LEI COMPLEMENTAR N.º 29, DE 9 DE OUTUBRO 2009

Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Indianópolis, Estado de Minas Gerais.

Faço saber que a Câmara Municipal de Indianópolis, Estado de Minas Gerais, aprovou e o Prefeito Municipal, nos termos do § 3º, do art. 60, da Lei Orgânica do Município, sancionou e eu, ANTÔNIO ROBERTO DOS REIS DA SILVA, Presidente da Câmara Municipal, nos termos do § 7º, do mesmo artigo, promulgo a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar institui o Código de Obras e Edificações do Município de Indianópolis, que estabelece normas para a elaboração de projetos de execução de obras e instalações, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais.

§ 1º Todos os projetos de obras e instalações deverão estar de acordo com este Código, com a legislação vigente sobre uso e ocupação do solo e sobre parcelamento do solo.

§ 2º O Município deverá elaborar legislação específica para as edificações localizadas em Áreas de Interesse Social, conforme definição constante do art. 45, desta Lei Complementar.

Art. 2º As obras de edificação realizadas no Município serão identificadas de acordo com a seguinte classificação:

I – construção: obra de edificação nova, autônoma, sem vínculo funcional com outras edificações porventura existentes no lote;

II – reforma sem modificação de área construída: obra de substituição parcial dos elementos construtivos e ou estruturais de uma edificação, não modificando sua área, forma ou altura;

III – reforma com modificação de área: obra de substituição parcial dos elementos construtivos e ou estruturais de uma edificação, que altere sua área, forma ou altura, por acréscimo ou decréscimo.

Parágrafo único. As obras de reforma, modificação e acréscimo deverão atender às disposições deste Código e da legislação mencionada no art. 1º, desta Lei Complementar.

Art. 3º As obras de construção ou reforma com modificação de área construída, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser executadas após a concessão de licença pelo órgão competente do Município, de acordo com as exigências contidas neste Código e mediante a assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado.

§ 1° Estarão isentas da responsabilidade técnica as edificações de interesse social, com área de até 60,00 m² (sessenta metros quadrados), construídas sob o regime de mutirão ou autoconstrução e não pertencentes a nenhum programa habitacional.

§ 2° As obras a serem realizadas em construções integrantes do patrimônio histórico municipal, est ou federal, deverão atender às normas próprias estabelecidas pelos órgãos de proteção competentes.

Art. 4° Todos os logradouros públicos e edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar e multifamiliar, deverão ser projetados de modo a permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de deficiência.

§ 1° A fim de permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de necessidades especiais de locomoção, os logradouros públicos e edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar e multifamiliar, deverão seguir as orientações previstas em regulamento.

Art. 5° Para construção ou reforma de instalações capazes de causar, sob qualquer forma, impactos ao meio ambiente, serão exigidas, a critério do órgão competente do Município, a realização de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a que se refere o inciso VI, do art. 4°, e os arts. 36 a 38, da Lei Federal n.° 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e aprovação prévia dos órgãos estadual e municipal de controle ambiental quando da aprovação do projeto, de acordo com o disposto na legislação.

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

Art. 6° As definições dos termos técnicos utilizados no presente Código se encontram no Glossário, em anexo, que é parte integrante desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II

DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Seção I

Do Município

Art. 7° Cabe ao Município a aprovação do projeto de arquitetura, observando as disposições deste Código e seu Regulamento, bem como os padrões urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente.

Art. 8° O Município licenciará e fiscalizará a execução e a utilização das edificações.

Parágrafo único. Compete também ao Município fiscalizar a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras e edificações.

Art. 9º O Município deverá assegurar, por meio do respectivo órgão competente, o acesso dos munícipes a todas as informações contidas na legislação relativa ao plano diretor, posturas, perímetro urbano, parcelamento do solo, pertinentes ao imóvel a ser construído.

Seção II

Do proprietário

Art. 10. O proprietário responderá pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação, por parte do Município, reconhecimento do direito de propriedade.

Art. 11. O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidades, segurança e salubridade do imóvel, bem como pela observância de disposições deste Código e das leis municipais pertinentes.

Seção III

Do responsável técnico

Art. 12. O responsável técnico pela obra assume perante o Município e terceiros que serão seguidas todas as condições previstas no projeto de arquitetura, aprovado de acordo com este Código.

Art. 13. É obrigação do responsável técnico a colocação da placa da obra, cujo teor será estabelecido em regulamento.

Art. 14. O responsável técnico que deixar de responder pela obra deverá apresentar comunicação escrita ao órgão competente do Município.

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

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

CAPÍTULO III

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Seção I

Do alinhamento e nivelamento

Art. 15. A Prefeitura, mediante requerimento, fornecerá uma ficha técnica contendo as notas de alinhamento e nivelamento e, em caso de logradouro já pavimentado ou com grade definido, deverá fornecer também o nivelamento da testada do terreno.

Parágrafo único. A forma de apresentação das notas de alinhamento e nivelamento e seus prazos de validade serão previstos no regulamento.

Seção II

Da Licença para Construção e Demolição

Art. 16. Dependerão obrigatoriamente de licença para construção, as seguintes obras:

I – construção de novas edificações;

II – *reformas que determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel*, ou que afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções;

III – implantação de canteiro de obras em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra;

IV – implantação e utilização de estande de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido do próprio imóvel;

V – avanço de tapume sobre a parte do passeio público.

Art. 17. Estão isentas de licença para construção as seguintes obras:

I – limpeza ou pintura interna e externa de edifícios, que não exijam a instalação de tapumes, andaimes ou telas de proteção;

II – conserto nos passeios dos logradouros públicos em geral, respeitando os arts. 4º e 45, deste Código;

III - construção de muros divisórios que não necessitem elementos estruturais de apoio a sua estabilidade;

IV – construção de abrigos provisórios para operários ou de depósitos de materiais, no decurso de obras definidas já licenciadas;

V – reformas que não determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, não contrariando os índices estabelecidos pela legislação referente ao uso e ocupação do solo, e que não afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções.

Art. 18. A licença para a construção será concedida mediante requerimento dirigido ao órgão competente do Município, juntamente com o projeto arquitetônico a ser aprovado e demais documentos previstos em regulamento.

§ 1º No caso específico das edificações de interesse social, com até 60,00 m^2 (sessenta metros quadrados), construídas sob o regime de mutirão ou autoconstrução e não pertencentes a nenhum programa habitacional, deverá ser encaminhado ao órgão competente um desenho esquemático, representativo da construção, contendo informações previstas em regulamento.

§ 2° As instalações prediais deverão ser aprovadas pelas repartições competentes estaduais ou municipais, ou pelas concessionárias de serviço público, quando for o caso.

§ 3° O prazo máximo para a aprovação do projeto é de 45 (quarenta e cinco) dias a partir da data do protocolo no órgão municipal competente.

Art. 19. No ato da aprovação do projeto, será outorgada a licença para construção, que terá prazo de validade igual a 2 (dois) anos, podendo ser revalidada, pelo mesmo prazo e por uma única vez, mediante solicitação do interessado, desde que a obra tenha sido iniciada.

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

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

§ 3° A revalidação da licença mencionada no *caput* deste artigo só será concedida caso os trabalhos de fundação estejam concluídos.

§ 4° O Município poderá conceder prazos superiores aos estabelecido no *caput* deste artigo, considerando as características da obra a executar, desde que seja comprovada sua necessidade através de cronogramas devidamente validados por órgão competente.

Art. 20. Em caso de paralisação da obra, o responsável deve informar ao Município.

§ 1° Para o caso descrito no *caput* deste artigo, mantém-se o prazo inicial de validade da licença para construção.

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

§ 3° A obra paralisada, cujo prazo de licença para construção tenha expirado sem que esta tenha sido reiniciada, dependerá de nova aprovação de projeto.

Art. 21. É vedada qualquer alteração no projeto de arquitetura após sua aprovação sem o prévio consentimento do Município, especialmente dos elementos geométricos essenciais da construção, sob pena de cancelamento da licença.

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

Art. 22. Os documentos previstos em regulamento deverão ser mantidos na obra durante sua construção e o responsável pela obra deve permitir fácil acesso à fiscalização do órgão municipal competente.

Art. 23. O projeto de arquitetura deverá obrigatoriamente ser encaminhado ao Corpo de Bombeiros, de acordo com a legislação estadual.

Parágrafo único. O laudo de exigências expedido pelo Corpo de Bombeiros é um documento indispensável para a concessão de licença de construção e o certificado de aprovação para expedição do "habite-se".

Art. 24. Nenhuma demolição de edificação que afete os elementos estruturais poderá ser efetuada sem comunicação prévia ao órgão competente do Município, que expedirá a licença para demolição, após vistoria.

§ 1° Quando se tratar de demolição de edificação com mais de 8,00 m de altura, deverá o proprietário apresentar profissional legalmente habilitado, responsável pela execução dos serviços, que assinará o requerimento juntamente com o proprietário.

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

Seção III

Do Certificado de Mudança de Uso

Art. 25. Será objeto de pedido de certificado de mudança de uso qualquer alteração quanto à utilização de uma edificação que não implique alteração física do imóvel, desde que verificada a sua conformidade com a legislação referente ao uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Devem ser anexados à solicitação de certificado de mudança de uso os documentos previstos em regulamento.

Seção IV

Do "Habite-se"

Art. 26. Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade.

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

I – garantir segurança a seus usuários e à população indiretamente a ela afetada;

II – possuir todas as instalações previstas em projeto funcionando a contento;

III – for capaz de garantir a seus usuários padrões mínimos de conforto térmico, luminoso, acústico e de qualidade do ar, conforme projeto aprovado;

IV – *não estiver em desacordo com as condições deste Código;*

V – atender às exigências do Corpo de Bombeiros relativas às medidas de segurança contra incêndio e pânico;

VI – tiver garantida a solução de esgotamento sanitário prevista em projeto aprovado.

§ 2° Quando se tratar de edificações de interesse social, com até 60,00 m² (sessenta metros quadrados), construídas sob o regime de mutirão ou autoconstrução e não pertencentes a *nenhum programa habitacional, será considerada em condições de habitabilidade* a edificação que:

I – garantir segurança a seus usuários e à população indiretamente a ela afetada;

II – não estiver em desacordo com os regulamentos específicos para a Área de Interesse Social a que pertence a referida edificação;

III – atender às exigências do Corpo de Bombeiros relativas às medidas de segurança contra incêndio e pânico.

Art. 27. *Concluída a obra, o proprietário deverá solicitar ao Município o "habite-se"* da edificação, que deverá ser precedido de vistoria pelo órgão competente, atendendo às exigências previstas em regulamento.

Art. 28. A vistoria deverá ser efetuada no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do seu requerimento, e o "habite-se" concedido ou recusado dentro de outros 15 (quinze) dias.

Art. 29. Será concedido o "habite-se" parcial de uma edificação nos seguintes casos:

I – o prédio composto de parte comercial e parte residencial utilizadas de forma independente;

II – *programas habitacionais de reassentamentos com caráter emergencial*, desenvolvidos e executados pelo Poder Público ou pelas comunidades beneficiadas, em regime de mutirão.

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

§ 2° Para a concessão do "habite-se" parcial, fica a Prefeitura Municipal sujeita aos prazos e condições estabelecidos no *caput* do art. 28.

CAPÍTULO IV
DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 30. Os projetos de arquitetura, para efeito de aprovação e outorga de licença para construção, deverão conter, obrigatoriamente, as informações previstas em regulamento.

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

CAPÍTULO V
DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

Seção I
Disposições Gerais

Art. 31. A execução das obras somente poderá ser iniciada depois de concedida a licença para construção.

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

I – o preparo do terreno;

II – a abertura das cavas para fundações;

III – o início de execução de fundações superficiais.

Seção II

Do Canteiro de Obras

Art. 32. A implantação do canteiro de obras, fora do lote em que se realiza a obra, somente terá sua licença concedida pelo órgão competente do Município, mediante exame das condições locais de circulação criadas no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham causar ao trânsito de veículos e pedestres, bem como aos imóveis vizinhos e desde que, após o término da obra, seja restituída a cobertura vegetal preexistente à instalação do canteiro de obras.

Art. 33. É proibida a permanência de qualquer material de construção nas vias e logradouros públicos, bem como sua utilização como canteiro de obras ou depósito de entulhos.

Parágrafo único. A não retirada dos materiais de construção ou do entulho autoriza a Prefeitura Municipal a fazer a remoção, aplicando-lhe as sanções cabíveis.

Seção III

Dos Tapumes e dos Equipamentos de Segurança

Art. 34. Enquanto durarem as obras, o responsável técnico deverá adotar as medidas e equipamentos necessários à proteção e segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas, observando o disposto nesta Seção.

Art. 35. Nenhuma construção, reforma, reparo ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar da execução de muros, grades, gradis ou de pintura de pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança dos pedestres.

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

Art. 36. Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio, sendo que, no mínimo, 0,80 m (zero vírgula oito metro) será mantido livre para o fluxo de pedestres.

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

Art. 37. 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.

CAPÍTULO VI
DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 38. Conforme o tipo de atividade a que se destinam, as edificações se classificam em:

I – Residenciais: aquelas que dispuseram de, pelo menos, um dormitório, uma cozinha e um compartimento sanitário, sendo destinadas à habitação de caráter permanente, podendo ser:

a) unifamiliar: quando corresponder a uma única unidade habitacional por lote de terreno;

b) multifamiliar: quando corresponder a mais de uma unidade – que podem estar agrupadas em sentido horizontal ou vertical, dispondo de áreas e instalações comuns que garantam o seu funcionamento.

II – Para o trabalho: aquelas destinadas a abrigar os usos comerciais, industriais e de serviços, conforme definição apresentada a seguir:

a) comerciais: às destinadas à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo ou atacado;

b) industriais: as destinadas à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;

c) de serviços: as destinadas às atividades de serviços à população e de apoio às atividades comerciais e industriais.

III – Especiais: aquelas destinadas às atividades de educação, pesquisa e saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades de cultura, religião, recreação e lazer;

IV – Mistas: aquelas que reúnem em uma mesma edificação, ou num conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso.

Art. 39. As edificações destinadas ao trabalho deverão também atender às normas técnicas e disposições específicas previstas em regulamento.

Art. 40. As edificações destinadas a abrigar atividades industriais que sirvam à manipulação ou depósito de inflamáveis, deverão ser implantadas em lugar convenientemente preparado e isoladas das divisas e demais unidades existentes no lote.

Art. 41. As edificações classificadas como Especiais deverão também atender às normas técnicas e disposições legais específicas previstas em regulamento.

Art. 42. As creches deverão apresentar condições técnico-construtivas compatíveis com características do grupo etário que compõe sua clientela.

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

Art. 43. As edificações classificadas no *caput* do art. 38 podem estar destinadas a abrigar determinadas atividades por períodos restritos de tempo, sendo, portanto, atividades de caráter temporário.

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

Art. 44. O uso misto residencial/comercial ou residencial/serviços será permitido somente quando a natureza das atividades comerciais ou de serviços não prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos moradores e se o acesso for independente a partir do logradouro público.

Art. 45. As edificações de interesse social são todas aquelas que, por apresentarem características específicas inerentes às demandas da população de baixa renda, necessitarão de regulamentos compatíveis à sua realidade para o controle das atividades edilícias.

Parágrafo único. As edificações de interesse social serão sempre parte integrante das Áreas de Interesse Social, que deverão estar definidas em lei municipal específica.

CAPÍTULO VII

DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

Seção I

Disposições Gerais

Art. 46. Os projetos de construção e reforma de edificações deverão atender aos padrões mínimos de segurança, conforto e salubridade de que trata o presente Código e aplicar os seguintes conceitos básicos que visam racionalizar o uso de energia elétrica nas construções:

I – escolha de materiais construtivos adequados às condicionantes externas;

II – uso das propriedades de reflexão e absorção das cores empregadas;

III – emprego de equipamentos eficientes;

IV – correta orientação da construção e de seus vãos de iluminação e ventilação em função das condicionantes locais;

V – adoção de iluminação e ventilação natural, sempre que possível;

VI – dimensionamento dos circuitos elétricos de modo a evitar o desperdício em sua operação.

Seção II

Dos Passeios e das Vedações

Art. 47. Compete ao proprietário a construção, reconstrução e conservação dos passeios em toda a extensão das testadas do terreno, edificados ou não.

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

§ 2° O piso do passeio deverá ser de material resistente, antiderrapante e não interrompido por degraus ou mudanças abruptas de nível.

§ 3° Todos os passeios deverão possuir rampas de acesso nas faixas de travessia.

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

Art. 48. São obrigatórias e compete aos proprietários a construção, reconstrução e conservação das vedações, sejam elas muros ou cercas, em toda a extensão das testadas dos terrenos não edificados, de modo a impedir o livre acesso do público.

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

§ 2° O Município 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 os lotes que possam ameaçar a segurança pública.

Seção III

Do Terreno e das Fundações

Art. 49. Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno úmido, pantanoso, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento prévio do solo.

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

Art. 50. As fundações deverão ser executadas dentro dos limites do terreno, de modo a não prejudicar os imóveis vizinhos e não invadir o leito da via pública.

Seção IV

Das Estruturas, das Paredes e dos Pisos

Art. 51. Os elementos estruturais, paredes divisórias e pisos devem garantir:

I – *resistência ao fogo*;

II – impermeabilidade;

III – estabilidade da construção;

IV – bom desempenho térmico e acústico das unidades;

V – acessibilidade.

Art. 52. Os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão atender às disposições previstas em regulamento e nas normas de vigilância sanitária.

Seção V

Das Coberturas

Art. 53. Nas coberturas, deverão ser empregados materiais impermeáveis, incombustíveis e resistentes à ação dos agentes atmosféricos.

Art. 54. As coberturas não deverão ser fonte importante de carga térmica ou de ruído para as edificações.

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

Seção VI

Das Fachadas e dos Corpos em Balanço

Art. 55. É livre a composição das fachadas desde que sejam garantidas as condições térmicas, luminosas e acústicas internas presentes neste Código.

Art. 56. Sobre o alinhamento e os afastamentos serão permitidas as projeções de marquises e beirais.

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

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

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

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

Art. 57. Sobre os afastamentos serão permitidas as projeções de jardineiras, saliência, quebra-sóis e elementos decorativos, desde que respeitadas as condições previstas em regulamento.

Art. 58. Sobre os afastamentos frontais serão permitidas sacadas e varandas abertas, desde que respeitadas as condições previstas em regulamento.

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

Seção VII

Dos Compartimentos

Art. 59. Conforme o uso a que se destinam, os compartimentos das edificações são classificados em compartimentos de permanência prolongada e compartimentos de permanência transitória.

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

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

Art. 60. Os compartimentos de permanência prolongada e transitória deverão ter pé-direito mínimo, conforme estabelecido em regulamento.

Art. 61. Os compartimentos de permanência prolongada, exceto cozinhas, e os de permanência transitória, deverão ter área útil mínima, conforme estabelecido em regulamento.

Art. 62. As edificações destinadas à indústria e ao comércio em geral, bem como os corredores e galerias comerciais, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão ter pé-direito mínimo, conforme estabelecido em regulamento.

Art. 63. Os depósitos de edificações que abrigarem atividades industriais, quando permitirem acesso ao público, sujeitar-se-ão às exigências definidas para edificações de atividades comerciais, contidas neste Código.

Art. 64. As edificações destinadas a abrigar atividades de prestação de serviços automotivos, além das exigências constantes deste Código, deverão observar as previstas em regulamento.

Art. 65. As edificações destinadas a abrigar atividades educacionais deverão dimensionar suas salas de aula de acordo com o previsto em regulamento.

Art. 66. As edificações destinadas a abrigar atividades educacionais deverão dispor de local de recreação, coberto e descoberto, atendendo ao disposto em regulamento.

Art. 67. As edificações que possuírem guichês para venda de ingressos, deverão situá-los de tal forma a não interferir no fluxo de pedestres e veículos nos logradouros públicos.

Art. 68. As lotações máximas dos salões destinados a locais de reunião estarão previstas em regulamento.

Art. 69. O cálculo da capacidade das arquibancadas, gerais e outros setores de estádios, estará previsto em regulamento.

Seção VIII

Da Iluminação, Ventilação e Acústica dos Compartimentos

Art. 70. Deverão ser explorados o uso de iluminação natural e a renovação natural de ar, sem comprometer o conforto térmico das edificações.

Art. 71. Deve ser assegurado nível de iluminação e qualidade acústica suficientes, nos compartimentos.

Art. 72. Sempre que possível, a renovação do ar deverá ser garantida por meio do "efeito chaminé" ou mediante adoção de ventilação cruzada nos compartimentos, a fim de se evitar zonas mortas de ar confinado.

Art. 73. Nos compartimentos de permanência transitória, com exceção dos banheiros, admitir-se-á ventilação indireta ou soluções mecânicas para ventilação, desde que tais sistemas se mantenham desligados quando o compartimento não estiver sendo utilizado.

Art. 74. Os compartimentos destinados a abrigar atividades especiais merecerão estudos específicos em função dos volumes diferenciados e do metabolismo do corpo humano relativo à realização de tais atividades.

Subseção I

Dos Vãos e Aberturas de Ventilação e Iluminação

Art. 75. Todos os compartimentos de permanência prolongada e banheiros deverão dispor de vãos para iluminação e ventilação abrindo para o exterior da construção.

Parágrafo único. Os compartimentos mencionados no *caput* deste artigo poderão ser iluminados e ventilados por varandas, terraços e alpendres, desde que respeitadas as condições previstas em regulamento.

Art. 76. Os vãos úteis para iluminação e ventilação deverão observar as proporções previstas em regulamento.

Art. 77. Não poderá haver aberturas para iluminação e ventilação em paredes levantadas sobre a divisa do terreno ou a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de distância desta, salvo em caso de testada de lote.

Art. 78. A profundidade máxima permitida aos compartimentos de permanência prolongada das edificações residenciais será em função do alcance da iluminação natural e estará prevista em regulamento.

Art. 79. Abertura de vãos para iluminação e ventilação de banheiros e compartimentos de permanência prolongada confrontantes, em edificações diferentes, localizadas num mesmo terreno, deverá seguir as orientações previstas no art. 84, para prismas de ventilação e iluminação.

Art. 80. A vedação dos vãos de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada deverá prever a proteção solar externa e a ventilação necessária à renovação de ar.

Art. 81. Em qualquer estabelecimento comercial, os locais destinados ao preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter aberturas externas ou sistema de exaustão que garanta a perfeita evacuação dos gases e fumaças, não interferindo de modo negativo na qualidade do ar nem nas unidades vizinhas.

Art. 82. As edificações destinadas à indústria de produtos alimentícios e de produtos químicos deverão ter aberturas de iluminação e ventilação dos compartimentos da linha de produção dotadas de proteção.

Art. 83. As aberturas para ventilação das salas de aula das edificações destinadas a atividades de educação estarão previstas em regulamento.

Subseção II

Dos Primas de Ventilação e Iluminação

Art. 84. Será permitida a construção de prismas de ventilação e iluminação (PVI), tanto abertos quanto fechados, desde que a relação de sua altura com seu lado de menor dimensão seja de, no máximo, a prevista pelo estudo da carta solar do Município.

Art. 85. Será permitida a abertura de vãos de iluminação e ventilação de compartimentos de permanência prolongada e transitória para prismas de ventilação e iluminação (PVI), desde que observadas as condições do artigo anterior e as estabelecidas no regulamento.

Art. 86. Os prismas fechados de ventilação e iluminação que apresentarem a relação mínima prevista no art. 84 entre a sua menor largura e a sua altura, ou entre o seu diâmetro e sua altura, deverão ser revestidos internamente em cor clara e visitáveis na base, onde deverá existir abertura que permita a circulação do ar.

Art. 87. Recuos em planos de fachadas não posicionadas na divisa do lote não serão considerados prismas de ventilação e iluminação abertos, desde que atendidas às disposições previstas em regulamento.

Seção IX

Dos Vãos de Passagens e das Portas

Art. 88. Aos vãos de passagens e portas de uso privativo, à exceção dos banheiros e lavabos, deverão ter vão livre que permita o acesso por pessoas portadoras de deficiências.

Parágrafo único. O dimensionamento dos vãos descritos no *caput* deste artigo deverá seguir o disposto em regulamento.

Art. 89. As portas dos compartimentos que tiverem instalados aquecedores a gás deverão ser dotadas de elementos em sua parte inferior de forma a garantir a renovação de ar e impedir a acumulação de eventual escapamento de gás.

Art. 90. As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de comércio e educação deverão ser dimensionadas conforme orientações previstas em regulamento.

Art. 91. As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de indústria deverão, além das disposições da Consolidação das Leis do Trabalho, seguir orientações previstas em regulamento.

Art. 92. As portas de acesso das edificações destinadas a locais de reunião deverão atender às disposições previstas em regulamento.

Seção X

Das Circulações

Art. 93. Os corredores, escadas e rampas das edificações serão dimensionados de acordo com a seguinte classificação:

I – de uso privativo: de uso interno à unidade, sem acesso ao público em geral;

II – de uso comum: quando de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação às unidades privativas;

III – de uso coletivo: quando de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação em locais de grande fluxo de pessoas.

Subseção I

Dos Corredores

Art. 94. De acordo com a classificação do art. 93, as larguras mínimas permitidas para corredores serão definidas em regulamento.

Art. 95. Os corredores que servem às edificações destinadas a abrigar locais de reunião e às salas de aula das edificações destinadas a abrigar atividades de educação deverão atender às disposições previstas em regulamento.

Art. 96. As galerias comerciais e de serviços deverão seguir as orientações previstas em regulamento.

Subseção II

Das Escadas e Rampas

Art. 97. A construção de escadas e rampas de uso comum ou coletivo deverá garantir a acessibilidade por pessoas portadoras de deficiências e atender às orientações previstas em regulamento.

Art. 98. As entradas e saídas de estádios e ginásios de esporte deverão ser efetuadas mediante rampas, quando houver a necessidade de vencer desníveis, e atender às orientações previstas em regulamento.

Subseção III

Das Escadas e Rampas de Proteção contra Incêndio

Art. 99. As escadas e rampas de proteção contra incêndio classificam-se em enclausuradas e externas e serão obrigatórias nas edificações, conforme orientações previstas em regulamento.

Art. 100. A escada ou rampa enclausurada é aquela à prova de fumaça que deverá servir a todos os pavimentos e atender aos requisitos previstos em regulamento.

Art. 101. A escada enclausurada deverá ter seu acesso por meio de uma antecâmara protegida por porta corta-fogo leve, com piso no mesmo nível do piso dos pavimentos internos do prédio e da caixa da escada e ser ventilada por duto ou por janela abrindo diretamente para o exterior.

Art. 102. Os requisitos mínimos para iluminação e ventilação natural das escadas enclausuradas deverão seguir as disposições previstas em regulamento.

§ 1° Os dutos de ventilação deverão ser usados somente para ventilação da antecâmara e atender às exigências previstas em regulamento.

§ 2 ° A iluminação natural das caixas da escada enclausurada à prova de fumaça será obtida através da colocação de tijolos compactados de vidro, desde que não colocados nas paredes contíguas ao corpo do prédio e atendidas às exigências previstas em regulamento.

Art. 103. A escada ou rampa externa de proteção contra incêndio é aquela localizada na face externa da edificação, contando com no mínimo duas de suas empenas livres, não faceando as paredes da edificação e que deverá atender aos requisitos previstos em regulamento.

Subseção IV

Dos Elevadores e Escadas Rolantes

Art. 104. Será obrigatório o uso de elevadores ou escadas rolantes, atendendo a todos os pavimentos, de acordo com o previsto em regulamento.

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

Art. 105. Os poços dos elevadores das edificações deverão estar isolados por paredes de alvenaria, conforme orientações previstas em regulamento.

Art. 106. O projeto, a instalação e a manutenção dos elevadores e das escadas rolantes serão feitos de modo a garantir a atenuação do ruído de impacto causado às unidades vizinhas, bem como a segurança e o atendimento à demanda de projeto.

Art. 107. Além das normas técnicas específicas, os elevadores de edificações para o trabalho e especiais deverão ser adaptados ao uso por pessoas portadoras de deficiência.

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

Seção XI

Das Instalações Hidrossanitárias, Elétricas e de Gás

Art. 108. Todas as instalações hidrossanitárias, elétricas e de gás deverão obedecer às orientações dos órgãos responsáveis pela prestação do serviço.

Art. 109. As instalações hidrossanitárias deverão obedecer aos seguintes dispositivos específicos, além das disposições previstas em regulamento:

I – toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias que atendam ao número de usuários e à função que se destinam;

II – é obrigatória a ligação da rede domiciliar à rede geral de água quando esta existir na via pública onde se situa a edificação;

III – todas as edificações localizadas nas áreas onde houver sistema de esgotamento sanitário com rede coletora e sem tratamento final, deverão ter seus esgotos conduzidos a sistemas individuais ou coletivos, para somente depois serem conduzidos à rede de esgotamento sanitário existente;

IV – todas as edificações localizadas nas áreas onde houver sistema de esgotamento sanitário com rede coletora e com tratamento final, deverão ter seus esgotos conduzidos diretamente à rede de esgotamento sanitário existente;

V – é proibida a construção de fossas em logradouro público, exceto quando se tratar de projetos especiais de saneamento, desenvolvidos pelo Município, em áreas especiais de urbanização, conforme legislação específica;

VI – toda edificação deverá dispor de reservatório elevado de água potável com tampa e bóia, em local de fácil acesso que permita visita;

VII – em sanitários de edificações de uso não privado, deverão ser instalados vasos sanitários e lavatórios adequados aos portadores de deficiência em proporção satisfatória ao número de usuários da edificação;

VIII – em sanitários de edificações de uso não privado e com previsão de uso por crianças deverão ser instalados vasos sanitários e lavatórios adequados e essa clientela em proporção satisfatória ao número de usuários da edificação.

Art. 110. As edificações que abrigarem atividades comerciais de consumo de alimentos com permanência prolongada, deverão dispor de instalações sanitárias separadas por sexo, localizadas de tal forma que permitam sua utilização pelo público e na proporção prevista em regulamento.

Art. 111. Os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter assegurada a incomunicabilidade com os compartimentos sanitários.

Art. 112. Os açougues, peixarias e estabelecimentos congêneres deverão dispor de chuveiros na proporção prevista em regulamento.

Art. 113. As edificações que abrigarem atividades de prestação de serviços e edificações classificadas como especiais, deverão dispor de instalações sanitárias separadas por sexo e localizadas de tal forma que permitam sua utilização pelo público.

Art. 114. As edificações destinadas a escritórios, consultórios e estúdios de caráter profissional, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, terão sanitários separados por sexo e calculados na proporção prevista em regulamento.

Art. 115. As edificações de prestação de serviços destinadas à hospedagem, além das exigências constantes deste Código, deverão ter vestiário e instalação sanitária privativos para o pessoal de serviço na proporção prevista em regulamento.

Art. 116. As edificações destinadas a abrigar atividades de educação deverão ter instalações sanitárias separadas por sexo e na proporção prevista em regulamento.

Art. 117. As edificações destinadas a locais de reunião, além das exigências constantes deste Código, deverão ter instalações sanitárias na proporção prevista em regulamento.

Art.118. As instalações elétricas para fins de iluminação deverão obedecer aos dispositivos específicos previstos em regulamento.

Art. 119. De acordo com a Lei n.º 11.337, de 26 de julho de 2006, as edificações deverão, obrigatoriamente, possuir sistema de aterramento e instalações elétricas compatíveis com a utilização do condutor-terra de proteção, bem como tomadas com terceiro contato correspondente.

Seção XII

Das Instalações Especiais

Art. 120. São considerados especiais as instalações de para-raios, preventiva contra incêndio, iluminação de emergência e espaços ou instalações que venham a atender às especificidades do projeto da edificação em questão.

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

Art. 121. O projeto e a instalação de canalização preventiva contra incêndio deverão seguir as orientações previstas em regulamento.

Art. 122. Nas edificações em que haja canalização de chuveiros automáticos do tipo "sprinkler" ou outros sistemas preventivos especiais, será exigida a construção de prisma vertical para passagem da tubulação de incêndio – shaft.

Art. 123. O projeto e a instalação da rede preventiva contra incêndio deverão seguir as orientações previstas em regulamento.

Art. 124. Os equipamentos geradores de calor de edificações destinadas a abrigar atividades industriais deverão ser dotados de isolamento térmico e atender às orientações previstas em regulamento.

Art. 125. As edificações destinadas a abrigar atividades de prestação de serviços automotivos, além das exigências constantes deste Código, deverão observar as previstas em regulamento.

Art. 126. As edificações não residenciais com área construída superior a 2.000,00 m^2 (dois mil metros quadrados) deverão possuir equipamento gerenciador de energia.

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

Art. 127. Deverão ser previstas em toda unidade de saúde e paramédicos instalações necessárias à coleta higiênica e eliminação do lixo de natureza séptica e asséptica.

Seção XIII

Das Águas Pluviais

Art. 128. As instalações de drenagem de águas pluviais deverão garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia.

Art. 129. Em observância ao disposto no art. 1.288, do Código Civil, e art. 5º, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, deverá haver reserva de espaço no terreno para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos provenientes de lotes situados a montante.

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

§ 2º No caso previsto neste artigo, as obras de canalização das águas ficarão a cargo do interessado, devendo o proprietário do terreno a jusante permitir a sua execução.

Art. 130. Em observância ao disposto no art. 1.300, do Código Civil, e art. 105 do Decreto n.º 24.643, de 10 de julho de 1934, Código das Águas, as edificações construídas sobre linhas divisórias ou no alinhamento do lote deverão ter os equipamentos necessários para não lançarem água sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

Art. 131. O escoamento das águas pluviais do terreno para as sarjetas dos logradouros públicos deverá ser feito por meio de condutores sob os passeios ou canaletas com grade de proteção.

Art. 132. Em caso de obra, o proprietário do terreno fica responsável pelo controle global das águas superficiais, efeitos de erosão ou infiltração, respondendo pelo danos aos vizinhos, aos logradouros públicos e à comunidade, pelo assoreamento e poluição de bueiros e de galerias.

Art. 133. É terminantemente proibida a ligação de coletores de águas pluviais à rede de esgoto sanitário.

Seção XIV

Das Áreas de Estacionamento de Veículos

Art. 134. Os locais para estacionamento ou guarda de veículos obedecem à seguinte classificação:

I – privativo: de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação residencial;

II – coletivo: aberto ao uso da população permanente e flutuante da edificação;

III – comercial: utilizado para guarda de veículos com fins lucrativos, podendo estar ou não integrado a uma edificação.

Art. 135. Estarão dispensadas da obrigatoriedade de local para estacionamento e guarda dos veículos as edificações previstas em regulamento.

Art. 136. É permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais, frontais ou de fundos, desde que estejam no mesmo nível de piso dos compartimentos de permanência prolongada das edificações de uso multifamiliar.

Art. 137. A área mínima por vaga deverá seguir o disposto em regulamento.

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

Art. 138. O número mínimo de vagas para veículos, obedecerá ao quadro do Anexo 1, além das disposições previstas em regulamento.

§1° Os casos não especificados por este artigo obedecerão à legislação municipal.

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

Art. 139. Os estacionamentos existentes anteriormente à edição deste Código não poderão ser submetidos a reformas, acréscimos ou modificações, sem que sejam obedecidas as exigências previstas neste Código.

CAPÍTULO VIII

DO RECUO DAS CONSTRUÇÕES

Art. 140. Até a aprovação da lei de uso e ocupação do solo urbano e do plano diretor, as construções residenciais deverão obedecer a um recuo mínimo de 2 m (dois metros) do alinhamento do passeio.

Art. 141. As construções comerciais poderão ser erguidas no alinhamento do passeio, desde que a altura do pé direito, a contar do plano do passeio, seja de, no mínimo, 3 m (três metros).

Art. 142. Nenhuma construção poderá ser erguida na divisa lateral e de fundo do lote, exceto quando a parede for executada em alvenaria sem aberturas, de 20 cm (vinte centímetros) de espessura.

Parágrafo único. Nos demais casos, deverão ser respeitados o recuo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa, salvo acordo escrito entre os proprietários lindeiros.

CAPÍTULO IX

DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

Seção I

Da Fiscalização

Art. 143. A fiscalização das obras será exercida pelo Município por meio de servidores autorizados.

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

Seção II

Das Infrações

Art. 144. Constitui infração toda ação ou omissão que contraria as disposições deste Código ou de outras leis ou atos baixados pelo governo municipal no exercício regular do seu poder de polícia.

§ 1º *Dará motivo à lavratura de auto de infração qualquer violação das normas deste* Código que for levada a conhecimento de qualquer autoridade municipal, por qualquer servidor ou pessoa física que a presenciar, devendo a comunicação ser acompanhada de prova ou devidamente testemunhada.

§ 2° A comunicação mencionada no § 1° deste artigo deverá ser feita por escrito, devidamente assinada e contendo o nome, a profissão e o endereço de seu autor.

§ 3° Recebida a representação, a autoridade competente providenciará imediatamente as diligências para verificar a veracidade da infração e poderá, conforme couber, notificar preliminarmente o infrator, autuá-lo ou arquivar a comunicação.

Subseção I

Do Auto de Infração

Art. 145. Auto de Infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica, contra a qual é lavrado o auto, infringindo os dispositivos deste Código.

Art. 146. O Auto de Infração lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverá conter as informações previstas em regulamento.

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

Art. 147. A notificação da infração deverá ser feita pessoalmente, podendo ser também por via postal, com aviso de recebimento, ou por edital.

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

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

Subseção II

Da Defesa do Autuado

Art. 148. O autuado terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa contra a autuação, a partir da data do recebimento da notificação.

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

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

Art. 149. Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as penalidades pelo órgão competente do Município.

Seção III

Das Penalidades

Art. 150. As infrações aos dispositivos deste Código serão sancionadas com as seguintes penalidades:

I – multa;

II – embargo de obra;

III – interdição de edificação ou dependência;

IV – demolição.

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

§ 2° A aplicação de uma das penalidades revistas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

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

Art. 151. Pelas infrações às disposições deste Código serão aplicadas ao responsável técnico ou ao proprietário as penalidades previstas no quadro do Anexo 2.

Subseção I

Das Multas

Art. 152. Imposta a multa, o infrator será notificado para que proceda o pagamento no prazo de 15 (quinze) dias.

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

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

§ 3° *Os infratores que estiverem em débito relativo a multas no Município* não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com administração municipal.

§ 4° As reincidências terão o valor da multa multiplicada progressivamente de acordo com o número de vezes em que for verificada a infração.

Art. 153. As multas previstas neste Código serão calculadas com base na Unidade Fiscal do Município, de acordo com o Anexo 3.

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

I – a maior ou menor gravidade da infração;

II – suas circunstâncias;

III – antecedentes do infrator.

Subseção II

Do Embargo da Obra

Art. 154. As obras em andamento, sejam elas de reforma, construção ou demolição, serão embargadas tão logo seja verificada a infração que autorize esta penalidade, conforme o quadro do Anexo 2.

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

§ 2° Feito o embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinam.

Subseção III

Da Interdição

Art. 155. Uma obra concluída, seja ela de reforma ou construção, deverá ser interditada tão logo verificada a infração que autorize esta penalidade, conforme Anexo 2.

§ 1° Tratando-se de edificação habitada ou com qualquer outro uso, o órgão competente do Município deverá notificar os ocupantes da irregularidade a ser corrigida e, se necessário, interditará sua utilização, mediante auto de interdição.

§ 2° O Município, por meio do órgão competente, deverá promover a desocupação compulsória da edificação, se houver insegurança manifesta, com risco à vida ou saúde dos moradores ou trabalhadores.

§ 3° A interdição só será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinam.

Subseção IV

Da Demolição

Art. 156. A demolição de uma obra, seja ela de reforma ou construção, ocorrerá quando verificada a infração que autorize esta penalidade, segundo o quadro do Anexo 2.

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

Art. 157. Quando a obra estiver licenciada, a demolição dependerá da anulação, cassação ou revogação da licença para construção, feita pelo órgão competente do Município.

Parágrafo único. O procedimento descrito no *caput* deste artigo depende de prévia notificação ao responsável pela obra, ao qual será dada oportunidade de defesa no prazo de 15 (quinze) dias, e só após o processo será julgado para comprovação da justa causa para eliminação da obra.

Art. 158. Deverá ser executada a demolição imediata de toda obra clandestina, mediante ordem sumária do órgão competente do Município.

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

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

Art. 159. É passível de demolição toda obra ou edificação que, pela deterioração natural do tempo, se apresentar ruinosa ou insegura para sua normal destinação, oferecendo risco aos seus ocupantes e à coletividade.

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

Art. 160. Não sendo atendida a intimação para demolição, em qualquer caso descrito nesta seção, esta poderá ser efetuada pelo órgão competente do Município, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 161. O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições deste Código.

Art. 162. Esta Lei entrará em vigor 90 (noventa) dias após sua publicação.

Câmara Municipal de Indianópolis-MG, 9 de outubro de 2009.

ANTÔNIO ROBERTO DOS REIS DA SILVA
Presidente

GLOSSÁRIO

Afastamento

Menor distância, estabelecida pelo Município, entre uma edificação e as divisas do lote onde se situa.

Alinhamento

Linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público.

Altimetria

Parte da topografia que determina as distâncias verticais de pontos do terreno, através de aparelhos apropriados.

Alvenaria

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

Antecâmara

Pequeno compartimento complementar que antecede um outro maior.

Arrimo

Escora, apoio. V. *muro de arrimo.*

Auto de interdição

Ato administrativo através do qual o agente da fiscalização municipal autua o infrator impedindo a prática de atos jurídicos ou toma defesa à feitura de qualquer ação.

Caixa (escada enclausurada)

Espaço fechado de um edifício onde se desenvolve a escada.

Carga térmica

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

Cobertura

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

Código Civil

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

Código de Águas

Instrumento de normas relativas às águas públicas e privadas.

Consolidação das Leis de Trabalho

Reunião de todas as leis referentes ao trabalho.

Duto de ventilação

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

Edifício garagem

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

Embargo

Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

Escada enclausurada

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

Esquadrias

Peças que fazem o fecho dos vãos, como portas, janelas, venezianas, caixilhos, portões, etc. e seus complementos.

Fachada

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

Filtro anaeróbico

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

Fossa séptica

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

Fundação

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

Galeria comercial

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

Gerenciador de energia

Equipamento eletrônico capaz de controlar automaticamente cargas e dispositivos elétricos de uma edificação. Para efeito deste Código, considera-se com esta denominação o equipamento capaz de gerenciar no mínimo 64 pontos de controle da edificação.

"Grade"

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

Habite-se

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

Infração

Designa o fato que viole ou infrinja disposição de lei, regulamento ou ordem de autoridade pública, onde há imposição de pena.

Interdição

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

Logradouro público

Denominação genérica de qualquer rua, avenida, alameda, travessa, praça, largo, etc., de uso comum do povo.

Lote

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

Meio-fio

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

Muro de arrimo

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

Nivelamento

Determinação de cotas de altitude de linha traçada no terreno.

Passeio

Parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres.

Patamar

Piso situado entre dois lanços sucessivos de uma mesma escada.

Pavimento

Parte da edificação compreendida entre dois pisos sucessivos.

Pé-direito

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

Petição

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

Plano Diretor

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

Porta corta-fogo

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

Prisma de ventilação e iluminação

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

Rampa enclausurada

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

Sumidouro

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

Talude

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

Tapume

Vedação provisória usada durante a construção.

Testada

Linha que separa o logradouro público da propriedade particular.

Via pública

O mesmo que logradouro público.

ANEXO 1

Uso privativo	1 vaga por unidade
Uso coletivo	
a) supermercados, centros comerciais, restaurantes, churrascarias e similares	1 vaga a cada 50,00 m^2 de área útil com número mínimo de 5 vagas
b) hospitais, clínicas e similares	1 vaga para cada 100,00 m^2 de área útil
c) hotéis, albergues e similares	1 vaga a cada 3 unidades
d) motéis	1 vaga por unidade

ANEXO 2

INFRAÇÃO	MULTA AO PROPRIETÁRIO	MULTA AO RESPONSÁVEL TÉCNICO	EMBARGO	INTERDIÇÃO	DEMOLIÇÃO
Omissão, no projeto, da existência de cursos de água, topografia acidentada ou elementos de altimetria relevantes;		●	●		
Início de obra sem responsável técnico, segundo as prescrições deste Código;	●		●		
Ocupação de edificação sem o "Habite-se"	●			●	
Execução de obra sem licença exigida;	●	●	●		●
Ausência do projeto aprovado e demais documentos exigidos pro este Código, no local da obra;	●	●	●		
Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou alteração dos elementos geométricos essenciais;	●	●	●		●
Construção ou instalação executada de maneira a pôr em risco a estabilidade da obra ou segurança desta, de pessoal empregado ou da coletividade;	●	●	●		●
Inobservância das prescrições deste Código sobre equipamentos de segurança e proteção;	●	●	●		
Inobservância do alinhamento e nivelamento;		●	●		●

ANEXO 3

INFRAÇÃO	Unidades Fiscais de Indianópolis (UFIND's)
Omissão, no projeto, da existência de cursos de água, topografia acidentada ou elementos de altimetria relevantes.	200
Início de obra sem responsável técnico, segundo as prescrições deste Código.	300
Ocupação de edificação sem o "Habite-se".	500
Execução de obra sem a licença exigida.	500
Ausência do projeto aprovado e demais documentos exigidos por este Código, no local da obra.	200
Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou alteração dos elementos geométricos essenciais.	500
Construção ou instalação executada de maneira a pôr risco a estabilidade da obra ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade.	500
Inobservância das prescrições deste Código sobre equipamentos de segurança e proteção.	400
Inobservância do alinhamento e nivelamento.	300
Colocação de materiais no passeio ou via pública;	300
Imperícia, com prejuízos ao interesse público, devidamente apurada, na execução da obra ou instalações.	400
Danos causados à coletividade ou ao interesse público provocados pela má conservação da fachada, marquises ou corpos em balança.	400
Inobservância das prescrições deste Código quanto à mudança de responsável técnico.	100
Utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto de arquitetura.	300
Não atendimento à intimação para construção, reparação ou reconstrução de vedações e passeios.	200

Colocação de materiais no passeio ou via pública;	●	●			
Imperícia, com prejuízos ao interesse público, devidamente apurada, na execução da obra ou instalações;		●	●		
Danos causados à coletividade ou ao interesse público provocados pela má conservação de fachada, marquises ou corpos em balanço;	●			●	
Inobservância das prescrições deste Código quanto à mudança de responsável técnico;	●	●			
Utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto de arquitetura	●			●	
Não atendimento à intimação para construção, reparação ou reconstrução de vedação e passeios.	●				