LEI Nº 104 DE 28 DE OUTUBRO DE 1994

Dispõe sobre o Código de Obras do Município de Limeira do Oeste – MG.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Constitui objetivos deste Código:

I – Promover e orientar a melhora dos padrões de segurança, conforto e salubridade das edificações do Município;

II – Regulamentar a atividade de construir no Município, obedecidas as normas federais e estaduais relativas a matéria;

III – Estabelecer as exigências mínimas de segurança, conforto e salubridade das edificações;

IV Regulamentar os procedimentos administrativos municipais relativos à fiscalização da atividade de construir;

Art. 2º. Das de esclarece-se que:

I – ACRÉSCIMO – Aumento de uma edificação em direção horizontal ou vertical;

II – AFASTAMENTO – Menor distância entre a edificação e qualquer das divisas do lote em que se situa;

III – ALA – Parte do edifício que se promulga de um ou de outro lado do corpo principal;

IV – ALINHAMENTO – Linha divisória entre qualquer terreno e a via ou logradouro público;

V – ALVARÁ – Documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obra;

VI – ANDAIME – Armação auxiliar e provisória de madeira ou metal, com estrado, sobre o qual trabalham os operários nas construções;

VII – ANDAR – Qualquer pavimento situado acima do térreo ou de uma sobreloja;

VIII – APARTAMENTO – Unidade autônoma de moradia localizada em edificação residencial multifamiliar;

IX – BAIXA DE CONSTRUÇÃO – Documento expedido pela Prefeitura que habita uma edificação ao uso, após o término de sua obra;

X – BALANÇO – Parte ou elemento da edificação que sobressai do plano de parede;

XI – CASAS GEMINADAS – Reunião de duas unidades residenciais com pelo menos uma de suas paredes em comum, formando conjunto arquitetônico único;

XII – CIRCULAÇÃO – Compartimento de uma edificação destinada à movimentação das pessoas entre outros compartimentos ou entre pavimentos (corredor, escada);

XIII – COMPARTIMENTO – Cada uma das divisões dos pavimentos de uma edificação, cômodo;

XIV – CONJUNTO RESIDENCIAL – Grupo de edificações residenciais unifamiliares, cujos projetos são aprovados e construídos conjuntamente em área urbanizada, especificamente;

XV – DECLIVIDADE – Inclinação de rampas dada pela relação percentual entre a diferença da altura de dois pontos e a sua distância horizontal, representada pela fórmula:

$$d = \frac{h}{L} \times 100$$, onde:

d = declividade da rampa em porcentagem

h = diferença de altura de dois pontos

L = distância horizontal entre dois pontos

XVI – EDIFICAÇÃO – Casa, edifício, construção destinada a abrigar qualquer atividade humana. Classificam-se de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comercial, ou de serviços institucionais e mistos;

XVII – EMBARGO – Ato administrativo Municipal que determina a paralisação de uma obra;

XVIII – EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR OU ISOLADA – Aquela destinada a habitação permanente, correspondente a uma unidade residencial por lote ou conjunto de lotes;

XIX – EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR OU COLETIVA – Aquela que corresponde a mais de uma unidade residencial agrupadas horizontal ou verticalmente e construída em um lote ou conjunto de lotes;

XX – ESPECIFICAÇÃO – Descrição das características de matéria e serviços empregados na construção;

XXI – FACHADA – Qualquer face externa da edificação;

XXII – GALERIA COMERCIAL – Conjunto de lojas cujo acesso e ligação com a via pública se faz através de circulação coberta;

XXIII – HABITE-SE – Documento expedido pela Prefeitura que habilita qualquer edificação ao uso;

XXIV – INSTALAÇÃO SANITÁRIA – Compartimento de qualquer tipo de edificação destinada à higiene pessoal;

XXV – LOGRADOURO PÚBLICO – Área de terreno destinada pela Prefeitura ao uso e trânsito público;

XXVI – LOJA – Compartimento de uma edificação destinada às atividades relativas aos usos comercial e de serviços;

XXVII – LICENCIAMENTO DE OBRA – Ato administrativo Municipal que concede licença e prazo para início e término de uma obra;

XXVIII – LINDEIRO – Limítrofe, que se limita com;

XXIX – LOTE – Parcela de terreno com frente para logradouro público, com divisas definidas em documentos aprovado pela Prefeitura e em condições de receber edificações;

XXX – MARQUIZE – Cobertura saliente na parte externa das edificações;

XXXI – MEIO-FIO – Elemento de definição e arremate entre o passeio e a pista de rolamento de um logradouro;

XXXII – NIVELAMENTO – Regularização de terreno por desaterro das partes altas e enchimento das partes baixas. Determinação das diversas cotas e, conseqüentemente, das altitudes de linhas traçadas no terreno;

XXXIII – PASSEIO – Parte destacada do logradouro público destinada ao trânsito de pedestre;

XXXIV – PAVIMENTO – Cada um dos pisos ou planos horizontais superpostos de uma edificação, podendo cada um deles ter um ou mais compartimentos;

XXXV – PATAMAR – Piso intermediário entre dois lances de escada;

XXXVI – PÉ DIREITO – Distância vertical entre o piso e o teto ou forro de um compartimento;

XXXVII – PISTA DE ROLAMENTO – Parte destacada do logradouro público destinada preferencialmente ao trânsito de veículos;

XXXVIII – PORÃO – Espaço situado entre o terreno e o assoalho de uma edificação ou, ainda compartimento de uma edificação com o piso situado, no todo ou em parte, em nível inferior ao do terreno circundante;

XXXIX – RECUO – Distância entre o limite externo da edificação e a divisa do lote;

XL – REFORMA – obras de reparo, conserto e modificação destinadas a colocar uma edificação em bom estado;

XLI – SOBRELOJA – Parte elevada da loja, caracterizada pelo piso sobreposto ao da loja e pé direito reduzido;

XLII – SUBSOLO – Pavimento ou cômodo de uma edificação situado inteiramente em nível inferior ao do terreno circundante;

XLIII – TAPUME – Vedação provisória dos canteiros de obra visando o seu fechamento e a proteção de transeuntes;

XLIV – TESTADA – Divisa do lote ou da edificação com o logradouro público, que coincide com o alinhamento;

XLV – TETO – Plano superior interno de um compartimento;

XLVI – USO DO SOLO – Apropriação do solo, com edificação ou instalação, destinada as atividades urbanas, segundo as categorias de uso residencial, comercial, de serviços, industrial e institucional;

XLVIII – VISTORIA – Exame efetuado por pessoal técnico da Prefeitura a fim de verificar condições de uma edificação ou obra.

Art. 3º. Qualquer construção ou reforma, de iniciativa pública ou privada, somente poderá ser executada após exame aprovação do projeto, e concessão de licença de construção pela Prefeitura Municipal, de acordo com as exigências contidas neste código e mediante a responsabilidade de profissional legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA e inscrito no Cadastro de Prestação de Serviços no Município.

Art. 4º. Os edifícios públicos deverão possuir condições técnicas-construtivas que assegurem aos deficientes físicos, pleno acesso e circulação nas suas dependências.

Art. 5º. O responsável por instalação de atividade que possa ser causadora de poluição, ficará sujeito a apresentar ao órgão estadual que trata de controle ambiental o projeto de instalação para prévio exame e aprovação, sempre que a Prefeitura Municipal julgar necessário.

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

Art. 7º. Os projetos deverão ser apresentados ao órgão competente da Prefeitura Municipal contendo os seguintes elementos:

I – Planta de situação e localização na escala-mínima de 1:500 (um para quinhentos) onde constarão:

a) A projeção da edificação ou das edificações dentro do lote figurado rios, canais e outro elementos que possam orientar a decisão das autoridades Municipais;
b) As dimensões das divisas do lote e as do afastamento de edificação em relação às divisas e à outra edificação porventura existentes;
c) Orientação do norte magnético;
d) Indicação da numeração do lote a ser construído e dos lotes vizinhos;
e) Relação contendo área do lote, área de projeção de cada unidade e taxa de ocupação.

II – Planta baixa de cada pavimento de construção na escala de 1:50 (um para cinqüenta), determinado:

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 de cortes longitudinais e transversais;

d) Indicação das espessuras de paredes e dimensões externas totais da obra.

III – Cortes, transversal e longitudinal, indicando a altura dos compartimentos, níveis dos pavimentos, alturas das janelas e peitoris, e demais elementos necessários à compreensão do projeto, na escala mínima de 1:50 (um para cinqüenta);

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

V – Elevação de fachada ou fachadas voltadas para a via pública na escala mínima de 1:50 (um para cinqüenta).

Parágrafo Primeiro. Haverá sempre escala gráfica, o que não dispensa a indicação de cotas.

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

I – cor natural da cópia heliográfica para as partes existentes a conservar;

II – cor amarela para as partes a serem demolidas e,

III – cor vermelha para as partes novas acrescidas.

Parágrafo Terceiro. Nos casos de projetos para construção de edificações de grandes proporções, as escalas mencionadas no “caput” deste artigo poderão ser alteradas, devendo, contudo, ser consultado previamente, o órgão competente da Prefeitura.

CAPÍTULO III

DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 8º. Para efeito de aprovação dos projetos ou concessão de licença o proprietário deverá apresentar a Prefeitura Municipal os seguintes documentos:

I – Requerimento solicitando a aprovação do projeto assinado pelo proprietário ou procurador legal;

II – Projeto de arquitetura (conforme especificações do capítulo II deste código), apresentando em 3 (três) jogos completos de cópia heliográfica assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico pela obra, após visto um dos jogos será devolvido ao requerente junto com a respectiva licença, enquanto os demais serão arquivados na Prefeitura.

Art. 9º. As modificações introduzidas em projeto já aprovado deverão ser notificadas à Prefeitura Municipal, que após exame poderá exigir detalhamento das referidas modificações.

Art. 10. Após a aprovação de projeto e comprovado o pagamento das taxas devidas a Prefeitura fornecerá alvará de construção válido por 01 (um) anos, cabendo ao interessado requerer reavaliação.

Art. 11. As obras que por sua natureza exigirem períodos superiores a 01 (um) ano para construção, poderão ampliado a prazo previsto no “caput” deste artigo mediante exame de cronograma pela Prefeitura Municipal.

Art. 12. A Prefeitura terá o prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data de entrega do processo, para se pronunciar quanto ao projeto apresentado.

Art. 13. Sempre que julgar conveniente, poderá a Prefeitura exigir a apresentação de especificações técnicas e cálculos relativos a materiais a serem empregados e elementos construtivos ou a instalação do projeto.

Art. 14. Para as obras em que for empregado o concreto armado ou aço, poderá a Prefeitura exigir a memória de cálculo e detalhes das estruturas e seus elementos componentes.

Art. 15. Dispensa a apresentação de projeto arquitetônico aprovado, para o licenciamento de obras de:

I – Qualquer edificação com área de até 80,00 m^2 (oitenta metros quadrados) situada fora do perímetro urbano e destinada a atividades agropecuárias;

Art. 16. Não é necessário o licenciamento para execução de serviços de:

I – reparos e substituição de revestimentos e muros;

II – impermeabilização de terraços;

III – substituição de telhas danificadas, de calhas e condutores em geral;

IV – construção de muros de divisas com até 2.00 m (dois metros) de altura;

V – limpeza ou pintura externa ou interna de edifícios.

Art. 17. Concedido o licenciamento de uma obra, a Prefeitura expedirá o respectivo alvará, no qual constarão, principalmente:

I – nomes do proprietário, do autor do projeto arquitetônico e do responsável técnico pela execução das obras;

II – endereço e destinação de uso da edificação;

III – código cadastral relativo ao imóvel;

IV – prazo para o início e término da obra.

CAPÍTULO IV

DA EXECUÇÃO DA OBRA

Art. 19. A execução da obra somente poderá ser iniciada depois de aprovado o projeto, expedido o alvará de licença para a construção, demolição ou reforma; feito o alinhamento do terreno; e da colocação de placa do responsável técnico pela obra.

Art. 20. Enquanto durante os serviços de construção, reforma ou demolição, é indispensável a adoção de medidas necessárias à proteção e segurança de trabalhadores, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros.

Art. 21. Cabe ainda ao responsável pela obra cumprir e fazer cumprir as normas oficiais relativas a segurança e higiene do trabalho, da Associação Brasileira de Normas e Técnicas (ABNT), da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) e estabelecer complementação de interesse local, visando a sua aplicação corrente.

Art. 22. Os barrancos e valas resultantes das escavações e movimento de terra com desnível superior 1.20 m (um metro e vinte centímetros) deverão:

I – receber escoamento dimensionamento, segundo as necessidades;

II – dispor de rampas ou escadas para assegurar o rápido escoamento dos trabalhadores;

III – ser contidas por muros de arrimo ou tabules com tratamento compatível para se evitarem deslizamentos;

IV – receber proteção com intempéries, durante todo o tempo que durar a execução dos arrimos ou tabules.

Art. 23. Os proprietários dos lotes vagos serão responsáveis pela construção de arrimos ou outros meios de proteção d cortes e barrancos, sempre que estes oferecerem a possibilidade de erosão ou deslizamento que possam danificar o logradouro público e edificações ou terrenos vizinhos, sarjetas ou canalizações públicas.

Art. 24. As obras de construção, reforma ou demolição, situadas no alinhamento, serão dotadas de tapume executado de material resistente e bem ajustados, com a altura mínima de 2,00 (dois metros) podendo ocupar no máximo a metade da largura do passeio.

Art. 25. Quando os tapumes forem instalados em terrenos de esquina, as placas de nomenclatura das vias serão neles afixadas, nas faces respectivas, de modo bem visível.

Art. 26. Nas obras afastadas do alinhamento, em terrenos situados em vias pavimentadas, será exigido tapume com altura mínima de 1.50 m (um metro e cinqüenta centímetros) montado ao longo do alinhamento.

Art. 27. Uma obra será considerada iniciada assim que estiver com os alicerces prontos.

Art. 28. Deverá ser mantido na obra o alvará de licença juntamente com o jogo de cópias do projeto apresentado à Prefeitura e por ela visado, para apresentação quando solicitado aos fiscais de obras ou a outras autoridades competentes da Prefeitura.

Art. 29. Quando expirar o prazo do alvará e a obra não estiver concluída, deverá ser providenciada a solicitação de uma nova licença, que poderá ser concedida em prazos de 01 (um) ano, sempre após vistoria da obra pelo órgão Municipal competente.

Art. 30. Não será permitida sob pena de multa ao responsável pela obra, a permanência de qualquer material de construção na via pública por tempo maior que o necessário para sua descarga e remoção.

CAPÍTULO V

DA CONCLUSÃO E ENTREGA DA OBRA

Art. 31. Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitalidade, estando em funcionamento as instalações hidro-sanitárias e elétricas.

Art. 32. Procedida a vistoria e constatando que a obra foi realizada em consonância com o projeto obriga-se a Prefeitura a expedir o “habite-se”, no prazo de 15 (quinze) dias a partir da data de entrega do requerimento.

Art. 34. Poderá ser concedido “habite-se” parcial a juízo do órgão competente da Prefeitura.

Parágrafo único. O habite-se parcial poderá ser concedido nos seguintes casos:

I – Quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial e pode cada uma das partes ser utilizadas independente da outra;

II – Quando se tratar de prédio de apartamentos, em que uma parte esteja completamente concluída, e caso a unidade em questão esteja acima da quarta laje é necessário que pelo menos um elevador esteja funcionando e possa apresentar o respectivo certificado de funcionamento;

III – Quando se tratar de mais uma construção feita independentemente, mas no mesmo lote;

IV – Quando se tratar de edificação em vila estando seu acesso devidamente concluído.

Art. 35. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja expedido "habite-se".

CAPÍTULO VI

DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS A EDIFICAÇÃO

SEÇÃO I

DAS FUNDAÇÕES

Art. 36. Os trabalhos de saneamento do solo, quando necessário, deverão ficar a cargo de profissional legalmente habilitado.

Art. 37. Antes do início das escavações e movimentos de terras, o preparo do terreno para a execução de obras se iniciará pela verificação da existência, sob o passeio, de instalações ou redes de serviços públicos e tomadas as providências necessárias para se evitar que elas sejam comprometidas durante as obras.

Art. 38. As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites, indicados nas especificações da ABNT.

Parágrafo 1º. As fundações não poderão invadir o leito da via pública;

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

SEÇÃO II

DAS PAREDES E PISOS

Art. 39. As paredes, tanto externas como internas, quando executadas em alvenaria de tijolos comum, deverão ter espessura mínima de 0,15 (quinze centímetros).

Parágrafo Único. As paredes de alvenaria de tijolos comum que constituírem divisões entre economias distintas, e as construídas nas divisas dos lotes, deverão ter espessura mínima de 0,25 (vinte e cinco centímetros).

Art. 40. As espessuras mínimas de paredes constantes no artigo 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 e acústico, conforme o caso.

Art. 41. É indispensável o uso de matéria incombustível em edificações onde haja aglomerações de pessoas e riscos de incêndio, como o caso de escolas, auditório, cinemas, teatros, estabelecimentos hospitalares e congêneres, indústrias em geral, garagens coletivas e outros.

Art. 42. Nas edificações abrangidas no artigo anterior, o uso de madeira ou outro material combustível, somente deve ser tolerado em esquadrias, parapeitos, revestimentos de pisos, e no caso de construções térreas, na estrutura do forro e da cobertura.

Art. 43. Nos compartimentos destinados à fabricação de produtos alimentícios e de medicamentos, ao preparo, manipulação ou depósito de alimentos, à guarde de drogas, aviamento de receitas medicinais, curativos e à aplicação de injeções, ambulatórios e refeitórios, necrotérios, cozinhas, depósitos de suprimentos alimentares e médicos, copas e lavanderias hospitalares, o piso e as paredes até 2,00 m (dois metros) deverão ser revestidos com material liso, resistente, lavável e impermeável.

Art. 44. As portas deverão obedecer as seguintes larguras mínimas:

I – Quando de uso privativo, a largura mínima será de 0,90 (noventa centímetros);

II – Quando de uso comum ou coletivo, a largura mínima será de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

III – Para as passagens ou corredores de uso comum ou coletivo, com extensão superior a 10,00 (dez metros), a largura mínima exigida para escoamento será acrescida de pelo menos, 0,10 (dez centímetros) por metro de comprimento excedente.

Art. 47. A altura mínima de passagem de uma pessoa sob qualquer elemento da construção, quando usa escada, deve ser 1,90 m (um metro e noventa centímetros).

Art. 48. A largura mínima para o piso de um degrau de escada deve ser de 0,25 (vinte e cinco centímetros).

Art. 49. O número máximo de degraus de um lance de escada sem patamar intermediário, deve ser de 19 (dezenove) degraus, ressaltando que a altura máxima permitida para o degrau é de 0,19 (dezenove centímetros), ou então, a altura máxima que um lance de escada deve alcançar, sem patamar intermediário, deve ser de 3,60 m (três metros e sessenta centímetros), medidos de piso a piso.

Art. 50. As escadas terão largura mínima de 0,90 (noventa centímetros).

Art. 51. Nas edificações para o trabalho e nos prédios de apartamento sem elevador, a largura mínima das escadas será de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Art. 52. Nas escadas de uso secundário ou eventual, a largura pode ser reduzida até um mínimo de 0,60 (sessenta centímetros).

Art. 53. As escadas que atendem a mais de 02 (dois) pavimentos deverão ser incombustíveis, não se permitindo também, nesse caso, escadas metálicas e de caracol.

Art. 54. A existência de elevador em uma edificação, não dispensa a construção da escada e respectivas medidas mínimas estabelecidas no código.

Art. 55. As escadas podem ser substituídas por rampas, desde que ambas guardem as mesmas larguras mínimas estabelecidas e as rampas tenham acabamento anti-derrapante no piso e declividade inferior a 12% (doze por cento).

Art. 56. As declividades compatíveis com o tráfego especial como macas, carros de alimentos, etc., devem ser adequadas à natureza de sua atividade.

Art. 57. É obrigatório o uso de elevador nas edificações que tenham mais de 0,9 m (nove metros) de desnível entre o piso de entrada e o piso do último pavimento.

Art. 58. É obrigatório o uso de elevador nas edificações que tenham mais de 11,50 (onze metros e cinqüenta centímetros) de desnível, medidos do piso da garagem até o piso do pavimento útil mais distante.

Art. 59. A determinação do número de elevadores, o cálculo de tráfego e demais características técnicas, devem obedecer às normas da ABNT.

Art. 60. Toda edificação onde se reúnam grande número de pessoas deverá ter instalação preventiva e de combate a incêndios, de acordo com a CLT e normas da ABNT.

SEÇÃO IV

DAS FACHADAS

Art. 61. É livre a composição das fachadas, excetuando-se as localidades em zonas tombadas devendo neste caso, ser ouvido o órgão federal, estadual ou municipal competente.

SEÇÃO V

DAS COBERTURAS

Art. 62. As coberturas das edificações serão construídas com materiais que possuam perfeita impermeabilidade e isolamento térmico.

Art. 63. 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 BALAÇOS

Art. 64. A construção de marquise na testada de edificações construídas no alinhamento não poderão exercer a ½ (metade) da largura do passeio.

Parágrafo 1º. Nenhum de seus elementos estruturais ou decorativos poderá estar a menos de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) acima do passeio público.

Parágrafo 2º. A construção de marquises não poderá prejudicar a arborização e a iluminação pública.

SEÇÃO VII

DOS MUROS, CALÇADAS E PASSEIOS

Art. 65. A Prefeitura poderá exigir 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 lotes que possa ameaçar a segurança pública.

Art. 66. Os terrenos baldios nas ruas pavimentadas deverão ser fechados no alinhamento com muros ou cercas vivas.

Art. 67. Os muros exigidos deverão ter a altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) nas divisas laterais e de fundos, e máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) no alinhamento da via pública, sejam em lotes edificados ou não.

Art. 68. Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados ou adotados de mio-fio, são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes.

Art. 69. Os passeios deverão apresentar de modo geral, uma declividade de 2% (dois por cento) do alinhamento ao meio-fio, para o escoamento das águas pluviais, além de pavimentação que não produza escoregamentos (antiderrapante).

Art. 70. A pavimentação dos passeios não poderá apresentar degraus ou outras saliências que impeçam ou ameacem o tráfego normal de pedestres.

SEÇÃO VIII

DOS COMPARTIMENTOS, ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 71. Todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando-se diretamente para espaço aberto exterior, para fins de iluminação e ventilação.

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

Art. 72. Os compartimentos são classificados em:

I – De permanência prolongada;

II – De utilização transitória;

III – De utilização especial;

Art. 73. São classificados como de permanência prolongada, os compartimentos de uso definido, habitáveis e destinados a atividades de trabalho, repouso e lazer e que exigem permanência confortável por tempo longo ou indeterminado, tais como: indústrias, lojas, escritórios, consultórios, dormitórios, sala de estar, de jantar, de visitas, de jogos, de costura, de estudos, cozinhas, copas e outros similares.

Art. 74. São classificados como de utilização transitória aqueles compartimentos de uso definido, ocasional ou temporário, caracterizando espaços habitáveis de permanência confortável, por tempo determinado, tais como: vestíbulos, corredores, passagens, halls, caixas de escadas, banheiros, sanitários, vestiários, despesas, depósitos e outros similares.

Art. 75. São compartimentos de utilização especial aqueles que, pela sua destinação, não se enquadram nos dois anteriores.

Art. 76. Os compartimentos de permanência prolongada deverão ter:

I – Área mínima de 6,00 m^2 (seis metros quadrados);

II – Ter forma tal que permita a inscrição de um círculo de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de diâmetro.

Art. 77. Os compartimentos de utilização transitória deverão ter:

I – Área mínima de 1,50 m^2 (um metro e cinqüenta centímetros quadrados);

II – Ter forma tal que permita a inscrição de um círculo de 0,80 (oitenta centímetros) de diâmetro.

Art. 78. Os compartimentos de utilização especial deverão ter suas características adequadas à sua função específica, garantindo condições de segurança e de habilidade que exigem permanência do homem.

Art. 79. Somente será permitida a subdivisão de qualquer compartimento nos casos em que se mantiverem as condições de área mínima e de forma, aqui estabelecidas, nos compartimentos resultantes.

Art. 80. Os cômodos de permanência prolongada, deverão ter, no mínimo, um pé-direito de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) e os de utilização transitória deverão ter pé-direito mínimo de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros).

Art. 81. O total da área das aberturas destinadas a iluminação e ventilação de um compartimento, se relaciona com a área de seu piso e não poderá ser inferior a:

I – 1/6 (um sexto) da área do piso do compartimento de permanência prolongada;

II – 1/8 (um oitavo) da área do piso do compartimento de utilização transitória ou especial.

Art. 82. A área das aberturas destinadas à iluminação e ventilação de um compartimento, através de varanda, será calculada considerando-se a soma das áreas dos respectivos pisos.

Art. 83. Para efeito de ventilação dos compartimentos as aberturas deverão ser dotadas de dispositivos que permitem a renovação do ar em pelo menos 50% (cinqüenta por cento) da área exigida para iluminação.

Art. 84. Em nenhum caso a área da abertura destinada a iluminar qualquer compartimento deverá ser inferior a 0,20 m^2 (vinte decímetros quadrados).

Art. 85. Os espaços externos capazes de iluminar e ventilar são áreas descobertas que devem atender a condições mínimas quanto à suas formas e dimensões, classificando-se como áreas abertas e fechadas.

Art. 86. A área aberta atenderá às seguintes características:

I – Ter como um de seus lados o alinhamento do lote;

II – Permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros);

III – Permitir a partir do primeiro pavimento acima do térreo a inscrição de um círculo cujo diâmetro D, em metros, é dado pela fórmula D = H/10 + 1,50m, em que H é a distância em metros, do piso do último pavimento ao piso do segundo pavimento iluminado e ventilado pela área.

Art. 87. A área fechada atenderá às seguintes características:

I – Apresentar uma superfície medindo, no mínimo 10.000m^2 (dez metros quadrados);

II – Permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 2,00m (dois metros);

III – Permitir a partir do primeiro pavimento, acima do térreo a inscrição de um círculo cujo diâmetro D, em metros, é dado pela fórmula D = H/6 + 2,00m, em que H é a distância, em metros do piso do segundo pavimento ao piso do segundo pavimento iluminado e ventilado pela área;

IV – Os compartimentos de permanência prolongada somente poderão ser iluminados e ventilados através de área aberta;

V – Somente compartimentos de utilização transitória poderão ser iluminados e ventilados através de áreas fechadas.

SEÇÃO IX

DOS ALINHAMENTOS E DOS AFASTAMENTOS

Art. 88. Todos os prédios construídos ou reconstruídos dentro do perímetro urbano deverão obedecer ao alinhamento e ao recuo obrigatório, fornecidos pela Prefeitura.

Art. 89. Os afastamentos mínimos previstos serão:

I – Afastamento mínimo de 3,00m (três metros) de alinhamento frontal do terreno, ou então, ser construído neste alinhamento;

II – Afastamento nas laterais e no fundo: 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) quando existir abertura para iluminação e ventilação.

SEÇÃO X

DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS

Art. 90. Toda edificação deverá dispor de instalação sanitária, situada no seu interior, ligada à rede pública de esgoto, quando houver, ou a fossa séptica adequada. E abastecida de água, pela rede pública, ou por outro meio permitido.

Art. 91. As fossas sépticas deverão ser afastadas de, no mínimo, 3,00m (três metros) das divisas do lote.

Parágrafo Único. As fossas sépticas deverão ficar a uma distância mínima de 10,00m (dez metros) de raio de poço de captação de água, situados no mesmo terreno ou em terrenos vizinhos.

Art. 92. Toda edificação onde se reúna grande número de pessoas deverá ter instalações e aparelhos sanitários proporcionais ao número de usuários, obedecidas as normas previstas na ABNT e na CLT.

Art. 93. Os compartimentos de instalações sanitárias não terão aberturas diretas para cozinhas ou para qualquer compartimento onde desenvolva processos de preparo e manipulação de medicamentos e de produtos alimentícios.

CAPÍTULO VII

DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 94. Entende-se por residência ou habitação a edificação destinada exclusivamente ao uso residencial.

Art. 95. Cada unidade residencial é caracterizada pela reunião de pelo menos três compartimentos destinados a sala-dormitório, a cozinha e a instalações sanitárias.

Art. 96. As edificações residenciais são normalmente identificadas como:

I – Residencial unifamiliar, que corresponde a uma unidade residencial construída em um lote ou conjunto de lotes;

II – Residencial multifamiliar, que corresponde a mais de uma unidade residencial agrupadas horizontalmente (casas germinadas e em fila ou verticalmente (prédio de apartamentos)) em edificação construída em um lote ou conjunto de lotes;

III – Conjunto residencial, que corresponde a grupos de edificações residenciais unifamiliares e ou multifamiliares, cujos projetos são aprovados e construídos conjuntamente em áreas urbanizadas especificamente.

Art. 97. As edificações residenciais multifamiliares deverão dispor de portaria localizada no acesso às unidades residenciais com dispositivos ou local destinados à coleta e encaminhamento do lixo residencial.

Art. 98. As edificações destinadas ao uso residencial, unifamiliar ou multifamiliar, somente poderão estar anexas a compartimentos destinados aos usos de comércio e serviços, nos

casos em que a natureza das suas atividades não prejudique a segurança, o conforto e o bem-estar dos moradores e disponham de acesso independente para esses usos.

CAPÍTULO VIII

DAS EDIFICAÇÕES PARA O TRABALHO

Art. 99. As edificações para o trabalho abrangem aquelas destinadas aos usos industrial, comercial, institucional e de serviços e que, além do que é regulamentada neste código, deverão atender às normas e exigências quanto à segurança, à higiene e ao conforto nos ambientes de trabalho, da CLT e da ABNT.

Art. 100. Nas edificações destinadas as indústrias, os compartimentos deverão atender ao seguinte:

I – Ter pé-direito mínimo de 3,20m (três metros e vinte centímetros) quando tiverem área superior a 75m^2 (setenta e cinco metros quadrados);

II – Ter assegurada a sua incomunicabilidade direta com instalações sanitárias;

III – Quando destinadas a equipamentos e instalações em que se produza ou concentre calor, deverão ser dotadas de isolamento térmico e permitir um afastamento mínimo de 1,00 (um metro) do teto ou das paredes, para essas fontes de calor. Esse afastamento mínimo será de 1,50 (um metro e cinqüenta centímetros) quando houver pavimento superposto ou a parede pertencer a edificação vizinha.

Art. 101. Nas edificações destinadas ao comércio e ou serviços os compartimentos deverão atender ao seguinte:

I – Ter pé-direito mínimo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) quando sua área não exceder a 25,00m^2 (vinte e cinco metros quadrados);

II – Ter pé-direito mínimo de 4,00m (quatro metros) quando sua área exceder a 75,00m^2 (setenta e cinco metros quadrados);

III – Ter pé-direito mínimo de 3,20m (três metros e vinte centímetros) quando sua área não exceder a 75,00m^2 (setenta e cinco metros quadrados);

IV – Ter as portas de acesso com largura mínima de 3,00m (três metros) quando sua área exceder de 250,00m^2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados);

V – Ter instalações privativas separadas para cada sexo quando a sua área exceder de 75,00m^2 (setenta e cinco metros quadrados).

Art. 102. As galerias comerciais terão pé-direito mínimo de 4,00m (quatro metros) é largura mínima medindo 4,00m (quatro metros) ressaltando o conteúdo do art. 46º, inciso III.

Art. 103. As lojas que tenham seu acesso direto com galerias terão, no mínimo área de 15,00m^2 (quinze metros quadrados) e pé direito de 4,00m (quatro metros), podendo ser iluminadas artificialmente e ventilada pela galeria.

Art. 104. As lojas destinadas a açougue, peixarias e estabelecimentos congêneres, deverão dispor de chuveiros, na proporção de um para cada 15 (quinze) empregados ou fração.

Art. 105. As edificações destinadas a escritórios, consultórios, estúdios de atividades profissionais e similares terão instalações sanitárias privativas por sala, ou conjunto de instalações sanitárias separadas por sexo na proporção de um vaso e um lavatório, para cada 10 (dez) salas ou 400,00m^2 (quatrocentos metros quadrados) de área construída ou fração, por pavimento.

CAPÍTULO IX

DAS EDIFICAÇÕES PARA FINS ESPECIAIS

Art. 106. As edificações para fins especiais abrangem aquelas destinadas às atividades escolares, aos sérvios de saúde em geral, asilos, orfanatos, albergues, hotéis, cinemas, teatros, auditórios, garagens coletivas e construções especiais e, além do que é regulamentado neste código, deverão atender às normas e exigências quando a segurança, higiene e conforto nos ambientes de trabalho da CLT e da ABNT.

Art. 107. As edificações escolares deverão atender ao seguinte:

I – As salas de aula deverão medir no mínimo 15,00 m^2 (quinze metros quadrados) e guardar a relação de 1,00m^2 (um metro quadrado) por aluno, no mínimo;

II – As salas de aulas de aulas serão dotadas de aberturas que garantam a ventilação permanente através de, pelo menos 1/3 (um terço) de sua superfície e que permitam a iluminação natural, mesmo estando fechadas;

III – Dispor de locais para recreação cobertos e descobertos;

IV – Ter instalações sanitárias separadas por sexo;

V – as instalações sanitárias destinadas aos alunos do sexo masculino deverão ter, no mínimo, um vaso sanitário e um lavatório para cada 50 (cinqüenta) alunos e um mictório para cada 25 (vinte e cinco) alunos;

VI – As instalações sanitárias destinadas às aulas deverão ter no mínimo um vaso sanitário para cada 20 (vinte) alunas e um lavatório para cada 50 (cinqüenta) alunas;

VII – Ter bebedouro para cada 40 (quarenta) alunos.

Art. 108. As edificações destinadas a hospitais e a serviços de saúde, em geral, deverão estar de acordo com as normas e padrões de construção e instalações de serviços de saúde

estabelecidas pela Lei Federal nº. 6.229, de 17 de julho de 1975 e respectivos decretos e portarias, bem como as normas da ABNT.

Art. 109. As edificações destinadas a asilos, orfanatos, albergues e congêneres deverão atender ao seguinte:

I – Os dormitórios coletivos deverão ter área mínima de 9,00m^2 (nove metros quadrados), acrescidos de 4,00m^2 (quatro metros quadrados) por leito excedente;

II – Ter instalações sanitárias com banheira e chuveiro, lavatório e vaso sanitário, na proporção de 1 (um) conjunto para cada 10 (dez) internados.

Art. 110. As edificações destinadas a hotéis e congêneres, além das exigências deste Código, deverão atender as normas e exigências da CLT e ABNT, quanto à segurança, higiene e conforto nos ambientes de trabalho.

Art. 111. As edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros e simuladores deverão atender as seguintes disposições especiais:

I – Ter vãos de ventilação efetiva cuja superfície não seja inferior a 1/10 (um décimo) da área do piso;

II – Ter instalações sanitárias separados para cada sexo, guardando as seguintes proporções mínimas, em relação a lotação máxima;

a) Para o sexo masculino, um vaso e um lavatório para cada 500 (quinhentos) lugares ou fração, e um mictório para cada 250 (duzentos e cinqüenta) lugares ou fração;
b) Para o sexo feminino, um vaso e um lavatório para cada 500 (quinhentos) lugares ou fração.

III – As portas terão a mesma largura dos corredores, medindo no mínimo 1,50 (um metro e cinqüenta centímetros) e as saídas da edificação medirão um total correspondente a 10cm (dez centímetros) por 10 (dez) lugares ou fração e se abrirão de dentro para fora;

IV – As circulações principais que servem a diversos setores de poltronas da sala de espetáculos terão largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e as secundárias de 1,00m (um metro);

V – As circulações de acesso e escoamento do público, externa a sala de espetáculos, terão largura mínima de 3,00m (três metros) sendo acrescidas de 10cm (dez centímetros) para cada 20 (vinte) pessoas ou fração excedente da lotação de 100 (cem) lugares;

VI – As escadas terão largura mínima de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) sendo acrescidas de 10cm (dez centímetros) para cada 20 (vinte) pessoas ou fração excedente da lotação de 100 (cem) lugares;

VII – As escadas não poderão ser desenvolvidas em leque ou caracol;

VIII – As escadas destinadas a vencer alturas superiores a 2,50 (dois metros e cinqüenta centímetros) terão patamares, cujo comprimento médio medirá 1,20 (um metro e vinte centímetros);

IX – As rampas destinadas a substituir escadas terão largura igual à exigida para estas, declividade menor ou igual a 10% (dez por cento) e seu piso será antiderrapante;

X – As poltronas das salas de espetáculos serão distribuídas em setores, contendo no máximo 250 (duzentos e cinqüenta) poltronas separadas por circulações que servirão no máximo a 08 (oito) poltronas de cada lado;

XI – Ter sala de espera contigua à sala de espetáculos, medindo no mínimo 10,00m^2 (dez metros quadrados) para cada 50 (cinqüenta) lugares ou fração, da lotação máxima prevista.

CAPÍTULO X

DAS CONSTRUÇÕES ESPECIAIS

Art. 112. As chaminés serão localizadas de tal maneira que o fumo, fuligem, odores ou resíduos que possam expelir não incomodem os vizinhos, exigindo-se a instalação de dispositivos que evitem tais inconvenientes, quando necessário.

Art. 113. As chaminés, torres e reservatórios elevados deverão guardar das divisas do alinhamento do terreno o afastamento mínimo de 1,50 (metro e cinqüenta centímetros) ou 1/5 (um quinto) de sua altura, quando ultrapassar a 10,00m (dez metros).

Art. 114. Na execução de chaminés, torres e reservatórios elevados deverão ser observadas as normas técnicas estabelecidas pela ABNT.

Art. 115. As piscinas em geral terão as paredes e fundo revestidos com material resistente, liso, lavável e impermeável e, quando se destinarem ao uso coletivo, possuírem aparelhamento para tratamento e renovação de água.

Art. 116. As garagens coletivas deverão obedecer as seguintes especificações:

I – Ter pé-direito de no mínimo 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e sistema de ventilação permanente;

II – Os vãos de entrada devem ter largura mínima de 3,00 (três metros) e, quando comportarem mais de 50 (cinqüenta) veículos, deverão ter, pelo menos, dois vãos de entrada;

III – Cada vaga de estabelecimento deverá ter largura de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e comprometimento mínimo de 5,00m (cinco metros);

IV – O corredor de circulação dos veículos deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros) ou 5,00m (cinco metros), quando as vagas de

estacionamento formarem, em relação aos mesmos ângulos de 30° (trinta graus), e 45° (quarenta e cinco graus) ou 90° (noventa graus) respectivamente.

CAPÍTULO XI

DAS CONSTRUÇÕES DE POSTOS DE ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS

Art. 117. Além de outros dispositivos deste código que lhes forem aplicáveis, os postos de abastecimento de veículos estarão sujeitos aos seguintes itens:

I – Apresentação de projetos detalhados dos equipamentos e instalações;

II – Construção em materiais incombustíveis;

III – Construções de muros de alvenaria de 2,00m (dois metros) de alturam separando-o das propriedades vizinhas;

IV – Construção de instalações sanitárias franqueadas ao público, separadas para ambos os sexos.

Parágrafo Único. As edificações para os postos de abastecimentos de veículos, deverão ainda observar as normas concernentes à legislação vigente sobre inflamáveis.

CAPÍTULO XII

DAS CONSTRUÇÕES CLANDESTINAS

Art. 118. As construções clandestinas, para as quais não tenha a Prefeitura concedido licenciamento, poderão ter sua situação regularizada perante o Município, desde que a edificação não contrarie os dispositivos essenciais da legislação, constando em vistoria.

CAPÍTULO XIII

DAS PENALIDADES

Art. 119. Qualquer obra, em qualquer fase, sem a respectiva licença estará sujeita a multa, embargo, interdição e demolição.

Art. 120. A fiscalização no âmbito de sua competência, expedirá notificações e autos de infração endereçados ao proprietário da obra ou ao responsável técnico, para cumprimento das disposições deste código.

Art. 121. As notificações serão expedidas apenas para o cumprimento de alguma exigência acessória contida no processo tais como regularização de projeto, da obra ou por falta de cumprimento das disposições deste código.

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

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

Art. 122. Não caberá notificação, devendo o infrator ser imediatamente atuado:

I – Quando iniciar obra sem a devida licença da Prefeitura;

II – Quando não cumprir a notificação no prazo regulamentar;

III – Quando houver embargo ou interdição.

Art. 123. A obra em andamento, seja ela de reparo, reconstrução, reforma ou construção, será embargada, sem prejuízo das multas ou outras penalidades quando:

I – Estiver sendo executada sem a licença ou alvará da Prefeitura, nos casos em que o mesmo for necessário conforme previsto na presente Lei;

II – For desrespeitado o respectivo projeto;

III – O proprietário ou o responsável pela obra recusar-se a atender a qualquer notificação da Prefeitura referente às disposições deste Código;

IV – Não forem observados o alinhamento e nivelamento;

V – Estiver em risco sua estabilidade.

Art. 124. Para embargar uma obra deverá após o fiscal, ou funcionário credenciado pela Prefeitura lavrar um auto de embargo.

Art. 125. O embargo somente será levantado após o cumprimento das exigências consignadas no auto do embargo.

Art. 126. O prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado provisória ou definitivamente pela Prefeitura, nos seguintes casos:

I – Ameaçar a segurança e estabilidade das construções próximas;

II – Obras em andamento com riscos para o público ou para o pessoal da obra.

Art. 127. Não atendida a interdição, não realizada a intervenção ou indeferido o respectivo recurso, terá início a competente ação judicial.

Art. 128. A demolição parcial ou total de uma edificação será imposta nos seguintes casos:

I – Construção clandestina, estendo-se como tal a que for executada sem alvará de licenciamento da obra;

II – Construção feita sem observância do alinhamento e nivelamento do logradouro público;

III – Construção julgada em risco iminente de caráter público e quando o proprietário não tiver tomado as providências determinadas pela Prefeitura, para a segurança da obra.

Art. 129. A aplicação das penalidades previstas neste capítulo, não eximem o infrator da obrigação do pagamento de multa por infração, nem da regularização da mesma.

Art. 130. As multas serão calculadas por meio de alíquotas sobre a UFIR (Unidade Fiscal de Referência) e obedecerá o seguinte escalonamento:

I – Iniciar ou executar obras sem licenciamento da Prefeitura:

a) Edificações com área até 60,00m^2 (sessenta metros quadrados) – 50 (cinqüenta) UFIR;
b) Edificações com área entre 61,00m^2 (sessenta e um metros quadrados) e 75,00m^2 (setenta e cinco metros quadrados) – 100 cem) UFIR;
c) Edificações com área acima de 100,00m^2 (setenta e seis metros quadrados) e 100,00m^2 (cem metros quadrados) – 150 (cento e cinqüenta) UFIR;
d) Edificações com área acima de 100,00m^2 (cem metros quadrados) – 200 (duzentos) UFIR;

II – Executar obras de desacordo com o projeto – 200 UFIR;

III – Construir em desacordo com o termo de alinhamento – 200 (duzentos) UFIR;

IV – Omitir, no projeto, a existência de cursos d'água ou topografia acidentada que exijam obras de contenção de terreno – 100 UFIR;

V – Demolir prédios sem licença da Prefeitura – 100 UFIR;

VI – Não manter no local da obra, projeto ou alvará de execução da obra – 50 UFIR;

VII – Deixar materiais sobre o leito do logradouro público, além do tempo necessário para descarga e remoção – 50 UFIR;

VIII – Deixar de colocar tapumes andaimes em obras e andaimes em obras que atinjam o alinhamento – 50 UFIR;

IX – Iniciar ou executar a construção sem croqui de alinhamento fornecido pela Prefeitura – 50 UFIR;

X – Não renovação do alvará ou licenciamento da obra junto à Prefeitura – 50 UFIR;

XI – Iniciar ou executar obras sem fixação de placa do responsável técnico – 50 UFIR;

Art. 131. O contribuinte terá prazo de 30 (trinta) dias, a contar da autuação ou intimação, para legalizar a obra ou será notificado sob a pena de ser considerado reincidente.

Art. 132. Na residência, as multas serão aplicadas em dobro.

CAPÍTULO XIV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 133. A numeração de qualquer prédio ou unidade residencial será estabelecida pela Prefeitura ou alguém por ela indicado.

Art. 134. É obrigação do proprietário a colocação da placa de numeração que deverá ser fixada em lugar visível.

Art. 135. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Registre-se e publique-se.

Limeira do Oeste, 28 de outubro de 1994.

ANTONIO FERRARI

Prefeito Municipal