Lei Municipal nº 775 de 2020

Ementa: Institui o Código de Obras, Edificações e Urbanismo do Município de Machados (PE).

PREFEITO CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE MACHADOS, NO ESTADO DE PERNAMBUCO:

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE MACHADOS DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

LIVRO I
Do Urbanismo

TÍTULO I
Disposições Gerais

Art. 1º. O presente Código Municipal de Obras, Edificações e Urbanismo que disciplina a organização do espaço, fixando diretrizes para todas as construções e urbanismo, objetivando dotar a cidade de condições favoráveis de habitação, meios de circulação, acessibilidade, paisagismo, locais de trabalho, lazer e cultura, de forma harmônica e em consonância com as prescrições dos artigos 30, VIII, 182 e 183 da Constituição Federal para manter o ordenamento, a segurança, a disciplina e o asseio das construções e demais ocupações no solo municipal.

Parágrafo único: O policiamento administrativo deverá ser exercido para monitoramento das obras públicas e privadas, da ocupação e ordenamento urbano visando disciplinar e coibir o crescimento desordenado da cidade, invasões de vias e parques públicos, proteger o meio ambiente e promover mecanismos de segurança pública e particular das ocupações de qualquer natureza, na conformidade das legislações federal, estadual e municipal.

Art. 2º. Visando preservar o equilíbrio ecológico do Município, caberá ao órgão de Urbanismo e Obras, analisar todos os projetos e/ou obras que possam desfigurar a paisagem natural e prejudicar a amenidade do clima da região, compatibilizando-se com essas prerrogativas.

Art. 3º. As áreas habitacionais, deverão ser integradas à cidade através de vias de circulação, ensejando a plena utilização dos equipamentos urbanos e facilitando o alcance dos locais de trabalho.

Art. 4º. Caberá ao Poder Público, conservar as edificações ou conjunto de edifícios comprovadamente de valor histórico e/ou cultural para a comunidade local.

Art. 5º. Os investimentos patrimoniais do Município, Estado ou União em urbanização de áreas, deverão ser canalizados para locais onde os mesmos possam ser racionalmente utilizados, recompensando de forma satisfatória os recursos aplicados.

CAPÍTULO ESPECIAL
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I
Dos instrumentos em geral

Art. 6º. Para os fins desta Lei e da Lei Federal nº 10.257/2001, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III – planejamento municipal, em especial:
a) plano diretor;
b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
c) zoneamento ambiental;
d) plano plurianual;
e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
f) gestão orçamentária participativa;
g) planos, programas e projetos setoriais;
h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV – institutos tributários e financeiros:
a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
b) contribuição de melhoria;
c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
V – institutos jurídicos e políticos:
a) desapropriação;

b) servidão administrativa;
c) limitações administrativas;
d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
e) instituição de unidades de conservação;
f) instituição de zonas especiais de interesse social;
g) concessão de direito real de uso;
h) concessão de uso especial para fins de moradia;
i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
j) usucapião especial de imóvel urbano;
l) direito de superfície;
m) direito de preempção;
n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
o) transferência do direito de construir;
p) operações urbanas consorciadas;
q) regularização fundiária;
r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
s) referendo popular e plebiscito;

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

SEÇÃO II
Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 7º. Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel, cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 8º. A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 7º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

SEÇÃO III
Do IPTU progressivo no tempo

Art. 9º · Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 7º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 7º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 7º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

SEÇÃO IV
Da desapropriação com pagamento em títulos

Art. 10 · Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 7º desta Lei;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.
§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 7º desta Lei.

SEÇÃO V
Da usucapião especial de imóvel urbano

Art. 11 · Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 12. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 13. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petitórias ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 14. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;
II – os possuidores, em estado de composse;
III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 15. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 16. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

SEÇÃO VI
Do direito de superfície

Art. 17. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 18. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 19. Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;
II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 20. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

SEÇÃO VII
Do direito de preempção

Art. 21. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 22. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;
II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
III – constituição de reserva fundiária;
IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 23. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

SEÇÃO VIII
Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 24. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 25. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 26. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;
II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 27. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 22 desta Lei.

SEÇÃO IX
Das operações urbanas consorciadas

Art. 28. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

Art. 29. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I – definição da área a ser atingida;
II – programa básico de ocupação da área;
III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
IV – finalidades da operação;
V – estudo prévio de impacto de vizinhança;
VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do art. 28 desta Lei;
VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.
VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no art. 28 desta Lei.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 30. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Art. 31. Nas regiões metropolitanas ou nas aglomerações urbanas instituídas por lei complementar estadual, poderão ser realizadas operações urbanas consorciadas interfederativas, aprovadas por leis estaduais específicas.

Parágrafo único. As disposições dos arts. 28 a 30 desta Lei aplicam-se às operações urbanas consorciadas interfederativas previstas no caput deste artigo, no que couber.

SEÇÃO X
Da transferência do direito de construir

Art. 32. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

SEÇÃO XI
Do estudo de impacto de vizinhança

Art. 33. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança

(EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 34. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;
II – equipamentos urbanos e comunitários;
III – uso e ocupação do solo;
IV – valorização imobiliária;
V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
VI – ventilação e iluminação;
VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 35. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

TÍTULO II

Do Zoneamento

CAPÍTULO ÚNICO

Art. 36. A Zona Urbana do Município será definida em Lei Especial.

Art. 37. A lei que definir a Zona Urbana indicará:

I. os setores e seus limites;
II. os coeficientes de utilização e as taxas de ocupação segundo as Zonas;
III. a largura mínima das vias e logradouros públicos;
IV. as zonas de expansão urbanas.

TÍTULO III

Da Organização do Espaço

CAPÍTULO I

Dos Loteamentos e dos Lotes

Art. 38. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor e/ou previstas por esta lei, devendo observar os princípios urbanísticos norteadores da boa funcionalidade do traçado urbano, o paisagismo adequado, a mobilidade, a acessibilidade e necessidade dos usuários, e a harmonia do novo traçado com o traçado pré-existente.

Parágrafo único - A implantação de toda a infraestrutura dos loteamentos ficará a cargo do empreendedor, podendo ser por etapas, conforme dispuser instrumento de compromisso de fazer autorizado pela Prefeitura em que disponha sobre multa de 5% do valor do lote e por lote sem prejuízo do direito de regresso a cargo dos compradores dos lotes quando ocorrer omissões por parte do loteador.

Art. 39. **-** Para os efeitos desta Lei, são adotados os seguintes conceitos:

I - **loteamento urbano**, a subdivisão da área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, compreendendo o respectivo arruamento;

II - **remanejamento** subentende arruamento, desmembramento, reloteamento e remembramento; por arruamento entende-se a abertura de ruas e o alinhamento dos logradouros; desmembramentos é a desintegração de uma ou várias partes de um terreno, para constituírem novo lote ou para serem incorporadas a lotes vizinhos; reloteamento compreende a subdivisão, em planta, de uma área de terreno já com loteamento aprovado; e remembramento, por sua vez, é a operação inversa de loteamento;

III - **via pública**, a faixa de domínio, destinada à circulação de veículos e pedestres;

IV - **lote**, a porção de terreno lindeira a uma via pública, com área denida nos termos desta lei;

V - **quadra**, a porção de terreno subdividida ou não em lotes para a construção, totalmente limitada por via pública, curso de água, linha de demarcação do perímetro urbano ou leito de ferrovia;

VI - **área de recreação**, a reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como praças, bosques e parques;

VII - **área de uso institucional**, toda área reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, administração, culto;

VIII - **referência de nível**, a cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar.

IX - **Plano Urbanístico Integrado**, o parcelamento do solo urbano, destinado à formação de núcleos diversificados e integrados, de usos constituídos por unidades residenciais singulares e coletivas, com previsão de áreas de serviços, comércio, para hotelaria, atividades educacionais, áreas institucionais, ambientais, centro de convenções, empresariais, e outras áreas para equipamentos urbano e/ou comunitários".

X - **Núcleo residencial fechado**, o parcelamento do solo urbano caracterizado por ser um loteamento comum, onde poderão ser utilizadas com exclusividade, pelos adquirentes dos lotes, as vias de circulação, áreas livres verdes internas, através de concessão administrativa de uso, outorgada a associação constituída pelos adquirentes, sob certas condições, autorizado o seu fechamento e a utilização de vigilância exclusiva particular.

XI - **Conjunto Residencial Horizontal**, o núcleo residencial fechado, quando integrante e localizado no interior de um plano urbanístico integrado.

Art. 40. É vedada a construção em lote cujo loteamento ou desmembramento não seja aprovado e cuja área seja inferior a mínima estabelecida para o setor, e ainda:

§ 1.º O lote mínimo padrão terá uma área equivalente a 120 m² (cento e vinte) metros quadrados, com 7.0 (sete) metros de testada mínima, permitida a edificação de duas unidades de até 50 m², observado os recuos previstos nesta lei;

§ 2.º Para lotes com mais de duas edificações horizontais obedecer a proporcionalidade prevista no parágrafo anterior limitado a lotes de no máximo 200 m²;

§ 3.º Nos terrenos para construção de casas populares, serão permitidos lotes mínimos de 60.00 m² (sessenta), com testada mínima de 5.0 (cinco) metros, respeitados os recuos e alinhamentos previstos nesta lei.

§ 4.º Os casos específicos não previstos nesta Lei, serão objetos de análise e parecer do Órgão de Urbanismo e Obras, especialmente quando se tratar de projeto de regularização fundiária, admitindo frações ajustáveis quando se tratar de área consolidada e incorporada pelo meio urbano.

§ 5.º As quadras deverão obedecer:

a) para loteamentos residenciais, o comprimento máximo será de 160 metros e a largura máxima de 110,00 metros;
b) para loteamentos de chácaras residenciais ou de recreio, o comprimento máximo da quadra será de 320 metros e a largura máxima de 130 metros.

Art. 41. Os loteamentos deverão destinar o percentual mínimo de área para uso público igual a 35% (trinta e cinco) da área total da gleba a ser parcelada para implantação do sistema viário, de equipamentos comunitários e urbanos e áreas verdes.

§ 1º **-** Com relação ao percentual mínimo de áreas para uso público previsto no artigo anterior, deverão ser destinados, no mínimo:

I - 5% (cinco por cento) mínimo para implantação de equipamentos comunitários e urbanos;

II - 10% (dez por cento) mínimo para áreas verdes e praças, desde que o percentual previsto no artigo anterior seja respeitada integralmente;

III – 20% (vinte por cento) no mínimo para vias de circulação.

§ 2º - O percentual previsto no caput deste artigo poderá, a critério da autoridade administrativa, ser alterado entre 27% e 35% desde que seja implantada no projeto de loteamento uma artéria central ajardinada com duas vias de rolagens não inferiores a (10) dez metros, canteiro central mínimo de 03 (três) metros e passeio público de no mínimo 02 (dois) metros em cada lado contado do piquete do lote ao meio feio.

§ 3º - Na hipótese do parágrafo anterior seguir a mesma proporcionalidade dos incisos I,II e III do parágrafo primeiro deste artigo.

§ 4º - As áreas destinadas como áreas verdes não poderão estar localizadas:

a) em áreas de preservação permanente;
b) em áreas com processos de erosão;
c) em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento)

§ 5º - As calçadas para as ruas secundárias terão largura mínima de 1,5 metros.

Art. 42. Com vistas à aprovação de loteamento, a Prefeitura levará em conta:

I. O caráter do loteamento e o destino das futuras edificações, tendo em vista a segurança e conforto dos futuros habitantes da área;
II. A zona em que está inserido o loteamento e as restrições quanto ao dimensionamento de cada lote e os possíveis usos;
III. A compatibilização do loteamento com o sistema viário programado para a área.
IV. O traçado urbano em relação aos contíguos ou já existentes e ainda ao asseio paisagístico e de padrões de mobilidade atual e de projeções futuras.

Art. 43. Os terrenos que devido a forma ou disposição sejam considerados impróprios para edificação, devem sofrer remanejamento de uso, cabendo à Prefeitura a atribuição de estudar a nova divisão para o local.

§ 1.º Caso não haja acordo entre as partes interessadas, caberá à Prefeitura decretar a desapropriação da área promovendo um reloteamento dentro dos padrões urbanísticos locais.

§ 2.º A desapropriação poderá ser ordinária de acordo com o artigo 5º XXIV ou para reforma urbana de acordo com os artigos 182 e 183, ambos da Constituição Federal.

§ 3.º Será assegurado aos ex-proprietários a prioridade de compra em igualdade de preço com terceiros, por ocasião do leilão ou venda pública dos lotes anteriormente desapropriados.

§ 4.º Para os casos de venda pública ou leilão previstos no parágrafo anterior, a Prefeitura publicará edital com 10 (dez) dias de antecedência, onde deverão ser estabelecidos as devidas limitações a serem observadas nas futuras edificações.

Art. 44. Os terrenos localizados em áreas ainda não urbanizadas serão objeto de estudo pela Prefeitura, visando seu enquadramento no planejamento urbano local, ficando a concessão do loteamento na dependência de parecer do órgão de Urbanismo e Obras.

Art. 45. Os loteamentos fechados previstos no art. 1.358-A do Código Civil deverão observar os artigos 8º e 9º da lei federal nº 4.591/64, sem prejuízo dos critérios estabelecidos na lei federal nº 6.766/79 e ainda:

I – sistema de vias e recuos a mais em no mínimo 20% dos previstos nos artigos 74 e 75 desta lei;

II – para a parte frontal e/ou testada principal do loteamento fechado 30% a mais de recuo, ajardinamento e com estacionamento para visitante à base de uma vaga para cada grupo de 20 lotes, podendo ser até 50% destas vagas internamente;

III – espaço no portal de entrada suficiente para descarga de mercadoria e descida de passageiros de veículos;

IV – obrigatoriedade de cumprimento do artigo 74, parágrafo único desta lei independentemente da quantidade de lotes;

V - Respeitar e colaborar sumariamente com a servidão administrativa quando assim a Prefeitura determinar;

VI - Fazer a pavimentação e drenagem de vias públicas laterais e ainda observar os recuos para vias de acessos ao condomínio, sem prejuízo daquelas;

VII – Observado o inciso II deverá ainda erguer uma obra de arte desenvolvida por artista do Município;

VIII - Os muros não poderão em hipótese alguma interromper a passagem de corredores públicos principais, observado o inciso VI deste artigo.

CAPÍTULO II

Do Projeto das Obras de Loteamentos e Desmembramentos

SEÇÃO I

Do Processo

Art. 46. Os interessados em lotear ou desmembrar um terreno, deverão requerer inicialmente à Prefeitura através do Inquérito para Aprovação de Loteamento – IAL, anexo III desta lei, a aprovação do anteprojeto ou solicitar do órgão de Urbanismo e Obras, sugestões, cabendo a este órgão fornecê-la no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 1.º A repartição competente deverá abrir e autuar um processo que deverá ser numerado sequencialmente, cujos atos e procedimentos formais deverão constar de forma também seqüencial na pasta do processo administrativo até final conclusão.

§ 2.º O processo de aprovação e licenciamento do parcelamento do solo municipal para implantação de loteamentos ou similares terá sete fases em que o loteante se obriga nos termos desta lei a seguir as diretrizes previstas no Inquérito para Aprovação de Loteamento - IAL, anexo II desta lei, sob pena de nulidade do empreendimento.

§ 3.º Os projetos deverão ser apresentados em escala 1:100/1:50, memorial descritivo e memorial justificativo devidamente ratificado pela Prefeitura em caso de revisão de projeto.

SEÇÃO II

Do Projeto e Critérios de Implantação

Art. 47. As normas estabelecidas para cada loteamento são funções das restrições do setor onde está localizado o terreno, enquanto que, os projetos de loteamento a serem submetidos à aprovação do órgão de Urbanismo e Obras da Prefeitura.

§ 1.º As plantas de loteamentos devem definir as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível a distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

VII - a indicação das vias existentes e dos loteamentos e logradouros próximos demonstrando o encontro e/ou conjugação do traçado das vias a serem aprovadas com as diretrizes das vias já existentes;

VIII - a indicação do tipo de uso predominante no local;

IX - a indicação da divisão de lotes pretendida na área;

X - a indicação do artigo 41 desta lei de pelo menos 35% (trinta e cinco por cento) de áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento distribuídas para os seguintes fins:

a) áreas verdes;
b) equipamentos comunitários (praças, parques, etc);
c) vias de circulação.

§ 2.º. Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia e observância as larguras e recuos previstos nos artigos 74 e 75 desta lei;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais, e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 3.º. Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 4° Para obtenção do benefício previsto no caput deste artigo o loteador se obriga a encaminhar no prazo de cinco dias cópia do contrato de venda, doação, repasse ou qualquer outro meio de transação dos lotes para com os adquirentes.

§ 5.º. A autoridade municipal competente somente poderá permitir e/ou aprovar a implantação de loteamento mediante o cumprimento das normas estabelecidas por este artigo com a conclusão do Inquérito Administrativo de Loteamento (anexo III) e recolhimento dos tributos devidos.

§ 6.º. Os piquetes dos lotes deverão ser fincados, descontados as larguras das calçadas ou com e/ou com plaqueta, gravada em tinta a óleo no próprio piquete, de aviso indicando a largura das mesmas, obedecido o Art. 41 desta lei.

SEÇÃO III

Das Obras do Loteamento

Art. 48. Em cada loteamento serão obrigatoriamente realizadas as seguintes obras:

I. movimento de terra;
II. assentamento de meio-fio;
III. execução de sarjetas;
IV. pavimentação das ruas;
V. eletrificação;
VI. saneamento;
VII. outras obras constantes do termo de acordo e compromisso.

Art. 49. Será de 90 (noventa) dias o prazo de aprovação do plano de loteamento pela Prefeitura, findo o qual o loteante poderá iniciar as obras, desde que cumpridos os compromissos de taxas previstas em lei e assinado o termo legal de aprovação pública.

§ 1º– A Prefeitura poderá, por critério fundamentado da autoridade administrativa, para efeito de aprovação de loteamento, exigir uma caução correspondente até 10% (dez por cento) do valor da área útil em moeda corrente ou em lote, sendo a liberação proporcional à execução dos seguintes serviços:

I. 50% (cinqüenta por cento) quando concluídos os serviços de terraplanagem, meio-fio, águas pluviais.
II. 50% (cinqüenta por cento) quando concluídos os demais serviços.

Art. 50. Considerado aprovado oficialmente o plano de loteamento, o loteante assinará em livro próprio, depois de pagos as taxas legais, do qual contará obrigatoriamente:

I. expressa declaração do proprietário obrigando-se a respeitar o projeto aprovado;
II. sendo o caso, indicação dos 10% (dez por cento) dos lotes com designação de numeração de quadras e lotes, os quais serão gravados com garantia das obras a serem efetuadas no loteamento;
III. Indicação dos valores e designação das áreas de utilidade pública que serão cedidas gratuitamente ao Município;
IV. Indicação minuciosa das obras a serem executadas pelo proprietário e dos prazos em que se obriga a efetuá-los;
V. Referência acerca da prova de ter feito o depósito da quantia arbitrada para garantia da execução das obras nos prazos estipulados, ou de ter sido justado caução idôneo para o mesmo;
VI. referências às multas previstas para cada tipo de infração;
VII. as demais obrigações estipuladas no processo.

§ 1.º As obras constantes do sistema viário principal da cidade serão executadas pela Prefeitura.

§ 2.º O loteamento regularmente aprovado ficará isento do imposto territorial sobre o lote não vendido pelo prazo de 2 (dois) anos contados da sua aprovação, ficando sujeito o imposto territorial urbano desde que atendo ao previsto no parágrafo seguinte.

§ 3.º O loteante deverá encaminhar à Secretaria de Finanças a relação dos lotes vendidos para efeito de controle fiscal no cadastro imobiliário municipal.

§ 4.º No caso de estar o terreno gravado de ônus real, o termo conterá as estipulações feitas pelo respectivo titular e será por este também assinado.

CAPÍTULO III

Da Fiscalização de Loteamentos

Art. 51. A fiscalização de Loteamentos ou desmembramentos, será exercida pelo órgão competente durante a execução, até a expedição do alvará de conclusão de obras.

Art. 52. Compete ao Município, no exercício da fiscalização de Loteamentos:

I. verificar a obediência dos “grandes”, largura de ruas e passeios, execução do sistema de pavimentação das ruas, instalação da rede de águas pluviais, tudo de acordo com o plano aprovado;
II. promover, sempre que lhe aprouver, as vistorias necessárias para aferir o cumprimento do plano aprovado;
III. comunicar à repartição competente, para as devidas providências, as irregularidades observadas na execução do plano aprovado;
IV. realizar vistorias requeridas pelo loteante, para concessão do alvará de conclusão das obras;
V. comunicar imediatamente à repartição competente, a existência de loteamento ou desmembramento não aprovados nos termos deste título;
VI. autuar as infrações verificadas e propor as penalidades correspondentes e apontadas no termo de acordo e compromisso.

CAPÍTULO IV

Das Intimações e Vistorias

Art. 53. Sempre que se verificar falta de cumprimento de quaisquer disposições deste Código, será o proprietário do loteamento intimado a supri-la.

Art. 54. As intimações serão expedidas pelo órgão fiscalizador competente, devendo mencionar o tipo de infração cometida, determinando o prazo para suprimento da irregularidade.

Parágrafo único. A critério da autoridade que expedir a intimação, os prazos fixados poderão ser prorrogados uma vez, até seu dobro.

Art. 55. Os recursos de intimação, serão interpostos dentro de 48 (quarenta e oito) horas de sua ciência e serão recebidos com os efeitos que declarar a autoridade competente.

Art. 56. A Prefeitura determinará *"ex-ofício"* ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que:

I. verificada a existência de Loteamento ou desmembramento clandestino ou em desacordo com o plano aprovado;
II. verificada a ameaça ou consumação de desabamento de terras ou rochas, obstrução ou desvio de cursos d'água e canalização em geral.

Art. 57. As vistorias serão procedidas por comissão designada pela autoridade competente que a determinará, composta de três membros.

§ 1.º A autoridade que constituir a comissão, poderá formular os quesitos que entender.

§ 2.º A comissão procederá as diligências julgadas necessárias, consubstanciando suas conclusões em laudo tecnicamente fundamentado.

§ 3.º O laudo de vistoria deverá ser encaminhado a autoridade que houver constituído a comissão no prazo pré-fixado.

Art. 58. Aprovadas as conclusões de vistorias, será o proprietário intimado a cumpri-las.

Parágrafo único - Na hipótese do pretenso loteador iniciar o parcelamento de área e/ou realizar vendas de lotes sem a devida aprovação definitiva pelo poder público estará sujeito às penalidades previstas nesta lei e na lei federal Nº 6.766/79, ficando a autoridade administrativa encarregada de promover com a Procuradoria Municipal a representação criminal nos termos do artigo 37 combinado com o artigo 50 da Lei federal Nº 6.766/79.

CAPÍTULO V

Do Alvará de Conclusão de Obras

Art. 59. A conclusão de obras de todo Loteamento ou desmembramento deverá ser comunicada pelo proprietário à Prefeitura para fins de vistoria e expedição de alvará.

Parágrafo único. A comunicação de que trata este artigo e a expedição do alvará, deverão ser providenciadas dentro do prazo previsto no termo do acordo e compromisso.

Art. 60. Requerido o alvará de conclusão das obras, o órgão de Urbanismo e Obras, procederá a vistoria do loteamento ou desmembramento, e expedirá o certificado de conclusão das obras.

Parágrafo único. Verificada qualquer irregularidade na execução do plano aprovado, o órgão de Urbanismo e Obras não expedirá o alvará de conclusão das obras.

Art. 61. O prazo para concessão do alvará, não poderá exceder de 15 (quinze) dias úteis, contados da data de entrada do requerimento e só será concedido o alvará enquanto não forem integralmente observados o plano aprovado e as cláusulas do termo de acordo, quando for necessário.

Art. 62. Sempre que a vistoria verificar a inobservância do projeto aprovado, deverá o proprietário, no prazo que lhe der a Prefeitura, ajustar o Loteamento ou desmembramento, nos termos do plano aprovado, sem prejuízo das multas previstas no termo de acordo.

Art. 63. As companhias de água, esgoto, saneamento, de energia elétrica e telefonia não poderão realizar suas ligações de instalações em projetos de loteamentos e/ou edificações até que seja expedido o alvará de licença, ou ainda uma autorização prévia conferida pelo poder público municipal.

§ 1º As multas pelo descumprimento das determinações estabelecidas no caput deste artigo desta lei estão previstas no anexo I desta lei.

§ 2º A Prefeitura poderá conceder para efeito de concessão de anuência prévia e/ou licença destinada a promover as instalações previstas no caput deste artigo os seguintes descontos nas taxas para imóveis com áreas de terreno até 120 m²:

I - para imóvel pertencente a família comprovadamente pobre, sem renda e/ou com renda igual ou inferior a 01 (um) salário mínimo e que não possua outro imóvel, 100% (cem por cento) de desconto para a primeira licença.

II - para imóvel pertencente a família com renda comprovada de 01 (um) à 02 (dois) salários mínimos e que não possua outro imóvel, 70% (setenta) de desconto nas taxas para primeira licença;

III - para imóvel pertencente a família com renda comprovada de mais de 02 (dois) até 05 (cinco) salários mínimos e que não possua outro imóvel, 50% (cinqüenta) de desconto nas taxas para a primeira licença.

§ 3º Na hipótese de já ter ocorrido qualquer ligação prevista no caput deste artigo as referidas empresas deverão no prazo de 30 (trinta) dias após declaração de irregularidade expedida pelo Município, solicitar a licença desses imóveis determinando um prazo de 30 (trinta) dias

para regularização sob pena de corte definitivo do fornecimento dos seus serviços, fato este sem prejuízo das penalidades cabíveis às empresas pelo ocorrido.

§ 4º A medida prevista no parágrafo anterior é válida para os imóveis já construídos irregularmente até 60 dias após a aprovação desta lei e o não cumprimento por parte das empresas já mencionadas neste artigo no prazo de 10 (dez) dias incorrerá na pena prevista no código nº 054.CO, anexo I desta Lei sobre cada declaração de irregularidade protocolada ou enviada via AR (aviso de recebimento) para a empresa, mesmo que a Prefeitura tenha, em cada caso, demolido o imóvel correspondente.

§ 5°. As obrigações previstas neste artigo são extensivas às ligações mesmo que eventuais e temporárias, especialmente dos eventos realizados em vias públicas, hipótese esta que deve ser solucionada sumariamente.

§ 6°. As Ligações clandestinas de luz, água e telefonia direto da rede pública ou de empresa ou em caso de extensão de ligações entre unidades particulares serão sumariamente cortadas pela Prefeitura sem prejuízo das providências policiais e jurídicas competentes.

§ 7°. Os alvarás concedidos para intervenções em vias e logradouros públicos realizadas por particulares e/ou empresas públicas ou concessionárias de serviços públicos ou ainda por prestadoras de serviços por estas tomados, serão estas obrigadas, sem prejuízo da autorização prévia, a recolherem o preço público e integral da intervenção ou a restabelecerem as alterações ao *status quo ante* da área modificada sob pena de ser aplicada a penalidade que será no valor em dobro do custo da intervenção calculado pela Prefeitura.

§ 8°. O Alvará de conclusão de obras será de ½ salário mínimo para loteamentos de até 200 lotes, de um salário mínimo para loteamentos de 200 à 400 lotes e de dois salários mínimos para loteamentos com mais de 400 lotes.

CAPÍTULO VI

Do Registro do Loteamento

Art. 64. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, devendo observar os artigos 18 à 24 da Lei Federal nº 6.766/1979.

TÍTULO IV
Da Utilização da Terra

CAPÍTULO I
Da Edificação

Art. 65. Os edifícios residenciais ou destinados a habitação, classificam-se em:

I. edifícios unifamiliares ou edifícios destinados a uma só unidade familiar;
II. edifícios multifamiliares ou edifícios destinados a mais de uma unidade familiar;
III. edifícios mistos ou edifícios destinados a habitação, conjuntamente com ocupação de outra natureza, como sejam serviços públicos, comércio, etc.

Parágrafo único. Considera-se unidade familiar, estando o grupo de indivíduos que moram em conjunto, sob o regime de economia comum, como o indivíduo que ocupe sozinho, para sua morada, um edifício, apartamento ou cômodo.

Art. 66. São edificações para uso individual:

I. os edifícios unifamiliares;
II. as que, em edifícios multifamiliares ou mistos, disponham de instalações próprias que assegurem às unidades familiares que as ocuparem, condições de vida autônoma, sem dependência das instalações e serviços comuns do prédio em que estiver integrada.

Art. 67. São de uso coletivo, as edificações em que as unidades familiares que as ocupam, ainda quando disponham de certas instalações privativas, notadamente as sanitárias, estejam submetidas a uma administração ou regime comum, na dependência de instalações de serviços postas à disposição de todos os ocupantes conjuntamente, tais como: hotéis, hospedarias, casas de saúde, pensionatos, etc.

Parágrafo único. Incluem-se entre as edificações de uso coletivo, os quartéis, conventos, internatos, colégios e outras sedes de corporações análogas, civis, militares ou religiosas, ainda que se considerem seus ocupantes membros de uma só e mesma comunidade.

Art. 68. A construção de edifícios residenciais será permitida:

I. nos Setores Residenciais, de acordo com as características de cada bairro;
II. em Zona Mista, respeitadas igualmente a localização e características dessa zona.

Parágrafo único. Em Zona Industrial, a construção de prédios residenciais, dependerá de localização prévia pelo órgão de Urbanismo e Obras, tendo em vista a necessidade de compatibilização com a posterior implantação de Distrito Industrial.

Art. 69. A edificação de moradia de baixo custo, será admitida em qualquer zona, desde que sua localização seja indicada pela Prefeitura e, sua construção, tenha caráter de empreendimento de cunho social.

§ 1.º Para que seja dada autorização, essas edificações deverão preencher os seguintes requisitos:

I. respeitar as condições a que está subordinado o Loteamento do terreno escolhido, tendo em vista o destino e as características previstas no planejamento geral da cidade;
II. ter edificações condicionadas à categoria econômica da população que deva ser nelas encontradas, sem prejuízo dos requisitos mínimos de segurança, higiene e conforto;
III. assegurar à população, facilidade de transportes, abastecimento, educação, além de outros serviços básicos.

CAPÍTULO II

Do Sistema Viário

Art. 70. Objetivando o controle da expansão futura e, o racional aproveitamento da área urbana, assim como a racionalização dos serviços de transportes urbanos e melhores condições de circulação, as vias públicas deverão receber as seguintes caracterizações:

I. contorno viário;
II. vias radicais;
III. vias locais;
IV. vias para pedestres;

Art. 71. O contorno viário, tem como objetivo, evitar o tráfego pesado na área urbana, conectando pontos extremos da cidade de onde partem todas as vias radiais.

Art. 72. As vias radiais, tem a função precípua de canalizar o movimento de entrada e saída de veículos da cidade.

Art. 73. As vias coletoras, tem a função de conectar o tráfego entre as vias radiais, interligando os bairros e servindo de suporte ao fluxo interno da cidade.

Art. 74. O traçado urbano deverá ser realizado observando os seguintes critérios mínimos para largura mínima de vias, logradouros e passeios públicos:

I – via principal ou central do loteamento: mínimo de 20 (vinte) metros, sendo duas vias de rolamentos de 08 (oito) metros, canteiro central de 02 (dois) metros e calçadas de 1,7 (um vírgula sete) metros em ambas as laterais.

II – Na hipótese de loteamento com mais de 200 (duzentos lotes) o canteiro central da via prevista no inciso I deverá ser de no mínimo 03 (três) metros)

III – vias secundárias do loteamento: mínimo de 07 metros da via de rolamento e calçadas de 1,5 metros quando a partir desta medida se segue o alinhamento dos muros das unidades imobiliárias seja terreno ou edificação.

IV – vias secundárias contíguas à outras vias de penetração pré-existentes deverão ter no mínimo 10 metros de largura para a área de rolamento ou seguir o alinhamento preexistente se for superior a 10 metros e calçadas de 1,8 metros em ambas as laterais.

V – toda esquina deverá ser chanfrada com corte ou curva recuada em no mínimo 80 cm do vértice entre a mureta de alinhamento e o passeio público, devendo ainda este critério ser observado na marcação ou piquetagem dos lotes.

VI – Nos logradouros informais ou não e já consolidados as novas edificações deverão obedecer os critérios desta lei, impreterivelmente e, os já edificados deverão recuar e/ou demolir quaisquer intervenções que adentre o alinhamento e o nivelamento previstos nesta lei .

Parágrafo único – Os loteamentos com mais de 200 lotes serão obrigados além de obedecerem ao mínimo previsto no inciso II deste artigo deverão erguer monumento de valor artístico, de autoria de artista local preferencialmente a ser erguido em local previamente aprovado pela Prefeitura no referido loteamento.

Art. 75. As faixas *non aedificandi* de domínio de rodovias, águas correntes, dormentes, área de preservação, florestas e ferrovias deverão ser observadas para definir os recuos, independentemente das larguras previstas no artigo anterior, sendo:

a) Mínimo de 15 metros de distância do meio-fio do passeio público que margeia a propriedade particular em relação as rodovias municipais;
b) Mínimo de 20 metros de distância do meio-fio do passeio público que margeia a propriedade particular em relação as rodovias estaduais;
c) Mínimo de 30 metros de distância do meio-fio do passeio público que margeia a propriedade particular em relação as rodovias federais.
d) Mínimo de 20 metros ao longo das águas correntes e dormentes, florestas bem como das ferrovias.

LIVRO II
Das Obras

TÍTULO I
Das Definições

Art. 76. Para efeito do presente Código, ficam definidos os termos conforme os seguintes itens:

1. ACRÉSCIMO Qualquer aumento de uma construção, em sentido horizontal e/ou vertical.

2. AFASTAMENTO Distância medida a partir de qualquer lado do lote e o parâmetro vertical externo mais avançado da edificação.

3. ALINHAMENTO Linha estabelecida no limite da testada do lote, para a via pública ou logradouro.

4. ANDAR Qualquer pavimento acima do térreo.

5. APARTAMENTO Conjunto de dependências autônomas para habitação de uma única família, agregadas numa mesma construção, com algumas áreas comuns.

6. ÁREA ABERTA Superfície do lote ou terreno não edificado, em cujos limites se incluem logradouro(s) público(s).

7. ÁREA CONSTRUÍDA Projeção horizontal em [m^2] da parte edificada, não computadas as saliências ou balanços, inferiores a 0.50 cm (28 nforma 28 a) centímetros.

8. ÁREA FECHADA Superfície não edificada do terreno ou lote, que por seu aspecto ou forma, possa comprometer a iluminação ou areação dos cômodos a que sirva.

9. ÁREA LIVRE Superfície do lote ou terreno, não edificada.

10. BALANÇO Avanço da construção sobre passeios, tais como: marquises, beirais ou piso superior avançado além do pavimento térreo.

11. BARRACÃO Construção aberta, usada para guarda de materiais.

12. BOX Pequeno quarto comercial.

13. CANAL Escavação revestida ou não, com a finalidade de escoar, em grande extensão, as águas pluviais.

14. CASAS GEMINADAS Edificação de caráter familiar com paredes em comum, destinadas ao uso de duas unidades familiares.

15. CASA POPULAR Edificação de baixo custo, de área inferior a 70.00 m² (setenta) metros quadrados.

16. COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO Relação entre a área total edificada e a área do terreno onde se situa a edificação.

17. COMPARTIMENTO Cada divisão de unidade habitacional ou ocupacional.

18. CONDOMÍNIO HORIZONTAL Conjunto de um determinado número de unidades unifamiliares, implantadas em um número inferior de lotes.

19. CONJUNTO RESIDENCIAL Agrupamento de edificações uni ou multifamiliares, obedecendo a um planejamento global preestabelecido.

20. COTA Medida de distância entre dois pontos.

21. DEPENDÊNCIA Parte isolada, ou não, de uma habitação com utilização permanente ou transitória, sem constituir unidade habitacional independente.

22. DESMEMBRAMENTO Subdivisão de um terreno ou gleba, ficando as partes resultantes com testada para logradouro público ou particular.

23. DIVISA Linha limítrofe de um terreno. Divisa direta, é a que fica à direita de uma pessoa postada dentro do terreno e voltado para sua testada principal.

24. EDIFÍCIO COMERCIAL Edificação com requisitos necessários ao exercício de atividades comerciais e profissionais.

25. EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS Edificação multifamiliar.

26. EDIFÍCIO INDUSTRIAL Edificação com os requisitos necessários à instalação da indústria.

27. EDIFÍCIO MISTO Edificação destinada, simultaneamente, à habitação e outras finalidades.

28. EMBARGO Providência legal tomada pela Prefeitura, visando impedir o prosseguimento de

29. uma obra ou instalação, cuja execução ou funcionamento esteja em desacordo com as prescrições deste Código.

30. FACHADA Parâmetro vertical externo de edifício.

31. FRENTE/TESTADA Segmento de alinhamento de gradil, limitado pelas divisas laterais do terreno.

32. GABARITO Parâmetro preestabelecido para as edificações.

33. GALPÃO Construção, coberta, sem forro, fechada total ou parcialmente em pelo menos três fases, destinadas somente a fins industriais, serviços ou depósitos.

34. GLEBA Área de terreno não loteado e superior a um lote.

35. HABITE-SE Documento expedido por órgão competente, vista de conclusão de edificação, autorizando seu uso e ocupação.

36. INTERDIÇÃO Impedimento, por ato da autoridade municipal competente, de ingresso em obra ou recuperação de edificação concluída.

37. LEGALIZAÇÃO Pedido de licenciamento para obras, já executadas total ou parcialmente.

38. LOGRADOURO PÚBLICO Toda superfície destinada ao uso público por pedestres ou veículos e, oficialmente reconhecida e designada por um nome que lhe é próprio.

39. LOJA Parte ou todo de uma edificação, destinada ao exercício da atividade comercial.

40. LOTE A menor parcela ou subdivisão de uma gleba, destinada à edificação.

41. MARQUISE Estrutura em balanço, destinada exclusivamente à cobertura e proteção a pedestres.

42. MEIO-FIO Linha limítrofe, constituída de pedra ou concreto, entre a via de pedestres e a pista de rolamento de veículos.

43. MERCADO Edificação destinada ao uso por pequenos ou médios comerciantes, para venda de gêneros alimentícios, subsidiariamente, de objetos de uso doméstico.

44. MOTEL Hotel com estacionamento privativo, geralmente localizado as margens das rodovias (estradas).

45. PASSEIO ou CALÇADA Parte da rua ou avenida pública particular, destinado ao trânsito de pedestres.

46. PAVIMENTO Parte da edificação, compreendida entre os pisos sucessivos.

47. PAVIMENTO TÉRREO Pavimento cujo piso apresenta uma diferença de nível, no máximo, da metade do pé direito em relação a um ponto de meio-fio, situado em frente ao acesso principal da edificação.

48. PÉ-DIREITO Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.

49. PILOTIS Conjunto de pilares não embutidos em paredes e integrantes de edificação, para o fim de proporcionar áreas abertas de livre circulação.

50. PISO Superfície base do pavimento.

51. PLAY-GROUD Área destinada a recreação infantil, com equipamentos.

52. QUADRA Área urbana circunscrita por logradouros públicos.

53. RECUO Linha fixada pela Prefeitura dentro do lote, a partir da qual é permitida edificações.

54. REFORMA Obra destinada a alterar uma edificação em parte essencial por suspensão, acréscimo ou modificação.

55. RENOVAÇÃO DE LICENÇA Concessão de nova licença.

56. SOBRE-LOJA Compartimento com piso elevado, no mínimo 2.40 m (dois metros e quarenta) centímetros em relação ao pavimento onde se situa, do qual é parte integrante com acesso direto, cuja área de piso nunca será superior a 75% (setenta e cinco) por cento da área do

57. próprio pavimento.

58. SUB-SOLO Pavimento situado abaixo do pavimento térreo.

59. SUPERMERCADO Edificação destinada por uma empresa, para exploração e venda de gêneros alimentícios e, subsidiariamente, de objetos de uso doméstico sob o sistema de 31nforma31a31ad.

60. TAPUME Parede de vedação em madeira ou material similar, erguida em torno de uma obra, com implantação no logradouro, destinada a isolá-la e a proteger os transeuntes.

61. TAXA DE OCUPAÇÃO Relação entre as medições do plano horizontal da área edificada e, a área total do terreno.

62. TESTADA Linha limítrofe entre o terreno e o logradouro público.

63. TOLDO Dispositivo instalado em fachada de edificação, servindo de abrigo contra o sol e as intempéries.

64. VISTORIA ADMINISTRATIVA Diligência determinada na forma deste Código, para verificação das condições de uma obra.

TÍTULO II
Das condições

CAPÍTULO I
Do Licenciamento

SEÇÃO I
Das Licenças

Art. 77. Qualquer construção, reforma, reconstrução, demolição, instalação pública ou particular, só poderá ter início depois de licenciada pela Prefeitura, que expedirá o respectivo alvará, observadas as disposições deste Código.

Art. 78. A licença será requerida ao Titular do órgão de Urbanismo e Obras, instruindo-se os pedidos com os projetos necessários e satisfeitas as seguintes condições:

I. petição em que conste com toda a clareza:
II. nome, endereço e qualificação completa do requerente;
III. localização do imóvel, onde se processará a obra especificada e, quando se tratar de Loteamento, sua denominação;
IV. destinação da obra que se pretende executar.
V. prova de inscrição do imóvel no cadastro imobiliário e, da quitação dos tributos correspondestes.
VI. prova de propriedade ou de autorização para realizar em imóvel alheio.
VII. assinatura do requerente ou de procurador legalmente constituído.

Art. 79. São isentos de apresentação de projetos, os seguintes serviços de obras:

I. muros divisórios;
II. reparos gerais, com tais compreendidas aquelas que não alterem os elementos dimensionais do imóvel;
III. edificações não pertencentes a loteamentos planejados que não excedam a 60 m² e/ou pertencente a pobre na forma da lei e declarado pela pasta de Ação Social do Município, devendo ser elaborado o croqui simplificado e o preenchimento do Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI.

Art. 80. São isentos de licença, as seguintes obras e serviços:

I. reparos e revestimentos de fachadas;
II. pinturas internas e externas;
III. passeio e muro de alinhamento de gradil.

Art. 81. Isentam-se do pagamento de taxas para concessão de licença, desde que situada na zona rural, excetuando-se as sedes dos distritos e nos povoados com mais de 100 casas em arruados, todas as obras ali realizadas e os imóveis mencionados no inciso III do artigo 49 desta lei.

Parágrafo único – a isenção da taxa não isenta o responsável das demais obrigações edificativas e urbanísticas.

Art. 82. Nas edificações já existentes em logradouros para os quais não houver exigência de gabarito de altura, nem projeto aprovado de modificação de alinhamento, serão permitidas obras de reforma ou acréscimo desde que se observem as disposições deste Código.

Parágrafo único. Antes de aprovar os projetos das obras de que trata este artigo, a Prefeitura poderá determinar, na edificação, os exames e vistorias que entender necessárias.

Art. 83. Nas edificações atingidas por projetos de modificações de arruamento que implique em novo alinhamento serão admitidas reformas ou acréscimos, atendidos as seguintes condições:

I. observância das disposições deste Código às partes acrescidas;
II. limitação das obras de acréscimo às áreas não atingidas pelo projeto de alinhamento;
III. limitação de acréscimo à taxa de ocupação prevista para o setor urbano onde se situa o imóvel.

Parágrafo único. Nenhuma obra será admitida, quando importar em aumento da duração natural das partes de edificação atingidas pelo projeto de arruamento ou resultar em elemento prejudicial à estética.

Art. 84. Nas edificações situadas em logradouros para os quais haja gabarito de altura fixado, admitir-se-ão as reformas, atendidas as seguintes condições:

I. manter sua primitiva capacidade de utilização;
II. manter inalterados seus elementos estruturais primitivos.

Art. 85. Nos terrenos beneficiados por avanço determinado por plano de arruamento que implique em alinhamento novo para o logradouro onde se situem, a área de investidura, será adquirida pelo proprietário, antes da expedição da licença para construir, mediante avaliação da Prefeitura com base no preço médio dos terrenos vizinhos.

SEÇÃO II

Dos Projetos e do Alvará de Construção

Art. 86. Todos os projetos de construção, deverão ser encaminhados ao órgão de Urbanismo e Obras em 3 (três) vias, copiadas ou digitalizadas, respeitadas as dimensões e demais ordenamentos da *Associação Brasileira de Normas Técnicas* ABNT, adotadas por este Código e, constarão de:

I. planta de situação do imóvel em 4 (quatro) vias nas escalas 1:100 ou 1:200 que conterá:
a) limites do terreno com suas cotas exatas e posição de meio-fio;
b) orientação do terreno em relação ao norte magnético ou ao norte verdadeiro;
c) delimitação de construção projetada e, se for o caso, da já existente no terreno, devidamente cotada;
d) indicação da existência ou não de edificações vizinhas e os respectivos números, quando for o caso;
e) taxa de ocupação da construção projetada.
f) croqui de localização do terreno, quando incorrer em pontos de referência suficiente à sua identificação;
g) plantas baixas dos diversos pavimentos na escala de 1:50;
h) seções de cortes longitudinais e transversais da edificação, na escala de 1:50, com indicação obrigatória do perfil do terreno e do meio-fio, além da *Referência de Nível* [RN], em relação a soleira de entrada, quando exigida pela repartição fiscal;
i) planta de elevação das fachadas voltadas para logradouro público na escala de 1:50, com indicação da linha de declividade da rua "*grande*";
j) cálculo de tráfego para edificações em que se exija a instalação de elevadores.

§ 1.º As escalas métricas de que trata este artigo, poderão ser alteradas para 1:500 ou 1:100, no caso do item I, quando a maior dimensão do terreno seja, respectivamente, superior a 40.00 m ou 100.00 metros e, para 1:100 nos demais casos, quando a maior dimensão da edificação seja superior a 60 (sessenta) metros.

§ 2.º As plantas baixas, deverão designar a função de cada compartimento da edificação, com suas dimensões e áreas.

§ 3.º As plantas e cortes, serão apresentadas em número suficiente à perfeita compreensão do projeto e deverão ser especificadamente cotados. Sempre que houver divergência entre qualquer dimensão medida sobre o desenho e a cota correspondente, prevalecerá esta última, tolerada margem de erro de até 10% (dez) por cento.

§ 4.º A planta de situação do imóvel, será obrigatoriamente apresentada em separado dos demais elementos gráficos do projeto e, a prancha que a contiver deverá medir 22 x 33 cm, salvo especial determinação, em contrário, da repartição competente.

§ 5.º Cada folha que se compuser o projeto, conterá legenda, no canto inferior direito, de que constarão obrigatoriamente os seguintes dizeres:

I. natureza e local da obra;
II. nome do proprietário;
III. designação da folha e seu número;

IV. escala;
V. nome do responsável pelo projeto e do responsável pela execução da obra.

§ 6.º Todas as folhas ou pranchas, serão assinadas pelo proprietário, projetista e executor da obra, declaradas as respectivas identificações profissionais.

§ 7.º Para edificações contínuas, populares individuais e não pertencente a projetos de loteamento, inferiores a 60 metros quadrados a Prefeitura poderá conceder alvará mediante croqui básico, respeitas as demais normas urbanísticas.

Art. 87. Nenhum projeto poderá apresentar, emendas ou rasuras que alterem fundamentalmente as partes componentes do projeto.

Parágrafo único. As correções serão feitas em tinta vermelha, com ressalva assinada pelo proprietário ou pelo autor do projeto e, visadas pela autoridade competente.

Art. 88. Os projetos relativos à execução de reformas ou acréscimos deverão observar para a boa interpretação das plantas, as seguintes convenções:

I. em tinta preta, as partes da edificação a serem mantidas;
II. em tinta vermelha, as partes a executar;
III. em tinta amarela, as partes a demolir.

Art. 89. Verificada a omissão ou não atendimento de alguns dos requisitos, será o projeto devolvido ao interessado para supri-lo.

Parágrafo único. Estando completo ou supridas as omissões verificadas no exame prévio, será o projeto dado como apto para ingresso regular no protocolo da repartição competente.

Art. 90. Protocolizado o pedido, será o processo respectivo remetido ao Órgão de Controle Urbanístico, que opinará, observadas as disposições deste Código, sobre o seu deferimento.

Art. 91. Serão observados os seguintes prazos no andamento dos pedidos de licença, de que trata esta Seção:

I. 15 (quinze) dias para o pronunciamento;
II. 5 (cinco) dias para apreciação e despacho final;

III. 10 (dez) dias quando se tratar de Alvará Extemporâneo, quando a obra for antiga e não licenciada, devendo a Prefeitura somente conceder quando a obra atender aos requisitos da lei e tenha quitado a multa correspondente.

§ 1.º Os prazos previstos nas alíneas deste artigo, poderão ser prorrogados até o seu dobro quando, por motivo fundamentalmente justificado, não se puderem completar as diligências que o processo requer.

§ 2.º As diligências dependentes do requerente e a estes comunicadas, interrompem o curso de quaisquer prazos até o seu efetivo cumprimento.

§ 3.º Deixando o requerente de atender à convocação ou de cumprir as diligências que dele dependem, dentro do prazo de 8 (oito) dias de sua ciência, o processo será imediatamente indeferido.

Art. 92. Esgotados os prazos previstos no artigo anterior, sem que o pedido de licença receba despacho final, poderá o requerente dar início à construção, desde que comunique à Prefeitura sua intenção de fazê-lo e recolha os tributos e emolumentos devidos.

Art. 93. Deferido o pedido de licença, deverá o processo ser encaminhado à Seção competente que, após recolhidos os tributos e emolumentos devidos, na Secretaria de Finanças, expedirá, em nome do requerente, o respectivo Alvará.

§ 1.º Antes de expedir o Alvará, nenhuma autorização será dada para ligação de água ou energia, ficando a empresa responsável pela ligação sujeita as penalidades previstas nesta lei.

§ 2.º Os recolhimento dos tributos e emolumentos, deverão dar-se no prazo de 20 (vinte) dias, contados da data do despacho do deferimento do processo. Findo esse prazo e não procedido o recolhimento, será o processo arquivado.

Art. 94. O Alvará de construção conterá:

I. número do pedido de licença;
II. nome do requerente e do responsável técnico;
III. identificação do terreno a edificar;
IV. natureza da obra e número de pavimentos;
V. outras observações julgadas necessárias.

Art. 95. Toda licença concedida, prescreverá no prazo de 1 (um) ano de deferimento.

Parágrafo único. O início da obra suspenderá o prazo de prescrição, que voltará a correr sempre que interrompido os trabalhos.

Art. 96. Sempre que forem introduzidas modificações essenciais no projeto aprovado, deverá o interessado requerer expedição de novo alvará, observadas as disposições deste Capítulo.

Parágrafo único. Isentam-se de novo Alvará as pequenas modificações de projetos, que, entretanto, ficarão sujeitas a aprovação pelo órgão competente.

Art. 97. Será facultado o requerimento de simples aprovação do projeto, para posterior pedido de licença de construção, com validade de 01 (um) ano.

Art. 98. Nas licenças para construção em condomínio, ou sob regime de incorporação, o Alvará será extraído em nome do condomínio ou do incorporador que o requerer, obrigando-se o requerente, no prazo de 90 (noventa) dias do deferimento do pedido, a declarar documentalmente os nomes dos demais condôminos.

Parágrafo único. A falta de comunicação de que trata este artigo, importará na extração do "*habite-se*" em nome exclusivo do requerente da licença.

Art. 99. Fica estabelecida a obrigatoriedade de fixação de uma placa, pelo respectivo responsável, em toda obra autorizada pelo órgão competente da Prefeitura, com a indicação do número do processo e do Alvará de construção.

Art. 100. A placa a que se refere o artigo anterior, terá as dimensões de 0.30 cm (trinta) centímetros de altura por 0.60 cm (sessenta) centímetros de largura, em fundo amarelo com letreiro preto e, será fixada ao lado da exigida pelo *Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura* CREA.

Art. 101. Aos infratores da exigência contida no art. 69, serão aplicadas as multas previstas na tabela anexo I deste Código.

SEÇÃO III
Do Cancelamento e da Revalidação

Art. 102. Será cancelado o Alvará de construção:

I. quando se completar o prazo de prescrição de um ano;
II. quando decorridos 5 (cinco) anos de sua expedição, sem conclusão das obras;
III. quando se apurar a realização de obras com fraude ao projeto aprovado.

Art. 103. O pedido de revalidação tramitará nos autos do processo primitivo, observados as disposições deste Capítulo.

SEÇÃO IV
Da Habilitação Profissional

Art. 104. Só serão admitidos como responsáveis técnicos em projetos objetos de pedidos de licença de construção, os profissionais legalmente habilitados, de nível superior, assim, considerados aqueles que satisfaçam às disposições legais em vigor para a espécie e forem regularmente inscritos no CREA.

Art. 105. Em qualquer fase de tramitação do pedido de licença, poderá a Prefeitura por seus órgãos competentes, exigir a exibição dos documentos comprobatórios da habilitação profissional do responsável técnico, inclusive no tocante a obrigações fiscais decorrentes do exercício da profissão.

Art. 106. A responsabilidade pelos projetos, cálculos, conclusões, memoriais e execução de obras e instalações, caberá exclusivamente aos profissionais que hajam assinado os projetos.

Parágrafo único. Será solidariamente responsável, a empresa a que pertença o profissional que haja firmado os projetos.

Art. 107. A responsabilidade de que trata o artigo anterior, se estende a danos causados a terceiros e a bens patrimoniais da União, Estados ou Município, em decorrência da execução da obra licenciada.

Art. 108. Será obrigatoriamente comunicado ao CREA, para aplicação das medidas de sua competência, qualquer irregularidade observada na habilitação profissional do responsável técnico ou, infração legal de que voluntariamente participe.

CAPÍTULO II
Da execução

SEÇÃO I
Das Obrigações do Licenciamento

Art. 109. A execução da obra deverá dar-se inteiramente de acordo com o projeto aprovado.

Art. 110. O Alvará de construção deverá obrigatoriamente estar no local da obra, juntamente com um jogo completo de plantas do projeto aprovado, para que seja exibido sempre que o exija a Fiscalização Municipal.

Art. 111. Durante a execução das obras, o licenciado e o responsável técnico, deverão preservar a segurança e a 39nforma39a39ade dos operários, das propriedades vizinhas e do público, através, especialmente das seguintes providências:

I. manter os trechos de logradouros adjacentes à obra, permanentemente desobstruídos e limpos;
II. instalar tapumes e andaimes, dentro das condições estabelecidas no Capítulo IV, Seção I, Livro II deste Código;
III. evitar o ruído excessivo ou desnecessário, principalmente na vizinhança de hospitais,
IV. escolas, asilos e estabelecimentos semelhantes e nos setores residenciais.

Parágrafo único. Nos casos especificados no inciso III deste artigo, ficam vedados quaisquer trabalhos de execução de obras no período compreendido das 19:00 hs às 7:00 hs do dia imediato.

SEÇÃO II

Da Fiscalização

Art. 112. A fiscalização de obra, licenciada ou não, será exercida pelo órgão de Urbanismo, durante toda sua execução até a expedição do "*habite-se*" regular.

Art. 113. Compete à Prefeitura, no exercício da fiscalização da obra, através do órgão de Urbanismo e Obras:

I. verificar a obediência do alinhamento determinado para a edificação;
II. realizar, sempre que lhe aprouver, as vistorias julgadas necessárias, para aferir o cumprimento do projeto aprovado;

III. notificar, embargar, interditar e apreender materiais de construção das obras irregulares, aplicando as penalidades previstas para cada caso;
IV. realizar vistoria de conclusão de obra, requerida pelo licenciado para concessão do "*habite-se*";
V. demolir construções sem licença, habitadas ou não que a juízo do órgão fiscalizador de obras não tenham condições de regularização;
VI. realizar vistorias e, propor a demolição parcial ou total para as edificações que estejam em precárias condições de estabilidade;
VII. exigir a restauração ou construção de passeios das edificações em vias pavimentadas, bem como a construção ou restauração de muro em terreno baldio.

SEÇÃO III

Do Habite-se

Art. 114. Toda edificação deverá ter a conclusão de suas obras, comunicadas pelo proprietário à Prefeitura, para fins de vistoria e expedição do "habite-se".

Parágrafo único. A comunicação de que trata este artigo e, a expedição do "*habite-se*", deverão ser providenciadas dentro do prazo de licença para edificar.

Art. 115. Requerido o "*habite-se*", a fiscalização procederá a vistoria da edificação.

Parágrafo único. Verificada a ocorrência de irregularidades na obra concluída, o órgão competente adotará as providências de acordo com este Código.

Art. 116. O prazo para concessão do "*habite-se*", não poderá exceder de 15 (quinze) dias úteis, contados da data de entrada do requerimento no protocolo da Prefeitura.

Art. 117. Não será reconhecida a conclusão de obra enquanto:

I. não for integralmente observado o projeto aprovado;
II. não estiver adequadamente pavimentado todo o passeio adjacente ao terreno edificado, quando já houver meios-fios assentados;
III. não houver sido feito a ligação de esgoto, de águas servidas com a rede do logradouro ou, na falta desta, a adequada fossa séptica;
IV. não estiver assegurado o perfeito escoamento das águas pluviais no terreno edificado.

Art. 118. Sempre que, por ocasião da vistoria, for constatada inobservância do projeto aprovado, deverá o proprietário, no prazo que lhe der a Prefeitura, ajustar a edificação aos termos do projeto, sem prejuízo da multa prevista na tabela anexa.

Parágrafo único. Quando a inobservância do projeto, não importar em infração de disposições deste Código, poderão as alterações ser aceitas, desde que cumpra o proprietário o disposto no art. 66, Parágrafo único deste Código.

Art. 119. Nas edificações que possuam elevadores, a expedição do "*habite-se*" deverá ser necessariamente precedida, de inspeção e licenciamento desses aparelhos pelo órgão competente.

Art. 120. Aplicam-se às obras de reforma licenciada, disposições dos artigos anteriores quanto à expedição de "*habite-se*".

Art. 121. Poderá ser concedido "habite-se" parcial, para edificações composta de partes que possam ser ocupadas, utilizadas ou habitadas independentemente uma das outras.

§ 1º . Em hipótese alguma se expedirá "*habite-se*" parcial:

I. enquanto não estiverem concluídas as fachadas da edificação;
II. enquanto o acesso à parte concluída, não estiver em perfeita condições de uso;
III. quando for indispensável o acesso ou utilização da parte concluída para as restantes obras da edificação.

§ 2º . Na hipótese de edificação informal por qualquer motivo o Município poderá conceder o alvará extemporâneo desde que a mesma atenda aos requisitos legais.

Art. 122. Independerão de "*habite-se*", as obras não sujeitas à aprovação do projeto, que ficarão, entretanto, subordinadas ao controle da repartição fiscalizadora.

SEÇÃO IV
Das Intimações e Vistorias

Art. 123. Sempre que se verificar falta de cumprimento de quaisquer disposições deste Código, será o proprietário da edificação intimado a supri-la.

Art. 124. As intimações, serão expedidas pelo órgão fiscalizador competente, devendo mencionar o dispositivo infringido e, determinar prazo para suprimento da irregularidade.

Parágrafo único. A critério da autoridade que expediu a intimação, os prazos fixados, poderão ser prorrogados uma vez, até o limite do seu dobro.

Art. 125. Os recursos de intimação, serão interpostos dentro de 48 (quarenta e oito) horas de sua ciência e, serão recebidos com os efeitos que declarar a autoridade competente.

Art. 126. A Prefeitura determinará "*ex-ofício*" ou a requerimento, vistorias administrativas, sempre que:

I. qualquer edificação, concluída ou não, apresente insegurança que recomende sua demolição;
II. verificada a existência de obra em desacordo com as disposições do projeto aprovado;
III. verificada ameaça ou consumação de desabamento de terras ou rochas, obstrução ou
IV. desvio de curso d'água à canalização em geral, provocadas por obras licenciadas;
V. verificada a existência de instalações de aparelhos ou maquinaria que, desprovidas de
VI. segurança ou perturbadores do sossego da vizinhança, recomendem seu desmonte.

Art. 127. As vistorias serão feitas por agentes do Controle Urbano, expressamente designadas pela autoridade que as determinar.

§ 1.º A autoridade que constituir a comissão, poderá formular os quesitos que entender.

§ 2.º A comissão procederá às diligências julgadas necessárias, consubstanciando suas conclusões, em laudo tecnicamente fundamentado.

§ 3.º O laudo de vistoria, deverá ser encaminhado à autoridade que houver constituído a comissão, no prazo para isto prefixado.

Art. 128. Aprovadas as conclusões da vistoria, será intimado o proprietário a cumpri-las.

SEÇÃO V
Das Demolições

Art. 129. As demolições de edificações ou muros de mais de 3 (três) metros de altura, dependerão de licenciamento para serem executados, recolhidos os tributos e emolumentos fixados para a espécie.

§ 1.º Para as edificações de mais de dois pavimentos e, para as que se situem no alinhamento do logradouro ou sobre divisas do lote, exigir-se-á a responsabilidade de profissional habilitado parta proceder à demolição.

§ 2.º O requerimento de licença para demolição que exija a responsabilidade de profissional habilitado, será assinado conjuntamente por este e pelo proprietário.

§ 3.º A demolição licenciada, deverá ser concluída no prazo fixado pela autoridade competente, prorrogável a requerimento do interessado e a juízo da mesma autoridade.

§ 4.º O despacho que deferir pedido de demolição, poderá fixar os horários em que se executarão os trabalhos.

Art. 130. Sempre que verificada a existência de obra não licenciada ou licenciada cuja execução divirja de projeto aprovado, poderá a Prefeitura determinar sua demolição, sem precedente judicial, às custas do infrator.

§ 1.º Nenhuma demolição de obra licenciada se processará antes de satisfeitas as seguintes providências:

I. vistorias administrativa que positive infringir a obra, disposições técnicas deste Código;

II. intimação ao proprietário da obra, para no prazo determinado, promover o devido licenciamento, de acordo com o disposto neste Código.

§ 2.º Proceder-se-á a demolição, se não for satisfeita qualquer das condições de que trata o § 1.º deste artigo e, sem prejuízo da aplicação da multa cabível.

Art. 131. Sempre que uma edificação ameaçar a ruir ou por outro qualquer modo, oferecer perigo à segurança coletiva, será seu proprietário intimado a demoli-la em prazo que conceder a Prefeitura.

Parágrafo único. Não atendida a intimação, será feita a demolição pela própria Prefeitura às custas do proprietário, acrescidas as despesas de taxas de administração, calculadas em 30% (trinta) por cento, sobre o total do serviço avaliado pelo Controle Urbano.

CAPÍTULO III
Das Edificações em Terrenos e Lotes

SEÇÃO I
Dos Lotes

Art. 132. Só se permitirá edificações em terrenos e lotes que satisfaçam às seguintes condições:

I. tratando-se de terreno que tenha frente para logradouro público, constante de planta cadastral da cidade;
II. tratando-se do lote que conste do plano de Loteamento aprovado pela Prefeitura e respeitada a legislação federal vigente, tenha frente para logradouro reconhecido por ato do Executivo Municipal.

Art. 133. Nenhum lote será admitido com área inferior a 120.00 m² (cento e vinte) metros quadrados e testada inferior a 8.00 m (oito) metros, ressalvadas as exceções previstas neste Código, especialmente as edificações informais que deverão ser corrigidas e/ou penalizadas na forma desta lei.

Parágrafo único. Os terrenos baldios e lotes existentes antes da vigência deste Código, bem como os terrenos resultantes da demolição, serão aceitos, podendo ser edificados com as dimensões de seu título, observadas as disposições deste Código.

Art. 134. Os terrenos que, pelas suas dimensões, comportarem subdivisões, mas que não tiverem condições para constituir loteamento, poderão ser desmembrados, satisfeitas as disposições deste Código.

SEÇÃO II
Das Edificações em Geral

Art. 135. Toda edificação deverá observar, especificadamente, as seguintes condições:

I. dispor de sanitário social de comunicação direta com seu interior;
II. ter seu sistema de esgoto ligado à respectiva rede pública, onde houver, ou fossa séptica adequada;

III. dispor de instalações de água tratada, ligada à respectiva rede pública, onde houver, ou de outro meio adequado de abastecimento da edificação;
IV. dispor de instalação elétrica, ligada à respectiva rede pública, onde houver;
V. dispor de piso térreo, constituído por laje impermeabilizadora;
VI. dispor de paredes em alvenaria ou outro material adequado, a juízo dos órgãos técnicos competentes de Urbanismo e Obras;
VII. dispor de passeio adequado, onde se limite com a via pública que tiver meios-fios assentados;

SEÇÃO III
Das Edificações Dentro de um Mesmo Lote

Art. 136. Ressalvados os casos expressamente previstos neste Código, não será permitida, dentro de um mesmo lote, a existência de mais de uma edificação e correspondentes dependências.

Parágrafo único. As dependências terão função específica de acomodações complementares de prédio principal, com dimensões compatíveis com o todo da edificação, vedada sua utilização como unidade residencial independente.

SEÇÃO IV
Das Casas Geminadas

Art. 137. Será permitida a edificação de casas geminadas, no máximo de 2 (duas), desde que possua o terreno a área mínima de 120.00 m² (cento e vinte) metros quadrados.

Parágrafo único. As casas geminadas, encaradas pelo seu conjunto, deverão satisfazer as seguintes condições:

I. constituir, especialmente o seu aspecto estético uma unidade arquitetônica definida;
II. observar a taxa de ocupação prevista para o lote;
III. na área de recuo não será permitido muro divisório;
IV. as unidades residenciais não poderão ser desmembradas devendo-se, quando da concessão do "*habite-se*", ser indicada a França ideal de cada unidade.

SEÇÃO V
Das Edificações nas Ruas Particulares

Art.138. As edificações em ruas particulares ficarão sujeitas à disciplina deste Código.

Art.139. Nas ruas particulares, não será permitida edificação em lotes de áreas e dimensões inferiores às previstas no art. 40 deste Código, devendo observar o disposto no art. 74 deste Código.

SEÇÃO VI
Das Casas Populares

Art. 140. Para efeito da construção de edificações populares, admite-se a redução da área mínima do lote para 60.00 m² (sessenta) metros quadrados com 5.00 m (cinco) metros de frente para o logradouro principal.

Art. 141. Toda edificação popular deverá dispor dos seguintes cômodos: uma sala, um, dois ou três quartos; um sanitário, cozinha, não podendo a área edificada exceder a 60 m² (sessenta) metros quadrados.

SEÇÃO VII
Das Casas Proletárias

Art. 142. As casas proletárias deverão obedecer aos "*projetos tipo*" fornecidos pelo órgão técnico da Prefeitura.

Art. 143. Será isento do pagamento de taxa de licença, aquele que aceite "*projeto tipo*" de que trata o artigo anterior.

§ 1.º Serão admissíveis variações ao "*projeto tipo*" da Prefeitura, desde que não se desfigure o caráter proletário da edificação, ficando, porém, o interessado sujeito ao pagamento da taxa de licença.

§ 2.º Nenhuma licença para edificação de casa proletária, será concedida sem a prévia comprovação negativa de propriedade do interessado, fornecida pela Secretaria de Finanças.

SEÇÃO VIII
Do Condomínio Horizontal

Art. 144. Os condomínios horizontais serão aceitos desde que satisfaçam as seguintes exigências:

I. não conste nenhuma restrição à sua implantação no terreno do acordo e compromisso do Loteamento a que os lotes pertençam;
II. não ultrapassem a taxa de ocupação, recuo e afastamento, previstos para o setor urbano em que se situem;
III. cada unidade residencial possua uma fração ideal do terreno não inferior a 150.00 m² (cento e cinquenta) metros quadrados;
IV. fique assegurada a indivisibilidade do terreno, não podendo, portanto, permitir a construção de muros diversos na área entre as unidades;
V. possua em comum os equipamentos urbanos, tais como: água, luz, telefone e local para coleta de lixo;
VI. seja apresentado plano geral do condomínio, no qual, deverá constar uma área em comum para recreação.

Art.145. Aprovado o condomínio horizontal, não poderá ser o mesmo descaracterizado, transformando-se as unidades Unifamiliares em Multifamiliares, devendo, quando da concessão do "*habite-se*" ser indicada a fração ideal por unidade residencial.

CAPÍTULO IV
Da Proteção

SEÇÃO I
Dos Tapumes e Andaimes

Art. 146. Nenhuma obra ou demolição, poderá ser feita no alinhamento dos logradouros públicos, sem a proteção de tapumes em toda a sua testada, salvo as exceções previstas neste Código.

§ 1.º A colocação de tapume, depende da concessão de licença para realização da obra ou demolição.

§ 2.º O tapume deverá ser mantido enquanto perdurarem os trabalhos capazes de afetar a segurança dos transeuntes.

§ 3.º Nos logradouros de movimento intenso e nos passeios com largura inferior a 1.50 m (um metro e cinquenta) centímetros, o tapume será acrescido de andaime protetor suspenso à altura mínima de 3.00 m (três) metros, logo que as obras atingirem a altura do segundo andar.

Art. 147. Os tapumes deverão atender as seguintes condições:

I. a linha de locação para implantar o tapume, não poderá exceder a metade da largura do passeio;
II. a altura mínima do tapume será de 3.00 m (três) metros, devendo, acima dessa marca, em ângulo de 45º (quarenta e cinco) graus, projetar-se até o alinhamento do meio-fio;
III. ser executado em tabuado de pinho ou compensado a prova d'água, pintados ou envernizados na face voltada para o logradouro, com observância da uniformidade de cor e da vedação das juntas.
IV. manter-se, permanentemente, conservados e limpos na sua face externa.

Parágrafo único. Nos pavimentos onde se executarem trabalhos de concreto, as formas periféricas, deverão ter suas faces excedentes de 0.30 cm (trinta) centímetros em relação à face superior do concreto acabado.

Art. 148. Nas obras ou demolições de edificações recuadas não menos de 2.50 m (dois metros e cinquenta) centímetros, o tapume será feito no alinhamento de gradil com altura mínima de 2.00 m (dois) metros.

Art. 149. Será dispensado o tapume na construção, demolição ou reparo de muros e gradis de até 3.00 (três) metros de altura, em terreno baldio.

Parágrafo único. Nos trabalhos de pintura ou retoque de fachadas, o tapume fixo poderá ser substituído por estrado elevado na altura dos locais de trabalho.

Art. 150. Será admitido o emprego de andaimes suspensos por cabos de aço, observadas as seguintes exigências:

I. não descer o passadiço à altura inferior a 3.00 m (três) metros do nível do solo;
II. dispor o passadiço de largura mínima de 0.80 (oitenta) centímetros, não excedendo o alinhamento dos tapumes fixos;
III. ser o passadiço, dotado de guarda-corpo em todas as faces livres.

Art. 151. Os tapumes e andaimes, deverão ser colocados de modo a não prejudicar as árvores, aparelhos de iluminação, postes e outros dispositivos existentes, preservando sua plena capacidade de utilização.

Parágrafo único. Sempre que se torne absolutamente indispensável para a colocação de tapumes e andaimes, a poda de árvores ou a remoção de quaisquer dispositivos de logradouros, deverá esta ser requerida ao órgão competente da Prefeitura.

Art. 152. Retirados os tapumes e andaime, será obrigatória a imediata recomposição dos danos causados ao logradouro.

SEÇÃO II
Dos Materiais e Entulhos

Art. 153. Nenhum material destinado a edificação ou entulho desta proveniente, poderá permanecer por mais de 24 h (vinte e quatro) horas em logradouros públicos adjacentes à obra.

Art. 154. Nos logradouros de grande movimento, a juízo da Prefeitura, a descarga do material e a remoção do entulho, poderão ser efetuadas das 9:00 h (nove) às 11:00 h (onze) horas e, das 15:00 h (quinze) horas às 17:00 h (dezessete) horas, ressalvadas as formalidades de trabalho noturno.

Parágrafo único – Para colocação de entulhos nas vias e logradouros se fez necessária a licença municipal do qual dependerá de permissão e critérios de despejos e localização mediante o pagamento de tarifas de ocupação e remoção estabelecidas em Decreto do Executivo.

TÍTULO III
Dos Elementos Competentes da Edificação

CAPÍTULO I
Do Alinhamento

Art. 155. Nenhuma edificação poderá ser feita sem obediência ao alinhamento fornecido pelo órgão competente do Município, devendo observar em qualquer hipótese distância mínima 1,7 metros entre o meio-fio e o alinhamento dos lotes devidamente piquetados ou da mureta de alinhamento das propriedades sem prejuízo dos recuos das edificações.

Parágrafo único – O alinhamento será fornecido de acordo com o projeto tecnicamente aprovado para o logradouro público.

Art. 156. Nos terrenos edificados que estejam sujeitos a cortes para retificação de alinhamento, alargamento do logradouro público ou recuos regulamentares, só serão permitidos obras de acréscimo, reedificação ou reforma com observância das prescrições do art. 47 deste Código.

Art. 157. O alinhamento de edificação será expressamente mencionado no verso do alvará de construção, facultada à Prefeitura, no curso das obras, a verificação de sua observância.

CAPÍTULO II
Dos Pisos, Paredes e Coberturas

Art. 158. Os pisos nas edificações de mais de três pavimentos serão incombustíveis.

Art. 159. O revestimento dos pisos e das paredes, será feito de acordo com a destinação do compartimento e as prescrições deste Código.

Art. 160. As edificações de até três pavimentos, poderão ter estrutura de sustentação em alvenaria de tijolo.

Art. 161. As paredes edificadas no limite do terreno vizinho, deverão ter sua face externa convenientemente impermeabilizada.

Art. 162. Salvo as exceções previstas neste Código, serão expressamente proibidas as subdivisões de compartimentos, ainda que tabiques de madeira ou outro material parcialmente removível.

Art. 163. As paredes divisórias das edificações, deverão ter espessura mínima de uma vez o tijolo comum cheio ou quando for empregado outro material, a espessura que corresponder ao mesmo isolamento acústico.

Art. 164. A cobertura das edificações se fará com materiais impermeáveis e resistentes à ação dos agentes atmosféricos, assegurado sempre o perfeito escoamento das águas pluviais e respeitado o direito de vizinhança.

§ 1.º Tratando-se de cobertura por meio de telhado sem calhas, deverá dispor de beiral com projeção mínima de 0.50 cm (zero cinquenta) centímetros e, em havendo calhas, será assegurada a esta a declividade mínima de 1% (um) por cento.

§ 2.º Os beiras deverão distar pelo menos 0.70 cm (setenta) centímetros do limite vizinho.

CAPÍTULO III
Dos Compartimentos

SEÇÃO I
Da Classificação

Art. 165. O destino dos compartimentos, será considerado pela sua designação no projeto e, sobretudo, pela finalidade lógica decorrente de sua disposição em planta.

Art. 166. Para os efeitos deste Código, classificam-se os compartimentos como:

I. de utilização prolongada;
II. de utilização eventual;
III. de utilização especial.

§ 1.º Consideram-se como compartimentos de utilização prolongada:

I. salas;
II. dormitórios;
III. gabinetes e bibliotecas;
IV. escritórios e consultórios;
V. cômodos para fins comerciais ou industriais;
VI. ginásio ou instalações similares;
VII. copas e cozinhas;
VIII. quartos de empregados.

§ 2.º Consideram-se como compartimentos de utilização eventual:

I. vestíbulos e salas de espera;
II. sanitários;
III. dispensas e depósitos;
IV. circulações horizontais e verticais;
V. garagens;

§ 3.º Consideram-se como compartimentos de utilização especial aqueles que, em razão de sua finalidade específica e a juízo da Prefeitura, possam Ter dispensada abertura de vãos para o exterior.

SEÇÃO II
Da Circulação Horizontal

Art. 167. Os corredores de edificações, deverão ter largura mínima de:

I. 0.80 cm (oitenta) centímetros para casas populares;
II. 0.90 cm (noventa) centímetros, para edificações residenciais;
III. 1.60 m (um metro e sessenta) centímetros, para edificações educacionais;
IV. 2.00 m (dois) metros, para edificações hospitalares;
V. 2.80 m (dois metros e oitenta) centímetros, para galerias internas.

Parágrafo único. Nas edificações de uso coletivo, os corredores de trânsito comum, deverão ter as larguras de 1.20 m (um metro e vinte) centímetros, e 1.50 m (um metro e 52nforma52a) centímetros para, respectivamente, os compartimentos de até 15.00 m (quinze) metros e mais 15.00 m (quinze) metros, com paredes revestidas de material liso e impermeável, até o mínimo de 1.50 (um metro e cinquenta) centímetros de altura.

Art. 168. O pé-direito mínimo de corredores, será de 2.30 m (dois metros e trinta) centímetros.

Art. 169. Os *'halls'* de elevadores, deverão subordinar-se às seguintes especificações:

I. largura mínima de 2.00 m (dois) metros, com área de 10.00 m² (dez metros) quadrados no pavimento térreo e 1.60 m (um metro e sessenta) centímetros com área de 3.00 m² (três metros) quadrados nos demais pavimentos das edificações de destinação residencial;
II. largura mínima de 3.00 (três) metros com área de 20.00 m² (vinte) metros quadrados no pavimento térreo e 3.00 m (três) metros com área de 9.00 m² (nove) metros quadrados nos demais pavimentos das edificações não residenciais.

SEÇÃO III
Da Circulação Vertical

Art. 170. As escadas das edificações, deverão dispor de passagem com altura livre de 2.00 m (dois) metros, no mínimo, e terão largura mínima útil de 0.90 cm (noventa) centímetros.

§ 1.º Considera-se largura útil, aquela que se medir entre as faces internas dos corrimões ou das paredes que a limitarem lateralmente.

§ 2.º A largura mínima de que trata este artigo será alterada nas condições e para os limites seguintes:

I. para 1.10 m (um metro e dez) centímetros nas edificações de mais de dois pavimentos que não disponham de elevadores;
II. para 1.00 m (um) metro nas edificações que disponham de elevadores;
III. para 0.70 cm (setenta) centímetros, quando se tratar de escada de serviço em edificações que disponham de outro acesso vertical por escada.

Art. 171. As dimensões dos degraus serão tomadas pela fórmula 2 h-L = 82.00 cm à 64.00 cm, na qual [*h*] é a altura dos degraus e [*L*] a sua largura, medida a 0.60 cm a partir do bordo interior da escada.

Art. 172. Sempre que o mínimo de degraus consecutivos seja superior a 18 (dezoito), será obrigatória a execução do patamar para cada grupo de 18 (dezoito) degraus.

Art. 173. Será obrigatório o uso de material incombustível na feitura de escadas que sirvam a edificações de mais de 3 (três) pavimentos.

Art. 174. Será obrigatória a instalação de elevadores nas edificações de mais de 4 (quatro) pavimentos, compreendendo o térreo e contados a partir deste, num só sentido; ou de mais de 10.00 (dez) metros de distância vertical, contados do nível do meio-fio fronteiriço ao acesso principal até o piso do último pavimento.

Parágrafo único. A distância vertical, passará a ser de 11.00 (onze) metros sempre que o terreno for de aclive.

Art. 175. Nas edificações de 5 (cinco) pavimentos ou mais, será obrigatória a instalação de, respectivamente, no mínimo 1 (um) ou 2 (dois) elevadores.

Art. 176. Os mínimos de que trata o artigo anterior, poderão ser acrescidos sempre que se exija o cálculo de tráfego previsto nas normas da ABNT.

Art. 177. Deverão constar dos projetos de edificações dotados de elevadores, as especificações de dimensões de cabine, capacidade por número de passageiros, peso máximo e velocidade, respeitadas sempre as exigências da ABNT.

Art. 178. As instalações de elevadores, ficará sujeita à fiscalização e licenciamento da repartição competente da Prefeitura.

Art. 179. Serão admitidas rampas de acesso interno ou externo, sempre que sua declividade máxima não ultrapasse 15% (quinze) por cento.

Parágrafo único. Sempre que a rampa der acesso a garagem e se destine exclusivamente ao tráfego de veículos, o limite máximo da declividade será de 20% (vinte) por cento.

SEÇÃO IV
Das Salas e Dormitórios

Art. 180. Nas edificações de destinação não residencial, as salas deverão Ter área de 15.00 m² (quinze) metros quadrados, com forma geométrica que admita a instalação de um círculo de 3.00 m (três) metros de diâmetro mínimo.

Art. 181. Nas edificações de destinação residencial, as salas deverão Ter área mínima de 10.00 m² (dez) metros quadrados, com forma geométrica que admita a inscrição de um círculo de 2.80 (dois metros e oitenta) centímetros de diâmetro mínimo.

Parágrafo único. Tratando-se de casas populares, a área e o diâmetro mínimo serão redutíveis, respectivamente, para 8.00 m² (oito) metros quadrados e 2.30 m (dois metros e trinta) centímetros.

Art. 182. A área mínima dos dormitórios será de 9.00 m² (nove) metros quadrados, com forma geométrica que admita a inscrição de um círculo de 2.50 m (dois metros e cinquenta) centímetros de diâmetro, no mínimo.

§ 1.º Quando existir um dormitório com área igual ou superior a 12.00 m² (doze) metros quadrados, o segundo e terceiro, poderão ter área de 8.00 m² (oito) metros quadrados e os demais poderão ter área de 7.00 m² (sete) metros quadrados.

§ 2.º Tratando-se de casas populares, a área e o diâmetro mínimo serão redutíveis, respectivamente, para 7.00 m² (sete) metros quadrados e 2.20 m (dois metros e vinte) centímetros.

Art. 183. O pé-direito mínimo das salas e dormitórios será de 2.50 m (dois metros e cinquenta) centímetros

SEÇÃO V
Dos Compartimentos e Serviços

Art. 184. As copas e cozinhas, que deverão sempre comunicar-se entre si, obedecerão os seguintes requisitos:

I. não Ter comunicação direta com dormitórios e sanitários;
II. ser dotadas de piso impermeável, incombustível e liso, disposto de ralo para escoamento de águas;
III. ter paredes revestidas de azulejos, ou material similar adequado, até a altura mínima de 1.50 m (um metro e cinquenta) centímetros;
IV. ter o pé-direito de 2.40 m (dois metros e quarenta) centímetros.

Art. 185. As copas e cozinhas, terão áreas mínimas de 4.00 m² (quatro) metros quadrados, com forma geométrica que admita a inscrição de um círculo de 1.50 m (um metro e cinquenta) centímetros de diâmetro mínimo.

Parágrafo único. Serão obrigatórios a existência de chaminés ou exaustores, desde que prevista no projeto a utilização de fogões alimentados a lenha e carvão.

Art. 186. Os sanitários deverão satisfazer aos seguintes requisitos:

I. ser dotados de piso impermeável e liso, dispondo de ralos para escoamento de água;
II. ter paredes revestidas de azulejos ou material similar adequado, até a altura mínima de 1.50 m (um metro e cinquenta) centímetros;

III. ter o pé-direito mínimo de 2.40 m (dois metros e quarenta) centímetros.

Art. 187. Os sanitários, terão área mínima de 4.00 m² (quatro) metros quadrados, com forma geométrica que admita a inscrição de um círculo de 1.30 m (um metro e trinta) centímetro de diâmetro mínimo.

§ 1.º Será obrigatória a execução de boxe de chuveiro, com dimensões mínimas de 0.80 cm (oitenta) centímetros por 0.80 (oitenta) centímetros.

§ 2.º Será admitida a comunicação direta dos sanitários com os dormitórios, desde que estes sejam de uso exclusivo dos seus ocupantes.

§ 3.º Nas edificações que já dispuserem de sanitário social de uso geral nos termos deste artigo, será admitida a existência de sanitário complementar com área mínima de 0.90 cm (noventa) centímetros.

§ 4.º Os sanitários privativos para salas e escritórios em edifícios comerciais, poderão ter as dimensões previstas no parágrafo anterior.

Art. 188. Os sanitários de uso dos empregados domésticos, terão área mínima de 1.50 m² (um metro e cinquenta) centímetros quadrados, com forma geométrica que admita a inscrição de um círculo de 0.90 cm (noventa) centímetros de diâmetro mínimo e, serão dotados de chuveiro, lavatório e *WC*.

Parágrafo único. Nas casas populares, aplicam-se as disposições deste artigo, dispensando-se revestimento das paredes de azulejo, desde que convenientemente impermeabilizados até a altura mínima de 1.50 m (um metro e cinquenta) centímetros.

Art. 189. Os quartos de uso dos empregados terão área mínima de 5.00 m² (cinco) metros quadrados, com forma geométrica que admita a inscrição de um círculo de 2.00 m (dois) metros de diâmetro mínimo, dotados de pé-direito não inferior a 2.40 m (dois metros e quarenta) centímetros, comunicando-se obrigatoriamente com a área de serviço.

§ 1.º Tratando-se de depósitos ou áreas de serviços, a área e o diâmetro serão redutíveis, respectivamente, para 3.00 m² (três) metros quadrados e 1.00 m (um) metro.

§ 2.º O peitoril da área de serviço, terá uma altura mínima de 1.50 m (um metro e cinquenta) centímetros.

Art. 190. Nas edificações não dotadas de quarto para empregados domésticos, o depósito, se houver, deverá satisfazer as condições exigidas para aquele compartimento.

Art. 191. As garagens deverão satisfazer aos seguintes requisitos:

I. ter pé-direito mínimo de 2.20 m (dois metros e vinte) centímetros;
II. dispor de piso resistente, impermeável e liso e de abertura que garanta ventilação permanente.

SEÇÃO VI
Das Lojas e sobrelojas

Art. 192. A área e o pé-direito das lojas, guardarão a seguinte relação:

I. 10.00 m² (dez metros) quadrados à 80.00 m² (oitenta metros) quadrados de área e pé direito mínimo de 3.00 m (três) metros, com forma geométrica que admita a inscrição de um circulo de 3.00 m (três) metros de diâmetro no mínimo;

II. de mais de 80.00 m² (oitenta metros) quadrados de área de pé-direito mínimo de 3.50 m (três metros e cinquenta) centímetros, com forma geométrica que admita a inscrição de um círculo de 5.00 m (cinco) metros de diâmetro mínimo.

Parágrafo único. Não será admitida a edificação de loja com área inferior a 10.00 m² (dez metros) quadrados, salvo os casos expressamente previstos neste Código.

Art. 193. As sobrelojas terão pé-direito mínimo de 2.20 m (dois metros e vinte) centímetros, ou 2.50 m (dois metros e cinquenta) centímetros, em harmonia com a relação estabelecida no artigo anterior e sua área não excederá de 70% (setenta) por cento da área da loja correspondente.

CAPÍTULO IV
Das áreas Livres de Iluminação e Ventilação

Art. 194. Para os efeitos deste Código, as áreas livres se classificam em principais e secundárias, podendo ser abertas ou fechadas.

Parágrafo único. As áreas principais iluminam e ventilam cômodos de utilização prolongada, com exceção das copas, cozinhas e quartos de empregada, que poderão ser iluminadas e ventiladas através das áreas secundárias.

Art. 195. As áreas livres principais, deverão satisfazer os seguintes requisitos:

I. áreas urbanas:
II. ter largura mínima de 1.50 (um metro e cinquenta) centímetros nas edificações com até 2 (dois) pavimentos;
III. nas edificações de mais de 2 (dois) pavimentos, a largura da área, será dada pela fórmula: *L = 1.50 m + 0.40 cm* [*N-2*], sendo [*N*] o número de pavimentos;
IV. áreas fechadas:
V. ter área mínima de 8.00 m² (oito metros) quadrados, com forma geométrica que admita a inscrição de um círculo de 2.00 m (dois) metros de diâmetro mínimo, cujo centro esteja situado na perpendicular ao meio de cada vão de iluminação ou ventilação a que sirva;
VI. permitir, ao nível de cada piso, nas edificações de mais de 2 (dois) pavimentos, a inscrição de um círculo, cujo diâmetro mínimo seja calculado pela fórmula: *D = 2.0 m + 0.50 m* [*N-2*], sendo *N* o número de pavimentos.

§ 1.º As áreas de iluminação abertas ou fechadas, terão largura mínima de 3.00 m (três) metros, sempre que servir de mais de uma unidade domiciliar.

§ 2.º Para as áreas secundárias os fatores 0.40 e 0.50 cm (quarenta e cinquenta) centímetros, das fórmulas de que trata este artigo, serão reduzidos, respectivamente, para 0.20 e 0.30 cm (vinte e trinta) centímetros.

§ 3.º Quando o pavimento de *'play-ground'* for inteiramente vazado, não participará como pavimento nos cálculos das larguras e diâmetros de que trata este artigo.

Art. 196. Salvo exceção expressa, todo compartimento deverá abrir para o exterior da edificação, com dispositivo que assegure a renovação permanente do ar.

Parágrafo único. Não se considerará como abrindo para o exterior, a única abertura de compartimento que dê para a varanda, alpendre, área de serviço, etc., com profundidade superior a 2.50 m (dois metros e cinquenta) centímetros.

Art. 197. Sempre que qualquer compartimento dispuser de uma só abertura de iluminação, sua profundidade, medida a partir dessa abertura, não poderá exceder de 3 (três) vezes o seu pé direito.

Art. 198. A superfície das aberturas para o exterior, deverá obedecer às seguintes áreas relativas mínimas:

I. 1/6 da superfície do piso para compartimento de permanência prolongada;
II. 1/10 da superfície do piso para os compartimentos de utilização eventual.

Parágrafo único. As áreas relativas de que trata este artigo, serão alteradas respectivamente para ¼ (um quarto) e, 1/8 (um oitavo) da área do piso, sempre que as aberturas derem para varanda, alpendres, áreas de serviços, etc.

Art. 199. As vagas das aberturas, não deverão ter altura superior a 1/7 do pé-direito do compartimento.

Art. 200. Será tolerada, para compartimentos de utilização eventual, a inexistência de janelas, desde que sua porta de acesso ao exterior seja dotada de bandeira móvel, com a mesma largura da porta, e, até o teto do compartimento.

Parágrafo único. Não se compreende na disposição deste artigo, os compartimentos como áreas superiores a 4.00 m² (quatro) metros quadrados, e cujas portas externas abram para varanda, alpendre, áreas de serviço, etc., com mais de 2.50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de profundidade.

Art. 201. Os corredores, de uso comum ou não, de extensão superior a15.00 m (quinze) metros, deverão dispor de abertura para o exterior, obedecidas as prescrições deste Código relativamente aos compartimentos de utilização eventual.

Art. 202. As escadas, disporão de aberturas para o exterior, por pavimento, que assegurem adequada iluminação e ventilação.

Art. 203. Os '*halls*' de elevadores, deverão por pavimentos, Ter assegurada iluminação natural, ainda que indireta.

Art. 204. Serão admitidas iluminação e ventilação, por meio de poços nos sanitários e nos corredores de até 15.00 m (quinze) metros de extensão.

§ 1.º Para os sanitários, admite-se ainda, que a ventilação seja feita através de outro sanitário, desde que tenha o teto rebaixado, observada a distância máxima de 2.50 m (dois metros e cinquenta) centímetros, entre o vão de iluminação e o exterior.

§ 2.º Para os sanitários pertencentes a uma mesma propriedade, admite-se a iluminação através de outro sanitário sem o rebaixo, observada a distância máxima de 2.50 m (dois metros e cinquenta) centímetros.

Art. 205. Os poços de iluminação e ventilação, deverão subordinar-se aos seguintes requisitos:

I. dispor de acesso que permita fácil inspeção;
II. ter largura e área mínima, respectivamente de 0.80 cm (oitenta) centímetros e, 1.60 m² (um metro e sessenta) centímetros quadrados;
III. dispor de revestimento interno adequado.

Art. 206. Todas as paredes de áreas internas e de poços de iluminação e ventilação, deverão ser pintadas em cores claras e tonalidades modernas.

CAPÍTULO V
Das Instalações Hidráulicas e Elétricas

Art. 207. Toda edificação, deverá dispor de reservatório elevado de água destinado ao seu consumo.

Art. 208. O volume do reservatório, deverá ser, no mínimo, igual ao consumo de 2 (dois) dias calculados para a edificação.

§ 1.º Para os efeitos deste artigo, a capacidade do reservatório elevado será calculada com base nos seguintes valores:

I. para edificação de destinação não residencial, 60 lit. (sessenta) litros por pessoa;
II. para edificação de destinação residencial, 150 lit. (cento e cinquenta) litros por pessoa;

III. para hotéis e hospitais, 250 lit. (duzentos e cinquenta) litros por pessoa.

Art. 209. Os reservatórios, deverão ter suas tubulações de saída de 5 cm (cinco) centímetros, acima do seu fundo.

Art. 210. Nas edificações de mais de 4 (quatro) pavimentos que dispuserem de reservatório subterrâneo, será obrigatória a instalação de, pelo menos, 2 (duas) eletrobombas.

Art. 211. Nos logradouros não servidos de rede de esgotos, as edificações deverão dispor de fossa séptica e caixa de absorção proporcionais à capacidade habitacional da edificação.

Art. 212. A execução de instalação elétrica nas edificações e os materiais nela empregados, deverão obedecer às especificações da ABNT e às instruções expedidas pela concessionária do serviço de distribuição de energia elétrica, desde que aprovadas pela Prefeitura.

Art. 213. Nas edificações em que seja obrigatória a existência de elevadores, sua instalação dependerá de requerimento de licença, acompanhado de projeto e memorial descritivo, observadas as normas da ABNT para a espécie.

Parágrafo único. Serão peças obrigatórias para o projeto de instalação:

I. cópia da planta aprovada da edificação, pela qual se observe a posição dos elevadores e respectivas casas de máquinas;
II. plantas e cortes do projeto de instalação e da casa de máquinas;
III. especificação de marca de fabricação, potência do motor, sistema de comando, capacidade, velocidade e sistema de segurança.

Art. 214. Não será licenciada a instalação de elevadores, que não disponham de indicadores de posições de pavimentos.

Art. 215. Só poderão encarregar-se da instalação de elevadores, as firmas legalmente habilitadas e inscritas na repartição da Prefeitura.

CAPÍTULO VI
Da Estética das Edificações

Art. 216. Não será licenciada edificação cujo projeto preveja fachada visivelmente incompatível com o consenso comum, ou possa quebrar a harmonia do conjunto arquitetônico no logradouro onde vá situar-se.

Parágrafo único. As formas usadas em obras de caráter monumental, não poderão ser transportadas à escala residencial.

Art. 217. Não será permitida qualquer saliência na parte da fachada correspondente ao pavimento térreo, quando a edificação se situar no alinhamento de gradil.

Parágrafo único. Havendo recuo da edificação, admitir-se-ão saliências não excedentes de 0.20 cm (vinte) centímetros em relação ao alinhamento aprovado.

Art. 218. Nas edificações construídas no alinhamento do gradil, será vedada a instalação de esquadrias que se abram com projeção sobre o passeio.

Art. 219. Admitir-se à execução de balanços nunca excedentes de 0.50 cm (cinquenta) centímetros sobre a linha de recuo, a partir do segundo pavimento da edificação.

Parágrafo único. O disposto neste artigo, não se aplica às edificações construídas no alinhamento de gradil, exceto às sujeitas a gabarito pré-fixado.

Art. 220. As casas de máquinas de elevadores, reservatórios ou qualquer outro elemento acessório aparente acima das coberturas, deverão incorporar-se à massa arquitetônica da edificação, recebendo tratamento compatível com a estética do conjunto.

SEÇÃO I
Dos Toldos e Marquises

Art. 221. Será permitida a instalação de toldos de lona plástica ou alumínio, na frente das edificações de destinação não residencial, desde que satisfeitas as seguintes condições:

I. terem balanço que não exceda à largura do passeio, nem, de qualquer modo, a largura de 2.00 m (dois) metros;
II. não terem seus elementos abaixo de 2.40 m (dois metros e quarenta) centímetros de altura em relação ao nível do passeio;
III. não prejudicarem arborização e iluminação e, não ocultarem placas de nomenclatura de logradouros.

Art. 222. Será permitida a construção de marquises em edificação de destinação não residencial, desde que satisfeitas as seguintes exigências:

I. não exceder a largura do passeio e, em qualquer caso, a largura de 2.50 m (dois metros e cinquenta) centímetros;
II. não terem seus elementos abaixo de 3.00 m (três) metros de altura em relação ao nível do passeio;
III. não prejudicarem arborização e iluminação pública e, não ocultarem placas de nomenclatura de logradouros;
IV. serem confeccionadas com material incombustível e durável;
V. disporem, na parte superior, de caimento no sentido da fachada, junto a qual instalem calhas e condutores de águas pluviais;
VI. disporem de cobertura protetora, quando revestida de material frágil.

Art. 223. A altura e o balanço das marquises numa mesma quadra serão uniformes e fixados pelo órgão competente da Prefeitura.

Parágrafo único. Em edificações de situação especial ou caráter monumental, admitir-se-á, a juízo do órgão competente, a alteração da altura ou balanço de que trata este artigo, com exceção das edificações situadas em zonas atingidas por gabaritos pré-fixados.

Art. 224. Nas edificações construídas em logradouros que apresentem declive, as marquises serão escalonadas em tantos segmentos horizontais quantos sejam convenientes, a juízo do órgão técnico competente.

Art. 225. O pedido de licença para construção de marquises, será instruído com projeto que conterá os desenhos do conjunto, fachada, projeção horizontal do passeio com localização de postes, árvores e obstáculos de qualquer natureza, seção transversal de marquises, com determinação de perfil, constituição de estrutura, localização de focos de luz e largura de passeio.

Art. 226. A construção de marquises, será considerada reforma, sujeitando-se à disciplina deste Código.

SEÇÃO II
Das Galerias

Art. 227. As galerias terão largura e pé-direito, correspondente a 1/20 (um vigésimo) de seu cumprimento, observados os mínimos de 2.80 m (dois metros e oitenta) centímetros e, 3.00 m (três) metros, respectivamente.

Art. 228. Será proibida a utilização de galeria como '*hall*' de elevador ou escada.

Art. 229. A iluminação da galeria, poderá ser feita exclusivamente através da abertura de acesso, desde que o cumprimento da galeria não exceda os seguintes valores:

I. 4 (quatro) vezes a altura da abertura, quando houver um só acesso;

II. 8 (oito) vezes a altura da abertura, nos demais casos, quando situadas, pelo menos, duas delas num só plano horizontal.

Parágrafo único. Sempre que desatendidas as exigências deste artigo, deverá a galeria dispor de aberturas complementares de iluminação até assegurar a proporção de que trata o art. 168, alínea (b) deste Código.

SEÇÃO III
Das Vitrines e Balcões

Art. 230. A instalação de vitrines, será permitida quando não prejudique a iluminação e a ventilação do local onde se coloquem e, não fira a estética urbana.

Art. 231. Será admitida a instalação de vitrines e balcões em 'hall' e galerias, desde que não reduzam a área útil desses compartimentos para menos dos limites estabelecidos neste Código.

Art. 232. Será proibida a instalação de vitrines ou balcões:

I. em corredores e passagens;
II. nas fachadas com projeção sobre o passeio.

TÍTULO IV
Das Normas Especiais Para Edificações

CAPÍTULO I
Das Edificações Para Fins Residenciais

SEÇÃO I
Dos Edifícios de Apartamentos

Art. 233. Os edifícios de apartamentos, deverão subordinar-se às seguintes exigências, além das previstas neste Código para edificações em geral:

I. ter estrutura, parede, pisos, forros e escadas de material incombustível;

II. dispor de elevadores com as especificações previstas neste Código;

III. ser dotados, como exigido neste Código, de garagens ou área de estacionamento de automóveis de uso pessoal;

IV. dispor no mínimo, de uma sala-quarto com 18.00 m² (dezoito) metros quadrados de forma retangular, 1 (um) sanitário e 1(uma) cozinha.

Art. 234. Nos edifícios de mais de 3 (três) pavimentos, será obrigatória a existência de instalações destinadas a portaria no '*hall*' de entrada e caixa de correspondência.

Parágrafo único. Quando o edifício dispuser de menos de 3 (três) pavimentos, será obrigatória apenas a instalação de caixa coletora de correspondência por apartamento em local visível do pavimento térreo.

Art. 235. Os edifícios que, obrigatoriamente, forem servidos de elevadores, ou os que tiverem mais de 12 (doze) apartamentos, deverão ter instalações destinadas ao zelador, dotadas de uma sala, um sanitário e cozinha.

Parágrafo único. Admitem-se as dimensões mínimas de 5.00 m² (cinco) metros quadrados e, 1.80 m² (um metro e oitenta) centímetros quadrados e, 2.00 m² (dois metros) quadrados para, respectivamente sala, cozinha e sanitário.

Art. 236. Só será permitida a existência de unidades de destinação comercial, em edifícios de apartamentos desde que ocupem totalmente pavimentos distintos dos destinados às unidades residenciais.

Art. 237. Os edifícios de apartamentos de destinação exclusivamente residencial, poderão ter seu pavimento térreo totalmente vazado, parcialmente ocupado ou, ainda, totalmente ocupado por unidades residenciais.

§ 1.º Os edifícios terão seu pavimento térreo, totalmente vazado, quando:

I. dispuserem de mais de 7 (sete) pavimentos, inclusive garagem e '*play-ground';*
II. se obrigarem a instalação de elevadores;
III. julgado conveniente, pelos órgãos competentes da Prefeitura.

§ 2.º Os edifícios só poderão Ter seu pavimento térreo totalmente ocupado por unidades residenciais quando dispuserem de, no máximo, 3 (três) pavimentos, inclusive garagem.

§ 3.º Os edifícios, poderão Ter seu pavimento térreo com 50% (cinquenta) por cento de sua área ocupada por unidades residenciais quando:

I. dispuserem de, até no máximo, 7 (sete) pavimentos, inclusive garagem e '*play-ground'*; ! não se obriguem a instalação dos elevadores.

§ 4.º O pé-direito do pavimento vazado, total ou parcialmente, não poderá ser inferior a 2.20 m (dois metros e vinte) centímetros, nem superior a 2.50 m (dois metros e cinquenta) centímetros.

Art. 238. Só será permitida a existência de quarto de empregada para apartamentos dotados de, pelo menos, um dormitório.

SEÇÃO II
Dos Hotéis

Art. 239. As edificações destinadas a hotéis, além das disposições deste Capítulo e das relativas às edificações em geral, deverão subordinar-se às seguintes condições:

I. dispor de vestíbulo, instalação de portaria e recepção, salas de estar, leitura ou correspondência, rouparia e salão de desjejum, quando não dispuserem de restaurante;
II. observar, no pavimento térreo, o recuo mínimo de 5.50 m (cinco metros e cinquenta) centímetros, em relação ao logradouro principal, com utilização da área resultante para acostamento de veículos;
III. dispor de instalações adequadas para compactação de lixo;

IV. dispor de instalações e equipamentos para combate auxiliar de incêndios, dentro de modelos e especificações do Corpo de Bombeiros do Estado.

Art. 240. Os dormitórios, deverão observar a área mínima de 9.00 m² (nove) metros quadrados não computados os '*halls*' de entrada.

Art. 241. A área destinada à copa e cozinha, deverá ter de 0,50 a 0.70 cm² (setenta) centímetros quadrados por dormitório, observado o mínimo de 20.00 m² (vinte) metros quadrados.

§ 1.º A cozinha, deverá ser dotada de instalações frigoríficas adequadas para guarda de alimentos e de sistema exaustor de ar.

§ 2.º Nos hotéis de mais de 3 (três) pavimentos, a copa central deverá comunicar-se com as copas secundárias situadas obrigatoriamente nos diversos pavimentos através de elevadores monta-carga.

Art. 242. Excetuando-se os dormitórios que disponham de instalações sanitárias privativas, cada pavimento deverá dispor das referidas instalações, por grupo de 6 (seis) dormitórios, nas seguintes proporções:

I. masculino: 1 (um) *WC* 1 (um) lavatório 1 (um) mictório 2 (dois) chuveiros.
II. feminino: 1 (um) *WC* 1 (um) lavatório 1 (um) bidé 2 (dois) chuveiros.

§ 1.º Os dormitórios que não disponham de instalações sanitárias privativas, deverão ser dotados, em seu recinto, de 1 (um) lavatório.

§ 2.º As instalações sanitárias para empregados, serão isolados das dos hóspedes, estabelecida a proporção de 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório, 2 (dois) mictórios e 2 (dois) chuveiros, para cada grupo de 20 (vinte) empregados, para cada sexo e isolamento individual quanto aos vasos sanitários.

Art. 243. As lavanderias, quando houve, terão suas paredes e pisos revestidas de material liso, impermeável e, deverão dispor de seções para depósitos de roupas servidas, lavagens, secagens e guarda de roupa limpa.

Art. 244. Os corredores, deverão Ter a largura e pé-direito mínimo de, respectivamente 1.50 m (um metro e cinquenta) centímetros.

Art. 245. Sempre que a edificação dispuser, no segundo pavimento, de compartimento destinado a restaurante, salão de estar, salão de recepção ou outros de igual importância, a escada de acesso a esse pavimento, terá largura mínima obrigatória de 2.00 m (dois) metros.

Art. 246. Os hotéis de 3 (três) ou mais pavimentos, deverão dispor de, pelo menos, um elevador social e um de serviço.

Art. 247. As edificações destinadas a hotéis, deverão dispor de, pelo menos, um elevador social e um de serviço.

Art. 248. As edificações destinadas a motéis, além das disposições relativas a edificações em geral, deverão obedecer as seguintes condições:

I. respeitar as faixas de proteção das rodovias;
II. dispor, no mínimo, de parques de estacionamento de veículos com uma vaga por cada dormitório;
III. obedecer o recuo mínimo de 5.00 m (cinco) metros em relação ao limite da faixa de proteção das rodovias;
IV. dispor de cozinha e instalações sanitárias, na proporção prevista nos arts. 211 e 212, respectivamente;
V. dispor de serviço de administração com *'hall'* de espera, portaria e rouparia;
VI. dispor de restaurante ou lanchonete, na proporção de 1.00 m² (um) metro quadrado, por dormitório;
VII. dispor de instalações para combate a incêndio.

SEÇÃO III
Dos Asilos

Art. 249. Os asilos, além das condições exigidas neste Código para as edificações em geral, deverão dispor das seguintes dependências:

I. sala de administração;
II. gabinete médico-dentário e enfermaria;

III. salão de trabalho e leitura;
IV. farmácia;
V. velório.

§ 1.º Os compartimentos destinados a dormitórios, deverão ter capacidade equivalente a 1 (um) banheiro, 1 (um) lavatório e 1 (um) vaso sanitário para cada grupo de 8 (oito) habitantes ou fração.

Art. 250. As enfermarias, deverão comportar além de dormitórios para doentes, as seguintes instalações:

I. sala de curativos e tratamento médico;
II. rouparia;
III. sanitário completo.

§ 1.º As enfermarias, poderão ser constituídas de 1 (uma) ou mais unidades, de acordo com a capacidade do asilo e, sua lotação deverá corresponder a 10% (dez) por cento dessa capacidade.

§ 2.º Deverá ser observada completa separação, por sexo, quanto aos dormitórios.

Art. 251. Em asilos para menores, exigir-se-ão, além das dependências previstas nesta Seção e, para as edificações em geral, instalações escolares completas.

Art. 252. Não será permitida edificação destinada a asilo num raio de 100.00 m (cem) metros de estabelecimentos industriais diversos, instalações penais, depósito de inflamáveis e estações ferroviárias, rodoviárias ou aeroportos.

Art. 253. As edificações destinadas a asilos, não poderão distar de 5.00 m (cinco) metros de qualquer ponto das divisas do terreno onde se situarem.

SEÇÃO IV
Dos Hospitais

Art. 254. As edificações destinadas a hospitais, além das disposições deste Capítulo e das relativas a edificação em geral, deverão subordinar-se às seguintes condições:

I. observar os recuos mínimos de 10.00 m (dez) metros e 3.00 m (três) metros em relação, respectivamente ao alinhamento de gradil e divisa do terreno, com aproveitamento da área de recuo frontal para acostamento de veículos;
II. dispor de sistema de tratamento, adequado, de esgoto com esterilização de afluentes, nos hospitais de doenças transmissíveis e, em todos os casos, quando não servidas pela rede geral de esgotos;
III. dispor de instalações de incineração de detritos;
IV. dispor de instalações e equipamentos para combate auxiliar de incêndio.

Art. 255. Os quartos destinados a pacientes, deverão ter as áreas mínimas úteis, respectivamente, de 9.00 m² (nove) metros quadrados e, 12.00 m² (doze) metros quadrados para um e dois leitos.

Parágrafo único. Os quartos deverão ter paredes revestidas de materiais laváveis e impermeáveis e, serem dotadas de portas com largura mínima de 1.00 (um) metro.

Art. 256. Os quartos destinados a pacientes em enfermarias, deverão ter formas geométricas que permitam inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de, respectivamente, 2.80 m (dois metros e oitenta) centímetros e, 3.20 m (três metros e vinte) centímetros.

Art. 257. Todo pavimento onde se situem leitos, deverá dispor de compartimentos destinados a copa, com área correspondente a 0.30 m² (trinta centímetros) quadrados por leito, observado o mínimo de 6.00 m² (seis) metros quadrados, de paredes totalmente revestidas de azulejos e pisos em ladrilhos ou material similar.

Art. 258. As salas de cirurgia, deverão ser dotadas de instalações para ar condicionado e iluminação artificial adequada.

Art. 259. As enfermarias não poderão conter mais de 6 (seis) leitos em cada subdivisão e o total de leitos por enfermarias, não poderá ser superior a 36 (trinta e seis).

Parágrafo único. A área correspondente a cada leito será de 5.00 m² (cinco) metros quadrados nas enfermarias para adultos e 3.00 m² (três) metros quadrados, nas destinadas a crianças de até 12 (doze) anos.

Art. 260. Todo pavimento deverá dispor de compartimento destinado a curativos com área mínima de 10.00 m² (dez) metros quadrados.

Art. 261. A área destinada a copa e cozinha, deverá de 0,30 a 0.50 m² centímetros quadrados por leito, observado o mínimo de 30.00 m² (trinta) metros quadrados.

§ 1.º A cozinha não poderá comunicar-se com nenhum outro compartimento, ressalvada a copa.

§ 2.º Nos hospitais de mais de um pavimento, a copa central, obrigatoriamente, deverá comunicar-se com as copas secundárias, situadas nos diversos pavimentos, mediante elevadores monta-carga.

Art. 262. Cada pavimento, deverá dispor de instalações sanitárias na proporção de 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório, 1 (um) chuveiro ou uma banheira por grupo de 10 (dez) leitos e, reunidos por sexo, sendo observado o isolamento individual quanto aos vasos sanitários.

Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo, não se computarão os leitos situados em quartos que disponham de instalações sanitárias privativas.

Art. 263. Cada pavimento, deverá dispor de instalações sanitárias para uso privativo de empregados com, no mínimo, um vaso sanitário e um lavatório.

Art. 264. Será obrigatória a instalação de lavanderia adequada à desinfecção e esterilização de roupas.

Art. 265. Os corredores de acesso às enfermarias, quartos destinados a pacientes, salas de cirurgia ou outros compartimentos de igual importância, terão largura mínima de 2.00 m (dois) metros.

Parágrafo único. Os corredores secundários, terão a largura mínima de 1.00 m (um) metro.

Art. 266. Cada pavimento, deverá dispor de área útil mínima de 15.00 m² (quinze) metros quadrados, destinados à permanência de visitantes.

Art. 267. Os diversos pavimentos, deverão comunicar-se entre si, através de, pelo menos, uma escada ou rampa de 1.50 m (um metro e cinquenta) centímetros de largura.

Parágrafo único. A declividade máxima permitida para as rampas será de 8% (oito) por cento.

Art. 268. Os hospitais de mais de dois pavimentos, deverão, obrigatoriamente, dispor de elevadores sociais e de serviços.

Parágrafo único. Os elevadores deverão ter dimensões que permitam o transporte de maca para adultos.

Art. 269. Nos hospitais que não dispuserem de elevadores, será obrigatória a comunicação dos pavimentos por meio de rampas, não podendo estas distarem mais de 80.00 m (oitenta) metros do compartimento destinado a pacientes, enfermaria, salas de cirurgia e de curativos e outro de igual importância.

Art. 270. As edificações destinadas a maternidade, além das disposições deste Capítulo e das relativas a edificações em geral, deverão subordinar-se aos seguintes requisitos:

I. dispor de uma sala de parto para cada grupo de 25 (vinte e cinco) leitos;
II. dispor de berçário com capacidade equivalente ao número de leitos.

CAPÍTULO II
Das Edificações Para Fins Comerciais

SEÇÃO I
Dos Edifícios Para Escritórios

Art. 271. Aos edifícios para escritórios, aplicam-se além das disposições destinadas às edificações em geral, as de que trata o art. 203.

Art. 272. Nos edifícios de mais de 10 (dez) salas de escritórios, será obrigatória a existência de instalações destinadas a portaria no '*hall'* de entrada.

Parágrafo único. Quando o edifício dispuser de menos de 10 (dez) salas, será obrigatória a instalação de caixa coletora de correspondência por sala em local visível do *'hall'.*

Art. 273. Excetuadas as salas que disponham de instalações sanitárias privadas, em cada pavimento, deverá existir 1 (um) vaso sanitário por sala, 1 (um) lavatório e 1 (um) mictório por grupo de 4 (quatro) salas, reunidas em um só compartimento, sendo observado o isolamento

individual, quanto aos vasos sanitários; os sanitários femininos serão instalados na proporção de ¼ (um) quarto da quantidade de salas.

SEÇÃO II
Das Lojas, Armazéns e Depósitos

Art. 274. Para lojas, armazéns e depósitos, além das disposições deste Código para as edificações em geral, é obrigatório o atendimento dos requisitos desta Seção.

Art. 275. Será permitida a subdivisão de lojas, armazéns e depósitos, desde que as áreas resultantes não sejam inferiores a 10.00 m² (dez) metros quadrados e, tenham projetos regularmente aprovado.

Art. 276. As lojas que abram para galerias, poderão ter dispensadas iluminação e ventilação diretas, quando sua profundidade não excedam a largura da galeria e o ponto mais distante de sua frente em relação ao acesso da própria galeria não exceder de quatro vezes a largura deste.

Art. 277. Nas edificações destinadas a lojas e armazéns, deverão existir por unidade, 1 (um) vaso sanitário, observada a separação por sexo e o isolamento individual.

§ 1.º Para lojas e armazéns com área igual ou inferior a 50.00 m² (cinquenta) metros quadrados e depósitos, admite-se a instalação de 1 (um) só sanitário.

§ 2.º Quando as lojas não dispuserem de sanitários privativos, as instalações sanitárias obedecerão ao critério fixado no art. 243.

Art. 278. Os armazéns e depósitos, não poderão ter seus locais de trabalho comunicados diretamente com compartimentos destinados a dormitórios ou sanitários.

Art. 279. As paredes internas e os pisos de armazéns serão revestidas, respectivamente, de azulejos e ladrilhos ou materiais similares adequados, devendo dar-se o revestimento das paredes até a altura de 1.50 m (um metro e cinquenta) centímetros.

Art. 280. As edificações destinadas a depósito de materiais de fácil combustão, deverão dispor de instalações contra incêndios e respectivos equipamentos.

SEÇÃO III
Dos Restaurantes, Bares e Casas de Lanche

Art. 281. As edificações destinadas a restaurantes, além de respeitar as disposições deste Capítulo e às relativas às edificações em geral, deverão subordinar-se aos seguintes requisitos:

I. dispor de salão de refeições com área mínima de 30.00 m² (trinta) metros quadrados e paredes revestidas de material impermeável, até a altura mínima de 2.00 m² (dois) metros;
II. dispor de área anexa ao salão de refeições com dimensões capazes de conter 1 (um) lavatório para cada 30.00 m² (trinta) metros quadrados ou fração;
III. dispor de cozinha sem comunicação direta com o salão de refeições, com área equivalente a 1/5 (um quinto) deste, observados os mínimos de 10.00 m² (dez) metros quadrados quanto à área e, 2.80 (dois metros e oitenta) centímetros quanto à menor dimensão;
IV. dispor de copa, comunicando-se com o salão de refeições e com a cozinha, com área equivalente a 2/3 (dois terço) desta, observados os mínimos de 8.00 m² (oito) metros quadrados,
V. quanto à área e, 2.80 m (dois metros e oitenta) centímetros quanto à menor dimensão.

Art. 282. Será obrigatória a existência de instalações sanitárias para uso público, contendo 1 (um) vaso sanitário, 2 (dois) lavatórios e 2 (dois) mictórios para cada 80.00 m² (oitenta) metros quadrados do salão de refeições, observada a separação por sexo e o isolamento individual quanto aos vasos sanitários.

Parágrafo único. As instalações de uso privativo dos empregados, deverão dispor de 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) mictório, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro, para cada 100.00 m² (cem) metros quadrados ou fração do solão de refeições, observada a separação por sexo e isolamento individual quanto aos vasos sanitários.

Art. 283. Será obrigatória a instalação de exaustores na cozinha.

Art. 284. Os bares e casas de lanche, deverão dispor de lavatório no recinto de uso público e na área de serviço.

Art. 285. As instalações sanitárias dos bares e casas de lanche, deverão dispor de, no mínimo, 1 (um) vaso sanitário, 2 (dois) mictórios e 1 (um) lavatório, observada a separação por sexo e o isolamento individual quanto ao sanitário, com localização que permita fácil acesso ao público.

Art. 286. As edificações destinadas a restaurantes, bares e casas de lanche, deverão ser dotadas de instalações e equipamentos para combate auxiliar de incêndios, segundo modelos e especificações do Corpo de Bombeiros do Estado.

SEÇÃO IV
Das Edificações Para Garagens e Postos de Lubrificação

Art. 287. As edificações destinadas exclusivamente à guarda de veículos, deverão subordinar-se aos seguintes requisitos, além das exigências deste Código para edificações em geral:

I. dispor de pé-direito livre mínimo de 2.20 m (dois metros e vinte) centímetros, na parte destinada à guarda de veículos;
II. dispor de duplo acesso, com largura mínima de 3.00 m (três) metros cada, facultado o acesso único com a largura mínima de 5.50 m (cinco metros e cinquenta) centímetros;
III. dispor, no pavimento térreo, de local para estacionamento de espera.

Art. 288. Aplica-se às edificações destinadas a oficinas para conserto de veículos, além das normas pertinentes às edificações em geral, o disposto no art. 244.

Art. 289. O pé-direito mínimo para as edificações destinadas a oficinas, será de 3.20 (três metros e vinte) centímetros nas dependências de trabalho.

Art. 290. Só será admitida edificação destinada a oficina de reparo de veículos em terreno, cuja área seja suficiente para permitir a manobra e a guarda de veículos, enquanto estes nela permanecerem e, deverá dispor de acesso com largura mínima de 3.00 (três) metros, guardado recuo não inferior a 10.00 m (dez) metros.

Art. 291. As edificações destinadas a postos de abastecimento e lubrificação, além das exigências previstas para as edificações em geral, deverão atender os seguintes requisitos:

I. serem construídos em terrenos com frente mínima de 20.00 m (vinte) metros e área mínima de 500.00 m² (quinhentos) metros quadrados;
II. dispor de, pelo menos, dois acessos, guardadas as seguintes dimensões mínimas: 4.00 m (quatro) metros de largura, 10.00 m (dez) metros de afastamento entre si, distante 1.00 m (um) metro das divisas laterais;
III. guardar o recuo mínimo de 7.00 m (sete) metros;
IV. possuir canaletas destinadas à captação de águas superficiais em toda a extensão do alinhamento, convergindo para coletores em número suficiente para evitar sua passagem para a via pública;
V. dispor, para depósito de inflamáveis, de instalações subterrâneas metálicas, à prova de propagação de fogo.

Parágrafo único. Quando se tratar de edificação destinada exclusivamente a posto de abastecimento, a área do terreno será redutível para no mínimo de 300.00 m² (trezentos) metros quadrados.

Art. 292. Os postos de abastecimento e lubrificação, deverão ter suas instalações dispostas de modo a permitirem fácil circulação dos veículos que delas se servirem.

§ 1.º As bombas de abastecimento, deverão estar afastadas no mínimo 6.00 m (seis) metros do alinhamento do gradil de qualquer ponto da edificação, das divisas laterais e de fundo 2.00 m (dois) metros entre si.

§ 2.º Será obrigatória a instalação de aparelhos calibradores de ar e abastecimento de água, observado o recuo mínimo de 4.00 m (quatro) metros do alinhamento do gradil.

Art. 293. As dependências destinadas a serviço de lavagem e lubrificação, terão o pé-direito mínimo de 4.00 m (quatro) metros, revestidos de azulejos ou material similar.

Parágrafo único. O piso do compartimento de lavagem, será dotado de ralos com capacidade suficiente para captação e escoamento das águas servidas.

Art. 294. Será proibida a instalação de bombas ou micro postos de abastecimento em logradouros públicos, jardins e área verde de loteamento.

Art. 295. As edificações destinadas a garagens, oficinas, postos de abastecimentos e lubrificação, deverão atender às seguintes condições comuns:

I. ter a laje impermeabilizada e revestida de cimento liso, ladrilhos ou material similar;
II. ter a área não edificada, pavimentada;

III. ser dotada de caixas receptoras de águas servidas antes de seu lançamento na rede geral;
IV. dispor de instalação e equipamentos para combate auxiliar de incêndio;
V. ter compartimentos destinados a administração, independentes dos locais de guarda de veículos ou de trabalho.

Art. 296. As garagens, oficinas, postos de abastecimentos e lubrificação, deverão ter instalações sanitárias independentes, uma destinada à administração e outra no local de trabalho.

§ 1.º As dependências destinadas à administração, serão dotadas de 1 (um) vaso sanitário para cada 80.00 m² (oitenta) metros quadrados de sua área, 1 (um) lavatório e 1 (um) mictório para cada 40.00 m² (quarenta) metros quadrados reunidos em um só compartimento e observado o isolamento individual quanto ao vaso sanitário.

§ 2.º As dependências destinadas ao trabalho específico do estabelecimento serão dotados de:

I. para os edifícios-garagens, o mínimo de 1 (um) chuveiro, 1 (um) lavatório, 1 (um) vaso sanitário, convenientemente isolado e mictórios;
II. para as oficinas, 2 (dois) chuveiros, 1 (um) lavatório, vaso sanitário, convenientemente isolado e 2 (dois) mictórios, para cada 100.00 m² (cem) metros quadrados de área construída ou fração;
III. para os postos de abastecimentos, o mínimo de 1 (um) chuveiro, 1 (um) lavatório, 1 (um) vaso sanitário, convenientemente isolado e, 1 (um) mictório;
IV. para os postos de abastecimentos e lubrificação, 2 (dois) chuveiros, 1 (um) lavatório, 1 (um) vaso sanitário, convenientemente isolado e, 2 (dois) mictórios, para 4 (quatro) elevadores de veículo ou fração.

Art. 297. Fica proibida a existência de dormitórios nas edificações destinadas a garagem, oficinas e postos.

Art. 298. Não será permitida a edificação de oficinas e postos:

I. com acesso direto por logradouros considerados primários em relação ao tráfego, quando o terreno tiver menos de 40.00 m (quarenta) metros de testada;
I. em um raio de 100.00 m (cem) metros de escolas, hospitais, asilos e templos religiosos;
II. nas avenidas de vales, quando existir outro posto ou oficina, numa distância inferior a 1.000.0 m (mil) metros.

Parágrafo único. Nos setores residenciais, ficará a critério do órgão competente da Prefeitura, a localização de edificações destinadas a oficinas para veículos, as quais não

poderão, em caso algum, situar-se a distância inferior a 10.00 m (dez) metros de qualquer outra edificação não similar

SEÇÃO V
Das Edificações Destinadas a Mercados e Supermercados

Art. 299. As edificações destinadas a mercados e a supermercados, deverão satisfazer às seguintes exigências, além das condições estabelecidas para edificação em geral:

I. situar-se em terreno de frente não inferior a 20.00 m (vinte) metros e, área mínima de 600.00 m² (seiscentos) metros quadrados;
II. ter pé-direito livre mínimo de 4.00 (quatro) metros para mercados e, de 3.50 m (três metros e cinquenta) centímetros para supermercados;
III. ser dotados de piso revestido de ladrilhos ou material similar, com mínimo de ralos suficientes para o rápido escoamento de águas;
IV. observar o recuo mínimo de 6.00 (seis) metros, com utilização da área resultante para acostamento de veículos;
V. dispor de abertura de iluminação e ventilação com área total não inferior a 1/5 (um quinto) da área interna e, dispostas de modo a proporcionar iluminação homogênea para todo o compartimento.

Art. 300. As ruas internas dos mercados, cobertas ou não, destinadas exclusivamente a pedestres, terão no mínimo 3.00 m (três) metros de largura e as destinadas a veículos, terão 4.00 (quatro) metros de largura mínima.

Art. 301. O projeto de edificação para mercado, especificará a destinação de cada compartimento, segundo o ramo comercial, subordinando-se às disposições deste Código no que lhe for aplicável.

Art. 302. Nenhum compartimento, poderá Ter área inferior a 8.00 m² (oito) metros quadrados e, largura menor que 2.50 m (dois metros e 78nforma78a) centímetros.

Parágrafo único. Nenhuma parede divisória de compartimento, poderá Ter altura inferior a 2.50 m (dois metros e 78nforma78a) centímetros.

Art. 303. Os mercados, deverão dispor de instalações sanitárias masculinas na proporção mínima de 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) chuveiro para cada grupo de 20 (vinte) compartimentos, 1 (um) lavatório e 1 (um) mictório para cada grupo de 10 (dez) compartimentos; as instalações femininas, serão executadas na proporção mínima de 1 (um)

vaso sanitário, 1 (um) chuveiro para cada grupo de 20 (vinte) compartimentos, obedecida a exigência mínima de 2 (dois) chuveiros.

Art. 304. Será permitida a instalação de supermercado nos pavimentos térreos e de subsolo de edificações não especificamente destinadas a esse fim, desde que, atendidas as exigências do art. 269 e, observado o recuo de 6.00 m (seis) metros para os pavimento térreo, com acesso completamente independente do da edificação.

Art. 305. A distância mínima entre os balcões e prateleiras, para assegurar a livre circulação interna, será de 1.80 m (um metro e oitenta) centímetros.

Art. 306. As portas de acesso, deverão Ter largura mínima de 1.40 m (um metro e quarenta) centímetros, guardada a proporção obrigatória de uma porta para cada 200.00 m² (duzentos) metros quadrados.

Parágrafo único. As saídas individuais de controle do estabelecimento, guardarão a proporção de que trata este artigo, a partir do mínimo de 2 (duas).

Art. 307. Os supermercados, disporão de instalações sanitárias nas seguintes proporções:

I. masculino: 1 (um) *WC*, 1 (um) lavatório e 2 (dois) mictórios, para cada 200.00 m² (duzentos) metros quadrados;
II. feminino: 1 (um) *WC* e 1 (um) lavatório, para cada 300.00 m² (trezentos) metros quadrados.

Parágrafo único. Será exigida a instalação de, no mínimo, 1 (um) chuveiro por sexo.

SEÇÃO VI
Das Instalações Destinadas a Centros Comerciais

Art. 308. As instalações destinadas a centros comerciais, deverão subordinar-se às seguintes normas, além das estabelecidas para as edificações em geral:

I. situar-se em terreno com frente não inferior a 20.00 m (vinte) metros e, área mínima de 1.000.0 m² (mil) metros quadrados;
II. situar-se, por pavimentos distintos, os compartimentos destinados ao exercício de comércio e escritórios em geral, observados, respectivamente, os pés-direitos de 3.50 m (três metros e 79nforma79a) centímetros;

III. observar o recuo de 6.00 m (seis) metros em relação à área principal e, 4.00 (quatro) metros em relação às demais, para dê frente, com utilização da área resultante para acostamento.

Art. 309. O projeto especificará a destinação de cada compartimento que se subordinará às disposições deste Código que lhe forem aplicáveis.

Art. 310. Os compartimentos destinados a loja, poderão Ter, a juízo do órgão competente da Prefeitura, sua área mínima de que trata o art. 162, reduzida para até 12.00 m² (doze) metros quadrados, com frente mínima de 2.50 (dois metros e 80nforma80a) centímetros.

Art. 311. A administração do conjunto edificado, deverá dispor de instalação em local a ela especialmente destinado e de fácil acesso ao público.

Art. 312. Aplica-se o disposto no art. 242, para as instalações dos Centros Comerciais.

CAPÍTULO III
Das Edificações Para Fins Industriais

SEÇÃO I
Das Edificações Para Indústrias em Geral

Art. 313. Nenhuma licença para edificação destinada a indústria, será concedida sem prévio estudo de sua localização, observando o disposto neste Código.

Art. 314. Todo projeto de edificação para fins industriais, deverá estimar a lotação do estabelecimento a que se destina.

Art. 315. As edificações destinadas a fins industriais, deverão satisfazer às seguintes condições em geral:

I. ter pé-direito mínimo de 3.50 m (três metros e 80nforma80a) centímetros para locais de trabalho dos operários;
II. ter os pisos e as paredes, até a altura de 2.00 m (dois) metros, revestidos de material resistente, liso e impermeável;

III. dispor de abertura de iluminação e ventilação correspondente a 1/5 (um quinto) da área do piso;
IV. dispor, nos locais de trabalho dos operários, de portas de acesso rebatendo para fora do compartimento;
V. dispor de instalações e equipamentos para combate auxiliar de incêndio, na forma deste Código.

Parágrafo único. O disposto na alínea II deste artigo, só se aplicará, as indústrias de gênero alimentícios e produtos químicos.

Art. 316. As edificações para fins industriais com mais de um pavimento, deverão ser dotadas de, pelo menos, uma escada ou rampa com largura livre de 1.00 cm (um) centímetro por operário, observado o mínimo absoluto de 1.50 m (um metro e cinquenta) centímetros.

§ 1.º Sempre que a largura da escada ou rampa ultrapassar 2.50 m (dois metros e cinquenta) centímetros, será obrigatório dividi-la por meio de corrimões, de tal forma que nenhuma subdivisão tenha largura superior a 1.50 m (um metro e cinquenta) centímetros.

§ 2.º Nenhuma escada ou rampa, poderá dispor em cada pavimento, de mais de 30.00 m (trinta) metros do ponto mais distante por ela servida.

Art. 317. As edificações destinadas a fins industriais, deverão ter instalações independentes, para servir aos compartimentos da administração e aos locais de trabalho dos operários.

Art. 318. Os compartimentos sanitários para operários, serão devidamente separados por sexo e, dotados de aparelhos nas seguintes proporções:

Para homens:

I. até 75 (setenta e cinco) operários: 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório, 2 (dois)
II. mictórios e 2 (dois) chuveiros, para cada grupo de 25 (vinte e cinco) operários ou fração;
III. acima de 75 (setenta e cinco) operários: 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório, 2 (dois)
IV. mictórios e 2 (dois) chuveiros, para cada grupo de 30 (trinta) operários ou fração;

Para mulheres:

I. até 75 (setenta e cinco) operárias: 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 2 (dois) chuveiros, para cada grupo de 25 (vinte e cinco) operárias ou fração;

II. acima de 75 (setenta e cinco) operárias: 2 (dois) vasos sanitários, 1 (um) lavatório e 2 (dois)
III. chuveiros, para cada grupo de 30 (trinta) operárias ou fração.

Parágrafo único. Os locais de trabalho, não poderão comunicar-se diretamente com compartimentos destinados a sanitários.

Art. 319. As edificações para fins industriais, deverão dispor de compartimentos para vestiário anexos aos respectivos sanitários, por sexo, com área de 50.00 m² (cinquenta) metros quadrados.

Parágrafo único. Os vestiários, serão dotados de armários, afastado de frente ou das paredes, opostos o mínimo de 1.50 (um metro e cinquenta) centímetros.

Art. 320. Será obrigatória a existência de compartimentos destinados à prestação de socorros de emergência, com área mínima de 6.00 m² (seis) metros quadrados por grupo de 100 (cem) empregados ou fração.

Art. 321. Nas edificações para fins industriais, cuja lotação por turno de serviço seja superior a 150 (cento e cinquenta) operários, será obrigatória a existência de refeitório, observadas as seguintes condições:

I. der área mínima de 1.00 m² (um) metro quadrado por empregado;
II. dispor de piso ladrilhado e paredes azulejados até a altura mínima de 1.50 m (um metro e cinquenta) centímetros, facultando-se, em ambos os casos, o emprego de materiais similares.

Parágrafo único. As cozinhas anexas aos refeitórios, aplicam-se às disposições do art. 251, inciso III.

Art. 322. Os compartimentos destinados ao trabalho, não poderão comunicar-se diretamente com os dormitórios.

Art. 323. Os locais de trabalho, deverão ser dotados de instalações para distribuição de água potável por meio de bebedouro higiênico com jato d'água inclinado.

Art. 324. Sempre que do processo industrial resultar a produção de gases, vapores, fumaças, poeira e/ou outros resíduos nocivos à edificação, deverão existir instalações que disciplinem a eliminação de tais resíduos.

Art. 325. As chaminés, deverão ter altura que ultrapasse, no mínimo, 5.00 m (cinco) metros da edificação mais alta em um raio de 50.00 m (cinquenta) metros.

Art. 326. As edificações destinadas à indústrias, deverão distar, no mínimo 1.50 m (um metro e cinquenta) centímetros de qualquer ponto das divisas do terreno e dispor de área privativa de carga e descarga de matéria prima e produtos industrializados, de modo a não prejudicar o trânsito de pedestres e veículos nos logradouros com que se limitem.

SEÇÃO II
Das Edificações Para Indústrias de Gêneros Alimentícios

Art. 327. As edificações destinadas à indústria de gêneros alimentícios, deverão satisfazer as seguintes condições, além das exigidas neste Código para as edificações em geral:

I. dispor de torneiras e ralos que facilitem a lavagem dos locais de trabalho, impedindo o escoamento das águas servidas para fora do compartimento.
II. dispor nos locais de trabalho, de 1 (um) lavatório para cada 100.00 m² (cem) metros quadrados de área ou fração.

SEÇÃO III
Das Edificações Para Indústrias e Depósitos de Explosivos e Inflamáveis

Art. 328. Só será admitida a edificação destinada à indústria ou depósito de explosivos e inflamáveis, em locais previamente aprovado e, não distantes menos de 100.00 m² (cem) metros de qualquer edificação.

Art. 329. As edificações de que trata esta Seção, além das disposições deste Capítulo e as relativas às edificações em geral, deverão, nos respectivos projetos, apresentar as seguintes condições:

I. pormenores de instalação, tipo de inflamável a produzir ou aparar, capacidades dos tanques e outros recipientes, dispositivos protetores contra incêndio e sistema de sinalização a alarme;
II. planta de localização pormenorizando a edificação e a posição dos tanques e recipientes.

Art. 330. Os depósitos de inflamáveis líquidos, com dependências apropriadas para acondicionamento e armazenamento em tambores, barricas ou outros recipientes móveis, deverão satisfazer os seguintes requisitos:

I. dividir-se em seções independentes, com capacidade máxima de 200.000 lit. (duzentos) mil litros por unidade;
II. conter recipientes de capacidade máxima de 200 lit. (duzentos) litros por unidade, com acondicionamento à distância mínima de 1.00 (um) metro das paredes;
III. dispor de aberturas de iluminação equivalentes a 1/20 (um vigésimo) de área do piso;
IV. dispor de aberturas de ventilação natural com dimensões suficientes para dar vazão aos gases emanados, situando-se no nível do piso ou na parte superior das paredes, conforme a densidade desses gases;
V. dispor de instalações elétricas blindadas e de proteção nos focos incandescentes por meios de globos impermeáveis e gases protegidos por telas metálicas;
VI. observar o afastamento mínimo de 4.00 m (quatro) metros entre cada pavilhão e, qualquer outra edificação ou ponto de divisa do terreno.

Art. 331. Os tanques utilizados para armazenamento de inflamáveis deverão satisfazer aos seguintes requisitos:

I. serem construídos em concreto, aço ou ferro galvanizado, fundido ou laminado;
II. capacidade máxima de 6 (seis) milhões de litros por unidade.

§ 1.º Os tanques elevados, deverão ser ligados eletricamente à terra, quando metálicos, serem circundados por muro ou escavação que possibilite contenção de líquido igual a capacidade do tanque e, distar entre si ou de qualquer edificação ou ponto de divisa do terreno, 1 1/2 (uma e meia) vezes maior, sua dimensão.

§ 2.º Os tanques subterrâneos, deverão Ter seu topo a, no mínimo, 0.50 cm (cinquenta) centímetros abaixo do nível do solo, ser dotados de tubos de ventilação permanente e distar entre si de sua maior dimensão, respeitando o mínimo de 2.00 m (dois) metros.

§ 3.º Os tanques semi-subterrâneos, serão admitidos nos terrenos acidentados, desde que seus dispositivos para abastecimento e esgotamento, estejam situados pelo menos a 0.50 cm (cinquenta) centímetros acima da superfície do solo.

Art. 332. As edificações destinadas à indústria de explosivos, além das disposições deste Capítulo e as relativas à edificação em geral, deverão satisfazer às seguintes condições:

I. situar-se à distância mínima de 50.00 m (cinquenta) metros de qualquer edificação vizinha ou de qualquer ponto da divisa do terreno, contornado por arborização densa;
II. dispor de instalações de administração independente de locais de trabalho industrial;

III. observar a distância mínima de 8.00 m (oito) metros em cada pavilhão destinado a depósito;
IV. ter as janelas que sejam diretamente voltadas para o sol, providas de venezianas de madeira e vidro fosco;
V. ter aparelhadas de proteção contra descargas atmosféricas e de instalações e equipamentos adequados ao combate auxiliar de incêndios.

Parágrafo único. Será proibida a existência, dentro do terreno, do compartimento destinado a moradia, ressalvado o disposto no art. 298.

SEÇÃO IV
Das Edificações Para Indústrias Com Instalações Frigoríficas

Art. 333. As edificações destinadas à indústria, para cuja operação seja indispensável a instalação de câmaras frigoríficas, deverão satisfazer às seguintes condições, além das disposições deste Código para edificações em geral:

I. observar o recuo mínimo de 10.00 m (dez) metros em relação aos logradouros para que deem frente e de 4.00 m (quatro) metros para qualquer ponto da divisa do terreno onde se situem;
II. ser o terreno adjacente às edificações adequadamente pavimentado, admitidas a intercalação de áreas ajardinadas e o plantio de árvores de pequeno porte;
III. dispor de pátio de manobra, carga e descarga dos animais, onde seus despejos fiquem diretamente conectados com os pavilhões de industrialização;
IV. ser dotadas de rede de abastecimento de água quente e fria;
V. dispor de sistema de drenagem de águas residuais nos locais de trabalho industrial;
VI. dispor de compartimento destinado à instalação de laboratório de análises;
VII. dispor de compartimento destinado à instalação de forno crematório.

Parágrafo único. Não se considerarão como indústria, as edificações com instalações de câmaras frigoríficas para exclusivo armazenamento e revenda de produtos frigoríficos.

CAPÍTULO IV
Das Edificações Para Fins Culturais e Recreativos

SEÇÃO I
Das Edificações Para Fins Culturais e Recreativos em Geral

Art. 334. As edificações destinadas a reuniões culturais e recreativas, deverão satisfazer as seguintes condições, além das exigências deste Código para edificações em geral:

I. ser dotadas de ante-sala com área mínima equivalente a 1/5 (um quinto) de área total do salão ou salões de reuniões;
II. dispor, em cada sala de reuniões coletivas, de portas de acesso com largura total mínima de 0.50 cm (cinquenta) centímetros por grupo de 100 (cem) pessoas, distribuídas em corredores de largura não inferior a 1.20 m (um metro e vinte) centímetros para a estimativa de capacidade e índice de 0.60 cm (sessenta) centímetros por pessoa;
III. dispor de, no mínimo, de 2 (duas) saídas para logradouro ou corredores externos, de largura não inferior a 3.00 m (três) metros e, equivalente a 0.80 cm (oitenta) centímetros por grupo de 100 (cem) pessoas, vedado a abertura de folhas de portas para o passeio;
IV. ser dotados de instalações de ar condicionados nos salões e ante-salas, quando de capacidade superior a 300 (trezentas) pessoas situadas na zona urbana;
V. ser dotadas de instalações de renovação de ar, quando de capacidade inferior a 300 (trezentas) pessoas e, situada na zona urbana ou para qualquer capacidade, quando situadas na zona suburbana;
VI. dispor de sinalização indicadora de percursos para saídas dos salões, com dispositivos capazes de se necessário, sejam visível na obscuridade;
VII. dispor de instalações e equipamentos adequados ao combate auxiliar de incêndio.

Art. 335. Os salões de reuniões, a disposição das poltronas de uso do público, deverá ser feita por setores separados por circulações longitudinais e transversais, não podendo o total de poltronas, em cada setor, exceder de 250 (duzentos e cinquenta) unidades.

Art. 336. A localização das poltronas, deverá dar-se em zona definida em planta entre duas retas que, partindo das extremidades da tela, palco ou instalação equivalente, formem com esta um ângulo máximo de 125º (cento e vinte e cinco graus).

Art. 337. Para as poltronas de uso público, deverão ser observadas as seguintes exigências:

I. espaçamento mínimo entre filas de encosto de 0.90 cm (noventa) centímetros;
II. largura mínima, por poltrona, medida de centro a centro dos braços, de 0.80 cm (oitenta) centímetros).

Art. 338. Os projetos de edificação de que trata este Capítulo, deverão ser acompanhados de gráfico demonstrativo da perfeita visibilidade da tela, palco ou instalação equivalente, pelo público, em qualquer ponto.

Parágrafo único. Para efeito deste artigo, tornar-se-á a altura de 1.15 m (um metro e quinze) centímetros para vista do espectador sentado, devendo a linha tomada de sua vista à parte inferior da tela, palco ou instalação equivalente passar, no mínimo 0.15 cm (quinze) centímetros acima da vista do observador da fila imediata.

Art. 339. As edificações de que trata este Capítulo, deverão possuir instalações sanitárias dotadas de 1 (um) vaso sanitário por grupo de 300 (trezentas) pessoas, 1 (um) mictório e 1 (um) lavatório por grupo de 200 (duzentas) pessoas ou fração, observados a separação por sexo e, o isolamento individual quanto aos vasos sanitários.

Parágrafo único. As instalações sanitárias para uso de empregados, serão independentes das de uso público, observada a proporção de 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro por grupo de 25 (vinte e cinco) pessoas ou fração, com separação por sexo e isolamento quanto a vasos sanitários.

Art. 340. Sempre os salões se distribuírem por mais de dois pavimentos, será obrigatória, além de escadas ou rampas, a instalação de elevadores de acesso.

Art. 341. Será proibida a instalação de bilheterias, balcões, estrados ou quaisquer outros obstáculos que reduzam a largura útil ou embaracem a movimentação do público nas áreas de circulação.

Art. 342. Não será admitida a existência de rampa de declividade superior a 12% (doze) por cento.

Art. 343. Sempre que os salões de reuniões se situarem em edificações de destinação também residencial, deverão ocupar privativamente todo o pavimento onde se localizam, de modo a garantir perfeito isolamento acústico de seu recinto.

Parágrafo único. Será proibida abertura de comunicação interna entre dependências de edificações destinadas a fins culturais ou recreativos e, edificações ou unidades residenciais.

SEÇÃO II
Das Edificações Para Cinemas e Teatros

Art. 344. As edificações destinadas a cinemas, além das disposições deste Capítulo e as relativas à edificações em geral, deverão satisfazer às seguintes condições:

I. ter pé-direito mínimo na sala de projeção de 6.00 m (seis) metros, admitida a redução para 2.00 cm (dois metros e vinte) centímetros sobre a galeria, quando houver;
II. dispor de bilheterias, na proporção de uma para cada 600 (seiscentas) pessoas, ou fração, com um mínimo de duas, vedada a abertura de guinches para logradouro público;
III. ser dotada de portas de entrada e saída na sala de projeção, distintos entre si;
IV. observar afastamento mínimo entre a primeira fila da poltrona e a tela de projeção, de modo que o raio visual do espectador em relação ao ponto mais alto desta, faça, com seu plano, um ângulo não superior a 60º (sessenta) graus;
V. dispor de instalação elétrica que permita a transição lenta de intensidade luminosa à obscuridade e vice-versa, no início e fim de projeção.

Art. 345. A cabine de projeção, deverá subordinar-se aos seguintes requisitos:

I. ser executada em material incombustível, inclusive as portas, observado o pé-direito mínimo de 2.50 m (dois metros e cinquenta) centímetros;
II. dispor de área mínima de 7.00 m² (sete) metros quadrados por projetor ou de 10.00 m² (dez) metros quadrados quando houver um só projetor;
III. comunicar-se diretamente com o compartimento sanitário privativo, dispondo este de vestiário, lavatório, chuveiro e vaso sanitário;
IV. ter acesso independente da sala de projeção, vedada qualquer abertura para esta, salvo os visores indispensáveis à projeção;
V. ter asseguradas iluminação e ventilação natural;
VI. dispor de instalações e equipamentos próprios para combate auxiliar de incêndio.

Art. 346. As edificações destinadas a teatros, além das disposições deste Capítulo e as aplicáveis à edificações em geral, deverão satisfazer às seguintes condições:

I. observar o disposto no art. 314, incisos I, II, III e IV;
II. dispor, entre o palco e a escada, de um plano inferior a esta, de espaço destinado à orquestra, de modo a não perturbar a visibilidade de qualquer espectador, ligando-se diretamente com os bastidores;
III. dispor de locais destinados a instalações de bares, bombonieres ou congêneres com área proporcional a 1.00 m² (um) metro quadrado por grupo de 20 (vinte) pessoas ou fração;
IV. dispor de, pelo menos, 2 (dois) camarins individuais para artistas com instalações sanitárias privativas.

Art. 347. Para os bastidores, deverão ser observadas as seguintes condições:

I. largura mínima de 2.00 m² (dois) metros para as circulações;
II. comunicação direta e fácil com o exterior da edificação.

SEÇÃO III
Das Edificações Para Escolas e Ginásios

Art. 348. As edificações destinadas a escolas e ginásios, deverão satisfazer às seguintes condições, além das exigências deste Código para edificações em geral:

I. localizar-se a um raio mínimo de 100.00 m (cem) metros de qualquer edificação de fins industriais, hospitais, quartéis, estações ferroviárias ou rodoviárias, casas de diversão, depósito de inflamáveis e explosivos ou quaisquer outros, cuja vizinhança, a juízo do órgão técnico competente, não seja recomendável;
II. observar o recuo mínimo de 6.00 m (seis) metros em relação ao alinhamento do gradil com aproveitamento da área resultante para acostamento de veículo e de 3.00 (três) metros em relação a qualquer ponto das divisas do terreno, quando servir de área de iluminação e ventilação das salas de aula;
III. observar a taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta) por cento, qualquer que seja o setor urbano em que se situe.

Art. 349. As edificações destinadas a escolas, deverão ter as salas de aula subordinadas às seguintes condições:

I. pé-direito mínimo de 3.00 m (três) metros;
II. área mínima de 30.00 m² (trinta) metros quadrados, não podendo sua maior dimensão exceder a 1.5 (uma e meia) vezes o menor;
III. dispor de janelas em apenas uma de suas paredes, asseguradas iluminação lateral esquerda e a tiragem de ar por meio de pequenas aberturas na parte superior da parede oposta;
IV. Ter suas janelas dispostas no sentido do eixo maior da sala, quando esta tiver forma retangular.

Art. 350. Não será admitida a edificação de salas de aulas orientadas para o quadrante limitado pelas direções norte e oeste.

Parágrafo único. As salas especiais não se sujeitam às exigências deste Código, desde que apresentem condições satisfatórias ao desenvolvimento da especialidade a atender.

Art. 351. As cozinhas, terão área equivalente a 1/5 (um quinto) da área do refeitório a que sirvam, observado o mínimo de 12.00 m² (doze) metros quadrados com largura não inferior a

2.80 m² (dois metros e oitenta) centímetros, não podendo comunicar-se diretamente com o refeitório.

Parágrafo único. Será obrigatória a instalação de copa, comunicando-se com o refeitório e a cozinha, com área equivalente a 2/3 (dois terço) desta, observados os mínimos de 12.00 m² (doze) metros quadrados de área e, 2.80 m (dois metros e oitenta) centímetros de menor dimensão.

Art. 352. Os dormitórios, deverão dispor de área proporcional ao número de alunos, tomando-se o índice de 4.00 m² (quatro) metros quadrados por pessoa e, seu pé-direito deverá ser de 3.00 m (três) metros para até 80.00 m² (oitenta) metros quadrados de área ou 3.50 m (três metros e cinquenta) centímetros nos demais casos.

Parágrafo único. Os dormitórios, deverão dispor de instalações sanitárias anexas na proporção de 1 (um) vaso sanitário, 2 (dois) lavatórios, 2 (dois) mictórios e 2 (dois) chuveiros para cada grupo de 12 (doze) leitos ou fração.

Art. 353. Os gabinetes médico-dentários, deverão ser divididos por seções de área mínima de 10.00 m² (dez) metros quadrados, dispor de salas de espera privativa e, não se comunicar diretamente com nenhum outro compartimento.

Art. 354. As edificações destinadas a escola, deverão dispor de instalações sanitárias dentro das seguintes proporções e observado o isolamento individual para vasos sanitários:

I. masculino: 1 (um) mictório e 1 (um) lavatório por grupo de 15 (quinze) alunos, 1 (um) chuveiro e 1 (um) vaso sanitário por grupo de 25 (vinte e cinco) alunos ou fração;
II. feminino: 1 (um) lavatório, 1 (um) chuveiro por grupo de 20 (vinte) alunos e 1 (um) vaso sanitário por grupo de 15 (quinze).

Art. 355. Os corredores, deverão ter a largura mínima de 2.00 m (dois) metros quando principais e 1.60 m (um metro e sessenta) centímetros quando secundários.

Art. 356. As escadas, deverão observar as larguras de um centímetro e meio por aluno, com o mínimo de 1.50 m (um metro e cinquenta) centímetros em lances retos, devendo seus degraus ter 0.30 cm (trinta) centímetros de largura por 0.15 (quinze) centímetros de altura.

Art. 357. As rampas, não poderão ter declividade superior a 10% (dez) por cento, aplicando-se quanto à sua largura, o disposto no artigo anterior.

Parágrafo único. Nenhuma escada ou rampa, distará em cada pavimento, mais de 30.00 m² (trinta) metros do ponto mais afastado por ela servida.

Art. 358. Toda edificação destinada a escola com mais de 3 (três) pavimentos, deverá dispor de 2 (dois) elevadores.

Art. 359. Toda edificação destinada a escola, deverá dispor de instalação para bebedouros higiênicos, com jato inclinado, na proporção de 1 (um) espelho por grupo de 30 (trinta) alunos.

Art. 360. Será obrigatória a construção de área coberta para recreio, equivalente à metade da área prevista para as salas de aula.

Parágrafo único. Admite-se como área de recreio, as circulações externas e exclusivamente de acesso às salas de aula, desde que tenham largura igual ou superior a 3.00 m (três) metros.

Art. 361. Os ginásios de esportes, deverão Ter área mínima de 550.00 m² (quinhentos e cinquenta) metros quadrados.

Parágrafo único. Será exigida estrutura em concreto armado na edificação destinada ao público, sendo facultativo a cobertura metálica ou mista.

Art. 362. O pé-direito mínimo livre para ginásios, será de 6.00 m (seis) metros em relação ao centro da praça de esportes.

Art. 363. Os ginásios, deverão dispor de instalações para vestiários na proporção de 1.00 m² (um) metro quadrado por 10.00 m² (dez) metros quadrados da área da praça de esportes, dotadas de armários e comunicando-se com as instalações sanitárias, observadas a separação por sexo.

Art. 364. As instalações sanitárias do ginásio, serão compostas de 1 (um) vaso sanitário, 3 (três) chuveiros, 2 (dois) lavatórios, 2 (dois) mictórios para cada 100.00 m² (cem) metros quadrados de área da praça de esporte, observada a separação por sexo e isolamento individual para os vasos sanitários e chuveiros.

Parágrafo único. As instalações sanitárias de uso do público, serão compostas de 1 (um) vaso sanitário, 2 (dois) lavatórios por grupo de 100 (cem) espectadores.

Art. 365. As escolas e ginásios, deverão ser dotados de instalações e equipamentos para combate auxiliar de incêndio.

SEÇÃO IV

Das Edificações Para Circos e Parques

Art. 366. A localização e funcionamento de circos e parques de diversões desmontáveis, dependerão de vistorias e aprovação do órgão competente da Prefeitura.

Parágrafo único. Será obrigatória, para os efeitos previstos neste artigo, a renovação da vistoria a cada 3 (três) meses.

Art. 367. Os parques de diversão de caráter permanente, deverão subordinar-se as disposições deste Código.

Parágrafo único. O funcionamento dos parques de diversões de que trata este artigo, dependerá de expedição de *'habite-se'* pelo órgão competente da Prefeitura.

Art. 368. Será proibida a localização de circos e parques de diversões:

I. com menos de 10.00 m (dez) metros de recuo de qualquer logradouro de tráfego primário;
II. em raio de 100.00 m (cem) metros de escolas, asilos e hospitais;
III. a distância inferior a 10.00 m (dez) metros de qualquer edificação vizinha.

Art. 369. Os circos e parques de diversões, deverão ser dotados de instalações e equipamentos para combate auxiliar de incêndios.

CAPÍTULO V

Dos Templos Religiosos e Cemitérios

SEÇÃO I

Dos Templos Religiosos

Art. 370. As edificações destinadas a templos religiosos, deverão satisfazer às seguintes condições, além das exigências deste Código para edificações em geral:

I. dispor de recuo mínimo de 6.00 m (seis) metros para a via pública, podendo a área resultante ser aproveitada para acostamento de veículos;
II. dispor, pelo menos, de 1 (um) conjunto sanitário por sexo, para uso do público.

Art. 371. Na construção de edifícios destinados a templos religiosos, serão respeitadas as peculiaridades de cada culto, desde que fiquem asseguradas todas as medidas de proteção, segurança e conforto do público, contidas neste Código.

Parágrafo único – Não serão admitidas construções de templos que não observem a quantidade de espaços para estacionamento de veículos de açodo com os critérios estabelecidos neste Código.

SEÇÃO II
Dos Cemitérios

Art. 372. A localização de cemitérios, ficará a critério dos órgãos competente da Prefeitura, que procederão a estudos das particularidades para determinar sua implantação e expansão.

Parágrafo único – Os cemitérios deverão observar os espaçamentos parcelados por rua, quadra e lote de forma que identifique numericamente as unidades e a mobilidade no seu traçado interior

CAPÍTULO VI
Das Obras e Exigências Complementares

SEÇÃO I
Dos Passeios

Art. 373. Será obrigatória a execução de passeios, em toda frente de terrenos localizados em logradouros públicos providos de meio-fio.

Parágrafo único. A largura dos passeios, será fixada pelo órgão competente da Prefeitura em função da largura do logradouro onde se situe não devendo ser inferior a 1,5 metros.

Art. 374. Competirá à Prefeitura, através de seus órgãos técnicos, fixar o tipo de pavimentação dos passeios para cada logradouro.

Art. 375. Serão obrigatoriamente deixados ao longo dos meios-fios, as dimensões, formas e distâncias fixadas pela Prefeitura de aberturas destinadas ao plantio de árvores.

Art. 376. As rampas de acesso de veículos, poderão ocupar a partir do meio-fio até o mínimo de 1/5 (um quinto) da largura do passeio.

Parágrafo único. Será proibida a execução de rampas em saliência projetada do meio-fio para o leito de logradouro ou alinhamento do gradil para o passeio.

Art. 377. A conservação dos passeios, caberá sob as sanções deste Código, ao proprietário do terreno a que sirva.

Art. 378. A inexecução de passeios ou o perecimento dos existentes, importará na realização das obras necessárias diretamente pela Prefeitura, que cobrará as despesas com o acréscimo de taxa de administração fixada em 30% (trinta) por cento do valor total, sem prejuízo da aplicação da multa prevista na tabela anexa.

SEÇÃO II
Do Plano de Terras, Das Valas e Do Escoamento de Águas

Art. 379. Será obrigatória a execução do arrimo de terras, sempre que o nível de um terreno seja superior ao logradouro onde se situe.

Parágrafo único. Será exigida igualmente a execução do arrimo de terra, no interior ou terrenos ou suas divisas, quando o exigir qualquer diferença de nível, a juízo dos órgãos técnicos da Prefeitura.

Art. 380. Será obrigatória a execução de sarjetas no terreno para condução de águas pluviais ou infiltração à respectiva rede do logradouro, de modo a evitar danos, à via pública ou a terrenos vizinhos.

Art. 381. Será exigida a canalização ou a regularização de cursos d'água e de valas, nos trechos compreendidos dentro de terrenos de particulares, devendo as obras serem aprovadas previamente pela Prefeitura.

Parágrafo único. Sempre que as obras de que trata este artigo resultarem em canalização fechada, deverá ser executado, em cada terreno, pelo menos, um poço de inspeção e caixa de areia, à distância não inferior a 30.00 m (trinta) metros um dos outros.

SEÇÃO III
Da Numeração

Art. 382. A numeração de edificações, será executada pelo critério métrico.

§ 1.º Atribuir-se-á numeração, partindo-se do início do logradouro pelo seu lado direito, com algarismos ímpares que correspondem à metragem até a metade da testada de cada imóvel;

§ 2.º A numeração atribuída ao imóvel, deverá ser colocada na fachada da edificação, porta principal, portão ou muro frontal, de modo a ser facilmente divisada.

Art. 383. Sempre que seja autorizado loteamento novo, ou houver projeção de rua, a Prefeitura providenciará a medição da parte preexistente para estabelecer a numeração do primeiro lote edificado.

Art. 384. Será mantida a atual numeração dos imóveis, situados em praças, excetuados os trechos que se articulem diretamente com ruas ou avenidas que serão absorvidas pela numeração destas.

TÍTULO V

CAPÍTULO ÙNICO

Dos Terrenos Não Edificados

Art. 385. Os terrenos não edificados em logradouros providos de pavimentação, deverão ser obrigatoriamente fechados no alinhamento do gradil e por muros adequadamente tratados.

§ 1.º Nas zonas suburbanas e rural, será admitida a vedação por cercas vivas, desde que não utilizadas plantas providas de espinhos ou substâncias irritantes.

§ 2.º Em todos os casos a altura mínimo dos muros ou cercas vivas, será de 1.50 (um metro cinquenta) centímetros.

Art. 386. A conservação dos muros ou cercas vivas, e a recomposição dos danos que por acaso sofrerem, serão incumbidas ao proprietário do respectivo terreno.

Parágrafo único. A inexecução do trabalho de conservação, ou o perecimento dos muros ou cercas vivas, determinará a execução direta da Prefeitura dos trabalhos indispensáveis à sua recomposição às expensas do proprietário, com acréscimo da taxa de administração de 30% (trinta) por cento do valor da obra, sem prejuízo da aplicação da multa prevista na tabela anexa.

TÍTULO VI

CAPÍTULO ÚNICO
Das Edificações Rurais

Art. 387. As edificações rurais, deverão ter projeto devidamente aprovado e licenciado, que contenha indicação da via de acesso mais próximo.

Art. 388. Além das exigências deste Código para edificação em geral, no que lhe for aplicável, as edificações da zona rural, deverão subordinar-se às seguintes condições:

I. ter todo o piso, pelo menos, atijolado;
II. dispor de chaminé no compartimento destinado à cozinha, quando servida por fogão a carvão ou lenha;
III. dispor de canaletas para escoamento de águas servidas.

Art. 389. O abastecimento de água para uso doméstico, se fará por meio de poço ou fonte, cuja abertura esteja situada em nível, pelo menos, de 0.50 cm (cinquenta) centímetros acima do solo, à distância de 15.00 m (quinze) metros de fossas, privadas, depósitos de lixo, pocilgas ou currais.

Art. 390. Será proibida a adução de água para uso domiciliar por meio de regos ou canais abertos, ressalvado o aproveitamento de águas pluviais através de calhas.

TÍTULO VII
Das Penalidades e Dos Recursos

CAPÍTULO I
Das Espécies

SEÇÃO I
Das Penalidades

Art. 391. As infrações a este Código, serão punidas com as seguintes penas, procedidas de notificação:

I. multa – anexo I desta lei;
II. embargo;
III. interdição;
IV. apreensão de material na construção;
V. demolição;
VI. retirada.

§ 1.º – A pena de multa, poderá ser cumulada com qualquer das outras previstas neste Código.

§ 2.º – As penalidades não pecuniárias de interdição, apreensão, embargo, demolição, impedimento e retirada serão aplicadas de acordo com as ações contrárias às normas deste código e lavrado pela autoridade administrativa que verificará a medida necessária.

§ 3.º – As medidas de Poder de Polícia previstas neste artigo serão sumárias e independente de comunicação prévia quando a consumação da infração se der em tempo inferior a 06 (seis) dias.

SEÇÃO II
Das Multas

Art. 392. A pena de multa, será aplicada nos casos e dentro dos limites quantitativos previstos na tabela de ilícitos administrativos e suas penalidades anexo I desta Lei.

§ 1.º – No exercício do Poder de Polícia sobre as atividades deste código, compete ao Município prover a tudo quanto respeite ao seu peculiar interesse e ao bem-estar de sua população, notadamente:

I – planejar o uso e a ocupação do solo, devendo coibi por todos os meios a ocupação irregular;

II – estabelecer normas de construção, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano nos termos desta lei;

III – regular o funcionamento de estabelecimentos comerciais, obedecendo às limitações urbanísticas convenientes à ordenação do seu território;

IV – regular a utilização dos logradouros públicos, podendo retirar, aprender; embargar, demolir sempre e quando o ocupante não for devidamente licenciado pelo Município;

V – regular o trânsito, o transporte público, determinando, inclusive, os itinerários e pontos de estacionamento e de paradas dos transportes coletivos;

VI – disciplinar os serviços de carga e descarga de mercadorias e controlar a capacidade de peso dos veículos que circulam na área pública municipal;

VII – sinalizar as vias urbanas e as estradas municipais;

VIII – regular o depósito de lixo domiciliar e industrial, fixando normas de coleta e transporte, inclusive dos resíduos nocivos à saúde;

IX – ordenar as atividades urbanas, fixando condições e horários de funcionamento;

X – regular os serviços funerários e de cemitérios;

XI – regular o uso de propagandas, cartazes e anúncios;

XII – regular o comércio e depósito de animais, inclusive a circulação destes nas vias públicas;

XIII – regular os serviços de mercados públicos, feiras e abatedouros;

XIV – controlar o uso e o comércio de produtos comestíveis e de higiene;

XV – regular o uso e o comércio de produtos perigosos ou nocivos à saúde;

XVI – regular a proteção do meio ambiente e o controle da poluição em geral;

XVII – regular a proteção das florestas e a conservação da natureza;

XVIII – regular a proteção de rios e lagos;

XIX – regular os meios de proteção e de defesa da saúde pública.

§ 2.º Essas e outras atividades de competência municipal estão vinculadas ao poder de polícia do Município, previstas na legislação municipal, podendo ser regulamentada por Decreto quando couber nos limites legais.

Art. 393. Verificada infração punível com multa, o fiscal da Prefeitura lavrará o respectivo auto de infração, com registro resumido da ocorrência e encaminhará ao setor competente da Prefeitura, para aplicação da penalidade.

Art. 394. O auto de infração, será lavrado em 3 (três) vias de acordo com os modelos impressos pela Prefeitura e apresentado ao infrator para assinatura juntamente com o fiscal autuante ou por postagem via correios com Aviso de Recebimento – AR.

Parágrafo único. Estando ausente o autuado ou recusando-se a assinar o auto de infração, será o fato registrado com duas testemunhas, reputando-se perfeito documento para efeito a que se destine.

Art. 395. O auto de infração, conterá obrigatoriamente:

I. nome do infrator;
II. anotação do dia, hora e local em que se verificou a infração;
III. indicação da falta cometida;
IV. nome e qualificação das testemunhas, quando for o caso;
V. especificação do prazo de defesa.

Art. 396. Oferecida ou não a defesa, subirá o processo ao órgão competente para que seja proferida a decisão.

SEÇÃO III
Do Embargo

Art. 397. Dar-se-ão embargos, sempre que se verificar execução de obra e outros serviços não licenciados:

I. sem licença, quando indispensável;
II. em desacordo com o projeto aprovado;
III. com inobservância de alinhamento ou de nivelamento fixados pela Prefeitura.

Art. 398. Verificada a infração, o fiscal da Prefeitura notificará o infrator ou o preposto para saná-la dentro de 48 (quarenta e oito) horas, comunicando o fato ao titular do órgão técnico competente.

Art. 399. Não sendo atendida a notificação, será lavrada auto de infração, ficando o autuado passível de pena de multa ou cumulada.

Art. 400. Não sendo atendido o primeiro auto de infração, será lavrado um segundo e embargada a obra, que só poderá prosseguir depois da decisão do órgão competente.

Parágrafo único. Aplicam-se aos processos de embargo, o mesmo critério dos de multa.

Art. 401. Nos casos de infração do art. 368, alínea ‘a’, os embargos se darão independentemente da notificação preliminar.

Art. 402. Os embargos, serão efetuados pelo engenheiro ou arquiteto responsável pelo distrito, após verificação local.

SEÇÃO IV
Da Interdição

Art. 403. Dar-se-á interdição, sempre que se verificar:

I. execução de obra que ponha em risco a estabilidade da edificação ou exponha a perigo o público ou operários;

II. prosseguimento de obra embargada.

§ 1.º A interdição no caso da alínea ‘a’, se dará por despacho no processo de embargo.

§ 2.º A interdição nos casos da alínea ‘b’, se dará por despacho no processo de embargo.

Art. 404. Até cessarem os motivos da interdição, será proibida a ocupação, permanente ou provisória, sob qualquer título, da edificação, podendo a obra ficar sob a vigilância do poder de polícia.

Art. 405. Efetuada a interdição, será o infrator cientificado, com aplicação, no que couber, do processo indicado para multa.

SEÇÃO V
Da Apreensão de Material de Construção na Obra

Art. 406. Não obedecida a interdição, poderá a fiscalização da Prefeitura proceder à apreensão, com discriminação de todo material da obra, lavrando-se no ato o termo de apreensão, recolhendo aos depósitos da Prefeitura.

§ 1.º Sanadas as irregularidades, os materiais apreendidos serão devolvidos no depósito onde se encontrem.

§ 2.º Se as irregularidades não forem sanadas dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a Prefeitura não se responsabilizará pela devolução do material.

SEÇÃO VI
Da Demolição e/ou retirada

Art. 407. Far-se-á a demolição total ou parcial de edificação, sempre que:

I. se verificar inadaptável às condições deste Código a obra interditada por falta de licença;
II. deixar o infrator de ingressar com pedido de licença de obra iniciada clandestinamente, dentro de 30 (trinta) dias, contados de sua interdição;
III. comprovar a impossibilidade de recuperação da obra interditada na forma do art. 374, alínea '*a'.*

§ 1.º Nos casos das alíneas '*a'* e *'b'*, intimado o infrator a iniciar a demolição no prazo de 48 (quarenta e oito) horas e não atendida a intimação, a Prefeitura executará diretamente a medida, cobrando as despesas dela decorrentes, com acréscimo de 30% (trinta) por cento do seu valor, como taxa de administração, sem prejuízo da aplicação da multa prevista na tabela anexa.

§ 2.º Nos casos da alínea '*c*', verificada a eminência de perigo, poderá a Prefeitura executar a demolição sem prévia ciência do proprietário.

§ 3.º Nos casos de retirada sumária de via pública enquadra-se todo material ou equipamento de qualquer natureza que ocupe via e/ou logradouro sem a devida licença municipal.

Art. 408. Toda obra não licenciada em terrenos da União, Estado e Município, será sumariamente demolida, imputando-se ao infrator as despesas ocasionais com acréscimo da taxa de administração de 30% (trinta) por cento, sem prejuízo da aplicação da multa cabível.

CAPÍTULO II

SEÇÃO ÚNICA
Dos Recursos

Art. 409. Das penalidades impostas nos termos deste Código, caberá recurso administrativo à autoridade imediatamente superior aquela que as aplicar, sendo o Prefeito Municipal a última instância.

Art. 410. Os recursos, deverão ser interpostos nos 5 (cinco) dias seguintes ao da intimação da penalidade aplicada. Acompanhada das razões e provas que o instruam.

Parágrafo único. Todos os recursos serão processados através da autoridade de que se recorra.

Art. 411. Nenhum recurso terá efeito suspensivo.

Art. 412. Nenhum recurso de decisão que haja imposto multa, será recebido sem prova de haver o recorrente depositado o valor da penalidade aplicada.

Parágrafo único. Provido o recurso interposto da aplicação da multa, restituir-se-á o valor depositado.

TÍTULO VIII
DIREITOS E RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I
Dos Titulares dos Direitos

SEÇÃO I
Do Município

Art. 413. Visando exclusivamente a observância das prescrições edilícias do município, das leis de parcelamento, zoneamento, uso e ocupação do solo e legislação correlata pertinente, a Prefeitura licenciará e fiscalizará a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras, edificações e equipamentos, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências dos projetos, execução ou utilização.

SEÇÃO II
Do Proprietário

Art. 414. Considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade registrado em Cartório de Registro Imobiliário.

Art. 415. É direito do proprietário do imóvel neste promover e executar obras, mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura.

Art. 416. O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, suas edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta lei e legislação municipal correlata, assegurando-se-lhe todas as informações cadastradas na Prefeitura relativas ao seu imóvel.

Art. 417. A análise dos pedidos de emissão dos documentos previstos neste código dependerá, quando for o caso, da apresentação do título de propriedade registrado no

Registro de Imóveis, respondendo o proprietário pela sua veracidade, não implicando sua aceitação por parte da Prefeitura em reconhecimento do direito de propriedade.

SEÇÃO III
Do Possuidor

Art. 418. Considera-se possuidor a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício pleno ou não de usar o imóvel objeto da obra.

Parágrafo Único – Não se considera possuidor aquele que detém a posse em razão de situação de dependência econômica ou subordinação.

Art. 419. Para os efeitos desta lei é direito do possuidor requerer, perante a Prefeitura, licença para realizar obras e edificações no imóvel.

Art. 420. Poderá o possuidor exercer o direito previsto no artigo anterior desde que detenha qualquer dos seguintes documentos:

I – compromisso de compra e venda, devidamente registrado no Registro de Imóveis;

II – escritura de posse;

III – certidão do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor “ad usucapionem” com ou sem justo título ou ação em andamento.

IV – Declaração de posse do imóvel, com as características do mesmo, assinada pelo requerente com firma devidamente reconhecida.

§ 1º - No caso previsto no inciso I deverá ser juntada cópia do título de propriedade demonstrando a exatidão das informações relativas ao imóvel objeto do contrato.

§ 2º - Em qualquer caso, o requerente responde civil e criminalmente pela veracidade do documento apresentado, não implicando sua aceitação em reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito de posse sobre o imóvel.

Art. 421. O possuidor será responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta lei e legislação correlata, assegurando-se-lhe todas as informações cadastradas na Prefeitura relativas ao imóvel.

SEÇÃO IV

Do Profissional

Art. 422. Profissional habilitado é o técnico registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aquele organismo.

Art. 423. É obrigatória a assistência de profissional habilitado na elaboração de projetos, na execução e na implantação de obras, sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional, ou a critério da Prefeitura, sempre que julgado necessário, ainda que a legislação federal não o exija.

Art. 424. O profissional habilitado poderá atuar, individual ou solidariamente, como autor ou como executante da obra.

§ 1º - Para os efeitos desta lei, será considerado autor o profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

§ 2º - Para os efeitos desta lei, será considerado executante o profissional responsável pela direção técnica das obras, desde seu início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais, conforme o projeto aprovado na Prefeitura e em observância às normas da ABNT.

Art. 425. É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade profissional, sendo obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante, sem prejuízo da atuação do profissional anterior.

§ 1º - Quando a baixa e assunção ocorrerem em épocas distintas, a obra deverá permanecer paralisada até que seja comunicada a assunção de nova responsabilidade.

§ 2º - A Prefeitura se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração ou substituição de projeto.

TÍTULO IX

CAPÍTULO ÚNICO
Da Dispensa do Processo Administrativo

SEÇÃO I
Da Dispensa Parcial do Processo Administrativo

Art. 426. O Município poderá dispensar parte da documentação ou das etapas de tramitação quando, em função da natureza do empreendimento, não houver prejuízo ao exame e ao registro do Sistema Municipal de Planejamento e Coordenação do Desenvolvimento Urbano e em especial na execução de obras, tais como:

I – aumento de até 18m² em prédios de habitação unifamiliar (casas) existentes;
II – reformas que não impliquem em mudança da área construída ou reciclagem de uso e que não modifiquem o número de unidades autônomas;
III – piscinas, quando com abastecimento indireto (através de reservatório);
IV – obras de cortes ou aterros;
V – rebaixamento do meio-fio;
VI – pavimentação de passeios;
VII – substituição de elementos estruturais de cobertura;
VIII – substituição de pisos e revestimentos;
IX – substituição de esquadrias;
X – construção de muros com altura superior a 2m;

SEÇÃO II
Da Dispensa Total do Processo Administrativo

Art. 427. Excetuados os prédios de valor histórico e cultural a serem preservados, os demais estarão isentos de qualquer processo administrativo, ficando sob a responsabilidade do proprietário do imóvel a execução de reparos, reformas e obras isentas de responsabilidades técnica e que não implique, em mudança da estrutura, da compartimentação e da atividade, e que não modifiquem o número de unidades autônomas, tais como:

I – pinturas;
II – rebaixamento de forros com materiais leves e facilmente removíveis;
III – substituição de telhas, calhas e condutores;
IV – substituição de aparelhos de cozinha ou de sanitários;
V – construção de muros até 2 m de altura, quando fora da faixa de recuo de jardim obrigatório;
VI – vedações na faixa do recuo de jardim;
VII – muros em terrenos baldios;
VIII – ajardinamento.

TÍTULO X

CAPÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS

Disposições Gerais

Art. 428-Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana (Proreurb), com o propósito de disciplinar, normatizar e organizar o conjunto de ações e iniciativas voltadas à adequação dos assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais e à titulação de seus ocupantes, tendo por base as diretrizes e objetivos previstos nesta Lei.

§ 1º. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e a regularização paisagística e urbanística das áreas urbanas deste Município.

§ 2º. O Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana (Proreurb) terá as seguintes etapas:

a) Identificação dos imóveis irregulares;
b) Identificação dos interessados e posseiros beneficiários;
c) Cadastro e aprovação urbanística;
d) Análise situacional jurídica das parcelas a serem regularizadas;
e) Registro do imóvel no Cadastro Municipal de Contribuintes;

f) Termo de Legitimação de Posse e /ou legitimação fundiária para efeito de aquisição definitiva da propriedade.

I - A Secretaria Municipal de Infraestrutura formulará no espaço urbano as políticas de regularização dos espaços destinados a edificações de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

II – O Reurb promovido mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicado para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 429 - Constituem objetivos do Reurb, a serem observados nos termos desta Lei:

I – identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
II – criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
III – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
IV – promover a integração social e a geração de emprego e renda;
V – estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
VI – garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
VII – garantir a efetivação da função social da propriedade;
VIII – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
IX – concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
XI – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
XII – franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 430 - Para fins desta Lei, consideram-se:

I – núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei

nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;
II – núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;
III – núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;
IV – demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;
V – Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;
VI – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;
VII – legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;
VIII – ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

§ 1º Para fins da Reurb, a autoridade administrativa poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios desde que não coloque em perigo a vizinhança e nem prejudiquem o alinhamento dos passeios públicos e a mobilidade.

§ 2º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou pelo Município, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 3º No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da referida unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 4º Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima maximorum.

§ 5º Esta Lei não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo Federal.

§ 6º Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Art. 431 - A aprovação municipal da Reurb de que trata o art. 429 corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental pelo órgão municipal de meio ambiente, mediante laudo circunstanciado.

§ 1º Considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos referidos no art. 430, independentemente da existência de convênio com os Estados ou a União.

§ 2º Os estudos referidos no art. 430 deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos arts. 64 ou 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 3º Os estudos técnicos referidos no art. 3º aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

§ 4º A aprovação ambiental da Reurb prevista neste artigo poderá ser feita pelo órgão ambiental do Estado de Pernambuco quando o Município entender que não dispõe de capacidade técnica para a aprovação dos estudos referidos no art. 430 desta Lei.

Art. 432 – A Reurb compreende duas modalidades:

I – Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e
II – Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à Reurb-S:

I – o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;
II – o registro da legitimação fundiária;
III – o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;
IV – o registro da CRF (Certidão de Regularização Fundiária) e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
V – a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;
VI – a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;
VII – o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e
VIII – o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§ 2º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

§ 4º Fica admitido o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 5º A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 6º Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado,

ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme prescreve o art. 13, § 6º da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 7º A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

Seção II

Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 433 – Poderão requerer a Reurb nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017:

I – o Município e seus órgãos;

II – os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III – os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V – o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I
Disposições Gerais

Art. 434 - Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I – a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;

II – a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III – a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

IV – a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

V – o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VI – a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII – o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VIII – a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

IX – a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

X – a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI – a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea *f* do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

XII – a concessão de uso especial para fins de moradia;
XIII – a concessão de direito real de uso;

XIV – a doação; e

XV – a compra e venda.

Art. 435 - Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

Art. 436 - Na Reurb-S promovida sobre bem municipal, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único mediante aval do Prefeito.

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

Art. 437 – Quando necessário a Secretária de infraestrutura poderá instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.

Seção II
Da Demarcação Urbanística

Art. 438 – O poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.
§ 2º O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:
I – domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
II – domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou
III – domínio público.
§ 3º Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Art. 439 - O Município notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital,

para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 2º O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.
§ 3º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 4º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º A critério do poder público municipal, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 6º A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

Art. 440 – Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1º Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá 116nforma-la ao poder público, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o caput deste artigo.

§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o caput deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º A mediação observará o disposto na Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015, facultando-se ao poder público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 4º Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

Art. 441 - Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º A averbação informará:

I – a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;
II – as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III – a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 2º Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 3º Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2º deste artigo, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§ 4º Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas alcançadas.

§ 5º A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

§ 6º Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

Seção III
Da Legitimação Fundiária

Art. 442 – A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com

destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I – o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
II – o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III – em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 3º Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4º Na Reurb-S de imóveis do Município a Secretaria de Infraestrutura fica autorizada a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 5º Nos casos previstos neste artigo, a Prefeitura encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 6º Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

Art. 443 - Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, a Secretaria de Infraestrutura poderá utilizar a legitimação fundiária e demais instrumentos previstos nesta Lei para conferir propriedade aos ocupantes.

Seção IV

Da Legitimação de Posse

Art. 444 – A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato oficial destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Art. 445 – Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1º Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 446 – O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

CAPÍTULO III
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I

Disposições Gerais

Art. 447 – A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;
II – processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
III – elaboração do projeto de regularização fundiária;
IV – saneamento do processo administrativo;
V – decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
VI – expedição da CRF pelo Município; e
VII – registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Parágrafo único. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

Art. 448 - A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 449 – Compete a Secretaria de Infraestrutura:

I – classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
II – processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
III – emitir a CRF.

§ 1º Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do caput deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

§ 2º A Secretaria de Infraestrutura deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 3º A inércia da Secretaria de Infraestrutura implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

Art. 450 - Instaurada a Reurb, a Secretaria de Infraestrutura deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Poder Executivo notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei.

§ 4º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 5º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

I – quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e
II – quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 7º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 8º O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem

regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§ 9º Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 451- A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

Parágrafo único. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 452 – Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I – na Reurb-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área titularizada por particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II – na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

III – na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

Art. 453 – O Executivo Municipal poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração

de ajustes com os Tribunal de Justiça, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo e, na falta do ato, pelo disposto na Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

§ 2º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com consequente expedição da CRF.

§ 3º O Município poderá instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

§ 4º A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

§ 5º O Município poderá, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas no Tribunal de Justiça.

Seção II
Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 454 – O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I – levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II – planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III – estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV – projeto urbanístico;

V – memoriais descritivos;

VI – proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII – estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII – estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX – cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e
X – termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.
Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

Art. 455 – O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I – das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II – das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III – quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV – dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V – de eventuais áreas já usucapidas;

VI – das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII – das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII – das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX – de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§ 1º Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I – sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II – sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
III – rede de energia elétrica domiciliar;
IV – soluções de drenagem, quando necessário; e
V – outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais.

§ 2º A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§ 4º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 5º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 456 - Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

Art. 457 – Na Reurb-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I – implantação dos sistemas viários;
II – implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
III – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

Art. 458 – Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 1º Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 2º Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Seção III
Da Conclusão da Reurb

Art. 459 – O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

I – indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;
II – aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e
III – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

Art. 460 - A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

I – o nome do núcleo urbano regularizado;
II – a localização;
III – a modalidade da regularização;
IV – as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI – a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

CAPÍTULO IV
DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 461 - O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Parágrafo único. Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.

Art. 462 – Na hipótese de a Reurb abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis.

Parágrafo único. Quando os imóveis regularizados estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do oficial do cartório de registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada.

Art. 463 - Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§ 1º O registro do projeto Reurb aprovado importa em:

I – abertura de nova matrícula, quando for o caso;
II – abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e
III – registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

§ 2º Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, conforme previsto no inciso I do § 1º deste artigo, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

§ 3º O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

§ 4º O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

§ 5º O procedimento registral deverá ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis.

§ 6º O oficial de registro fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, uma vez cumprido esse rito pelo Município, conforme o disposto no art. 456 desta Lei.

§ 7º O oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 464 – Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

Parágrafo único. Na hipótese de a informação prevista no caput deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

Art. 465 – Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

§ 1º Se houver dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área destacada e averbará o referido destaque na matrícula matriz.

§ 2º As notificações serão emitidas de forma simplificada, indicando os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando o notificado a comparecer à sede da serventia para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro.

§ 3º Na hipótese de o projeto de regularização fundiária não envolver a integralidade do imóvel matriculado, o registro será feito com base na planta e no memorial descritivo referentes à área objeto de regularização e o destaque na matrícula da área total deverá ser averbado.

Art. 466 - Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal ou distrital competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

Parágrafo único. Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentados pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou entes da administração indireta.

Art. 467 – O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

Art. 468 – O registro da CRF será feito em todas as matrículas atingidas pelo projeto de regularização fundiária aprovado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.

Art. 469 – Nas matrículas abertas para cada parcela, deverão constar dos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

I – quando for possível, a identificação exata da origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;

II – quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pela Reurb e a expressão “proprietário não identificado”, dispensando-se nesse caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 470 - Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

Parágrafo único. Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro.

Art. 471 - Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

Parágrafo único. Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da Reurb, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

Art. 472 - Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Parágrafo único. A requerimento do Município, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

Art. 473 – As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

Parágrafo único. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente.

CAPÍTULO V
DO DIREITO REAL DE LAJE

LIVRO III

TÍTULO XI
DA LAJE

Art. 474 – O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 5º O Município poderá dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da

construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.'

Art. 475 – É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.

Art. 476 - Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

I – os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;
II – o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;
III – as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e
IV – em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código.'

Art. 477 – Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

§ 1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação.

§ 2º Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.'

Art. 478 - A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

I – se este tiver sido instituído sobre o subsolo;
II – se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.
Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.

Art. 479 - A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.

Art. 480 - A Secretaria de Infraestrutura poderá solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantado, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I – planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;
II – comprovação de intimação dos confrontantes para que informem, no prazo de 15 (quinze) dias, se os limites definidos na planta e no memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado se sobrepõem às suas respectivas áreas, se for o caso;
III – as respostas à intimação prevista no inciso II, quando houver; e
IV – planta de parcelamento ou do imóvel público a ser registrado, assinada pelo loteador ou elaborada e assinada por agente público da prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento encontra-se implantado, na hipótese de este não ter sido inscrito ou registrado.

§ 1º Apresentados pelo Município os documentos relacionados no caput, o registro de imóveis deverá proceder ao registro dos imóveis públicos decorrentes do parcelamento do solo urbano na matrícula ou transcrição da gleba objeto de parcelamento.

§ 2º Na abertura de matrícula de imóvel público oriundo de parcelamento do solo urbano, havendo divergência nas medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área, a situação de fato implantada do bem deverá prevalecer sobre a situação constante do registro ou da planta de parcelamento, respeitados os limites dos particulares lindeiros.

§ 3º Na hipótese de haver área remanescente, a sua apuração poderá ocorrer em momento posterior.

§ 4º O procedimento definido neste artigo poderá ser adotado para abertura de matrícula de glebas municipais adquiridas por lei ou por outros meios legalmente admitidos, inclusive para as terras devolutas transferidas ao Município em razão de legislação estadual ou federal, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial.

§ 5º O disposto neste artigo aplica-se, em especial, às áreas de uso público utilizadas pelo sistema viário do parcelamento urbano irregular.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 481 – As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.

§ 1º O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I – planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;
II – descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;
III – documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

§ 2º A apresentação da documentação prevista no § 1º deste artigo dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

Art. 482 - As disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não se aplicam à Reurb, exceto quanto ao disposto nos arts. 37, 38, 39, no caput e nos §§ 1º, 2º, 3º e

4º do art. 40 e nos arts. 41, 42, 44, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 da referida Lei, conforme dispõe o artigo 70 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 483 – Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 conforme preceitua o artigo 71 da Lei Federal nº 13.465/17.

Art. 484 - Serão regularizadas, na forma desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana, conforme preceitua o artigo 74 da Lei Federal nº 13.465/17.

Art. 485 – As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até a data de publicação desta Lei, sendo regidos, a critério deles, pelos arts. 288-A a 288-G da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e pelos arts. 46 a 71-A da Lei Federal no 11.977, de 7 de julho de 2009, conforme preceitua o artigo 75 da Lei Federal nº 13.465/17.

Art. 486 – Os procedimentos de análise e aprovação do projeto de regularização fundiária serão regulamentados mediante decreto.

Art. 487 – A regularização de ocupações não implica no reconhecimento das obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias a qualquer título.

SEÇÃO V
Disposições Gerais

Art. 488. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.

§ 1º A regularização prevista no caput pode envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§ 2º O interessado deverá apresentar certificação de que a gleba preenche as condições previstas no caput, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro do parcelamento.

§ 3º Para a promover regularização na forma deste artigo os imóveis independem do tamanho da área e da destinação, devendo o interessado apresentar a anuência da Prefeitura em relação a regularidade urbanística, está em dia com os tributos de competência municipal, ser legítimo possuidor sem ocorrência de oposição de qualquer natureza ou gravame durante todo o período previsto no caput.

§ 4º Na hipótese do § 3º, poderá ser concedido o registro para o possuidor atual que tenha adquirido o imóvel edificado antes de dezembro de 1979 por possuidor anterior que tenha transferido o direito de posse regularmente, sucessivamente.

§ 5º Atendidos todos os requisitos deste artigo, o procedimento de registro de parcelamento poderá ser sumário em razão do tempo e da inocorrência comprovada de impedimentos de qualquer natureza atestados pela Prefeitura, pelo Cartório de Registro de Imóveis e pelo Judiciário através de certidões competentes em favor do beneficiário possuidor.

Art. 489. O Município poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos irregulares de baixa renda e em benefício da população moradora, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área.

§ 1º Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o caput, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§ 2º O beneficiário de contrato extinto na forma do caput deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto de intervenção, por meio de contrato que lhe assegure direitos reais sobre outra unidade habitacional, observada a aplicação do disposto no art. 13 da Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007.

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 490. Nas ações judiciais de cobrança ou execução de cotas de condomínio, de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana ou de outras obrigações vinculadas ou decorrentes da posse do imóvel urbano, nas quais o responsável pelo pagamento seja o possuidor investido nos respectivos direitos aquisitivos, assim como o usufrutuário ou outros titulares de direito real de uso, posse ou fruição, será notificado o titular do domínio pleno ou útil, inclusive o promitente vendedor ou fiduciário.

Art. 491. Serão assegurados na hipótese do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV:

I – condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum;

II – disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda;
III – condições de sustentabilidade das construções;
IV – uso de novas tecnologias construtivas.

Parágrafo único. Na ausência de legislação municipal ou estadual acerca de condições de acessibilidade que estabeleça regra específica, será assegurado que, do total de unidades habitacionais construídas no âmbito do PMCMV, no mínimo, 3% (três por cento) sejam adaptadas ao uso por pessoas com deficiência.

Art. 492. Serão abertos os seguintes prazos, contados da publicação deste Código, para que se ajustem às disposições dele as edificações e instalações:

I – de 120 (cento e vinte) dias para:

a) o guarnecimento com passeios, dos terrenos localizados em logradouros públicos providos de meios-fios;
b) o fechamento por meio de muros, dos terrenos não edificados, que se situem em logradouros providos de pavimentação.

II – de 6 (seis) meses, para remoção de tanques de depósitos de inflamáveis instalados em desacordo com o disposto neste Código.

Art. 493. Os projetos cujos requerimentos sejam protocolados até a data de início da vigência deste código, poderão ser analisados integralmente de acordo com a legislação anterior ou totalmente pelas normas da presente lei complementar.

§ 1º - A opção de análise pela legislação anterior de que trata este artigo, será facultada para projetos de obras cujas fundações e baldrames venham a ser concluídos em prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da publicação desta lei complementar.

§ 2º - No caso de conjunto de edificações num mesmo terreno o prazo referido no § 1º deste artigo será considerado para cada edificação separadamente.

Art. 494. A edificação existente que vier a sofre modificações em mais de 60% (sessenta por cento) de sua estrutura, em virtude de reforma ou reconstrução, deverá respeitar as normas deste código.

Art. 495. A critério do município, no interesse da preservação do patrimônio, poderão ser isentadas de exigências do presente código as reformas, restaurações e ampliações em edificações existentes e identificadas como de interesse histórico, artístico ou cultural.

Art. 496. Todas as edificações de uso coletivo deverão propiciar às pessoas deficientes melhores e mais adequadas condições de acesso e uso, obedecidas as normas da ABNT e da legislação municipal específica.

Art. 497. A descrição dos limites das zonas urbanas e setores especiais, contendo as coordenadas geográficas definidoras dos polígonos, constará de Decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 498. Na hipótese de se fazerem necessários de documentação complementar aos processos administrativos, essas diligências deverão ser atendidas pelo requerente no prazo máximo de 90 (noventa) dias, sob pena de serem os processos arquivados.

Art. 499. O não cumprimento dos prazos previstos nesta lei para apreciação dos diferentes procedimentos, implicará em apuração da responsabilidade funcional nos termos da legislação aplicável em vigor.

Art. 500. São anexos desta lei:

I – Anexo : Tabela de Ilícitos Administrativos e suas Penalidades;

II – Anexo: Requerimento

III – Anexo: Inquérito de Loteamento;

IV – Anexo: Auto de Constatação e Notificação;

V – Anexo: Auto de Vistoria Urbana;

VI – Anexo: Auto de Infração;

VII – Anexo: Auto de Polícia Administrativa;

VIII – Anexo: Tabela de Requisitos de Estacionamento;

IX – Anexo: Tabela de Condições dos Compartimentos;

X – Anexo : Glossário

Art. 501. Os tributos decorrentes desta lei são instituídos pela legislação tributária do Município.

Art. 502. Este Código entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito

Machados (PE), 27 de novembro de 2020.

Argemiro Cavalcanti Pimentel
- Prefeito -

ANEXOS

ANEXO I

CÓDIGO MUNICIPAL DE OBRAS, EDIFICAÇÕES E URBANISMO

ILÍCITOS ADMINISTRATIVOS E PENALIDADES

CÓDIGO	INFRAÇÃO	PENALIDADE UFM
001.CO	Pela não apresentação de documento que comprove o licenciamento da obra ou serviço em execução.	1.000 – edificação 5.000 – loteamento
002.CO	Pela inexistência de Comunicação, ou pelo desvirtuamento da Comunicação apresentada, em caso de execução de:	1.000.
003.CO	**I** – Restauro em edificação tombada	1.000
004.CO	**II** - Reparos externos em edificação com mais de 2 (dois) andares	1.000
005.CO	**III** – Reparos externos em fachadas situada no alinhamento	1.000
006.CO	**IV** – Pequenas reformas	
007.CO	**a)** em residência com até 80,00m²	200
008.CO	**b)** em residência com mais de 80,00m² ou em edificação não residencial	500
009.CO	**V** – Obras emergenciais	
010.CO	**a)** em residência com até 80,00m²	200
011.CO	**b)** em residência com mais de 80,00m² ou em edificação não residencial	500
012.CO	**VI** – Muros e gradis nas divisas do lote	500
013.CO	**VII** – Serviços que objetivam a suspensão de embargo de obra licenciada	
014.CO	**a)** em residência com até 80,00m²	300
015.CO	**b)** em residência com mais de 80,00m² ou em edificação não residencial	600
016.CO	Pela execução de obra licenciada sem apresentação de Comunicação para efeito de comprovação da validade do Alvará de Execução	1.000
017.CO	Pela implantação de mobiliário sem Comunicação prévia ou em desacordo com a Comunicação	1.000
018.CO	Pelo prosseguimento de obra ou serviço sem assunção de novo	1.000

	dirigente técnico, em virtude de afastamento do dirigente anterior	
019.CO	**I** – Em residência com até 80,00m²	500
020.CO	**II** – Em residência com mais de 80,00m² ou em edificação não residencial	1.000
021.CO	Pela inexistência de Alvará de Autorização ou pelo desvirtuamento da licença concedida, em caso de:	1.000
022.CO	**I** – Implantação e/ou utilização de edificação transitória ou equipamento transitório	1.000
023.CO	**II** – Implantação e/ou utilização de canteiro de obras em imóveis distinto daquele onde se desenvolve a obra	1.000
024.CO	**III** – Implantação e/ou utilização de estande de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel	1.000
025.CO	**IV** – Avanço de tapume sobre parte do passeio público	2.000
026.CO	**V** – Utilização temporária de edificação licenciada para uso diverso do pretendido	1.000
027.CO	**VI** - Transporte de terra ou entulho	1.000
028.CO	Pela inexistência de Alvará de Execução, ou pelo desvirtuamento da licença concedida, em caso de execução de:	1.000
029.CO	**I** – Movimento de Terra	2.000
030.CO	**II** – Muro de arrimo	1.000
031.CO	**III** – Edificação nova	1.000
032.CO	**IV** – Demolição total	Custo empreendido + multa de 2.000
033.CO	**V** – Reforma	1.000
034.CO	**VI** - Reconstrução	1.000
035.CO	**VII** – Instalação de equipamentos	1.000
036.CO	**VIII** - Sistema de Segurança	1.000
037.CO	Pelo funcionamento de equipamento sem o devido Alvará de Funcionamento de Equipamentos	1.000
038.CO	Pela utilização de edificação sem o devido Certificado de Conclusão.	1.000
039.CO	Danos causados à coletividade ou ao interesse público provocados pela	1.000

	má conservação de fachada, marquises ou corpos em balanço;	
040.CO	Colocação de materiais no passeio ou via pública;	1.000
041.CO	Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou alteração dos elementos geométricos essenciais;	1.000
042.CO	Inobservância das prescrições deste Código sobre equipamentos de segurança e proteção;	1.000
043.CO	Ausência do projeto aprovado e demais documentos exigidos por este Código, no local da obra;	1.000
044.CO	Inobservância do alinhamento e do nivelamento;	1.000
045.CO	Inobservância das prescrições deste Código quanto à mudança de responsável técnico;	1.000
046.CO	Não atendimento à intimação para construção, reparação ou reconstrução de vedações e passeios.	1.000
047.CO	Utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto de arquitetura;	1.000
048.CO	Ocupação de via pública sem a devida licença	800
049.CO	Entulhos ou lixo jogado em via publica ou terrenos	1.000
050.CO	Instalação de água, energia ou telefonia em unidades imobiliárias não licenciada pelo poder público municipal, por unidade.	10.000
051.CO	quando as instalações mencionadas no código anterior 050.CO forem realizadas para implantação de loteamentos, quaisquer parcelamentos coletivos ou que tenham área superior a 1.000 m² não licenciados pelo poder público municipal.	50.000
052.CO	Descumprimento da determinação prevista no § 4º **do** artigo 63 desta Lei	7.000
053.CO	Omissão, no projeto, da existência de cursos de água, topografia acidaentada ou elementos de altimetria relevantes	Embargo
054.CO	Inicio de obra sem responsável técnico, segundo as prescrições desta lei	Embargo
055.CO	Ocupação de edificação sem o habite-se	Interdição
056.CO	Execução de obras sem licença municipal	Embargo/demolição
057.CO	Ausência do projeto aprovado e demais documentos exigidos por ela lei no local da obra	Embargo
058.CO	Execução da obra em desacordo com o projeto devidamente aprovado	Embargo/demolição

	e/ou alteração dos elementos geométricos essenciais.	
059.CO	Construção ou instalação executada de maneira a pôr em risco a estabilidade da obra ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade.	Embargo/demolição
0.60.CO	Inobservância das prescrições desta lei sobre equipamentos de proteção e segurança.	Embargo
0.61.CO	Inobservância do alinhamento e nivelamento	Embargo/demolição
0.62.CO	Colocação de matérias no passeio ou via pública	Apreensão dos materiais
0.63.CO	Imperícia, com prejuízos ao interesse público devidamente apurada, na execução da obra ou instalações.	Embargo
0.64.CO	Danos causados à coletividade ou ao interesse público provocados pela má conservação de fachada, marquises ou corpos em balanço.	Interdição/demolição
0.65.CO	Utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto de arquitetura;	Interdição
0.66.CO	Não atendimento à intimação para parcelamento/construção/reparação ou reconstrução.	Interdição
0.67.CO	Início de venda de lotes sem conclusão do processo de aprovação de loteamento	Embargo/interdição/apreensão – multa de 5.000
As demais penalidades não pecuniárias (interdição, apreensão, embargo, demolição, impedimento e retirada) serão aplicadas de acordo com as ações contrárias às normas deste código e lavrado pela autoridade administrativa que verificará a medida necessária.		

FAZENDA PÚBLICA DE MACHADOS – PE Rua Manoel João, 23 = CEP: 55.740-000, Centro Machados – PE email: prefeitura@machados.pe.gov.br Telefones: (81) 3649-1156 - 1158 - 1552 CNPJ: 11.097.375/0001-38 **DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TRIBUTAÇÃO** SECRETARIA DE OBRAS E URBANISMO – DEPARTAMENTO DE CONTROLE URBANO	ANEXO II	**REQUERIMENTO Nº** **DATA:** XX.XX.XX **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº**

Ilmoº Sr (a) Secretário de Obras e Urbanismo de Carpina: Venho por meio deste requerer o seguinte:

	CONSULTA		LICENÇA		AUTORIZAÇÃO		PERMISSÃO		PROVIDÊNCIA

01	Consulta sobre como proceder	06	Autorização temporária para ocupar via pública
02	Licença de construção/demolição/reforma	07	Licença para extração de pavimento público
03	Licença para aprovação de loteamento	08	Licença Prévia
04	Aprovação de projeto anexo	09	Licença de Habite-se/Aceite-se
05	Licença de localização e Funcionamento	10	Outras licenças

REQUERENTE:12		
ENDEREÇO:		
INSC. MERCANTIL	INSC. IMOBILIÁRIA:	CNPJ.:
CPF.:	FONE:	E-MAIL
ESPAÇO PARA OBSERVAÇÕE		
RECECPCIONADO POR:	ASSINATURA DO REQUERENTE:	DATA:

VIA DO CONTRIBUINTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE MACHADOS -PE

REQUERENTE:

Nº PROTOCOLO: ___________

ENDEREÇO:		
INSCRIÇÃO:	**CÓD.SERVIÇO:**	**SOLICITAÇÃO EM:**
RETORNAR EM:	**RECEBIDO POR:**	

1. LICENÇA DE LOCALIZAÇÃO:

Apresentar requerimento assinado pelo proprietário.

Apresentar cópias: Identidade, CPF ou CNPJ E IPTU quitado.

2. LICENÇA DE DEMOLIÇÃO:

Requerer licença de demolição, assinada pelo proprietário.

Apresentar duas cópias do documento do terreno e quitação do IPTU.

Executar tapume e programar retirada dos entulhos.

3. LICENÇA DE CONSTRUÇÃO:

Requerer licença de construção.

Apresentar cópia do documento do imóvel e quitação do IPTU.

Anexar duas cópias do projeto de arquitetura, estrutura e instalações incluindo fossa séptica e sumidouro.

4. LICENÇA DE REFORMA:

Requerer licença de construção.

Apresentar cópia do documento do imóvel e quitação do IPTU.

Anexar duas cópias do projeto de arquitetura, estrutura e instalações incluindo fossa séptica e sumidouro.

5. PROJETO HIDRO-SANITÁRIO:

Não é permitida a ligação de esgoto sanitário nas galerias de águas pluviais.

A construção de fossa e de sumidouro é obrigatória.

A Prefeitura fornece orientação sobre projeto de fossa e sumidouro gratuitamente.

6. CANALIZAÇÃO DAS ÁGUAS SERVIDAS:

É proibido o despejo de águas servidas para vias públicas, terrenos ou quintais de terceiros.

A Prefeitura fornece orientação sobre projeto de fossa e sumidouro gratuitamente.

7. ALINHAMENTO DO PRÉDIO:

Procure imediatamente os fiscais da Prefeitura para orienta-lo no alinhamento ANTES de iniciar sua construção ou reforma.

Construções fora do alinhamento não serão legalizadas e estarão sujeitas a demolição.

8. AFASTAMENTO (RECUO):

Alguns setores da cidade possuem recursos especiais. Procure informações da Prefeitura ANTES de construir ou reformar.

Terraços, sacadas, aberturas de vãos de janelas e similares deverão possuir afastamento específico mínimo em relação ao imóvel vizinho.

9. ILUMIÇÃO E VENTILAÇÃO:

Quartos, salas, cozinhas e sanitários deverão possuir janelas em contato direto com o exterior.

A abertura dessas janelas obedecerá a afastamento mínimo específico em relação ao imóvel vizinho.

10. REMOÇÃO DE ENTULHOS E MATERIAIS:

Por determinação legal não compete à Prefeitura a retirada de entulhos e materiais.

Em casos especiais a Prefeitura poderá faze-la incluindo as multas e despesas no IPTU do proprietário do imóvel. Consulte a Prefeitura para programar dias e horários da retirada.

11. CERCAS E MUROS:

Compete ao proprietário do imóvel cerca-lo ou mura-lo e mantê-lo livre de lixo, matos e entulhos.

A Prefeitura não responderá por invasões ou ocupações clandestinas em terrenos baldios ou particulares.

A Lei Municipal prevê multas ao proprietário de terrenos não murados em zonas urbanizadas.

12. TAPUME:

É obrigatório nas demolições, construções ou reforma em locais de grande movimentação de pedestres e de veículos.

13. COBERTA:

É proibido despejar água de telhado sobre o imóvel vizinho.

14. APROVAÇÃO DE PROJETO:

Requerer a aprovação.

Apresentar 02 (duas) cópias do documento do imóvel e de quitação do IPTU.

Anexar 02 (duas) cópias do projeto de arquitetura e instalações sanitárias, incluindo fossa séptica e sumidouro.

INQUÉRITO DE LOTEAMENTO

DIRETRIZES BÁSICAS PARA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO

ANEXO III

DIRETRIZES, PARÂMTEROS E MEDIDAS LEGAIS – (observar os artigos 38 à 75 desta Lei)			
REFERÊNCIA/LOCALIZAÇÃO	**MEDIDAS MÍNIMAS**	**PREVISÃO LEGAL**	**OK**
O Projeto	Os projetos deverão ser apresentados em escala 1:100/1:50. Memorial descritivo e memorial justificativo em casos de revisão de projeto devidamente ratificado pela Prefeitura	Art. 46, § 3º, desta lei	
indicação de áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento	35% da área loteada	Art. 41, caput desta lei Lei Federal nº 6.766/79	
Idem – dos 35% quanto é destinado para áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos;	5%	Art. 41, § 1º, **I** desta lei	
Idem – dos 35% destinar para áreas verdes e praças	10% (observar o § 4º do art. 41 desta lei)	Art. 41, § 1º, **II** desta lei	
Idem – vias e circulação	20%	Art. 41, § 1º, **III** desta lei	
Idem – alteração do percentual destinado a área pública – compensação.	Entre 27% e 35% desde que seja implantada no projeto de loteamento uma artéria central ajardinada com duas vias de rolagens não inferiores a 10 metros, canteiro central mínimo de 03 (três) metros e passeio público de no mínimo 02 (dois) metros em cada lado contado do piquete do lote ao meio feio.	Art. 41, § 2º, desta lei	
Via principal/central – larguras	mínimo de 20 (vinte) metros, sendo duas vias de rolamentos de 08 (oito) metros, canteiro central de 02 (dois) metros e calçadas de 1,7 (um vírgula sete) metros em ambas as laterais.	Art. 74, I desta lei	
Via principal – canteiro central	Loteamentos com mais de 200 lotes – mínimo 03 metros de largura	Art. 74, II desta lei	
Vias secundárias	mínimo de 07 metros da via de rolamento e calçadas de 1,5 metros quando a partir desta medida se segue o alinhamento dos muros das unidades imobiliárias seja terreno ou edificação.	Art.74, III desta lei	
Vias secundárias contíguas à outras vias de penetração	mínimo 10 metros de largura para a área de rolamento ou seguir o alinhamento preexistente se for superior a 10 metros e calçadas de 1,8 metros em ambas as laterais.	Art. 74, IV desta lei	
Esquinas	chanfrada com corte ou curva recuada em no mínimo 80 cm do vértice entre a mureta de alinhamento e o passeio público, devendo ainda este critério ser observado na marcação ou piquetagem dos lotes.	Art. 74, V desta lei	
Monumento artístico	Obrigatório para loteamentos com mais de 200 lotes	Art. 74, parágrafo único	
Obras do loteamento	movimento de terra; assentamento de meio-fio; execução de sarjetas; pavimentação das ruas; eletrificação; saneamento; outras obras constantes do termo de acordo e compromisso.	Art. 48, I à VII desta Lei	
Piquetes dos lotes	Os piquetes dos lotes deverão ser fincados, descontados as larguras das calçadas ou com e/ou com plaqueta de aviso indicando a largura das mesmas, obedecidos o Art. 41 desta lei.	Art. 47, § 5º desta Lei	
Faixas *non aedificandi – distância das rodovias*	15 metros das rodovias municipais; 20 metros das as rodovias estaduais; 30 metros das rodovias federais. 20 metros das águas correntes, dormentes, florestas e ferrovias.	Art.75 desta lei Art. 4º, III da lei federal nº 6.766/79 Art. 2º da lei federal nº 10.932/04	

Área mínima dos lotes	120m² 200 m² para mais de duas edificações horizontais ordenadas 60 m² casas populares	Art. 40,§§§ 1º,2º,3º. Desta lei Art. 4º, II – Lei Federal nº 6.766/79 – Lei Federal nº 9.785/99	
Testada mínima para lotes não populares	7 metros lotes não populares	Art. 40,§ 2º. Desta lei	
Área mínima dos lotes destinadas a lotes populares:	60 m²	Art. 40,§ 3º. Desta lei	
Testada mínima de lotes populares	5 metros	Art. 40,§ 3º. Desta lei	
Calçadas (Passeio Público)	Artérias principais: 2,00 metros // Artérias secundárias 1,5 metros	Art. 41 desta Lei	
Dimensões máximas das quadras	loteamentos residenciais, o comprimento máximo será de 160 metros e a largura máxima de 110,00 metros. Loteamentos de chácaras residenciais ou de recreio, o comprimento máximo da quadra será de 320 metros e a largura máxima de 130 metros.	Art. 40,§ 5º. Desta lei	
Harmonia com o traçado já existente	Com as vias adjacentes oficiais e topografia local, especialmente a via principal do loteamento	Art. 42,IV desta lei Art. 4º Lei Federal nº 6.766/79	
Loteamento Fechado	I – sistema de vias e recuos a mais em no mínimo 20% dos previstos nos artigos 74 e 75 desta lei; II – para a parte frontal e/ou testada principal do loteamento fechado 30% a mais de recuo, ajardinamento e com estacionamento para visitante à base de uma vaga para cada grupo de 20 lotes, podendo ser até 50% destas vagas internamente; III – espaço no portal de entrada suficiente para descarga de mercadoria e descida de passageiros de veículos; IV – obrigatoriedade de cumprimento do artigo 74, parágrafo único desta lei independentemente da quantidade de lotes; V – Respeitar e colaborar sumariamente com a servidão administrativa quando assim a Prefeitura determinar; VI – Fazer a pavimentação e drenagem de vias públicas laterais e ainda observar os recuos para vias de acessos ao condomínio, sem prejuízo daquelas; VII – Observado o inciso II deverá ainda erguer uma obra de arte desenvolvida por artista do Município; VIII – Os muros não poderão em hipótese alguma interromper a passagem de corredores públicos principais, observado o inciso VI deste artigo.	Artigo 45 desta lei Lei federal nº 4.591/64 (8º e 9º) Lei federal n º 6.766/79	
Garantia das obras	indicação dos 10% (dez por cento) dos lotes com designação de numeração de quadras e lotes, os quais serão gravados com garantia das obras a serem efetuadas no loteamento.	Art. 50, II desta Lei	
Alvarás	De licença para lotear previsto no Código Tributário Municipal. De conclusão de obras: será de ½ salário mínimo para loteamentos de até 200 lotes, de um salário mínimo para loteamentos de 200 à 400 lotes e de dois salários mínimos para loteamentos com mais de 400 lotes.	CTM, e Art. 63,§ 8º. Desta lei	

DOCUMENTAÇÃO E PROCEDIMENTOS

Anexo ao requerimento todos os documentos, projetos, mapas e memoriais do loteamento e dos lotes individuais, deverão ser apresentados em 03 (três) vias para aprovação com capa, sumário e em pastas AZ. Todos os projetos apresentados deverão conter carimbo com todas as informações do loteamento, proprietário e responsável técnico, inclusive os números de registro na entidade de classe e cadastro municipal. Apresentar certidão de propriedade expedida pelo Cartório de Imóveis e certidão negativa de débitos municipais.
Apresentar levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado indicando no mínimo: Limites de área em relação aos terrenos vizinhos; - Indicação das divisas da área de acordo com o título de propriedade; - Azimutes geodésicos; - Cursos d'água, suas denominações, áreas brejosas e APP (Áreas de Preservação Permanente de acordo com legislação vigente); - Vias oficiais adjascentes e Planta de situação (raio de 500 m). A infra-estrutura mínima para parcelamento do solo realizado no Município é: sistema de abastecimento de água; - sistema de esgotamento sanitário; - sistema de drenagem de águas pluviais; - sistema de iluminação pública; - rede de energia elétrica domiciliar; - arborização de vias e áreas verdes; - placas indicativas de vias; - pavimentação asfálticas; - calçamento dos passeios públicos.

FAZENDA PÚBLICA DE MACHADOS - PE

Rua Manoel João, 23 = CEP: 55.740-000, Centro
Machados – PE
email: prefeitura@machados.pe.gov.br
Telefones: (81) 3649-1156 - 1158 - 1552
CNPJ: 11.097.375/0001-38

DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TRIBUTAÇÃO

SECRETARIA DE OBRAS E URBANISMO - DEPARTAMENTO DE CONTROLE URBANO

ANEXO IV

Nº Seqüencial: ____

Data: ____

Setor: ____

AUTO DE NOTIFICAÇÃO E CONSTATAÇÃO

NOTIFICADO:		
ENDEREÇO:		
INSC. MERCANTIL:	INSC. IMOBILIÁRIA:	CNPJ.:
CPF.:	REINCIDENTE: ☐ SIM ☐ NÃO	PRAZO PARA DEFESA:
ATIVIDADE PRINCIPAL:		

Às _____ horas do dia ___ de _____ de _____, no exercício de minhas atribuições de Agente Municipal designado, concluí o exame fiscal/regular do notificado acima qualificado e constatei o seguinte:

LEIA COM ATENÇÃO

* CONSTITUI INFRAÇÃO TODA AÇÃO OU OMISSÃO, VOLUNTÁRIA OU NÃO, QUE IMPORTE EM INOBSERVÂNCIA POR PARTE DE PESSOA NATURAL OU JURÍDICA, DE NORMAS ESTABELECIDAS NAS LEIS MUNICIPAIS.

* FACE AO ASSINALADO RELATIVO À CATEGORIA NOTIFICADA, CONVIDAMOS O SEU RESPONSÁVEL A COMPARECER AO ÓRGÃO MUNICIPAL ACIMA MUNIDO DOS BOLETOS QUITADOS DE TRIBUTOS DEVIDOS AO MUNICÍPIO NO PRAZO AO FINAL ESTIPULADO, A FIM DE RECEBER ORIENTAÇÃO E/ OU APRESENTAR DOCUMENTO DE AUTORIZAÇAO.

Prazo para comparecer a Prefeitura: ☐ imediato ☐ 48 horas, ☐ 72 horas, ☐ 05 dias, ☐ 15 dias, ☐ 30 dias

* O PRESENTE AUTO DE NOTIFICAÇÃO E CONSTATAÇÃO NÃO REPRESENTA QUALQUER SANÇÃO ADMINISTRATIVA, EMBORA A NÃO REGULARIZAÇÃO NO PRAZO LEGAL ESTIPULADO ACIMA ENSEJARÁ A IMPOSIÇÃO DE MEDIDAS REGULAMENTARES CABÍVEIS.

* PARA CONSTAR FICA LAVRADO ESTE AUTO DE NOTIFICAÇÃO E CONSTATAÇÃO EM TRÊS VIAS TENDO SIDO UMA ENTREGUE AO NOTIFICADO OU EM SEU ENDEREÇO MERCANTIL OU RESIDENCIAL. EM NÃO RECEBENDO ATESTO CONFORME A CERTIDÃO NO VERSO DESTE INSTRUMENTO.

* A RECUSA EM ATENDER AO CHAMADO DA PREFEITURA ENSEJARÁ NA TOMADA IMEDIATA DE DECISAO ADMINISTRATIVA DEFINITIVA MEDIANTE PENALIDADE APLICACADA NA FORMA DA LEI APÓS O CUMPRIMENTO DA AMPLA DEFESA.

DILIGENCIADOR NOTIFICANTE:	ASSINATURA DO NOTIFICADO:

O Notificado poderá comparecer a sede da Prefeitura munido de disquete ou CD, se assim desejar, para gravar cópia do Código Tributário, Código de Posturas, Código de Obras, Código Sanitário ou qualquer outra Lei indicada à espécie, objeto desta Notificação. Em caso de recusa o diligenciador deverá certificar o ocorrido no verso deste instrumento.

ANEXO V

FAZENDA PÚBLICA DE MACHADOS - PE

Rua Manoel João, 23 = CEP: 55.740-000, Centro
Machados – PE - email: prefeitura@machados.pe.gov.br
Telefones: (81) 3649-1156 - 1158 – 1552 - CNPJ: 11.097.375/0001-38
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TRIBUTAÇÃO

SECRETARIA DE OBRAS E URBANISMO - DEPARTAMENTO DE CONTROLE URBANO

AUTO DE VISTORIA URBANA

Nº DA DILIGÊNCIA:

DATA:

NOME DO ESTABELECIMENTO:

	COMERCIAL	ENDEREÇO COMPLETO:
	INDUSTRIAL	
	PRESTAÇAO DE SERVIÇOS	
	PROFISSIONAL AUTÔNOMO	NOME DO RESPONSÁVEL LEGAL:
	OUTROS	

ATIVIDADE:	CPF Nº:
INSC.ESTADUAL:	CNPJ Nº:

TRIBUTOS MUNICIPAIS

	TRIBUTO	SITUAÇÃO COM O FISCO
A	LICENÇA DE CONSTRUÇÃO	(( )) SIM (( )) NÃO
B	LICENÇA DE LOTEAMENTO	(( )) SIM (( )) NÃO
C	LICENÇA DE REFORMA/DEMOLIÇÃO	(( )) SIM (( )) NÃO
D	OCUPAÇÃO DE VIA PÚBLICA	
E	REPOSIÇÃO DE PAVIMENTO	
F	LICENÇA DE PUBLICIDADE	
G	LICENÇA REMEMBRAMENTO/DESM.	
H	LICENÇA – ÁGUAS SERVIDAS	
I	LICENÇA DE HABITE-SE	
J	ALINHAMENTO DE EDIFICAÇÃO	
J	OUTROS	

ORIENTAÇOES FAZENDÁRIAS			
A	Verificar se está licenciado no exercício/alvará afixado em local	F	Verificar se pagou o Alvará do ano e se tem Dívida Ativa
B	Verificar se tem publicidade e se está licenciada para o exercício	G	Verificar se pagou o ISS anual
C	Verificar se a construção dentro do alinhamento	H	Verificar se há ocupação irregular em via pública
D	Verificar se há máquinas e motores, suas potências e licenças	I	Verificar se está cadastrado
E	Verificar se a reforma está licenciada	J	Verificar qualquer irregularidade e anotar

RESULTADO DA DILIGÊNCIA FISCAL MERCANTIL					
SIM	NAO	**CADASTRO ATUALIZADO**	SIM	NAO	**IMPOSTO A RECOLHER**
SIM	NAO	**LICENCIADO (ALVARÁ EM DIA)**	SIM	NAO	**ENCAMINHAR (DAM) – ABRIR PROCESSO**
DESPACHO (anotar a ocorrência):					

PARA USO EXCLUSIVO DA FAZENDA PÚBLICA					
SIM	NAO	ENCAMINHAR PARA ATUALIZAÇAO CADASTRAL	SIM	NAO	ENCAMINHAR PARA COBRANÇA DE TRIBUTOS
SIM	NAO	ENCAMINHAR PARA PARECER JURÍDICO	SIM	NAO	ENCAMINHAR PARA ABERTURA DE PROCESSO FISCAL

ASSINATURA DO VISTORIADO:	ASSINATURA DO VISTORIADOR:
VISTO DO DIRETOR DE CONTROLE URBANO:	**VISTO DO SECRETÁRIO DE OBRAS E INFRAESTRUTURA:**

Na hipótese de alguma pendência detectada no ato da vistoria "in loco" comparecer a Prefeitura no prazo de 10 dias úteis para sanar a pendência. Notificar o contribuinte, emitir o documento de arrecadação no setor de tributos e encaminhar para cobrança o documento de arrecadação deverá ser emitido durante ou após a notificação quando verificada a inadimplência.

FAZENDA PÚBLICA DE MACHADOS - PE Rua Manoel João, 23 = CEP: 55.740-000, Centro Machados – PE email: prefeitura@machados.pe.gov.br Telefones: (81) 3649-1156 - 1158 - 1552 CNPJ: 11.097.375/0001-38 **DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TRIBUTAÇÃO** SECRETARIA DE OBRAS E URBANISMO - DEPARTAMENTO DE CONTROLE URBANO	**ANEXO VI**	**SECRETARIA xxxxxxxx** AUTO DE CONSTATAÇÃO/NOTIFICAÇÃO: De xx.xx.xxxx PROCESSO Nº: xxx.xxxx/20xx-

AUTO DE INFRAÇÃO

Às 0:00 horas do dia xx de xxxxx de 20xx, no exercício de minhas atribuições de Autoridade Administrativa constituída por lei, concluí o exame fiscal/regular do abaixo qualificado e constatei, no período corrente, a seguinte infrações assinalada no corpo deste instrumento :

CONTRIBUINTE/DILIGENCIADO:		
ENDEREÇO:		
INSC. MERCANTIL:	INSC. IMOBILIÁRIA:	CNPJ./CPF:
ATIVIDADE PRINCIPAL:		

RELATÓRIO:

DISPOSITIVOS LEGAIS INFRINGIDOS:

PRAZO PARA DEFESA:

10 dias – artigo XX Lei Municipal xx

REINCIDÊNCIA:

VALOR DA PENALIDADE APLICADA – Art. XXX – COD. XX.XX.XX	UFM
VALOR DA PENALIDADE APLICADA – Art. XXX – COD. XX.XX.XX	
Conversão em moeda corrente nacional Art. LM nº xx	R$

TOTAL DE PENALIDADES PECUNIÁRIAS em R$	R$
VALOR POR EXTENSO:	

DESPACHO:Fica o contribuinte acima identificado **INTIMADO** a comparecer à **PREFEITURA MUNICIPAL DE CUSTÓDIA,** a fim de providenciar o pagamento total ou parcial do débito constante no presente **Auto de Infração** com os acréscimos legais cabíveis, ou apresentar defesa no prazo de 10 (dez) dias conforme determina o Artigo XX de Lei Municipal nº XX. Na hipótese de pagamento deste Auto de Infração no prazo de 20 dias terá redução de 50%.Para constar, lavramos este **Auto de Infração** em três vias, tendo sido uma entregue ao contribuinte na conformidade da lei ou na recusa conforme certidão do agente que a esta subscreve. Cumpra-se o princípio da ampla defesa.

ASSINTATURA DO SUJEITO PASSIVO:	ASSINATURA DO SECRETÁRIO DE FINANÇAS:

Este Auto de Infração deve ser entregue via AR pelos Correios ou em mãos pelo Agente Municipal designado. O prazo contará a partir da data de recebimento da correspondência postada ou da entrega pelo Agente Municipal. O Notificado poderá comparecer a sede da Prefeitura munido de disquete ou CD, se assim desejar, para gravar cópia do Código Tributário, Código de Posturas, Código de Obras, Código Sanitário ou qualquer outra Lei indicada à espécie, objeto desta Notificação. Em caso de recusa o diligenciador deverá certificar o ocorrido no verso deste instrumento. Em caso de entrega Via Postal dispensa-se a assinatura neste documento.

VERSO - ORIENTAÇÕES – VISTORIA URBANA.

1. LICENÇA DE LOCALIZAÇÃO:

Apresentar requerimento assinado pelo proprietário.

Apresentar cópias: Identidade, CPF ou CNPJ E IPTU quitado.

2. LICENÇA DE DEMOLIÇÃO:

Requerer licença de demolição, assinada pelo proprietário.

Apresentar duas cópias do documento do terreno e quitação do IPTU.

Executar tapume e programar retirada dos entulhos.

3. LICENÇA DE CONSTRUÇÃO:

Requerer licença de construção.

Apresentar cópia do documento do imóvel e quitação do IPTU.

Anexar duas cópias do projeto de arquitetura, estrutura e instalações incluindo fossa séptica e sumidouro.

4. LICENÇA DE REFORMA:

Requerer licença de construção.

Apresentar cópia do documento do imóvel e quitação do IPTU.

Anexar duas cópias do projeto de arquitetura, estrutura e instalações incluindo fossa séptica e sumidouro.

5. PROJETO HIDRO-SANITÁRIO:

Não é permitida a ligação de esgoto sanitário nas galerias de águas pluviais.

A construção de fossa e de sumidouro é obrigatória.

A Prefeitura fornece orientação sobre projeto de fossa e sumidouro gratuitamente.

6. CANALIZAÇÃO DAS ÁGUAS SERVIDAS:

É proibido o despejo de águas servidas para vias públicas, terrenos ou quintais de terceiros.

A Prefeitura fornece orientação sobre projeto de fossa e sumidouro gratuitamente.

7. ALINHAMENTO DO PRÉDIO:

Procure imediatamente os fiscais da Prefeitura para orientá-lo no alinhamento ANTES de iniciar sua construção ou reforma.Construções fora do alinhamento não serão legalizadas e estarão sujeitas a demolição.

8. AFASTAMENTO (RECUO):

Alguns setores da cidade possuem recursos especiais. Procure informações da Prefeitura ANTES de construir ou reformar.

Terraços, sacadas, aberturas de vãos de janelas e similares deverão possuir afastamento específico mínimo em relação ao imóvel vizinho.

9. ILUMIÇÃO E VENTILAÇÃO:

Quartos, salas, cozinhas e sanitários deverão possuir janelas em contato direto com o exterior.

A abertura dessas janelas obedecerá a afastamento mínimo específico em relação ao imóvel vizinho.

10. REMOÇÃO DE ENTULHOS E MATERIAIS:

Por determinação legal não compete à Prefeitura a retirada de entulhos e materiais.

Em casos especiais a Prefeitura poderá faze-la incluindo as multas e despesas no IPTU do proprietário do imóvel. Consulte a Prefeitura para programar dias e horários da retirada.

11. CERCAS E MUROS:

Compete ao proprietário do imóvel cerca-lo ou mura-lo e mantê-lo livre de lixo, matos e entulhos.

A Prefeitura não responderá por invasões ou ocupações clandestinas em terrenos baldios ou particulares.

A Lei Municipal prevê multas ao proprietário de terrenos não murados em zonas urbanizadas.

12. TAPUME:

É obrigatório nas demolições, construções ou reforma em locais de grande movimentação de pedestres e de veículos.

13. COBERTA:

É proibido despejar água de telhado sobre o imóvel vizinho.

14. APROVAÇÃO DE PROJETO:

Requerer a aprovação.

Apresentar 02 (duas) cópias do documento do imóvel e de quitação do IPTU.

Anexar 02 (duas) cópias do projeto de arquitetura e instalações sanitárias, incluindo fossa séptica e sumidouro.

FAZENDA PÚBLICA DE MACHADOS - PE Rua Manoel João, 23 = CEP: 55.740-000, Centro Machados – PE email: prefeitura@machados.pe.gov.br Telefones: (81) 3649-1156 - 1158 - 1552 CNPJ: 11.097.375/0001-38 **DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TRIBUTAÇÃO** SECRETARIA DE OBRAS E URBANISMO - DEPARTAMENTO DE CONTROLE URBANO	**ANEXO VII**	**Nº** **xxx.xxxx/20.. - PMP** **(DESPACHO EXECUTIVO)** **DATA:** **XX.XX.XX** **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº**

AUTO DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA

	EMBARGO		**INTERDIÇÃO**		**APREENSÃO**		**DEMOLIÇÃO**		**RETIRAR DE VIA PÚBLICA**

NOTIFICADO:		
ENDEREÇO:		
INSC. MERCANTIL:	INSC. IMOBILIÁRIA:	CNPJ.:
CPF.:	SITUAÇÃO:	PRAZO PARA DEFESA:
ATIVIDADE PRINCIPAL:		

Ementa: DESCEVER AQUI O - CONTEÚDO DO ATO ADMINISTATIVO – INCIDÊNCIA – RESUMO - .....
RELATÓRIO: DESCREVER, NARRAR AQUI OS FATOS DE FORMA EXPLICATIVA - RESUMO CRONOLÓGICO DO HISTÓRICO PROCESSUAL – FATOS IMPUTÁVEIS
DESPACHO ADMINISTRATIVO: Pelo exposto e em razão dos dispositivos legais infringidos, considerando as razões de fato e direito dispostas no Processo Administrativo Nº ....., a bem do interesse público. Eu, fulano de tal, Secretário de Obras e Urbanismo do Município, investido de autoridade administrativa constituída na forma da Lei Orgânica Municipal por delegação do Prefeito Constitucional mediante Portaria Nº ....., no cumprimento das atribuições legais conferidas na Lei Municipal Nº (CO): RESOLVO, mandar os agentes municipais (descrever aqui o conteúdo do presente Mandado Administrativo) fechar, demolir, interditar, apreender.. etc etc (endereço detalhado) que tem como responsáveis..... Esclarecer ao responsável que o presente Mandado atendeu ao princípio da ampla defesa. Em não estando presente pedir para duas testemunhas assinarem este Mandado Administrativo. Na hipótese de resistência requisitar a Força Policial para promover a a pacificação do evento administrativo, estando os agente designados em estrito cumprimento de Lei. Registre-se e cumpra-se na forma da Lei Dê-se o cumprimento do devido interesse público.

AUTORIDADE ADMINISTRATIVA (SECRETÁRIO):	ASSINATURA DO NOTIFICADO:

ANEXO VIII				
	REQUISITOS DE ESTACIONAMENTO			
ATIVIDADE	EIXOS COM/SERV	ZEPA	ZEPC	DEMAIS ZONAS
1. uso habitacional				
até 70 m2	1 vaga/unidade	1 vaga/unidade	análise	isento
			especial	
70 m2 > 150 m2	1 vaga/unidade	2vagas / unidade	análise especial	1 vaga/unidade
acima de 150 m2	2vagas / unidade	3vagas / unidade	análise especial	2vagas / unidade
2. uso não habitacional				
comércio varejista em geral	1 vaga/50 m2	1 vaga/50 m2	análise especial	1 vaga/80 m2
comércio atacadista	1 vaga/50 m2	1 vaga/50 m2	análise especial	1 vaga/80 m2
3. serviços				
serviços em geral	1 vaga/50 m2	1 vaga/50 m2	análise especial	1 vaga/80 m2
escola	1 vaga/50 m2	1 vaga/50 m2	Análise especial	1 vaga/80 m2
hotéis	1 vaga/aptº.	1 vaga/aptº.	Análise especial	1 vaga/aptº.
saúde	1 vaga/50 m2	1 vaga/50 m2	Análise especial	1 vaga/80 m2
bancos, postos de serviços e similaes	1 vaga/50 m2	1 vaga/50 m2	análise especial	1 vaga/80 m2
religiosos: templos, velórios e	1 vaga/50 m2	1 vaga/50 m2	análise	1 vaga/80 m2

similaes			especial	
diversionais: clubes, bares, estaurantes e similares	1 vaga/50 m2	1 vaga/50 m2	análise especial	1 vaga/80 m2
serviços técnicos de execução ou reparos de qualquer natureza (marcenaria, serraria,oficinas, etc.	1 vaga/50 m2	1 vaga/50 m2	análise especial	1 vaga/80 m2
4. uso industrial				
até 200 m2	1 vaga/50 m2	1 vaga/50 m2	análise	1 vaga/80 m2
			especial	
acima de 200 m2	1 vaga/100 m2	1 vaga/100 m2	análise	1 vaga/100 m2
			especial	
5. uso misto	atender aos requisitos para cada uso separadamente			

ANEXO IX
TABELA DE CONDIÇÕES DOS COMPARTIMENTOS

CONDIÇÕES / COMPARTIMENTOS			A = área mínima m²	MENOR DIMENSÃO	PD = Pé-Direito	PD relativo a A			ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO	Altura de impermeabilização de parede	OBSERVAÇÕES
						A até 25,00 m²	A até 75,00 m²	A maior de 75,00 m²			
RESIDENCIAIS	Dormitórios										Em hotéis, internatos, asilos, todos os dormitórios são considerados primeiros, devendo ter as dimensões mínimas correspondentes
		_primeiro	10,00	2,00							
		_demais	6,00	1,80	2,70	-	-	-	1/6	-	
	Cozinhas, copas		4,0	1,80	2,70	-	-	-	1/6	1,50	Refeitórios terão área proporcional ao número de usuários. Mínimo de 0,40 m² por pessoa
	Salas		6,00	1,80	2,70	-	-	-	1/6	-	
	Serviço		4,0	1,50	2,70				1/6	1,50	
RESIDENCIAIS	SANITÁRIOS	WC	1,0	0,9	2,4	-	-	-	1/6	1,5	
		Latrina e chuveiro	1,5	0,9	2,4	-	-	-	1/6	1,5	
		Banho	3,2	1,2	2,4	-	-	-	1/6	1,5	
TRABALHO	Comercial										Sobrelojas terão área máxima = 1/2 da área da loja PD mínimo de loja, com sobreloja = 5,20 m Não poderão se comunicar diretamente com instalação sanitária Instalações sanitárias com um vaso e um lavatório, no mínimo, por loja As lojas de galerias terão área mínima de 15,00 m²
		_lojas	10,00	2,00	-	2,70	3,20	4,00	1/8	-	
		_galerias	-	4,00	4,00	-	-	-	-	-	
		_sobrelojas	6,00	2,00	2,40	-	-	-	1/8	-	

	Serviços, escritórios, consultórios, estúdios	10,00	2,00	2,70	-	-	-	1/6	-	Terão 1 sanitário por sala ou conjuntos separados por sexo, em cada pavimento, com 1 vaso e 1 lavatório para cada 10 salas ou 400 m²
ESPECIALIZADOS	Salas de aula	15,00	-	2,70	-	-	-	1/6	-	1,00 m² por aluno
	Dormitórios coletivos	9,00	-	2,70	-	-	-	1/6	-	4,00 m² por leito
	Enfermaria	3,00	3,00	2,70	-	-	-	1/6	1,50	6,00 m² por leito e máximo de 6 leitos
	Berçários	9,00	3,00	2,70	-	-	-	1/6	1,50	2,50 m² por leito
Preparo, manipulação e depósito de alimentos e drogas		10,00	2,00	2,70	2,70	3,20	4,00	1/6	2,00	Não se comunicarem diretamente com instalações sanitárias
Galpões		-	-	-	3,50	3,50	4,00	1/8	2,1	Terão instalações sanitárias com 1 vaso e 1 lavatório para cada 150,00 m² de construção
Garagens		15,00	2,40	2,20	-	-	-	1/6	-	Não poderá existir saliência ou qualquer elemento estrutural abaixo do pé-direito mínimo
Porões		-	-	1,80	-	-	-	1/6	-	Só é permitida a utilização do porão como moradia quando o seu pé-direito for maior que 2,20 m.

ANEXO X

GLOSSÁRIO

ACEITE DE OBRAS - É a aprovação, após vistoria técnica, a fim de constatar a execução ou conclusão da obra, de acordo com os elementos aprovados.

ACESSO - Chegada, entrada, aproximação, trânsito, passagem; em arquitetura significa o modo pelo qual se chega a um lugar ou se passa de um local a outro, por exemplo, do exterior para o interior ou de um pavimento para o seguinte; em planejamento urbano é a via de comunicação através da qual um núcleo urbano se liga a outro.

ACRÉSCIMO - É o aumento de uma construção ou edificação em área ou em altura.

AFASTAMENTO - Distância entre a construção e as divisas do lote em que está localizada; os afastamentos podem ser de frente, laterais ou de fundo, correspondendo respectivamente às divisas frontal, laterais e de fundos.

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 compostos 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 – instrumentos de normas relativas as águas públicas e privadas.

Consolidação das Leis do 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.

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

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

Esquadrias – peças que fazem o fecho dos vãos, 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 o desenvolvimento de colônias de agentes biológicos ativos que digerem a carga orgânica dos efluentes vindo das fossas sépticas.

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

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

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

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

“Grade” - linha reguladora de uma via, composta de uma seqüência de retas com declividade permitidas, traçadas sobre o perfil longitudinal do terreno.

Habite-se – documento expedido pelo município, autorizando a ocupação da 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 lances sucessivos de uma mesma escada.

Pavimento – parte da edificação compreendida entre dois pisos sucessivos.

Pé-direito – distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento, ou do forro falso se houver.

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 os 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 um tempo mínimo estabelecido.

Prisma de ventilação e iluminação – área interna não edificada destinada a ventilar e/ou iluminar compartimentos de 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.*

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº /2020

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

O presente Projeto de Lei tem o objetivo de cumprir o previsto nos artigos 183 e 184 da Constituição Federal de 1988 no que pertine à regularização fundiária dos assentamentos urbanos observando os critérios urbanísticos e edificativos previstos nas leis federal nº 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), 10.257/01 (Estatuto da Cidade), no Plano Diretor e, sobretudo as normas estabelecidas na lei federal nº 13.465/17 que trata da regularização fundiária.

A Regularização fundiária é o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, físico e social, que objetiva a permanência das populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando acessoriamente melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Em nosso Município não podemos dar as costas a esta questão social de grande impacto, especialmente nas populações menos favorecidas, haja vista o altíssimo índice de imóveis sem nenhuma segurança jurídica por não existirem como propriedade devidamente registrado na forma da lei.

O Ministério das Cidades, parceiro nesta empreitada, envida esforços para que o Município e em especial o nosso promova todos os meios na consecução do presente trabalho que ora dispomos neste texto legal. Tudo na conformidade da Lei Federal nº 13.465/17.

Por fim, a importância da Regularização Fundiária se materializa e se concretiza na integração conjunta do poder Público e dos movimentos Sociais, que outorgam a esse instrumento regulador, o poder dever da inclusão social, mediante a legitimação da posse, cujo propósito é assegurar à população envolvida, a segurança jurídica da garantia Constitucional da posse e da propriedade, dando com isso, destinação social e consequentemente desenvolvendo a função social da propriedade Urbana.

Sendo assim, esse projeto é de vital importância para promoção das regularizações necessárias dentro do traçado urbano municipal, merecendo a especial apreciação e aprovação na forma regimental por esta Casa de Leis.

Machados, 27 de novembro de 2020.

_____

Argemiro Cavalcanti Pimentel
- Prefeito -