

Município
de
São João do Paraíso
Estado de Minas Gerais

CÓDIGO DE OBRAS

RECEBEMOS
EM 17/08/05
ASSINATURA



Recibo
aus 08 de novembro 2005
Epione Louisa
Glând Cabinek.

PROJETO DE LEI Nº 28/DE 16/03/05

Estabelece o **Código de obras do Município de São João do Paraíso** e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São João do Paraíso aprova e eu, Prefeito, Sanciono a seguinte Lei:

CÓDIGO DE OBRAS MUNICIPAL

CAPÍTULO I Das Disposições Preliminares

SEÇÃO I Dos Objetivos

Art. 1º - Toda e qualquer construção, reforma e ampliação de edifícios, efetuada por particulares ou entidade pública, a qualquer título, é regulada pela presente Lei, obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

Parágrafo Único - Esta Lei complementa, sem substituir, as exigências de caráter urbanístico estabelecidas por legislação específica municipal que regule o uso e ocupação do solo e as características fixadas para a paisagem urbana.

OBSERVAÇÃO: Procura-se salientar o caráter complementar desta Lei e a necessidade de legislação urbanística, de uso do solo ou zoneamento para as cidades.

Art. 2º - Esta Lei tem como objetivos.

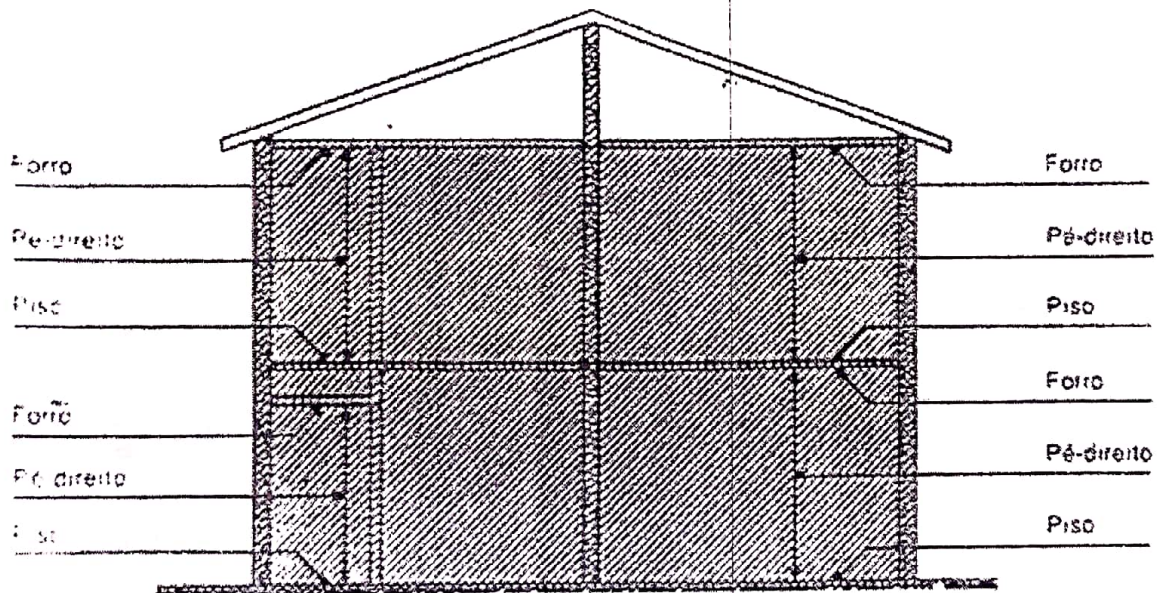
- I - orientar os projetos e a execução de edificações no município;
- II - assegurar a observância de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações de interesse para a comunidade;
- III - promover a melhoria de padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto de todas as edificações em seu território.

OBSERVAÇÃO: Os verbos empregados na definição dos objetivos - "orientar", "assegurar", e "promover" - procuram seguir as diretrizes adotadas, distinguindo o essencial do desejável e as "exigências" das "recomendações".

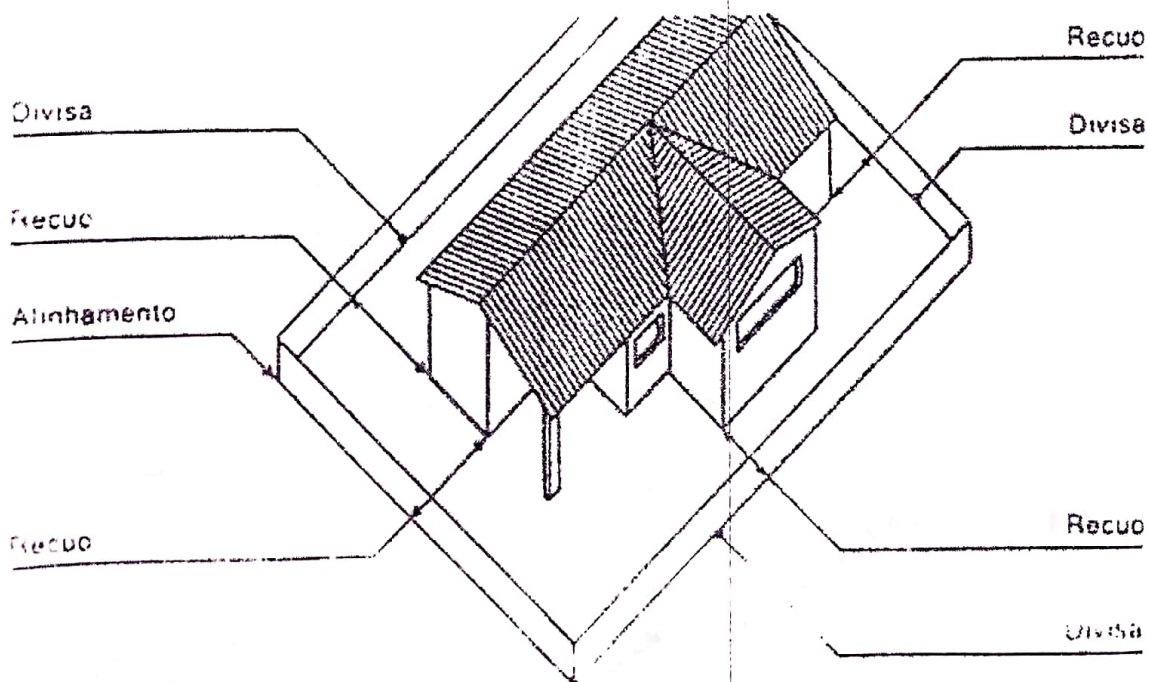
SEÇÃO II Das Definições

XXIII - Pavimento - Conjunto de dependências situadas no mesmo nível

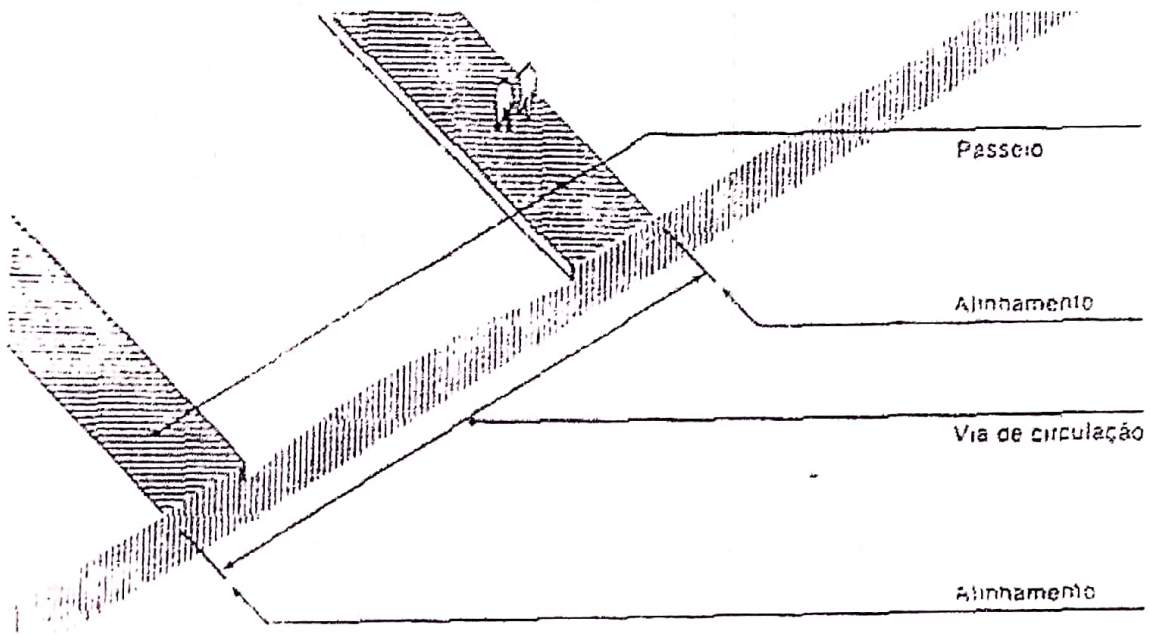
XXIV - Pé-direito - Distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento



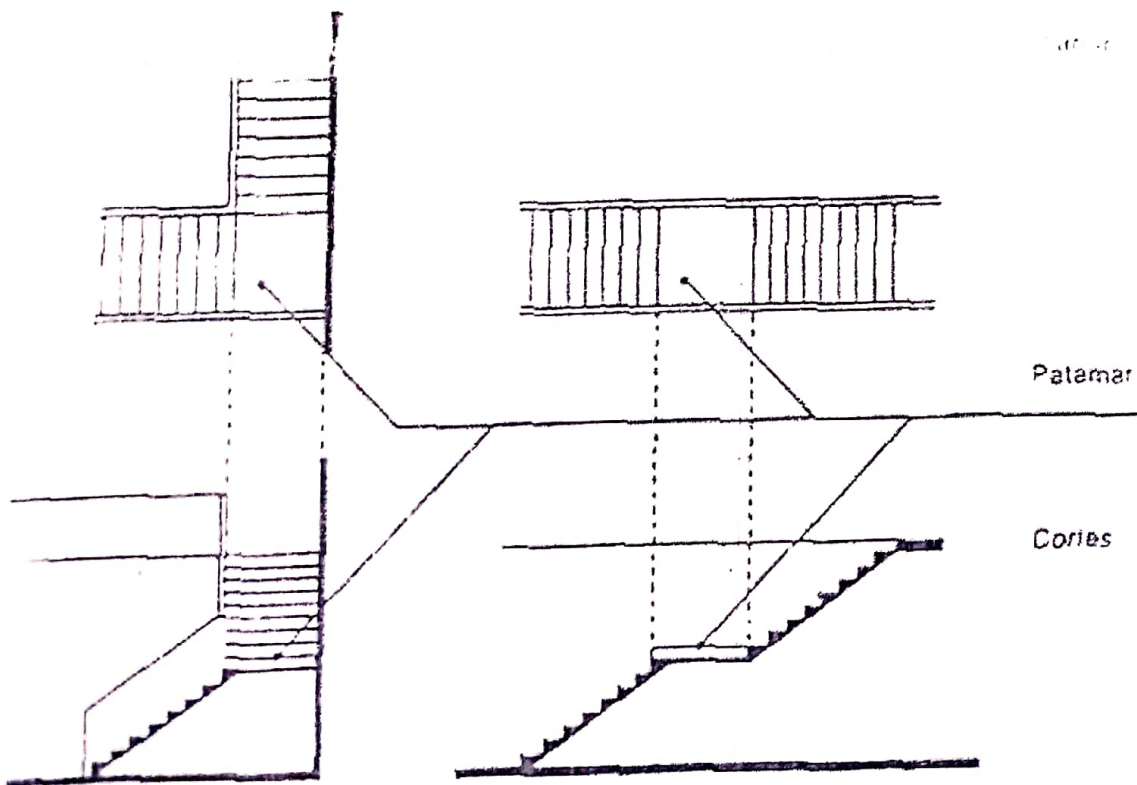
XXV - Recuo - A distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote

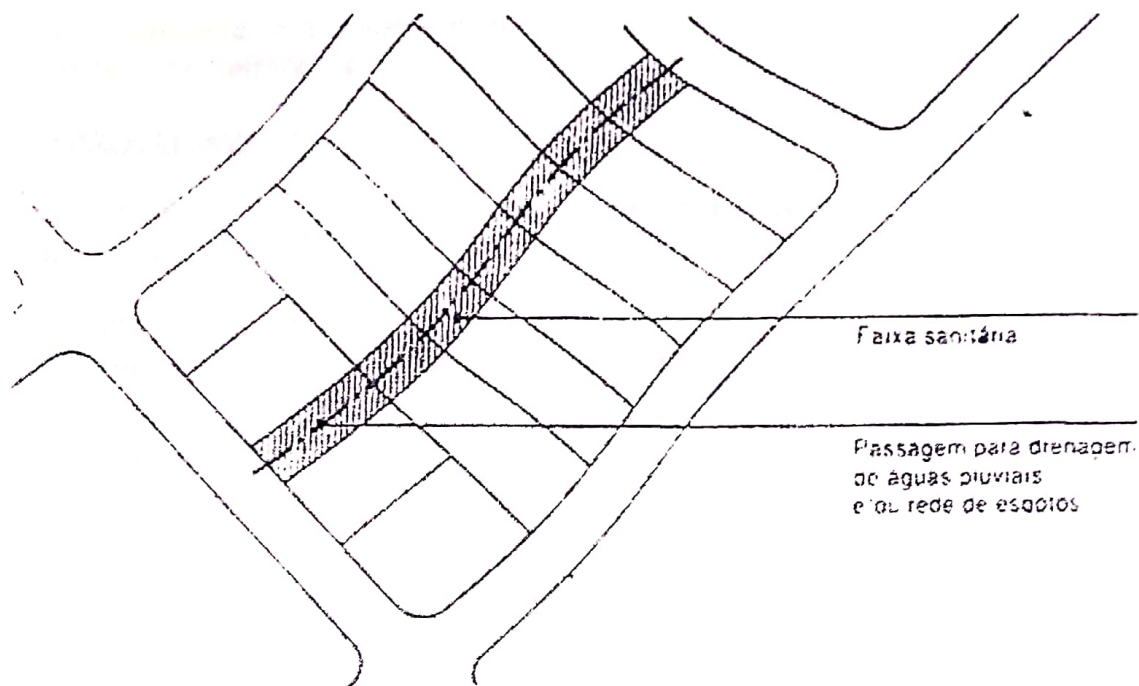


XXI - Passeio - Parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres



XXII - Patamar - Superfície intermediária entre dois lances de escada





XVII - Galeria comercial - Conjunto de lojas voltadas para passeio coberto, com acesso à Via pública

XVIII - Garagens particulares coletivas - São as construídas no lote, em subsolo ou em um ou mais pavimentos, pertencentes a conjuntos residenciais ou edifício de uso comercial

XIX - Garagens Comerciais - São consideradas aquelas destinadas à locação de espaço para estacionamento e guarda de veículos podendo, ainda, nelas haver serviços de lavagem, lubrificação e abastecimento

XX - Licenciamento de obra - Ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de uma obra;

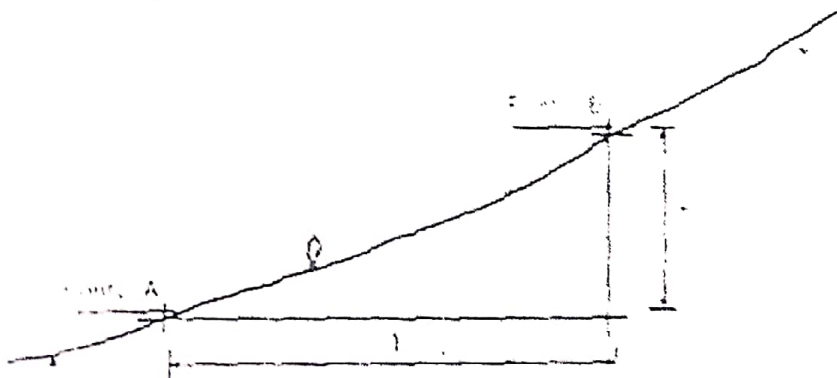
X - Coeficiente de aproveitamento - A relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse mesmo terreno. **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO** = $\frac{\text{SOMA DAS ÁREAS CONSTRUIDAS}}{\text{ÁREA DO TERRENO}}$

XI - Declividade A relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal

l - distância horizontal entre dois pontos

h - diferença das cotas altimétricas dos pontos A e B

d - declividade em % $d = \frac{l}{h} \times 100$



Declividade é a relação entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.

$$d = \frac{l}{h} \times 100$$

XII - Dependência de uso comum - Conjunto de dependências ou instalações da edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos usuários

XIII - Embargo - Ato Administrativo que determina a paralisação de uma obra

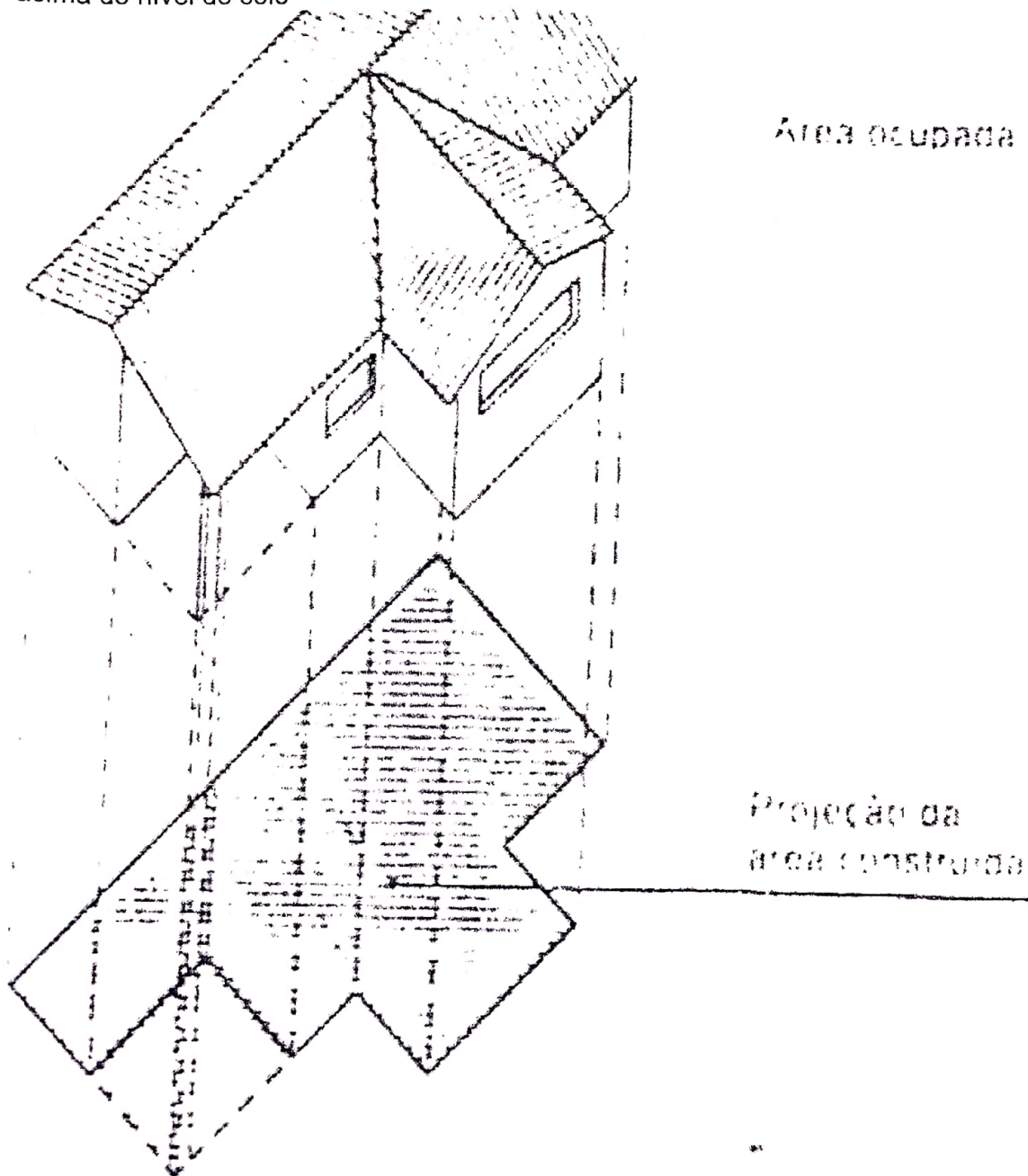
XIV - Especificação - Descrição dos materiais e serviços empregados na construção

XV - Faixa "non aedificandi" - Área de terreno onde não será permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão

XVI - Faixa sanitária - Área "non aedificandi" cujo uso será vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais, ou ainda para rede de esgotos

VII - Área construída - A soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos ou não de todos os pavimentos de uma edificação

VIII - Área ocupada - A projeção, em plano horizontal, da área construída situada acima do nível do solo

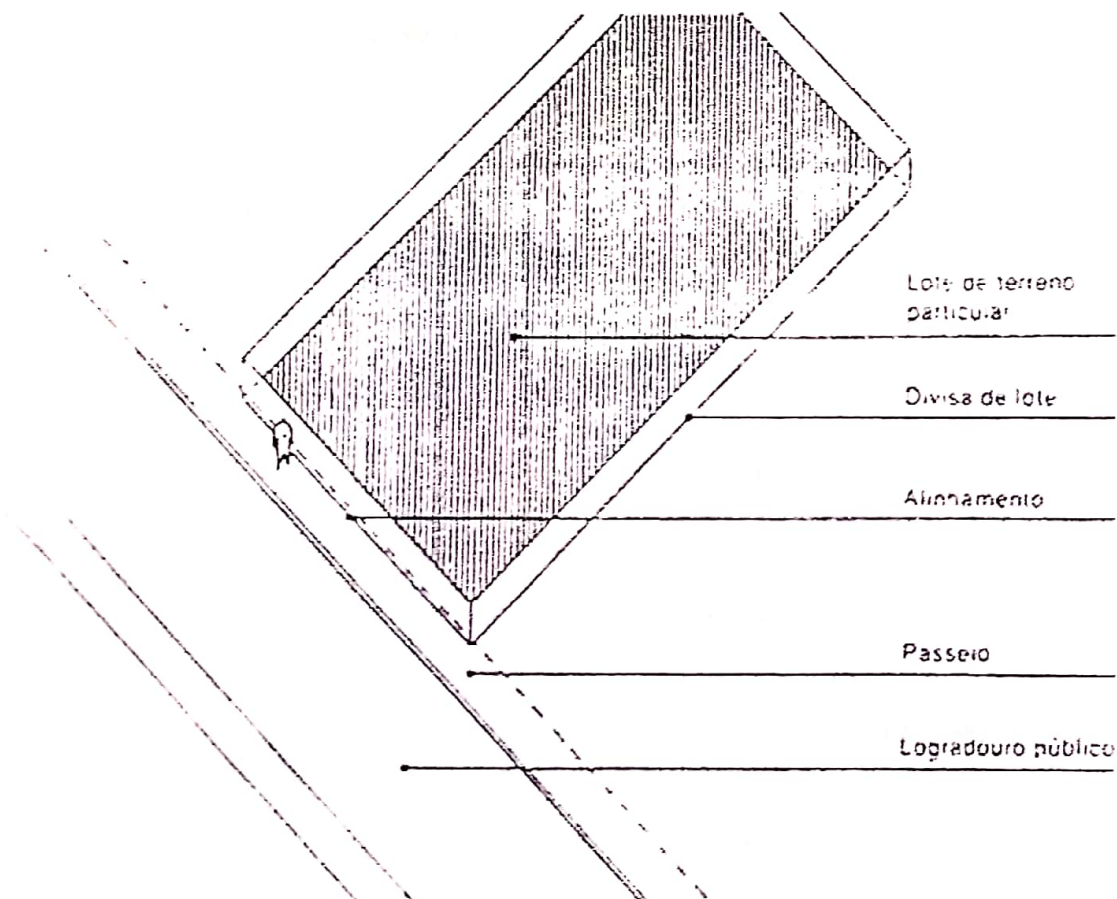


IX - Áreas institucionais - A parcela de terreno destinada às edificações para fins específicos comunitários ou de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, administração etc.

Art. 3º - Para efeito da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

II - Alinhamento - A linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouro público.



III - Alvará - Documento que autoriza a execução das obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura

IV - Apartamento - Unidade autônoma de moradia em conjunto habitacional multifamiliar

V - Aprovação do Projeto - Ato administrativo que precede o licenciamento das obras de construção de edifícios

VI - Aprovação da Obra - Ato Administrativo que corresponde à autorização da Prefeitura para a ocupação da edificação

XXVI - Vistoria - Diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma construção ou obra.

CAPÍTULO II **Das Normas de Procedimento**

SEÇÃO I **Do Licenciamento**

Art. 4º - Para a execução de toda e qualquer obra, construção, reforma ou ampliação, será necessário requerer á Prefeitura o respectivo licenciamento.

Parágrafo Único - Os desmembramentos de terrenos decorrentes de projeto conjunto de duas ou mais edificações, geminadas ou não, são implicitamente aprovados junto com as licenças para a construção.

Art. 5º - O licenciamento da obra será válido pelo prazo de doze (12) meses contados da data do despacho que o deferiu. Findo esse prazo e não ten. do sido iniciada a obra o licenciamento perderá o seu valor.

Parágrafo Único - Para efeito da Presente Lei, uma obra será considerada iniciada com a execução de suas fundações.

Art. 6º - O licenciamento da obra será concedido mediante o encaminhamento, á Prefeitura, dos seguintes elementos:

I - requerimento solicitando licenciamento da obra onde conste:

a - nome e assinatura do proprietário e do profissional responsável pela execução das obras;

b - prazo para a conclusão dos serviços.

II - projeto aprovado há menos de um ano

III - recibos de pagamento das taxas correspondentes.

§ 1º - Para o licenciamento da construção, NÃO SERÁ EXIGIDO o projeto aprovado.

I - Para a edificação residencial de uso unifamiliar, destinada exclusivamente á moradia própria, constituindo unidade independente construtivamente e como tal aprovada e executada.

OBSERVAÇÃO: As exceções abertas visam simplificar o processo de aprovação da casa própria, deixando ao proprietário a responsabilidade sobre a qualidade de sua moradia. Acredita-se que a simplificação desejada não pode eliminar totalmente a aprovação quanto aos aspectos urbanísticos - área construída, recuos e ocupação do lote pois tais elementos afetam a comunidade em seu todo.

A não fiscalização desses elementos levaria a prejuízos maiores, porquanto poderia obrigar a demolição das construções desconformes. Observa-se que a exceção não abrange os conjuntos residenciais, os prédios de apartamento, os "renques" de habitações e mesmo as casas geminadas.

II - Para quaisquer edificações com área não superior a 25m².

OBSERVAÇÃO: A extensão da exceção às construções de pequeno porte parece admissível, ainda que importe em algum risco, ficando a critério da Prefeitura sua inclusão ou não.

III - Para todas as construções leves e de pequeno porte, destinadas 'a funções complementares de uma edificação, tais como: abrigos, cabinas, portarias e passagens cobertas.

IV - Para as construções de até 80m² (oitenta metros quadrados) situadas na zona rural e destinadas a fins agropecuários.

OBSERVAÇÃO: A Prefeitura poderá ampliar bastante a lista das isenções, conforme o ritmo de crescimento urbano e a sua capacidade fiscalizadora, Poderá também, apenas exigir uma comunicação do interessado, somente para efeito de controle e para descaracterizar o caráter de clandestinidade das obras ou serviços executados sem seu conhecimento.

V - Para a construção de muros no alinhamento do logradouro.

§ 2º - As exceções estabelecidas no parágrafo anterior não dispensam da obediência às disposições de natureza urbanística, constantes de legislação específica de uso do solo; em substituição ao projeto aprovado, deverá ser apresentado documento gráfico demonstrando o atendimento da legislação urbanística: a localização do edifício no terreno, recuos, área do terreno, área construída e área ocupada.

Art. 7º - independem de licença os serviços de reparo e substituição de revestimentos de muros, impermeabilização de terraços, substituição de telhas partidas, de calhas e de condutores em geral; a construção de calçadas no interior dos terrenos edificados, e de muros de divisa até 2,00m (dois metros) de altura.

Parágrafo Único - Incluem-se neste artigo os galpões para obra, desde que comprovada a existência de projeto aprovado para o local.

Art. 8º - De acordo com o que estabelece as normas trabalhistas, não poderão ser executadas sem licença da Prefeitura, devendo obedecer às determinações desta Lei, ficando, entretanto, dispensadas de aprovação de projeto e pagamento de emolumentos, as seguintes obras:

- I - construção de edifícios públicos;
- II - obras de qualquer natureza de propriedade da União ou do Estado;
- III - obras a serem realizadas por instituições oficiais ou paraestatais, quando para a sua sede própria.

Parágrafo Único - O pedido de licença será feito por meio de ofício dirigido ao Prefeito, pelo órgão interessado, devendo esse ofício ser acompanhado do projeto da obra a ser executada.

Art. 9º - A fim de comprovar o licenciamento da obra para os efeitos de fiscalização, o alvará será mantido no local da obra, juntamente com o projeto aprovado.

Art. 10 - Se a construção não for concluída dentro do prazo fixado no seu licenciamento, deverá ser requerida a prorrogação de prazo e paga a taxa correspondente a essa prorrogação.

Art. 11 - O Município fixará as taxas a serem cobradas pela aprovação ou revalidação da aprovação de projeto, licenciamento de construção ou prorrogação de prazo para execução de obras, de acordo com o Código Tributário Municipal.

SEÇÃO II Da Aprovação do Projeto

OBSERVAÇÃO: Ainda que haja uma série de razões que impeçam a eliminação do projeto, procura-se diminuir a importância desta e salientar a importância da edificação construída. Assim, a aprovação do projeto é apenas um elemento a ser considerado no licenciamento da construção.

Art. 12 - Os elementos que deverão integrar os processos de aprovação do projeto serão caracterizados por decreto do Executivo e deverão constar, no mínimo de:

- I - título de propriedade do imóvel;
- II - memorial descritivo;
- III - peças gráficas, apresentadas de acordo com o modelo a ser adotado pela Prefeitura para cada tipo de construção;
- IV - identificação e assinatura do proprietário e do autor do projeto o qual deverá ser profissional habilitado.

Parágrafo Único - Nas obras de reforma, reconstrução ou acréscimo nos prédios existentes, os projetos serão apresentados com indicações precisas e convencionadas, a critério do profissional responsável, de maneira a possibilitar a identificação das partes a conservar, demolir ou crescer.

Art. 13 - Uma vez aprovado o projeto, a Prefeitura municipal fará entrega ao interessado de cópia do mesmo, mediante o pagamento das taxas correspondentes.

SEÇÃO III Da Aprovação das Edificações

Art. 14 - Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo certificado de aprovação da obra.

OBSERVAÇÃO: cuidados especiais devem ser tomados em relação aos casos de isenção. A construção e registro das edificações executadas são importantes, além da fiscalização das possíveis infrações.

Parágrafo Único - Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade ou de utilização. ,

Art. 15 - Após a conclusão das obras, deverá ser requerida vistoria à Prefeitura, no prazo de trinta (30) dias.

§ 1º - O requerimento de vistoria será sempre assinado pelo proprietário e pelo profissional responsável.

§ 2º - O requerimento de vistoria deverá ser acompanhado de:

I - chaves do prédio, quando for o caso;

II - projeto aprovado, ou comprovante de atendimento da legislação urbanística;

III - carta de entrega dos elevadores, quando houver, fornecida pela firma instaladora.

Art. 16 - Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação não foi construída, aumentada, reconstruída ou reformada de acordo com o projeto aprovado, o responsável técnico será autuado, de acordo com as disposições desta Lei, e obrigado a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou a fazer a demolição ou modificações necessárias para regularizar a situação da obra.

Art. 17 - Após a vistoria, obedecendo as obras ao projeto aprovado, a Prefeitura fornecerá ao proprietário certificado de aprovação da obra.

CAPÍTULO III **Das Normas Técnicas**

SEÇÃO I Das Edificações em Geral

Art. 18 - Na execução de toda e qualquer edificação, bem como na reforma ou ampliação, os materiais utilizados deverão satisfazer às normas compatíveis com o seu uso na construção, atendendo ao que dispõe a ABNT em relação a cada caso.

OBSERVAÇÃO: Os materiais vão variar muito face às condições locais, clima e realidade sócio-econômica. A Prefeitura poderá introduzir disposições específicas baseadas nas técnicas e materiais tradicionais deste Município, com auxílio da última parte deste documento.

§ 1º - Os coeficientes de segurança para os diversos materiais serão os fixados pela ABNT.

§ 2º - Os materiais utilizados para paredes, portas, janelas, pisos, coberturas e forros deverão atender aos mínimos exigidos pelas normas técnicas oficiais quanto à resistência ao fogo e isolamento térmico e acústico.

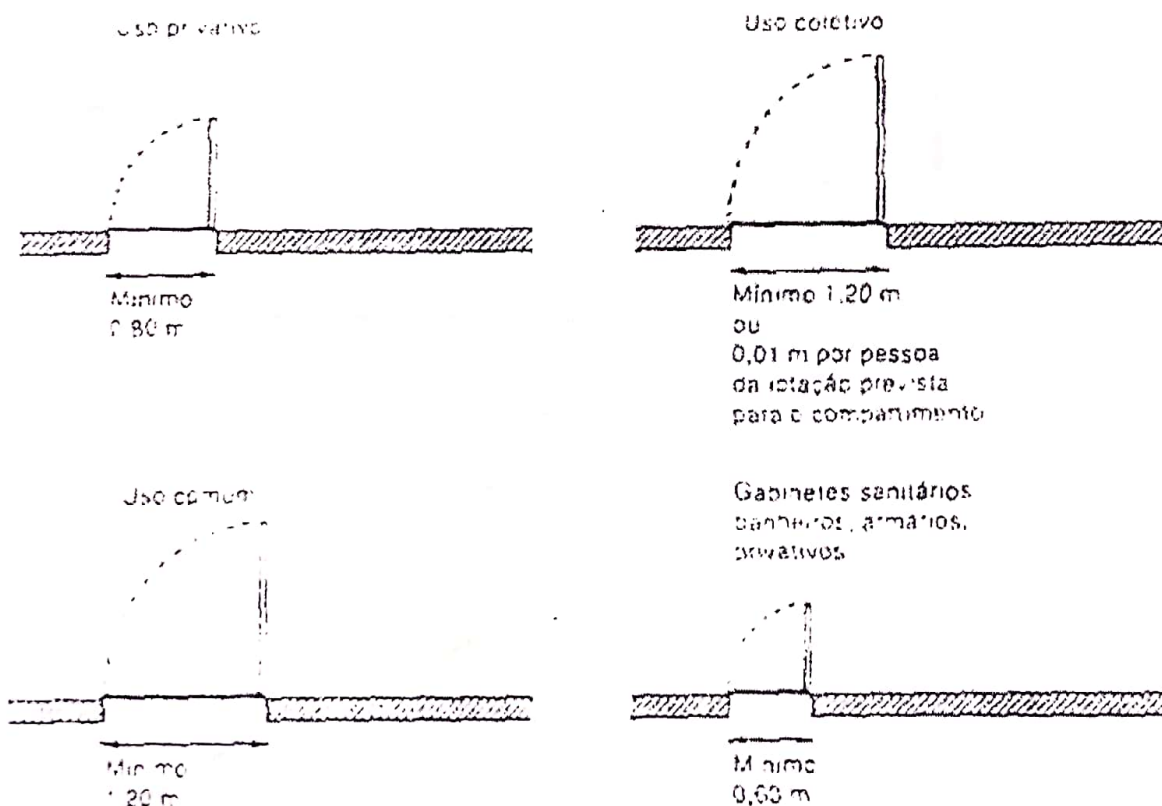
Art. 19 - As portas de acesso às edificações, bem como as passagens ou corredores, devem ter largura suficiente para o escoamento dos compartimentos ou setores da edificação a que dão acesso:

I - quando de uso privativo, a largura mínima será de 0,80m (oitenta centímetros);

II - quando de uso comum, a largura mínima será de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

III - quando de uso coletivo, a largura livre deverá corresponder a 0,01m (um centímetro) por pessoa da lotação prevista para o compartimento, respeitado o mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

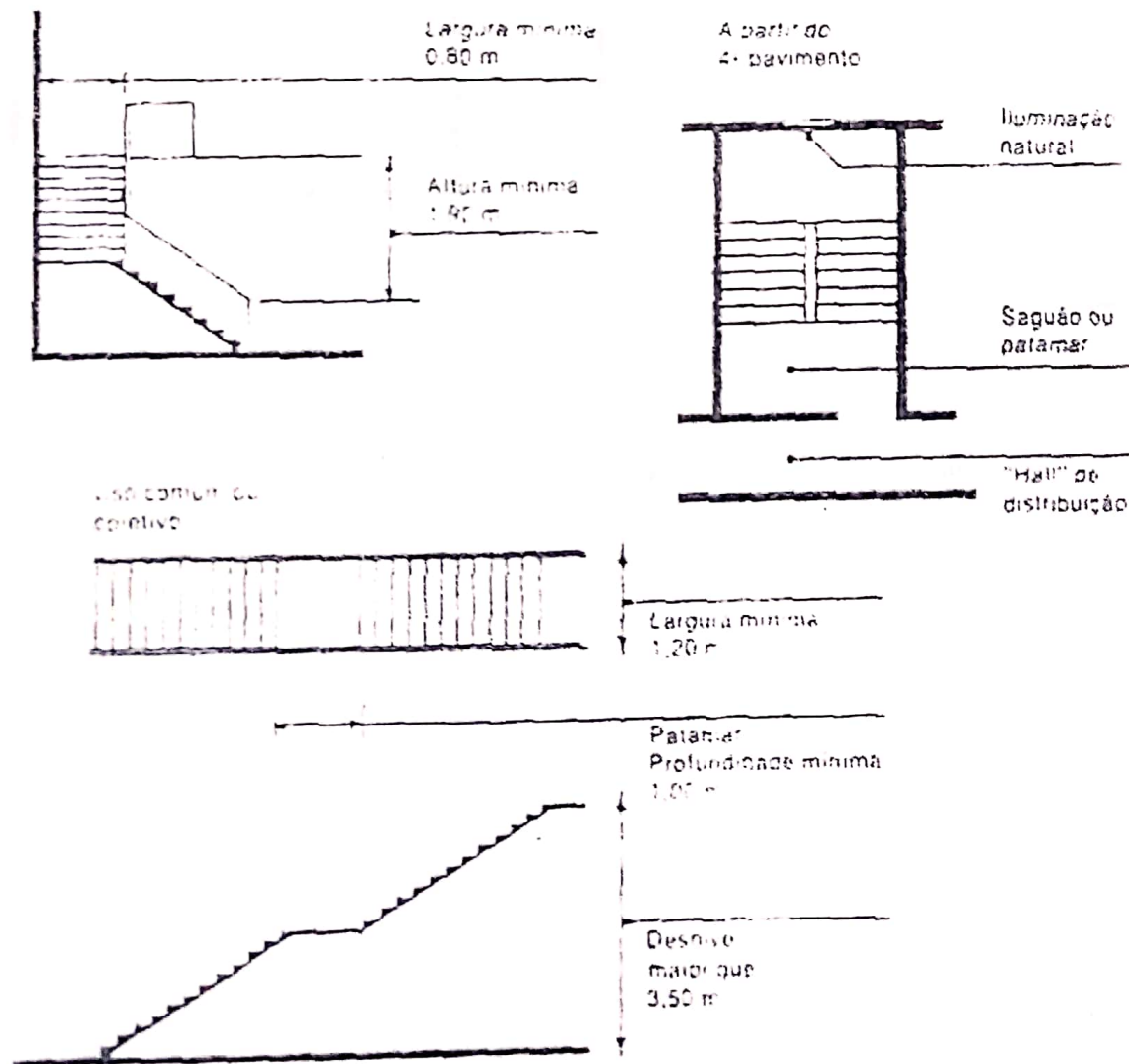
Parágrafo Único - As portas de acesso a gabinetes sanitários, banheiros e armários privativos poderão ter largura de 0,60m (sessenta centímetros).



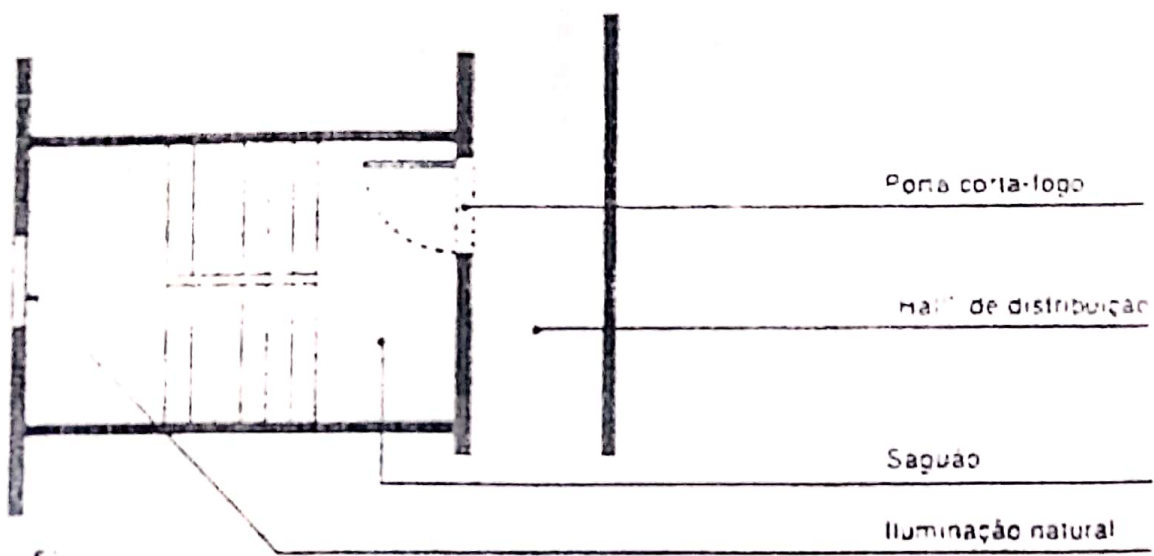
Art. 20 - As escadas terão largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros) e oferecerão passagem com altura mínima nunca inferior a 1,90m (um metro e noventa centímetros), salvo o disposto nos parágrafos seguintes.

§ 1º - Quando de uso comum ou coletivo, as escadas deverão obedecer às seguintes exigências:

- I - possuir corrimão desde o primeiro vão de escadas até o vão superior;
- II - ter um patamar intermediário, de pelo menos 1,00m (um metro) de profundidade quando o desnível vencido for maior do que 3,50m de altura;
- III - ser de material incombustível, quando atender a mais de dois pavimentos;
- IV - dispor, nos edifícios com quatro ou mais pavimentos:
 - a - de saguão ou patamar independente do "hall" de distribuição, a partir do quarto pavimento;
 - b - de iluminação natural ou de sistema de emergência para iluminação artificial;

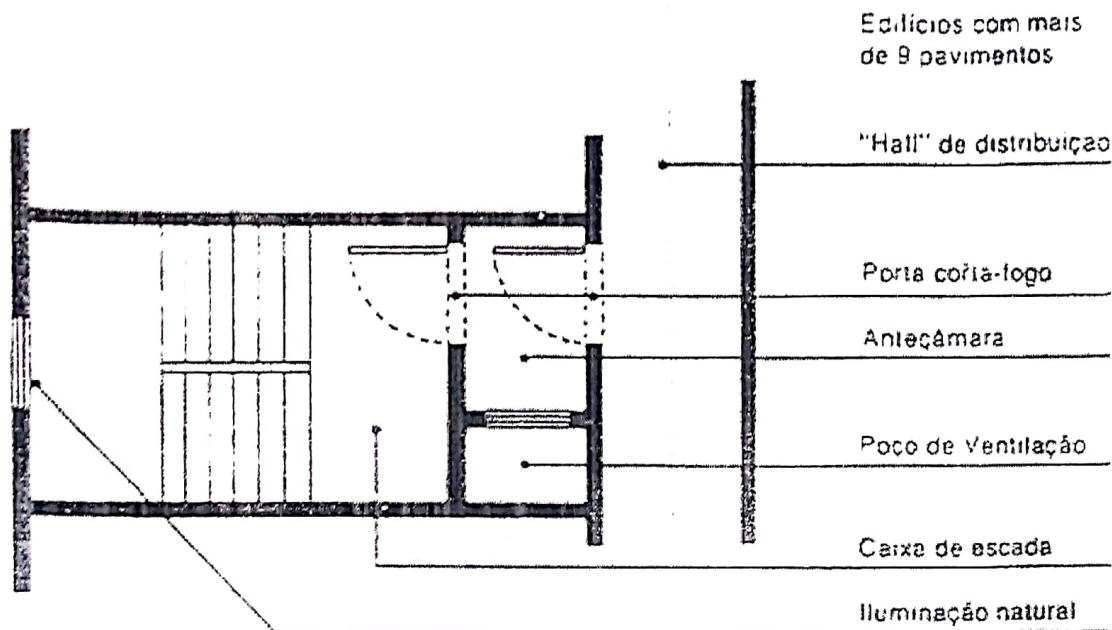


- V - dispor de porta corta-fogo entre a caixa de escada e seu saguão . e o "hall" de distribuição, a partir do sexto pavimento; i
- VI - dispor, nos edifícios com nove ou mais pavimentos; .
- a- de uma antecâmara entre o saguão da escada e o "hall" de distribuição, isolada por duas portas corta-fogo;
- b - ser a antecâmara ventilada por um poço de ventilação natural aberto no pavimento térreo e na cobertura;



§ 2° - Nas escadas de uso secundário ou eventual, poderá ser permitida a redução da sua largura até o mínimo de 0,60m (sessenta centímetros).

§ 3° - A existência de elevador em uma edificação não dispensa a construção da escada.



Art. 21 - No caso de emprego de rampas, em substituição às escadas da edificação, aplicam-se as mesmas exigências relativas ao dimensionamento e resistência fixadas para as escadas.

Parágrafo Único - as rampas não poderão apresentar declividade superior a 12%. Se a declividade exceder 6%, o piso deverá ser revestido com material não escorregadio

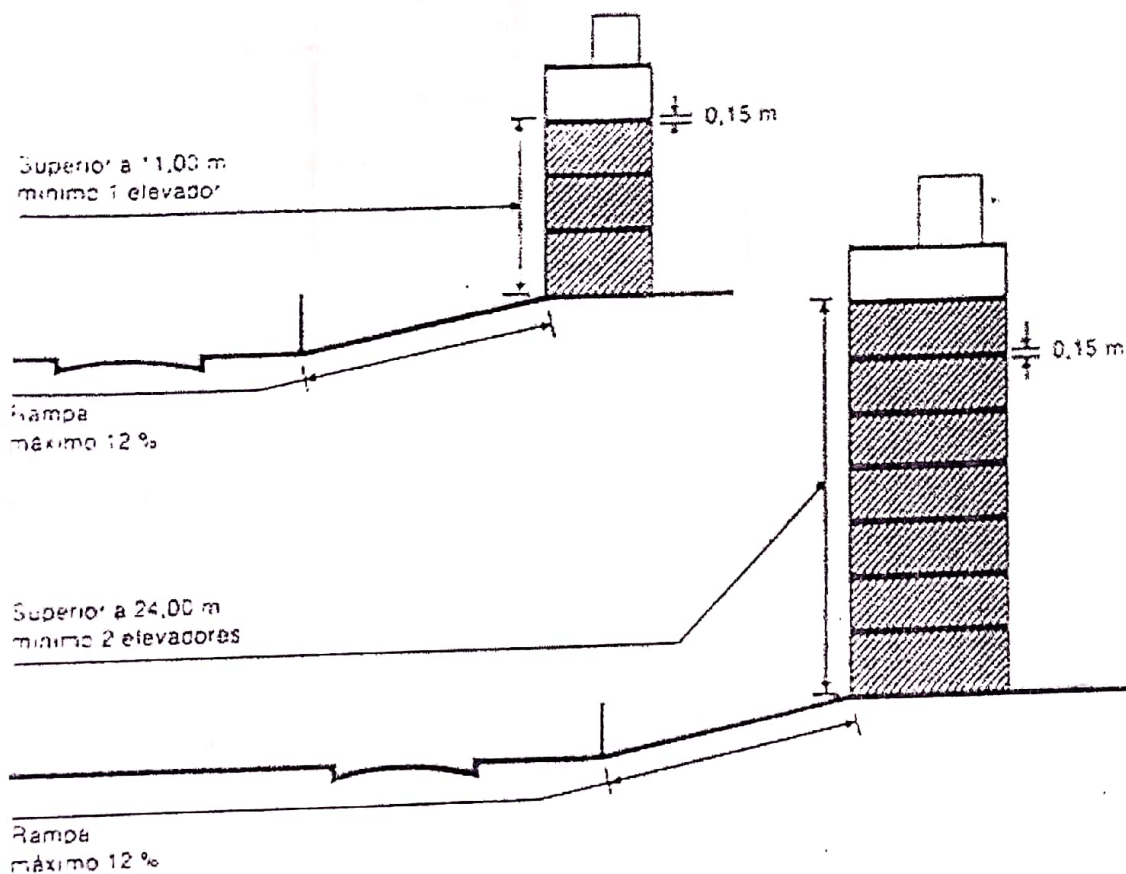
Art. 22 - Será obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador nas edificações de mais de dois pavimentos que apresentarem, entre o piso de qualquer pavimento e o nível da via pública, no ponto de acesso ao edifício, uma distância vertical superior a 11,00m (onze metros e de, no mínimo, dois (2) elevadores, no caso dessa distância ser superior a 24,00m (vinte e quatro metros).

OBSERVAÇÃO: A obrigatoriedade de elevador está atenuada em relação aos padrões dos códigos existentes, padrões esses considerados excessivamente elevados para a realidade sócio-econômica brasileira. Na Europa, mesmo nos países mais adiantados, são comuns os edifícios de seis e oito andares sem elevador.

§ 1º - A referência de nível para as distâncias vertical mencionadas poderá ser a da soleira de entrada do edifício e não a da via pública, no caso de edificações que fiquem suficientemente recuadas do alinhamento, para permitir seja vencida essa diferença de cotas através de rampa com iluminação não superior a 12% (doze por cento);

§ 2º - Para efeito de cálculo das distâncias verticais, será considerada a espessura das Lages com 0,15m (quinze centímetros) no mínimo;

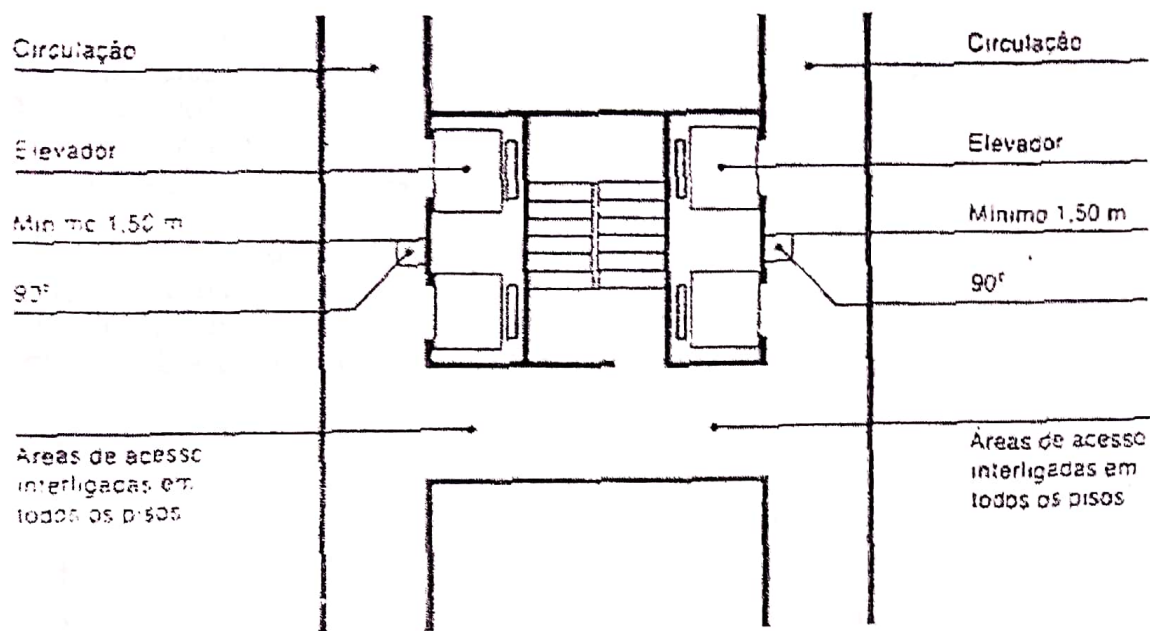
§ 3º - No cálculo das distâncias verticais, não será computado o último pavimento, quando for de uso exclusivo do penúltimo, ou destinado a dependências de uso comum e privativas do prédio, ou, ainda, dependências de zelador.



Art. 23 - Os espaços de acesso ou circulação fronteiros às portas dos elevadores deverão ter dimensão não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), medida perpendicularmente às portas dos elevadores. .

Parágrafo Único - Quando a edificação necessariamente tiver mais de um elevador, as áreas de acesso de cada par de elevadores devem estar interliga (das em todos os pisos.)

OBSERVAÇÃO: A disposição visa minimizar os inconvenientes das freqüentes paralisações de elevadores, por desarranjo, para reparos ou manutenção, garantindo a substituição de um pelo outro.



Art. 24 - O sistema mecânico de circulação vertical (número de elevadores, cálculo de tráfego e demais características) está sujeito às normas técnicas da ABNT sempre que for instalado, e deve ter um responsável técnico legalmente habilitado.

Art. 25 - Para efeito da presente Lei, os compartimentos são classificados em;

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

§ 1º - São compartimentos de permanência prolongada aqueles locais de uso definido, caracterizando espaços habitáveis, permitindo a permanência confortável por tempo longo e indeterminado, tais como dormitórios, salas de jantar, de estar, de visita, de jogos, de costura, de estudos, gabinetes de trabalho, cozinhas e copas.

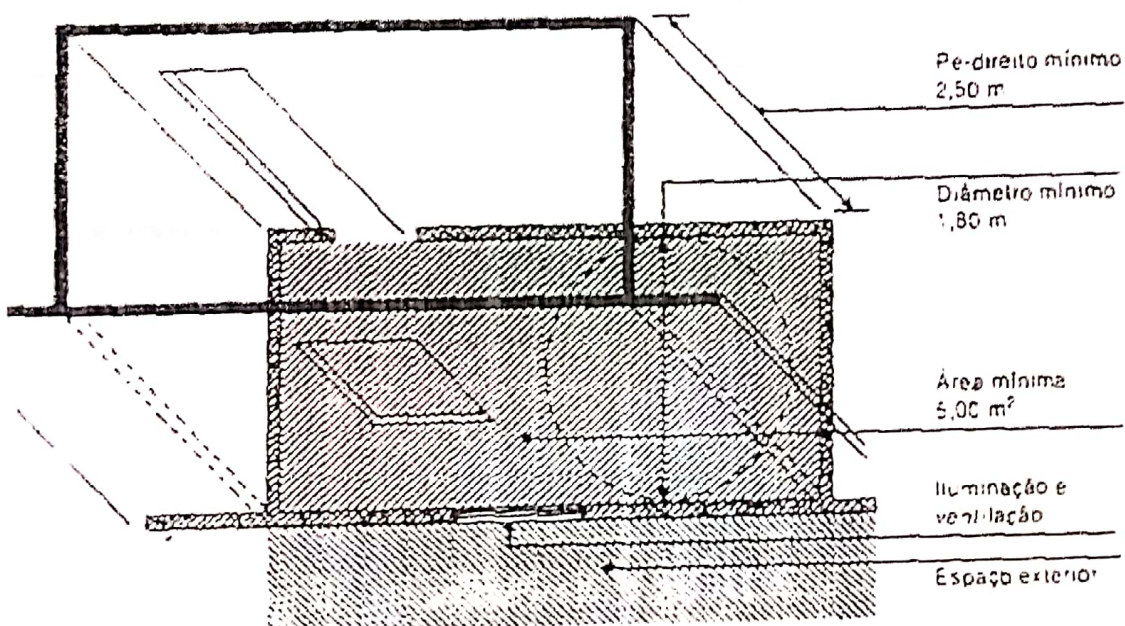
§ 2º - São compartimentos de permanência transitória aqueles locais de uso definido, ocasional ou temporário, caracterizando espaços habitáveis de permanência confortável por tempo determinado, tais como vestíbulos, "halls", corredores, passagens, caixas de escadas, gabinetes sanitários, vestiários, despensas, depósitos e lavanderias residenciais,

Art. 26 - Os compartimentos de permanência prolongada deverão:

- I - ser iluminados e ventilados, diretamente, por abertura voltada para espaço exterior
- II - ter, no mínimo, um pé direito de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) em média;
- III - ter área mínima de 5,00m² (cinco metros quadrados);
- IV - ter forma tal que permita a inscrição de um círculo de 1,80 (um metro e oitenta centímetros) de diâmetro.

Parágrafo Único - Admite-se para os compartimentos de permanência prolongada, destinados ao trabalho, iluminação artificial e ventilação mecânica, desde que haja um responsável técnico legalmente habilitado que garanta a eficácia do sistema para as funções a que se destina o compartimento.

OBSERVAÇÃO: As condições de iluminação e ventilação variam muito, em relação à situação geográfica e ao clima de cada localidade. A parte deste documento sobre padrões de desempenho é toda dedicada a esse aspecto do problema. É aconselhável uma revisão cuidadosa da matéria neste Município.

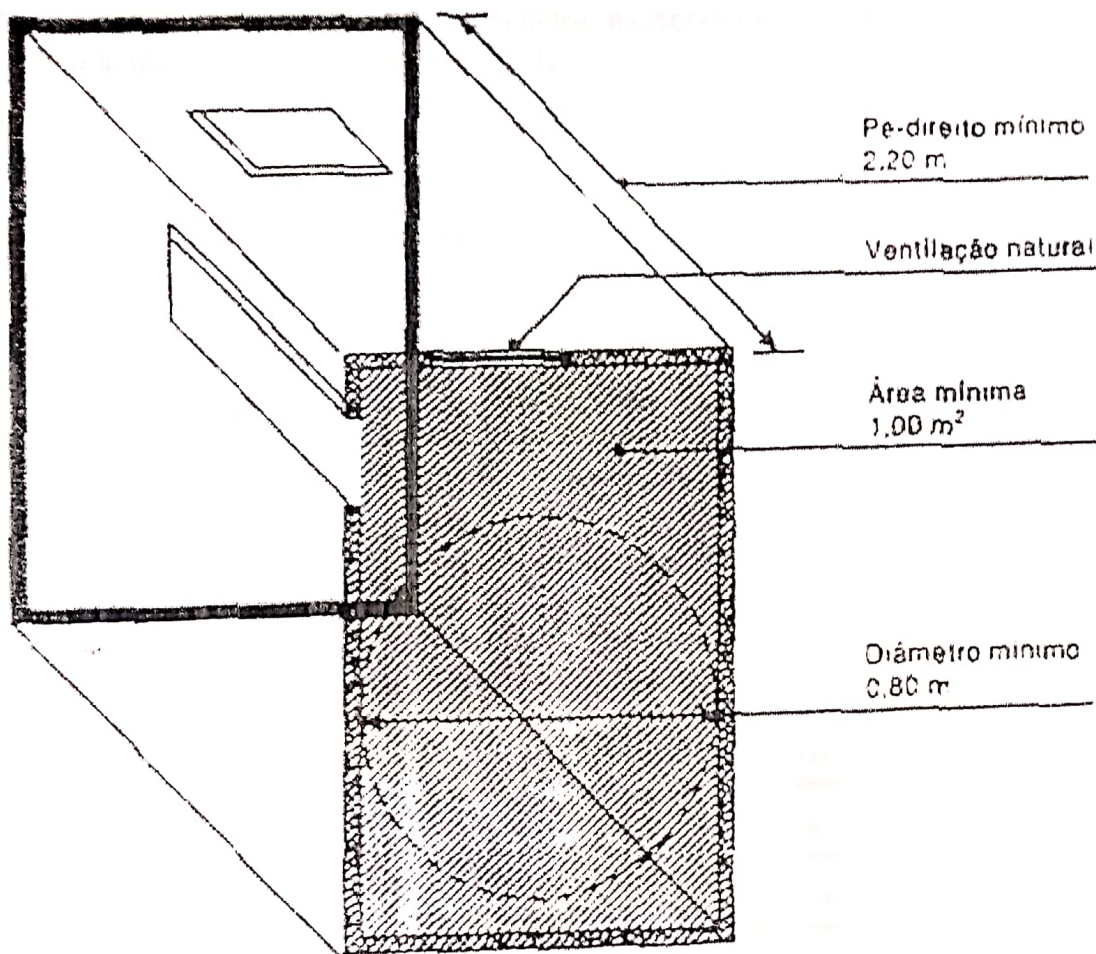


Art. 27 - Os compartimentos de permanência transitória deverão:

- I - ter ventilação natural;
- II - ter pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros). em média;
- III - ter área mínima de 1,00m² (um metro quadrado);
- IV - ter forma tal que permita a inscrição de um círculo de 0,80m (oitenta centímetros) de diâmetro.

Parágrafo Único - Nos compartimentos de utilização transitória, será admitida a ventilação mecânica nas mesmas condições fixadas no parágrafo único do artigo anterior.

OBSERVAÇÃO: Não se exige iluminação natural nos compartimentos de permanência transitória, apenas ventilação. A iluminação é recomendável, no entanto, conforme o disposto no artigo anterior.



Art. 28 - Para garantia de iluminação e ventilação de compartimentos, os espaços exteriores devem satisfazer às seguintes disposições:

I - Permitir a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) junto à abertura de iluminação;

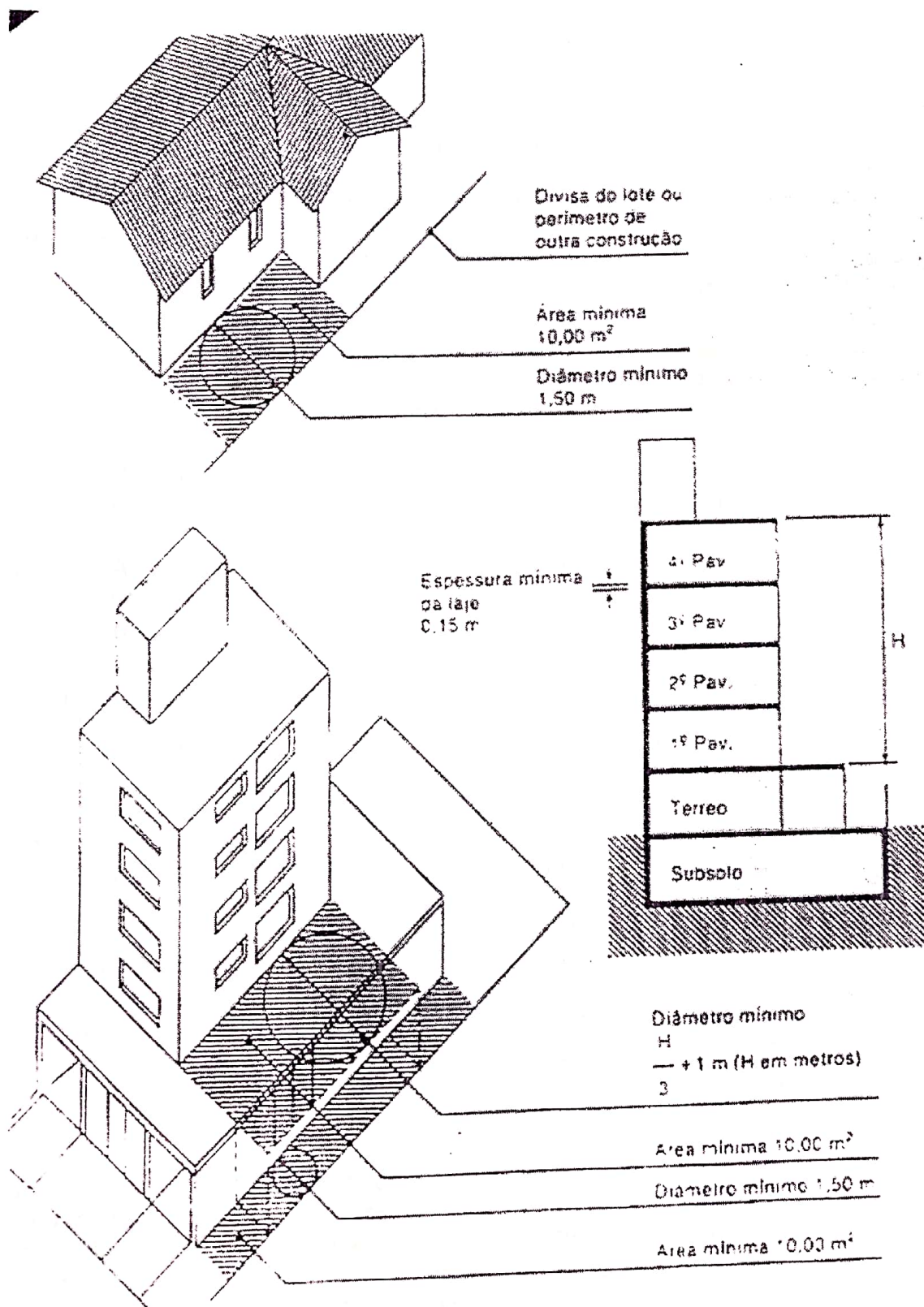
II - ter uma área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados);

III - permitir, a partir do primeiro pavimento acima do térreo servido pela área, quando houver mais de um, a inscrição de um círculo cujo diâmetro "D" (em metros) seja dado pela fórmula: $D = (H/3) + 1m$ onde H é igual á distância, em metros, do forro do último pavimento ao nível do piso do primeiro pavimento acima do térreo, servido pelo espaço.

Parágrafo Único - Para cálculo da altura H, será considerada a espessura de 0,15m (quinze centímetros) para cada laje de piso e cobertura.

OBSERVAÇÃO: Os valores fixados neste artigo são relativamente arbitrários. Evidentemente, o Município poderá adotar padrões mais ou menos elevados, de acordo com a sua realidade sócio- econômica. Poderá, também, alterar os

números indicados, de modo a adaptá-los às condições climáticas locais, em particular quanto às condições de isolamento.



SEÇÃO II Das Edificações Residenciais

Art. 29 - Entende-se por residência ou habitação a edificação destinada exclusivamente à moradia, constituída apenas por um ou mais dormitórios, salas, cozinhas, banheiros, circulações e dependências de serviço.

Parágrafo Único - Para efeito da presente Lei, as edificações residenciais classificam-se em:

- I - habitações individuais, abrangendo as edificações para uso residencial unifamiliar, destinadas exclusivamente a moradia própria e constituídas de unidades independentes construtivamente e como tal aprovadas e executadas;
- II - conjuntos habitacionais, abrangendo desde duas habitações em uma única edificação (habitações germinadas) até qualquer número de habitações, inclusive prédios de apartamentos, aprovados e executados conjuntamente.

Art. 30 - Nos conjuntos residenciais, a área construída de cada habitação não poderá ser inferior a 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados),

OBSERVAÇÃO: Procurou-se evitar a exigência de dimensões mínimas para os compartimentos, preterindo-se adotar uma área mínima global. Em cada família, ou cada comunidade, a proporção dos compartimentos poderá variar.

Parágrafo Único - Nos conjuntos residenciais constituídos de estruturas independentes, ligadas por vias de circulação, aplicam-se, no que couber, as disposições de legislação referente ao parcelamento da terra.

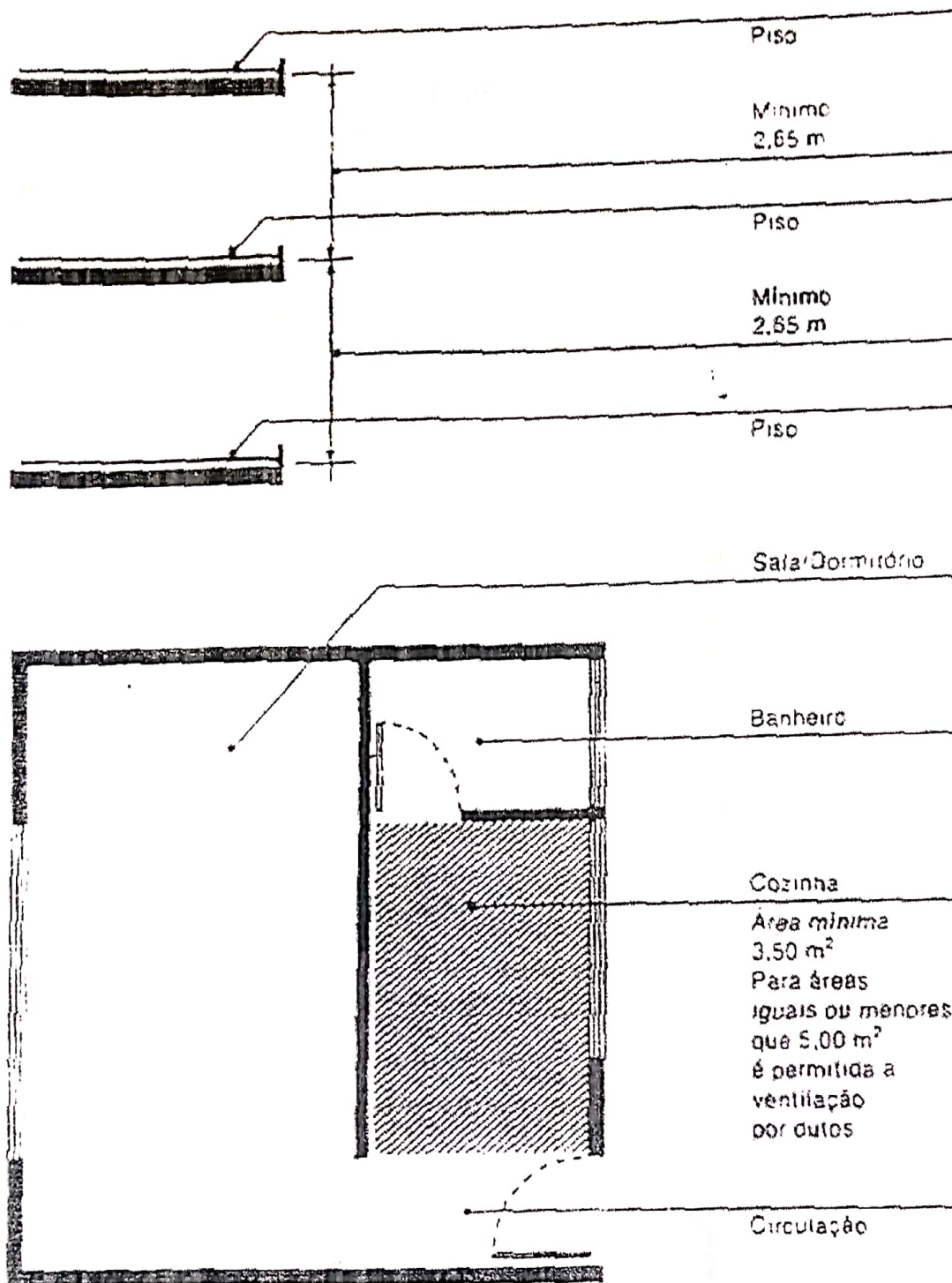
OBSERVAÇÃO: Os conjuntos residenciais horizontais poderiam ser objeto de normas especiais, mas estas, certamente, seriam semelhantes às normas de parcelamento, e a título de simplificação, preferiu-se fazer a remissão.

Art. 31 - Os conjuntos residenciais, constituídos por um ou mais edifícios de apartamentos, deverão atender às seguintes disposições:

- I - ter instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas da ABNT;
- II - ter a distância entre os pisos de dois pavimentos consecutivos pertencentes a habitações distintas não inferior a 2,65m (dois metros e sessenta centímetros);
- III - ter, em cada habitação, pelo menos três compartimentos: sala- dormitório, cozinha e um banheiro com sanitário.

Parágrafo Único - Nos edifícios de apartamentos com apenas os três Compartimentos obrigatórios, é permitido:

- I - reduzir a área da cozinha até o mínimo de 3,00m² (três metros quadrados);
- II - ventilar a cozinha, se esta tiver área inferior ou igual a 5,00m² (cinco metros quadrados), por meio de duto de ventilação.



Art. 32 - As edificações para fins residenciais só poderão estar anexas conjuntos de escritórios, consultórios e compartimentos destinados ao comércio, desde que a natureza dos últimos não prejudique o bem-estar, a segurança e o sossego dos moradores, e quando tiverem acesso independente a logradouro público.

SEÇÃO III Das Edificações para o Trabalho

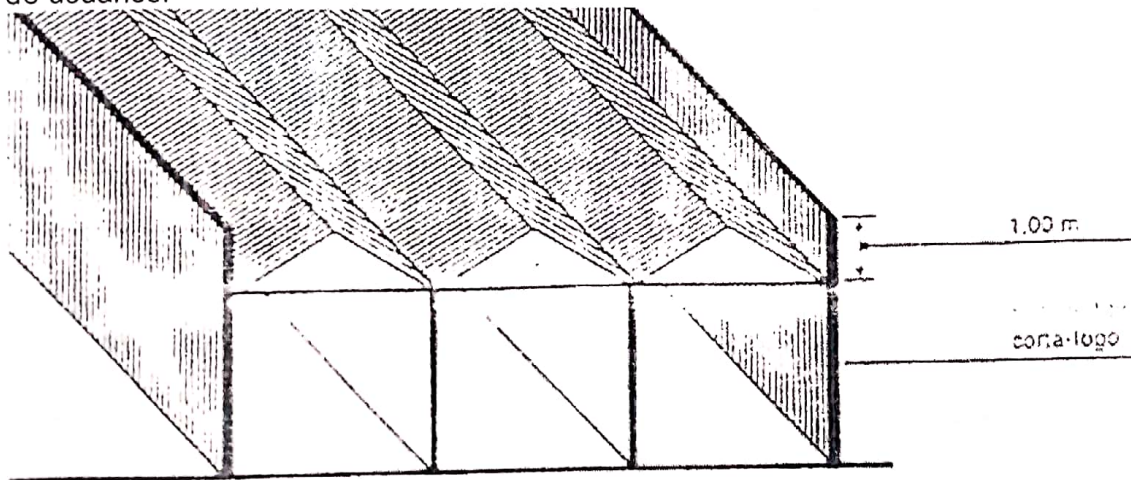
OBSERVAÇÃO: Procurou-se simplificar drasticamente as disposições habituais sobre a matéria, padronizando certos tipos de acabamento para determinados usos. A simplificação justifica-se aliás, pela existência de leis federais e estaduais quanto assunto, e pelo fato de os grandes edifícios serem de fato projetados e construídos por profissionais responsáveis e competentes. Os aspectos de segurança e saúde foram os únicos considerados relevantes.

Art. 33 - As edificações para o trabalho abrange aquelas destinadas à indústria, ao comércio e à proteção de serviços em geral.

Art. 34 - As edificações destinadas à indústria em geral, fábricas, oficinas, além das disposições de consolidação das Leis do Trabalho, deverão:

- I - ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas esquadrias e estruturas da cobertura;
- II - ter as paredes confinantes com outros imóveis, do tipo corta-fogo, elevadas a 1,00m (um metro) acima da calha, quando construídas na divisa do lote;
- III - ter os dispositivos de prevenção contra incêndio de acordo com as normas da ABNT.

OBSERVAÇÃO: A Consolidação das Leis do Trabalho, no seu Capítulo Sobre Segurança e Medicina do Trabalho, estabelece as bases para definição das restrições referentes às edificações para o trabalho. Estas restrições são regulamentadas pela Portaria nº 3.214, de 08 de junho de 1978, que aprova a NORMA REGULAMENTADORA NR. 24 CONDIÇÕES SANITÁRIAS E DE CONFORTO NOS LOCAIS DE TRABALHO, abrangendo todas as exigências para edificações, destinadas à indústria, desde os compartimentos e suas características como o seu dimensionamento e proporcionalidade com o número de usuários.



Art. 35 - Nas edificações industriais, os compartimentos deverão atender às seguintes disposições:

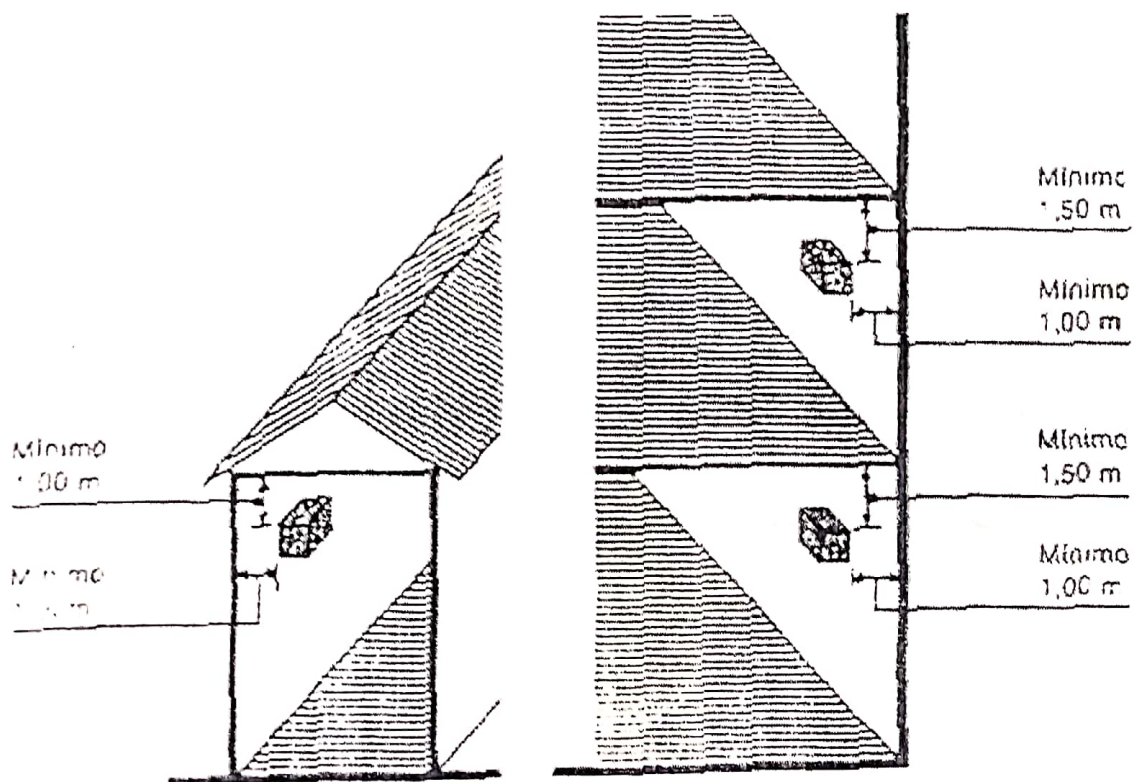
I - quando tiverem área superior a 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados), deverão ter pé-direito mínimo de 3,20m (três metros e vinte centímetros);

II - quando destinados à manipulação ou depósito de inflamáveis, deverão localizar-se em lugar convenientemente preparado, de acordo com normas específicas relativas à segurança na utilização de inflamáveis líquidos, sólidos ou gasosos.

Art. 36 - Os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões, forjas ou quaisquer outros aparelhos onde se produza ou concentre calor deverão ser dotados de isolamento térmico, admitindo-se:

I - uma distância mínima de 1,00m (um metro) do teto, sendo essa distância aumentada para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), pelo menos, quando houver pavimento superposto;

II - uma distância mínima de 1,00m (um metro) das paredes da própria edificação ou das edificações vizinhas.



Art. 37 - As edificações destinadas à indústria de produtos alimentícios e de medicamentos deverão:

I - ter, nos recintos de fabricação, as paredes revestidas, até a altura de 2,00m (dois metros), com material liso, resistente, lavável e impermeável;

II - ter o piso revestido com material liso, resistente, lavável e impermeável, não sendo permitido o piso simplesmente cimentado;

III - ter assegurada a incomunicabilidade direta com os compartimentos sanitários;

IV - ter as aberturas de iluminação e ventilação dotadas de proteção com tela milimétricas.

Art. 38 - As edificações destinadas ao comércio em geral deverão:

I - ter pé-direito mínimo de:

a- 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), quando a área do compartimento não exceder 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados);

b- 3,20m (três metros e vinte centímetros), quando a área do compartimento não exceder 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados)

c - 4,00m (quatro metros), quando a área do compartimento exceder 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados).

Pé-direito mínimo (m)	Área do compartimento/A (m ²)
2,50	$A \leq 25,00$
3,20	$25,00 \leq A \leq 75,00$
4,00	$A \geq 75,00$

II - ter as portas gerais de acesso ao público de largura dimensionada em função da soma das áreas úteis comerciais, na proporção de 1,00m (um metro) de largura para cada 600m² (seiscentos metros quadrados) de área útil, sempre respeitado o mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

III - ter sanitários separados para cada sexo, calculados na razão de um sanitário para cada 300m² (trezentos metros quadrados) de área útil.

§ 1º - Nas edificações comerciais de área útil inferior a 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados), é permitido apenas um sanitário para ambos os sexos;

§ 2º - Nos bares, cafés, restaurantes, confeitarias e congêneres, os sanitários deverão estar localizados de tal forma que permitam sua utilização pelo público.

Art. 39 - Em qualquer estabelecimento comercial, os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter piso e paredes, até a altura mínima de 2,00m (dois metros), revestidos com material liso, resistente, lavável e impermeável.

§ 1º - Os açougues, peixarias e estabelecimento congêneres deverão dispor de chuveiros, na proporção de um para cada 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil ou fração;

§ 2º - Nas farmácias, os compartimentos destinados à guarda de drogas, aviamento de receitas, curativos e aplicação de injeções deverão atender às mesmas exigências estabelecidas para os locais de manipulação de alimentos;

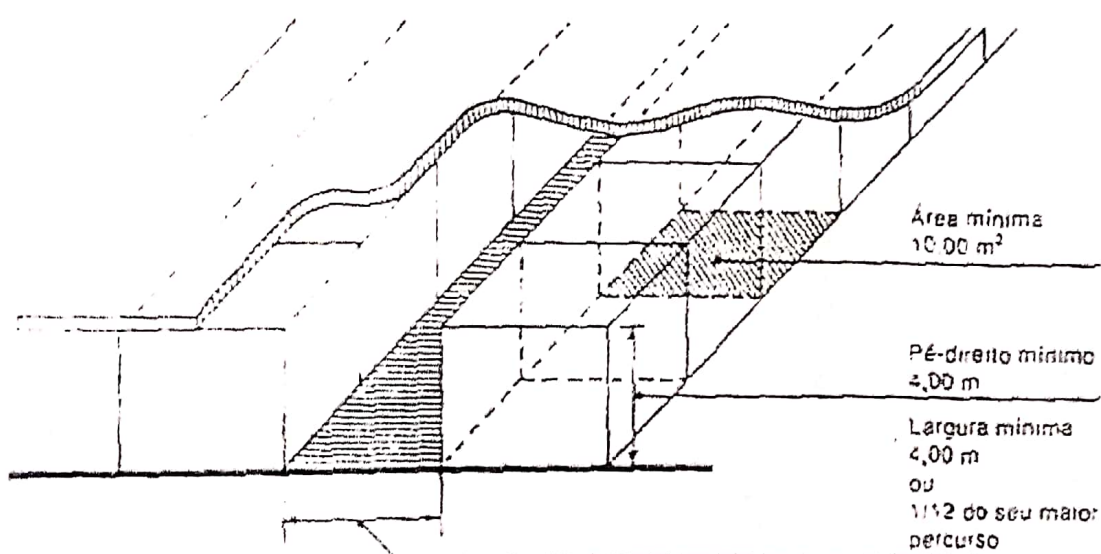
§ 3º - Os supermercados, mercados e lojas de departamentos deverão atender às exigências específicas, estabelecidas nesta Lei para cada uma de suas seções, conforme as atividades nelas desenvolvidas.

Art. 40 - As galerias comerciais, além das disposições da presente Lei que lhes forem aplicáveis, deverão:

I - ter pé-direito mínimo de 4,00m (quatro metros);

II - ter largura não inferior a 1/12 (um doze avos) do seu maior percurso e, no mínimo de 4,00m (quatro metros);

III - ter suas lojas, quando com acesso principal pela galeria, com área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados), podendo ser ventiladas através da galeria e iluminadas artificialmente.



Art. 41 - As edificações destinadas a escritórios, consultórios e estúdios de caráter profissional, além das disposições da presente Lei, que lhes forem aplicáveis, deverão ter, em cada pavimento, sanitários separados para cada sexo, na proporção de um conjunto de vaso, lavatório (e mictório, quando masculino), 70,00m² (setenta metros quadrados) de área útil, ou fração.

Art. 42 - As unidades independentes nos prédios para prestação de serviços deverão ter, no mínimo, 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados).

Parágrafo Único - Será exigido apenas um sanitário nos conjuntos que não ultrapassem a 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados).

SEÇÃO IV Das Edificações para Fins Especiais

OBSERVAÇÃO: Para cálculo da lotação dos edifícios e conseguinte proporcionamento dos acessos, das instalações sanitárias e escoamento com segurança, admitiu-se, para as diferentes distinções, as seguintes correspondências de superfície por pessoa.

Em área bruta do pavimento m²/pessoa

- 1 - Hotéis - 18m²/pessoa
- 2 - escritórios - 9m²/pessoa
- 3 - Hospitais e congêneres - 15m²/pessoa
- 4 - Estabelecimentos de Ensino - 15m²/pessoa
- 5 - Locais de Reunião - 1,60m²/pessoa
- 6 - Fábricas e Oficinas - 10m²/pessoa

Para os estabelecimentos de ensino existe uma normatização de metodologia básica, bem como diretrizes para a definição dos programas dimensionamento e características funcionais, elaboradas pelo CEBRACE - Centro Brasileiro de Construção de Equipamentos Escolares do Ministério de Educação e Cultura.

Art. 43 - As edificações destinadas a escolas e estabelecimentos congêneres, além das exigências da presente Lei que lhes foram aplicáveis, deverão:

- I - ser de material incombustível, tolerando-se o emprego da madeira ou outro material combustível apenas nas edificações térreas, bem como nas esquadrias, parapeitos, revestimentos de pisos e estruturas de forro e da cobertura;
- II - ter locais de recreação, cobertos e descobertos, recomendando-se que atendam ao seguinte dimensionamento:
 - a- local de recreação, com área mínima de duas (2) vezes a soma das áreas das salas de aula;
 - b - local de recreação coberto, com área mínima de 1/3 (um terço) da soma das áreas das salas de aula.
- III - ter instalações sanitárias separadas por sexo, com as seguintes proporções mínimas:
 - a - um vaso sanitário para cada 50m² (cinquenta metros quadrados), um mictório para cada 25m² (vinte e cinco metros quadrados) e um lavatório para cada 50m² (cinquenta metros quadrados), para alunos do sexo masculino;
 - b - um vaso sanitário para cada 20m² (vinte metros quadrados) e um lavatório para cada 50m² (cinquenta metros quadrados), para alunos do sexo feminino;
 - c - um bebedouro para cada 40m² (quarenta metros quadrados),

Art. 44 - As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares deverão:

- I - ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas edificações térreas, bem como nas esquadrias, parapeitos, revestimentos de pisos e estrutura da cobertura;
- II - ter instalação de lavanderia com aparelhamento de lavagem, desinfecção e esterilização de roupas, sendo os compartimentos correspondentes pavimentados e revestidos, até a altura mínima de 2,00m (dois metros), com material lavável e impermeável;
- III - ter instalações sanitárias em cada pavimento, para uso do pessoal e dos doentes que não as possuam privativas, com separação para cada sexo, nas seguintes proporções mínimas:
 - a- para uso de doentes: um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro, com água quente e fria, para cada 90m² (noventa metros quadrados) de área construída;
 - b - para uso do pessoal de serviço: um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro, para cada 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída;
- IV - ter necrotério com:
 - a - pisos e paredes revestidos até a altura mínima de 2,00m (dois metros), com material impermeável e lavável;
 - b - abertura de ventilação, dotadas de tela milimétrica;
 - c - instalações sanitárias.
- V - ter, quando com mais de um pavimento, uma escada principal e uma escada de serviço, recomendando-se a instalação de um elevador ou rampa para macas;
- VI - ter instalações de energia elétrica de emergência;
- VII - ter instalação e equipamentos de coleta, remoção e incineração de lixo, que garantam completa limpeza e higiene;
- VIII - ter instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas da ABNT.

Parágrafo Único - Os hospitais deverão, ainda, observar as seguintes disposições:

- I - os corredores, escadas e rampas, quando destinados à circulação de doentes, deverão ter largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e pavimentação de material impermeável e lavável; quando destinados exclusivamente a visitantes e ao pessoal, largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- II - a declividade máxima admitida nas rampas será de 10% (dez por cento), sendo exigido piso antiderrapante;
- III - a largura das portas entre compartimentos a serem utilizados por pacientes acamados será no mínimo de 1,00m (um metro);
- IV - as instalações e dependências destinadas à cozinha, depósito de suprimentos e copas deverão ter o piso e as paredes, até a altura mínima de 2,00m (dois metros), revestidos com material impermeável e lavável, e as aberturas protegidas por telas milimétricas;
- V - não é permitida a comunicação direta entre a cozinha e os com. partimentos destinados à instalação sanitária, vestiários, lavanderias e farmácias.

Art. 45 - as edificações destinadas a hotéis e congêneres deverão obedecer às seguintes disposições:

- I - ter, além dos apartamentos ou quartos, dependências de vestíbulo com local para instalação de portaria e sala-de-estar
- II - ter vestiário e instalação sanitária privativos para o pessoal de serviço;
- III - ter, em cada pavimento, instalações sanitárias, separadas por sexo, na proporção de um vaso sanitário, um chuveiro e um lavatório, no mínimo, para cada 72m² (setenta e dois metros quadrados) de pavimentação quando não possua sanitários privativos;
- IV - ter instalações preventivas contra incêndio, de acordo com as normas da ABNT.

Parágrafo Único - Nos hotéis e estabelecimentos congêneres as cozinhas, copas, lavanderias e despensas, quando houver, deverão ter o piso e as paredes, até a altura mínima de 2,00m (dois metros), revestidos com material lavável e impermeável.

Art. 46 - As edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros e similares deverão atender às seguintes disposições especiais:

- I - ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira, ou outro material combustível apenas nas edificações térreas e nas esquadrias, lambris, parapeitos, revestimentos do piso, estrutura da cobertura e forro;
- II - ter instalações sanitárias para cada sexo, com as seguintes proporções mínimas, em relação à lotação máxima, calculada na base de 1,60m²/pessoa:
 - a - para o sexo masculino, um vaso e um lavatório para cada 500 (quinhentos) lugares ou fração, e um mictório para cada 250 (duzentos e cinquenta) lugares ou fração;
 - b - para o sexo feminino, um vaso e um lavatório para cada 500 (quinhentos) lugares ou fração.
- III - ter instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas da ABNT.

Art. 47 - Nas edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros e similares, as portas, circulações, corredores e escadas serão dimensionadas em função da lotação máxima:

- I - quanto à portas:
 - a - deverão ter a mesma largura dos corredores;
 - b - as de saída da edificação deverão ter largura total (soma de todos os vãos) correspondendo a 1 cm (um centímetro) por lugar, não podendo cada porta ter menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de vão livre, e deverão abrir de dentro para fora;
- II - quanto aos corredores de acesso e escoamento do público, deverão possuir largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), a qual terá um acréscimo de 1mm (um milímetro) por lugar excedente à lotação de cento e cinquenta (150) lugares: quando não houver lugares fixos, a lotação será calculada na base de 1,60m² (um metro e sessenta centímetros quadrados) por pessoa;

III - Quanto às circulações internas à sala de espetáculos:

a- os corredores longitudinais deverão ter largura mínima de 1,00m (um metro), e os transversais de 1,70m (um metro e setenta centímetros);

b - as larguras mínimas terão um acréscimo de 4 mm (um milímetro) por lugar excedente a cem (100) lugares, na direção do fluxo normal de escoamento da sala para as saídas;

IV - quanto às escadas: a- as saídas deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) para uma lotação máxima de cem (100) lugares, a ser aumentada à razão de 1 mm (um milímetro) por lugar excedente;

b - sempre que a altura a vencer for superior a 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros), devem ter patamares, os quais terão profundidade de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

c - não poderão ser desenvolvidas em leque ou caracol;

d - quando substituídas por rampas, estas deverão ter inclinação menor ou igual a 10% e ser revestidas de material antiderrapante.

Art. 48 - As edificações destinadas a garagens em geral para efeito desta Lei, classificam-se em garagens particulares individuais, garagens particulares coletivas e garagens comerciais. Deverão atender às disposições da presente Lei que lhes forem aplicáveis, além das seguintes exigências:

I - ter pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

II - não ter comunicação direta com compartimentos de permanência prolongada;

III - ter sistema de ventilação permanente.

§ 1º - As edificações destinadas a garagens particulares individuais de- verão atender, ainda, às seguintes disposições:

I - largura útil de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros);

II - profundidade mínima de 4,50m (quatro metros e cinqüenta centímetros)

§ 2º - As edificações destinadas a garagens particulares coletivas de- verão atender, ainda, às seguintes disposições:

I - ter estrutura, paredes e forro de material incombustível;

II - ter vão de entrada com largura mínima de 3,00m (três metros) e, no mínimo, dois (2) vãos, quando comportarem mais de cinqüenta (50) carros;

III - ter locais de estacionamento ("box"), para cada carro, com uma largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e comprimento de 5,00 (cinco metros);

IV - o corredor de circulação deverá ter a largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros) ou 5,00m (cinco metros), quando os locais de estacionamento formarem, em relação aos mesmos, ângulos de 30º, 45º ou 90º, respectivamente;

V - não serão permitidas quaisquer instalações de abastecimento, lubrificação ou reparos em garagens particulares coletivas.

§ 3º - As edificações destinadas a garagens comerciais deverão atender, ainda, às seguintes disposições:

I - ser construídas de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível nas esquadrias e estrutura de cobertura;

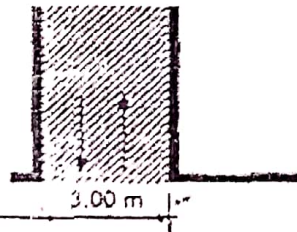
II - quando não houver circulação independente para acesso e saída até os locais de estacionamento, ter área de acumulação com acesso direto do logradouro que permita o estacionamento eventual de um número de veículos não inferior a 5% (cinco por cento) da capacidade total da garagem;

III - ter piso revestido com material lavável e impermeável;

IV - ter as paredes dos locais de lavagem e lubrificação revestidas com material resistente, liso, lavável e impermeável.

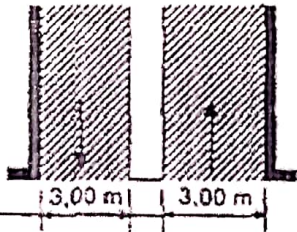
Var. de entrada

até 50 carros

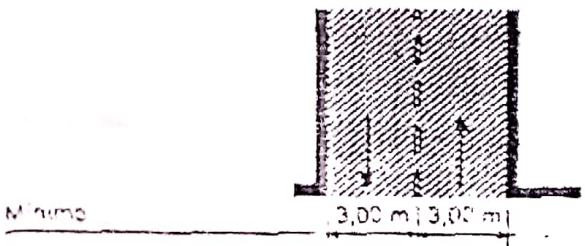


Mínimo

Academia de 50 carros

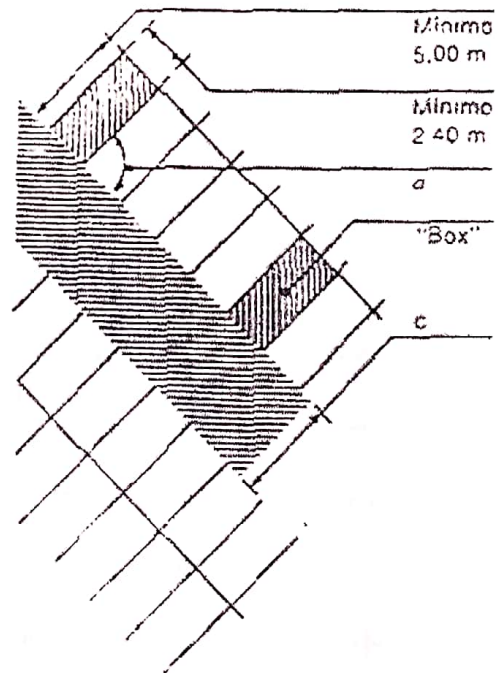


Mínimo



Mínimo

Corredor de circulação			
α	30°	45°	90°
c	3,00 m	3,50 m	5,00 m
mínimo			
c = corredor de circulação			



CAPÍTULO IV

Da Responsabilidade Técnica

Art. 49 - Para efeito desta Lei somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido á Prefeitura.

§ 1º - A responsabilidade civil pelos serviços de projeto, cálculo e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais que as construírem;

§ 2º - A Municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade em razão da aprovação do projeto da construção ou da emissão de licença de construir.

Art. 50 - Só poderão ser inscritos na Prefeitura profissionais que apresentem a Certidão de Registro Profissional, do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

CAPÍTULO V

Das Penalidades

SEÇÃO I

Das Multas

Art. 51 - As multas, independentes de outras penalidades previstas pela legislação em geral e pela presente Lei, serão aplicadas quando:

I - o projeto apresentado para exame da Prefeitura estiver em evidente desacordo com o local ou apresentar indicações falseadas;

II - as obras forem executadas em desacordo com as indicações apresentadas para a sua aprovação;

III - as obras forem iniciadas em licença da Prefeitura e sem o correspondente alvará;

IV - a edificação for ocupada sem que a Prefeitura tenha feito sua vistoria e emitido o respectivo certificado de aprovação;

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

Art. 52 - A multa será imposta pela Prefeitura à vista do auto de infração, lavrado por fiscal especificamente credenciado, que apenas registrará infração verificada.

Art. 53 - O montante das multas será estabelecido através de ato do Executivo.

Parágrafo Único - A graduação das multas far-se-á tendo em vista:

- I - a gravidade da infração;
- II - suas circunstâncias;
- III - antecedentes do infrator.

SEÇÃO II

Dos Embargos

Art. 54 - Obras em andamento, sejam elas construção, reconstrução ou reformas, serão embargadas, sem prejuízo das multas, quando:

- I - estiverem sendo executadas sem o respectivo alvará emitido pela Prefeitura;
- II - estiverem sendo executadas sem a responsabilidade de profissional registrado na Prefeitura;
- III - o profissional responsável sofrer suspensão ou cassação da carteira pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA;
- IV - estiver em risco a sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a execute.

Art. 55 - Na hipótese de ocorrência dos casos citados no artigo anterior, a fiscalização da Prefeitura Municipal dará notificação ao infrator e lavrará um termo de embargo das obras, encaminhando-o ao seu responsável técnico.

Art. 56 - O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências consignadas no respectivo termo.

SEÇÃO III

Da Interdição

Art. 57 - Uma edificação ou qualquer de suas dependências poderá ser interditada em qualquer tempo, com o impedimento de sua ocupação, quando oferecer perigo de caráter público.

Art. 58 - A interdição será imposta pela Prefeitura Municipal, por escrito, após vistoria técnica efetuada por elemento especificamente designado. Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal tomará as providências cabíveis se não for atendida ou não for interposto recurso contra ela.

SEÇÃO IV

Da Demolição

Art. 59 - A demolição total ou parcial de edificação ou dependência será imposta nos seguintes casos:

I - quando a obra for clandestina, entendendo-se por tal aquela que for executada sem alvará de licenciamento da construção;

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

Parágrafo Único - A demolição não será imposta no caso do parágrafo único do artigo anterior se o proprietário, submetendo a construção à vistoria técnica da Prefeitura, demonstrar que:

I - a obra preenche as exigências mínimas estabelecidas por lei;

II - que, embora não as preenchendo, podem ser executadas modificações que a tomem concordante com a legislação em vigor.

CAPÍTULO VI

Das Disposições Transitórias e Gerais .

Art. 60 - Nas edificações existentes que não estejam de acordo com as exigências estabelecidas na presente Lei, somente serão permitidas obras que impliquem aumento de sua capacidade de utilização, quando as partes a crescer não venham agravar as transgressões já existentes.

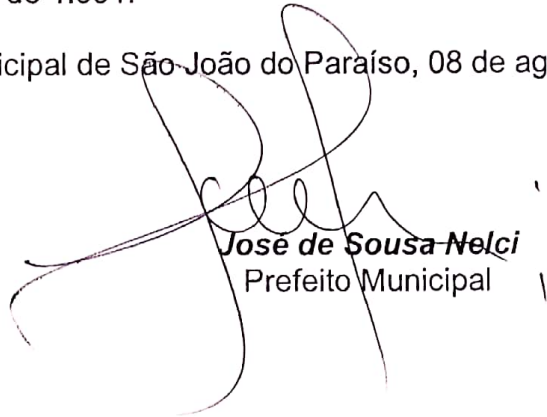
CAPÍTULO VII

Das Disposições Finais

Art. 61 - Esta Lei entrará em vigor a partir de 30 (trinta) de setembro de 2005.

Art. 62 - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 1.028 de 12 de junho de 1.991.

Prefeitura Municipal de São João do Paraíso, 08 de agosto de 2005.



Jose de Sousa Nelci
Prefeito Municipal