

LEI COMPLEMENTAR Nº 31, DE 15/02/2011
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 30, 10/02/2011

“INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO”

O Prefeito do Município de São Sebastião do Paraíso-MG, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu, promulgo a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS

Art. 1º - Este Código disciplina toda e qualquer obra de construção, modificação ou demolição de edificações no território do Município de São Sebastião do Paraíso, bem como, o licenciamento das obras de arquitetura e engenharia.

Art. 2º - Complementam este Código, todos os regulamentos que dispõem sobre os seguintes itens:

- I. Plano Diretor
- II. Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- III. Normas de Concessionárias de Serviços Públicos;
- IV. Outras legislações urbanísticas;
- V. Dos procedimentos administrativos;
- VI. Normas de seguranças do corpo de bombeiros militar.

Art. 3º - O Código de Obras de São Sebastião do Paraíso objetiva estabelecer padrões de qualidade dos espaços edificados que satisfaçam as condições mínimas de segurança, conforto, higiene, saúde e acessibilidade aos usuários e demais cidadãos, por meio de procedimentos administrativos e parâmetros técnicos que serão observados pela administração pública, pelos demais interessados e envolvidos no projeto, na execução de obras e na utilização das edificações.

§ 1º - É competência da Secretaria de Planejamento Urbano (SEPLAN) aprovar os projetos, licenciar e fiscalizar a execução das obras, certificar a conclusão das mesmas e aplicar as penalidades cabíveis, visando ao cumprimento da legislação vigente, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, da execução ou da utilização da obra ou da edificação concluída.

§ 2º - Os padrões de qualidade de que trata este artigo serão sempre majorados em benefício do consumidor e do usuário das edificações, sempre que possível.

§ 3º - A SEPLAN deverá, sempre que julgar necessário, convocar o Conselho Municipal de Planejamento (COMPAR) para em conjunto, opinar e esclarecer dúvidas a respeito de casos omissos deste Código e demais legislações urbanísticas.

CAPÍTULO II – DA CONCEITUAÇÃO

Art. 4º – Para os fins desta lei, ficam estabelecidos os seguintes conceitos, parte integrante desta lei:

A

ACESSO - chegada, entrada, aproximação, trânsito, passagem.

ACRÉSCIMO – aumento de uma edificação em direção horizontal ou vertical, o mesmo que ampliação.

AFASTAMENTO: distância entre duas edificações ou entre as edificações e as linhas divisórias do lote onde se situam. O afastamento é frontal, lateral ou de fundos, quando estas divisórias forem, respectivamente, a testada, os lados e os fundos do lote.

ALINHAMENTO - linha projetada e locada ou indicada que limita o lote em relação à via ou ao logradouro público.

ANDAR - qualquer pavimento acima do rés do chão.

ANDAR TÉRREO - pavimento que dá acesso direto à calçada frontal.

APARTAMENTO - habitação distinta que compreende no mínimo uma sala, um dormitório, um pavimento sanitário e de banho e uma cozinha.

ÁREA BRUTA - área resultante da soma das áreas úteis com as áreas de seções horizontais das paredes.

ÁREA BRUTA DO PAVIMENTO - Soma da área útil do pavimento com áreas de seções horizontais das paredes.

ÁREA BRUTA DA UNIDADE - Soma da área útil da unidade com as áreas das seções horizontais das paredes que separam os compartimentos.

ÁREA FECHADA - área guarnecida por paredes em todo o seu pavimento.

ÁREA LIVRE DE RECREAÇÃO - espaço geralmente descoberto destinado à utilização pública de caráter recreativo.

ÁREA LIVRE DO LOTE - espaço descoberto, livre de edificações ou construções dentro dos limites do lote.

ÁREA NÃO-EDIFICANTE - área na qual a legislação não permite construir ou edificar.

ÁREA ÚTIL - Área do piso de um compartimento.

ÁREA ÚTIL DO PAVIMENTO - soma das áreas úteis das unidades, com as áreas úteis das partes comuns em um pavimento.

ÁREA ÚTIL DA UNIDADE - soma das áreas dos compartimentos habitáveis ou da unidade.

ÁREA INSTITUCIONAL - espaço reservado do solo para a implantação e construções de equipamentos comunitários.

ÁREA COMERCIAL - espaço reservado no parcelamento do solo para a implantação de comércio local.

ARRUAMENTO - espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres.

ÁREA DE SERVIÇO - área destinada a atividades de lavagens enxuga ou depósito de roupas e ou pequenos materiais, existentes nas unidades residenciais.

AVENIDA: via de circulação de dimensões generosas, geralmente arborizadas.

B

BALANÇO - parte ou elemento da edificação que sobressai do plano da parede.

BEIRAL – aba da cobertura, avançada desta sobre o corpo da edificação.

BLOCO RESIDENCIAL - um dos blocos independentes que integram um conjunto de edifícios residenciais.

C

CADERNETA DE OBRA – instrumento para registro e controle das atividades técnicas referente ao andamento da obra.

CAIXA DE RUA - parte do logradouro destinada ao rolamento de veículos.

CALÇADA - o mesmo que passeio.

CENTRO COMERCIAL - edifício ou conjunto de edifícios, dividido em compartimentos e destinado exclusivamente a comércio.

CIRCULAÇÃO - espaços necessários à movimentação de pessoas ou veículos.

COBERTURA - teto de uma edificação.

COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO DO SOLO: é a regra do urbanismo que define a densidade de construção autorizada no interior de uma mesma zona no plano do uso do solo. Basicamente, é a superfície suscetível de ser construída.

COMPAR – Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

COMPARTIMENTO - cada uma das divisões dos pavimentos de uma edificação.

CONJUNTO RESIDENCIAL - agrupamento de habitações isoladas ou múltiplas, obedecendo a uma planificação urbanística pré-estabelecida.

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO - forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas

CORREDOR DE SERVIÇOS – faixa de terreno lindeira a vias primárias com utilização de uso do solo adequado principalmente a serviços e comércio

D

DECLIVIDADE – inclinação de rampas dada pela relação percentual entre a diferença de altura de dois pontos e sua distância horizontal, representada pela fórmula: $d = h/l \times 100$, onde d= declividade da rampa em porcentagem; h= diferença de altura de dois pontos A e B; l= distância horizontal entre os pontos A e B.

DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS - 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.

DESMEMBRAMENTO – subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

DIREITO DE PREEMPÇÃO - confere ao Poder Público Municipal, preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

DIREITO DE SUPERFÍCIE – 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.

DIVISA - linha que separa o lote das propriedades confinantes.

E

EDICOLA - casa pequena, localizada no fundo de um terreno, normalmente dispendo apenas de um dormitório, sala, banheiro e cozinha e ocasionalmente uma garagem, com uma área de serviço externa e comumente com saída independente da casa principal.

EDIFICAÇÕES – construções destinadas a abrigar qualquer atividade humana, classificadas de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comércio, serviço, institucional ou misto.

EDIFICAÇÕES CONTÍGUAS - as que apresentam uma ou mais paredes contíguas às de outra edificação.

EDIFICAÇÃO ISOLADA – construção não-contígua às divisas do lote.

EDIFICAÇÃO DE USO MISTO - edificação que abriga usos diferentes, sendo sua classificação de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comercial ou de serviços, institucional e misto. Quando um destes for uso residencial, o acesso às unidades residenciais se faz sempre por meio de circulações independentes dos demais usos.

EDIFICAÇÃO DE USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - aquela destinada ao uso residencial multifamiliar, que corresponde ao agrupamento horizontal ou vertical de duas ou mais unidades residenciais em um lote ou conjunto de lotes.

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - aquela que abriga apenas uma unidade residencial.

EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS - o mesmo que edificação multifamiliar.

EDIFÍCIO COMERCIAL - aquele destinado a lojas ou salas comerciais que exigem contato com o público, no qual unicamente as dependências do porteiro ou zelador são utilizadas para uso residencial.

EDIFÍCIO RESIDENCIAL - aquele destinado ao uso residencial.

EMBARGO - ato administrativo municipal que determina a paralisação de uma obra.

ESCRITÓRIO - Sala ou grupo de salas destinadas a atividades não diretamente orientadas para o público.

ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS - local coberto ou descoberto em um ou mais lotes destinados a estacionar veículos.

ESTABELECIMENTO DE ENSINO - edificação pública ou particular destinada à educação e ao ensino.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) - análise destinada a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades

F

FACHADA - qualquer face externa da edificação.

FACHADA PRINCIPAL – fachada voltada para o logradouro ou para o logradouro principal.

FRENTE OU TESTADA DO LOTE OU TERRENO - ver testada do lote.

FUNDO DE URBANIZAÇÃO - tem como finalidade recolher os recursos oriundos da aplicação de instrumentos como a outorga onerosa do direito de construir, para a promoção do desenvolvimento urbano.

FUNDO DO LOTE - parte do lote adjacente à divisa ou às divisas de fundos, não tendo ponto comum com a testada.

G

GABARITO - número de pavimentos permitidos ou fixados para a construção ou edificação em determinada zona.

GALERIA COMERCIAL - conjunto de lojas cujo acesso e ligação com a via pública se fazem por meio de circulação coberta.

GALPÃO - edificação destinada geralmente aos fins industriais ou comerciais e construída por cobertura e paredes ou colunas, cuja área é fechada, parcial ou totalmente, em seu perímetro.

GARAGEM - área coberta para guarda individual ou coletiva de veículos.

GLEBA - propriedade individual de área igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

GREIDE - linha gráfica que acompanha o perfil do terreno.

GRUPAMENTO DE EDIFICAÇÕES - conjunto de duas ou mais edificações em um lote.

H

HABITAÇÃO - parte de um edifício que se destina a residências.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: HIS é a habitação destinada à população com baixa renda.

HABITAÇÃO COLETIVA - aquela destinada ao uso residencial de um grupo de pessoas, normalmente não unidas por laços familiares.

HABITE-SE - documento expedido pela Prefeitura, que habilita qualquer edificação ao uso.

HOTEL - edificação de uso residencial multifamiliar transitório, servindo às pessoas ou famílias diversas, cujo acesso é controlado por serviço de portaria, dispondo de peças de utilização comum adequadas, podendo ou não servir refeições.

I

IMÓVEIS SUBUTILIZADOS - imóveis inteiramente vazios há mais de 5 (cinco) anos.

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA PROGRESSIVO NO TEMPO - aplicado em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos para que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado promova o seu adequado aproveitamento.

INDÚSTRIA INCÔMODA - aquela em que o funcionamento pode resultar em ruído, trepidação, emissão de poeiras, fumos, ou nuvens de poeira, exalação de mau cheiro, poluição de cursos hídricos, podendo constituir incômodo à vizinhança.

INDÚSTRIA POLUENTE - aquela em que o funcionamento pode resultar em prejuízo à saúde da vizinhança, causando poluição.

INDÚSTRIA PERIGOSA - aquela em que o funcionamento pode resultar em perigo de vida.

INFRAESTRUTURA URBANA: realizadas no subsolo para atender as necessidades básicas para as atividades humanas, através do espaço como: vias e estacionamentos, saneamento básico, água, eletricidade, comunicações, gás, praças, parques, limpeza pública, cemitério e outros.

INSTALAÇÃO SANITÁRIA - compartimento em qualquer tipo de edificação destinado à higiene pessoal.

L

LEVANTAMENTO DO TERRENO - determinação das dimensões e todas as outras características de um terreno, tais como sua posição, orientação e relação com os terrenos vizinhos.

LICENÇA DE CONSTRUÇÃO (o mesmo que Licenciamento de Obras) - autorização dada por autoridade competente para execução de obras.

LINDEIRO - Limítrofe.

LINHA DE FACHADA - aquela que representa a projeção horizontal do plano da fachada de uma edificação voltada para o logradouro.

LOGRADOURO PÚBLICO - toda parte da superfície do Município destinada ao trânsito, oficialmente reconhecida com designação própria.

LOJA - edificação ou parte desta destinada ao exercício de uma atividade comercial, geralmente abrindo para o exterior (lote ou logradouro) ou para uma galeria comercial.

LOTE - parcela autônoma de um loteamento ou desmembramento, cujo estado é adjacente ao logradouro público reconhecido, descrito e assinalado por título de propriedade.

LOTEAMENTO - aspecto particular de parcelamento da terra, que se caracteriza pela divisão de uma área ou terreno em porções autônomas, envolvendo obrigatoriamente abertura de logradouros públicos, sobre os quais são testadas as devidas porções, que passam, assim, a ser denominadas lotes.

LOTES SUBUTILIZADOS - lotes urbanos sem qualquer utilização; que não estejam cumprindo a função social da propriedade urbana, em acordo com o artigo 39. do Estatuto da Cidade

M

MALHA URBANA: o conjunto de elementos do quadro urbano que constitui um todo homogêneo-a situação geográfica, o sistema viário, o loteamento, a dimensão, a forma das quadras os vazios e o estilo das edificações.

MARQUISE - cobertura saliente na parte externa das edificações.

MEIO-FIO - elemento de definição e arremate entre o passeio e a pista de rolamento de um logradouro.

MODIFICAÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO - conjunto de obras que, substituindo parcial ou totalmente os elementos construtivos essenciais de uma edificação, tais como pisos, paredes, coberturas, esquadrias, escadas, elevadores e outros, modifica a forma, a área ou a altura de compartimentação.

MOTEL - edificação de uso transitório, com o abrigo de veículos, além de corresponder ao número de compartimentos para hóspedes, é contíguo a cada um deles.

MOTIVOS ARQUITETONICOS - detalhes em relevo nas fachadas das construções, servindo para efeitos decorativos, tais como: frontispícios, gárgulas, coroamentos, ornatos, etc.

N

NIVELAMENTO - regularização de terreno por desaterro das partes altas e enchimento das partes baixas. Determinação das diversas cotas e, conseqüentemente, das altitudes da linha traçada no terreno.

NÃO-EDIFICANTE - proibição de construir em determinadas áreas estabelecidas por leis, decretos ou regulamentos.

O

OFICINA - edificação destinada a conserto ou reparação de máquinas ou equipamentos.

ORÇAMENTO ANUAL: plano financeiro estratégico de uma determinada administração para um determinado exercício.

OPERAÇÃO URBANA - conjunto de intervenções e medidas, observado o interesse público, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, em áreas previamente delimitadas.

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR: direito de construir que pode ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

P

PARCELAMENTO - divisão de uma área de terreno em porções autônomas, sob a forma de desmembramento ou loteamento.

PASSEIO - faixa em geral sobrelevada, pavimentada ou não, ladeando logradouros ou circundando edificações, destinada exclusivamente ao trânsito de pedestres.

PÁTIO - área confinada e descoberta, adjacente à edificação ou circunscrita por ela.

PATAMAR - piso intermediário entre dois lances de escada.

PAVIMENTO - conjunto das áreas cobertas ou descobertas de uma edificação, situado entre o plano de um piso e do teto imediatamente superior.

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

PISO - designação genérica dos planos horizontais de uma edificação, onde se desenvolvem as diferentes atividades humanas.

PISO DRENANTE – que permite a infiltração de águas pluviais.

PISTA DE ROLAMENTO – o mesmo que caixa de rua.

PLANO PLURIANUAL- plano que estabelece as medidas, gastos e objetivos a serem seguidos pelo Executivo, no período de 4 (quatro) anos.

POÇOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO - espaços descobertos e fechados nas laterais, existentes no interior das edificações e destinadas à iluminação e ventilação dos ambientes contíguos.

POÇOS DE EXAUSTÃO - espaços descobertos e fechados nas laterais, existentes no interior das edificações e destinados exclusivamente à exaustão de sanitários.

PORÃO - compartimento situado entre o terreno e o piso de uma edificação, com o pé direito Máximo de 2,00m (Dois Metros).

POSTOS DE SERVIÇOS PARA VEÍCULOS AUTOMOTORES - locais e instalações destinados às atividades de abastecimento, lubrificação e lavagem que podem ser exercidas em conjunto ou isoladamente.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - atividades comerciais que se ocupam da prestação de serviços cotidianos por meio de oficiais como: sapateiro, barbeiro, tintureiro, vidraceiro, borracheiro e outros correlatos.

Q

QUADRA - área poligonal compreendida entre três ou mais logradouros adjacentes.

R

RAMPA DE ACESSO - caminho inclinado que substitui uma escada ou trecho em declive de acesso a determinado local.

RECUO - incorporação ao logradouro público de uma área de terreno pertencente à propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a realização de um projeto de alinhamento ou modificação de alinhamento aprovado pelo órgão competente.

RECONSTRUIR - fazer de novo, no mesmo lugar, a primitiva forma de qualquer parte ou elemento de uma construção.

REFORMA DE UMA EDIFICAÇÃO - conjunto de obras que substitui parcialmente os elementos construtivos essenciais de uma edificação, tais como pisos, coberturas, esquadrias, escadas, elevadores etc., sem modificar, entretanto, a forma, a área, ou a altura da compartimentação.

REMEMBRAMENTO - Agrupamento de lotes contíguos para a construção de unidades maiores.

S

SALA COMERCIAL - unidade de uma edificação comercial destinada a negócios ou profissões liberais que exigem contato com o público, geralmente abrindo para circulações internas desta edificação.

SOBRELOJA - parte elevada da loja caracterizada pelo piso sobreposto ao da loja e pé-direito reduzido, o mesmo que mezanino.

SUBSOLO – entende-se como subsolo, o pavimento que apresenta 100%(cem por cento) da área de piso, abaixo no mínimo, meio pé direito do nível mais alto do terreno.

T

TAPUME - Vedação provisória dos canteiros de obra visando a seu fechamento e proteção de transeuntes.

TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO-porcentagem da área do terreno ocupado pela projeção vertical da edificação.

TERRENO - propriedade particular ou publica, edificada ou não.

TESTADA DO LOTE - Linha que separa o logradouro público do lote e coincide com o alinhamento do existente ou projetado pelo órgão competente.

TOMBAMENTO: é o ato de reconhecimento do valor cultural de um bem, que o transforma em patrimônio oficial e institui regime jurídico especial de propriedade, levando-se em conta sua função social.

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR - instrumento destinado a compensar os proprietários dos imóveis considerados de interesse para preservação por seu valor histórico, cultural, arqueológico, ambiental ou destinado as implantação de programas sociais.

U

UNIDADE AUTÔNOMA - parte da edificação vinculada a uma fração de uso privado, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica ou alfabética para efeito de identificação e discriminação.

UNIDADE RESIDENCIAL - aquela constituída, no mínimo, de um compartimento habitável, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço.

USO DO SOLO - apropriação do solo, com edificações ou instalações destinadas a atividades urbanas, segundo categorias de uso residencial, comercial, de serviço, industrial e institucional.

USOS PERMITIDOS - Usos normalmente dentro de uma zona que não exigem aprovação especial por parte do órgão competente.

USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO - é o direito que um cidadão adquire, relativo à posse de um bem móvel ou imóvel, em decorrência do uso deste bem por um determinado tempo.

V

VIAS ARTERIAIS- são aquelas que fazem as ligações intra-urbanas. São vias de alta fluidez e baixa acessibilidade. São também consideradas vias arteriais aquelas que por sua importância dentro da cidade, conciliam fluidez, alta acessibilidade e integração com o solo lindeiro.

VIAS COLETORAS: são aquelas que recebem e distribuem o tráfego proveniente das vias locais e alimentam as vias locais.

VIAS EXPRESSAS: são as vias que promovem a ligação entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema viário urbano. Apresentam, normalmente, grandes comprimentos, com altos níveis de fluidez de tráfego. Possuem poucas interseções e portanto baixa acessibilidade. Podem se classificar em Primárias (auto-estradas) com tráfego direto, bloqueadas ou com interseções em níveis diferentes e Secundárias com tráfego direto, com cruzamento em nível e acessos laterais.

VIAS ESPECIAIS: são as vias de uso exclusivo para ônibus, bicicletas e pedestres.

VIAS LOCAIS: são aquelas que permitem acesso direto as diversas áreas funcionais da cidade, apresentando baixa fluidez e alta acessibilidade.

VIA SECUNDÁRIA - aquela que possibilita a circulação de veículos entre as vias locais e o acesso às vias coletoras.

VIELA – pequena rua.

VIELA SANITÁRIA – faixa não edificável utilizada para passagem de redes hidráulicas.

VÃO PRINCIPAL - aquele definido para acesso, iluminação e/ou ventilação de ambientes de permanência prolongada, tais como dormitórios, lojas e área de serviço.

VÃO SECUNDÁRIO - aquele definido para acesso, iluminação e/ou ventilação de ambientes de permanência transitória, tais como “hall”, cozinhas e banheiros.

Z

ZONA DE AMORTECIMENTO- local onde as atividades humanas estão sujeitas a normas e restrições específicas com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre a unidade

ZONA ESPECIAL ADMINISTRATIVA – área própria para edificações públicas com urbanização específica.

ZONA DE EXPANSÃO URBANA: as áreas situadas na periferia das áreas urbanas, com potencial para urbanização e definidas em Lei específicas.

ZONA HISTÓRICO-CULTURAL: locais onde são encontradas manifestações históricas e culturais que serão preservadas, estudadas, restauradas e interpretadas para o público, servindo à pesquisa, educação e uso científico.

ZONA INDUSTRIAL: área definida dentro do perímetro urbano onde podem se localizar atividades industriais que atendam a pré-requisitos urbanísticos pré-determinados.

ZONA DE INTERESSE ESPECIAL: aquelas estabelecidas por decreto e localizadas em áreas de interesse especial (proteção aos mananciais, proteção histórico-cultural, paisagístico, arqueológico, etc.) ou com características específicas de uso público (esportes, lazer, etc.).

ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - área que por seus elementos naturais merece tratamento especial com a finalidade de preservar, recuperar ou revitalizar o meio ambiente. ZONA DE PRESERVAÇÃO DA VIDA SELVAGEM: situada em área de proteção ambiental, podendo ser admitido o uso moderado e autosustentado da biota, regulado de modo a assegurar a manutenção dos ecossistemas naturais (res. CONAMA nº 10 de 14-12-86).

CAPÍTULO III – DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS

~~**Art 5º** – São considerados legalmente habilitados para projetar, calcular, orientar, fiscalizar e executar obras, os profissionais que satisfaçam às exigências regulamentadoras do exercício das profissões de Engenheiro e Arquiteto e às normas complementares do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA).~~

Art. 5º – São considerados legalmente habilitados para projetar, calcular, orientar, fiscalizar e executar obras, os profissionais que satisfaçam às exigências regulamentadoras do exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Técnico em Edificações, e às normas complementares dos respectivos Conselhos de Classe.

(Art.5º, com redação dada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

§ 1º - Caberá ao responsável técnico pelo projeto ou ao responsável técnico pela execução da obra, tratar perante a SEPLAN, dos assuntos técnicos relacionados aos projetos e às obras de sua responsabilidade, devendo atender às exigências legais para elaboração e aprovação dos projetos e para execução das obras, dentro dos prazos estipulados.

§ 2º - Cabe ao responsável a responsabilidade técnica e civil pelo projeto por ele elaborado ou pela obra por ele executada.

§ 3º – Os profissionais referidos no caput deste artigo deverão estar inscritos e em dia com as responsabilidades tributárias no município.

§ 4º – No caso de profissionais domiciliados em outro município, será admitida a apresentação da guia de recolhimento do ISSQN relativa aos serviços prestados no território municipal, contendo o período de validade da autorização para a prestação dos serviços, devidamente acompanhada do respectivo comprovante de pagamento.

(§ 4º, acrescentada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

Art. 6º - A SEPLAN deverá manter atualizado o cadastro de habilitação profissional de pessoas físicas e jurídicas que possuem atividade no município.

CAPITULO IV – DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS.

SEÇÃO I - DA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 7º - A execução das obras públicas ou privadas é condicionada à obtenção de licença outorgada pela SEPLAN, precedida da aprovação dos respectivos projetos e do pagamento das taxas e preços públicos pertinentes.

Parágrafo Único – Estão sujeitas à aprovação de projeto e/ou licenciamento as obras de:

- I. Construções;
- II. Demolições;
- III. Ampliações;
- IV. Reformas com alterações estruturais na edificação.
- V. Reformas sem acréscimo de área.

Art. 8º - A SEPLAN quando consultada, em qualquer caso, informará quais as normas a serem cumpridas para determinada construção, de acordo com a legislação urbanística do município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Art. 9º - Para a aprovação do projeto arquitetônico, o interessado deverá apresentar, no Protocolo Geral da Prefeitura, os seguintes documentos além de outros instituídos por Decreto:

~~I – três (03) cópias do projeto, sem rasuras, com selo padrão conforme modelo a ser determinado pela SEPLAN, sendo carimbadas pelo CREA, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:~~

~~I – Três (03) cópias do projeto, sem rasuras, com selo padrão conforme modelo a ser determinado pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso, sendo carimbadas pelo CREA e/ou CAU, contendo, no mínimo, os seguintes elementos: (Inc. I, com redação dada pela Lei Complementar nº 44, de 26/02/2015).~~

I – Três (03) cópias do projeto, sem rasuras, com selo padrão conforme modelo a ser determinado pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso, sendo que, para a análise inicial, poderá ser apresentada uma (01) cópia do projeto contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

(Inc. I, com redação dada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

- a) planta de situação, lote com sua orientação magnética da sua localização e dimensões em relação aos logradouros públicos e à esquina mais próxima;
- b) planta(s) baixa(s);
- c) mínimo de um (1) corte para edificações de um pavimento menores que 60,00 m² e dois (02) cortes para demais casos. Quando houver escadas um corte passando pela mesma;
- d) fachadas voltadas para os logradouros públicos;
- e) planta de cobertura, na escala mínima de 1:200;
- f) legendas e quadro com dados do projeto;
- g) planta de locação, escala mínima 1:100, com indicação de suas divisas, dimensões, construções projetadas (jardins, piscinas, caixa d'água, etc...) e/ou já existentes, bem como, todo o perímetro da edificação assim como seus afastamentos em relação ao lote;
- h) As plantas, os cortes e as fachadas devem ser feitos em escala 1:50, salvo em construções de grande porte, onde poderá ser usada a escala mais adequada, após consulta a SEPLAN.

II - Certidão Negativa de Débito Municipal (CND) do imóvel.

~~III – Cópia da escritura ou certidão do imóvel do Cartório de Registro de Imóveis, emitida com no máximo 01 (um) ano.~~

~~III – Cópia da Escritura Pública de Compra e Venda, ou da Certidão do imóvel do Cartório de Registro de Imóveis em nome do requerente, emitida com no máximo 01(um) ano, ou cópia de Contrato de Compra e Venda com firma reconhecida de ambas as partes e com averbação do mesmo à margem da matrícula do imóvel no cartório de Registro de Imóveis local. (Inc. III, com redação dada pela Lei Complementar nº 56, 09/12/2020).~~

~~III – Cópia da escritura ou certidão do imóvel do Cartório de Registro de Imóveis, emitida com no máximo 01 (um) ano.~~

III - Cópia da Certidão de matrícula do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis há no máximo 01 (um) ano, sendo que, para comprovação da posse do imóvel pelo requerente, poderá ser acompanhada de Cópia da Escritura pública de aquisição ou do Contrato de Compra e Venda do imóvel com firmas reconhecidas em cartório.

(Inc. III, com redação dada pela Lei Municipal nº 60, de 18/08/2021)

a) Para apresentação de contrato, que comprove a propriedade do imóvel, o mesmo deverá ter firma reconhecida de ambas as partes. (Inc. III, com redação dada pela Lei Complementar nº 57, de 02/06/2021).

a) Para apresentação de contrato, que comprove a propriedade do imóvel, o mesmo deverá ter firma reconhecida de ambas as partes.
(Alínea a, suprimida pela Lei Complementar nº 56, 09/12/2020).

~~IV – Uma via da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), devidamente quitada;~~

~~IV Uma via da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), devidamente quitada; inclusive com anotações de execução de obra e projetos complementares. (Inc. IV, com redação dada pela Lei Complementar nº 44, de 26/02/2015).~~

IV – Uma via da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou TRT (Termo de Responsabilidade Técnica), devidamente quitada e assinada, de autoria do projeto e execução de obra.

(Inc. IV, com redação dada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

Parágrafo único – Os processos protocolados serão analisados pelo Setor de Fiscalização de Urbanismo e pelo Departamento de Projetos, a saber:

a) Os processos protocolados com a documentação correta comprovada depois da verificação do Setor de Fiscalização de Urbanismo seguirão para o Departamento de Projetos para a análise técnica.

b) Os processos protocolados com a documentação incompleta e/ou incorreta receberão parecer do Setor de Fiscalização, onde será concedido o prazo de 20 (vinte) dias corridos para complementação e/ou correção.

c) Na complementação e/ou correção de documentos será aberto novo protocolo de apresentação de documentos que será juntado ao processo principal para tramitação em conjunto.

d) Somente seguirão para análise técnica no Departamento de Projetos os processos com documentação correta.

e) Caso seja identificado alguma irregularidade no projeto, o Departamento de Projetos concederá o prazo de 20 (vinte) dias corridos para correção dos projetos.

f) Sempre que julgar necessário, o Departamento de Projetos poderá solicitar ao Setor de Fiscalização de Urbanismo a reanálise de qualquer documento.

g) Caso seja apresentada somente 01 (uma) cópia do projeto para análise inicial, se aprovada, será a cópia retida pela Prefeitura Municipal.

(§ Único e Alíneas, acrescentada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

~~§ 1º – Cumpridas as exigências deste artigo a SEPLAN emitirá a Caderneta de obras.~~

~~§ 1º – Caso haja a impossibilidade do profissional apresentar os projetos carimbados pelo seu conselho de classe CREA e/ou CAU, este deverá apresentar os projetos complementares e suas respectivas ART's (Anotação de Responsabilidade Técnica) e/ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica). (§ 1º, com redação dada pela Lei Complementar nº 44, de 26/02/2015).~~

~~a) A Caderneta de obras é um instrumento para registro e controle das atividades referentes ao andamento de obras e será emitida e autenticada pela SEPLAN.~~

~~b) A Caderneta de Obras, juntamente com os demais documentos exigidos pela legislação municipal pertinente, deverá permanecer na obra e ser apresentada ao fiscal da SEPLAN ou do CREA, sempre que exigidos, para as respectivas anotações.~~

(§ 1º, revogada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

~~§ 2º – Os projetos complementares a serem apresentados para carimbos em seus respectivos conselhos e/ou aprovação pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso são:~~

~~a) Arquitetônico e estrutural para todos os projetos;~~

~~b) Projeto Elétrico para edificações acima de 100 m²;~~

~~c) Projeto Hidráulico para edificações acima de 250,00 m²;~~

(§ 2º, alínea a, b e c, acrescentada pela Lei Complementar nº 44, de 26/02/2015).

(§ 2º, revogada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

Art. 10 - Em todos os desenhos submetidos a SEPLAN, as cotas prevalecerão, no caso de divergência com as medidas tomadas em escala.

Art. 10-A – Nos casos em que a edificação estiver projetada sobre dois ou mais terrenos com matrículas distintas, será obrigatório a apresentação da Certidão de Registro de Imóveis (CRI) da área unificada, previamente à aprovação de novas edificações.

Parágrafo único. Para fins de regularização de edificações já existentes sobre dois ou mais terrenos com matrículas distintas, deverá ser apresentada a Certidão de Unificação dos terrenos pelo Município, conforme as normas urbanísticas vigentes, como condição para aprovação do projeto.

(Art. 10-A e § Único, acrescentada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

Art. 11 - Todo terreno que tiver área com diferença para mais ou para menos de 10% (dez por cento) em relação à área descrita na escritura, deverá ter feita sua retificação de área antes de submeter o projeto à aprovação da Prefeitura.

§ 1º - Quando a divergência em relação ao descrito na escritura, ficar no limite para mais ou para menos de 10% (dez por cento), a diferença deverá constar no quadro de áreas e a edificação deverá ser projetada dentro da área real.

§ 2º - A aceitação desta diferença pela SEPLAN não desobriga o proprietário de fazer a devida retificação de área perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 12 - As construções irregulares ou clandestinas, poderão ter sua situação regularizada perante o Município, desde que a edificação não contrarie dispositivos deste Código de Obras e outra legislação pertinente, constatado em vistoria.

§ 1º– Para regularizar a situação descrita no caput deste Artigo o proprietário deverá submeter o projeto à aprovação da SEPLAN.

SEÇÃO II – DO LICENCIAMENTO DE OBRAS

Art. 13 – Cumpridas as exigências da Seção anterior, será concedido o licenciamento da obra e expedido o respectivo Alvará de Construção pela SEPLAN, o qual deverá ser anexada à Caderneta de Obras.

§ 1º– O Alvará de Construção terá validade de 01 (um) ano, podendo ser prorrogável pelo mesmo período.

§2º - Vencido o prazo referido no parágrafo anterior, o proprietário da obra deverá solicitar novo alvará instruído com os seguintes documentos:

I.para a prorrogação de 1(um)ano:

a.Alvará anterior;

b.Comprovação de recolhimento dos tributos municipais;

c.Certidão Negativa de Débitos Municipais (CND) do imóvel.

Art. 14 – Para projetos compostos de dois ou mais blocos, o Alvará de Construção poderá ser emitido para cada bloco em separado, desde que se constituam em unidades autônomas, de funcionamento independente e estejam cumprindo as legislações pertinentes.

SEÇÃO III - DAS OBRIGAÇÕES DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 15 – O proprietário deverá manter na obra e em perfeitas condições visuais o Alvará de Construção, projetos e demais documentos relativos a regularidade da obra,quando da vistoria pela fiscalização do Município e de outros que se fizerem necessários.

~~**Art. 16** – Em toda obra deverá ser afixada, em local visível, placa identificando o(s) Responsável (is) Técnico(s) pelos projetos e ou serviços e de acordo com as exigências do CREA.~~

Art. 16 – Em toda obra deverá ser afixada, em local visível, placa identificando o(s) Responsável(is) Técnico(s) pelos projetos e/ou serviços, de acordo com as exigências dos Conselhos de Classe.

(Art. 16, com redação dada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

§ 1º - Para obras públicas, deverão ser atendidas as mesmas exigências pertinentes.

Art. 17 – O Responsável Técnico ou proprietário da obra deverá comunicar a SEPLAN, sobre a paralisação da obra quando o prazo for superior a 180 (cento e oitenta) dias.

~~§ 1º – Em caso de substituição do Responsável Técnico pela obra, a SEPLAN deverá ser comunicado imediatamente, através da apresentação do documento legal e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida pelo CREA.~~

§ 1º – Em caso de substituição do Responsável Técnico da obra, a Secretaria Municipal de Obras, Serviços Públicos e Planejamento Urbano deverá ser comunicada imediatamente, através da apresentação do documento legal e do documento comprobatório de Responsabilidade Técnica emitido pelo Conselho de Classe.

(§ 1º, com redação dada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

SEÇÃO IV - DO HABITE-SE

Art.18 - A edificação somente poderá ser habitada, ocupada ou utilizada após concessão do “Habite-se”.

§1º - Considera-se “concluída” a obra de uma edificação quando forem constatados pela SEPLAN, que o projeto aprovado foi integralmente executado e cumprido os seguintes requisitos:

I.instalações hidráulicas, elétricas, telefônicas e especiais concluídas, testadas e identificadas pelo órgão competente e em condições de funcionamento;

II.prédio devidamente numerado de acordo com Certificado de Numeração;

III.limpeza do prédio concluída;

IV.remoção de todas as instalações do canteiro de obras, entulhos e restos de materiais;

V.execução das calçadas em todas as confrontações do lote com vias públicas.

§ 2º - Será permitida ainda a concessão de “habite-se” parcial desde que a fração concluída tenha sido executada de acordo com normas e projeto(s) aprovado(s) e possa ser utilizada de forma autônoma.

~~**Art. 19** – O “Habite-se” será concedido, após o término de obra mediante a apresentação no Protocolo Geral da Prefeitura dos seguintes documentos:~~

~~I.Certificado de numeração fornecido pela SEPLAN;~~

~~II.Cópia do projeto arquitetônico aprovado previamente pela SEPLAN;~~

~~III.Comprovante de ligação de esgoto.~~

Art. 19 – O “Habite-se” será concedido após o término da obra mediante a abertura de processo de Solicitação de Habite-se junto ao Setor de Protocolo da Prefeitura com a apresentação dos seguintes documentos:

I – Cópia do projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura;

II – Certidão de Regularidade perante a Fazenda Municipal relativa ao imóvel;

III – Cópia da Certidão de matrícula do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis há no máximo 01 (um) ano, sendo que, para comprovação da posse do imóvel pelo requerente, poderá ser acompanhada de cópia da Escritura Pública de aquisição ou do Contrato de Compra e Venda do imóvel com firmas reconhecidas em cartório.

(Art. 19 e Incs., com redação dada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

IV. Certidão Negativa de Débito Municipal do imóvel;

V. Termo de conclusão da obra, contido na caderneta de obras, assinado pelo profissional responsável.

~~Parágrafo Único – Para liberação de habite-se, total ou parcial, para edificações multifamiliares, comerciais, industriais, prestação de serviços e outros não residenciais, além dos documentos acima, deverá ser apresentado projeto de prevenção e combate a incêndio e pânico aprovado pelo Corpo de Bombeiros.~~

(§ Único, revogada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

Art. 20 - A SEPLAN poderá fiscalizar uma edificação mesmo após a concessão de “habite-se”, para constatar sua conveniente conservação e utilização.

Parágrafo Único - A SEPLAN poderá também, interditar qualquer edificação sempre que suas condições de conservação e ou uso não estejam adequadas às legislações pertinentes e possam afetar a saúde ou segurança de seus ocupantes ou da população, e ou quando, após ter sido notificado, o proprietário não tiver tomado as providências exigidas para a correção dos mesmos.

Art. 21 - A forma de concessão de Alvará de Construção e de Habite-se para imóveis rurais deverá ser regulamentada em lei específica.

SEÇÃO V - DA AUTORIZAÇÃO PARA DEMOLIÇÃO OU REFORMA SEM ACRÉSCIMO DE ÁREA.

Art. 22 - No caso de demolição total ou parcial, de qualquer obra, o interessado deverá solicitar autorização da SEPLAN.

Art. 23 - A autorização para demolição ou reforma sem acréscimo de área será concedida mediante apresentação no Protocolo Geral da Prefeitura dos seguintes documentos:

I. Cópia da Certidão do Imóvel atualizada, com no máximo 01 (um) ano, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

~~II. Laudo Técnico acompanhado de ART devidamente quitada;~~

II – Laudo Técnico emitido por profissional habilitado, acompanhado de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou TRT (Termo de Responsabilidade Técnica).

(Inc. II, com redação dada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

~~Parágrafo único – No caso de imóveis tombados e/ou passíveis de tombamento, deverá ser apresentado parecer do Conselho de Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural.~~

§ 1º – No caso de imóveis tombados e/ou inventariados o projeto deverá ser submetido inicialmente ao Conselho do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural, o qual expedirá um parecer e depois o projeto deverá ser submetido à análise da Secretaria Municipal de Obras, Serviços Públicos e Planejamento Urbano.

§ 2º – A Certidão de Demolição será concedida mediante apresentação no Protocolo Geral da Prefeitura do respectivo Alvará de Demolição.

(§ 1º e 2º, com redação dada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

TÍTULO II - DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I – DA EXECUÇÃO DE OBRAS

SEÇÃO I - DO PREPARO DO TERRENO

Art. 24 - O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, respeitarão o Direito de Vizinhança, o disposto nesta Lei, na Legislação sobre Segurança e outras legislações pertinentes.

§ 1º - Nas construções ou demolições em lotes, o canteiro de obras poderá ocupar a totalidade da área do lote.

§ 2º - A SEPLAN concederá licença para utilização do passeio em casos justificáveis pelas dimensões do lote, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da largura do passeio, desde que ainda fique uma faixa livre igual ou superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Art. 25 - O canteiro de obras quando cercado por tapume, em todo o seu perímetro, a altura mínima deverá ser de 2,00m (dois metros), no caso de não haver muros divisórios, respeitando-se a altura mínima de 2,00m (dois metros).

Art. 26 - Os materiais a serem empregados na obra e o entulho dela resultante serão depositados no interior do canteiro da obra e/ou em caçambas apropriadas estacionadas na via pública de acordo com legislação vigente.

SEÇÃO II - DOS ANDAIMES, PROTEÇÃO E ESCORAMENTOS

Art. 27- Os andaimes deverão satisfazer as condições de segurança, exigidas na Legislação pertinente,

Art. 28 - Os andaimes não poderão ultrapassar os limites do canteiro da obra, salvo em construções ou reformas efetuadas nas divisas externas do lote.

Art. 29 - Nos casos mencionados no caput deste artigo, a área ocupada pelos andaimes não pode ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da largura do passeio.

Art. 30 - Os casos não enquadrados no parágrafo anterior serão analisados pelo COMPAR.

Art. 31 - Os andaimes serão retirados, quando se verificar a paralisação da obra por mais de 180 (cento e oitenta) dias, e/ou quando se verificar apresentação de risco eminente de desabamento.

Art. 32- Todas as obras de mais de 9,00m (nove metros) de altura medidos a partir do nível da rua, terão a colocação de rede protetora nas faces da construção.

Art. 33 - Ao término da obra, o proprietário deverá providenciar a remoção de tapumes, andaimes, entulho, sobras de materiais, e a limpeza da área.

SEÇÃO III - DO MOVIMENTO DE TERRAS

Art. 34 - A execução do movimento de terras obedecerá às normas técnicas brasileiras, ao disposto nesta Lei e ao direito de vizinhança.

Art. 35 - Antes do início do movimento de terras será verificada a existência de redes de equipamentos públicos urbanos ou quaisquer outros elementos que possam ser comprometidos pelos trabalhos.

Art. 36 - Na execução do movimento de terras fica obrigatório:

I-impedir que as terras alcancem a área publica,em especial as calçadas,o leito das vias e os equipamentos urbanos;

II-despejar os materiais escavados e não reutilizados em locais previamente determinados pela SEPLAN, quando em área publica;

III-adotar medidas técnicas de segurança necessárias a preservação da estabilidade e integridade das edificações,das propriedades vizinhas e da área publica.

CAPÍTULO II - DOS LOGRADOUROS PÚBLICOS

SEÇÃO I – DA EXECUÇÃO E CONSERVAÇÃO

Art. 37 - Serão executados e mantidos em perfeito estado de conservação pela Prefeitura, através de seus órgãos competentes, ou por concessão a terceiros,os seguintes equipamentos urbanos:

- I - vias de circulação;
- II - passagens de nível;
- III - estacionamentos;
- IV - meio-fios ou guias das calçadas;
- V - praças e espaços livres;
- VI - arborização;
- VII - redes de água, esgoto, energia e telefone;
- VIII - abrigo das paradas de ônibus;
- IX - caixas abaixadoras de voltagem.
- X - outros equipamentos definidos em lei especifica,

Art. 38 - É proibido abrir ou levantar o calçamento, realizar escavações ou executar obras de qualquer natureza nas vias ou outros logradouros públicos, sem prévia licença da SEPLAN.

§ 1º - Após a execução da obra, o local será recomposto no mínimo conforme o original.

§ 2º - Excetua-se do disposto no caput a execução de obras ou serviços:

I.necessários para evitar colapso em serviço público ou risco à segurança definidos em lei especifica;

II.referente à instalação domiciliar de serviço público, desde que da obra não resulte obstrução total do logradouro público.

§ 3º - A responsabilidade pela execução, reparação de eventuais danos causados ao Patrimônio Público ou bens privados é de responsabilidade dos executores da obra ou serviços , sem prejuízos das demais penalidades previstas.

§ 4º - As Concessionárias de Serviços Públicos deverão fornecer relatórios, dos serviços realizados em logradouros públicos ao órgão competente do município que realizará inspeções no locais.

Art. 39 - Em qualquer obra realizada em logradouros públicos, é obrigatória a colocação de avisos de trânsito interrompido ou perigoso, bem como sinalização luminosa ou refletiva à noite e o conjunto das leis pertinentes.

Art. 40- A remoção, poda ou abate e o plantio de qualquer árvore em logradouro público urbano somente poderá ser feita com a aprovação pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente (CODEMA), que justificará a aplicação da medida adotada.

Parágrafo Único - Qualquer vegetação na área urbana poderá ser declarada imune de corte, mediante ato do Prefeito do Município após parecer do CODEMA, por motivo de sua localização, raridade, beleza ou condição de porta-semente.

Art. 41 - Nenhum material poderá permanecer em logradouros públicos senão o tempo necessário para sua descarga e remoção, salvo quando se destinar a obras realizadas no próprio local.

Art. 42 - Não é permitida a demolição ou utilização dos logradouros públicos para fins alheios à sua finalidade sem a autorização da SEPLAN.

Art. 43 - As fachadas ou outros elementos de uma edificação, visíveis de logradouros públicos ou de outros edifícios serão convenientemente conservados e deverá ser regulamentada pela SEPLAN em lei específica tal medida.

Art. 44 - As caçambas para entulho, ou para outros materiais usados na construção, devem ficar o mais próximo possível do meio-fio e serem sinalizadas com material refletivo ou luminosos, devidamente identificados, atendendo a legislação específica.

SEÇÃO II – DA SINALIZAÇÃO E NUMERAÇÃO

Art. 45 – Compete ao proprietário do imóvel ou da obra, após solicitar ao órgão municipal competente a numeração, a sua respectiva colocação em lugar externo e visível.

Parágrafo único – O número do imóvel deverá ser fornecido pela SEPLAN.

SEÇÃO III - DOS MONUMENTOS, MASTROS, ANÚNCIOS, LETREIROS E TOLDOS

Art. 46 - Os monumentos, esculturas, fontes, placas e similares, somente poderão ser colocados ou construídos em logradouros públicos pela Prefeitura, ou mediante sua autorização.

Art. 47 - Somente será permitida a colocação de anúncios e letreiros quando submetidos à aprovação da SEPLAN, mediante requerimento acompanhado de:

- I – desenho em escala de anúncio ou letreiro, devidamente cotado;
- II – indicação dos materiais de sua confecção;
- III – indicação do sistema de iluminação quando existente;
- IV – indicação de sua localização, disposição e sistema de colocação;
- V – fotografia da fachada que receberá o letreiro.

Art. 48 – É expressamente proibida a colocação de anúncios e letreiros, quando:

- I.obstruam, interceptem ou reduzam o vão de janelas e portas;
- II.pela sua multiplicidade, disposição ou proporção possam prejudicar o aspecto ou perspectiva das fachadas;
- III.executados em material perecível.

Art. 49 - A exploração de anúncios em elementos isolados, tais como torres, relógios públicos, painéis com suportes similares, será admitida mediante permissão de uso, por ato unilateral da administração, uma vez aprovada pela SEPLAN e com anuência do COMPAR (Conselho Municipal de Planejamento).

Art. 50 – Os elementos de proteção das edificações contra a insolação, chuva e ventos (domos, toldos e brises) deverão constar no projeto de arquitetura e são parte integrantes do edifício.

Art. 51 - Os toldos de edificações comerciais deverão satisfazer as seguintes condições:

- I. serem no pavimento térreo;
- II. serem fixados à fachada ou à beirada de marquise, quando existente, e não apresentarem elementos verticais de apoio no passeio público;
- III. não possuírem elementos abaixo da cota 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), medida do passeio.
- IV. afastados no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) da guia da calçada.

Art. 52 - No caso da colocação dos elementos citados no Art.50 deste Código, o projeto devera apresentar os seguintes complementos e indicativos:

- I – desenhos, com elevação e corte, em escala e devidamente cotados;
- II - fachada após a colocação do elemento,
- III – especificação do material empregado;

SEÇÃO IV - DAS CALÇADAS/ PASSEIOS

Art. 53 - O proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor, a qualquer título, de imóveis situado na zona urbana do Município, em logradouro pavimentado ou dotado de meio-fio, é obrigado a manter ou executar passeio pavimentado;

Art. 54 - As dimensões, as declividades e as características a serem observadas para a construção, conservação e manutenção do passeio observarão as seguintes regras além de outras definidas em leis específicas.

I.a construção de passeio observará o greide da rua sendo vedado a existência de degrau,

II.a acessibilidade e o trânsito da pessoa portadora de deficiência física e/ou com mobilidade reduzida, serão garantidos, definindo-se condições próprias para tanto;

III.os passeios deverão apresentar uma declividade mínima de 2% (dois por cento) do alinhamento ao meio-fio, para escoamento das águas pluviais, além de pavimentação que não produza escorregamentos;

IV.O escoamento das águas pluviais das edificações, ou de lotes confrontantes, somente serão executados através de canalizações embutidas nos passeios e lançado nas sarjetas;

V.O revestimento do passeio deverá ser de material antiderrapante, resistente e capaz de garantir a formação de uma superfície contínua, sem ressalto, degrau ou depressão;

VI.As rampas destinadas à entrada dos veículos não poderão ultrapassar a 0,50m (cinquenta centímetros) de comprimento apartir do meio fio sobre a calçada. É proibido a execução de rampas sobre a sarjeta junto ao meio fio.

VII.a pavimentação dos passeios não poderá apresentar degraus ou outras saliências que impeçam ou coloquem em risco a locomoção de pedestres.

§ 1º - Para a construção de acesso de veículo poderão ser admitidos parâmetros diferentes dos definidos neste artigo ou no seu regulamento, devendo, para tanto, ser apresentado projeto específico, que será avaliado e, aprovado pelo Departamento de Transito.

§ 2º - Em lotes em que houver desníveis para as laterais superiores à 20%, apresentar corte e vista frontal da calçada e da rampa de acesso à garagem junto ao projeto apresentado para aprovação, escala mínima 1:100, cotas e porcentagem de desnível.

Art. 55 - No caso de realização de obra, o responsável por danos ao passeio deverá restaurá-lo imediatamente após o término da obra,adequando-o as normas deste Código e outras exigências pertinentes da legislação cabível.

Art. 56- Não será fornecido “Habite-se” a nenhuma construção sem que, antes, seja atendido o disposto nesta Lei.

TÍTULO III - NORMAS RELATIVAS A ELEMENTOS DAS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I - DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

SEÇÃO I - DAS FUNDAÇÕES

Art. 57 - No caso de construções sobre fundações profundas, estas deverão ser afastadas, no mínimo 0,50 m (cinquenta centímetros) das divisas, medida da sua face externa.

SEÇÃO II - DAS PAREDES E DOS TETOS

Art. 58 - Nas cozinhas, banheiros, toaletes e sanitários, o revestimento das paredes, em toda altura e largura, bem como dos pisos, será de material impermeável e lavável, salvo em edificações de interesse social onde o revestimento impermeável das paredes terá a altura mínima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros).

SEÇÃO III - DAS MARQUISES E SALIÊNCIAS

Art. 59 - Nas construções feitas no alinhamento de logradouros públicos, as águas pluviais dos telhados e marquises serão canalizadas e ligadas às sarjetas.

Art. 60 - As projeções dos beirais de cobertura só poderão avançar sobre as faixas dos afastamentos obrigatórios em 50% (cinquenta por cento) de sua largura.

Art. 61 - Em construções já existentes no alinhamento, as construções de marquises ou qualquer avanço sobre a calçada deverá ter emitido Parecer conjunto da SEPLAN e COMPAR.

Art. 61-A – Marquises em muro de divisa frontal ou as lajes técnicas para fins de implantação de “hall de acesso” ao imóvel serão admitidas avançando sob o recuo frontal, desde que:

a) Não constituam área de piso;

b) A projeção dos elementos apontados neste artigo sobre o piso será de no máximo 0,80 m (oitenta centímetros) da linha de divisa do lote sobre o recuo;

c) A área coberta gerada por esta projeção não deverá ser computada no quadro de áreas da edificação como área construída, não sendo prerrogativa, portanto, para considerá-la como edificação sem recuo frontal.

(Art. 61-A, acrescentada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

CAPÍTULO II - DOS COMPARTIMENTOS

SEÇÃO I - DA CLASSIFICAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

Art. 62 - Os compartimentos são classificados em:

- I - compartimentos de permanência prolongada;
- II - compartimentos de utilização transitória;
- III - compartimentos de utilização especial.

Art. 63 - Os compartimentos ou ambientes de permanência prolongada são aqueles utilizados para, pelo menos uma das funções:

- I. salas de estar, jantar, estudos e similares;
- II. dormitórios;
- III. cozinhas;
- IV. copa;
- V. lojas;
- VI. escritórios;
- VII. consultórios e outros similares.

Art. 64 - Os compartimentos ou ambientes de utilização transitória são aqueles utilizados para, pelo menos uma das seguintes funções:

- I. banheiros;
- II. vestíbulos;
- III. corredores e passagens;
- IV. halls;
- V. closets;
- VI. caixa de escada;
- VII. garagem;
- VIII. despensa;
- IX. copa/cozinha de loja e/ou escritório;
- X. lavabos;
- XI. w.c. e sanitários;
- XII. área de serviço;
- XIII. cristaleirias;
- XIV. rouparias;
- XV. depósitos e outros similares.

Art. 65 - Os compartimentos ou ambientes de utilização especial são aqueles que, pela sua destinação específica, não se enquadram nos dois anteriores, tais como:

- I - Oficinas;
- II - Laboratórios;
- III - Salas de cirurgias;
- IV - Cinemas, auditórios, teatros e casas de espetáculos;
- V - Lojas de galerias (superior a 6 unidades) comerciais ou shoppings;
- VI - Salas de centrais de computação;
- VII - Dependências específicas de estabelecimentos de saúde;
- VIII - Outros similares estabelecidos em lei.

SEÇÃO II - DAS DIMENSÕES MÍNIMAS

Art. 66 - Os compartimentos de permanência prolongada terão área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados) e forma tal que permita a inscrição de um círculo de, no mínimo, 2,00 m (dois metros) de diâmetro.

Art. 66A - Em se tratando de edificações de habitação de interesse social, as áreas destinadas à cozinhas/copas terão área mínima de 4,50 M², e forma tal que permita a inscrição de um círculo de, no mínimo, 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de diâmetro. *(Art. 66A, acrescentada pela Lei Complementar Nº 39 de 10/08/2012).*

Art. 66B - Em se tratando de edificações de habitação de interesse social, as áreas destinadas à permanência prolongada, exceto a área descrita no artigo anterior, terão área mínima de 5,00 m², e forma tal que permita a inscrição de um círculo de, no mínimo, 2,00 m (dois metros) de diâmetro. *(Art. 66B, acrescentada pela Lei Complementar Nº 39 de 10/08/2012).*

Art. 67 - Os compartimentos de utilização transitória terão área mínima de 1,50 m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados) e forma tal que permita a inscrição de um círculo de, no mínimo, 0,90 m (noventa centímetros) de diâmetro.

Art. 68 - Os compartimentos de utilização especial terão área mínima e características de iluminação, ventilação e pés direitos adequadas à sua função específica, garantindo condições de segurança e habitabilidade, quando exigirem a permanência das pessoas.

SEÇÃO III - DOS PÉ-DIREITOS

Art. 69 - Os pés direitos dos compartimentos obedecerão às dimensões mínimas constantes da Tabela 1.

TABELA 1
Pés Direitos Mínimos dos compartimentos
(Pé Direito – do Piso ao Teto)

Destinação do compartimento	Uso	Pé-direito mínimo (m)
Residencial e serviços Comercial	Prolongado	2,60
	Transitório	2,40
Comercial acima de 50,00 m²	Prolongado – 1º Pavimento	3,50
	Prolongado – Demais Pavimento	3,00
	Transitório	2,40

Art. 70 - As garagens terão pé-direito útil de, no mínimo, 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) e sistema de ventilação permanente.

SEÇÃO IV - DAS CONDIÇÕES DE ILUMINAÇÃO, VENTILAÇÃO E INSOLAÇÃO

Art. 71 - Os compartimentos deverão dispor de vãos de iluminação e ventilação direta e natural.

~~§ 1º - Consideram-se vãos de iluminação e ventilação direta e natural as aberturas comunicando diretamente com o logradouro ou área livre dentro do lote.~~

§ 1º - Consideram-se vãos de iluminação e ventilação direta e natural as aberturas comunicando diretamente com o logradouro, varandas abertas, sacadas, garagens abertas ou área livre dentro do lote.

(§ 1º, com redação dada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

§ 2º - Serão dispensados de ventilação e iluminação direta e natural:

I - corredores com comprimento inferior a 15,00 m (quinze metros);

II- banheiros ou instalações sanitárias de edifícios não residenciais, providos de ventilação natural assegurada por poços ou dutos com ventilação forçada;

III- compartimentos que, pela sua utilização, justifiquem a ausência de iluminação natural, tais como, cinemas, teatros, auditórios, laboratórios fotográficos, estúdios, lavabos, closets, e outros de uso similar ou atividades específicas a serem comprovadas, lojas de galerias comerciais acima de 6 (seis) unidades ou shopping, ou atividades específicas devidamente comprovadas desde que disponham de ventilação mecânica e/ou ar condicionado.

§ 3º - Para as edificações residenciais, a profundidade máxima, para os compartimentos de permanência prolongada, será de 3 (três) vezes a altura do seu pé-direito.

~~§ 4º - Serão dispensados de ventilação e iluminação direta, os banheiros, e cozinhas, lavabos, almoxarifados e depósitos desde que sejam ventilados e iluminados através de áreas de serviço, garagem, varandas, sacadas e circulações externas, iluminados direta e naturalmente.~~

(§ 4º, revogada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

Art. 72 - Os vãos de iluminação e ventilação terão área superior a 1/6 (um sexto) da área do piso dos compartimentos de permanência prolongada, e de 1/8 (um oitavo) da área do piso, no caso de compartimentos de utilização transitória. Os vãos de iluminação/ventilação poderão ser: aberturas e zenitais (domos, sheds, clarabóias, cúpulas, coberturas translúcidas, e afins.).

§ 1º - Será admitida uma tolerância, no cálculo das áreas dos vãos de iluminação e ventilação no máximo 10% (dez por cento) para menos da área do vão.

§ 2º - Será considerado um mínimo de 40% (quarenta por cento) do vão de abertura, livre para a área necessária à ventilação.

Art. 73 - Os poços de iluminação terão as dimensões mínimas previstas na Tabela 2.

TABELA 2
Dimensões Mínimas dos Poços de Iluminação

Nº de pavimentos	Tipo de compartimento	Área mínima (m²)	Dimensão mínima (m)
Até 3 pavimentos	Permanência prolongada	4,5	1,50
	Permanência transitória	2,25	1,50
4 ou mais pavimentos	Permanência prolongada	12,00	3,00
	Permanência transitória	8,00	2,00

Art. 74 - Os poços de ventilação terão uma das dimensões de no mínimo 0,60 m (sessenta centímetros), sendo a outra igual à menor dimensão do compartimento a que servem.

Art. 75 - Em qualquer caso de ventilação mecânica ou de ar condicionado será obrigatória a apresentação do projeto por profissional especializado, acompanhado do memorial descritivo, contendo a especificação do equipamento os dados e os cálculos necessários.

Art. 76- Nos compartimentos sanitários providos de aquecedor a gás, carvão ou similar, será assegurada a ventilação por meio de aberturas próximas ao piso e ao teto, atendendo as normas e as especificações dos fabricantes.

Art. 77 - Os compartimentos sanitários não terão aberturas diretas para cozinhas ou para qualquer cômodo onde se desenvolvem processos de preparo e manipulação de medicamentos e de produtos alimentícios.

SEÇÃO V - DA TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO

Art. 78 - A taxa de permeabilização (TP) destina-se a prover à cobertura de solo do terreno com vegetação ou piso drenante, propiciando alívio para o sistema público de drenagem urbana. Na hipótese de utilização de piso drenante, apenas sua área efetivamente vazada será considerada como livre de pavimentação (área permeável).

Parágrafo Único - A TP representará um percentual da área de cada terreno e terá um valor adequado para cada Zona, conforme o disposto na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo integrante do Plano Diretor.

SEÇÃO VI - DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 79 - O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o valor numérico que multiplicado pela área do lote determina a área total máxima da edificação.

Parágrafo Único - O “CA” terá um valor numérico adequado para cada zona, conforme legislação que verse sobre zoneamento urbano.

SEÇÃO VII - DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 80 - A Taxa de Ocupação (TO) é o percentual da área do lote que pode ser ocupada por construção.

§ 1º - Não são computados para o cálculo da taxa de ocupação: pergolados, beirais, marquises, caramanchões e sacadas.

§ 2º - A TO terá um valor percentual adequado para cada zona, conforme legislação que verse sobre zoneamento urbano.

§ 3º - Nas construções e edificações existentes até a entrada em vigor dessa Lei e que possuam taxa de ocupação igual ou superior ao máximo permitido para sua respectiva zona, será permitido um acréscimo de até 5% (cinco por cento) em relação à área construída já existente

SEÇÃO VIII - DOS AFASTAMENTOS

Art. 81- Os afastamentos frontais mínimos estabelecidos para as construções no município, serão de:

§ 1º - Em lotes de esquina e cujas construções tenham até 3 (três) pavimentos o recuo frontal será de 3,00m (três metros) para uma via e de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para a outra via. Em lotes de esquina, com construções que tenham mais de 3 (três) pavimentos, os recuos deverão obedecer ao disposto no Art. 82 deste Código.

Art. 81-A – *Fica reconhecido o direito adquirido de regularizar às edificações que não possuam recuos, ou que possuam recuos inferiores, localizadas em áreas urbanas, independentemente de sua destinação (residencial, comercial ou industrial).*

§ 1º – *Para a validação desse direito, é necessário comprovação mediante apresentação de laudo técnico elaborado por profissional habilitado, com a devida apresentação de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou TRT (Termo de Responsabilidade Técnica), acompanhado de Imagem de satélite, incluindo as dos aplicativos Google Maps, Google Earth ou similares.*

§ 2º – *A análise do laudo técnico deverá ser realizada por profissional habilitado da Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso durante a fase de aprovação ou regularização do projeto referente às edificações que não possuam recuos, ou que possuam recuos inferiores aos estabelecidos nesta legislação, desde que essas construções tenham sido consolidadas antes da vigência do Plano Diretor Municipal e da Lei Complementar nº 002/2003, de 26 de dezembro de 2003.*

(Art. 81-A e §§, acrescentada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

Art. 82 - Nas construções, os afastamentos mínimos, frontais, laterais e de fundos, serão os seguintes:

I - Edificações com 01 a 03 pavimentos:

Frontal 3,00m

Laterais 1.50m

Fundos 1,50m

II - Edificações com 04 a 06 pavimentos:

Frontal 3,50m.

Laterais 2,50m.

Fundos 2,50m.

III - Edificações com 07 a 08 pavimentos:

Frontal 4,00m.

Laterais 3,00m.

Fundos 3,00m.

IV - Edificações com 09 a 12 pavimentos:

Frontal 4,50m.

Laterais 3,50m.

Fundos 3,50m.

V - Edificações com 13 a 18 pavimentos:

Frontais 5,00m.

Laterais 4,00m.

Fundos 4,00m.

VI - Edificações acima de 18 pavimentos acrescer 0,50m (cinquenta centímetros) de afastamento por cada 02 (Dois) pavimentos.

VII - Em construções com o objetivo de reforma e/ou ampliação, os afastamentos frontais, laterais, e de fundos seguem os afastamentos das edificações existentes. Sendo realizadas novas aberturas laterais ou nos fundos, o recuo deve ser realizado conforme este artigo. Havendo ampliação com acréscimo de pavimentos, a partir do quarto pavimento, inclusive, os mesmos devem seguir os afastamentos previstos neste Código. Em terrenos com duas ou mais testadas, a ampliação segue os afastamentos existentes em todas as testadas, com ou sem novas aberturas.

VIII - Será permitida a construção de edícula nos fundos de terrenos. A edícula poderá ser construída na divisa lateral direita, lateral esquerda e na divisa de fundo dos terrenos de meio de quadra; e em terrenos de esquina, a edícula poderá ser construída na divisa de uma lateral e na divisa de fundo, desde que a lateral que fizer face para uma rua esteja a pelo menos 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de afastamento. A distância entre a edícula e a construção principal deverá ser de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º - Para efeito da aplicação de afastamentos, os lotes com mais de uma testada voltada para logradouros públicos terá, somente na testada principal, o afastamento frontal conforme disposto neste artigo. As outras testadas serão consideradas como fundos ou laterais.

§ 2º - Para lotes de meio de quadra e com duas testadas, a testada considerada como fundos, poderá ter edificação de edícula de altura igual ou inferior a um pavimento residencial de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) mais seu respectivo telhado, obedecendo ao maior afastamento das edificações dos lotes lindeiros e caso não haja edificações existentes, o afastamento mínimo será de 3,0m (Três metros).

§ 3º - Para possível desmembramento, as edificações remanescentes deverão obedecer aos afastamentos mínimos conforme Seção VIII - Dos Afastamentos.

§ 4º - Em terrenos curvos com duas ou mais testadas voltadas para logradouros públicos, a testada curva, quando for considerada frontal, deverá obedecer ao seguinte critério: Ter, no mínimo, 1/3 da soma do perímetro das testadas voltadas para logradouros públicos e obedecer o recuo conforme Seção VIII - Dos Afastamentos

§ 5º - Em terrenos com duas ou mais testadas, a escolha da frente do terreno seguirá a frente estipulada no projeto arquitetônico, devendo ser regularizada a escritura no ato da averbação do imóvel.

§ 6º - Só serão permitidos avanços máximo de cinquenta por cento, em relação ao afastamento frontais, laterais e de fundos, desde que:

I - estejam, no mínimo, 2,20m (dois metros e vinte centímetros) acima de qualquer ponto do solo;

II - formem molduras ou motivos arquitetônicos e não poderão avançar mais do que 0,20m (vinte centímetros), sobre a calçada, quando a edificação ou muro frontal estiver no alinhamento.

III - formem sacadas, desde que a área de piso da sacada não constitua área de cobertura, do pavimento térreo, mantendo afastamento mínimo lateral de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cada lado externo da divisa do lote.

§ 7º - Será permitida a construção de marquises de acordo com este Código, desde que obedecida a seção III – Das marquises e saliência.

§ 8º - Ao longo das redes adutoras de águas, redes de escoamento de esgoto e/ou águas pluviais urbanas, as faixas de vielas sanitárias, serão de no mínimo 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) para cada lado externo da borda da tubulação.

Art. 83 - O COMPAR em conjunto com a SEPLAN emitirá parecer para que edificações a partir do 3º pavimento, em lotes de meio de quadras, possam ser construídos junto à divisa do fundo e laterais desde que obedeçam aos afastamentos mínimos exigidos no artigo anterior, caso haja aberturas.

Art. 84- Para a Zona Industrial – ZI – os afastamentos frontais mínimos serão de 5,00m (cinco metros) e os afastamentos laterais e de fundos serão de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), salvo quando normas técnicas ou legislação especial exigirem, para cada tipo de indústria, maiores dimensões.

Art. 85 - Em lotes com mais de uma edificação independentes e isoladas a distancia mínima entre as edificações será de 3,00m (três metros).

Parágrafo Único - O acesso à edificação dos fundos, quando feito por meio de passagem lateral deverá ser descoberta, com a largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

SEÇÃO IX – DOS GABARITOS, ESTACIONAMENTOS E SUBSOLOS

DOS GABARITOS

Art. 86- Não há gabarito máximo para edificações.

§ 1º - Será permitida a ocupação do terraço acima do ultimo pavimento, desde que respeitados algum critérios:

- a) Não serão unidades autônomas
- b) Poderão ser cobertos, desde que recuados 3,00 metros (Três Metros), do avanço frontal maximo da edificação.
- c) Poderão ter área coberta, ocupando ate o maximo de 50% (cinquenta por cento) da área da ultima laje.

§ 2º - A área de um pavimento, quando sua ocupação for inferior ou igual a 50% (cincoenta por cento) da área do piso, que e o caso de “ mezzanino “ , em construções residenciais, este não contara para o gabarito da edificação.

DOS ESTACIONAMENTOS

Art. 87 - As novas construções deverão prover vagas de estacionamento dentro do terreno.

Art. 88 – No caso de imóveis para comércio de veículos automotores, poderá haver taxa de ocupação de ate 80% (oitenta por cento) do terreno, devendo-se conservar a taxa de área permeável exigida na respectiva zona.

§ 1º - A cobertura frontal poderá utilizar no máximo, metade da Taxa de Ocupação, e somente para abrigo de veículos.

§ 2º - Nos casos de utilização da área frontal para edificações, deverão ser obedecidos os recuos e afastamentos estabelecidos neste Código.

Art. 89 - As novas edificações, sejam unifamiliares, multifamiliares, comerciais, de uso misto, industriais e outras, garantirão vagas autônomas nos seus lotes, para estacionamento de veículos, nas seguintes condições mínimas:

I - unidades de uso residencial:

a) unifamiliares:

- 1) 1 (uma) vaga por residência com até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);
- 2) 2 (duas)vagas para residências acima de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);

~~b) multifamiliares:~~

~~1) 1 (uma) vaga para apartamentos com menos de 4 (quatro) dormitórios e 2 (duas) vagas para cada apartamento de 04 ou mais dormitórios.~~

~~1) 1 (uma) vaga para apartamentos com menos de 2 (dois) dormitórios e 2 (duas) vagas para cada apartamento de 02 ou mais dormitórios. (Alínea b, “1”, com redação dada pela Lei Complementar nº 63, de 02/02/2022).~~

b) multifamiliares:

- 1) No mínimo 1 (uma) vaga de garagem para unidades habitacionais com até 2 (dois) dormitórios e 2 (duas) vagas de garagem para unidades habitacionais acima de 2 (dois) dormitórios.

(b), acrescentada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

II -) unidades comerciais ou similares: 01 vaga para cada 150,00 m² de área edificada bruta ou fração.

III -) unidades destinadas a hotéis e similares: 01 vaga para cada apartamento, dormitório ou quarto.

IV -) construções com grande afluência de público, tais como cinemas, casas de espetáculo, clubes, praças esportivas, salões de festas, centros de eventos, restaurantes, unidades de ensinos, academias de ginástica, igrejas, templos ou similares, terão suas vagas determinadas, proporcionais à capacidade do recinto, partindo inicialmente da taxa de 01 vaga para cada 20 pessoas, ou taxa superior a esta, de acordo com o uso previsto para o imóvel;

V- unidades hospitalares: 01 (uma) vaga para cada 03 (três) leitos hospitalares;

VI- unidades industriais: 01 (uma) vaga para cada 300,00m² (trezentos metros quadrados) de área edificada bruta.

Parágrafo Único: serão considerados 20,00m² (vinte metros quadrados) por vaga, considerando-se as áreas para manobra e estacionamento, e a largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), com tolerância de 5% em garagens fechadas.

Para vagas que tenham acesso direto para a via pública serão considerados 12,50 m² (doze metros e cinquenta centímetros quadrados) com a largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros). Obrigatoriamente o projeto para garagens fechadas deverá, proporcionar boas condições de circulação e manobras.

DOS SUB-SOLOS

Art. 90 - Entende-se como subsolo o pavimento que apresenta 100% (cem por cento) da área de piso, abaixo no mínimo, meio pé direito do nível mais alto do terreno.

Art. 91- Será permitida a construção de até 3 (três) pavimentos de subsolo, desde que utilizados unicamente para estacionamentos, lazer e/ou depósitos.

§ 1º - As construções de subsolo, poderão ocupar até 90% (noventa por cento) da área do terreno, sendo dispensados dos afastamentos laterais desde que não possuam aberturas, devendo respeitar a Taxa de Permeabilização exigidas para a dimensão de seu lote.

§ 2º – As construções do subsolo não serão consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento.

§ 3º – Para a utilização do subsolo para outras finalidades, observar os Art. 82 e 83 deste Código, e Taxa de Ocupação Máxima destinada para a respectiva Zona.

CAPÍTULO III - DA CIRCULAÇÃO E ACESSIBILIDADE

SEÇÃO I - DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA CIRCULAÇÃO

Art. 92 - As passagens ou corredores terão largura suficiente para o escoamento dos compartimentos ou setores da edificação a que dão acesso.

§ 1º - Quando de uso privativo, a largura mínima dos corredores será de 0,90 m (noventa centímetros).

§ 2º - Quando de uso comum ou coletivo, a largura mínima será de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

§ 3º - Para as passagens ou corredores de uso comum ou coletivo, com extensão superior a 15,00 m (quinze metros), a largura mínima exigida para escoamento será acrescida, no mínimo, de 0,10 m (dez centímetros) por metro de comprimento excedente, ou, quando normas técnicas e/ou legislação especial permitir outras dimensões.

SEÇÃO II - DAS ESCADAS E RAMPAS

Art. 93 - As larguras mínimas permitidas para escadas são as seguintes:

I. Em habitações, unifamiliares 1,00 m (um metro) de largura, observando o raio mínimo de 0,60 m (sessenta centímetros) em relação a seu eixo, quando se tratar de escadas circulares;

II. Em edifícios que haja acesso de público ou multifamiliares, 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura, observado o raio mínimo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

§ 1º – Nas lojas serão admitidas escadas circulares com 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de diâmetro, desde que, sirvam somente a depósito, almoxarifados e similares, não sendo utilizados pelo público.

§ 2º - As escadas retas ou circulares terão obrigatoriamente patamares espaçados no máximo 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) de altura um do outro,

§ 3º - As escadas ou rampas que vençam alturas superiores a 1,00 m (um metro) deverão ser protegidas por guarda-corpo ou parede.

§ 4º - As escadas ou rampas de edifícios de mais de dois pavimentos serão construídas de material incombustível.

Art. 94– A altura mínima de passagem de uma pessoa sob qualquer elemento da construção, quando se usa a escada, será de 2,20 (dois metros e vinte centímetros).

Art. 95 - A altura máxima permitida para os espelhos dos degraus em escadas de uso público é de 0,18 m (dezoito centímetros).

Parágrafo Único – A dimensão mínima do piso, deverá ser de 27cm (vinte e sete centímetros), considerando pingadeira quando existente.

Art. 96- No caso de degraus em leque em escadas de lances retos aplicam-se as normas relativas a escadas circulares.

Parágrafo Único – É proibido escadas tipo leque para edifícios multifamiliares.

Art. 97 - A largura mínima para rampas é de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), observado o raio mínimo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) em relação ao seu eixo, quando se tratar de rampas curvas ou circulares e sua inclinação máxima será de 12% (doze por cento).

Parágrafo único - Os patamares das rampas serão dispostos de forma a atender a NBR 9050/94 que regula as condições de acessibilidades dos portadores de necessidades especiais.

SEÇÃO III - DOS ELEVADORES

Art. 98- Será obrigatória a instalação de no mínimo 1 (um) elevador em todos os edifícios de 4 (quatro) a 8 (oito) pavimentos, inclusive térreo e subsolos e mínimo de 2(dois) para edifícios com mais de 8(oito) pavimentos, inclusive térreo e subsolos.

§ 1º – Para edificações com número superior a 4 (quatro) apartamentos por pavimento, o número de elevadores deverá atender a legislação específica.

§ 2º – O dimensionamento de elevadores e casas de máquinas deverá obedecer às normas da A.B.N.T e às exigências do fabricante.

SEÇÃO IV-DA ACESSIBILIDADE

Art. 99 - A concepção e a implantação das soluções em acessibilidade arquitetônica e urbanística atenderão aos preceitos do desenho universal, tendo como referências básicas o disposto nesta lei,em legislação específica e nas normas técnicas brasileiras.

Parágrafo único - Entende-se por desenho universal o modo de concepção de espaços e produtos que:

- I - permita a acomodação de pessoas de diversos padrões antropométricos ou com diferentes condições físicas, sensoriais e mentais,
- II – permita, a utilização pelo mais amplo espectro de usuários,
- III- reduza a quantidade de energia física necessária para a utilização de produtos ou ambientes,
- IV-adeque produtos e ambientes para que sejam mais compreensíveis,considerando,inclusive,portadores de necessidades especiais e ou mobilidade reduzida,
- V-interrelacione produtos e ambientes que devam ser concebidos como sistema e não mais como partes isoladas.

CAPÍTULO IV - DAS NORMAS RELATIVAS A TIPOS DE EDIFICAÇÕES

Art. 100 – Todos os edifícios de uso público deverão permitir o livre acesso e plena locomoção de pessoas portadoras de necessidades especiais e deverão estar equipados com instalações sanitárias adequadas para os mesmos.

Parágrafo único - Os sanitários destinados aos portadores de necessidades especiais e ou de mobilidade reduzida, devem obedecer no mínimo, ao disposto na NBR 9050/94 ou outra que venha a substituí-la.

SEÇÃO I – DAS HABITAÇÕES COLETIVAS

Art. 101 - Não será permitida a construção de apartamentos com área inferior a 40 m² (quarenta metros quadrados) de área útil.

Art. 102 – A escada do conjunto de circulação vertical deverá dar acesso aos subsolos, quando existentes.

Art. 103- Será obrigatória a construção de garagens conforme o estabelecido no Art. 89 deste código.

SEÇÃO II – DAS LOJAS

Art. 104 - Nos casos de lojas de mais de 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros) de pé direito, será permitida a construção de sobreloja, desde que ocupando área inferior a 50% (cinquenta por cento) da área do piso térreo da loja e desde que não prejudique as condições de ventilação e iluminação, sendo mantido o pé-direito mínimo de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) para a sobreloja e está não contara para o gabarito da edificação.

Art. 105 - É obrigatória a instalação de sanitário para cada loja de acordo com Legislação pertinente.

Parágrafo Único – Entende-se por sanitário a instalação de vaso sanitário e lavatório.

Art. 106 - No caso de diversas lojas abrirem para galeria de utilização comum, será permitida a instalação de conjunto sanitário comum a todas as lojas, dimensionados, conforme legislação pertinente.

SEÇÃO III – DOS MERCADOS, MERCADOS LIVRES E SUPERMERCADOS

Art. 107 - Além das exigências previstas neste Código as edificações utilizadas para os usos desta Seção deverão atender as demais legislações específicas, vigilância sanitária e posturas.

SEÇÃO IV – DOS EDIFÍCIOS DE SALAS PARA FINS COMERCIAIS, PROFISSÕES LIBERAIS E ARTESANAIS

Art. 108 - É obrigatória a instalação de sanitário para cada sala ou grupo de salas utilizadas por mesmo ocupante, para cada 100m² (cem metros quadrados) de área ou fração.

Parágrafo único - O sanitário deverá constar, no mínimo, de vaso sanitário e lavatório, adequado para portadores de necessidades especiais.

SEÇÃO V – DOS HOTÉIS

Art. 109 - É obrigatória, nos edifícios destinados a hotéis, a existência de sala de estar de utilização comum e vestíbulo de entrada com local para portaria.

Art. 110 - É obrigatória a instalação de sanitário constando, no mínimo, de vaso sanitário, chuveiro e lavatório para cada apartamento.

Art. 111 - É obrigatória a instalação de sanitários diferenciados por sexos para pessoal de serviço independente dos destinados aos hóspedes.

Art. 112- Todas as instalações de serviço terão acesso independente dos destinados aos hóspedes.

SEÇÃO VI– DOS MOTÉIS E POUSADAS

Art. 113 – Além de atender os artigos 109 a 112 deste Código, nos edifícios destinados a motéis, deverão ser previstas uma vaga de garagem independente por unidade.

SEÇÃO VII– DAS CASAS DE ESPETÁCULOS E AUDITÓRIOS

Art. 114 - As casas de espetáculos deverão apresentar condições perfeitas de visibilidade, sendo obrigatória a apresentação à SEPLAN em planta e corte, com indicação das posições do palco ou tela, das poltronas destinadas ao público e da cabine de projeção, quando houver.

Art. 115 - Para as salas de espetáculos ou auditórios com capacidade superior a 500 (quinhentas) pessoas, será obrigatório para obtenção do alvará de construção, a apresentação de projeto de tratamento acústico e/ou de distribuição de som.

Art. 116 - É obrigatória a instalação de ventilação forçada, com condicionamento da temperatura do ar interno de modo que as condições de conforto térmico sejam mantidas durante o período de funcionamento da casa de espetáculo.

Art. 117 - Será obrigatória a existência de sala de espera dimensionada de acordo com a NBR 9050/04 ou posteriores.

Art. 118 - É obrigatória a instalação de sanitários públicos separados para cada sexo, dimensionados de acordo com a capacidade da sala de espetáculos.

Art. 119 - No caso de teatros, as instalações destinadas a artistas e pessoal de serviço, serão independentes das destinadas ao público e providas de acesso exclusivo.

Art. 120 - Nas casas de espetáculos que funcionam em sistema de sessões contínuas, é obrigatório a existência de circulação e portas de saídas independentes das de entrada.

Art. 121 - As saídas, sejam portas, circulações, escadas ou rampas, deverão garantir a vazão de público das dependências que atendam as normas e exigências do Corpo de Bombeiros.

Art. 122 - As poltronas deverão obedecer às condições de conforto e estarem dispostas de maneira a permitir livre acesso e circulação.

Parágrafo único - Deverão ser garantidos lugares e acessos especiais para os portadores de necessidades especiais, assim como poltronas para obesos, em conformidade com a NBR 9050/04 ou posteriores.

Art. 123 – Nos estacionamento deverão ser previstas vagas para portadores de necessidades especiais e idosos na proporção estabelecida por legislação específica e NBR 9050/04 ou posteriores.

SEÇÃO VIII– DOS ESTÁDIOS E GINÁSIOS ESPORTIVOS

Art. 124 - Os estádios e ginásios esportivos terão instalações sanitárias para o público, separados para cada sexo, independente das destinadas aos atletas e em número proporcional à sua capacidade, além daquelas para uso dos Portadores de Necessidades Especiais.

Art. 125 - As saídas, sejam portas, circulação, escadas ou rampas, deverão atender as normas e exigências do Corpo de Bombeiros.

SEÇÃO IX – DOS ESTABELECIMENTOS DE ENSINO – ESCOLAS

Art. 126 - A construção de estabelecimentos escolares ficará sujeita à aprovação do projeto arquitetônico pela SEPLAN, obedecida a legislação pertinente.

Art. 127 - A emissão do alvará de construção será autorizada após aprovação do projeto pela SEPLAN.

Art. 128 - As salas de aula terão sua destinação e capacidade máxima especificadas no projeto de arquitetura, de acordo com a legislação pertinente.

Art. 129 - A capacidade máxima especificada no projeto de arquitetura será objeto de análise da SEPLAN para aprovação do projeto e sua posterior fiscalização de funcionamento.

Art. 130 - As salas de aula deverão satisfazer os seguintes requisitos:

- I – ventilação natural permanente;
- II – condições mínimas de isolamento acústico;
- III – iluminação artificial;
- IV – proteção contra insolação;

Parágrafo único – As salas com capacidade igual ou superior a 100 (cem) alunos deverão obedecer às normas referentes a auditórios.

Art. 131 - Os estabelecimentos de ensino que tiverem as áreas cobertas e fechadas destinadas à prática de esportes obedecerão às normas referentes a ginásios.

Art. 132 - Os estabelecimentos de ensino terão instalações sanitárias separadas, por sexo para alunos e professores.

§ 1º - Serão previstas instalações sanitárias para alunos em cada pavimento de cada bloco, dimensionadas de acordo com a seguinte proporção mínima, em relação ao número de alunos que as utilizarão:

- I – um lavatório para cada 40 (quarenta) alunos ou alunas.
- II – um bebedouro para cada 70 (setenta) alunos ou alunas.
- III – um vaso sanitário para cada 25 (vinte e cinco) alunas.
- IV – um vaso sanitário e um mictório para cada 40 (quarenta) alunos.

§ 2º - Nas áreas destinadas a prática de esportes, as instalações serão dotadas de chuveiros na proporção mínima de um para cada 20 (vinte) alunos.

Art. 133 - Nas áreas destinadas a educação infantil, os equipamentos e aparelhos sanitários terão dimensões relativas ao porte dos alunos.

Art. 134 - As saídas sejam portas, circulações, sacadas ou rampas deverão atender as normas e exigências do Corpo de Bombeiros.

Art. 135 - No caso de estabelecimentos destinados a creche, serão aplicadas, no que couber, as normas referentes a estabelecimentos de educação.

SEÇÃO X - DOS ESTABELECIMENTOS DE SAÚDE

Art. 136 – A aprovação, pela SEPLAN, de projetos para fins médico/odonto/hospitalares e afins, fica vinculada à apresentação dos projetos aprovados pelos órgãos competentes da saúde, para obtenção do habite-se e alvará de funcionamento.

SEÇÃO XI – DOS POSTOS DE ABASTECIMENTOS, DE LAVAGEM E DE LUBRIFICAÇÃO

Art. 137 - Os postos de abastecimento, de lavagem e de lubrificação deverão atender além das normas deste Código as demais legislações pertinentes.

SEÇÃO XII - DAS GARAGENS E OFICINAS DE VEÍCULOS

Art. 138- As garagens e oficinas de veículos deverão atender além das normas deste Código as demais legislações pertinentes.

SEÇÃO XIII – DAS INDÚSTRIAS, ARMAZÉNS E SILOS

Art. 139 - Os projetos desta seção deverão conter indicações relativas ao uso da edificação e atender à legislação específica para obtenção do Alvará de Funcionamento e Habite-se.

SEÇÃO XIV – DAS OUTRAS CONSTRUÇÕES

Art. 140 - Para as construções não previstas nas seções anteriores, serão consultados a SEPLAN e o COMPAR, que deverão opinar em conjunto sobre as condições exigidas.

CAPÍTULO V - DAS INSTALAÇÕES GERAIS

SEÇÃO I - DAS INSTALAÇÕES ESPECIAIS

Art. 141 - São consideradas especiais, as instalações de S.P.D.A. - Sistema de Prevenção de Descargas Atmosféricas, Sistemas de Prevenção e Combate a Incêndio, Sistema de Iluminação de Emergência, Sistema de Exaustão e Ar Condicionado e outras que venham atender a Especificidade do Projeto da Edificação.

~~§ 1º - Os projetos dos Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio e Sistema de Prevenção de Descargas Atmosféricas, serão aprovados pelo Corpo de Bombeiros Militar e deverão ser apresentados, para a obtenção do “Habite-se” e Alvará de Funcionamento.~~

(§ 1º, revogada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

§ 2º - Todas as instalações especiais deverão obedecer às orientações dos órgãos competentes, quando couber, bem como às Normas Técnicas que regulam a matéria.

SEÇÃO II - DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS, ELÉTRICAS E DE GÁS

Art. 142 - Os projetos de instalações hidráulicas, elétricas e de telefones serão aprovados e executados segundo as normas dos órgãos municipais competentes e das concessionárias de serviços públicos.

SEÇÃO III - DAS ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 143 - As águas pluviais provenientes das coberturas deverão escoar dentro dos limites do imóvel, não sendo permitido desaguar diretamente sobre os lotes vizinhos ou logradouros públicos.

§ 1º - O escoamento das águas pluviais do terreno para as sarjetas dos logradouros públicos será feito através de condutores sob as calçadas ou sob canaletas com grades de proteção.

§ 2º - Nas fachadas situadas no alinhamento dos logradouros, os condutores serão embutidos no trecho compreendido entre o nível da calçada e a altura de 3 m (três metros), no mínimo, acima desse nível.

§ 3º - Deverá haver reserva de espaço para escoamento de águas pluviais e esgotos provenientes de lotes situados à montante.

§ 4º - No caso previsto neste artigo, as obras de canalização das águas pluviais e esgoto sanitário ficarão a cargo do interessado, devendo o proprietário do terreno a jusante permitir sua execução.

TÍTULO IV - DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

CAPÍTULO I – DOS PROCEDIMENTOS E AUTUAÇÕES

SEÇÃO I - DAS INFRAÇÕES

Art. 144 - São consideradas infrações, além de outras previstas neste código, as seguintes:

I – Infrações leves:

- a)** - falta de projeto aprovado e documentos exigidos no local da obra;
- b)** - inobservância das prescrições sobre andaimes e tapumes;
- c)** - inobservância das prescrições quanto à conservação, limpeza e segurança dos logradouros, durante a execução da obra, tendo em vista a legislação vigente;
- d)** - Quando da paralisação total ou parcial da obra, não a mantiver devidamente limpa e fechada no alinhamento do logradouro;
- e)** executar movimento de terra em desacordo com as exigências de contenção de material, destinação adequada dos resíduos ou segurança das edificações, vizinhanças e áreas públicas;
- f)** falta de construção, manutenção ou adequação de passeio;
- g)** obra sem afixação de placa de identificação do(s) responsável(is) técnico(s);
- h)** direcionar ou permitir o escoamento de águas pluviais provenientes de coberturas diretamente sobre os lotes vizinhos ou logradouros públicos.

(Alíneas e e h, acrescentada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

II – Infrações graves:

- a)** - iniciar obras de construção, reforma, ampliação ou demolição sem licenciamento;
- b)** - ocupação do prédio sem que a municipalidade tenha fornecido o Habite-se;
- c)** - quando vencido o prazo de licenciamento, prosseguir a obra sem a devida prorrogação de prazo;
- d)** - não concluir a demolição no prazo determinado;
- e)** abrir ou levantar o calçamento, realizar escavações ou executar obras de qualquer natureza nas vias ou outros logradouros públicos, sem prévia licença;
- f)** instalar, construir ou colocar monumentos, esculturas, fontes, placas ou similares em logradouros públicos sem autorização do Município.

(Alíneas e e, f, acrescentada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

III – Infrações gravíssimas:

- a)** – execução de obras em desacordo com o projeto aprovado ou licenciamento concedido;
- b)** - desobediência ao embargo municipal ou interdição;
- c)** – apresentação de projeto em evidente desacordo com o local, ou falsear medidas, cotas e demais indicações do projeto;
- d)** – omissão nos projetos, da existência de curso d'água ou de topografia acidentada que exija obras de contenção de terreno;

§ único - Poderão ser autuados simultaneamente Responsável Técnico, Proprietário ou Possuidor do Imóvel por qualquer das infrações previstas neste artigo.

SEÇÃO II - DAS PENAS

Art. 145 - Sem prejuízo das sanções de natureza civil ou penal cabíveis as infrações à este Código geram as seguintes consequências ao infrator e demais responsáveis, de acordo com o tipo de infração:

- I** - notificação preliminar;
- II** – auto de infração
- III** – embargo;
- IV** – multa ou pena educativa;
- V** – interdição;
- VI** –demolição;
- VII** - Ressarcimento do custo de obras ou serviços de responsabilidade do infrator, executados pela Municipalidade.

Art. 146 - A pena, além de impor a obrigação de fazer ou desfazer, será pecuniária e implicará em multa, observados os limites estabelecidos neste Código.

Art. 147 -Será considerado infrator todo aquele que cometer, mandar, constranger ou auxiliar alguém a praticar infração e ainda os encarregados da execução do disposto neste Código que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

Art. 148 - As multas e penalidades a que se refere esta Lei não isentam o infrator da obrigação de reparar o dano resultante da infração, nem o desobrigam do cumprimento da exigência que a houver determinado.

Parágrafo único – Não atendido o disposto no caput deste artigo, tomará a Prefeitura Municipal, além das providências administrativas previstas neste Código, as providências judiciais cabíveis.

(§ Único, acrescentada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

Art. 149 -Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma infração, as multas e outras penalidades serão aplicadas de forma simultânea.

SEÇÃO III- DA NOTIFICAÇÃO PRELIMINAR

Art. 150 -Verificando-se infração a esta Lei Complementar, será expedida contra o infrator, Notificação Preliminar para que imediatamente ou no prazo de até 30 (trinta) dias, conforme o caso, regularize sua situação perante o município.

§ 1.º - O prazo para regularização da situação será enquadrado pelo agente fiscal no ato da notificação, respeitando o limite previsto neste artigo, podendo ser prorrogado.

§ 2.º - Sanada a irregularidade prevista na notificação preliminar, o infrator deverá comunicar por escrito o fato ao Agente Fiscal e, uma vez constatada sua veracidade, o processo será arquivado.

§ 3.º - O infrator deverá ser notificado para ciência da infração:

- I** - pessoalmente;
- II** - pelo correio, com aviso de recebimento;
- III** - por edital, se estiver em lugar incerto e não sabido;

§ 4.º - O edital referido no inciso III, do parágrafo 3º, será publicado uma única vez, pela imprensa oficial do Município, ou por diário de grande circulação local, considerando-se efetuada a notificação cinco 05 (cinco) dias após a publicação.

§ 5.º - As omissões ou incorreções da notificação não acarretarão nulidade, quando do processo constarem elementos suficientes para a determinação da infração e do infrator.

Art. 151 - No caso do infrator se recusar a assinar a Notificação Preliminar, será tal recusa averbada ao documento de notificação pela autoridade que o lavrar, sendo indicado, pelo menos, uma testemunha.

Art. 152 -Esgotado o prazo da notificação, sem que o infrator tenha regularizado a situação perante a repartição competente, lavrar-se-á auto de infração, com imposição das penalidades previstas neste Código observado cada situação.

SEÇÃO IV- DO AUTO DE INFRAÇÃO

Art. 153 - O Auto de Infração é o ato administrativo, com imposição de penalidades transcorrido o prazo do Auto de Notificação, ou imediatamente nos casos que oferece perigo para a vida humana ou outros fatos de caráter relevante.

Parágrafo Único — O auto de infração, lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverá:

- ~~I – Mencionar o local, dia, mês, ano e hora da lavratura;~~
- ~~II – Referir-se ao nome do infrator ou denominação que o identifique;~~
- ~~III – Descrever o fato que constitui a infração e as circunstâncias pertinentes, indicar o dispositivo legal ou regulamento violado e fazer referências à notificação preliminar que consignou a infração, quando for o caso;~~
- ~~IV – Conter a intimação ao infrator para pagar as multas devidas ou apresentar defesa e provas nos prazos previstos;~~
- ~~V – Conter a identificação e a assinatura de quem o lavrou, do infrator e de uma testemunha capaz, se houver.~~

§ 1º – O auto de infração, lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverá:

- I – Mencionar o local, dia, mês, ano e hora da lavratura;
- II – Referir-se ao nome do infrator ou denominação que o identifique;
- III – Descrever o fato que constitui a infração e as circunstâncias pertinentes, indicar o dispositivo legal ou regulamento violado e fazer referências à notificação preliminar que consignou a infração, quando for o caso;
- IV – Conter a intimação ao infrator para pagar as multas devidas ou apresentar defesa e provas nos prazos previstos;
- V – Conter a identificação e a assinatura de quem o lavrou, do infrator e de uma testemunha capaz, se houver.

§ 2º – Quando não for possível a lavratura presencial ou a entrega direta ao infrator, o Auto de Infração poderá ser encaminhado por via postal, com Aviso de Recebimento (AR), considerando-se efetivada a notificação na data do recebimento constante do comprovante, ou por edital, quando o infrator estiver em local incerto ou não sabido.

(§ 1º e 2º, acrescentada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

SEÇÃO V - DAS MULTAS

Art. 154 - A pena, além de impor a obrigação de fazer ou desfazer, será pecuniária, tomando-se por base o Valor de Referência Fiscal do Município - VRFM, vigente na data de seu pagamento, em face do cometimento das seguintes infrações:

- I** - Nas infrações leves, de 02 (dois) a 20 (vinte) VRFMs;
- II** - Nas infrações graves, de 21 (vinte e um) à 30 (trinta) VRFMs;
- III** - Nas infrações gravíssimas, de 31 (trinta e um) à 50 (cinquenta) VRFMs;

Parágrafo Único - A multa deverá ser paga no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a aplicação do Auto de Infração pela autoridade pública.

Art. 155 - Quando o infrator se recusar, no prazo legal, a satisfazer a penalidade pecuniária, imposta de forma regular e pelos meios hábeis, esta será inscrita em dívida ativa e executada judicialmente.

Art. 156 - Considera-se reincidência para esta lei quando um mesmo infrator cometer infrações de mesma natureza num prazo não superior a dois (2) anos.

§ 1.º Nas reincidências específicas as multas serão cominadas progressivamente em dobro.

§ 2.º Reincidência num prazo inferior a trinta dias será penalizada com o embargo ou interdição da obras, exceto os casos em que o infrator a partir da notificação tomou as devidas medidas cabíveis para sanar a infração.

Art. 157 - Para imposição e gradação da penalidade, a autoridade competente observará:

- I** - a gravidade do fato, tendo em vista os motivos da infração e suas conseqüências;
- II** - os antecedentes do infrator quanto ao cumprimento da legislação municipal em vigor;
- III** - a situação econômica do infrator, no caso de multa.

Art. 158 - São circunstâncias atenuantes:

- I** - menor grau de compreensão e escolaridade do infrator;
- II** - colaboração com os agentes encarregados da fiscalização;
- III** - ser primário o infrator, e de natureza leve a falta por ele cometida;
- IV** - comunicação da infração acidental pelo próprio infrator.

Art. 159 - São circunstâncias agravantes:

- I** – ser reincidente o infrator;
- II** – ter o infrator cometido a infração para obter vantagem pecuniária;
- III** – coagir outrem para a execução material da infração;

IV – ter a infração consequências calamitosas para o município;
V – deixar o infrator, tendo conhecimento da infração, de tomar as providências de sua alçada tendentes a evitá-la;

VI – ter o infrator agido com dolo, fraude ou má-fé.

Art. 160 - Além da primeira multa imposta, o não cumprimento ao embargo e/ou à interdição caracteriza infração continuada, cabendo a aplicação de multa diária de 10 (dez) VRFM, sem prejuízo das providências administrativas ou judiciais cabíveis.

§ único – As multas pela execução de obras de construção, reforma, ampliação ou demolição sem licenciamento, poderão ter seu valor aumentado para 3 vezes, quando, na ocasião da lavratura da multa, as obras já estiverem concluídas.

Art. 161 - O valor de referencia que utilizado para a imposição de multas é aquele previsto no § único do artigo 235 da Lei Municipal 1.773/89 ou posterior.

SEÇÃO VI - DAS PENAS EDUCATIVAS

Art. 162 -A pena educativa consiste na:

§ 1 - divulgação, a expensas do infrator, através de cartilhas, panfletos ou outros meios de comunicação de medidas adotadas para prevenir e os prejuízos provocados pela infração, com vistas a esclarecer a população;

§ 2 – Os modelos de cartilhas, panfletos ou outros meios de comunicação serão definidos pelo Executivo através de Decreto.

§ 3º – A pena educativa poderá ser aplicada conjuntamente com a pena de multa.

(§ 3º, acrescentada pela Lei Complementar nº 79, de 12/11/2025).

SEÇÃO VII – DO EMBARGO

Art. 163 - Uma obra poderá ser embargada em qualquer tempo, com impedimento de sua continuação, quando desobedecer os preceitos dispostos neste Código ou outras legislações correlatas.

§ 1 - Não atendido o embargo tomará a Prefeitura Municipal além das providencias administrativas previstas neste código, as providências judiciais cabíveis.

§ 2 - O embargo só se aplica às obras em andamento e só será descaracterizado quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

SEÇÃO VIII- DA INTERDIÇÃO

Art. 164 - Um prédio, obra ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado em qualquer tempo, com impedimento de sua ocupação, quando desobedecer os preceitos dispostos neste Código.

Art. 165 -A interdição poderá ser temporária até que sejam sanadas as irregularidades ou definitiva.

Parágrafo Único - Não atendida a interdição tomará a Prefeitura Municipal as providências judiciais cabíveis.

SEÇÃO IX- DA DEMOLIÇÃO

Art. 166 - Um prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser demolido em qualquer tempo, quando desobedecer os preceitos dispostos neste Código.

§ 1º - Não atendida a interdição tomará a Prefeitura Municipal as providências judiciais cabíveis.

§ 2º - Quando a demolição for executada pela Prefeitura, o proprietário ficará obrigado a pagar os custos dos serviços executados, acrescidos de adicionais de administração.

SEÇÃO XX - RESSARCIMENTO DE CUSTO DE OBRAS

Art. 167 - O descumprimento do disposto neste Código poderá implicar, na autorização da Prefeitura Municipal, através do órgão competente, ou mediante concessão, a efetuar a instalação ou execução de qualquer serviço, ficando o proprietário do imóvel obrigado ao pagamento das despesas efetuadas mais taxa de administração na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do custeio dos serviços realizados, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

§ único – A taxa de administração referida neste artigo será cobrada para custeio das despesas administrativas.

CAPITULO II - DOS JULGAMENTOS DE RECURSOS

SEÇÃO I – DAS COMPETÊNCIAS PARA JULGAMENTO

Art. 168 – O julgamento do processo compete:

I – Em primeira instância, ao Secretário Municipal da área afim de que trata este Código;

II – Em Segunda instância, ao Conselho Municipal pertinente, ou, na falta deste, ao Prefeito Municipal.

TÍTULO V - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 169 - Os casos omissos e ou duvidosos nesta Lei serão resolvidos no âmbito da Administração Pública Municipal, através da SEPLAN em conjunto com o COMPAR, ouvidos as partes interessadas.

Art. 170 – Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 03 de 26 de dezembro de 2003 – Código de Obras atual, a Lei Municipal n.º 3.338/2006 – e a Lei Complementar nº. 002 de 19 do Dezembro de 2003, Plano Diretor, em seu Capítulo II – Da Ocupação e Uso do Solo, Seção VI – Dos Afastamentos, em seus Artigos: Art. 89 - Art. 96 – Art. 97 – Art. 98 – Art. 100 – Art. 102 e Art. 103, exceto Parágrafos 1º e 2º e ainda a Seção VIII - Dos Estacionamentos, Artigo 104 .

Art. 171 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

São Sebastião do Paraíso/MG, 15 de fevereiro de 2011.

AUTOR: PREFEITO MUNICIPAL MAURO LÚCIO DA CUNHA ZANIN

VERPRES. ANTONIO CÉSAR PICIRILO/ VICE-PRES. HENRIQUE MATHEUS/ SECRET. AILTON ROCHA DE SILLOS

Confere com o original

PRESIDENTE

DECRETO Nº 3958 DE 12 DE MAIO DE 2011

“REGULAMENTA O INCISO VII DO ARTIGO 82 e ARTIGO 89 DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL 31/11 QUANTO AOS AFASTAMENTOS EM EDIFICAÇÕES E VAGAS DE ESTACIONAMENTO DE GUIAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

MAURO LUCIO DA CUNHA ZANIN, Prefeito de São Sebastião do Paraíso, no uso de suas atribuições legais, de conformidade com o item III do artigo 145 da CF/88 e daquelas previstas na Lei Orgânica Municipal;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação do inciso VII do artigo 82 e do artigo 89, todos da Lei Complementar Municipal 031/11, no tocante aos afastamentos a serem deixados nas construções feitas através de reformas/ampliações, bem como, quando da necessidade de rebaixamento de guias;

CONSIDERANDO a necessidade de proporcionar maior clareza, facilidade e celeridade nos trabalhos do Departamento de Análises de Projetos no tocante a essas aprovações;

DECRETA:

Art. 1º. Para efeito de aplicação do disposto no inciso VII do artigo 82 da Lei Municipal 031/11, quando da análise de projetos de reformas/ampliações, deverão ser considerados os requisitos descritos nos parágrafos 1º. e 2º. deste artigo para sua aprovação.

§1º. Quando se tratar de construções de uso misto, residencial e/ou comercial, os afastamentos seguirão aos das edificações laterais existentes no alinhamento da obra a ser edificada, compreendendo assim os seus confrontantes/vizinhos.

§2º. Compete ao requerente para a aprovação dos projetos de que trata o parágrafo anterior, provar a regularidade das edificações vizinhas laterais já existentes e alinhadas ao seu imóvel, através de:

Projeto aprovado pela Prefeitura;
Habite-se;
Averbação das edificações;

Certidão emitida pelo Cadastro Imobiliário.

§3º. Nos casos em que um dos confrontantes seja lote vago, deverão ser respeitados os demais dispositivos do artigo 82 da Lei Complementar Municipal 31/2011.

§4º. Quando os afastamentos frontais dos imóveis laterais forem divergentes entre si, seguir-se-á o de maior recuo até o limite mínimo exigido por lei.

Art. 2º. Na necessidade do rebaixamento de guias para prover as vagas de estacionamento de que trata o artigo 89 da Lei Municipal 031/2011, deverá ser preservada no mínimo 1/3 (um terço) das vagas de estacionamento pré existentes na via pública.

Parágrafo único. A proporção de vagas de que trata o caput deste artigo deverá ser mantida, considerando para tanto, 01 (uma) vaga como sendo de 04 (quatro) metros lineares, a qual, deverá estar locada no Projeto a ser Aprovado.

Art. 3º. Para a retirada dos projetos aprovados, sejam eles quais forem, deverá ser entregue 01 (uma) cópia em DVD/CD digitalizada do projeto aprovado no formato DWG ou DXF e PDF.

Art. 4º. Para a aprovação de projetos de unificação, desdobro e de retificação de área, no ato do protocolo, deverá ser entregue junto com as demais documentações 01 (uma) cópia em DVD/CD digitalizada do projeto aprovado no formato DWG ou DXF e PDF.

Art. 5º. Este Decreto entra em vigor na data de sua assinatura.

Prefeitura de São Sebastião do Paraíso, 12 de maio de 2011.

MAURO LUCIO DA CUNHA ZANIN
Prefeito Municipal

DECRETO Nº 3978 DE 15 DE JUNHO DE 2011

“ACRESCENTA NOVOS DISPOSITIVOS NO DECRETO 3.958/11 QUE REGULAMENTA O INCISO VII DO ARTIGO 82 e ARTIGO 89 DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL 31/11 QUANTO AOS AFASTAMENTOS EM EDIFICAÇÕES E VAGAS DE ESTACIONAMENTO DE GUIAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

MAURO LUCIO DA CUNHA ZANIN, Prefeito de São Sebastião do Paraíso, no uso de suas atribuições legais, de conformidade com o item III do artigo 145 da CF/88 e daquelas previstas na Lei Orgânica Municipal;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação, no tocante aos afastamentos a serem deixados nas construções feitas através de reformas/ampliações, e construções para efeito de adequações ambientais e portarias nas áreas consideradas como Industriais;

CONSIDERANDO a necessidade de proporcionar maior clareza, facilidade e celeridade nos trabalhos do Departamento de Análises de Projetos no tocante a essas aprovações;

DECRETA:

Art. 1º. Ficam acrescentados os §§5.º e 6.º no artigo 1.º do Decreto 3.958/11, os quais terão a seguinte redação:
.....

§ 5.º *A altura máxima das edificações de que trata este artigo será de 7,0 (sete) metros contados a partir do nível da calçada.*

§6º. *Quando se tratar de construções de Estações de Tratamento de Efluentes e Guaritas para fins industriais, serão exigidos os afastamentos frontais e laterais mínimos de 50 cm (cinquenta centímetros).*

Art. 2º. Este Decreto entra em vigor na data de sua assinatura.

Prefeitura de São Sebastião do Paraíso, 15 de Junho de 2011.

MAURO LUCIO DA CUNHA ZANIN
Prefeito Municipal

DECRETO Nº 4060 DE 21 DE NOVEMBRO DE 2011

“REVOGA “IN TOTUM” OS DECRETOS MUNICIPAIS N.ºS 3.958/2011 E 3978/2011”

Considerando que o Sr. Secretário Municipal de Planejamento Urbano apontou a existência de incorreções técnicas nos Decretos Municipais n. 3958, de 12 de maio e 3978, de 15 de junho de 2011,

D E C R E T A:

Art.1º - Ficam revogados “in totum” os Decretos Municipais n. 3.958, de 12 de maio e 3.978, de 15 de junho de 2011.

Art. 2º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São Sebastião do Paraíso, 21 de novembro de 2011.

MAURO LUCIO DA CUNHA ZANIN
Prefeito Municipal