



**LEI COMPLEMENTAR Nº. 044/2008**

**INSTITUI NORMAS GERAIS PARA AS  
EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO  
DO CASTELO-ES E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO CASTELO ESTADO DO ESPIRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais; Faço, saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I**

**PARTE GERAL**

**CAPÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - Qualquer construção ou reforma, de iniciativa pública ou privada somente poderá ser executada após Exame de Aprovação do Projeto e concessão de licença de construção pela Prefeitura Municipal de acordo com as exigências contidas nesta Lei e mediante responsabilidade do profissional legalmente habilitado.

**Parágrafo Único** - As construções de madeira com 80,00 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) ou menos, e que não tenham estruturas especiais, não necessitam ter responsáveis pelo projeto e execução, conforme resolução do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

**Art. 2º** - Para os efeitos desta Lei ficam dispensados de apresentação de projeto e anotação de responsabilidade técnica (ART-CREA), ficando, contudo sujeitas à concessão de licença e demais exigências desta Lei, a construção de edificações destinadas a habitações, assim como pequenas reformas, desde que apresentem as seguintes características:

- I - Área de construção inferior a 30 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);
- II. - Não determinem reconstrução ou acréscimo que ultrapasse a área de 20 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);
- III - Não possuam estruturas especiais nem exijam cálculo estrutural.



**Parágrafo Único** - Para a concessão de licença, nos casos previstos neste artigo, só serão exigidos planta de situação, croquis e cortes esquemáticos contendo dimensões e área.

**Art. 3º** - O proprietário de edificação destinada à instalação de atividades consideradas fontes de poluição, de acordo com a Lei Estadual n.º 3582/83, deverá submeter o projeto à Secretaria Estadual para Assuntos do Meio Ambiente - SEAMA, para exame prévio.

**Art. 4º** - Os projetos deverão estar de acordo com a legislação vigente sobre zoneamento e loteamento.

**Art. 5º** - Os Projetos para construções residenciais, comerciais, mistas, hospitalares e industriais, que ultrapassem a área de 750 m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados) ou 03 (três) pavimentos, deverão ser submetidos ao Corpo de Bombeiros, para exame prévio e aprovação.

## CAPÍTULO II

### DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS A PROJETAR E CONSTRUIR

**Art. 6º** - São considerados profissionais legalmente habilitados para projetar, orientar e executar obras no Município, os profissionais registrados no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA-ES e inscritos na Prefeitura Municipal.

**Art. 7º** - A responsabilidade pela elaboração dos projetos, cálculos, especificações e execução das obras é dos profissionais que os assinaram, não assumindo a Prefeitura, em consequência de aprovação, qualquer responsabilidade.

**Art. 8º** - A substituição de profissional deverá ser precedida do respectivo pedido por escrito, feito pelo proprietário e assinado pelo novo responsável técnico.

**Art. 9º** - É facultado ao proprietário da obra embargada, por motivo de suspensão de seu executante, concluí-la, desde que faça a substituição do profissional punido.



**CAPÍTULO III**  
**DAS CONDIÇÕES RELATIVAS À APRESENTAÇÃO DE PROJETOS**

**Art. 10** - Os projetos deverão ser apresentados de acordo com as normas da ABNT, ao setor competente da Prefeitura Municipal contendo os seguintes elementos:

I - Planta de situação do terreno na escala mínima de 1:500 (um para quinhentos) onde constarão:

a) a projeção da edificação ou das edificações dentro do lote e demais elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais;

b) as dimensões das divisas do lote e as dos afastamentos da edificação em relação às divisas e a outra edificação porventura existente;

c) as cotas de largura do (s) logradouro (s) e dos passeios contíguos ao lote;

d) as cotas de nível do terreno e da soleira da edificação;

e) orientação do norte magnético;

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

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

II. - Planta baixa de cada pavimento da construção na escala mínima de 1:50 (um para cinquenta), contendo:

a) as dimensões e áreas exatas de todo os compartimentos inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagens e área de estacionamento;

b) a finalidade de cada compartimento;

c) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;

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

III - Cortes transversais e longitudinais indicando a altura dos compartimentos níveis dos pavimentos, altura das janelas e peitoris e demais



elementos necessários a compreensão do projeto, na escala mínima de 1:50 (um para cinquenta);

IV - Planta de cobertura com indicação de caimentos, área coberta, na escala mínima de 1:200 (um para duzentos);

V - Elevação da fachada ou fachadas voltadas para a (s) via (s) pública (s) na escala mínima de 1:50 (um para cinquenta);

VI - Planta de detalhes, quando necessário na escala mínima de 1:25 (um para vinte cinco).

§ 1º - Haverá sempre escala gráfica, o que não dispensa a indicação de cotas.

§ 2º - No caso de reforma ou ampliação deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado de acordo com as seguintes convenções de cores:

- a) cor preta para as partes existentes a conservar;
- b) cor amarela para as partes a serem demolidas;
- c) cor vermelha para as partes novas ou acréscimos.

§ 3º. Nos casos de projetos para construção de edificação de grandes proporções, as escalas mencionadas nos itens I, II, III, IV, V e VI do presente artigo poderão ser alteradas, devendo, contudo ser consultado previamente, o setor competente da Prefeitura Municipal.

**Art. 11** - Para as construções de caráter especializado ou com área superior a 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), serão exigidos apresentação dos seguintes projetos:

I - Projeto Arquitetônico conforme especificações descritas no artigo anterior.

II - Projeto Hidro-Sanitário contendo os seguintes elementos:

- a) planta baixa de cada pavimento da construção na escala mínima de 1:50 (um para cinquenta), com indicação de pontos hidráulicos e sanitários;
- b) esquema vertical de água quente e água fria;
- c) esquema vertical de esgotamento sanitário;



d) esquemas isométricos dos compartimentos com instalação hidráulica na escala mínima de 1:25 (um para vinte e cinco);

e) detalhes para fossas sépticas, sumidouros, caixa de gordura, caixa de inspeção.

III - Projeto Elétrico contendo os seguintes elementos:

a) planta baixa de cada pavimento da construção com indicação dos diversos pontos elétricos, respectivos circuitos e quadro de distribuição geral;

b) quadro de cargas;

c) diagrama unifilar;

d) detalhes de ligação ao padrão em escala mínima de 1:25 (um para vinte e cinco).

IV - Projeto Estrutural contendo os seguintes elementos:

a) planta baixa de cada pavimento da construção, na escala mínima de 1:75 (um para setenta e cinco) com indicações para fundações pilares, vigas e demais elementos necessários à compreensão do projeto;

b) cortes longitudinais e transversais;

c) quadro de ferros;

d) planta de detalhes, na escala mínima de 1:25 (um para vinte e cinco).

**Parágrafo Único** - Consideram - se construções de caráter especializado, residências com 02 ou mais Pavimentos; hotéis e motéis; hospitais e clínicas de saúde; cinemas, auditórios e locais de reuniões; supermercados; indústrias; comércio e depósitos; e outras que por suas características se torne necessário melhor conhecimento do projeto.

**Art. 12** - Poderá, entretanto, o setor competente exigir do autor do projeto, sempre que julgar necessário, a apresentação do cálculo de resistência à estabilidade do terreno.



**CAPÍTULO IV**

**APROVAÇÃO DO PROJETO E LICENCIAMENTO DA OBRA**

**SEÇÃO I**

**DA APROVAÇÃO E LICENCIAMENTO**

**Art. 13** - Para aprovação dos projetos, o proprietário deverá apresentar à Prefeitura Municipal os seguintes documentos:

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

II - Projeto de arquitetura e demais projetos quando inseridos no Art. 11, conforme especificações do capítulo III desta Lei, apresentado (s) em 03 (três) jogos completos, assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico pela obra.

**Art. 14** - Após a aprovação do projeto e comprovado o pagamento das taxas devidas, a Prefeitura fornecerá alvará de licença de construção válida por 01 (um) ano.

§ 1º - Findo este prazo, se a obra não for iniciada o interessado deverá encaminhar a Prefeitura, novo pedido de renovação de licença.

§ 2º - Considerar-se-á iniciada a obra que estiver com as fundações concluídas.

~~Art. 15~~ - A Prefeitura terá prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de entrada do requerimento, para se pronunciar quanto ao projeto apresentado.

**Art. 16** - A aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito de propriedade do terreno.

**Art. 17** - Nenhuma obra poderá ser iniciada sem que seja expedida a respectiva licença de construção.

**Art. 18** - O alvará deverá ser fornecido ao interessado, dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da data de aprovação do projeto.



## SEÇÃO II

### DA MODIFICAÇÃO DE PROJETO APROVADO

**Art. 19** – Os pedidos de licença incidentes sobre edificações tombadas por órgãos de proteção ao patrimônio histórico e artístico ou sobre terrenos situados em áreas por estes protegidos, serão automaticamente indeferidos, se não estiverem visados e instruídos por estes órgãos.

**Art. 20** - As alterações de projetos a serem efetuadas após licenciamento da obra devem ter sua aprovação requerida previamente.

**Art. 21** - As modificações que não impliquem em aumento de área, não alterem a forma externa da edificação e nem os demais projetos, tais como o hidro-sanitário, independem de pedido de licenciamento de construção.

**Art. 22** – As modificações a que se refere o artigo anterior poderão ser executadas independentemente de aprovação prévia, durante o andamento da obra, desde que não contrariem nenhum dispositivo do presente Código.

**Parágrafo Único** - No caso previsto neste artigo, durante a execução das modificações permitidas, deverá o autor do projeto ou responsável técnico pela obra, apresentar diretamente ao setor competente, planta elucidativa, em duas vias das modificações propostas, a fim de receber o visto do mesmo, devendo ainda, antes do pedido da vistoria, apresentar o projeto modificado, em duas vias, para a sua aprovação.

## CAPÍTULO V



### DAS OBRIGAÇÕES DURANTE A EXECUÇÃO DE OBRAS

**Art. 23** - Os projetos e alvarás deverão ficar sempre na obra e serem apresentados à fiscalização toda vez que forem solicitados.

**Art. 24** - Nenhuma construção ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que seja obrigatoriamente protegida por tapumes que garantam a segurança de quem transita pelo logradouro.

**§ 1º.** - Os tapumes deverão ter altura mínima de 2,0 (dois) metros e poderão ocupar até a metade do passeio, ficando a outra metade completamente livre e desimpedida para o transeunte.



§ 2º. - Deverão ser alocadas as responsabilidades e tomadas todas as medidas para garantir a segurança dos trabalhadores, de acordo com a legislação em vigor.

**Art. 25** - Os andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio, deixando a outra inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes.

**Parágrafo Único** - Os passadiços não poderão situar-se abaixo da cota de 2,5 metros (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do logradouro fronteiro ao lote.

**Art. 26** - Não será admitida a permanência em via pública de qualquer material inerente à construção, por tempo maior que o necessário para a sua descarga e remoção.

## CAPÍTULO VI

### OBRAS PÚBLICAS

**Art. 27** - Não poderão ser executadas sem licença da Prefeitura, devendo obedecer às determinações da presente Lei, ficando, entretanto isenta de pagamento das taxas, as seguintes obras:

- I - Construção de edifícios públicos;
- II - Obras de qualquer natureza em propriedades da União ou Estado;
- III - Obras a serem realizadas por instituições oficiais ou quando para sua sede própria.

**Art. 28** - O processamento do pedido de licença para as obras públicas será feito com preferência sobre quaisquer outros processos.

**Art. 29** - O pedido de licença será feito por meio de ofício dirigido ao Prefeito pelo Órgão interessado, devendo este ofício ser acompanhado do projeto completo da obra a ser executada, nos moldes exigidos no Capítulo III.

**Parágrafo Único** - Os projetos deverão ser assinados por profissionais legalmente habilitados, sendo a assinatura seguida de indicação do cargo quando se tratar de funcionário que deva por força do mesmo, executar a obra. No caso de não ser





funcionário, o profissional responsável deverá satisfazer as disposições da presente Lei.

**Art. 30** - Os contratantes ou executantes das obras públicas estão sujeitos ao pagamento das licenças relativas ao exercício da respectiva profissão, a não ser que se trate de funcionário que deva executar as obras em função de seu cargo.

**Art. 31** - As obras pertencentes à Municipalidade ficam sujeitas à obediência das determinações da presente Lei, sejam executadas diretamente ou não.

## CAPÍTULO VII

### DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS A TERRENOS

**Art. 32** - Os terrenos não edificados localizados na zona urbana, deverão ser obrigatoriamente mantidos limpos, capinados, drenados, murados e com respectivos passeios cimentados.

**Art. 33** - A inexecução dos trabalhos de conservação referidos no Art. 32 determinará a sua execução direta pela Prefeitura, as expensas do proprietário, com acréscimo de taxa de administração de 30% (trinta por cento) sobre o valor do serviço, sem prejuízo da aplicação da multa prevista nesta Lei em seu Anexo I.

**Art. 34** - Em terrenos de declive acentuado, que por sua natureza estão sujeitos à ação erosiva das águas de chuva e pela sua localização possam ocasionar problemas à segurança de edificações próximas, bem como à limpeza e livre trânsito dos passeios e logradouros, é obrigatório o seguinte procedimento:

I - Para efetuar escavações ou remoção de terra dentro do Perímetro Urbano, o proprietário deverá obter licença, junto ao órgão competente da Prefeitura;

II - É de responsabilidade do executor da escavação acima referida, o acomodamento das terras removidas, de modo a não prejudicar terceiros ou impedir livre trânsito nos passeios e vias públicas;

III - Evitar desmoronamentos através da construção de muros de arrimo conforme exigência do Art.112 da presente Lei, e execução de outras medidas visando à necessária proteção, segundo os processos usuais de conservação do solo.



## CAPÍTULO VIII

### DAS DEMOLIÇÕES

**Art. 35** - A demolição de qualquer edificação só poderá ser executada mediante licença expedida pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

§ 1º. - O requerimento de licença para demolir deverá ser assinado pelo proprietário da edificação a ser demolida.

§ 2º. - Tratando-se de edificação, com mais de dois pavimentos ou que tenha mais de 8,00 m (oito metros) de altura, só poderá ser executada sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

**Art. 36** - A Prefeitura Municipal poderá, a juízo do setor técnico competente, obrigar a demolição de prédios que estejam ameaçados de desabamento ou de obras em situação irregular, cujos proprietários não cumpram com as determinações desta Lei.

## CAPÍTULO IX

### OBRAS PARALISADAS

**Art. 37** - No caso de se verificar a paralisação de uma construção por mais de 180 (cento e oitenta) dias, deverá ser feito o fechamento do terreno, no alinhamento do logradouro, por meio de um muro dotado de portão de entrada.

§ 1º. - Tratando-se de construção no alinhamento, um dos vãos abertos sobre o logradouro deverá ser dotado de porta, devendo todos os outros serem fechados de maneira segura e conveniente.

§ 2º. - No caso de continuar paralisada a construção depois de decorridos 180 (cento e oitenta) dias, será o local examinado pelo setor competente a fim de verificar se a construção oferece perigo à segurança pública e promover as providências que se fizerem necessárias.

**Art. 38** - Os andaimes e tapumes de uma construção paralisada por mais de 120 (cento e vinte) dias, deverão ser demolidos, desimpedindo o passeio e deixando-o em perfeitas condições de uso.

**Art. 39** - As disposições deste Capítulo serão aplicadas também às construções que já se encontrem paralisadas, na data de vigência desta Lei.



## CAPÍTULO X

### CONCLUSÃO E ACEITAÇÃO DA OBRA

**Art. 40** - A obra será considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, estando em funcionamento as instalações hidro-sanitárias, elétricas e com revestimento interno e externo (reboco).

**Art. 41** - Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja precedida a vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo "habite-se".

**Art. 42** - O proprietário deverá requerer à Prefeitura, vistoria após a conclusão da obra, no prazo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo Único** - O requerimento de vistoria deverá ser acompanhado de:

I - Chaves do prédio, quando for necessário;

II - Projeto Arquitetônico e demais Projetos quando inseridos no Art. 11 desta Lei, devidamente aprovados;

III - Visto de liberação das instalações sanitárias, fornecido pelo órgão competente;

IV - Ficha de inscrição do imóvel no setor municipal competente;

V - Visto do Corpo de Bombeiros quando a edificação tiver mais de 750,00 m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados) ou 03 (três) pavimentos.

**Art. 43** - Feita a vistoria e verificada que a obra foi feita conforme o projeto, terá a Prefeitura prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data de entrada do requerimento, para fornecer o "habite-se".

**Art. 44** - Poderá ser concedido "habite-se" parcial, à juízo do setor competente da Prefeitura Municipal.

**Parágrafo Único** - O "habite-se" parcial deverá ser concedido nos seguintes casos:

a) quando se tratar de prédio composto de parte comercial e de parte residencial e puder cada uma das partes ser utilizada independentemente da outra;

b) quando se tratar de prédio de apartamentos, em que uma parte esteja completamente concluída e pelo menos um elevador, se for o caso, esteja funcionando e possa apresentar o respectivo certificado de funcionamento;



c) quando se tratar de mais de uma construção feita independentemente, mas no mesmo lote;

d) quando se tratar de edificação em vila, estando seu acesso devidamente concluído.

## CAPÍTULO XI

### DAS PENALIDADES

**Art. 45** – As infrações às disposições desta Lei serão punidas com as seguintes penas:

I - Multa;

II - Embargo da obra;

III – Interdição do prédio ou dependência;

IV - Demolição ;

**Parágrafo Único** - A aplicação de uma das penas previstas neste artigo, não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

**Art. 46** - Verificando-se inobservância a qualquer dispositivo desta Lei, o agente fiscalizador expedirá notificação ao proprietário ou responsável técnico, para correção, no prazo de 05 (cinco) dias, contados da data de recebimento da notificação.

**Art. 47** - Na notificação deverá estar contida o tipo de irregularidade apurada e o artigo infringido.

**Art. 48** - O não cumprimento da notificação no prazo determinado, dará margens à lavratura de Auto de Infração com aplicação de multas e outras cominações previstas nesta Lei.

**Art. 49** - A Prefeitura determinará *ex-officio* 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 desvio de cursos d'água e canalização em geral, provocada por obras licenciadas;

IV - Verificada a existência de instalação de aparelhos ou maquinaria que, desprovidas de segurança ou perturbadoras do sossego da vizinhança, recomendem seu desmonte.

**Art. 50** - As vistorias serão feitas por comissão composta de 03 (três) membros, para isto expressamente designada pelo Prefeito Municipal.

§ 1º. A autoridade que constituir a comissão fixará prazo para a apresentação do Laudo.

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

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

**Art. 51** - Aprovadas as conclusões da Comissão de Vistorias, será intimado o proprietário a cumpri-las.

## SEÇÃO I

### DAS MULTAS

**Art. 52** - As multas, independentemente de outras penalidades previstas pela legislação em geral, serão aplicadas:

I - Quando o projeto apresentado estiver em evidente desacordo com o local ou forem falseadas cotas e indicação do projeto ou qualquer elemento do processo;

II - Quando as obras forem executadas em desacordo com o projeto aprovado e licenciado;

III - Quando a obra for iniciada sem projeto aprovado ou sem licença;

IV - Quando o prédio for ocupado sem que a Prefeitura tenha fornecido a respectivo "habite-se".



V - Quando decorridos 30 (trinta) dias da conclusão da obra, não for solicitada vistoria;

VI - Quando não for obedecido o embargo imposto pela autoridade competente;

VII - Quando, vencido o prazo de licenciamento, prosseguir a obra sem a necessária prorrogação do prazo.

**Art. 53** - As multas serão calculadas tomando-se como base o valor da Unidade de Referência Fiscal do Município de Conceição do Castelo - VRFMCC, conforme Anexo I parte integrante da presente Lei.

**Art. 54** - O infrator terá prazo de 30 (trinta) dias, a contar da notificação dos termos do Auto de Infração, para apresentar defesa.

§ 1º A Administração contará com 15 dias úteis para responder aos termos da defesa apresentada.

§ 2º Transcorrido o prazo de apresentação de defesa prévia a que menciona o *caput* do presente artigo e não havendo defesa prévia, o infrator terá outros 30 (trinta) dias para legalizar a obra ou sua modificação, contados após o término do prazo de defesa prévia, sob pena de ser considerado reincidente, podendo este prazo ser prorrogado por uma única vez, à requerimento do interessado.

**Art. - 55.** Na reincidência as multas serão aplicadas em dobro.

**Art. 56** - O auto de infração será lavrado em três vias, assinado pelo autuado, sendo as duas primeiras retidas pelo autuante e a última entregue ao autuado.

**Parágrafo Único** - Quando o autuado não se encontrar no local da infração ou se recusar a assinar o respectivo Auto, o autuante anotará no Auto de Infração o fato, que deverá ser firmado por 02 testemunhas.

**Art. 57** - O auto de infração deverá conter:

I - A designação do dia e lugar em que se der a infração ou em que ela foi constatada pelo autuante;

II - Fato ou ato que constitui a infração;

III - Nome e assinatura do infrator, ou denominação que o identifique, residência ou sede;



IV - Nome e assinatura do autuante e sua categoria funcional;

V - Nome, assinatura e residências das testemunhas, quando for o caso.

**Art. 58** - A última via do Auto de Infração, quando o infrator não se encontrar no local em que a mesma for constatada, deverá ser encaminhada ao responsável pela construção, sendo considerado para todos os efeitos como tendo sido o infrator certificado da mesma.

**Art. 59** - Após as providências constantes do artigo 54 da presente Lei e não havendo defesa prévia ou sendo esta indeferida e comunicada ao infrator, o setor responsável aplicará a multa, à vista do Auto de Infração lavrado pela autoridade competente, devendo o encaminhamento da multa ser feito pelo chefe do departamento respectivo, que deverá, na ocasião, calcular o valor da mesma.

**Art. 60** - Imposta a multa será dado conhecimento da mesma ao infrator, no local da infração ou em sua residência, mediante a entrega da notificação de penalidade, a qual deverá constar o despacho da autoridade competente que a aplicou.

**§ 1º.** Da data da imposição da multa terá o infrator o prazo de 15 (quinze) dias para efetuar o pagamento da multa ou interpor recurso administrativo.

**§ 2º.** Decorrido o prazo, sem interposição de recursos, ou havendo o indeferimento do recurso interposto, a multa não paga se tornará definitiva e o débito será inscrito em dívida ativa e cobrada judicial, se for necessário.

**Art. 61** - Terá o andamento susgado, o processo de construção cujos profissionais respectivos estejam em débito com o Município, por multa proveniente de infrações à presente Lei, relacionados com a obra em execução.

## SEÇÃO II

### DOS EMBARGOS

**Art. 62** - Obras em andamento, sejam elas de reparos, reconstrução, construção ou reforma, serão embargadas, sem prejuízo das multas, quando:

I - Estiverem sendo executadas sem o alvará de licenciamento nos casos em que for necessário;

II - For desrespeitado o respectivo projeto em qualquer de seus elementos essenciais;



III - Não forem observadas as condições de alinhamento ou nivelamento fornecidas pelo setor competente;

IV - Estiverem sendo executadas sem a responsabilidade de profissional habilitado matriculado na Prefeitura, quando for o caso;

V - Estiver em risco sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a execute.

**Art. 63** - O encarregado da fiscalização dará, na hipótese de ocorrência dos casos supracitados, notificação por escrito ao infrator, conforme estabelecido no art. 46, dando ciência da mesma à autoridade superior.

**Art. 64** - Transcorrido o prazo sem que o proprietário ou responsável técnico tome as providências necessárias e verificada, pela autoridade competente, a procedência da notificação, a mesma lavrará o Termo de Embargo, no qual fará constar as razões do embargo e as providências exigíveis para o prosseguimento da obra, sem prejuízo da cominação de multas, de acordo com estabelecido nos artigos anteriores.

**Art. 65** - O Termo de Embargo será apresentado ao infrator para que o assine. Não sendo localizado, será o mesmo encaminhado ao responsável pela construção, seguindo-se o processo administrativo e a ação competente de paralisação da obra.

**Art. 66** - O Embargo só será levantado após cumprimento das exigências consignadas no respectivo termo.

### SEÇÃO III

#### INTERDIÇÃO DO PRÉDIO OU DEPENDÊNCIA

**Art. 67** - Um prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado em qualquer tempo, com impedimento de suas ocupações, quando oferecer iminente perigo de caráter público, sem prejuízo das multas cabíveis.

**Art. 68** - A interdição prevista no artigo anterior será imposta por escrito, através de Termo de Interdição, após vistoria efetuada pelo órgão competente.

**Parágrafo Único** - Não atendida a interdição e não interposto recurso ou indeferido o recurso interposto, o Município tomará as providências cabíveis.





#### SEÇÃO IV DA DEMOLIÇÃO

**Art. 69** - A demolição total ou parcial do prédio ou dependência será imposta nos seguintes casos:

I - Quando a obra for clandestina, entendendo-se por tal a que for executada sem alvará da licença, ou prévia aprovação do projeto e licenciamento da construção;

II - Quando executada sem observância de alinhamento ou nivelamento fornecidos ou com desrespeito ao projeto aprovado, nos seus elementos essenciais;

III - Quando julgada com risco iminente de caráter público, e o proprietário não quiser tomar as providências que a Prefeitura determinar para a sua segurança.

**Art. 70** - A demolição não será imposta nos casos dos incisos I e II, do artigo anterior, se o proprietário submetendo à Prefeitura o projeto da construção, mostrar:

I - Que a mesma preencha os requisitos regulamentares;

II - Que, embora não o preenchendo, sejam executadas modificação que a tornem de acordo com a legislação em vigor.

#### SEÇÃO V DA DEFESA PRÉVIA E DOS RECURSOS

**Art. 71** - Caberá defesa prévia contra o Auto de Infração e notificação do Termo de Embargo, Interdição ou Demolição, que deverá ser apresentada por escrito, dentro do prazo estipulado pelo artigo 54, pelo autuado, ou seu representante legalmente constituído, acompanhada das razões e provas que as instruem e será dirigido à Secretaria de Obras e Serviços Urbanos que, julgará no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

§ 1º O fiscal responsável pela autuação é obrigado a emitir parecer no processo de defesa, justificando a ação fiscal punitiva.

§ 2º Julgada procedente a defesa, tornar-se-á nula a ação fiscal.

§ 3º Consumada a anulação da ação fiscal, o setor competente, comunicará imediatamente ao infrator, através de ofício, a decisão final sobre a defesa apresentada.



§ 4º Sendo julgada improcedente a defesa ou não sendo apresentada defesa, será aplicada a multa correspondente, notificando-se imediatamente o infrator para que se proceda ao recolhimento da importância relativa ao valor da multa, no prazo de 10(dez) dias úteis ou apresente recurso administrativo contra a notificação de aplicação da penalidade.

**Art. 72** – Das penalidades impostas nos termos desta Lei, o autuado, terá prazo de 15 (quinze) dias úteis para interpor recurso, contados do dia do recebimento do auto de infração.

**Parágrafo Único** – Considerar-se-á notificado o infrator em caso de remessa da correspondência para seu endereço público, com aviso de recebimento, ou após publicação no extrato da notificação no mural da Câmara Municipal ou da sede da prefeitura municipal ou ainda mediante publicação do extrato da notificação no Diário Oficial do Estado.

**Art. 73** - O recurso administrativo contra aplicação de penalidades na forma desta Lei, será recebido com efeito suspensivo e devolutivo.

## TÍTULO II

### PARTE ESPECIAL

#### CAPÍTULO I

#### DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS À EDIFICAÇÃO

##### SEÇÃO I

##### DAS TAXAS DE OCUPAÇÃO

**Art. 74** - Para as construções de uso exclusivamente residencial, a taxa de ocupação do terreno não poderá exceder a 60% (sessenta por cento).

**Art. 75** - Para as construções mistas, comerciais e industriais a taxa de ocupação poderá atingir até 80% (oitenta por cento), desde que outros dispositivos desta Lei sejam obedecidos.



## SEÇÃO II

### DOS ALINHAMENTOS E AFASTAMENTOS

**Art. 76** - Todas as edificações construídas ou reconstruídas dentro do perímetro urbano deverão obedecer ao alinhamento e ao afastamento obrigatório, previstos nesta Lei.

**Art. 77** - Os afastamentos mínimos previstos serão:

I - Os afastamentos frontais deverão obedecer aos seguintes critérios:

- a) 3,0 m (três metros) para edificações residenciais;
- b) Para edificações de uso comercial será obedecido afastamento frontal mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

II - Os afastamentos laterais deverão obedecer aos seguintes critérios:

- a) Para edificações de até 03 (três) pavimentos - 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros);
- b) Para edificações com gabarito (numero de andares) superior a 03 (três) pavimentos, serão acrescidos 0,50 (cinquenta centímetros) por pavimento que ultrapassar os 03 (três) pavimentos, a serem acrescidos ao limite mínimo de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros);

III - O afastamento de fundos obedecerão os seguintes critérios:

- a) Para edificações com altura entre 6,0 m (seis metros) e 12,0m (doze metros), será exigido afastamento de fundos de 2,0m (dois metros).
- b) Para edificações com altura superior a 12,00 m. (doze metros), serão acrescidos 0,20m (vinte centímetros) a cada metro de altura que ultrapasse o limite de 12,0m (doze metros), a serem acrescidos ao mínimo exigido de 2,0m (dois metros) de afastamento.

§ 1º. Quando a edificação situar-se em terreno com mais de uma testada, deverá obedecer aos respectivos afastamentos frontais.

§ 2º. Quando não existirem aberturas laterais de iluminação e ventilação, as edificações com gabarito inferior á 03 (três) pavimentos não serão obrigadas a obedecerem ao afastamento lateral.



§ 3º. Nos afastamentos maiores de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) serão admitidos estacionamento ou garagem, observando a manutenção de passeio público livre e desimpedido.

§ 4º. As edículas poderão ser construídas no fundo do lote, desde que conservem um recuo mínimo de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) do corpo da edificação principal.

§ 5º. Quando o andar térreo da edificação for utilizado para fins comerciais ou para garagens cobertas, e não existirem aberturas laterais de ventilação e iluminação, não será obrigatório o afastamento lateral neste pavimento, desde que sejam obedecidas às devidas taxas de ocupação.

§ 6º. Entende-se por afastamento, a medida entre a(s) divisa(s) do terreno e a edificação, não podendo estar incluído nesta medida o passeio público.

**Art. 78** – O alinhamento da edificação será expressamente mencionado no verso do alvará de construção, facultado a Prefeitura, no curso do andamento das obras, a verificação de sua observância.

### SEÇÃO III

#### DAS ALTURAS DOS EDIFÍCIOS (GABARITOS)

**Art. 79** – Nas edificações em geral será admitido um número máximo de 10 (dez) pavimentos acima do nível do passeio, ou seja, um andar térreo e 09 (nove) a ele sobrepostos.

§ 1º. Nos terraços cobertos só será permitido o fechamento em seu contorno de metade de seu perímetro.

§ 2º. Nos edifícios comerciais, os mezaninos não serão considerados pavimentos, obedecidos os requisitos desta Lei.

§ 3º. As garagens e os porões não serão considerados pavimentos, desde que não excedam 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) do nível médio do passeio.



#### SEÇÃO IV

#### DAS FUNDAÇÕES

**Art. 80** - As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**Parágrafo Único** - As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos, sejam totalmente independentes e situadas dentro dos limites do lote.

#### SEÇÃO V

#### DAS PAREDES E PISOS

**Art. 81** - As paredes, tanto externas como internas, quando executadas em alvenaria de tijolo comum, deverão ter espessura mínima de 10 cm (dez centímetros), sem a camada de revestimento.

**Parágrafo Único** - Quando executadas com outro tipo de material este deverá corresponder pelo menos as características físicas destas espessuras de tijolo quanto a resistência, estabilidade, impermeabilidade e isolamento térmico e acústico.

**Art. 82** - As paredes de banheiros, lavanderias e cozinhas deverão ser revestidas, no mínimo, até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de material impermeabilizante, lavável, liso e resistente.

**Art. 83** - Os pisos dos ambientes assentados diretamente sobre o solo deverão ser convenientemente embasados, compactados e impermeabilizados.

**Art. 84** - Os pisos de banheiros e cozinhas deverão ser impermeáveis e laváveis.

**Art. 85** - Os pisos de alvenaria, em pavimentos altos, não podem repousar sobre material combustível ou sujeito à putrefação.



## SEÇÃO VI

### DAS FACHADAS

**Art. 86** - É livre a composição de fachadas, excetuando-se as localizadas vizinhas às edificações tombadas, devendo neste caso, ser ouvido o órgão federal, estadual ou municipal competente.

**Parágrafo Único** - A numeração da casa deverá ser colocada em lugar visível e a altura conveniente, durante a execução da obra e após o término desta, cabendo ao proprietário a conservação da placa.

## SEÇÃO VII

### DAS ÁREAS E ABERTURAS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

**Art. 87** - Todos os compartimentos das edificações deverão dispor de abertura comunicando-se diretamente com o logradouro ou espaço livre dentro do lote, para fins de iluminação e ventilação.

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

**Art. 88** - Não poderá haver abertura em paredes levantadas sobre a divisa ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da mesma.

**Art. 89** - Aberturas para iluminação ou ventilação dos cômodos de longa permanência, confrontantes em unidades diferentes, e localizados no mesmo terreno, não poderão ter entre elas distância menor que 3,0 m (três metros), mesmo que estejam em um único edifício.

**Parágrafo Único** - São considerados de longa permanência os cômodos destinados a dormitórios, salas, comércio e atividades profissionais.

**Art. 90** - São consideradas áreas internas, os poços de iluminação, aqueles que estão situados dentro das divisões do lote ou encostadas a estas, e deverão satisfazer ao seguinte:

I - Ter área mínima de 6,0 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);

II - Permitir, que no pavimento térreo, seja inserido um círculo cujo diâmetro sejam:

a) para edifícios com até 02 (dois) pavimentos - 2,0 m (dois metros);



b) para edifícios acima de 02 (dois) pavimentos - 3,0 m (três metros).

**Parágrafo Único** - As dimensões mínimas da tabela deste artigo são válidas para altura de compartimentos (pé direito) de até 3,00 m (três metros) e quando estas alturas forem superiores a 3,00 m (três metros), para cada metro de acréscimo na altura do compartimento ou fração deste, as dimensões mínimas ali estabelecidas serão aumentadas em 10% (dez por cento).

**Art. 91** - As áreas de iluminação abertas, deverão satisfazer aos seguintes requisitos de larguras mínimas:

I - Para edifícios de até 04 (quatro) pavimentos - 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

II - Para edifícios acima de 04 (quatro) pavimentos - 2,00 m (dois metros).

**Parágrafo Único** - As reentrâncias laterais serão consideradas áreas de iluminações abertas para efeito de dimensionamento.

**Art. 92** - Os compartimentos destinados a dormitórios deverão dispor nas folhas de suas janelas ou sobre as mesmas, de aberturas (venezianas) que assegurem a renovação permanente do ar.

**Art. 93** - Nenhum compartimento poderá ter como profundidade uma distância maior que 03 (três) vezes o seu pé direito, medida a partir da abertura de iluminação e ventilação.

**Art. 94** - Nos sanitários, corredores e escadas serão admitidas iluminação e ventilação:

I - Por meio de abertura zenital, com um mínimo de 1/10 (um décimo) da área do piso, com distância máxima de 10,0 (dez metros) entre si e vedada com material translúcido.

II - Por meio de abertura vertical, com um mínimo de 1/10 (um décimo) da área do piso e com distância máxima de 10 m (dez metros) entre si, que se comunique com um poço que permita a inserção de um círculo de diâmetro mínimo de 1,0 m (um metro).