

LEI Nº 922/82

"Dispõe sobre as construções na área urbana do distrito - sede de Juazeiro, Estado da Bahia e dá outras providências."

A CÂMARA MUNICIPAL DE JUAZEIRO, Estado da Bahia, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A realização de qualquer espécie de obra, seja construção ou reforma, na área urbana do distrito-sede de Juazeiro, será procedida de exame e aprovação do respectivo projeto e da subsequente concessão de licença pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos, respeitadas as exigências e exceções contidas neste Código.

Art. 2º Para os efeitos deste Código, ficam dispensados de apresentação de projeto, embora sujeitas à concessão de licença, as edificadas a habitação, desde que tenham área de construção igual ou inferior a 60,00 m² (sessenta metros quadrados).

§ 1º - As construções ou reforma de que trata este artigo aplicam-se as demais exigências deste Código ou de leis municipais pertinentes.

§ 2º - Para a concessão de licença, nos casos previstos neste artigo, serão exigidos croquis e cortes esquemáticos contendo dimensões e áreas, traçados nos termos da orientação fornecidas pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos.

Art. 3º - Independem de licença da Prefeitura ou serviços de substituição de revestimentos ou esquadrias, pintura, reparos de telhados e muros.

Art. 4º - Os edifícios públicos deverão permitir aos deficientes físicos pleno acesso e circulação nas suas dependências.

- 2 -

CAPÍTULO II

DAS CONDIÇÕES RELATIVAS À APRESENTAÇÃO DE PROJETOS

Art. 5º - Os projetos deverão ser apresentados à Secretaria de Obras e Serviços Públicos contendo as seguintes plantas:

I - planta de situação e localização de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), na escala mínima de 1:500 (um por quinhentos), incluindo os seguintes elementos:

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

b) - dimensões das divisas do lote e dos afastamentos da edificação em relação às divisas e a outra edificação por ventura existente;

c) - cotas de largura dos logradouros e dos passeios contíguos ao lote;

d) - orientação do norte magnético;

e) - indicação da numeração do lote a ser construído e dos lotes vizinhos;

f) - relação contendo a área do lote, a área de projeção de cada unidade e a taxa de ocupação.

II - planta baixa de cada pavimento que comportar a construção, na escala mínima de 1:100 (um por cem), determinado:

a) - dimensões e áreas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação e áreas de estacionamento;

b) - finalidade de cada compartimento;

c) - dimensões externas totais da obra;

III - cortes, transversal e longitudinal, indicando a altura dos compartimentos, a altura das janelas ou similares e demais elementos necessários à compreensão do projeto, na escala mínima de 1:100 (um por cem);

IV - planta da cobertura, com indicação dos caimentos do telhado, na escala mínima de 1:200 (um por duzentos).

§ - 1º - No caso de reforma ou ampliação, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído e conservado, de acordo com as seguintes convenções:

I - cor natural da cópia heliográfica, para as partes existentes e a conservar;

II - cor amarela, para as partes que serão demolidas;

III - cor vermelha, para os acréscimos.

§ 2º - Nos projetos de grandes proporções, as escalas mencionadas poderão ser alteradas, consultada a Secretaria de Obras e Serviços Públicos.

§ 3º - Os projetos deverão ser apresentados em 5 (cinco) jogos completos de cópia heliográficas, assinadas pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico pelas obras.

CAPÍTULO III DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 6º - Após a aprovação do projeto um jogo completo de plantas, devidamente rubricadas pela autoridade municipal responsável, será devolvido ao requerente, ficando os demais à disposição da Prefeitura.

Art. 7º - Aprovado o projeto e comprovado o pagamento da taxa devida, a Secretaria de Obras e Serviços Públicos fornecerá o alvará de licença.

Parágrafo único - O alvará de licença de que trata este artigo será válido por 2 (dois) anos, podendo ser revalidado a critério da Prefeitura.

Art. 8º - A Prefeitura terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de entrada do processo, para se pronunciar sobre o projeto apresentado.

Parágrafo único - Caso a Prefeitura não cumpra o prazo determinado neste artigo, o projeto será considerado aprovado desde que não conflite com a legislação vigente, sendo expedido o alvará.

CAPÍTULO IV DA EXECUÇÃO DA OBRA

Art. 9º - A obra será considerada iniciada, assim que estiver com as funções prontas.

Art. 10 - O Alvará de licença deverá ser mantido na obra juntamente com 1 (um) jogo de cópias do projeto, para apresentação, quando solicitado, aos fiscais ou autoridades da Prefeitura.

Art. 11º - Nenhuma construção ou demolição poderá ser executada, no alinhamento, sem tapumes que garantam a segurança dos transeuntes.

Parágrafo único - Os tapumes não poderão ocupar as faixas de rolamento das vias, deixando-as inteiramente desimpedidas.

CAPÍTULO V

DA CONCLUSÃO E ENTREGA DA OBRA.

Art. 12 - A obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, estando em funcionamento as instalações hidrossanitárias e elétricas.

Art. 13 - Concluída a obra, o interessado deverá solicitar à Prefeitura vistoria da edificação.

Art. 14 - Procedida a vistoria e constatado que a obra foi realizada em consonância com o projeto aprovado, obriga-se a Prefeitura a expedir o habite-se, no prazo de 15 (quinze) dias, a partir da data de entrada do requerimento.

Parágrafo único - Caso a Prefeitura não cumpra o prazo determinado neste artigo, a edificação poderá ser utilizada desde que suas instalações estejam de acordo com o projeto aprovado.

Art. 15 - Poderá ser concedido habite-se parcial, relativamente a cada unidade quando se tratar de:

I - prédio com mais de uma unidade de uso independente, estando concluídas as partes comuns;

II - edificações independentes no mesmo lote.

CAPÍTULO VI

DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS À EDIFICAÇÃO

SEÇÃO I

DAS FUNDAÇÕES PAREDES, PISOS E COBERTURAS

Art. 16 - As paredes, tanto externas como internas, quando não executadas em alvenaria de tijolo de barro, deverão possuir, no mínimo os mesmos índices de resistência, impermeabilidade e isolamento térmico e acústico.

Art. 17 - As paredes de banheiros, despensas e cozinhas deverão ser revestidas, no mínimo, até à altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) com material impermeabilizante.

Art. 18 - Os pisos assentados diretamente sobre o solo deverão ser impermeabilizados.

Art. 19 - Os pisos de banheiros e cozinhas deverão ser laváveis.

Art. 20 - As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote.

Parágrafo único - As edificações situadas no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores, canalizando-se as águas por baixo do passeio.

SEÇÃO II

DOS CORREDORES, ESCADAS E RAMPAS

Art. 21 - As escadas ou rampas para pedestres, assim como os corredores, deverão possuir a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) livres.

Parágrafo único - Nas edificações residenciais, serão permitidos escada e corredores internos para cada unidade, com largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros) livres.

Art. 22 - O dimensionamento dos degraus obedecerá a uma altura máxima de 0,18m (dezoito centímetros) e a uma profundidade mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros).

Parágrafo único - Não serão permitidas escadas em leques nas edificações de uso coletivo.

Art. 23 - Nas escadas de uso coletivo, sempre que a altura a vencer for superior a 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros), será obrigatório intercalar um patamar de largura mínima igual à adotada para a escada.

§ 1º - Em caso de rampas, aplicam-se as mesmas exigências relativas à escadas, quanto à largura mínima.

§ 2º - As rampas não poderão apresentar declividade superior a 12% (doze por cento), devendo ter superfícies antiderrapantes.

SEÇÃO III

DAS MARQUISES, BALANÇOS E PASSEIOS

Art. 24 - As marquises, quando no alinhamento das edificações, não poderão exceder a metade da largura do passeio.

§ 1º - As marquises não poderão prejudicar a arborização e a iluminação públicas.

§ 2º - As marquises terão pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

SEÇÃO IV DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 25 - Todo compartimento deverá dispor de abertura para o logradouro ou espaço livre, dentro do lote, para fins de iluminação e ventilação.

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

Art. 26 - Para efeito da presente Lei, os compartimentos são classificados em:

I - de permanência prolongada;

II - de curta permanência.

§ 1º - São considerados de permanência prolongada os compartimentos destinados a dormitório, salas, copas, cozinhas, escritórios, consultórios e estúdios de caráter profissional.

§ 2º - Os demais compartimentos são considerados de curta permanência.

Art. 27 - Os vãos de iluminação e ventilação obedecerão às seguintes dimensões mínimas.

I - nos compartimentos de permanência prolongada, $\frac{1}{5}$ (um quinto) da área do piso;

II - nos compartimentos de curta permanência $\frac{1}{8}$ (um oitavo) da área do piso.

Art. 28 - Não poderá haver abertura em paredes levantadas sobre a divisa ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da mesma.

→ Parágrafo único - No caso de prédios com mais de 3 (três) pavimentos, a distância prevista neste artigo será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros)

Art. 29 - Os poços de ventilação deverão permitir a inscção de um círculo com diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

SEÇÃO V

DOS AFASTAMENTOS E RECUOS

Art. 30 - Todas as construções ou reconstruções realizadas no perímetro urbano deverão obedecer aos afastamentos e recuos estabelecidos nos termos desta Lei e do Plano Viário da cidade.

§ 1º - Considera-se afastamento a distancia entre a construção e as divisas do lote, podendo ser frontal, lateral ou de fundo.

§ 2º - Considera-se recuo a incorporação ao logradouro público de uma área de terreno estabelecida pelo Plano Viário da cidade.

Art. 31 - Os afastamentos frontais para a ZM e as ZR's serão de 2,00m (dois metros) no mínimo.

Parágrafo único - Para as demais zonas não serão exigidos a fastamentos frontais.

Art. 32 - Os afastamentos laterais para todas as zonas deverão obedecer ao disposto no artigo 28 e parágrafo único desta lei.

Art. 33 - Ficam dispensadas da obrigatoriedade de afastamento dos fundos as construções implantadas em qualquer zona da área urbana de Juazeiro.

Art. 34 - Os recuos serão estabelecidos de acordo com o Plano Viário da cidade.

SEÇÃO VI

DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS

Art. 35 - As instalações hidráulicas deverão ser feitas de a cordo com as especificações do SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgotos)

Art. 36 - Qualquer que seja a edificação, será obrigatoriamente ligada às redes de água e esgoto, inclusive à pluviais, desde que e xistam na via pública em que esteja situada.

Art. 37 - Enquanto não houver rede de esgoto, as edificações serão dotadas de fossa, localizadas dentro dos limites do terreno, devendo ser vedada, em qualquer hipótese, a construção na via pública.

CAPÍTULO VII

DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

SEÇÃO I

DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 38 - Os compartimentos das edificações residenciais obedecerão às seguintes dimensões:



COMPARTIMENTOS	ÁREA MÍNIMA	LARGURA MÍNIMA	PÉ-DIREITO MÍNIMO	LARGURA MÍNIMA DAS PORTAS
	(m)	(m)	(m)	(m)
Permanencia Pro-longada	7,50	2,50	2,70	0,70
Curta Permanencia	2,50	1,20	2,40	0,60

§ 1º - As portas externas, de acesso às copas e cozinhas, deverão ter largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

§ 2º - Os banheiros que contiverem apenas um vaso e um chuveiro, ou um vaso e um lavatório, poderão ter área mínima de 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados) e largura mínima de 0,90m (noventa centímetros).

§ 3º - As portas terão no mínimo 2,10 m (dois metros e dez centímetros) de altura.

SEÇÃO II

DAS HABITAÇÕES COLETIVAS

Art. 39 - Serão consideradas habitações as edificações de apartamentos e as de hospedagem.

Art. 40 - Sem prejuízo de outras disposições que lhes sejam aplicáveis, as habitações coletivas possuirão:

I - no caso de apartamento;

a) - local centralizado para coleta de lixo, com terminal em recinto fechado, em se tratando de prédios com mais de 3 (três) pavimentos.

b) - equipamento para extinção de incêndio, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;

c) - área livre de recreação, de acordo com o número de compartimentos de permanência prolongada, na proporção de 1,00m² (um metro quadrado) por compartimento, e nunca inferior a 50,00 m² (cinquenta metros quadrados).

II - no caso de hospedagem:

a) - Hall de recepção, com serviço de portaria;

b) - lavatório com água corrente em todos os quartos;



- c) - equipamentos para extinção de incêndio, de acordo com as determinações do Corpo de Bombeiros;
- d) - instalações sanitárias separadas por sexo, em cada pavimento, na proporção de um vaso sanitário, um chuveiro e um lavatório, no mínimo para cada 60,00m² (sessenta metros quadrados), caso não possuam sanitários privativos;
- e) - instalações destinadas a cozinha e copa, para utilização dos hóspedes.

Parágrafo único - A área a que se refere o do item I não poderá ter seu dimensionamento feito por adição de áreas isoladas.

CAPÍTULO VIII

DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

SEÇÃO I

DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS AO COMÉRCIO E SERVIÇOS

Art. 41 - As edificações destinadas ao comércio e serviços terão:

- I - pé-direito mínimo de:
 - a) - 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), quando previsto no interior da loja;
 - b) - 2,70m (dois metros e setenta centímetros), nos demais casos;
- II - instalações sanitárias:
 - a) - privativas em todos os conjuntos ou salas com área igual ou superior a 20,00m² (vinte metros quadrados);
 - b) - públicos, localizados de tal forma que permitam utilização pela clientela, quando se tratar de bares, cafés, restaurantes e congêneres;
- III - pisos das instalações sanitárias revestidos de material impermeável;
- IV - paredes das instalações revestidas com material impermeável, até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- V - reservatório de água totalmente independente da parte residencial, quando se tratar de edificações de uso misto;

VI - parede e pisos revestidos até o teto de material impermeável, quando se tratar de local onde haja preparo, manipulação ou depósito de alimentos.

SEÇÃO II

DOS ESTABELECIMENTOS HOSPITALARES E LABORATÓRIOS E DOS ESTABELECIMENTOS DE ENSINO.

Art. 42 - Respeitadas as disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, as edificações hospitalares e de laboratório de análise e pesquisa deverão submeter-se à Secretaria de Saúde do Estado.

Art. 43 - Respeitadas as disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, os estabelecimentos de ensino deverão submeter-se à Secretaria de Educação do Estado.

SEÇÃO III

DOS CINEMAS, AUDITÓRIOS OU SIMILARES

Art. 44 - Os cinemas, auditórios ou similares, além de atenderem às exigências deste Código que lhes sejam aplicáveis, deverão possuir:

I - revestimento em material incombustível, tolerando-se, contudo, o emprego de madeira no piso, na estrutura da cobertura e forro, e nas esquadrias;

II - instalações sanitárias separadas para cada sexo.

III - instalações preventivas contra incêndio, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;

IV - portas de saída com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) abrindo de dentro para fora do estabelecimento.

SEÇÃO IV

DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS

Art. 45 - Sem prejuízo das normas concernentes à legislação sobre inflamáveis, os postos de abastecimento de veículos deverão ter:

I - partes cobertas e fechadas em materiais incombustíveis;

II - muros de alvenaria com 2,00 m (dois metros) de altura, para separação das propriedades vizinhas;

III - instalações sanitárias franqueadas ao público, para ambos os sexos;

IV - paredes dos locais de lavagem e lubrificação revestidas de material impermeável.

Parágrafo único - Ficarà a critério do Secretário de Obras e Serviços Públicos a aprovação do local de lançamento das águas servidas do posto de abastecimento.

SEÇÃO V

DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 46 - Em cada edificação, o número de vagas de veículos obedecerá ao seguinte critério:

I - residência unifamiliar; 1 (uma) vaga por unidade com área superior a 60,00m² (sessenta metros quadrados);

II - residência multifamiliar 1 (uma) vaga para cada unidade residencial;

III - hotéis: 1 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área destinada a apartamentos ou quartos de hóspedes.

Art. 47 - A área mínima por vaga será de 15,00m² (quinze metros quadrados), com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único - As vagas podem ocupar as áreas liberadas pelos afastamentos.

Art. 48 - Os casos omissos do artigo 46 e seus incisos deverão ser decididos pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos, ressalvado o disposto nos artigos 42 e 43.

CAPÍTULO IX

DAS PENALIDADES

SEÇÃO I

DOS EMBARGOS

Art. 49 - Obras em andamento, quer de construção, reconstrução ou reforma, serão embargadas sem prejuízo das multas e outras penalidades quando:

I - executadas sem o respectivo alvará;

II - desrespeitado o projeto aprovado, nos casos em que o mesmo for necessário;

III - o proprietário ou responsável recusar-se a atender a qualquer notificação da Prefeitura Municipal referente à Obra;

IV - em risco sua estabilidade;

V - não respeitado o alinhamento.

Parágrafo único - No caso do inciso IV o embargo será proce-
dido de vistoria técnica, realizada pelo Secretário de Obras e Serviços
Públicos Municipal.

Art. 50 - O embargo somente será levantado após o cumprimen-
to das exigências consignadas no respectivo auto.

SEÇÃO II DA INTERDIÇÃO

Art. 51 - A edificação, ou qualquer de suas dependências, po-
derá ser a qualquer tempo interditada, quando:

I - ameaçar a segurança e estabilidade das construções pró-
ximas;

II - acarretar riscos para os respectivos moradores e usua-
rios, para os transeuntes e os equipamentos públicos.

Art. 52 - A interdição será imposta através de auto, após
vistoria técnica realizada pelo Secretário de Obras e Serviços Públicos
Municipal.

Parágrafo único - Dar-se-á início à competência ação Judicial
quando:

- a) não for acatada a interdição;
- b) não forem cumpridas as exigências e prazos previstos no
auto de interdição;
- c) for indeferido o recurso impetrado pelo responsável pela
edificação e não cumpridas as exigências no prazo estipulado.

SEÇÃO III DAS MULTAS

Art. 53 - A aplicação de outras penalidades previstas nesta
Lei não exime o infrator da obrigação de pagar multas.

Art. 54 - As multas serão calculadas por meio de alíquotas
sobre o Valor da Referência adotado pelo Município (VR), obedecidas as
seguintes normas:

- I - iniciar ou executar obras sem licença:
 - a) edificações com área de até 60,00 m2 (sessenta metros qua-
drados): 10% (dez por cento) do VR;
 - b) edificações com área acima de 60,00 m2 (sessenta metros
quadrados): 50% (cinquenta por cento) do VR;

c) edificações com área acima de 100 m² (cem metros quadrados): 100% (cem por cento) do VR;

II - executar obras em desacordo com o projeto aprovado do 100% (cem por cento) do VR;

III - construir em desacordo com o alinhamento: 100 % (cem por cento) do VR;

IV - apresentar projeto com indicações falsas: 100 % (cem por cento) do VR;

V - deixar de colocar tapumes em obras que atinjam o alinhamento: 20% (vinte por cento) do VR;

VI - deixar de manter, no local da obra o projeto e o alvará de licença: 20% (vinte por cento) do VR;

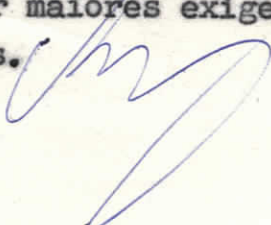
VII - ocupar a edificação sem vistoria e respectivo habite-se, ressalvado o disposto no parágrafo único do artigo 14: 50% (cinquenta por cento) do VR.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 55 - Fica o Poder Público autorizado a aprovar soluções habitacionais com dimensões inferiores às estabelecidas neste Código quando os projetos forem elaborados e executados por órgão de Administração Direta ou Indireta do Município, Estado ou União, cooperativas e associações credenciadas como agentes promotores de programas habitacionais oficiais.

Art. 56 - A Secretaria de Obras e Serviços Públicos poderá determinar a demolição de prédios que estejam ameaçados de desabamento, ou de obras que não possam, de forma alguma, ser regularizadas.

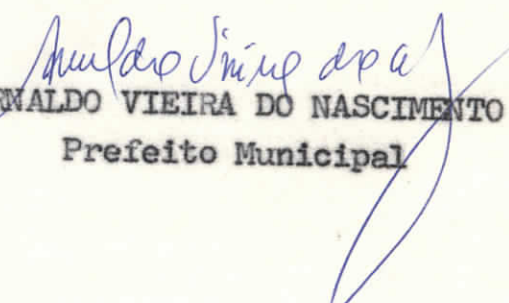
Art. 57 - Nos limites da zona, prevalecerão sempre os parâmetros daquela que apresentar maiores exigências para fins de licenciamento de obras e atividades.



Art. 58 - Para os efeitos deste Código, adotam-se as definições técnicas integrantes do Anexo I desta Lei.

Art. 59 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, e em especial de os artigos de 13 a 15; 41 e 42; de 53 a 84; de 129 a 132 e 232 da Lei nº 61, de 2 de maio de 1950.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE JUAZEIRO, Estado da Bahia, em 16 de novembro de 1982.


ARNALDO VIEIRA DO NASCIMENTO
Prefeito Municipal

DR. ORLANDO PONTES
Chefe de Gabinete.