

REVOGADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 31, DE 15/02/2011

LEI COMPLEMENTAR Nº 003, DE 26/12/2003

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03, DE 18/12/2003

" INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO".

A **Prefeita Municipal de São Sebastião do Paraíso-MG**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a **Câmara Municipal aprovou**, e ela, **promulga** a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS

Art. 1º - Este Código dispõe sobre edificações, licenciamento, fiscalização, projetos e execução de todas as obras públicas e particulares no perímetro urbano do Município de São Sebastião do Paraíso.

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

- I. Plano Diretor;
- II. Parcelamento do Solo Urbano;
- III. Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- IV. Normas de Concessionárias de Serviços Públicos;
- V. Normas de Segurança do Corpo de Bombeiros Contra Incêndio.

Art. 3º - O Código de Obras de São Sebastião do Paraíso tem como objetivo principal assegurar e promover a melhoria dos padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações, visando o seu bom desempenho, tanto para os seus usuários quanto para a cidade em geral.

CAPÍTULO II - DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS

Art. 4º - São considerados legalmente habilitados para projetar, calcular, orientar e executar obras, os profissionais que satisfizerem 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 - O órgão competente municipal deverá manter atualizado o cadastro de habilitação profissional de pessoas físicas e jurídicas que têm atividade no município.

CAPÍTULO III - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

SEÇÃO I - DA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 6º - Qualquer construção ou obra dentro do perímetro urbano somente poderá ter sua execução iniciada após a aprovação do projeto e a concessão do Alvará de Construção pela Prefeitura Municipal.

Art. 7º - O órgão responsável pela aprovação de projetos (DEPLAN), quando consultado, em qualquer caso e em qualquer época, informará quais as normas a serem cumpridas para determinada construção, de acordo com a legislação urbanística da cidade.

Art. 8º - Para a aprovação do projeto arquitetônico, o interessado deverá apresentar, no Protocolo Geral da Prefeitura, os seguintes documentos:

- I. requerimento dirigido ao Prefeito Municipal solicitando a aprovação do projeto, assinado pelo proprietário, pelo autor do projeto e responsável técnico da obra;
- II. três (03) cópias do projeto, sendo uma delas carimbada pelo CREA, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) planta de situação, na escala mínima de 1:500, com indicação de suas divisas, dimensões, das construções projetadas e ou já existentes, da sua orientação magnética; da sua localização e dimensões em relação aos logradouros públicos e à esquina mais próxima;
- b) planta(s) baixa(s);
- c) dois (02) cortes;
- d) fachadas voltadas para os logradouros públicos;
- e) planta de cobertura, na escala mínima de 1:200;
- f) legendas e quadro com dados da obra;
- III. cópia da escritura devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis;
- IV. certidão de matrícula no INSS;
- V. uma via da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica);
- VI. projeto de prevenção contra incêndio aprovado pelo Corpo de Bombeiros, no caso de edificações residenciais de uso coletivo e de todas as edificações de uso não residencial.

§ 1º - As plantas baixas, 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 ao DEPLAN.

§ 2º - As edificações para uso residencial unifamiliar com área construída inferior a 60,00 m² (sessenta metros quadrados) ficam dispensadas da assinatura de responsável técnico para sua aprovação e licenciamento pela Prefeitura Municipal.

Art. 9º - Em todos os desenhos submetidos ao DEPLAN as cotas prevalecerão, no caso de divergência com as medidas tomadas em escala.

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

§ 1º - Quando a divergência em relação ao descrito na escritura ficar no limite para mais ou para menos 10% (dez por cento) será descrita no quadro de áreas e demarcada no projeto.

Art. 11 - As construções clandestinas, para as quais não tenha a Prefeitura concedido licenciamento, poderão ter sua situação regularizada perante o Município, desde que a edificação não contrarie dispositivos essenciais da legislação, constatado em vistoria.

§ 1º - Também poderão ter sua situação regularizada as construções que:

- I. tiverem alterado a sua divisão interna, sem alteração da área e do perímetro da construção já aprovados, e sem mudança de proprietário;
- II. tiverem mudado o proprietário do terreno, após aprovação do projeto e antes do início da construção;
- III. tiverem alteração da área, do perímetro ou da denominação do lote, sem ter ocorrido modificação da área e do perímetro da construção.

§ 2º - Para regularizar a situação descrita no caput deste Art., o proprietário deverá submeter o projeto à aprovação da Prefeitura.

Art. 12 - O DEPLAN fica encarregado de aprovar e fiscalizar os projetos e obras assim como de esclarecer quanto à interpretação deste Código e de regulamentar os seus pontos omissos.

SEÇÃO II – DO LICENCIAMENTO DE OBRAS

Art. 13 - Todas as obras de construção, acréscimo, modificação, reforma ou demolição a serem executadas terão licença da Prefeitura, concedida pelo órgão competente.

~~Parágrafo único - Concedido o licenciamento da obra, a Prefeitura expedirá o respectivo Alvará.~~

§ 1º - Concedido o licenciamento da obra, a Prefeitura expedirá o respectivo Alvará. (§ único denominado como § 1º, pela Lei Complementar nº 21, de 10/04/2003)

§ 2º – Considera-se como “reforma” a alteração de edificação existente, sem modificar, entretanto, sua forma e área, mantendo, no perímetro da área em análise, os elementos construtivos essenciais, quais sejam: “paredes, pilares, vigas e lajes”, observando-se, ainda, as seguintes disposições: (§ 2º, acrescentado pela Lei Complementar nº 21, de 10/04/2003).

A. O projeto apresentado deverá apresentar legenda demonstrando quais as paredes existentes, a demolir e a construir.

B. Quando aprovado o projeto, caso haja algum tipo de acidente durante sua execução e eventualmente ocorrer demolição de mais de 30% (trinta por cento) dos metros lineares de paredes a serem mantidas, indicadas em projeto, o alvará perderá a sua validade e o projeto deverá ser refeito como nova construção, tendo que respeitar todas as exigências do Plano Diretor em vigor. (Alíneas A e B, acrescentado pela Lei Complementar nº 21, de 10/04/2003).

Art. 14 - Nos casos de projetos compostos de dois ou mais blocos, poderá ser concedido alvará de construção para cada bloco em separado, desde que se constituam em unidades autônomas, de funcionamento independente e estejam em condições de serem aprovados isoladamente.

SEÇÃO III – DAS OBRIGAÇÕES DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 15 - Para os fins de documentar que a obra está licenciada e para os fins de fiscalização, o alvará de construção e os projetos serão permanentemente conservados na obra, protegidos da ação do tempo e dos materiais de construção e em local facilmente acessível aos fiscais do DEPLAN.

Art. 16 - Em toda obra será obrigatório afixar no tapume placa identificando o responsável técnico e contendo todas as informações exigidas pelo CREA .

Art. 17 - O responsável técnico deverá obrigatoriamente comunicar ao DEPLAN qualquer paralisação de obra por prazo superior a 30 (trinta) dias.

Art. 18 - Toda substituição de responsável técnico de obra deverá obrigatoriamente ser comunicada ao DEPLAN.

SEÇÃO IV - DO HABITE-SE

Art. 19 - Terminada a construção de um prédio, qualquer que seja seu destino, o mesmo somente poderá ser habitado, ocupando ou utilizado após a concessão do “habite-se”.

§ 1º - Considera-se concluída a construção de um prédio quando integralmente executado o projeto aprovado, apresentando ainda 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, nos termos deste Código;

III – limpeza do prédio concluído;

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 em prédios comerciais desde que a fração concluída possa ser utilizada de forma autônoma e seja liberada pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 20 - O “habite-se” será concedido, após o término de obra, mediante a apresentação no Protocolo Geral da Prefeitura dos seguintes documentos:

I – requerimento em formulário próprio;

II – certificado de numeração fornecido pelo DEPLAN.

Art. 21 - O DEPLAN poderá fiscalizar um edifício mesmo após a concessão de “habite-se”, para constatar sua conveniente conservação e utilização.

Parágrafo Único – Poderá, também, interditar qualquer edifício, sempre que suas condições de conservação possam afetar a saúde ou segurança de seus ocupantes ou da população, e quando, após ter sido notificado, o proprietário não tiver tomado as providências determinadas pela Prefeitura para a segurança da obra

SEÇÃO V - DA DEMOLIÇÃO

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

Art. 23 - A autorização para demolição será solicitada em requerimento acompanhado de memorial descritivo, onde deverão ser especificadas as razões da demolição.

SEÇÃO VII - DA FISCALIZAÇÃO

Art. 24 - No caso de verificação, por vistoria, que as obras de construção, reforma, acréscimo ou demolição não foram executadas de acordo com os respectivos projetos aprovados, o seu responsável técnico será autuado e obrigado a regularizar o projeto ou a proceder à sua demolição ou às modificações necessárias à regularização da obra, conforme as disposições legais.

Art. 25 - Aos infratores dos dispositivos deste Código serão aplicadas as seguintes penalidades:

- I. multa;
- II. embargo das obras;
- III. interdição do prédio ou dependência;
- IV. demolição.

§ 1º - Após a notificação da Prefeitura, essas penalidades serão aplicadas sucessivamente, caso não sejam tomadas as providências determinadas pela Prefeitura para a regularização da obra.

Art. 26 - A aplicação das penalidades se fará nos seguintes casos:

- I. início ou execução da obra sem licença da Prefeitura ou sem o respectivo Alvará;
- II. execução da obra em desacordo com o projeto aprovado;
- III. construção feita sem observância do alinhamento e nivelamento do logradouro público;
- IV. ocupação do prédio sem vistoria da Prefeitura e a emissão do respectivo “habite-se”;
- V. construção julgada em risco eminente de caráter público e quando o proprietário não tiver tomado as providências determinadas pela Prefeitura para a segurança da obra.

TÍTULO II - DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I – DO CANTEIRO DE OBRAS

SEÇÃO I - DO PREPARO DO TERRENO

Art. 27 - Nas construções ou demolições em lotes, o canteiro de obras poderá ocupar a totalidade da área do lote.

Parágrafo Único – O DEPLAN poderá conceder licença para utilização do passeio em casos justificáveis pelas dimensões do lote, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da largura do passeio.

Art. 28 - O canteiro de obra será cercado, em todo o seu perímetro, por tapume de altura mínima de 2,00 m (dois metros), cuja instalação deve passar por pedido e aprovação no DEPLAN.

Art. 29 - Os materiais a serem empregados na obra e o entulho dela resultante serão depositados no interior do canteiro da obra.

SEÇÃO II – DOS ANDAIMES, PROTEÇÃO E ESCORAMENTOS

Art. 30 - Os andaimes deverão satisfazer a perfeitas condições de segurança, tanto para os empregados na obra como para o público em geral.

Art. 31 - Os andaimes não poderão ultrapassar os limites do canteiro da obra, salvo em construções ou reformas efetuadas nas divisas externas do lote.

§ 1º – Nos casos mencionados no caput deste artigo, a área ocupada pelos andaimes não pode ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da largura do passeio.

§ 2º - Os casos não enquadrados no parágrafo anterior serão analisados pelo DEPLAN.

Art. 32 - Os andaimes serão retirados quando se verificar a paralisação da obra por mais de 60 (sessenta) dias.

Art. 33 - Todas as obras de mais de 9,00 m (nove metros) de altura medidos a partir do nível da rua, terão a colocação de rede protetora nas faces da construção.

Art. 34 - No término da obra, caberá a seu responsável técnico a obrigatoriedade de remoção de tapumes, andaimes, entulho e sobras de materiais, bem como a limpeza da área.

SEÇÃO III - DO FECHAMENTO, DA LIMPEZA E DA CONSERVAÇÃO DOS TERRENOS

Art. 35 - Os proprietários de lotes não edificadas, situados em vias pavimentadas, são obrigados a manter esses lotes murados ou cercados no alinhamento.

Art. 36 - Os muros ou cercas terão altura mínima de 2.00 m (dois metros) nas divisas laterais e de fundos, sejam lotes edificadas ou não.

CAPÍTULO II - DOS LOGRADOUROS PÚBLICOS

SEÇÃO I – DA EXECUÇÃO E CONSERVAÇÃO

Art. 37 - Serão executados e mantidos em bom estado de conservação pela Prefeitura, através de seus órgãos competentes, ou por terceiros, a quem delegar ou conceder, 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 – casas abaixadoras de voltagem.

Art. 38 - É proibido abrir ou levantar o calçamento, proceder escavações ou executar obras de qualquer natureza nas vias públicas, sem prévia licença da Prefeitura.

Parágrafo Único – Após a execução da obra, o local será recomposto conforme o original.

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

Art. 40 - A remoção, poda ou abate e o plantio de qualquer árvore em logradouro público urbano somente poderá ser feita pela Prefeitura ou com aprovação do CODEMA (Conselho Municipal de Meio Ambiente), comprovada a necessidade da medida.

Parágrafo Único: Qualquer árvore na área urbana poderá ser declarada imune de corte, mediante ato do Prefeito Municipal, por motivo de sua localização, raridade, beleza ou condição de porta-sementes.

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

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

Art. 43 - As fachadas ou outros elementos de um edifício visíveis desde logradouros públicos ou de outros edifícios serão convenientemente conservados. A Prefeitura poderá exigir a execução de obras que se tornem necessárias.

Art. 44 - As caçambas para entulho, ou outros materiais usados na construção, devem ficar o mais próximo possível do meio-fio e serem sinalizadas com material refletivo ou luminoso.

SEÇÃO II – DA SINALIZAÇÃO E NUMERAÇÃO

Art. 45 – É obrigatória e cabe ao proprietário a colocação de placa de numeração do imóvel, em lugar externo e visível.

Parágrafo único – O número do imóvel é aquele fornecido pelo DEPLAN.

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 do DEPLAN, mediante requerimento acompanhado de:

- I – desenho em escala de anúncio ou letreiro, devidamente cotado;
- II – Indicação das cores adotadas;
- III – indicação dos materiais de sua confecção;
- IV – indicação do sistema de iluminação quando existente;
- V – indicação de sua localização, disposição e sistema de colocação;
- VI – fotografia da fachada que receberá o letreiro;
- VII – texto em língua portuguesa e corretamente redigido.

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 pelo DEPLAN.

Art. 50 - Os toldos ou elementos de proteção contra o sol, serão considerados como elementos do edifício e como tal deverão constar do projeto de arquitetura para a construção ou de projeto de modificação.

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

- I – serem no pavimento térreo;
- II – estarem colocados sobre passeios de largura igual ou superior a 2 m (dois metros) e não ultrapassarem seus limites;
- III – serem fixados à fachada ou à beirada de marquise, quando existente, e não apresentarem elementos verticais de apoio no passeio público;
- IV – serem recolhíveis;
- V – não possuírem elementos abaixo da cota 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), medida do passeio.

Art. 52 - No caso de colocação de toldos em lojas nas condições previstas no Art. anterior, será suficiente, para obtenção de aprovação do DEPLAN, a apresentação do requerimento acompanhado de:

- I – desenhos, com elevação e corte, em escala e devidamente cotados;
- II - fachada após a colocação do toldo.
- III – indicação das cores;
- IV – especificação do material empregado;
- V – especificação do sistema de recolhimento.

SEÇÃO IV - DAS CALÇADAS/ PASSEIOS

Art. 53 – Aos proprietários dos lotes lindeiros às vias pavimentadas é obrigatória a construção, reconstrução e conservação dos passeios.

Art. 54 – Os passeios deverão apresentar uma declividade de 2% (dois por cento) do alinhamento ao meio-fio, para escoamento das águas pluviais, além de pavimentação que não produza escorregamentos.

Art. 55 – A pavimentação dos passeios não poderá apresentar degraus ou outras saliências que impeçam ou ameacem o tráfego normal dos pedestres.

Art. 56 – As rampas destinadas à entrada dos veículos não poderão ultrapassar a 0,50 m (cinquenta centímetros) de largura, se localizarão junto ao meio-fio e terão a menor extensão possível.

Art. 57 – O escoamento das águas pluviais das edificações, ou de lotes confrontantes, somente serão executados através de canalizações embutidas nos passeios e lançado nas sarjetas.

SEÇÃO V - DO ALINHAMENTO E DO NIVELAMENTO

~~Art. 58 – Para início de construção em terreno no qual ainda não se edificou, é necessário que o interessado peça à Prefeitura o alinhamento e o nivelamento do terreno.~~

Art 58 – Para início de construção em terreno no qual ainda não se edificou, é necessário que o interessado realize o alinhamento e o nivelamento do terreno. *(Art. 58, com redação dada pela Lei Complementar nº 008, de 27/08/2004)*

Parágrafo Único – A construção não poderá ser iniciada antes do alinhamento e do nivelamento sem ser marcados, através de piquetes no local, pelo topógrafo da Prefeitura.

TÍTULO III - NORMAS RELATIVAS A ELEMENTOS DAS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I - DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

SEÇÃO I - DAS FUNDAÇÕES

Art. 59 - No caso de construções sobre fundações profundas, estas deverão guardar um afastamento mínimo de 0,50 m (cinquenta centímetros) das divisas, medidas desde a sua face externa.

SEÇÃO II - DAS PAREDES E DOS TETOS

Art. 60 - 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. 61 - Nas construções feitas no alinhamento de logradouros públicos, as águas pluviais dos telhados e marquises serão canalizadas e ligadas às sarjetas.

Art. 62 – A projeção dos beirais de cobertura não poderão avançar sobre as faixas dos afastamentos obrigatórios mais de 1/3 (um terço) de sua largura.

Art. 63 – A projeção da marquise ficará, no máximo a 0,50 m (cinquenta centímetros) do alinhamento do meio-fio.

CAPÍTULO II - DOS COMPARTIMENTOS

SEÇÃO I - DA CLASSIFICAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

Art. 64 – Os compartimentos são classificados em:

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

Art. 65 – São classificados como de permanência prolongada os compartimentos de uso permanente, habitáveis e destinados a atividades de trabalho, repouso e lazer que exijam permanência por tempo longo ou indeterminado, tais como:

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

Art. 66 – São classificados como de utilização transitória os compartimentos de uso ocasional ou temporário, caracterizando espaços habitáveis de permanência por tempo determinado, tais como banheiros, vestíbulos, corredores e passagens, halls, closets, caixas de escadas, garagens, despensas, depósitos e outros similares.

Art. 67 – São classificados como de utilização especial os compartimentos que, pela sua destinação específica, não se enquadram nos dois anteriores, tais como:

- I. oficinas;
- II. laboratórios;
- III. salas de cirurgia, etc.

SEÇÃO II - DAS DIMENSÕES MÍNIMAS

Art. 68 - 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. 69 - 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. 70 - Os compartimentos de utilização especial terão área mínima e características adequadas à sua função específica, garantindo condições de segurança e habitabilidade, quando exigem a permanência do homem.

SEÇÃO III - DOS PÉ-DIREITOS

Art. 71 - Os pés direitos dos compartimentos obedecerão às dimensões mínimas constantes da Tabela I.

TABELA 1
Pés Direitos Mínimos dos Compartimentos

Destinação do Compartimento	Uso	Pé-direito mínimo (m)
Residencial e serviços	Prolongado	2,60
	Transitório	2,40
Comercial até 50,00 m ²	Prolongado	3,00
	Transitório	2,40
Comercial acima de 50,00 m ²	Prolongado	3,50
	Transitório	2,40

Art. 72 – 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. 73 - 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.

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

- I. corredores com comprimento inferior a 10,00 m (dez metros);
- II. vestíbulos;
- III. banheiros de edifícios não residenciais, providos de ventilação artificial assegurada por poços ou dutos independentes para cada peça;
- IV. compartimentos que, pela sua utilização, justifiquem a ausência de iluminação natural, tais como, cinemas e laboratórios fotográficos, desde que disponham de ventilação mecânica ou ar condicionado.

§ 3º - Serão dispensados de ventilação e iluminação direta, os banheiros, corredores, cozinhas, lavabos e quartos de empregadas, desde que sejam ventilados e iluminados através de áreas de serviço ou de circulação externa.

§ 4º - Para as edificações residenciais, a profundidade máxima, para os compartimentos de permanência prolongada, será de 3 (três) vezes a altura do ponto mais alto do vão da janela.

Art. 74 - Os vãos de iluminação e ventilação terão área superior a 1/6 (um sexto) da área do piso do compartimento a que atendam, no caso de compartimentos de permanência prolongada, e de 1/8 (um oitavo) da área do piso, no caso de compartimentos de utilização provisória.

Art. 75 - 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 (m ²)	Dimensão mínima (m)
Até 2 pavimentos	Permanência prolongada	3,00	1,50
	Permanência transitória	2,25	1,50
3 ou mais pavimentos	Permanência prolongada	12,00	3,00

	Permanência transitória	8,00	2,00
--	-------------------------	------	------

Art. 76 - 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. 77 - 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. 78 - 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.

Art. 79 – 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.

CAPÍTULO IV - DA CIRCULAÇÃO

SEÇÃO I - DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA CIRCULAÇÃO

Art. 80 - 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 10,00 m (dez metros), a largura mínima exigida para escoamento será acrescida de, pelo menos, 0,10 m (dez centímetros) por metro de comprimento excedente.

SEÇÃO II - DAS ESCADAS E RAMPAS

Art. 81 - As larguras mínimas permitidas para escadas são as seguintes:

I - Em habitações, 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 de uso público, 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura, observado o raio mínimo de 0,90 m (noventa centímetros) em relação a seu eixo, quando se tratar de escadas circulares.

Parágrafo Único – Nas lojas serão admitidas escadas circulares com 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) de diâmetro, desde que sirvam somente a depósito, almoxarifados e similares, não sendo utilizados pelo público.

Art. 82 - As escadas retas ou circulares terão obrigatoriamente patamares espaçados no máximo de 3,30 m (três metros e trinta) de altura um do outro

Art. 83 As escadas ou rampas que vençam alturas superiores a 1,00 m (um metro) deverão ser protegidas por guarda-corpo ou parede.

Art. 84 - As escadas ou rampas de edifícios de mais de dois pavimentos serão construídas de material incombustível.

Art. 85 – 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. 86 - A altura máxima permitida para os espelhos dos degraus em escadas *de uso público* é de 0,18 cm(dezoito centímetros).

Art. 87 - 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. 88 - A largura mínima para rampas é de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), observados o raio mínimo de 0,90 m (noventa centímetros) em relação ao seu eixo quando se tratar de rampas curvas ou circulares e sua inclinação máxima será de 10% (dez 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. 89 - Será obrigatória a instalação de no mínimo 2 (dois) elevadores em todos os edifícios de mais de 3 (três) pavimentos, não computado o pavimento térreo.

Parágrafo único – O dimensionamento de elevadores e casas de máquinas deverá obedecer às normas da A.B.N.T.

CAPÍTULO IV - DAS NORMAS RELATIVAS A TIPOS DE EDIFICAÇÕES

Art. 90 – 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 devem obedecer ao disposto na NBR 9050/94.

SEÇÃO I – DAS HABITAÇÕES COLETIVAS

Art. 91 - Não será permitida a construção de apartamentos com área inferior a 40 m² (quarenta metros quadrados) de área útil.

Art. 92 – A escada do conjunto de circulação vertical deverá dar acesso ao subsolo, quando existente.

Art. 93 - Será obrigatória a construção de garagens, conforme o estabelecido no Título VI, da Lei Complementar n. 002/2003.

SEÇÃO II – DAS LOJAS

Art. 94 - Nos casos de lojas de mais de 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros) de pé direito, será permitida a construção de sobreloja ou jirau ocupando área inferior a 50% (cinquenta por cento) da área da loja desde que não prejudiquem as condições de ventilação e iluminação, sendo mantido o pé-direito mínimo de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) para a loja.

~~Art. 95 – É obrigatória a instalação de sanitário em cada loja, para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área ou fração.~~

Art. 95 – É obrigatória a instalação de sanitário em cada loja, de forma a atender os funcionários e o consumidor em caso de necessidade. *(Art.95 com redação dada pela Lei Complementar nº 16, de 20/10/2006).*

Art. 96 - No caso de loja de uso público prolongado, é obrigatória a instalação de sanitários públicos, separados para cada sexo.

Art. 97 - No caso de diversas lojas abrirem para galeria de utilização comum, será permitida a instalação de conjunto sanitário comum a todas as lojas, dimensionados, em número, proporcionalmente ao número de lojas.

Art. 98 - Nos restaurantes e bares será permitida, a critério de DEPLAN e por ele fixado, a colocação de cadeiras e mesas na calçada, desde que esta tenha largura superior a 3,00 m (três metros) e as cadeiras e mesas não ocupem mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área e nem ultrapassem a projeção de marquise ou toldo e os alinhamentos laterais da loja.

Art. 99 - As lojas que se destinarem ao comércio de produtos alimentícios terão paredes e pisos laváveis e impermeáveis.

SEÇÃO III – DOS MERCADOS, MERCADOS LIVRES, SUPERMERCADOS

Art. 100 - As paredes e pisos dos mercados, mercados livres e supermercados serão revestidas de material lavável e impermeável.

Art. 101 - Nos mercados e supermercados é obrigatória a existência de depósitos e câmaras frigoríficas, não sendo permitida a estocagem de mercadorias e suas preparações nos locais destinados à exposição e venda.

Art. 102 - Nos mercados e supermercados, as entradas de mercadorias e de pessoal de serviço serão feitas independentemente do público.

Art. 103 - Não serão permitidas aberturas de balcões, guichês e registradoras diretamente sobre os logradouros públicos.

Art. 104 - É obrigatória a instalação de sanitários e vestiários na proporção exigida pelo Ministério do Trabalho.

Art. 105 - Nos supermercados não serão permitidos degraus em toda a área de exposição e venda sendo as diferenças de nível, vencidas por meio de rampas.

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

Art. 106- É obrigatória a instalação de sanitário para cada sala ou grupo de salas utilizadas por mesmo ocupante, para cada 60 m² (sessenta metros quadrados) de área ou fração.

Parágrafo único - O sanitário deverá constar, no mínimo, de vaso sanitário e lavatório.

SEÇÃO V – DOS HOTÉIS

Art. 107 - 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. 108 - É obrigatória a instalação de sanitário constando, no mínimo, de vaso sanitário, chuveiro e lavatório para cada apartamento.

Art. 109 - É obrigatória a instalação de sanitário para pessoal de serviço independente dos destinados aos hóspedes.

Art. 110- Todas as instalações de serviço terão acesso independente dos destinados aos hóspedes.

SEÇÃO VI- DOS MOTÉIS

Art. 111 – Além de atender os artigos 108, 109 e 110, nos edifícios destinados a motéis, deverão ser previstas uma vaga de garagem independente por unidade.

SEÇÃO VII- DAS CASAS DE ESPETÁCULOS E AUDITÓRIOS

Art. 112 - As casas de espetáculos deverão apresentar condições perfeitas de visibilidade, sendo obrigatória a apresentação ao DEPLAN dos gráficos de visibilidade em planta e corte, com indicação das posições do palco ou tela, das poltronas destinadas ao público e da cabina de projeção, quando houver.

Art. 113 - Para as salas de espetáculos ou auditórios com capacidade superior a 500 (quinhentas) pessoas, será obrigatória para obtenção do alvará de construção, a apresentação de projeto de tratamento acústico ou de distribuição de som.

Art. 114 - É obrigatória a instalação de ventilação mecânica, de modo que as condições de conforto térmico sejam mantidas durante as horas de funcionamento da casa de espetáculo, mesmo durante os intervalos.

Art. 115 - Será obrigatória a existência de sala de espera dimensionada de acordo com a capacidade de sala de espetáculos ou auditório, salvo no caso de auditórios para fins não comerciais de capacidade inferior a 200 (duzentos) espectadores.

Art. 116 - É obrigatória a instalação de sanitários públicos separados para cada sexo, dimensionados de acordo com a capacidade da sala de espetáculos.

Art. 117 - 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. 118 - Nas casas de espetáculos que funcionam em sistema de sessões contínuas, é obrigatória a existência de circulação e portas de saídas independentes das de entrada.

Art. 119 - As saídas, sejam portas, circulações, escadas ou rampas, deverão garantir a vazão de público das dependências que atendem, calculadas na base de 1 m (um metro) de largura para cada 100 (cem) pessoas.

Parágrafo único – Para cada fração superior a 10 pessoas, acrescenta-se 0,10 m (dez centímetros) à largura das saídas.

Art. 120 - Todas as portas de acesso à salas de espetáculos e de espera, devem ser de vaivém, admitindo-se no caso de portas exclusivamente de saída, que sejam somente abertas para fora.

Art. 121 - As portas de saída da sala de espetáculos, serão indicadas com a inscrição “Saída”, legível à distância.

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

Parágrafo único - Deverão ser garantidos lugares e acesso especiais para os portadores de necessidades especiais.

Art. 123 – Nos estacionamentos deverão ser previstas vagas para portadores de necessidades especiais, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 100 (cem) pessoas.

Art. 124 – As poltronas deverão obedecer condição de conforto e estarem dispostas de maneira a permitir livre acesso e circulação.

SEÇÃO VIII- DOS ESTÁDIOS E GINÁSIOS ESPORTIVOS

Art. 125- 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.

Parágrafo único – Os banheiros deverão prever instalações sanitárias adaptadas aos portadores de necessidades especiais.

Art. 126- As saídas, sejam portas, circulação, escadas ou rampas, deverão garantir a vazão do público das dependências a que atendam, calculada na base de 1,00 m (um metro) de largura para cada 200 (duzentos) espectadores, em estádios e ginásios de capacidade superior a 5.000 espectadores.

Parágrafo único – As saídas devem ser dispostas de modo a distribuir a circulação, garantindo a segurança do público.

SEÇÃO IX – DOS PAVILHÕES PARA EXPOSIÇÕES, FEIRAS E CIRCOS

Art. 127- Os circos, exposições e feiras provisórias só poderão ser franqueadas ao público mediante alvará expedido pela Prefeitura Municipal.

SEÇÃO X – DOS ESTABELECIMENTOS DE ENSINO – ESCOLAS

Art. 128 - A construção de estabelecimentos escolares ficará sujeita à aprovação do programa arquitetônico a ser adotado, por parte do DEPLAN e do Órgão Municipal de Educação, a fim de ser examinada a localização, destinação e capacidade previstas.

Art. 129 A concessão do alvará de construção somente será feita após ter sido o projeto aprovado, visado pelo órgão municipal de Educação.

Art.130-Somente será concedido o “Habite-se” a estabelecimentos de ensino quando completamente mobiliados e equipados e após vistoriados pelo órgão municipal de Educação.

Art. 131 As salas de aula terão sua destinação e capacidade máxima especificadas no projeto de arquitetura.

Parágrafo Único – A capacidade prevista será objeto de exame do DEPLAN e do órgão municipal de Educação, tanto para aprovação do projeto como para posterior fiscalização de seu funcionamento.

Art. 132- As salas de aula deverão satisfazer os seguintes requisitos:

- I – ventilação natural permanente;
- II – condições mínimas de isolamento acústico;
- III – condições perfeitas de iluminação artificial;
- IV – perfeitas condições de proteção contra o sol.

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

Art. 133- Os estabelecimentos de ensino terão obrigatoriamente área para recreio coberto e área descoberta para recreação ou prática de esportes.

§ 1º - As áreas cobertas e fechadas destinadas à prática de esportes obedecerão às normas referentes a ginásios.

Art. 134- Os estabelecimentos de ensino terão instalações sanitárias separadas, para alunos e professores e para cada sexo.

§ 1º - Serão previstas instalações sanitárias para alunos em cada pavimento de cada bloco, dimensionadas de acordo com a seguinte proporção 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. 135- Nas áreas destinadas a educação infantil, os equipamentos e aparelhos sanitários terão dimensões relativas ao porte dos alunos.

Art. 136- As saídas, sejam portas, circulações, sacadas ou rampas deverão garantir a vazão das dependências a que atendem, calculadas na base de 1 m (um metro) de largura para cada 100 pessoas.

Parágrafo único – Para cada fração superior a 10 pessoas, acrescenta-se 0,10 m (dez centímetros) à largura das saídas.

Art. 137- No caso de estabelecimentos destinados a creche serão aplicadas no que couber, as normas referentes a estabelecimentos de educação.

SEÇÃO XI - DOS ESTABELECIMENTOS DE SAÚDE

Art. 138– A aprovação, pelo DEPLAN, de projetos para fins médico/odonto/hospitalares e afins, fica vinculada à prévia aprovação dos órgãos competentes.

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

Art. 139- Os postos de abastecimento, de lavagem e de lubrificação serão dotados de instalação contra incêndio e extintores portáteis em quantidade e localização convenientes, mantidos em perfeitas e permanentes condições de funcionamento.

Art. 140- A lavagem e lubrificação de veículos será feita em boxes apropriados, dotados de canalização, providos de dispositivos que retenham as graxas, que impeçam o acúmulo de água no solo ou seu escoamento para logradouro público, lançando-se na canalização pública apropriada.

Parágrafo Único - Será obrigatória a construção de calha coletora, coberta com grelha, em toda extensão do alinhamento não murado do lote.

Art. 141- Todos os serviços prestados pelos postos de abastecimento, lavagem e lubrificação, serão executados dentro da área privativa.

Art. 142– Cada posto de abastecimento deverá possuir, no mínimo, um compartimento para abrigo dos empregados, com instalação sanitária e lavatório.

Parágrafo único – Nos postos de lavagem e lubrificação, além do estabelecido no caput deste artigo, deverá também existir chuveiro para atendimento dos funcionários.

SEÇÃO XIII - DAS GARAGENS E OFICINAS DE VEÍCULOS

Art. 143 - É vedado o emprego de material combustível nas construções destinadas a garagens e oficinas, tolerando-se seu emprego, apenas, nos elementos estruturais da cobertura e nas esquadrias.

Art. 144 São obrigatórios vestiários, providos de armários e instalações sanitárias, separadas para cada sexo, na proporção de 1 vaso sanitário, 1 lavatório e 1 chuveiro para cada 15 (quinze) pessoas em serviços nas garagens e oficinas.

Art. 145- Quando existirem serviços de abastecimento, de lavagem e lubrificação nas garagens e oficinas, estes deverão obedecer as normas relativas a “Postos de Abastecimento, de Lavagem e de Lubrificação”.

Art. 146 As normas constantes deste capítulo não se aplicam às garagens exclusivamente destinadas à guarda de veículos pertencentes a usuários de edifícios a que estejam integradas.

SEÇÃO XIV – DAS INDÚSTRIAS, ARMAZÉNS E SILOS

Art. 147 - Os projetos deverão conter, além das indicações relativas à construção do prédio, os informes que mostrem claramente a disposição de todo o aparelhamento e maquinário, acompanhados de material explicativo do funcionamento da indústria e natureza de seus produtos.

Art. 148 - Serão obrigatórios vestiários, providos de armários e instalações sanitárias, separadas para cada sexo, na proporção de 1 vaso sanitário, 1 lavatório e 1 chuveiro para cada 15 (quinze) pessoas em serviço.

Art. 149 - As chaminés terão altura suficiente, e quando necessários, filtros, para impedir que o fumo, fuligem e outros resíduos comprometam a utilização das áreas vizinhas.

Art. 150 - Os depósitos de combustível, quando existentes, serão instalados em local que atenda às normas de segurança.

Art. 151 - As indústrias, armazéns e silos de produtos alimentícios ou farmacêuticos terão paredes e pisos revestidos de material lavável e impermeável.

SEÇÃO XV – DAS OUTRAS CONSTRUÇÕES

Art. 152 - Para as construções destinadas a fins não previstos nas seções anteriores, será consultado o DEPLAN.

Parágrafo Único – Aos programas arquitetônicos novos, o DEPLAN poderá aplicar, quando couber, normas para programas arquitetônicos afins existentes neste Código.

CAPÍTULO V - DAS INSTALAÇÕES GERAIS

SEÇÃO I - DAS INSTALAÇÕES ESPECIAIS

Art. 153 - São consideradas especiais as instalações de pára-raios, de prevenção contra incêndio, de iluminação de emergência, antenas e outras instalações que venham atender a especificidades do projeto da edificação.

Parágrafo único - 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. 154 - Os projetos de instalações hidráulicas, elétricas e de telefones serão aprovados e executados segundo as normas dos órgãos competentes.

Art. 155 – É obrigatória a construção de caixas d’água elevada e subterrânea em edifícios multifamiliares com mais de dois pavimentos, excluídos o subsolo.

SEÇÃO III - DAS ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 156 - 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 - É vedado o escoamento, para a via pública, de águas servidas de qualquer espécie.

Art. 157 - Deverá haver reserva de espaço para escoamento de águas pluviais e esgotos provenientes de lotes situados a montante de lotes em declive.

§ 1º - Os terrenos em declive somente deverão extravasar águas pluviais para os terrenos a jusante quando não for possível seu encaminhamento para as ruas em que estão situados.

§ 2º - No caso previsto neste artigo, as obras de canalização das águas pluviais ficarão a cargo do interessado, devendo o proprietário do terreno a jusante permitir a sua execução.

TÍTULO IV - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 158 - Os casos omissos nesta Lei serão resolvidos no âmbito da Administração Pública Municipal, através de seus órgãos competentes, mediante a emissão de parecer fundamentado, por escrito, expondo a decisão.

Art. 159 - Esta lei entrará em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação.

Art. 160 – Esta lei entrará em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação.

Art. 161 - Revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal de no. 1.162 de 25 de agosto de 1978 e posteriores alterações, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

São Sebastião do Paraíso, 18 de dezembro de 2003.

Autora: Marilda Petrus Melles – Prefeita Municipal

PRES. VER. ANTONIO FAGUNDES DE SOUZA/ VICE-PRES. VER. JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA/
SECRET. VER VALDECI AMORIM DE LIMA

CONFERE COM O ORIGINAL

PRESIDENTE