimensão suficiente para entrada e saída de veículos, podendo haver um portão adicional, destinado ao acesso de pessoas, localizado junto à recepção ou à portaria.

**Art. 118.** Quando o material puder ocasionar a produção de vapores ou gases e o local for fechado, deverá haver ventilação permanente adicional, mediante aberturas situadas ao nível do piso e do teto, em oposição às portas e janelas.

## **SEÇÃO XII DAS OFICINAS**

**Art. 119.** Além das demais disposições desta Lei, as oficinas deverão atender às seguintes exigências:

I. ter instalações sanitárias adequadas para os empregados;

II. as oficinas de reparo ou conserto de veículos e máquinas deverão dispor de espaço para recolhimento ou espera de todos eles dentro do imóvel, bem como para a execução dos serviços nos mesmos;

III. quando possuírem serviços de pintura, estes deverão ser executados em compartimento próprio, para evitar dispersão de emulsão de tinta, solvente ou outros produtos nos locais vizinhos.

## **SEÇÃO XIII**



## **DOS HOTÉIS E CONGÊNERES**

**Art. 120.** Além de outras disposições deste Código e das demais Leis Municipais, Estaduais e Federais que lhe forem aplicáveis, os estabelecimentos de hospedagem deverão obedecer às seguintes exigências:

- I.** hall de recepção com serviço de portaria;
- II.** entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;
- III.** lavatório com água corrente em todos os dormitórios;
- IV.** instalações sanitárias do pessoal de serviço deverão ser independente e separada das destinadas aos hóspedes;
- V.** local centralizado para depósito de coleta de lixo, com terminal em recinto fechado.

## **SEÇÃO XIV DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS**

**Art. 121.** Para a construção, reforma ou adaptação de prédios para uso industrial, somente será permitida em áreas previamente aprovadas pela Prefeitura Municipal, além das exigências deste Código, deve-se observar o disposto na legislação federal, estadual.

**Art. 122.** As edificações de uso industrial deverão atender além das demais disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, as seguintes circunstâncias:

- I.** terem afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) das divisas laterais;
- II.** terem afastamento mínimo de 5,00 m (cinco metros) da divisa frontal, sendo permitido neste espaço, pátio de estacionamento;
- III.** serem as fontes de calor ou dispositivos onde se concentram as mesmas, convenientemente dotadas de isolamento térmico, e afastadas pelo menos 0,50 m (cinquenta centímetros) das paredes;
- IV.** terem os depósitos de combustíveis, locais adequadamente preparados;
- V.** serem as escadas e os entrepisos de material incombustíveis;
- VI.** terem nos locais de trabalho iluminação natural, através de abertura com a área mínima de 1/5 (um quinto) da área do piso, sendo admitidos lanternins ou “shed”;
- VII.** terem compartimentos sanitários em cada pavimento devidamente separados para ambos os sexos.

**Parágrafo único.** Não será permitido a descarga de esgotos sanitários de qualquer procedência e despejos industriais “in- natura” nas valas coletoras de águas pluviais, ou em qualquer curso d’água.

## **SEÇÃO XV DAS EDIFICAÇÕES INSTITUCIONAIS E DOS PRÉDIOS DE USO PÚBLICO**

### **SUBSEÇÃO I DA ACESSIBILIDADE PARA PORTADORES DE DEFICIÊNCIA**

**Art. 123.** As edificações institucionais ou destinadas ao uso pelo público deverão possuir dispositivos que facilitem o acesso e circulação nas suas dependências a pessoas portadoras de deficiência física, de acordo com a legislação pertinente e normas da ABNT (NBR 9050).

§ 1º. As rampas de acesso para deficientes físicos devem ter piso não escorregadio, corrimão e guarda-corpo.

§ 2º. Cada edifício público ou de uso pelo público deverá conter, pelo menos, um sanitário para cada sexo, adaptado ao uso do deficiente físico, devendo ter área que permita a circulação de cadeira de rodas.

§ 3º. Deverá ser prevista, no mínimo, uma vaga de estacionamento exclusivo para veículos utilizados por pessoas portadoras de deficiência.

### **SUBSEÇÃO II DOS ESTABELECIMENTOS DE ENSINO E CRECHES**

**Art. 124.** As edificações destinadas a escolas, além das disposições desta Lei, deverão atender às seguintes exigências:

**I.** distar, no mínimo, 80 m (oitenta metros) de postos de combustíveis, medidos entre o ponto da instalação do reservatório do combustível e o terreno da escola;

**II.** possuir locais de recreação que, quando cobertos, sejam devidamente isolados, ventilados e iluminados;

**III.** ter instalações sanitárias, observado o seguinte:

**a). masculino:**

1. 01(um) vaso para cada 50 (cinquenta) alunos

2. 01 (um) mictório para cada 25 (vinte e cinco) alunos;
3. 01 (um) lavatório para cada 50 (cinquenta) alunos.

**a). feminino:**

1. 01 (um) vaso para cada 20 (vinte) alunas;
2. 01 (um) lavatório para cada 50 (cinquenta) alunas.

**IV.** ter um bebedouro de água potável para cada setenta alunos;

**V.** ter chuveiros quando houver vestiário para educação física.

**Art. 125.** As salas de aula deverão apresentar as seguintes características:

**I.** pé direito mínimo livre de 3,00 m (três metros);

**II.** área mínima de 15 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados), calculada à razão de 1,50 m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta decímetros quadrados) por aluno;

**III.** não ter profundidade maior que duas vezes a largura e largura inferior a duas vezes o pé direito;

**IV.** os vãos de ventilação e iluminação terão área mínima de um terço da superfície do piso e deverão permitir iluminação natural, mesmo quando fechados;

**V.** a largura mínima dos corredores será de um 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 126.** As escadas, quando necessárias, terão largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), e não poderão desenvolver-se em leque ou caracol.

### **SUBSEÇÃO III DOS LOCAIS DE REUNIÕES E DE ESPETÁCULOS**

**Art. 127.** As edificações destinadas a locais de reunião, além das exigências constantes deste Código, sujeitam-se às seguintes:

**I.** dispor de local de espera para o público com área mínima de 0,5 m<sup>2</sup> (meio metro quadrado) para cada dez pessoas da lotação prevista;

**II.** quando houver guichês para venda de ingresso, estes deverão estar situados de tal forma a evitar filas do público no logradouro;

**III.** as pequenas diferenças de nível existentes nas circulações deverão ser vencidas por meio de rampas, não podendo ser intercalados degraus nas passagens e corredores de saída;

**IV** - as portas de acesso ao recinto deverão distar um mínimo de 3 m (três metros) da entrada da edificação, quando esta se situar no alinhamento dos logradouros;

**V**. as portas de saída abrir-se-ão para fora e serão de ferragem contra fogo e lisas, sem nenhum tipo de saliência ou relevo que possam vir a ferir os usuários;

**VI**. os vãos de entrada e saída deverão ser independentes e ter largura mínima de 2,00 m (dois metros);

**VII**. possuir dispositivos de sinalização das saídas de emergência;

**VIII**. dispor de instalações sanitárias separadas por sexo, de acordo com o cálculo de lotação.

**IX**. receber tratamento acústico que impeçam os ruídos produzidos pelos eventos ou cultos, de serem ouvidos no exterior do local.

**Art. 128.** Os locais citados no artigo anterior, quando destinados à realização de espetáculos, divertimentos ou atividades que tornem indispensável o fechamento das aberturas para o exterior, serão dotados de instalações de ar condicionado.

#### **SUBSEÇÃO IV DOS ESTABELECIMENTOS HOSPITALARES E LABORATÓRIOS**

**Art. 129.** As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e laboratórios de análise e pesquisa devem obedecer às condições estabelecidas pelos órgãos de saúde, bem como às disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, além das seguintes normas:

**I**. possuir, quando couber, sistema de tratamento de esgoto no próprio prédio, que permita o processo de desinfecção dos efluentes antes de serem lançados à rede pública;

**II**. ter local para a guarda do lixo em recinto fechado e independente;

**III**. quando dotadas de elevadores, será necessário que, pelo menos, um deles tenha dimensões que permitam o transporte de maca para adultos.

#### **SEÇÃO XVI DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO**

**Art. 130.** As condições para o cálculo do número de vagas de veículos, serão nas proporções abaixo discriminadas, por tipo de uso das edificações:

**I**. residência uni familiar - 1 (uma) vaga por unidade residencial;

**II**. residência multifamiliar-1 (uma) vaga por unidade residencial;

**III**. supermercado com área superior a 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) - 1(uma) vaga para cada 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de área útil;

**IV.** restaurantes, churrascarias ou similares, com área útil superior a 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados)- 1 (uma) vaga para cada 40,00 m<sup>2</sup> (metros quadrados) de área útil;

**V.** hotéis, albergues ou similares - 01 (uma) vaga para cada 02 (dois) quartos;

**VI.** motéis-1 (uma) vaga por quarto;

**VII.** hospitais, Clínicas e Casas de Saúde -1 (uma) vaga para cada 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil.

**Parágrafo único.** Será considerada área útil para os cálculos referidos neste artigo, as áreas utilizadas pelo público, ficando excluídos: depósitos, cozinhas, circulação de serviço ou similares.

**Art. 131.** A área mínima por vaga será de 15,00 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados), com largura mínima de 3,00 m (três metros).

**Art. 132.** Será permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais, frontais ou de fundos.

**Art. 133.** As áreas de estacionamento que porventura não estejam previstas neste Código serão, por semelhança, estabelecidas pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

## **SEÇÃO XVII DAS EDIFICAÇÕES EM LOTES DE ESQUINA**

**Art. 134.** As edificações construídas no alinhamento em lotes de esquina não poderão terminar em aresta viva, de forma que o encontro das fachadas deverá ser abaulado, satisfazendo um raio mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), ou chanfrado, com as mesmas dimensões.

## **CAPÍTULO X DOS LOTEAMENTOS E ARRUAMENTOS**

### **SEÇÃO I DAS DIRETRIZES E EXIGÊNCIAS PRELIMINARES**

**Art. 135.** Nenhum loteamento ou arruamento poderá ser executado no Município, em desobediência a este Código, mesmo quando situados na Zona Rural.

**Art. 136.** O projeto de loteamento deverá ser submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, obedecidas às diretrizes expedidas, bem como as legislações federais, estaduais e municipais pertinentes.

**Art. 137.** Na zona rural somente será permitido loteamento ou retalhamento de glebas em chácaras e sítios de recreio ou repouso, quando as glebas forem subdivididas em áreas não inferiores a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

**Art. 138.** Fica proibido qualquer tipo de desmembramento de áreas não loteadas, excetuados os casos em que essas façam frente para a via pública e tenha no máximo 06 (seis) lotes de no mínimo 07(sete) metros de frente cada um.

**Parágrafo único.** A Prefeitura não concederá licença para construção de edifícios de qualquer natureza em terrenos desmembrados irregularmente, nos termos deste artigo.

**Art. 139.** Para executar loteamentos ou abertura de vias públicas no Município o interessado deverá apresentar à Prefeitura:

- I. requerimento solicitando as diretrizes e exigências que deverão ser atendidas
- II. escritura de propriedade, inscrita no Registro Geral da Circunscrição Imobiliária;
- III. declaração do proprietário de que a área a ser loteada ou arruada, não está hipotecada com terceiros, ou vinculadas em garantia de dívidas contraídas;
- IV. planta do terreno a lotear ou a arruar, em 4 (quatro) cópias assinadas por profissional legalmente habilitado e registrado na Prefeitura, indicando com exatidão os limites do terreno e os respectivos confrontantes, e sua situação relativa às vias públicas mais próximas existentes;
- V. xérox do registro do profissional no CREA, bem como da última anuidade recolhida ao órgão.

**Art. 140.** As diretrizes e demais exigências serão fornecidas ao interessado no prazo máximo de 90 (noventa) dias pelo Engenheiro responsável pelo Departamento de Obras do Município.

§ 1º. O prazo de validade das diretrizes fornecidas será de 2 (dois) anos, a contar da data de sua expedição.

§ 2º. Vencido o prazo de 2 (dois) anos, deverá solicitar a confirmação das diretrizes, recolhendo aos cofres municipais novos emolumentos.

## **SEÇÃO II**

### **DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO E ARRUEAMENTO**

**Art. 141.** O loteamento ou arruamento somente será aprovado se atendidas as Leis Federais, Estaduais e Municipais pertinentes e as seguintes exigências por parte dos proprietários:

**I.** a obrigatoriedade de implantação sem ônus para o Município de todos os melhoramentos públicos, abaixo discriminados:

**a).** sistema de distribuição domiciliar de água, de acordo com as normas da Sabesp e projeto profissional legalmente habilitado;

**b).** rede de energia elétrica domiciliar, de acordo com projeto aprovado pela *Companhia Paulista de Força e Luz*.

**c).** rede coletora de esgoto sanitário, de acordo com as especificações fornecidas pela Prefeitura e projeto de profissional legalmente habilitado;

**d).** guias, sarjetas e pavimentação asfáltica, de acordo com os padrões estabelecidos pela Prefeitura Municipal.

**II.** os loteamentos ou arruamentos na zona rural ficam obrigados à implantação dos seguintes melhoramentos:

**a).** rede de energia elétrica domiciliar de acordo com o projeto aprovado pela Companhia Paulista de Força e Luz;

**b).** sistema de distribuição domiciliar de água, de acordo com as normas da Prefeitura e projeto de profissional legalmente habilitado.

**Art. 142.** Os projetos de arruamento e loteamento deverão ser apresentados em 4 (quatro) vias, contendo os seguintes elementos técnicos:

**I.** requerimento assinado pelo proprietário do terreno ou seu procurador com poderes para esse fim;

**II.** título de propriedade da área, registrada no Cartório de Registro de Imóveis;

**III.** certidão Vintenária do imóvel, constando estar livre de qualquer ônus ou vínculo;

**IV.** comprovante de pagamento dos tributos municipais dos últimos 5 (cinco) anos, que incidam sobre a área;

**V.** planta geral do imóvel em 04 (quatro) vias, devidamente atualizada em escala 1:1000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos) com curvas de níveis de metro em metro, assinalando as divisas e confrontações, cursos d “água com as suas denominações, bosques, benfeitorias e construções eventualmente existentes, tipos de vegetação existentes, vias oficiais e situação na escala 1:10. 000 ou 1:5. 000, que permita o seu perfeito reconhecimento e localização, assinada por profissional legalmente habilitado”;

- VI.** ser o profissional habilitado inscrito na Prefeitura Municipal de Santa Maria da Serra;
- VII.** memorial descritivo, memorial justificativo contendo as características e as condições urbanísticas do loteamento, e a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos, já existentes no loteamento e adjacências;
- VIII.** perfis longitudinais e transversais de todos os logradouros públicos em escalas horizontais de 1:1000 (um para mil) ou 1:2000 (um para dois mil) e verticais de 1:100 (um para cem) ou 1:200 (um para duzentos);
- IX.** indicação do sistema de escoamento das águas pluviais projetada de galerias pluviais, orçamento e memorial;
- X.** projeto do sistema de distribuição domiciliar de água;
- XI.** projeto da rede coletora de esgoto, bem como projeto sobre o despejo do esgoto;
- XII.** memorial descritivo e justificativo do projeto.

**Art. 143.** O prazo para expedição de diretrizes é de 90 (noventa) dias, a contar da data do protocolo do pedido.

**Art. 144.** Os lotes constantes do projeto de loteamento urbano deverão ter a frente mínima de 7,00 m (sete metros) e 25,00 m (vinte e cinco metros) de fundos com área mínima de 175,00 m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados).

§ 1º. Os lotes de esquina terão as dimensões mínimas de 12,00 m (doze metros) de largura e 20,00 m (vinte metros) de profundidade, sendo que no cruzamento das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo de 9,00 m (nove metros), e passeio mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 2º. Nos cruzamentos esconsos o raio determinado pelo parágrafo anterior poderá sofrer alterações.

**Art. 145.** Não poderão ser arruados terrenos baixos, alagadiços e sujeitos a inundações antes de tomadas as providências para assegurar-lhes o escoamento das águas.

### **SEÇÃO III DAS VIAS CARROÇÁVEIS**

**Art. 146.** As ruas não poderão ter largura total inferior a 14,00 m (quatorze metros), nem leito carroçável inferior a 9,00 m (nove metros), e passeio mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).



§ 1º. mesmo quando as ruas se constituírem em prolongamento de vias públicas com largura inferior, será obrigatório o atendimento do disposto neste artigo

§ 2º. nos loteamentos rurais as via carroçáveis serão determinadas pela Prefeitura Municipal, quando da solicitação das diretrizes.

**Art. 147.** As via de grande comunicação ou avenidas terão a largura mínima de 25,00 m (vinte e cinco metros), com 2 (dois) leitos carroçáveis com largura mínima de 9,00 m (nove metros ) cada um, passeio de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de cada lado e canteiro central de 2,00 m (dois metros).

## **CAPÍTULO XI DAS OBRIGAÇÕES DO LOTEADOR**

**Art. 148.** O imposto de licença para execução de arruamentos e loteamentos é exigido pela permissão outorgada pela Prefeitura.

**Parágrafo único.** Nenhum projeto de arruamento ou loteamento poderá ser aprovado e executado sem o pleno pagamento dos impostos.

**Art. 149.** A aprovação dos projetos e a expedição de licença para lotear ou arruar, seguirá além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, as seguintes exigências:

- I. aprovação do projeto especificado, com as emendas necessárias.
- II. expedição da licença para lotear ou arruar, mencionando as obrigações restantes do loteador;
- III. execução, sob fiscalização da Prefeitura, das obras consideradas indispensáveis à expedição da licença de loteamento ou arruamento, devendo essas obras fazer parte do memorial de aprovação.

**Parágrafo único.** Não será permitida a execução de construção em lotes, sem a necessária existência e adequado funcionamento de toda infraestrutura urbana a ser implantada sob inteira responsabilidade do loteador.

**Art. 150.** Para garantia da execução das obras e serviços previstos nos projetos apresentados a Prefeitura Municipal receberá em caução, lotes de terreno, tanto quantos forem necessários ao valor das obras e serviços, acrescidos de 50% (cinquenta por cento), distribuídos proporcionalmente por quadras, à sua escolha.

**Art. 151.** Se os melhoramentos exigidos de acordo com o disposto neste Código não tiverem sido executados, quando da aprovação do plano de loteamento ou arruamento, o proprietário loteador será obrigado a caucionar a prefeitura,

valor igual ao dobro das despesas a serem realizadas com a implantação dos referidos melhoramentos.

**Art. 152.** A caução nos termos do artigo anterior será determinada pelo Poder Executivo, mediante despacho em processo regular em uma das seguintes modalidades:

**I.** caução em dinheiro, que será depositado na Tesouraria Municipal em conta especial;

**II.** caução em fiança bancária que será devidamente contabilizada pela Prefeitura e arquivada no Cartório de Títulos e Documentos da Comarca;

**III.** caução representada por lotes e/ou áreas do próprio loteador, ou ainda área de propriedade do loteador, mas estranhas ao loteamento, cujo documento será passado em Tabelionato e registrado no Cartório de Registros Imobiliários da Comarca.

§ 1º. Para a caução em lotes e/ ou áreas do próprio loteamento, ou áreas de propriedade do loteador, mas estranhas ao loteamento, seu valor deverá corresponder ao estabelecido neste artigo, tendo como base o plano de vendas do proprietário, ou, em dúvida, a avaliação procedida pela Prefeitura pela tendo como base as últimas transações à vista no setor.

§ 2º. Essas cauções não renderão ao loteador, juros ou correção monetária e serão restituídos 30 (trinta) dias após a apresentação de laudo de vistoria do órgão técnico da Prefeitura, que certificará a conclusão dos serviços, bem como o seu recebimento definitivo.

**Art. 153.** O proprietário do loteamento deverá concluir a execução dos melhoramentos exigidos em até no máximo 4 (quatro) anos, após a aprovação das diretrizes, ou do projeto.

**Art. 154.** No caso do proprietário loteador não realizar as obras determinadas no prazo estabelecido pelo artigo anterior, a Prefeitura transformará a caução em recurso hábil para executá-las.

§ 1º. Ao valor efetivo das obras a executar, a Prefeitura acrescerá 20% (vinte por cento) correspondente à administração dos serviços, além da multa de 100% (cem por cento) sobre o total, que fica neste artigo estabelecida.

§ 2º. Se após a execução de todas as obras exigidas, houver saldo positivo, esse será restituído ao proprietário.

**Art. 155.** No caso de que por qualquer motivo, o valor da caução transformada em recursos não for suficiente para cobrir todas as despesas, o órgão competente municipal, procederá à cobrança da diferença, que o proprietário do loteamento deverá recolher aos cofres municipais, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data do recebimento da notificação, pelo proprietário ou responsável.

**Parágrafo único.** Ultrapassado esse prazo sem que seja efetuado o recolhimento aos cofres municipais do valor do débito, o mesmo será imediatamente inscrito em Dívida Ativa com acréscimos legais, para o procedimento da cobrança judicial.

## **CAPÍTULO XII DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E DE LAZER**

**Art. 156.** Aplica-se ao presente Código, para todo e qualquer loteamento, as disposições Federais que determinam e regulamentam as áreas de recreio e as de preservação permanente.

**Art. 157.** A área mínima reservada para sistema de recreio deverá ser de no mínimo 10% (dez por cento) da área total.

**§ 1º.** Excetua-se a subdivisão de áreas de menos de 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), confinando com terceiros.

**§ 2º.** As áreas de preservação permanente são completamente distintas das áreas dos sistemas de recreio, não sendo incluídas para o cálculo da porcentagem estabelecida neste artigo para o sistema de recreio.

## **CAPÍTULO XIII DA FISCALIZAÇÃO**

**Art. 158.** A fiscalização das obras será exercida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, com o objetivo de:

- I. reprimir a execução de obras não licenciadas;
- I. sanar as irregularidades que se verificarem nas licenciadas.

**Art. 159.** Será considerado infrator, nos termos desta Lei:

- I. aquele que cometer ou concorrer de qualquer modo para a prática de infração;
- II. os encarregados pelo cumprimento do disposto neste Código que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

**Art. 160.** A licença concedida com infração aos dispositivos deste Código será cassada pela autoridade competente, que promoverá a imediata apuração de responsabilidade e aplicará as penalidades cabíveis ao servidor responsável pela outorga.

## **SEÇÃO ÚNICA**

## AS NOTIFICAÇÕES E AUTUAÇÕES

**Art. 161.** Compete à fiscalização do Município notificar e autuar as infrações a esta Lei, endereçando-as ao proprietário da obra e ao responsável técnico.

**§ 1º.** A notificação será expedida visando:

- I. ao cumprimento de alguma exigência acessória contida em processo;
- II. a regularização do projeto, da obra ou de partes deste;
- III. exigir a observância do cumprimento de outras disposições desta Lei.

**§ 2º.** O proprietário da obra e o responsável técnico terão o prazo de sete dias para cumprir a notificação prevista no § 1º deste artigo.

**§ 3º.** Vencido o prazo fixado na notificação, sem que a mesma seja atendida, lavrar-se-á o auto da infração.

**Art. 162.** Não caberá notificação, devendo o infrator ser imediatamente autuado, quando:

- I. iniciar obra sem a Licença de Construção e sem o pagamento dos tributos devidos;
- II. forem falseadas cotas e indicações do projeto ou quaisquer elementos do processo;
- III. as obras forem executadas em desacordo com o projeto aprovado;
- IV. não for obedecido o embargo imposto pelo Município;
- V. decorridos trinta dias da conclusão da obra, não for solicitada a vistoria.

**Art. 163.** O Auto de Infração será lavrado pelo servidor público municipal encarregado da fiscalização ou outro com a mesma competência, em formulário oficial, em 4 (quatro) vias, e deverá conter:

- I. o endereço da obra;
- II. o número e a data da Licença de Construção;
- III. o nome do proprietário e do responsável técnico;
- IV. a descrição da ocorrência que constitui a infração a este Código;
- V. a multa aplicada;
- VI. a intimação para a correção da irregularidade, dentro do prazo firmado;

**VII.** a notificação de defesa dentro do prazo legal;

**VII.** a identificação e assinatura do autuante, do autuado e das testemunhas, quando as houver.

§ 1º. As omissões ou incorreções do auto de infração não acarretam a sua nulidade se do processo constar elementos suficientes para a identificação da infração e do infrator.

§ 2º. No caso da ausência do autuado ou de sua recusa em assinar o Auto de Infração, o autuante fará menção desses fatos no Auto, colhendo a assinatura de pelo menos duas testemunhas.

## **CAPÍTULO XIV DAS PENALIDADES**

**Art. 164.** Aos infratores das disposições desta Lei, sem prejuízo de outras sanções a que estiverem sujeitos, poderão ser aplicadas 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 nos incisos do *caput* deste artigo.

§ 2º. A aplicação das penalidades constantes dos incisos II, III e IV do *caput* deste artigo não afasta a obrigação do pagamento da multa.

## **SEÇÃO I DAS MULTAS**

**Art. 165.** A multa prevista no inciso I do *caput* do artigo anterior terá seu valor definido pelo Código Tributário para os diversos casos de incidência, de acordo com o que segue:

**I.** início da obra sem a Licença de Construção;

**II.** execução da obra em desacordo com o projeto aprovado e licenciado;

- III. inobservância das prescrições sobre andaimes e tapumes;
- IV. falta dos projetos aprovados e da Licença de Construção no local da obra;
- V. obstrução ou deposição de material de construção ou de entulhos em passeios e demais logradouros públicos;
- VI. usar via pública para preparo de concreto ou argamassa;
- VII. por oferecer falsa declaração ou informação quando solicitada pela Prefeitura Municipal para instrução do processo;
- VIII. por falta de comunicação sobre execução de obra que não dependa de licença;
- IX. desobediência ao embargo;
- X. ocupação da edificação sem o Visto de Conclusão;
- XI. falta da solicitação de vistoria por conclusão da obra;
- XII. continuidade da execução da obra depois de vencido o Alvará de Aprovação e Execução, sem a solicitação de prorrogação;
- XIII. continuidade de demolições após vencimento do prazo sem a solicitação de prorrogação.

§ 1º. Na reincidência de uma mesma infração serão aplicadas as multas em dobro.

§ 2º. O prazo para pagamento das multas será de quinze dias, a contar da data da autuação.

§ 3º. O Código Tributário e suas regulamentações definirão os valores para infrações descritas no *caput* deste artigo, sendo que os casos omissos também poderão ser definidos no mesmo diploma legal.

**Art. 166.** A multa será cobrada judicialmente se o infrator se recusar a pagá-la no prazo legal.

**Parágrafo único.** Os infratores que estiverem em débito relativo à multa não paga, não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, participar de licitações, celebrarem contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

## **SEÇÃO II DO EMBARGO DA OBRA**

**Art. 167.** Qualquer edificação ou obra existente seja de reparo, reconstrução, reforma ou construção será embargada sem prejuízo das multas e outras penalidades, quando:

- I.** estiver sendo executada sem a Licença de Construção, nos casos em que a mesma for necessária;
- II.** for desrespeitado o respectivo projeto aprovado;
- III.** o proprietário ou responsável pela obra, recusar-se a atender as notificações da fiscalização municipal;
- IV.** for iniciada a obra sem a responsabilidade de profissional habilitado, matriculado e quite com suas obrigações junto à Prefeitura;
- V.** estiver em risco sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a executa, situação devidamente comprovada por perícia de profissional habilitado;
- VI.** não for observado o alinhamento;
- VII.** estiver sendo executada em loteamento não aprovado pelo Município.

**Art. 168.** Para embargar uma obra, deverá o fiscal ou servidor credenciado pelo Município lavrar o auto de embargo.

**§ 1º.** O embargo somente será levantado após o cumprimento das exigências consignadas no auto do embargo.

**§ 2º.** Se não houver alternativa de regularização da obra, após o embargo seguir-se-á a demolição total ou parcial da mesma.

### **SEÇÃO III DA INTERDIÇÃO**

**Art. 169.** Uma obra ou qualquer dependência da edificação poderá ser interditada, com impedimento de sua ocupação, quando:

- I.** ameaçar a segurança e a estabilidade das construções próximas, situação devidamente comprovada por perícia de profissional habilitado;
- II.** os eu andamento oferecer riscos para o público ou para o pessoal que nela trabalha situação devidamente comprovada por perícia de profissional habilitado;
- III.** for utilizada para fim diverso do declarado no projeto aprovado e este uso não for condizente com o disposto na Lei de Uso, Ocupação, Parcelamento e Regularização do Solo.

**Art. 170.** Constatada a infração que autorize a interdição, o proprietário da edificação será intimado a regularizar a situação num prazo máximo de 90 (noventa dias).

**Parágrafo único.** O prazo estabelecido no *caput* deste artigo não prevalecerá para os casos em que a infração constatada oferecer risco para a segurança dos usuários da edificação, devendo ser estabelecido novo prazo em função do grau de risco apresentado.

**Art. 171.** Não atendida a intimação no prazo assinalado, será expedido Auto de Interdição da Edificação ou da dependência, que permanecerá interdita até a regularização da infração e o pagamento da multa cabível.

#### **SEÇÃO IV DA DEMOLIÇÃO**

**Art. 172.** Será imposta demolição total ou parcial, ressalvado o disposto no artigo seguinte, quando a obra:

- I.** for clandestina, entendendo-se por tal a que estiver sendo executada sem a Licença de Construção;
- II.** for executada em desacordo com o projeto aprovado, nos seus elementos essenciais;
- III.** for julgada com risco de caráter público, e o proprietário não quiser tomar as providências que o Município determinar para a sua segurança;
- IV.** ameace ruína e o proprietário não atender, no prazo fixado pela Prefeitura, a determinação para demoli-la ou repará-la.

**Art. 173.** A demolição não será imposta nos casos dos incisos I e II do artigo anterior, se o proprietário, submetendo ao Município o projeto da construção, demonstrar que:

- I.** a mesma preenche os requisitos regulamentares;
- II** - embora não os preenchendo, sejam executadas modificações que possibilitem, de acordo com a legislação em vigor, o enquadramento da mesma.

**Parágrafo único** - Na hipótese deste artigo, após a verificação da obra e do projeto das modificações, será expedido pela Prefeitura a respectiva Licença de Construção, mediante pagamento prévio da multa e emolumentos devidos.

#### **CAPÍTULO XV DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS IMPOSTAS AOS PROFISSIONAIS**



**Art. 174.** Além das penalidades previstas pela legislação federal pertinente, os profissionais inscritos ou não no Município, ficam sujeitos às seguintes sanções:

**I -** Suspensão da inscrição no Município, pelo prazo de um a seis meses, quando:

- a) apresentarem projetos em evidente desacordo com o local ou falsearem medidas, cotas e demais indicações do desenho;
- b) executarem obras em desacordo com o projeto aprovado;
- c) modificarem os projetos aprovados sem a necessária licença;
- d) falsearem cálculos, especificações e memoriais, em evidente desacordo com o projeto;
- e). acobertarem o exercício ilegal da profissão;
- f). revelarem imperícia na execução de qualquer obra, verificada esta por comissão de técnicos nomeados pelo Chefe do Executivo Municipal;
- g). iniciarem a obra sem projeto aprovado e sem licença;
- h). entravarem ou impedirem o andamento dos trabalhos da fiscalização.

**II.** Suspensão da inscrição pelo prazo de 06 (seis) a 12 (doze) meses, quando houver reincidência na falta que tenha ocasionado suspensão de (01) um a 06 (seis) meses.

**III.** Proibição da inscrição no rol dos contribuintes do município pelo prazo de 01 (um) ano, caso o profissional não seja inscrito.

**Art. 175.** As suspensões serão impostas mediante ofício ao interessado, assinado pelo Prefeito Municipal e pelo responsável do órgão competente da Municipalidade.

**Parágrafo único.** O Município deverá comunicar a infração ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

**Art. 176.** O profissional cuja inscrição ou matrícula estiver suspensa não poderá encaminhar projeto ou iniciar obra de qualquer natureza, nem prosseguir na execução da obra que ocasionou a suspensão, enquanto não findar o prazo desta.

**Parágrafo único.** É facultado ao proprietário concluir a obra embargada, por motivo de suspensão de seu responsável técnico, desde que seja feita a substituição do mesmo.

## **CAPÍTULO XV DOS RECURSOS**

**Art. 177.** Caberá recurso ao Prefeito Municipal, por parte do infrator, no prazo de 15 (quinze) dias, na forma da legislação vigente, após a data da imposição da penalidade.

**Art. 178.** O recurso de que trata o artigo anterior deverá ser julgado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de sua apresentação ou interposição.

**Parágrafo único.** Durante a vigência do prazo de que trata o *caput* deste artigo, fica vedado ao profissional dar seqüência à obra que deu motivo à suspensão.

**Art. 179.** Concluído o processo administrativo, uma vez decorrido o prazo para apresentação da defesa, será o mesmo imediatamente encaminhado à autoridade competente.

§ 1º. Se entender necessário, a autoridade competente poderá determinar a realização de diligência para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar o parecer da Assessoria Jurídica.

§ 2º. Da decisão administrativa a que se refere este artigo será lavrado relatório contendo a decisão final.

**Art. 180.** A decisão definitiva, quando mantiver a autuação, produz os seguintes efeitos, conforme o caso:

- I. autoriza a inscrição das multas em dívida ativa e a subsequente cobrança judicial;
- II. autoriza a demolição do imóvel;
- III. mantém o embargo da obra ou a sua interdição até a correção da irregularidade constatada.

**Art. 181.** Caso o recurso seja julgado favoravelmente ao infrator, serão suspensas as penalidades impostas.

## **CAPÍTULO XVI DOS ATOS DO PODER EXECUTIVO**

**Art. 182.** A decisão do Prefeito é irrecurável e será publicada em jornal utilizado para as publicações ou em veículo de comunicação assim declarado.

## **CAPÍTULO XVII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 183.** Os valores venais dos imóveis urbanos, casas ou terrenos, já existentes ou que venham a ser construído na cidade, poderão ser atualizados anualmente por Decreto do Executivo, conforme previsto na legislação pertinente.

**Art. 184.** A numeração de qualquer prédio ou unidade residencial será estabelecida pela Prefeitura Municipal.

**Parágrafo único.** Os documentos exigidos para o pedido de numeração para o imóvel são:

- I.** requerimento original assinado pelo proprietário;
- II.** cópia do selo do projeto;
- III.** cópia da planta baixa do projeto aprovado;
- IV.** cópia do alvará de licença;
- V.** cópia da escritura do imóvel com data recente ou certidão atualizada do imóvel.

**Art. 185.** É obrigação do proprietário a colocação de placa de numeração que deverá ser afixada em lugar visível.

**Art. 186.** As alterações e regulamentações necessárias à implantação e ajustamento do presente Código, desde que resguardadas as formulações e as diretrizes aprovadas, serão procedidas pelo órgão municipal de planejamento.

**Art. 187.** O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições deste Código.

**Art. 188.** Os prazos previstos neste Código serão contados em dias corridos, excluindo o dia do começo e incluindo o dia do vencimento, salvo disposição em contrário.

**§ 1º.** Considera-se prorrogado o prazo até o primeiro dia útil se o vencimento coincidir com dia feriado, com dia em que não houve expediente no setor competente ou que o expediente tenha sido encerrado antes do horário normal.

**§ 2º.** Os prazos somente começam a contar a partir do primeiro dia útil após a notificação.

**Art. 189.** Os casos omissos no presente Código serão analisados e julgados pelo órgão competente do Município, com base na Legislação municipal, estadual e federal que rege a matéria.

**Art. 190.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

Santa Maria da Serra, 18 de junho de 2008.

**ERCIDIO DONIZETE MARIANO**  
**Prefeito Municipal**

Publicada e registrada em livro próprio da Secretaria da Prefeitura do Município de Santa Maria da Serra, Estado de São Paulo e afixada no quadro de publicações instalado no átrio desta Municipalidade, ao décimo oitavo dia do mês de junho do ano de dois mil e oito.

**ROSANE M. BAPTISTELLA ZANI**  
**Resp. p/ Exp. da Secretaria**

## ANEXO I

### GLOSSÁRIO

**ABNT:** Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**Afastamento ou Recuo:** Distância entre a construção e as divisas do lote em que está localizada, podendo ser frontal, lateral ou de fundos.

**Alinhamento ou Testada:** Linha divisória legal entre lote e logradouro público.

**Alvará de construção:** Documento expedido pela Prefeitura que autoriza uma determinada atividade no lote, sujeita à sua fiscalização.

**Ampliação:** Alteração no sentido de tornar maior a construção.

**Andaime:** Obra provisória destinada a sustentar operários e materiais durante a execução da obra.

**Aprovação de projetos:** Ato administrativo que precede o licenciamento das obras de construção de uma edificação.

**Área Construída:** A soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos de uma edificação.

**Área de Recuo:** Espaço livre e desembaraçado em toda a altura da edificação.

**Área Útil:** Área utilizável de uma edificação, excluídas as paredes.

**Auto de Infração:** é o instrumento descritivo de ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denota o cometimento de irregularidades que constituam infração aos dispositivos da lei.

**Autorização:** Documento expedido pela Prefeitura que autoriza uma determinada atividade no lote, sujeita à sua fiscalização, em caráter precário, por curto período de tempo.

**Balanço:** Avanço da edificação acima do térreo sobre os alinhamentos ou recuos regulares.

**Balcão:** Varanda ou sacada guarnecida de grade ou peitoril.

**Beiral:** Prolongamento do telhado, além da prumada das paredes.

**Certificado de Conclusão ou Habite-se:** Documento expedido pela Prefeitura, autorizando a ocupação de edificação nova ou reformada.

**Cômodo ou Compartimento:** Cada uma das divisões de uma edificação.

**Construção:** é de modo geral, a realização de qualquer obra nova.

**Corredor:** Compartimento de circulação entre as dependências de uma edificação.

**Corrimão:** Peça ao longo e ao lado de uma escada, e que serve de resguardo, ou apoio de quem sobe e desce.

**Croqui:** Esboço preliminar de um projeto.

**Cota:** Número que exprime, em metros ou outra unidade de comprimento, distâncias verticais ou horizontais.

**Declividade:** Relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.

**Demolição:** Deitar abaixo, deitar por terra qualquer construção.

**Divisa:** Linha limítrofe de um lote ou terreno.

**Edícula:** Denominação genérica para compartimento acessório de habitação, separado da edificação principal.

**Elevador:** Máquina que executa o transporte em altura, de pessoas e mercadorias.

**Embargo:** Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

**Escala:** Relação entre as dimensões do desenho e a do objeto real que ele representa.

**Fachada:** Elevação das paredes externas de uma edificação.

**Faixa "non aedificanti":** área de terreno onde não será permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão.

**Fundações:** Parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno.

**Galeria Comercial:** Conjunto de lojas voltadas para passeio coberto, com acesso a via pública:

**Galpão:** Construção constituída por cobertura fechada total ou parcialmente, pelo menos em três de suas faces por meio de paredes ou tapumes, não podendo servir para uso residencial.

**Garagem:** Espaço destinado a estacionamento de veículos.

**Hall:** Dependência de uma edificação, que serve de ligação entre outros compartimentos.

**Índice de Aproveitamento:** Relação entre a área total de construção e a área de superfície do lote.

**Infração:** Violação da lei.

**Interdição:** Ato administrativo que impede a ocupação de uma edificação.

**Lavatório:** Bacia para lavar as mãos, com água encanada e esgoto.

**Licenciamento da Obra:** Ato administrativo que concede licença e prazo para início de uma obra.

**Logradouro Público:** Toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum de população.

**Lote:** Porção de terreno com testada para logradouro público.

**Marquise:** Cobertura em balanço.

**Meio-Fio:** Peça de pedra ou de concreto que separa em desnível o passeio da parte carroçável das ruas.

**Parapeitos:** Resguardo de madeira, ferro ou alvenaria de pequena altura colocada nos bordos das calçadas, terraços e pontes.

**Pára-Raios:** Dispositivo destinado a proteger as edificações contra o efeito dos raios.

**Passeio ou Calçada:** Parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres.

**Patamar:** Superfície intermediária entre dois lances de escada.

**Pavimento:** Conjunto de compartimentos situados no mesmo nível, numa edificação.

**Pé-Direito:** Distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento.

**Profundidade de um Compartimento:** É a distância entre a face que dispõe de abertura para insolação à face oposta.

**Reconstrução:** Construir de novo, no mesmo lugar e na forma primitiva, qualquer obra, em parte ou no todo.

**Recuo:** À distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote.

**Reforma:** Fazer obra que altere a edificação em parte essencial por supressão, acréscimo ou modificação.

**Residências Geminadas:** duas unidades de moradia, dispendo cada uma de acesso exclusivo para o logradouro, com paredes externas total ou parcialmente contíguas ou comuns.

**Sacada:** Construção que avança da fachada de uma parede.

**Saguão:** Parte descoberta, fechada por parede, em parte ou em todo o seu perímetro, pela própria edificação.

**Sarjeta:** Escoadouro, nos logradouros públicos, para as águas de chuva.

**Sobreloja:** Pavimento situado acima do pavimento térreo e de uso exclusivo do mesmo.

**Tapume:** Vedação provisória usada durante a construção.

**Taxa de Ocupação:** Relação entre a área do terreno ocupada pela edificação e a área total do terreno.

**Testada:** É a linha que separa o logradouro público da propriedade particular.

**Unidade de Moradia:** Conjunto de compartimentos de uso privativo de uma família.

**Vestíbulo:** Espaço entre a porta e o acesso à escada, no interior de edificações.

**Vistorias:** Diligência efetuada por funcionários habilitados para verificar determinadas condições das obras.

Santa Maria da Serra, 18 de junho de 2008.

**ERCIDIO DONIZETE MARIANO**  
**Prefeito Municipal**



### **Elementos necessários para a aprovação do projeto arquitetônico da obra**

- a) Planta baixa de cada pavimento que comportar a construção, determinando a destinação de cada compartimento, sua dimensão e sua área;
- b) Elevação das fachadas voltadas para a via pública;
- c) Corte transversal e longitudinal da construção, com as dimensões verticais;
- d) Planta de cobertura com as indicações da inclinação do telhado e do tipo de telhas;
- e) Planta de situação, caracterizando o lote pelas suas dimensões, à distância à esquina próxima, a indicação de, pelo menos, duas ruas adjacentes, a orientação magnética, a posição do meio-fio, dos postes, da arborização e do acesso para veículos no passeio público;
- f) Planta de localização, caracterizando a construção no lote, indicando sua posição em relação às divisas, devidamente cotadas, bem como as outras construções eventualmente existentes no mesmo e a orientação magnética;
- g) Quadro estatístico em local adequado, onde conste:
  - 1. a área do terreno;
  - 2. a área da edificação existente, quando for o caso;
  - 3. a área a ser edificada;
  - 4. a taxa de ocupação;
  - 5. o índice de aproveitamento.

### **Documentação para Aprovação de Projetos**

- a) Requerimento solicitando a aprovação do projeto, acompanhado do título legal de propriedade;
- b) Consulta prévia deferida, quando solicitada;
- c) Certidão negativa de tributos municipais relativamente ao imóvel;
- d) Todos os projetos complementares de conformidade com as normas do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) e demais normas técnicas vigentes;
- e) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de todos os projetos das instalações e da execução da obra;
- f) Projeto de prevenção contra incêndios, aprovado pelo Corpo de Bombeiros, se for o caso;
- g) "Habite-se" da edificação existente ou alvará de licença de obra já iniciada.

**Observações:**

1 - O projeto deverá ser apresentado em quatro jogos completos e todos os seus desenhos e memoriais deverão ser assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico.

2 - Após o exame e a aprovação dos projetos, duas cópias completas dos mesmos serão devolvidas ao requerente, junto com a Licença para Execução de Obras, e a outras duas arquivadas na Prefeitura.

3 - Nas obras de reforma, reconstrução ou ampliação, os projetos serão apresentados com indicações precisas e convencionados, que possibilitem a perfeita identificação das partes a conservar, a demolir e a ampliar.

Santa Maria da Serra, 11 de abril de 2008.

**ERCIDIO DONIZETE MARIANO**  
**Prefeito Municipal**

**JUSTIFICATIVA**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR n.º. 08/2008**  
**De 11 de abril de 2008**

**“Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Santa Maria da Serra, e dá outras providências”.**

Senhor Presidente

Nobres Vereadores

É com a grata satisfação que este Chefe do Executivo encaminha aos nobres Edis o Projeto de lei Complementar que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Santa Maria da Serra estabelecendo as normas que disciplinam a elaboração de projetos, a execução de obras de construção, reconstrução, reforma, ampliação ou demolição, respeitadas as normas Federais e Estaduais relativas à matéria em pauta.

Desta feita, qualquer construção ou reforma, de iniciativa pública ou privada somente poderá ser executada após exame, aprovação do projeto com a referida concessão de licença de construção pela Prefeitura Municipal, de acordo com as exigências contidas neste Código e mediante a responsabilidade de profissionais, servidores municipais, legalmente habilitados que obviamente levarão a efeito a devida fiscalização.

Destarte, medidas adotadas por esta Administração Santamariaserrense consoante ao presente Projeto de Lei Complementar, ensejando otimizar o desenvolvimento físico, econômico e social da área urbana de nosso Município, minimizando, assim, as flagrantes desigualdades econômicas e sociais existentes no espaço urbano, isso porque administrar é antes de tudo, estabelecer prioridades, visionando a eficácia de um profícuo desenvolvimento urbano e provendo acima de tudo o relevante interesse público.

Contudo, o desenvolvimento ordenado desta Urbe, bem como a proteção natural do território de Santa Maria da Serra, certamente influenciará na otimização da qualidade de vida das gerações futuras, é o que clama os seres humanos nos dias de hoje, em todos os cantos do nosso planeta.

Assim sendo, aguarda-se a apreciação pelos nobres Edis da propositura encaminhada, para posterior aprovação da mesma, aproveito o ensejo para reiterar os meus cumprimentos de estima e apreço.

Santa Maria da Serra 11 de abril de 2008.

**ERCIDIO DONIZETE MARIANO**  
**Prefeito Municipal**

