ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

LEI Nº [illegible] DE 30 DE [illegible] DE 1976

Institui o Código de Edificações.

MAJOR PEDRO SELBACH, Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí.

Faço SABER, em conformidade com o que dispõe o artigo 14, inciso II, da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte

L E I :

Art. 1º - Para os efeitos do presente Código são adotadas as seguintes definições:

ACRÉSCIMO - Aumento de uma edificação, feito durante ou após a conclusão da mesma.

ALICERCE - Maciço de material adequado que suporte as paredes de uma edificação.

ALINHAMENTO - Linha legal que limita os lotes com a via pública.

ALPENDRE - Cobertura saliente de uma edificação, sustentada por colunas, pilares ou consolos.

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO - Documento expedido por autoridade municipal que autoriza a construção de obras sujeitas à fiscalização.

ALVENARIA - Processo de construção que utiliza blocos de concreto, tijolos ou pedras, rejuntados ou não com argamassa.

AMPLIAÇÃO - O mesmo que acréscimo.

APARTAMENTO - Conjunto de dependências formando unidade de moradia, sendo parte de um prédio.

APROVAÇÃO DE UM PROJETO - Ato administrativo indispensável à expedição do alvará.

ÁREA LIVRE - Superfície do lote não ocupado pela edificação, considerada por sua projeção horizontal.

o o o o o o o o o

ÁREA ABERTA	- Área cujo perímetro é aberto em um dos lados para um logradouro.
ÁREA EDIFICADA	- Superfície do lote ocupada pela edificação, considerada por sua projeção horizontal.
ÁREA FECHADA	- Área cujo perímetro é fechado pela construção ou pela linha divisória do lote.
ASSOALHO OU SOALHO	- Piso de tábuas apoiadas sobre vigas ou guias.
AUMENTO	- O mesmo que acréscimo.
BEIRAL OU BEIRADO	- Parte da cobertura que faz saliência sobre o prumo das paredes externas.
CALÇADA	- Pavimentação do terreno dentro do lote.
CONSERTOS	- Pequenas obras de substituição ou reparação de partes de uma edificação.
COPA	- Compartimento auxiliar da cozinha.
CORREDOR	- Compartimento de circulação entre as dependências de uma edificação.
COZINHA	- Compartimento onde são preparados os alimentos.
COTA	- Indicação ou registro numérico de dimensões.
DEPÓSITO	- Edificação destinada à guarda prolongada de mercadorias.
DEPÓSITO DOMÉSTICO	- Compartimento de uma edificação destinado à guarda de utensílios domésticos.
ELEVADOR	- Máquina que executa o transporte em altura de pessoas e mercadorias.
ESCADARIA	- Série de escadas, dispostas em diferentes lances e separadas por patamares ou pavimentos.
ESCAIOLA	- Revestimento liso, lavável, para paredes, à base de gesso e cimento branco.
ESCALA	- Relação entre as dimensões do desenho e do que ele representa.
ESQUADRIA	- Termo genérico para indicar portas, janelas, caixilhos e venezianas.
FACHADA	- Elevação das partes externas de uma edificação.
FORRO	- Revestimento da parte inferior do madeiramento do telhado. Cobertura de um pavimento.
FOSSA SÉPTICA OU SANITÁRIA	- Tanque de concreto ou de alvenaria revestida, em que se depositam as águas do esgoto e onde as matérias sofrem processo de mineralização.

GABARITO - Dimensão previamente fixada, que determina a largura de logradouros, altura de edificações, etc.

GALPÃO - Telheiro fechado em mais de duas faces.

HABITAÇÃO - Economia domiciliar. Residência.

HABITE-SE - Documento expedido pelo órgão competente da Prefeitura, que autoriza a ocupação de edificação nova ou ampliada.

INDÚSTRIA INCÔMODA - É aquela cujo funcionamento pode ocasionar ruídos, trepidações, emissões de poeiras, fuligens, exalação de maus cheiros, poluição de cursos d'água, podendo constituir incômodo à vizinhança.

INDÚSTRIA NOCIVA - É aquela que, por qualquer motivo, poderá tornar-se prejudicial à saúde pública.

INDÚSTRIA PERIGOSA - É aquela que, por sua natureza, pode constituir perigo de vida à vizinhança.

LOGRADOURO PÚBLICO - Parte da superfície da cidade, vilas ou povoados, destinada ao trânsito e ao uso público, oficialmente reconhecida e designada por um nome próprio.

LOTE - Porção de terreno que faz frente ou testada para um logradouro, descrita e legalmente assegurada por uma prova de domínio.

MARQUISE - Balanço constituindo cobertura.

MEIO-FIO - Peça de pedra ou concreto que separa em desnível o passeio da parte carroçável das ruas ou estradas. Também chamado cordão.

MEMORIAL - Descrição completa dos serviços e materiais a serem aplicados em uma obra. Acompanha o projeto.

NIVELAMENTO - Determinação de cotas de altitudes de linha traçada no terreno. Regularização do terreno por desaterro das partes altas e enchimento das partes baixas.

PARAPEITO - Resguardo de madeira, ferro ou alvenaria de pequena altura, colocado nos bordos das escadas, terraços e pontes. Guarda-corpo.

PAREDE DE MEAÇÃO - Parede comum a edificações contíguas, cujo eixo coincide com a linha divisória dos lotes.

.....

PASSEIO - Parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres.

PATAMAR - Superfície intermediária entre dois lances de escada.

PAVIMENTO - Plano que divide as edificações no sentido da altura. Conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendido entre dois pisos consecutivos.

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

PISO - Chão, pavimentação. Pavimento.

PLATIBANDA - Coroamento superior das edificações, formado pelo prolongamento das paredes externas acima do forro.

POÇO DE VENTILAÇÃO - Área de pequenas dimensões, destinada a ventilar compartimentos, de uso especial e de curta permanência.

PORÃO - Parte não utilizável da edificação, abaixo do pavimento térreo.

QUARTEIRÃO - Área limitada por três ou mais logradouros adjacentes.

RECONSTRUÇÃO - Ato de construir novamente, no mesmo local e com as mesmas dimensões, uma edificação ou parte dela, que tenha sido demolida.

RECUO - É a distância da construção às divisas do terreno, medida do pavimento térreo.

REFORMA - Alteração de uma edificação, em suas partes essenciais, sem aumento da área construída.

SOLEIRA - Parte inferior do vão da porta.

SUBSOLO - Pavimento situado abaixo do térreo, tendo pelo menos a metade do pé direito abaixo do terreno circundante.

TABIQUE - Parede divisória de madeira ou material similar.

TELHEIRO - Construção constituída por uma cobertura sem forro, suportada por meio de pilares, podendo ser fechada parcialmente, no máximo em duas faces.

TERRAÇO - Cobertura de edificação, constituída de piso utilizável.

TESTADA - Frente do lote ou do terreno. Distância medida entre as divisas laterais, no alinhamento do lote.

TETO - O mesmo que forro.

TOLDO - Proteção contra o sol ou a chuva, para portas e janelas, geralmente com armação metálica.

VERGA - Viga que suporta a alvenaria acima das aberturas.

VESTÍBULO - Compartimento de pequenas dimensões, junto à entrada principal das edificações.

VISTORIA - Diligência efetuada por funcionário habilitado, para verificar determinadas condições de obras.

DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO I - DOS PROJETOS

Art. 2º - A execução de qualquer edificação, reforma ou ampliação de prédio, em todo o território do Município, será precedida de apresentação de projeto devidamente assinado pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico da construção.

Art. 3º - Não serão aprovados projetos de edificações, reformas ou ampliações de construções em terrenos sujeitos a inundações por enchentes, a não ser que a soleira do piso principal fique acima do nível mais alto das enchentes anteriores.

Art. 4º - Não serão aprovados projetos de edificações, reformas ou ampliação de construções em terrenos que se incluam na área de ruas projetadas ou por projetar, que constituam prolongamentos naturais das vias existentes.

Art. 5º - O processo de aprovação de um projeto deverá constar de:

I - Para construções novas:

a) requerimento dirigido ao Prefeito Municipal, solicitando aprovação do projeto;
b) planta de situação e localização;
c) planta baixa de cada pavimento não repetido;
d) planta de elevação das fachadas principais;
e) cortes longitudinais e transversais;
f) cálculos de concreto armado;
g) memorial com descrição da obra e especificação dos materiais;

h) certidão de loteação da propriedade que deve anteceder a edificação e de quitação de seu proprietário em relação à Fazenda Municipal.

II - Para reformas e ampliações:

a) requerimento dirigido ao Prefeito Municipal, solicitando aprovação do projeto;

b) planta de situação e localização;

c) planta baixa de cada pavimento a ser modificado, onde conste o existente e o que será acrescentado ou modificado, apresentado em cores convencionais;

d) planta com elevação das fachadas, em estas forem modificadas ou acrescidas de partes novas;

e) cortes longitudinais e transversais, se forem necessários para o esclarecimento do projeto;

f) cálculos de concreto armado;

g) memorial descritivo da reforma ou ampliação com especificação dos materiais;

h) certidão de loteação da propriedade e da construção a ser ampliada ou reformada e de quitação do seu proprietário para com a Fazenda Municipal.

Parágrafo único - Quando a propriedade fôr situada na zona rural, a certidão de loteação poderá ser substituída pelo Certificado de Cadastro no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Art. 6º - A planta de situação deverá caracterizar o lote em relação ao quarteirão, indicando a distância à esquina mais próxima, contendo dimensões do lote, orientação magnética, posição do meio-fio, postes, árvores e hidrantes, se existirem, na escala de 1:500 ou 1:250.

Art. 7º - A planta de localização deverá registrar a posição da edificação em relação às divisas do lote e a outras construções existentes no mesmo lote, na escala de 1:250. As plantas de situação e localização poderão constar de um mesmo desenho.

Art. 8º - As plantas baixas deverão indicar o destino de cada compartimento, contendo as dimensões internas e externas, e as de cada compartimento, bem como dimensões das paredes e aberturas, na escala de 1:50 ou 1:100.

Art. 9º - Os cortes longitudinais e transversais, bem como as fachadas e elevações, deverão ser apresentados em número suficiente para o perfeito entendimento do projeto. Deverão conter as dimensões dos pés direitos e das estruturas do telhado. Escala 1:50.

Art. 10 - O memorial deve descrever a futura edificação e conter a especificação dos materiais que serão usados na mesma.

Art. 11 - Todas as plantas e o memorial relacionados nos artigos anteriores devem ser apresentados em três (3) vias, no mínimo, uma das quais será arquivada na Prefeitura e as outras serão devolvidas ao requerente após a aprovação, contendo em todas as folhas o carimbo APROVADO e a rubrica do funcionário encarregado.

Art. 12 - Não será obrigatória a apresentação dos desenhos originais das plantas mas as cópias deverão ser nítidas de modo a não deixarem dúvidas na leitura e interpretação.

CAPÍTULO II - DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 13 - Somente poderão ser responsáveis técnicos ~~por~~ construções no Município os profissionais legalmente habilitados para esse fim e que estiverem registrados na Prefeitura e em dia com a Fazenda Municipal.

Art. 14 - Enquanto durarem as obras, o responsável técnico é obrigado a manter nas mesmas uma placa com o seu nome, endereço e número de registro no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, nas dimensões exigidas pela legislação em vigor no País.

Art. 15 - Se, por qualquer razão, for substituído o responsável técnico de uma construção, o fato deverá ser comunicado à Prefeitura, com uma descrição da obra até o ponto onde termina a responsabilidade de um e começa a do outro. Se não for feita a comunicação, a responsabilidade permanecerá a mesma para todos os efeitos legais.

Art. 16 - Ficam dispensados de responsabilidade técnica, mas não de apresentação de projetos, as construções simples, de madeira, com área igual ou inferior a oitenta (80) metros quadrados, nas zonas urbanas e urbanizadas.

CAPÍTULO III - DAS LICENÇAS - DOS PRAZOS

Art. 17 - Após a aprovação do projeto, a Prefeitura Municipal, mediante o pagamento de emolumentos e taxas, fornecerá um el

vará de licença para a construção, válido por dois (2) anos, e mandará marcar o alinhamento e a altura da soleira.

Art. 18 - As construções licenciadas que não forem iniciadas dentro de seis (6) meses, a contar da data do alvará, deverão revalidar o alvará de licença e submeter-se a qualquer modificação que tenha sido feita na legislação municipal, não cabendo à Prefeitura nenhum ônus, mesmo que seja necessário alterar o projeto original por essa razão.

Art. 19 - As obras que não estiverem concluídas quando findar o prazo concedido pelo alvará deverão solicitar novos alvarás sucessivos, que serão concedidos com um prazo de um (1) ano cada um.

Art. 20 - A concessão de licença para construção, reconstrução, reforma ou ampliação não isenta o imóvel do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana durante o prazo que durarem as obras.

CAPÍTULO IV - DAS ISENÇÕES DE PROJETOS E LICENÇAS

Art. 21 - Estão dispensados da apresentação de projetos, ficando contudo sujeitos à concessão de licenças, as seguintes obras e serviços:

a) construção de dependências não destinadas a moradias nem a uso comercial ou industrial, tais como: telheiros, galpões, depósitos de uso doméstico, viveiros, galinheiros, caramanchões ou similares, desde que não ultrapassem a área de quinze (15) metros quadrados;

b) casas simples, de madeira, em zona rural, desde que não ultrapassem a área construída de oitenta (80) metros quadrados.

Art. 22 - Estão dispensados de licença quaisquer serviços de limpeza, pintura interna e externa e pequenos reparos, desde que não sejam alteradas ou modificadas partes essenciais da construção e que para isso não sejam utilizados tapumes ou andaimes.

CAPÍTULO V - DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 23 - Somente serão aprovados projetos que estiverem de acordo com o presente Código e com a legislação municipal vigente e que não suscitarem dúvidas quanto às dimensões ou utilização e responsabilidade técnica.

Art. 24 - [illegible] a Prefeitura será [illegible]

Parágrafo único - A [illegible] de [illegible] adicionais ou de qualquer outras providências que dependam do requerente interromperá a contagem do prazo, que prosseguirá a partir do cumprimento da diligência.

CAPÍTULO VI - DA MODIFICAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 25 - Qualquer modificação introduzida no projeto deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura e somente poderá ser executada se forem apresentadas novas plantas, detalhando todas as modificações previstas, acompanhadas de memorial descritivo.

Art. 26 - A licença para modificação será concedida mediante o pagamento dos emolumentos previstos na legislação tributária do Município.

CAPÍTULO VII - DAS INFRAÇÕES

Art. 27 - O proprietário será considerado infrator, independente de outras infrações estabelecidas por Lei, quando:

a) iniciar uma construção ou obra sem a necessária licença;

b) ocupar prédio sem a necessária vistoria e "habite-se".

Art. 28 - O responsável técnico será considerado infrator, independente de outras infrações estabelecidas por Lei, quando:

a) Não forem obedecidos os nivelamentos e alinhamentos estabelecidos;

b) o projeto apresentado estiver em evidente desacordo com o local ou forem falseadas notas e indicações do projeto ou qualquer elemento do processo;

c) as obras forem executadas em flagrante desacordo com o projeto aprovado e licenciado;

d) não tiverem sido tomadas as medidas de segurança cabíveis;

e) não estiver(em) afixada(s) no local a(s) placa(s) do(s) responsável(áveis) técnico(s) pela mesma.

Parágrafo único - Das construções ou obras em que houver dispensa do responsável técnico, as infrações relacionadas no presente artigo, com exceção da última, serão atribuídas ao proprietário do terreno.

Art. 29 - Resolvendo o disposto no artigo seguinte, constatada a infração, será lavrado o respectivo laudo, em três (3) vias, sendo uma delas entregue ao autuado, com as seguintes indicações:

.....

a) data;
b) local da obra;
c) nome do empreiteiro do terreno;
d) nome, qualificação e endereço do autuado;
e) fato ou ato que constituiu a infração;
f) assinatura do autuado ou, na ausência ou recusa deste, nome, assinatura e endereço de duas testemunhas.

CAPÍTULO VIII - DAS MULTAS

Art. 30 - A multa será aplicada pelo órgão competente, à vista do auto de infração.

§ 1º - Imposta a multa, dela será dado conhecimento ao infrator, no local da infração ou no endereço do mesmo, mediante a entrega da notificação de multa, da qual deverá constar o despacho da autoridade que a aplicou.

§ 2º - Da data da imposição de multa, o infrator terá o prazo de dez (10) dias para efetuar o pagamento ou apresentar defesa escrita.

Art. 31 - Para cada uma das seguintes infrações a multa será correspondente a uma (1) Unidade de Referência (UR), estabelecida para efeitos tributários e fiscais:

a) iniciar a construção sem a necessária licença;

b) ocupar o prédio sem o necessário visto-se a "habite-se";

c) quando não forem obedecidos os nivelamentos e alinhamentos estabelecidos;

d) quando o projeto apresentado estiver em evidente desacordo com o local ou forem falseadas cotas e indicações do projeto ou qualquer outro elemento do processo;

e) quando não tiverem sido tomadas as medidas de segurança cabíveis;

g) quando não tiver(em) sido afixada(s) no local da obra e(a) placa(s) do(s) responsável(éveis) técnica(s) pela mesma;

h) quando não for respeitado o embargo determinado;

i) quando for descumprido qualquer dispositivo deste Código, em relação ao qual não tenha sido fixada penalidade específica.

§ 1º - Em caso de reincidência, a multa será aplicada em dobro e será dobrada a cada nova reincidência.

§ 2º - A reincidência também será aplicável a cada dez (10) dias, contados a partir da data da aplicação da multa anterior, enquanto não for sanada a infração que originou a multa inicial.

§ 3º - Os casos de reincidência só serão aplicáveis à mesma infração.

CAPÍTULO IX - DOS EMBARGOS

Art. 32 - As obras que estiverem sendo construídas sem projeto ou em desacordo com o projeto aprovado serão embargadas pela Prefeitura, sem prejuízo de multa cabível, mesmo que estejam de acordo com esta Lei.

Art. 33 - As obras que estiverem em desacordo com o projeto aprovado e não se enquadrarem nas disposições do presente Código serão embargadas, sem prejuízo de multa cabível, e obrigadas à demolição do que for necessário para o seu enquadramento, às expensas do proprietário.

Art. 34 - As obras que forem embargadas deverão ser imediatamente paralisadas, até que sejam satisfeitas todas as exigências que determinaram o embargo.

Art. 35 - Quando não for providenciado na regularização das obras embargadas, dentro dos prazos fixados, aplicar-se-á o disposto no artigo 31, §§ 1º e 2º, deste Código.

Parágrafo único - Com a aprovação do Prefeito e consideradas as peculiaridades de cada caso, o prazo a que se refere o §2º do artigo 31 poderá ser dilatado até vinte (20), trinta (30) ou sessenta (60) dias.

Art. 36 - Para embargar uma obra, deverá o fiscal ou funcionário credenciado da Prefeitura lavrar, além do auto de infração, um termo de embargo, que conterá os motivos do embargo, a data, o local da obra, a assinatura do fiscal e o recibo do infrator.

Parágrafo Único - Na ausência do infrator ou em face de recusa deste em assinar o termo, serão colhidas as assinaturas de duas (2) testemunhas presenciais e o termo será afixado no quadro de avisos da Prefeitura e publicado pela imprensa, às custas do infrator, seguindo o processo administrativo e a ação de paralisação da obra.

CAPÍTULO X - DO "HABITE-SE"

Art. 37 - Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem a concessão do "habite-se" pela Prefeitura Municipal.

Art. 38 - Após a conclusão da obra, deverá ser requerido o "habite-se", que somente será concedido se a obra estiver de acordo com o projeto aprovado e se forem apresentados os projetos de instalações de eletricidade, água e esgotos, assinados por responsáveis técnicos.

Art. 39 - Em edifícios de apartamentos, o "habite-se" poderá ser concedido a economias isoladas, antes da conclusão total da obra, desde que as áreas de uso coletivo estejam completamente cons-

truídas e rematadas e tenham sido removidos os tapumes e andaimes.

Art. 40 - As edificações que forem licenciadas e construídas na vigência desta Lei e que forem ocupadas sem o respectivo "habite-se" estarão sujeitas a incidência dobrada do Imposto Predial, até que sejam satisfeitas as exigências legais, sem prejuízo do disposto nos artigos 27 e 31 deste Código.

DISPOSIÇÕES TÉCNICAS

CAPÍTULO XI - DAS ABERTURAS PARA INSOLAÇÃO, ILUMINAÇÃO, VENTILAÇÃO E COMUNICAÇÃO

Art. 41 - Todo o compartimento deverá dispor de abertura comunicando diretamente com o logradouro ou espaço livre dentro do lote, para fins de iluminação e ventilação.

Parágrafo Único - Somente as exceturam dessa obrigatoriedade os corredores internos com dez (10) metros ou menos de comprimento e as caixas de escadas em edificações unifamiliares de, no máximo, dois pavimentos.

Art. 42 - Não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre a divisa do lote contíguo ou a menos de 1,50 metros da divisa.

Art. 43 - Aberturas confrontantes, ou reentrantes diferentes, não poderão ter distância entre elas menor que três (3) metros, embora estejam em uma mesma edificação.

Parágrafo Único - Nos casos de poços de ventilação, esta distância fica reduzida para 1,50 metros.

Art. 44 - Não serão consideradas como aberturas para iluminação e insolação as janelas que abrirem para terraços cobertos, alpendres e avarandados com mais de dois (2) metros de profundidade.

Art. 45 - As janelas de iluminação e ventilação deverão ter, no conjunto, para cada compartimento, a área mínima de 1/5 da área do compartimento, para salas, dormitórios, refeitórios e locais de trabalho; 1/7 da área do compartimento para cozinhas, copas, lavanderias, rouparias, banheiros, vestiários e gabinetes sanitários; 1/10 da área do compartimento para vestíbulos, corredores e caixas de escada e 1/15 da área do compartimento para adegas, depósitos e

Art. 46 - Nas aberturas de iluminação, a distância entre a parte inferior das vergas e o forro não poderá ser superior a 1/8 do pé direito.

Art. 47 - Pelo menos a metade da área das aberturas de iluminação deverá servir para ventilação.

Art. 48 - As portas internas de comunicação não poderão ter largura útil inferior a setenta (70) centímetros.

Art. 49 - Não poderá haver porta de comunicação direta entre a cozinha e dormitórios ou gabinetes sanitários.

CAPÍTULO XII - DAS ÁREAS DE INSOLAÇÃO, ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 50 - As áreas destinadas a insolação, iluminação e ventilação dos compartimentos das edificações poderão ser de três categorias: áreas abertas, áreas fechadas e poços de ventilação, devendo obedecer às normas enumeradas no presente capítulo.

Art. 51 - As áreas abertas, isto é, as que têm uma das faces abertas para um logradouro público, não poderão ter nenhuma dimensão menor que 1,50 metros, mais 1/8 da altura da edificação, contada a partir do segundo pavimento.

Art. 52 - As áreas fechadas não poderão ter nenhuma dimensão menor que dois (2) metros, mais 1/6 da altura da edificação, medida a partir do segundo piso.

Parágrafo único - As áreas fechadas não poderão ter menos de oito (8) metros quadrados, em edificações de apenas um pavimento, ou menos de dez (10) metros quadrados, para mais de um pavimento.

Art. 53 - Os poços de ventilação não poderão ter área menor que 1,50 metros quadrados nem dimensão menor que um (1) metro; devem ser revestidos internamente e visitáveis na base.

Parágrafo único - Somente poderão ser ventilados por meio de poços os gabinetes sanitários, banheiros, corredores, caixas de escada, adegas, porões e garagens, em edifícios de mais de dois (2) pavimentos.

CAPÍTULO XIII - DOS PÉS DIREITOS

Art. 54 - É exigido o pé direito mínimo de 2,60 metros para salas, dormitórios, escritórios, oficinas, locais de trabalho, refeitórios e salas de aula, até cinqüenta (50) metros quadrados.

Parágrafo único - Acima de cinqüenta metros quadrados, o pé direito mínimo deverá ser de 2,80 metros.

Art. 55 - As lojas deverão ter o pé direito mínimo de três (3) metros; quando houver galeria, o pé direito mínimo será de cinco (5) metros, sendo que a galeria não poderá ocupar mais de 50% de área da loja, nem ter pé direito menor que 2,10 metros.

Art. 56 - As cozinhas, copas, banheiros, vestiários, gabinetes sanitários, corredores e garagens deverão ter o pé direito mínimo de 2,30 metros.

Art. 57 - Quando houver vigas aparentes no forro, os pés direitos deverão ser medidos do piso até a parte inferior das mesmas.

CAPÍTULO XIV - DOS COMPARTIMENTOS

Art. 58 - Para os efeitos do presente Código, o destino dos compartimentos não será considerado apenas pela sua denominação em planta mas também pela sua finalidade lógica, decorrente de sua disposição no projeto.

Art. 59 - Os dormitórios deverão ter as dimensões mínimas de acordo com as especificações abaixo:

a) se houver apenas um dormitório, a área mínima será de doze (12) metros quadrados e a dimensão mínima de 2,50 metros;

b) se houver dois dormitórios, um deles deverá obedecer ao disposto na letra "a" e o outro deverá ter área mínima de nove (9) metros quadrados e dimensão mínima de 2,30 metros;

c) se houver três ou mais dormitórios, dois deles deverão obedecer ao disposto nas letras "a" e "b"; os outros poderão ter área mínima de cinco (5) metros quadrados e dimensão mínima de 1,80 metros;

d) se houver dependências sanitárias de serviço, pode só haver dormitório para empregada com área mínima de cinco (5) metros quadrados e dimensão mínima de 1,80 metros, tendo acesso somente pela parte de serviço;

e) nas áreas mínimas estabelecidas para dormitórios poderão ser incluídas as áreas dos armários embutidos, até um máximo de 1,50 metros quadrados.

Art. 60 - Nas casas de madeira, com área igual ou menor que sessenta (60) metros quadrados, os dormitórios deverão ter as seguintes dimensões mínimas:

a) se houver apenas um dormitório, a área mínima deverá ser de oito (8) metros quadrados e a dimensão mínima de 2,50 metros;

b) se houver mais de um, um deles deverá obedecer ao disposto na letra "a" e os seguintes deverão ter área mínima de sete

(6) metros quadrados e dimensão mínima de 2 metros.

Art. 61 - Os dormitórios de hotéis e estabelecimentos de hospedagem deverão obedecer às dimensões mínimas abaixo especificadas:

a) os dormitórios para duas pessoas deverão ter área mínima de doze (12) metros quadrados e dimensão mínima de 3 metros;

b) os dormitórios para uma pessoa deverão ter área mínima de nove (9) metros quadrados e dimensão mínima de 2,50 metros.

Art. 62 - As salas de estar, salas de jantar e compartimentos de permanência prolongada não poderão ter menos de nove (9) metros quadrados e nem dimensão menor de 2,50 metros.

Art. 63 - As cozinhas não poderão ter menos de quatro (4) metros quadrados e dimensão menor do que 2 metros.

Art. 64 - As copas não poderão ter menos de cinco (5) metros quadrados nem dimensão menor do que 2 metros.

Art. 65 - Gabinetes, ambulatórios, sanitários não poderão ter menos de nove (9) metros quadrados nem dimensão inferior a 2,30 metros.

Art. 66 - Despensas deverão ter uma área mínima de cinco(5) metros quadrados e dimensão mínima de 1,50 metros.

Art. 67 - Compartimentos para barbeiros deverão ter uma área mínima de três (3) metros quadrados e dimensão mínima de 1,50 metros.

Art. 68 - Os compartimentos sanitários que contiverem apenas o vaso sanitário e um chuveiro poderão ter uma área mínima de 1,50 metros quadrados e dimensão mínima de 90 centímetros.

Art. 69 - Em locais de uso público e em clubes, colégios, hospitais, fábricas, etc., são permitidos subcompartimentos sanitários com apenas o vaso sanitário ou apenas o chuveiro, podendo ter área mínima de um (1) metro quadrado e dimensão mínima de 90 centímetros.

Art. 70 - Os corredores deverão ter largura mínima de acordo com as especificações abaixo:

a) para uso no interior de residências: 1 metro;

b) para uso coletivo: 1,20 metros;

c) para hospitais: 2,20 metros;

d) para acesso a locais de reuniões com capacidade até 150 pessoas: 1,50 metros;

e) para acesso a locais de reuniões com capacidade maior que 150 pessoas, a soma da largura dos corredores deve corresponder a 1 centímetro por pessoa, não podendo haver corredores com largura

inferior a 1,50 metros e nos estrangulamentos em toda a extensão.

Art. 71 - As garagens particulares deverão ter uma área mínima de dez (10) metros quadrados e dimensão mínima de 2,40 metros.

Art. 72 - Na construção de garagens isoladas, não integradas em conjunto arquitetônico, deverá ser exigido um recuo mínimo de quatro (4) metros da testada do terreno.

Art. 73 - Em edifícios de apartamentos deverá existir em cada apartamento uma área de serviço destinada a tanque de lavar roupa.

CAPÍTULO XV - DAS FACHADAS

Art. 74 - As fachadas deverão apresentar bom acabamento em todas as partes visíveis dos logradouros públicos.

Art. 75 - As fachadas situadas no alinhamento não poderão ter saliências maiores que vinte (20) centímetros até a altura de 2,50 metros; também até essa altura não poderão abrir para fora portigos, persianas, gelosias ou qualquer outro tipo de vedação.

Art. 76 - Não serão permitidas marquises, galerias cobertas ou similares a menos de três (3) metros acima do nível do passeio.

Parágrafo único - Os toldos de lona ou material semelhantes, flexíveis, poderão ter uma altura mínima de 2,50 metros.

Art. 77 - Sobre os passeios não poderá haver balcões, guias, pingadeiras ou escoadouros de águas pluviais ou de águas servidas.

CAPÍTULO XVI - DAS ESTRUTURAS E DOS MATERIAIS EMPREGADOS

Art. 78 - Nas construções poderão ser empregados todos os materiais atualmente aceitos pela boa técnica de construção.

Art. 79 - As edificações que tiverem mais de quatro (4) pavimentos ou mais de onze (11) metros de altura são obrigadas a estruturas metálicas ou de concreto armado. As que tiverem mais de dois (2) pavimentos são obrigadas a escadas incombustíveis.

Art. 80 - Os materiais empregados nas aberturas das edificações deverão ser impermeáveis e incombustíveis.

Art. 81 - Nas principais ruas e logradouros da cidade, a serem fixadas em Decreto do Executivo, não será permitida a construção de casas de madeira.

Art. 82 - Nas ruas não incluídas no Decreto a que se refere o artigo anterior, poderá ser permitida a construção de casas inteira ou parcialmente de madeira, com o máximo de dois (2) pisos, desde que qualquer parede de madeira fique pelo menos dois (2) metros a

afastada de qualquer ponto das divisas e pelo menos quatro (4) metros de qualquer outra construção de madeira.

Art. 83 - As paredes dos gabinetes sanitários, banheiros, despensas e cozinhas (junto ao fogão e pias), até a altura de 1,50 metros, deverão ser revestidas de material impermeável, liso, lavável e resistente, como azulejo ou similar.

Art. 84 - Os pisos dos gabinetes sanitários, banheiros, copas, despensas e cozinhas deverão ser executados em material liso, impermeável, lavável e resistente.

CAPÍTULO XVII - DAS ESCADAS, RAMPAS DE ACESSO E ELEVADORES

Art. 85 - As escadas ou rampas para pedestres deverão ser dimensionadas do mesmo modo que os corredores, quanto à largura.

Art. 86 - As rampas de ligação entre dois pavimentos, para pedestres, não poderão ter declividade maior que 10 graus ou 17,5%.

Art. 87 - Os degraus de escadas terão uma altura máxima de 19 centímetros e uma largura mínima de 25 centímetros. Nos trechos em leque, não poderão ter menos de 8 centímetros de largura junto ao bordo interior da escada ou menos de 25 centímetros no centro do degrau. Excetuam-se desta obrigatoriedade as escadas de serviço, desde que haja uma principal dentro das exigências deste artigo.

Art. 88 - As edificações que tiverem um pavimento com o piso situado a mais de onze (11) metros acima do nível do passeio ou calçada deverão obrigatoriamente serem servidas por elevadores. Neste caso deverão ser observadas as normas recomendadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABTN.

Art. 89 - Os imóveis que tenham frentes para logradouros pavimentados são obrigados a pavimentar e a manter em bom estado os passeios à frente de seus lotes.

§ 1º - A pavimentação dos passeios será feita com o material indicado pela Prefeitura, para a respectiva rua ou quadra.

§ 2º - Para utilização de material diferente do indicado para a rua ou quadra, o interessado dependerá de autorização da Prefeitura, em despacho a requerimento.

§ 3º - A pavimentação dos passeios terá uma só largura por quadra e uma só altura, não podendo ter ressaltos ou rebaixamentos, salvo o previsto no parágrafo seguinte.

§ 4º - O rebaixamento dos passeios, para a entrada de veículos em corredores ou garagens, não poderá exceder de um terço (1/3) da largura dos passeios e constituirá o único meio de acesso

de veículos aos corredores e garagens, não sendo permitidas quaisquer outras modificações nos passeios e no leito das ruas a sargetas.

§ 3º - Os acessos para veículos que não guardarem conformidade com o disposto no parágrafo anterior deverão ser às mesmas adaptados, no prazo de três (3) anos, a contar da data da publicação desta Lei, sob pena de um acréscimo de 30% no imposto relativo ao imóvel.

Art. 90 - Os terrenos baldios situados em logradouros pavimentados devam ter, nos respectivos alinhamentos, muros de alvenaria com altura de 1,80 metros, rebocados e pintados externamente.

Art. 96 - A Prefeitura poderá, ou necessário, construir passeios ou muros, onde é determinado pelo presente Código, cobrando do proprietário as despesas, acrescidas de 30%.

CAPÍTULO XIX - DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, SANITÁRIAS E ELÉTRICAS

Art. 92 - Nenhuma construção será liberada nas zonas servidas pelas redes hidráulica e elétrica se não tiver instalações de acordo com as exigências técnicas das distribuidoras desses serviços.

Art. 93 - Em todas as construções ou reformas de construções servidas por rede hidráulica, onde não houver rede de esgoto cloacal, será exigida obrigatoriamente a colocação de uma fossa sanitária, do tipo aprovado pela Secretaria da Saúde, com as dimensões adequadas ao número de usuários.

Art. 94 - A instalação sanitária mínima exigida em uma residência é de um lavatório, um vaso sanitário, um chuveiro, uma pia de cozinha e um tanque de lavar roupa.

Art. 95 - A instalação sanitária mínima exigida para hotéis e estabelecimentos de hospedagem é de um vaso sanitário, um chuveiro e um lavatório para cada grupo de três (3) quartos e de um lavatório, em todos os quartos que não forem servidos por banheiro privado.

Art. 96 - As exigências deste Capítulo não atingem as instalações atualmente em uso, a não ser nos casos de ampliação ou reforma.

CAPÍTULO XX - DAS DEMOLIÇÕES

Art. 98 - Qualquer demolição que for executada dentro do perímetro urbano ou de expansão urbana deverá ser precedida de licença da Prefeitura.

Art. 99 - Se o prédio a demolir estiver no alinhamento ou for encostado em outro prédio ou tiver oito (8) metros ou mais de altura, será exigida a responsabilidade de um profissional habilitado.

Art. 100 - Qualquer prédio que esteja, a juízo do orgão competente, ameaçado de desabamento, será obrigatoriamente demolido, podendo a Prefeitura executar a demolição, se necessário cobrando do proprietário as despesas com acréscimo de 30%.

Art. 101 - Toda e qualquer edificação a ser construída ou demolida, situada no alinhamento predial, será obrigatoriamente protegida por tapumes que garantam a segurança de quem transita pelo logradouro.

Art. 102 - Os tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade do passeio, deixando a outra metade inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes.

Parágrafo único - Mediante despacho em requerimento, o Prefeito poderá autorizar a ocupação, pelo tapume, de 2/3 ou de todo o passeio, quando tal se fizer absolutamente necessário para a execução da obra.

Art. 103 - Os tapumes para construção de edifícios de três (3) ou mais pavimentos deverão ser protegidos externamente por tela de arame, ou proteção similar, de maneira a evitar queda de ferramentas ou materiais nos logradouros ou prédios vizinhos.

CAPÍTULO XXI - DA OCUPAÇÃO DOS LOTES

Art. 104 - Somente será permitida a edificação em lotes e terrenos que fizerem frente para logradouro público oficialmente reconhecido como tal.

Art. 105 - Nenhuma edificação poderá ser feita em terreno de menos de dez (10) metros de testada, ressalvados os casos de terrenos já existentes na data da publicação desta Lei, devidamente cadastrados na secção competente da Prefeitura.

Art. 106 - Até a implantação do Plano Diretor, caberá ao Prefeito fixar, através de Decreto ou em despacho a requerimento, os recuos das construções, a partir do alinhamento, nos logradouros em que a exigência se fizer necessária ou conveniente, e o percentual ou cota máxima de utilização dos lotes, consideradas as finalidades das construções e as características das quadras.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 107 - Para o fiel cumprimento das disposições des-

ta Lei, O Executivo Municipal poderá, se necessário, valer-se de mandado judicial por ação cominatória, de acordo com o disposto no Código do Processo Civil.

Art. 108 - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Art. 109 - Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, 30 de dezembro de 1970.

HEITOR PEDRO SELBACH
Prefeito Municipal.