

## **LEI Nº 190/2008**

**EMENTA:** Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Alfredo Chaves e dá outras providências.

O **Poder Executivo do Município de Alfredo Chaves**, Estado do Espírito Santo, faz saber que o **Poder Legislativo do Município de Alfredo Chaves** aprovou e o **Chefe do Poder Executivo** sancionou a seguinte Lei:

### **Título I**

#### **Das disposições administrativas**

#### **Capítulo I**

#### **Das disposições preliminares e dos objetivos**

**Art. 1º** - O Código de Obras e Edificações do Município de Alfredo Chaves estabelece as normas e procedimentos administrativos para a elaboração, aprovação e controle das obras e edificações no Município.

**Art. 2º** - Toda construção, reconstrução, reforma, ampliação ou demolição efetuada por particulares ou entidades públicas no Município de Alfredo Chaves é regulada por esta Lei e depende de prévio licenciamento junto à Prefeitura.

**Parágrafo Único** - Para o licenciamento de que trata este artigo deverão ser obedecidas às normas federais e estaduais relativas à matéria, bem como as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Municipal, na Lei Municipal de Parcelamento do Solo, na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo do e no Código Ambiental Municipal.

**Art. 3º** - Este Código tem por objetivos:

- I. estabelecer padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações no território do Município;
- II. orientar cidadãos e profissionais quanto à elaboração de projetos e execução de obras e edificações no Município.

## **Capítulo II**

### **Da responsabilidade técnica**

#### **Seção I**

##### **Do profissional**

**Art. 4º** - São considerados profissionais legalmente habilitados para projetar, construir, calcular, especificar, orientar, avaliar e executar obras e edificações no Município, os profissionais devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Espírito Santo – CREA/ES e devidamente cadastrados na Prefeitura do Município, na forma desta Lei.

**Art. 5º** - Para cadastrar-se o profissional ou empresa deverá requerer sua inscrição no órgão competente da Prefeitura Municipal, com as seguintes informações:

- I. nome e endereço do profissional ou empresa;
- II. nome do responsável técnico, em se tratando de empresa;
- III. apresentação da carteira profissional, expedida pelo CREA da região;
- IV. assinatura do responsável técnico;
- V. atribuições e observações;
- VI. comprovante de quitação dos tributos incidentes;
- VII. comprovante de quitação da anuidade do CREA.

**Parágrafo Único** - No caso de empresas ou firmas, será exigida a comprovação de sua constituição no registro público competente e no CREA da região, além da apresentação de cópia autenticada da Carteira Profissional de seus responsáveis técnicos.

**Art. 6º** - Cabe aos autores dos projetos de arquitetura e de engenharia toda a responsabilidade técnica e civil decorrente da elaboração dos respectivos projetos.

**Art. 7º** - O responsável técnico pela obra responde por sua fiel execução, de acordo com os projetos aprovados ou visados.

**Art. 8º** - Poderá ser concedida exoneração de qualquer responsabilidade do autor do projeto, desde que este o requeira, fundado em alteração feita ao projeto à sua revelia ou contra sua vontade.

**Art. 9º** - Fica o responsável técnico da obra obrigado a manter nela cópia do alvará de construção ou licença e dos projetos aprovados ou visados, em local de fácil acesso, para fiscalização.

**Art. 10** - São deveres do responsável técnico da obra:

- I. comunicar ao órgão competente no Município as ocorrências que comprometam a segurança dos operários e de terceiros, a estabilidade da edificação, a correta execução de componentes construtivos e as que apresentem situação de risco iminente ou impliquem dano ao patrimônio público ou particular, bem como adotar providências para saná-las;
- II. adotar medidas de segurança para resguardar a integridade das redes de infra - estrutura urbana e das propriedades públicas e privadas;
- III. zelar, no âmbito de suas atribuições, pela observância das disposições desta Lei e da legislação de uso e ocupação do solo.

**Art. 11** - Fica facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica da obra, mediante a apresentação da anotação de responsabilidade técnica - ART do novo profissional, registrada no CREA.

**Parágrafo Único** - As etapas da obra executadas, consignadas em diário de obra ou em relatório correspondente, permanecem sob a responsabilidade do profissional anterior, cabendo ao substituto a responsabilidade pelas demais etapas a executar.

**Art. 12** - A Prefeitura comunicará ao CREA da região os profissionais, proprietários ou empresas que infringirem qualquer disposição desta Lei.

## **Seção II**

### **Do proprietário**

**Art. 13** - Para os fins desta Lei e observado o interesse público, terá os mesmos direitos e obrigações de proprietário todo aquele que, mediante contrato com a administração pública, ou por ela formalmente reconhecido, possuir de fato o exercício, pleno ou não, a justo título e de boa - fé, de alguns dos poderes inerentes ao domínio ou propriedade.

**Art. 14** - São deveres do proprietário:

- I. providenciar para que as obras só ocorram sob a responsabilidade de profissional habilitado e após licenciadas pelo órgão competente, respeitadas as determinações desta Lei;
- II. providenciar para que todos os projetos e contratos de responsabilidade técnica sejam visados pelo CREA antes de sua apresentação à Prefeitura Municipal de Alfredo Chaves;
- III. oferecer apoio aos atos necessários às vistorias e fiscalização das obras e apresentar documentação de ordem técnica referente ao projeto, sempre que solicitado;
- IV. executar revestimento em todas as faces de paredes e muros situados nos limites de lotes voltados para áreas públicas e lotes vizinhos, com o padrão de acabamento similar aos dos demais muros e paredes de sua propriedade.

**Art. 15** - O proprietário, usuário ou síndico é o responsável pela conservação do imóvel.

**Art. 16** - É dever do proprietário, usuário ou síndico comunicar à Prefeitura Municipal as ocorrências que apresentem situação de risco iminente, que comprometam a segurança e a saúde dos usuários e de terceiros ou impliquem dano ao patrimônio Público ou particular, bem como adotar providências para saná-las.

**Art. 17** - Ficam excluídos da responsabilidade do proprietário, usuário ou síndico os danos provocados por terceiros e as ocorrências resultantes de falha técnica do profissional habilitado por ocasião da execução da obra, dentro do prazo de vigência legal de sua responsabilidade técnica.

### **Seção III**

- I. registrar as etapas vistoriadas no decorrer de obras e serviços licenciados;
- II. verificar se a execução da obra está sendo desenvolvida de acordo com o projeto aprovado ou visado;
- III. solicitar perícia técnica caso seja constatada, em obras de engenharia e arquitetura ou em edificações, situações de risco iminente ou necessidade de prevenção de sinistros;
- IV. requisitar à Prefeitura, material e equipamentos necessários ao perfeito exercício de suas funções;
- V. requisitar apoio policial, quando necessário.

### **Da Prefeitura Municipal**

**Art. 18** - Cabe à Prefeitura Municipal de Alfredo Chaves, por meio de suas unidades orgânicas competentes, aprovar ou visar projetos de arquitetura, licenciar e fiscalizar a execução de obras e a manutenção de edificações e expedir certificado de conclusão, garantida a observância das disposições desta Lei, de sua regulamentação e da legislação de uso e ocupação do solo.

**Art. 19** - No exercício da vigilância do território do Município, tem o responsável pela fiscalização poder de polícia para vistoriar, fiscalizar, notificar, autuar, embargar, interditar e demolir obras, apreender materiais, equipamentos, documentos, ferramentas e quaisquer meios de produção utilizados em construções irregulares, ou que constituam prova material da irregularidade, obedecidos os trâmites estabelecidos nesta Lei.

**Art. 20** - Cabe ao responsável pela fiscalização, no exercício da atividade fiscalizadora, sem prejuízo de outras atribuições específicas:

**Art. 21** - O responsável pela fiscalização, no exercício de suas funções, tem livre acesso a qualquer local em sua área de jurisdição, onde houver execução das obras de que trata esta Lei.

**Art. 22** - O responsável pela fiscalização pode exigir, para efeito de esclarecimento técnico, em qualquer etapa da execução da obra, a apresentação dos projetos aprovados e respectivos detalhes, bem como convocar o autor do projeto e o responsável técnico.

**Art. 23** - É dever do responsável pela fiscalização acionar o órgão competente da Prefeitura Municipal quando, no exercício de suas atribuições, tomar conhecimento da manifestação das ocorrências naturais ou induzidas que possam colocar em risco a vida e o patrimônio público e privado.

**Art. 24** - É dever da Prefeitura Municipal, comunicar ao CREA da região o exercício profissional irregular ou ilegal verificado em sua área de jurisdição, com vistas à apuração do comportamento ético e disciplinar.

### **Capítulo III**

#### **Do projeto, do licenciamento e do certificado de conclusão**

**Art. 25** - Os projetos relativos à execução de qualquer obra deverão ser apresentados em no mínimo 03 (três) vias impressas, em papel sulfite ou de qualidade superior, com aprovação pelo SAAE e corpo de bombeiros, quando necessário.

**Art. 26** - Os projetos deverão conter:

- I. plantas cotadas dos pavimentos a construir, reconstruir, modificar ou acrescer, indicando: a finalidade de cada compartimento, suas dimensões e áreas; as dimensões de portas e janelas; os traços de cortes longitudinais e transversais; espessuras de paredes e dimensões externas totais da obra;
- II. as penas de canetas e pranchas devem ser usadas de acordo com as normas da ABNT;
- III. elevação das fachadas para logradouros;
- IV. cortes transversais e longitudinais, devidamente cotados, em que constem principalmente: altura dos compartimentos; níveis dos pavimentos; alturas das janelas e peitoris; a cota de soleira e demais elementos importantes da obra;
- V. planta de situação indicando:
  - a) posição do lote em relação à quadra;

- b) a numeração do lote a ser construído e dos lotes vizinhos;
  - c) a nomenclatura das vias lindeiras à quadra;
- VI. planta de locação, indicando:
- a) dimensões das divisas do lote;
  - b) posição da obra em relação ao terreno;
  - c) indicação de afastamentos da edificação em relação às divisas e outras edificações porventura existentes;
  - d) as cotas de nível da soleira e da edificação;
  - e) numeração do lote a ser construído e dos vizinhos, se houver;
  - f) indicação do coeficiente de aproveitamento;
  - g) nome do logradouro, se houver;
  - h) orientação magnética ou geográfica;
  - i) portão de entrada, muro, calçada e entrada de garagem;
  - j) coeficiente de aproveitamento;
  - l) cobertura indicando os caimentos dos telhados.

**Art. 27** - As escalas dos desenhos das plantas de que trata o artigo anterior, em relação às dimensões naturais deverão ser:

- I. plantas de pavimento, cortes e elevação de fachadas: escalas de 1/50, 1/75, ou 1/100;
- II. planta de situação: escalas 1/500, 1/750 ou 1/1000;
- III. planta de locação e cobertura: escala 1/200;
- IV. detalhes : escala de 1/20.

**Parágrafo Único** - A utilização da escala não dispensa a indicação das cotas que exprimem as dimensões dos compartimentos dos vãos, das alturas, prevalecendo estes, quando em desacordo com as medidas tomadas em escala do desenho.

**Art. 28** - As construções cuja estrutura seja em concreto armado, metálicas ou ambas, não necessitarão ter seus cálculos estruturais aprovados pela Prefeitura Municipal de Alfredo Chaves, porém deverão ser obrigatoriamente assistidos por profissionais legalmente habilitados, sob pena de embargo e multa.

**Art. 29** - Todas as folhas dos projetos deverão ser assinadas pelo autor, pelo responsável técnico e pelo proprietário.

**Art. 30** - Os projetos deverão ser apresentados em folhas de papel A4, A3, A2, A1 e A0.

**Art. 31** - Os projetos que não atenderem os requisitos mínimos exigidos no presente código serão arquivados, ou devolvidos ao interessado, mediante requerimento, após notificação.

**Parágrafo Único** - Decorridos 60 (sessenta) dias após a notificação, caso o interessado não requeira a devolução do projeto, este será inutilizado e incinerado.

**Art. 32** - Todas as obras de construção, ampliação, modificação ou reforma a serem executadas no Município, serão precedidas dos seguintes atos administrativos:

- I. aprovação ou visto do projeto;
- II. licenciamento da obra.

**§ 1º** - A solicitação de aprovação ou visto de projeto poderá ser requerida concomitantemente ao licenciamento devendo, neste caso, os projetos estarem de acordo com todas as exigências da presente Lei.

**§ 2º** - A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, respeitado o detalhamento estabelecido em regulamentação, para manifestar-se quanto aos atos administrativos de que trata este artigo.

**§ 3º** - Os projetos ou obras que apresentem divergências com relação à legislação vigente serão objetos de comunicado de exigência ao interessado.

**§ 4º** - A contagem do prazo será retomada a partir da data do cumprimento das exigências objeto da comunicação.

**Art. 33** - A Prefeitura Municipal de Alfredo Chaves, por solicitação do interessado, procederá a análise prévia dos projetos para edificações especiais.

**Art. 34** - São dispensadas da apresentação de projeto e de licenciamento as seguintes obras localizadas dentro dos limites do lote:

- I. muro com altura até 2,50m, exceto de arrimo;



- II. guarita constituída por uma única edificação com área máxima de construção de seis metros quadrados;
- III. abrigo para animais domésticos com área máxima de construção de seis metros quadrados;
- IV. canteiro de obras que não ocupe área pública;
- V. construção de calçadas e pavimentação no interior dos lotes, desde que não reduza a taxa de impermeabilização;
- VI. pintura e revestimentos internos e externos;
- VII. substituição de elementos decorativos e esquadrias;
- VIII. grades de proteção;
- IX. substituição de telhas e elementos de suporte de cobertura;
- X. reparos e substituição em instalações prediais;
- XI. reparos em passeios e calçadas;
- XII. impermeabilização de terraços e piscinas;

**§ 1º** - As áreas das obras referidas nos incisos deste artigo não são computadas nas taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento ou taxa de construção.

**§ 2º** - As obras referidas nos incisos IX, X e XI são aquelas que:

- I. não alterem ou requeiram estrutura de concreto armado, de metal ou de madeira, treliças ou vigas;
- II. não estejam localizadas em fachadas situadas em limites de lotes;
- III. não acarretem acréscimo de área construída;
- IV. não prejudiquem a aeração e a iluminação e outros requisitos técnicos;
- V. não necessitem de andaimes para sua execução.

**§ 3º** - A dispensa de apresentação de projeto e de licenciamento não desobriga do cumprimento da legislação aplicável e das normas técnicas brasileiras.

**Art. 35** - Ficam dispensados de responsabilidade técnica pela execução da obra, ficando, contudo sujeitas ao licenciamento:

- a) construções de madeira com 80 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) ou menos que não tenham estruturas especiais, conforme resolução do CREA;

- b) edificações destinadas a habitação com menos de 60,00 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados);
- c) reconstrução ou acréscimo que não ultrapasse a 20,00 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);
- d) não possuam estrutura especial, nem exijam cálculo estrutural.

**§ 1º** - Para concessão da licença nos casos previstos neste artigo, somente serão exigidos, devidamente cotados, planta baixa e planta de situação;

**§ 2º** - Desde que não tenham estruturas especiais, os projetos a que se refere este artigo ficam dispensados de responsabilidade técnica.

**Art. 36** - Nas construções existentes que estiverem em desacordo com os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor Municipal e na Lei de Uso e Ocupação do Solo serão permitidos obras de ampliação e reforma, desde que adequados à legislação vigente.

**Art. 37** - A aprovação ou visto do projeto não implica o reconhecimento da propriedade do imóvel, nem a regularidade da ocupação.

**Art. 38** - O projeto de arquitetura aprovado ou visado, o licenciamento e os certificados de conclusão podem ser, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade concedente:

- I. revogados, atendendo o relevante interesse público, com base na legislação vigente, ouvido os órgãos técnicos competentes;
- II. cassados, em caso de desvirtuamento da finalidade do documento concedido;
- III. anulados, em caso de comprovação de ilegalidade ou irregularidade na documentação apresentada ou expedida.

## **Seção I**

### **Da aprovação ou visto do projeto**

**Art. 39** - O projeto de arquitetura poderá ser objeto de visto, que se constitui no ato administrativo que atesta que o exame do projeto arquitetônico se limita à verificação dos parâmetros urbanísticos

estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo quanto ao uso, taxa de ocupação, taxa de construção ou coeficiente de aproveitamento, afastamentos mínimos obrigatórios, número de pavimentos e altura máxima, entre outros, para posterior licenciamento e obtenção do certificado de conclusão.

**Art. 40** - Será firmada pelo proprietário e pelo autor do projeto, em modelo padrão fornecido pela Prefeitura, declaração conjunta que assegure que as disposições referentes a dimensões, iluminação, ventilação, conforto, segurança e salubridade são de responsabilidade do autor do projeto e de conhecimento do proprietário.

**Art. 41** - São objeto de visto os seguintes projetos de arquitetura:

- I. de habitações unifamiliares;
- II. de outras atividades em lotes residenciais unifamiliares nos quais são permitidos outros usos, desde que concomitantes com o uso residencial e ocupando área igual ou inferior a cinquenta por cento da edificação;
- III. de residências em áreas rurais e demais edificações relacionadas a atividades com fins rurais;
- IV. de edificações públicas destinadas às atividades de saúde, educação, segurança e serviços sociais.

**§ 1º** - Os projetos de arquitetura relativos à implantação de atividades urbanas em zona rural serão submetidos à aprovação.

**§ 2º** - Caso os projetos de que trata o inciso IV sejam elaboradas pelas Secretarias do Município responsáveis pelas atividades de saúde, educação e segurança, estas assumem inteira responsabilidade pelo fiel cumprimento da legislação pertinente.

**§ 3º** - Caso os projetos de que trata o inciso IV sejam elaborados por particulares, o visto será concedido após aprovação do projeto pela Secretaria do Município competente, respeitada a legislação pertinente.

**Art. 42** - Fica facultado ao interessado requerer a aprovação de projeto arquitetônico que seja objeto de visto conforme definido nesta Lei.

**Art. 43** - Serão submetidos à aprovação os demais projetos de arquitetura não passíveis de visto conforme define esta Lei.

**Art. 44** - Antes de solicitar a aprovação do projeto, o interessado poderá efetuar consulta prévia à Prefeitura sobre a construção que pretende edificar.

**Parágrafo Único** - A resposta à consulta prévia tem validade de noventa dias corridos, a contar da data de recebimento pelo interessado.

**Art. 45** - Todos os elementos que compõem os projetos de arquitetura e de engenharia serão assinados pelo proprietário e pelo profissional habilitado e acompanhados da anotação de responsabilidade técnica – ART, relativa ao projeto, registrada no CREA da região.

**Parágrafo Único** - Cabe à Prefeitura Municipal elaborar as normas específicas para aprovação de projetos, inclusive quanto à localização das caixas de entrada de água, luz, telefone, comunicações e gás e de saída de esgotos e de águas pluviais.

**Art. 46** - Os projetos de fundação, de cálculo estrutural, de instalações prediais e outros complementares ao projeto arquitetônico, necessários à edificação, serão elaborados com base na legislação dos órgãos específicos e, caso inexistente, de acordo com as normas técnicas brasileiras.

**Art. 47** - Cabe à Prefeitura Municipal indicar as áreas dos projetos arquitetônicos submetidos à aprovação ou visto, de acordo com os critérios estabelecidos nesta Lei.

**Art. 48** - Para fins de cálculo da taxa máxima de construção ou do coeficiente de aproveitamento permitidos para a edificação em legislação específica, não serão considerados as seguintes obras e elementos construtivos:

- I. escadas, quando exclusivamente de emergência;
- II. garagens em subsolos ou outros pavimentos, exceto em edifícios garagem;
- III. varandas decorrentes de concessão de direito real de uso;
- IV. galerias;
- V. marquises;
- VI. guaritas;
- VII. compartimentos destinados a abrigar central de ar condicionado, subestações, grupos geradores, bombas, casas

de máquinas e demais instalações técnicas da edificação que façam parte da área comum;

- VIII. piscinas descobertas;
- IX. quadras de esportes descobertas;
- X. áreas de serviços descobertas;
- XI. caixas d'água elevadas ou enterradas, exceto castelos d'água;
- XII. molduras, elementos decorativos e jardineiras, com avanço máximo de 0,40cm (quarenta centímetros) além dos limites das fachadas;
- XIII. brises, com largura máxima correspondente a um metro, desde que projetados exclusivamente para proteção solar;
- XIV. subsolos destinados a depósitos.

**Art. 49** - Para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento serão considerados:

- I. os poços de elevadores;
- II. os poços de aeração e iluminação ou só de aeração;
- III. os poços técnicos;
- IV. os beirais de cobertura, com largura superior a um metro e cinqüenta centímetros;
- V. as pérgulas.

**Art. 50** - A numeração predial dos lotes será fornecida pela Prefeitura Municipal e obedecerá ao projeto urbanístico.

**Parágrafo Único** - A numeração das unidades que compõem a edificação constará do projeto arquitetônico apresentado para aprovação ou visto. A prefeitura deverá estabelecer as normas de numeração.

**Art. 51** - Após análise dos elementos fornecidos e, se os mesmos estiverem de acordo com as legislações pertinentes, a Prefeitura aprovará ou dará o visto ao projeto apresentado.

**Art. 52** - Caso o projeto não seja licenciado no período de 12 (doze meses), a aprovação perderá a validade e o processo será arquivado, após constatação pela fiscalização de obras de que nenhuma edificação se fez no local.

**Parágrafo Único** - Os projetos poderão ser revalidados por mais 12 (doze) meses, mediante nova análise, de acordo com as disposições que vigorarem por ocasião do pedido de revalidação, precedido do recolhimento dos tributos pertinentes.

## **Seção II**

### **Do licenciamento**

**Art. 53** - Toda e qualquer obra, demolição, serviço ou instalação no Município de Alfredo Chaves só poderá ter início após a obtenção do licenciamento.

**§ 1º** - Obras iniciais, obras de modificação com acréscimo ou decréscimo de área e obras de modificação sem acréscimo de área, mas com alteração estrutural, são licenciadas mediante a expedição do alvará de construção.

**§ 2º** - Obras de modificação sem acréscimo de área e sem alteração estrutural são licenciadas automaticamente, por ocasião do visto ou da aprovação do projeto de modificação, dispensada a expedição de novo alvará de construção.

**§ 3º** - Edificações temporárias, demolições, obras e canteiros que ocupem área pública são objeto de licença.

**Art. 54** - O alvará de construção será válido pelo prazo de dois anos, findo o qual perderá sua validade, caso a construção não tenha sido iniciada.

**Parágrafo Único** - Uma edificação será considerada iniciada quando for promovida a execução das fundações, com base no projeto aprovado.

**Art. 55** - Após a caducidade do licenciamento, caso haja interesse em se iniciar as obras, deverá ser requerido e pago novo licenciamento, desde que ainda válido o projeto aprovado.

**Art. 56** - Caso a edificação não seja concluída no prazo fixado no Alvará de Construção, deverá ser requerida a prorrogação de prazo.

**Art. 57** - O licenciamento de que trata o § 2º do art. 41 prescreve em dois anos, contados a partir da aprovação ou do visto do projeto.

**Art. 58** - O licenciamento de que trata o § 3º do art. 41 prescreve em um ano a contar da data de sua expedição.

### **Seção III**

#### **Do certificado de conclusão de obra**

**Art. 59** - Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo certificado de conclusão de obra.

**Art. 60** - O certificado de conclusão de obra será expedido na seguinte forma:

- I. carta de habite-se, para obras objeto de alvará de construção;
- II. atestado de conclusão, nos demais casos.

**Art. 61** - A carta de habite-se parcial é concedida para a etapa concluída da edificação em condições de utilização e funcionamento independentes, exceto nos casos de habitações coletivas.

**Art. 62** - A carta de habite-se em separado é concedida para cada uma das edificações de um conjunto arquitetônico, desde que constituam unidades autônomas, de funcionamento independente e estejam em condições de serem utilizadas separadamente.

**Art. 63** - São aceitas divergências de até cinco por cento nas medidas lineares horizontais e verticais entre o projeto aprovado ou visado e a obra construída, desde que:

- I. a edificação não extrapole os limites do lote;
- II. a área da edificação que consta do alvará de construção não seja alterada.

**Art. 64** - Por ocasião da vistoria, caso seja constatado que a edificação foi construída, ampliada, reconstruída ou reformada em desacordo com o projeto aprovado, o responsável técnico será notificado e

obrigado a regularizar o projeto dentro dos padrões desta Lei e, em caso negativo, deverá demoli-la.

## **Título II**

### **Das edificações**

#### **Capítulo I**

#### **Das condições gerais relativas a terrenos**

##### **Seção I**

##### **Dos terrenos não-edificados**

**Art. 65** - Os terrenos não-edificados, localizados na zona urbana, deverão ser mantidos limpos, capinados, drenados e, obrigatoriamente, fechados nas respectivas testadas, por meio de muro ou cerca viva.

**Art. 66** - A inexecução dos trabalhos de conservação ou o perecimento de muros ou cercas vivas determinará que os trabalhos indispensáveis à sua recomposição sejam executados diretamente pela Prefeitura, às expensas do proprietário, com acréscimo, na taxa de administração, de 30% (trinta por cento) do valor da obra, sem prejuízo da aplicação da multa prevista neste Código.

**Art. 67** - Em terrenos de declividade acentuada, sujeitos à erosão, é obrigatória a execução de medidas visando à necessária proteção e segurança pública segundo os processos usuais de conservação do solo.

##### **Seção II**

##### **Dos passeios**

**Art. 68** - Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes, atendendo aos seguintes requisitos:



- I. o rampamento das soleiras e o rebaixamento do meio-fio são obrigatórios sempre que houver entrada de veículos nos terrenos ou prédios sem qualquer interferência no passeio.
- II. em determinadas vias, a Prefeitura Municipal poderá determinar a padronização da pavimentação dos passeios, por razões de ordem técnica ou estética.

### **Seção III**

#### **Do arrimo de terras, das valas e do escoamento de água**

**Art. 69** - Será obrigatória a execução de obras de arrimo de terras ou de talude tratado contra erosão sempre que o nível de um terreno for superior ao logradouro onde se situa.

**Parágrafo Único** - Será exigida a execução do arrimo de terra nas divisas de terrenos e de talude tratado contra erosão no interior dos terrenos, quando ocorrer qualquer diferença de nível e a juízo dos órgãos técnicos.

**Art. 70** - Exigir-se-ão, para condução de águas pluviais e resultantes de infiltrações, sarjetas e drenos comunicando-se diretamente com a rede do logradouro, de modo que se evitem danos à via pública ou aos terrenos vizinhos.

**Art. 71** - Será exigida a canalização ou a regularização da drenagem de águas pluviais nos trechos compreendidos dentro dos terrenos particulares, devendo as obras serem aprovadas previamente pela Prefeitura Municipal.

**§ 1º** - Sempre que as obras de que trata este artigo resultarem em canalização fechada, deverão ser instalados em cada terreno pelo menos um poço de inspeção e uma caixa de areia.

### **Capítulo II**

#### **Da execução da obra**

**Art. 72** - Com a finalidade de comprovar o licenciamento junto à fiscalização, o alvará de construção será mantido no local da obra,

juntamente com o projeto devidamente aprovado ou visado pela Prefeitura.

**Parágrafo Único** - Estes documentos deverão estar em local acessível à fiscalização do Município e em bom estado de conservação.

## **Seção I**

### **Do preparo do terreno**

**Art. 73** - Na execução de escavações, aterros ou outras medidas destinadas à preparação do terreno para a execução da obra, será obrigatório o seguinte:

- I. verificar a existência de redes de infra-estrutura ou quaisquer outros elementos que possam ser comprometidos pelos trabalhos;
- II. evitar que as terras ou outros materiais alcancem o passeio e o leito dos logradouros ou as redes de infra-estrutura;
- III. destinar os materiais escavados a locais previamente determinados pela Prefeitura, sem causar prejuízos a terceiros, e evitando que se espalhe nas vias durante o transporte;
- IV. adotar as providências que se façam necessárias para a estabilidade das edificações limítrofes;
- V. não obstruir córregos e canalizações nem deixar água estagnada nos terrenos vizinhos.

**Art. 74** - Os proprietários dos terrenos ficam obrigados à fixação, estabilização ou sustentação das respectivas terras, por meio de obras e medidas de precaução contra erosões, desmoronamentos ou carreamento de materiais para propriedades vizinhas, logradouros ou redes de infra-estrutura.

**Art. 75** - O proprietário ou o responsável técnico deverá adotar as medidas necessárias para garantir a segurança dos operários, da comunidade e das propriedades vizinhas, e ainda obedecer ao seguinte:

- I. os logradouros públicos devem ser mantidos em perfeito estado de limpeza e conservação;

- II. evitar a obstrução de logradouros públicos ou incômodos para a vizinhança, pela queda de detritos, produção de poeira e ruído excessivos.

## **Seção II**

### **Dos tapumes e andaimes**

**Art. 76** - Todas as obras deverão ser cercadas com tapumes de proteção com o objetivo de evitar danos a terceiros e a áreas adjacentes, bem como de controlar o seu impacto na vizinhança.

**Art. 77** - A instalação de tapumes deverá observar o seguinte:

- I. ser executados à prumo, em perfeitas condições, garantindo a segurança dos pedestres;
- II. ser totalmente vedados, permitindo-se portas e janelas de observação;
- III. não poderão prejudicar a arborização, a iluminação pública, a visibilidade das placas, avisos ou sinais de trânsito e outros equipamentos de interesse público;
- IV. quando construídos em esquinas, deverá garantir a visibilidade dos veículos;
- V. observar as distâncias mínimas em relação à rede de energia elétrica, de acordo com as normas da ABNT e especificações da concessionária local.

**Art. 78** - Nas obras de edifícios com três ou mais pavimentos será obrigatória a colocação de andaimes e telas de proteção durante a execução da estrutura, alvenaria, pintura e revestimento externo, devendo satisfazer as seguintes condições:

- I. apresentar perfeitas condições de segurança em seus diversos elementos, de acordo com as normas da ABNT;
- II. garantir a proteção de árvores, aparelhos de iluminação pública, postes e qualquer outro dispositivo existente, sem prejuízo do funcionamento dos mesmos.

## **Seção III**

### **Do canteiro de obras**

**Art. 79** - O canteiro de obras, suas instalações e seus equipamentos respeitarão o direito de vizinhança e obedecerão ao disposto nesta Lei, nas normas da ABNT e na legislação sobre segurança.

**Art. 80** - O canteiro de obras pode ser instalado:

- I. dentro dos limites do lote ou ocupando lotes vizinhos, mediante expressa autorização dos proprietários, dispensada a aprovação de projeto e licenciamento prévio;
- II. em área pública, mediante a aprovação do respectivo projeto.

**Art. 81** - A autorização para canteiro de obras em área pública será expedida pela Prefeitura, observados o interesse público e a legislação vigente.

**§ 1º** - A autorização de que trata este artigo poderá ser cancelada, mediante a devida justificativa, caso deixe de atender ao interesse público.

**§ 2º** - A área pública será desobstruída e recuperada pelo proprietário, no prazo máximo de trinta dias corridos, a contar da data da notificação para desocupação.

**§ 3º** - Expirado o prazo definido no parágrafo anterior sem que a notificação de desocupação de área pública tenha sido cumprida, caberá à Prefeitura providenciar a desobstrução e recuperação da área, arcando o proprietário com o ônus decorrente da medida.

**Art. 82** - As instalações do canteiro de obras serão removidas ao término das construções ou com o cancelamento da autorização, no caso de instalação em área pública.

**Art. 83** - As instalações e equipamentos do canteiro de obras não poderão:

- I. prejudicar as condições de iluminação pública, de visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e de outras instalações de interesse público;
- II. impedir ou prejudicar a circulação de pedestres e de veículos;
- III. danificar a arborização.

**Art. 84** - A área pública e qualquer elemento nela existente serão integralmente recuperados e entregues ao uso comum em perfeitas condições, após a remoção do canteiro de obras.

#### **Seção IV**

##### **Dos materiais de construção**

**Art. 85** - Os materiais de construção, seu emprego, dimensionamento e técnica de utilização deverão satisfazer as especificações e normas oficiais da ABNT.

**Art. 86** - No caso de novos materiais e tecnologias, a Prefeitura poderá exigir análises e ensaios comprobatórios de sua adequação, a serem realizados em laboratórios de comprovada idoneidade técnica.

#### **Capítulo III**

##### **Dos aspectos gerais da edificação**

**Art. 87** - A edificação em qualquer lote deverá obedecer às condições previstas nesta Lei, no Plano Diretor Municipal, na Lei do Código Ambiental, na Lei de Parcelamento do Solo e na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 88** - As edificações serão obrigatoriamente numeradas conforme designação da Prefeitura Municipal.

#### **Seção I**

##### **Da estrutura, paredes, pisos e tetos**

**Art. 89** - Os elementos estruturais, paredes, pisos e tetos das edificações deve garantir:

- I. estabilidade da construção;
- II. estanqueidade e impermeabilidade;
- III. conforto térmico e acústico para os seus usuários;
- IV. resistência ao fogo;
- V. acessibilidade.

## **Seção II**

### **Dos compartimentos**

**Art. 90** - Os compartimentos das edificações, conforme a sua utilização, classificam-se em:

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

**Art. 91** - São compartimentos de permanência prolongada aqueles utilizados para, pelo menos, uma das funções ou atividades seguintes:

- I. dormir ou repousar;
- II. estar ou lazer;
- III. preparo ou consumo de alimentos;
- IV. trabalhar, ensinar ou estudar;
- V. reunião ou recreação;
- VI. serviços de lavagem e limpeza.

**Art. 92** - São compartimentos de permanência transitória aqueles utilizados para, pelo menos, uma das funções ou atividades seguintes:

- I. circulação e acessos de pessoas;
- II. higiene pessoal;
- III. depósito para guarda de materiais, utensílios ou peças sem possibilidade de qualquer atividade no local;
- IV. guarda de veículos.

**Art. 93** - São compartimentos de utilização especial aqueles que apresentam características e condições de uso diferenciadas daquelas definidas para os compartimentos ou ambientes de permanência prolongada ou transitória.

**Art. 94** - Os compartimentos ou ambientes obedecerão a parâmetros mínimos de:

- I. área de piso;
- II. pé-direito;
- III. vãos de aeração e iluminação;
- IV. vãos de acesso;
- V. dimensões de compartimentos e de elementos construtivos.

**Parágrafo Único** - Os parâmetros mínimos de dimensionamento dos compartimentos ou ambientes encontram-se estabelecidos nos Anexos I, II e III, da presente Lei.

### **Seção III**

#### **Da iluminação, aeração e acústica dos compartimentos**

**Art. 95** - Todo e qualquer compartimento deverá ter comunicação com o exterior, por meio de vãos ou de dutos pelos quais se fará a iluminação e ventilação, ou só a ventilação dos mesmos, devendo atender aos parâmetros mínimos estabelecidos nos Anexos I, II e III.

**Parágrafo Único** - São dispensados de cumprir as exigências deste artigo os compartimentos ou ambientes previstos nesta Lei.

**Art. 96** - As áreas abertas destinadas à aeração e iluminação ou só à aeração de compartimentos ou ambientes denominam-se poços e são assim classificados:

- I. poço aberto - é o que possui, pelo menos, uma de suas faces não delimitada por parede, muro ou divisa de lote;
- II. poço fechado - é o que possui todas as faces delimitadas por paredes, muros ou divisa de lote.

**Parágrafo Único** - O poço poderá ser utilizado desde que esteja dentro dos limites do lote.

**Art. 97** - As características construtivas e as dimensões dos poços abertos e fechados deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos nesta Lei.

**Art. 98** - Os poços deverão atender a toda a altura da edificação em

que houver vão aerado e iluminado por eles e atender, no mínimo, o que se segue:

- I. os poços fechados de aeração e iluminação deverão permitir a inscrição de um círculo no seu interior, cujo diâmetro deverá ser igual ou superior a vinte por cento (20%) da altura da edificação, a partir do pavimento em que são utilizados;
- II. os poços fechados só de aeração deverão medir sessenta centímetros (0,60m) em um de seus lados, sendo que o outro lado deverá ter medida igual ou superior à menor dimensão dos compartimentos a que servem, tomando como base o compartimento com maior área interna;
- III. os poços abertos de aeração e iluminação deverão medir pelo menos um metro e cinquenta centímetros (1,50m) em um de seus lados, sendo que o outro lado deverá ter no mínimo o dobro dessa medida, podendo ser incluídas varandas;
- IV. os poços abertos só de aeração deverão medir sessenta centímetros (0,60m) em um de seus lados, sendo que o outro lado deverá ter no mínimo o dobro dessa medida, não permitidas varandas, exceto quando a menor medida for igual ou superior a um metro e cinquenta centímetros (1,50m).

**Art. 99** - Os poços fechados de aeração terão aeração verticalmente cruzada e permanentemente garantida, inclusive quando protegidos em sua parte superior.

**Parágrafo Único** - Quando utilizado equipamento mecânico de aeração na parte superior dos poços referidos neste artigo, fica dispensada a aeração verticalmente cruzada.

**Art. 100** - Os vãos de aeração e iluminação ou só de aeração manterão afastamento mínimo em relação às divisas de lotes e de paredes confrontantes, de acordo com os seguintes parâmetros:

- I. de um metro e cinquenta centímetros quando paralelos às divisas dos lotes e de setenta e cinco centímetros quando for perpendicular à divisa;
- II. de três metros, inclusive quando em poços, independentemente do dimensionamento destes, com exceção dos poços só de aeração, quando situados em paredes opostas e pertencentes a unidades imobiliárias distintas;



- III. de um metro e cinquenta centímetros, inclusive quando em poços, independentemente do dimensionamento destes, quando frontais a paredes cegas ou a vãos de aeração e iluminação de uma mesma unidade imobiliária;
- IV. de sessenta centímetros em relação a um outro vão exclusivamente de aeração, planejado ou existente, ou de parede cega, devendo o peitoril ser localizado em altura não inferior a um metro e oitenta centímetros, quando se tratar de vãos exclusivamente de aeração, mesmo os situados em poços.

**Parágrafo Único** - Ficam dispensados de observar o disposto neste artigo os vãos de aeração e iluminação situados nos limites de lotes exclusivamente voltados para áreas públicas, para as quais podem ser abertos.

**Art. 101** - Os compartimentos ou ambientes de permanência prolongada disporão de aberturas voltadas para espaços exteriores, salvo em casos excepcionais definidos em regulamentação.

**Parágrafo Único** - Os compartimentos de permanência prolongada só poderão ser aerados e iluminados por poços de aeração e iluminação fechados se a edificação estiver situada em lotes com dez metros de testada, no máximo.

**Art. 102** - Os compartimentos ou ambientes de permanência transitória podem dispor de:

- I. aberturas voltadas para qualquer tipo de poço;
- II. aberturas voltadas para o exterior sobre o teto rebaixado de outro compartimento;
- III. iluminação artificial;
- IV. aeração por meio mecânico, de forma individualizada ou coletiva.

**Parágrafo Único** - Será de três metros a distância mínima permitida para o disposto no inciso II, sem que seja necessária a utilização de equipamento mecânico.

**Art. 103** - Os compartimentos ou ambientes de utilização especial podem ser iluminados artificialmente e aerados por meios mecânicos,

mediante apresentação de justificativa técnica e de projetos específicos.

**Art. 104** - Qualquer compartimento ou ambiente pode ser aerado e iluminado por meio de varandas e abrigos de veículos.

**Art. 105** - Podem ser aerados e iluminados, por meio de outros, os compartimentos ou ambientes utilizados para ante-sala, sala íntima, sala de jantar e copa.

**Parágrafo Único** - Cozinha, banheiro, lavabo e dormitório de empregado, sem aberturas voltadas para o exterior, podem ser aerados pela área de serviço.

**Art. 106** - A área do vão de aeração corresponderá ao somatório do mínimo exigido para cada compartimento atendido.

**Art. 107** - As esquadrias, aberturas ou painéis translúcidos voltados para o exterior da edificação, que atinjam altura inferior a noventa centímetros em relação ao nível do piso interno, serão executados de forma a garantir condições mínimas de segurança, salvo normas do corpo de bombeiros.

**Art. 108** - As saliências de compartimentos que possuam vãos de aeração e iluminação terão profundidade máxima igual ao dobro desses vãos, inclusive as varandas.

**Art. 109** - Fica permitida a passagem de fiações e tubulações nos poços de aeração e iluminação ou só de aeração, desde que o somatório das seções dessas instalações não reduza as dimensões mínimas exigidas para os poços.

**Parágrafo Único** - Constará do projeto de arquitetura o dimensionamento do local previsto para a passagem das tubulações.

**Art. 110** - As varandas e os terraços manterão afastamento mínimo de um metro e cinquenta centímetros dos limites do lote.

## Seção IV

### Dos acessos e circulações

**Art. 111** - Em toda edificação de uso público e coletivo, serão garantidas condições de acesso físico, livre de barreiras arquitetônicas, inclusive a pessoas com dificuldade de locomoção.

**Parágrafo Único** - Consideram-se espaços de circulação as escadas, as rampas, os corredores os vestíbulos, que poderão ter os seguintes usos:

- I. privativo- os que destinam à unidades residenciais e a acesso aos compartimentos de uso secundários e eventual das edificações em geral, devendo observar a largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);
- II. coletivo - os que se destinam ao uso público ou coletivo, devendo observar a largura mínima de 1,10 m (um metro e dez centímetros).

**Art. 112** - Serão garantidas condições de utilização e de acesso físico, inclusive a pessoas com dificuldade de locomoção permanente ou temporária, aos serviços oferecidos, pelo menos, nos seguintes tipos de edificações:

- I. edifícios de órgãos públicos;
- II. lojas de departamentos;
- III. centros e galerias comerciais;
- IV. estabelecimentos comerciais com área de consumo igual ou superior a cinquenta metros quadrados;
- V. supermercados e hipermercados;
- VI. estabelecimentos de natureza esportiva, cultural, recreativa e religiosa;
- VII. estabelecimentos de saúde;
- VIII. estabelecimentos de hospedagem com mais de vinte dormitórios;
- IX. estabelecimentos de ensino;
- X. estabelecimentos bancários;
- XI. terminais rodoviários e ferroviários.

**Parágrafo Único** - Em habitações coletivas servidas por

elevadores, será garantida a acessibilidade às áreas comuns.

**Art. 113** - Os acessos e as circulações horizontais e verticais serão dimensionados de acordo com os parâmetros mínimos estabelecidos na regulamentação desta Lei.

**Art. 114** - Os sanitários destinados ao uso de pessoas com dificuldade de locomoção serão devidamente sinalizados e posicionados em locais de fácil acesso, próximos à circulação principal.

**Parágrafo Único** - O dimensionamento dos sanitários assegurará o acesso e o espaçamento necessário às manobras de giro de cadeiras de rodas, conforme estabelecido na regulamentação desta Lei.

**Art. 115** - Nos auditórios, casas de espetáculos, teatros, cinemas, estádios, ginásios e demais edificações destinadas a locais de reunião serão previstos espaços para espectadores em cadeiras de rodas, em locais dispersos, próximos aos corredores, com dimensões de um metro e vinte centímetros por um metro e cinquenta centímetros, na proporção de um por cento da lotação do estabelecimento.

**§ 1º** - Fica facultada a previsão de fila de cadeiras escamoteáveis, que possam ser retiradas, individualmente, para abrir espaço para a acomodação de cadeiras de rodas, conforme a proporção prevista neste artigo.

**§ 2º** - Fica obrigatória a previsão de assentos próximos aos corredores para convalescentes, idosos, gestantes, obesos e outras pessoas com dificuldade de locomoção, na proporção mínima de três por cento da capacidade total do ambiente, observado o afastamento mínimo de um metro em relação aos assentos da fila subsequente.

**Art. 116** - Nos estabelecimentos de hospedagem com mais de vinte dormitórios serão previstos dormitórios adaptados para pessoas com dificuldade de locomoção, nos termos das normas técnicas brasileiras, na proporção mínima de dois por cento do total, assegurado, pelo menos, um dormitório.

**Art. 117** - Os estabelecimentos de ensino proporcionarão condições de acesso e utilização para pessoas com dificuldade de locomoção aos ambientes ou compartimentos de uso coletivo, inclusive sala de aula e

sanitário, que podem estar localizados em um único pavimento.

**Art. 118** - As vagas em estacionamentos e garagens e os locais para embarque e desembarque destinados a veículos de pessoas com dificuldade de locomoção estarão próximos aos acessos das edificações e aos vestíbulos de circulação vertical, garantido o menor trajeto possível, livre de barreiras ou obstáculos.

### **Subseção I**

#### **Das escadas**

**Art. 119** - De acordo com a sua utilização, as escadas de uso privativo ou coletivo poderão ser classificadas como:

- I. restritas - quando privativas, servindo de acesso secundário, nas unidades residenciais, ou de acesso destinado a depósito e instalação de equipamento, nas edificações em geral, observando largura mínima de 0,60 m (sessenta centímetros);
- II. protegidas - quando coletivas e consideradas para o escoamento da população em condições especiais de segurança, desde que atendam aos demais requisitos.

**Art. 120** - Os degraus das escadas deverão estar dispostos de tal forma que assegurem passagem com altura livre de 2,10 m (dois metros e dez centímetros) e espelho mínimo de 0,175 (dezessete centímetros e meio), respeitando as dimensões quanto a altura do espelho e largura do piso segundo a fórmula  $63 < 2 h + I < 64$ , e ainda:

- I. para escada privativa restrita, altura de até 0,20 m (vinte centímetros) e largura mínima de 0,25 (vinte e cinco centímetros);
- II. para escada privativa, altura máxima de 0,19 m (dezenove centímetros) e largura mínima de 0,25 m (vinte e cinco centímetros);
- III. para escada coletiva, altura de 0,18 m (dezoito centímetros) e largura mínima de 0,27 m (vinte e sete centímetros).

**Art. 121** - Quando em curva, a largura do piso dos degraus será medida a partir do perímetro interno da escada, a uma distância mínima de:

- I. 0,35 m (trinta e cinco centímetros), se privativa restrita;
- II. 0,50 m (cinquenta centímetros), se privativa;
- III. 1,00 m (um metro), se coletiva.

**Art. 122** - Os pisos dos degraus das escadas não poderão apresentar qualquer tipo de saliência.

**Art. 123** - As escadas de uso coletivo deverão obedecer ainda às seguintes exigências:

- I. quando o número de degraus for superior a dezesseis e a escada vencer nível superior a 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros), será obrigatório intercalar um patamar de comprimento mínimo igual à largura adotada para a escada;
- II. dispor de corrimão, instalado entre 0,80 m (oitenta centímetros) e 1,00 m (um metro) de altura, conforme as seguintes especificações:
  - a) apenas de um lado, para escada com largura inferior a 1,10 m (um metro e dez centímetros);
  - b) de ambos os lados, para escada com largura igual ou superior a 1,10 m (um metro e dez centímetros);
  - c) intermediário, quando a largura for igual ou superior a 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), de tal forma que garanta largura mínima de 1,20 (um metro e vinte centímetros) para cada lanço.

**Art. 124** - Para auxílio aos deficientes visuais, os corrimãos das escadas coletivas deverão ser contínuos, sem interrupção nos patamares, prolongando-se pelos menos 0,30 (trinta centímetros) do início ao término da escada.

## **Subseção II**

### **Das rampas**

**Art. 125** - As rampas para uso coletivo não poderão ter largura inferior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros) nem mais de 10% (dez por cento) de inclinação.

**§ 1º** - Nos casos de rampas para circulação de veículos, a sua largura não deve ser inferior a 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) e sua inclinação deverá chegar no máximo a 20% (vinte por cento).

**§ 2º** - Nos casos de rampas para circulação de veículos, projetada com curvas, a sua largura mínima de 3,00 m (três metros).

**Art. 126** - Para acesso de deficientes físicos, deverão ser dotadas de rampa de entrada as seguintes edificações e respectivas características:

- I. local de reunião com lotação para mais de 100 (cem) pessoas;
- II. as destinadas a qualquer outro uso com mais de 600 (seiscentos) usuários.

**Parágrafo Único** - As rampas de que trata o início deste artigo devem, de preferência, estender-se até o acesso do segundo pavimento.

**Art. 127** - No interior das edificações acima relacionadas, as rampas poderão ser substituídas por elevadores ou meios mecânicos especiais destinados ao transporte de pessoas portadoras de deficiência física.

**Parágrafo Único** - As rampas de que trata nesta subseção devem, de preferência, estender-se até o acesso do segundo pavimento.

**Art. 128** - As escadas e rampas de uso coletivo deverão ter superfície revestida com material antiderrapante e incombustível.

### **Subseção III**

#### **Das galerias**

**Art. 129** - As galerias internas terão largura e pé-direito correspondente a 1/20 (um vigésimo) do seu comprimento, observada a largura mínima de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros), e pé-direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

**§ 1º** - Não será permitida a utilização de galeria com hall de elevador ou escada.

**§ 2º** - A iluminação da galeria poderá ser instalada, exclusivamente, através de aberto de acesso, desde que seu comprimento não exceda a:

- a) quatro vezes a altura da abertura, quando houver somente um acesso;
- b) oito vezes a altura da abertura, quando houver mais de um acesso, e, neste caso, pelo menos duas aberturas de acesso deverão estar situadas no mesmo plano horizontal.

## **Seção V**

### **Das garagens**

#### **Subseção I**

#### **Das disposições gerais**

**Art. 130** - Além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas a garagens particulares deverão dispor de:

- I. parede, e antepiso, quando houver pavimento superposto, de material incombustível;
- II. piso revestido com material resistente, lavável e impermeável;
- III. passagens com largura mínima de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros);
- IV. rampas, quando houver, com largura mínima de 3,00 m (três metros) e 25% (vinte e cinco por cento), no máximo, de declividade, totalmente situadas no interior do lote e com revestimento antiderrapante.
- V. rebaixamento dos meios-fios de passeios para o acesso de veículos, não excedendo à extensão de 7,00 m (setenta metros) para cada vão de entrada de garagens, nem ultrapassando 50% (cinquenta por cento) da extensão total dos vãos da testada do lote.

**Parágrafo Único** - As demais dimensões dos compartimentos a que se refere o caput deste artigo deverão obedecer aos requisitos estabelecidos nos Anexos II e III, desta Lei.



## **Subseção II**

### **Das garagens comerciais**

**Art. 131** - As edificações destinadas a garagens comerciais, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, deverão ter:

- I. construção com material incombustível, tolerando-se o emprego da madeira ou outro material combustível nas esquadrias e estruturas de coberturas;
- II. vãos de entrada com largura mínima de 3,00 m (três metros);
- III. local para estacionamento e espera, no pavimento térreo;
- IV. rebaixamento de meio-fio de passeios para acesso de veículos, não excedendo a extensão de 7,00 m (sete metros) para cada vão de entrada de garagens, nem ultrapassar a extensão de 50% (cinquenta por cento) da testada do lote;
- V. instalação de administração cuja situação no pavimento seja de acesso fácil e independente para o público.

**§ 1º** - As rampas, quando houver, deverão ter largura mínima de 3,00 m (três metros), o máximo de 20% (vinte por cento) de declividade e ser dotadas de revestimento antiderrapante.

**§ 2º** - As demais dimensões dos compartimentos a que se refere o caput deste artigo deverão obedecer aos requisitos estabelecidos na Tabela 3, Anexo I, desta Lei.

**Art. 132** - Ficam dispensadas de rampa para veículos as edificações dotadas de elevadores para veículos.

## **Seção VI**

### **Das obras complementares**

**Art. 133** - As obras complementares das edificações serão executadas de acordo com as normas técnicas brasileiras e com a legislação pertinente, sem prejuízo do disposto nesta Lei.

**Art. 134** - As obras complementares das edificações consistem em:

- I. guaritas e bilheterias;
- II. piscinas e caixas d'água;
- III. casas de máquinas;
- IV. chaminés e torres;
- V. passagens cobertas;
- VI. pequenas coberturas;
- VII. brises;
- VIII. churrasqueiras;
- IX. pérgulas;
- X. marquises;
- XI. subestações elétricas.

**Parágrafo Único** - Os projetos arquitetônicos das obras complementares de que trata este artigo, com exceção daqueles dispensados de aprovação por esta Lei, podem ser apresentados à Prefeitura Municipal posteriormente à aprovação do projeto arquitetônico da edificação principal, serão requeridos como obras de modificação e farão parte do projeto inicial.

**Art. 135** - As obras complementares podem ocupar as faixas de afastamentos mínimos obrigatórios do lote, observadas a legislação de uso e ocupação do solo e as condições estabelecidas nesta Lei.

## **Capítulo IV**

### **Dos aspectos específicos da edificação**

**Art. 136** - As edificações destinadas ao uso residencial, comercial, institucional ou industrial deverão observar as exigências específicas complementares contidas neste Capítulo, sem prejuízo ao atendimento às demais disposições desta Lei.

### **Seção I**

#### **Do uso residencial**

**Art. 137** - A habitação unifamiliar ou coletiva contará com, no mínimo, compartimentos ou ambientes para estar, dormir, preparo de alimentos, higiene pessoal e serviços de lavagem e limpeza.

**§ 1º** - O Anexo I desta Lei define os parâmetros mínimos para os compartimentos ou ambientes para habitação unifamiliar e coletiva.

**§ 2º** - O Anexo II desta Lei mostra os parâmetros mínimos para áreas comuns da habitação coletiva.

**§ 3º** - O compartimento ou ambiente destinado a higiene pessoal de que trata este artigo corresponde ao banheiro social definido como primeiro banheiro no Anexo I desta Lei.

**Art. 138** - Fica facultada a existência de um único acesso em unidade domiciliar de habitação coletiva com até cinco compartimentos ou ambientes de permanência prolongada.

**Art. 139** - Será obrigatória a existência de banheiro de empregado, em unidade domiciliar de habitação coletiva, com cinco ou mais compartimentos ou ambientes de permanência prolongada.

**Art. 140** - Fica facultada a existência de dormitório de empregado em unidade domiciliar de habitação coletiva.

**Parágrafo Único** - Quando da inexistência do dormitório de empregado referido neste artigo, o compartimento ou ambiente destinado à área de serviço será acrescido em vinte e cinco por cento de sua área, exceto em unidade domiciliar econômica.

**Art. 141** - Será obrigatória a existência de dependência para funcionários composta de compartimentos para estar e higiene pessoal em áreas comuns de habitação coletiva com mais de vinte unidades domiciliares.

**Art. 142** - Será obrigatória a existência de, pelo menos, uma rampa para pessoas com dificuldade de locomoção, quando houver desnível entre o acesso e o entorno da edificação destinada à habitação coletiva.

## **Seção II**

### **Das Edificações de Uso Comercial de Bens e de Serviços**

**Art. 143** - Será obrigatória a existência de banheiros para funcionários em edificações de uso comercial de bens e serviços.

**Parágrafo Único** - O Anexo III desta Lei estabelece os parâmetros mínimos a serem obedecidos em edifícios comerciais, industriais e de uso misto.

**Art. 144** - Será obrigatória a existência de sanitários exclusivos para público em edificações comerciais e de serviços, nos seguintes locais:

- I. lojas e galerias comerciais com área total de construção superior a seiscentos metros quadrados;
- II. centros comerciais;
- III. estabelecimentos comerciais com área de consumação superior a cinquenta metros quadrados;
- IV. supermercados e hipermercados;
- V. estabelecimentos bancários.

**Art. 145** - Fica facultado o agrupamento dos banheiros para funcionários e sanitários para público exigidos no art. 143 e no art. 144 desta Lei.

**Parágrafo Único** - Na hipótese do agrupamento de que trata este artigo, o número de peças sanitárias do banheiro de funcionários poderá ser reduzido em até cinquenta por cento.

**Art. 146** - Será obrigatória a existência de sanitário em sala comercial, obedecida a proporção de um sanitário para cada sessenta metros quadrados ou fração de área.

**Parágrafo Único** - O conjunto de salas comerciais poderá ser servido por sanitário coletivo, respeitada a proporção definida neste artigo.

**Art. 147** - Será obrigatória a existência de banheiro para o pessoal de manutenção e limpeza em edificações que possuir salas comerciais, com área total de construção superior a mil metros quadrados.

**Art. 148** - A loja e a sala comercial destinadas a atividades ligadas a serviços de saúde obedecerão à legislação sanitária, além do disposto nesta Lei.

**Art. 149** - O sanitário que apresentar comunicação direta com compartimento ou ambiente destinado à manipulação e preparo de

produtos alimentícios será provido de vestíbulo intermediário ou anteparo para garantir a indevassabilidade de seu interior.

**Art. 150** - Quando o número de peças sanitárias exigidas nesta Lei for igual ou superior a dois vasos sanitários e a dois lavatórios, sua instalação será distribuída em compartimentos separados para cada sexo.

**Art. 151** - O salão de exposição e vendas de mercados, supermercados e hipermercados terão:

- I. pé-direito mínimo de cinco metros;
- II. piso lavável e com desníveis vencidos por meio de rampas;
- III. vãos de acesso de público com largura mínima de dois metros.

**Art. 152** - Os resíduos oriundos de coifa de cozinha de estabelecimento comercial serão lançados a céu aberto, após a passagem por filtros, por meio de condutor com equipamento direcional de exaustão, para evitar incômodo à vizinhança.

**Parágrafo Único** - O condutor de que trata este artigo poderá localizar-se na fachada da edificação desde que concebido como elemento arquitetônico.

**Art. 153** - O banheiro coletivo em local de hospedagem atenderá à proporção mínima de um vaso sanitário, um chuveiro e um lavatório de utilização simultânea e independente para cada quatro unidades.

**Parágrafo Único** - No caso de dormitório coletivo, a proporção de que trata este artigo será aplicada para cada doze leitos.

**Art. 154** - O enquadramento do local de hospedagem na classificação e categoria desejadas obedecerá à legislação específica.

**Art. 155** - A edificação destinada ao uso comercial de bens e de serviços obedecerá à legislação específica dos órgãos afetos.

### **Seção III**

## **Das Edificações de Uso Institucional**

**Art. 156** - O local de reunião de público em edificação de uso coletivo possuirá o seguinte:

- I. sanitários para público;
- II. vãos de entrada e saída independentes para evitar superposição de fluxos;
- III. instalação de bebedouros na proporção de um para cada trezentos metros quadrados de área de acomodação de público;
- IV. rampas e escadas orientadas na direção do escoamento do público;
- V. corrimãos nos dois lados das rampas e escadas e duplo intermediário quando a largura for igual ou superior a quatro metros;
- VI. banheiros para atletas e artistas independentes para cada sexo, conforme a natureza da atividade;
- VII. adequada visualização pelo espectador em qualquer ponto ou ângulo do local de reunião, demonstrada por meio do gráfico de visibilidade, quando existirem assentos;
- VIII. bilheterias, conforme a natureza da atividade.

**Parágrafo Único** - Serão obrigatórios banheiros para funcionários independentes para cada sexo, no local de reunião de público de que trata este artigo, quando a edificação ou o conjunto de edificações no lote não possuir compartimentos com esta função em outro local.

**Art. 157** - O local de reunião como o destinado a projeção de filmes cinematográficos, apresentação de peças teatrais, concertos e conferências, com área de acomodação de público superior a trezentos metros quadrados, observará o disposto no art. 128 desta Lei e conterà:

- I. local de recepção de pessoas na proporção mínima de oito por cento da área do local de reunião;
- II. Instalação de ar condicionado ou aeração e iluminação naturais.

**Parágrafo Único** - A cabine de projeção de filmes cinematográficos, incluída no disposto neste artigo, terá aeração mecânica permanente, sanitário e chaminé para exaustão do ar aquecido.

**Art. 158** - A edificação destinada a atividades de natureza religiosa possuirá sanitários para público independentes para cada sexo.

**Art. 159** - As edificações de uso institucional obedecerão à legislação específica dos órgãos afetos.

#### **Seção IV**

#### **Das Edificações de Uso Industrial**

**Art. 160** - A edificação industrial possuirá banheiros providos de armários e independentes para cada sexo, na proporção de uma bacia turca ou um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro para cada vinte pessoas do mesmo sexo em serviço.

**Art. 161** - A altura da chaminé de indústria elevar-se-á a, no mínimo, cinco metros acima da altura máxima permitida para as edificações, considerando-se um raio de cinquenta metros a contar do centro da chaminé.

**Parágrafo Único** - Poderão ser determinados outros parâmetros para a chaminé de indústria referida neste artigo, a critério do órgão ambiental, levando em conta a natureza dos efluentes e a capacidade de dispersão da região.

**Art. 162** - A edificação destinada ao uso industrial obedecerá à legislação específica dos órgãos afetos.

#### **CAPITULO V**

#### **Das determinações e condicionantes para as edificações**

**Art. 163** - Edificações afastadas das divisas é aquela que tem o afastamento mínimo frontal de 3.00 m (três metros), e os afastamentos mínimos laterais e de fundos de 1.50 m (um metro e cinquenta centímetros).

**Parágrafo Único** - Edificação não afastada das divisas é aquela não compreendida na definição do "caput" deste artigo.

**Art. 164** – Os afastamentos laterais e de fundos da edificação em relação às divisas do lote serão equivalentes no mínimo a 1.50 m (um metro e cinquenta centímetros) e também a 1/5 (um quinto) da altura da edificação, prevalecendo a maior dimensão entre as duas.

**Parágrafo Único** – Quando houver duas edificações no mesmo lote o afastamento equivalente será igual a 1/5 (um quinto) da média da altura das edificações.

**Art. 165** - As edificações, nos lotes, respeitarão as taxas de ocupação de 75 (setenta e cinco por cento) da área do lote.

**Art. 166** – A área mínima útil das unidades residenciais será de 36 m<sup>2</sup> (trinta e seis metros quadrados), inclusive nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

**Art. 167** – A quantidade de vagas para veículos será exigida na proporção de vaga por unidade.

**§ 1º** - A vaga deverá ocupar um retângulo desenhado em planta de, no mínimo, 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) X 5.00 m (cinco metros).

**§ 2º** - Nas habitações de Interesse Social – HIS, situadas nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS será exigida, quando possível, uma vaga para cada unidade.

**Art. 168** – Para garantia de permeabilidade do solo, no mínimo, 15 % (quinze por cento) da área do lote deverá ficar livre de pavimentação.

**Parágrafo Único** – nos lotes com mais de 20 % (vinte por cento) de declividade, a taxa de permeabilidade será de, no mínimo, 30 % (trinta por cento).

### **Título III**

#### **Das infrações e penalidades**



**Art. 169** - Constitui-se infração toda ação ou omissão que contrarie as disposições desta Lei e demais instrumentos legais afetos, bem como procedimentos caracterizados como desacato aos responsáveis pela fiscalização.

**Art. 170** - Considera-se infrator a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que se omitir ou praticar ato em desacordo com a legislação vigente, ou induzir, auxiliar ou constranger alguém a fazê-lo.

**Art. 171** - A autoridade pública que tiver conhecimento ou notícia de ocorrência de infração no setor em que atuar promoverá a apuração imediata, sob pena de responsabilidade.

## **Capítulo I**

### **Das infrações e penalidades**

**Art. 172** - Os responsáveis por infrações decorrentes da inobservância aos preceitos desta Lei e demais instrumentos legais afetos serão punidos, de forma isolada ou cumulativa, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, com as seguintes penalidades:

- I. advertência;
- II. multa;
- III. embargo parcial ou total da obra;
- IV. interdição parcial ou total da obra ou da edificação;
- V. demolição parcial ou total da obra;
- VI. apreensão de materiais, equipamentos e documentos.

**Art. 173** - A advertência será aplicada pelo responsável da fiscalização por meio de notificação ao proprietário, que será instado a regularizar sua obra no prazo determinado.

**Parágrafo Único** - O prazo referido neste artigo será de, no máximo, trinta dias, prorrogável por igual período.

**Art. 174** - A multa será aplicada ao proprietário da obra pelo responsável da fiscalização, precedida do auto de infração, nos seguintes casos e terá os valores em Unidade Padrão Fiscal do Município de Alfredo Chaves (UPFMAC):

- I. multa de 200 (duzentas) UPFMAC, por falsidade de declarações apresentadas à Prefeitura;
- II. multa de 500 (quinhentas) UPFMAC, por falsear ou alterar quaisquer medidas ou elementos do projeto aprovado ou visado, sem autorização escrita da Prefeitura;
- III. multa de 100 (cem) UPFMAC pela ausência de placa indicativa da obra;
- IV. multa de 500 (quinhentas) UPFMAC, por descumprimento de embargo, interdição ou da notificação de demolição;
- V. multa de 60 (sessenta) UPFMAC, por desacato ao responsável pela fiscalização;
- VI. multa de 150 (cento e cinquenta) UPFMAC, nas demais infrações não contempladas nos incisos anteriores.

**Parágrafo Único** - No caso de reincidência, as multas serão cobradas em dobro.

**Art. 175** - O embargo parcial ou total da obra será aplicado pelo responsável da fiscalização, nos seguintes casos, após expirado o prazo consignado na advertência:

- I. quando for iniciada a construção ou reforma sem o Alvará de Construção ou outro instrumento apropriado, sem prejuízo de outras penalidades;
- II. quando forem alteradas ou falseadas medidas ou elementos do projeto aprovado ou visado, sem autorização da Prefeitura;
- III. quando, após quinze dias após a notificação por parte de fiscal da Prefeitura, não forem colocadas as placas indicativas da obra;
- IV. quando a obra apresentar perigo de desmoronamento ou risco de acidente, devendo permanecer embargada até seja realizada vistoria por parte dos órgãos técnicos da Prefeitura.

**Art. 176** - A Interdição total ou parcial da obra será aplicada imediatamente pelo responsável da fiscalização sempre que a obra ou edificação apresentar risco iminente para operários e terceiros, ou em caso de descumprimento de embargo.

**Parágrafo Único** - Admitir-se á interdição parcial somente nas situações que não acarretem riscos aos operários e terceiros.

**Art. 177** - O descumprimento do embargo ou da interdição torna o infrator incurso em multa cumulativa, calculada em dobro sobre a multa originária.

**Art. 178** - O responsável pela fiscalização manterá vigilância sobre a obra e, ocorrendo o descumprimento do embargo ou interdição, comunicará o fato imediatamente ao superior hierárquico, para que sejam adotadas providências administrativas e judiciais cabíveis.

**Art. 179** - A demolição total ou parcial da obra será aplicada nos seguintes casos:

- I. quando se tratar de construção em desacordo com a legislação e não for passível de alteração do projeto arquitetônico para adequação às normas e regulamentos vigentes;
- II. quando a obra apresentar perigo de desmoronamento ou risco de acidente, em todo ou em parte, determinado após a realização da vistoria por parte dos órgãos competentes da Prefeitura ou por parte de profissionais indicados pela Prefeitura.
- III. quando as obras forem iniciadas sem o Alvará de Construção ou outro instrumento apropriado, passados cento e vinte dias após o embargo;
- IV. quando as obras não tiverem continuidade após dois anos após o embargo.

**§ 1º** - O infrator será comunicado a efetuar a demolição no prazo de até trinta dias, exceto quando a construção ocorrer em área pública, na qual cabe ação imediata.

**§ 2º** - Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, esta será executada pela Prefeitura em até quinze dias, sob pena de responsabilidade.

**§ 3º** - O valor dos serviços de demolição efetuados pela Prefeitura será cobrado do infrator, conforme dispuser tabela de preço unitário constante da regulamentação desta Lei.

**Art. 180** - A apreensão de materiais ou equipamentos provenientes

de construções irregulares será efetuada pelo responsável da fiscalização, que providenciará a respectiva remoção para depósito público ou determinado pela Prefeitura.

**§ 1º** - A devolução dos materiais e equipamentos apreendidos condiciona-se:

- I. à comprovação de propriedade;
- II. ao pagamento das despesas de apreensão, constituídas pelos gastos efetivamente realizados com remoção, transporte e depósito.

**§ 2º** - Os gastos efetivamente realizados com a remoção e transporte dos materiais e equipamentos apreendidos serão ressarcidos à Prefeitura, mediante pagamento de valor calculado com base em tabela de preços unitários definidos na regulamentação desta Lei.

**§ 3º** O valor referente à permanência no depósito será definido na regulamentação desta Lei.

**§ 4º** - A Prefeitura fará publicar, no órgão oficial de imprensa do Município, a relação dos materiais e equipamentos apreendidos, para ciência dos interessados.

**§ 5º** - A solicitação para devolução dos materiais e equipamentos apreendidos será feita no prazo máximo de trinta dias, contado a partir da publicação a que se refere o parágrafo anterior.

**§ 6º** - Os interessados poderão reclamar os materiais e equipamentos apreendidos antes da publicação de que trata o § 4º.

**§ 7º** - Os materiais e equipamentos apreendidos e removidos para o depósito, não reclamados no prazo estabelecido, serão declarados abandonados, por ato da Prefeitura, a ser publicado no órgão de imprensa oficial do Município.

**§ 8º** - Do ato da Prefeitura Municipal referido no § 7º constará a especificação do tipo e da quantidade dos materiais e equipamentos.

**§ 9º** - O proprietário arcará com o ônus decorrente do eventual perecimento natural, danificação ou perda de valor dos materiais e equipamentos apreendidos.

**Art. 181** - Os materiais e equipamentos apreendidos e não devolvidos, nos termos desta Lei, serão incorporados ao patrimônio da Prefeitura, doados ou alienados, a critério do Chefe do Poder Executivo.

**§ 1º** - Os materiais e equipamentos incorporados ao patrimônio da Prefeitura, na forma da legislação em vigor, serão utilizados dentro do município.

**§ 2º** - Os materiais de consumo incorporados ao patrimônio da Prefeitura constarão de relatório mensal discriminado, publicado em ato próprio, até o décimo quinto dia do mês subsequente da data de sua utilização pela Prefeitura.

**Art. 182** - As multas aplicadas poderão ser reduzidas em 50 % (cinquenta por cento) de seu valor, por meio de ofício dirigido ao Prefeito, caso sejam sanadas as irregularidades no prazo de oito dias após a notificação, cessando-se o embargo, quando for o caso.

**Parágrafo – Único** - Será cassado a redução e exigido o pagamento integral e imediato da multa, se as medidas e os prazos acordados forem descumpridos.

**Art. 183** - O proprietário ou responsável pela obra poderá pedir o cancelamento da multa, no prazo máximo de cinco dias após a notificação, mediante recurso por escrito contestando os motivos da multa, junto ao Protocolo Geral da Prefeitura, sujeitando-se, no entanto, ao depósito do valor correspondente, que lhe será devolvido caso o recurso seja julgado procedente.

**Art. 184** - Cessados os motivos que determinaram o embargo, a obra poderá ter prosseguimento, após o comunicado por escrito à Prefeitura.

**Art. 185** - O proprietário ou responsável pela obra que não concordar com a demolição poderá solicitar, em juízo, perícia técnica, que será acompanhada pelo profissional responsável pelo laudo que determinou a demolição, ressalvando-se a Prefeitura de qualquer responsabilidade, caso seja determinada judicialmente não válida a decisão da Prefeitura pela demolição, com base no laudo pericial.

**Art. 186** - Os profissionais responsáveis que incorrerem nas infrações previstas nesta Lei ficam sujeitos a representação junto ao CREA - ES pela Prefeitura, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis, a serem expressas na regulamentação desta Lei.

## **Capítulo II**

### **Dos recursos**

**Art. 187** - Das penalidades impostas nos termos desta Lei, o autuado terá o prazo de 15 (quinze) dias para interpor recurso, contados a partir da data do 1º (primeiro) dia útil após o recebimento da notificação ou auto-de-infração.

**§ 1º** - O recurso será impetrado, para análise, ao Secretário Municipal de Obras, que deverá submetê-lo à Procuradoria Geral do Município para emissão de parecer jurídico.

**§ 2º** - Não será permitida, sob qualquer alegação, a entrada, no protocolo geral, de recurso fora do prazo previsto neste artigo.

**§ 3º** - Findo o prazo para defesa sem que seja apresentada ou julgada improcedente, será imposta multa ao infrator, que, cientificado através de ofício, procederá ao recolhimento da multa no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, ficando sujeito a outras penalidades, caso não cumpra o prazo determinado.

**Art. 188** - A defesa contra a notificação ou auto-de-infração será apresentada por escrito, dentro do prazo estipulado no art. anterior, pelo notificado ou autuado, ou seu representante legalmente constituído, acompanhada das razões e provas que instruem, e será dirigida à autoridade competente, que a julgará no prazo de 10 (dez) dias.

**§ 1º** - Julgada procedente a defesa, tornar-se-á nula a ação fiscal.

**§ 2º** - Sendo julgada improcedente a defesa, será aplicada a multa correspondente, oficiando-se imediatamente o infrator para que efetue o pagamento no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

## **Título IV**

### **Das disposições finais e transitórias**

**Art. 189** - Os projetos de construção já aprovados e cujo licenciamento de construção já foi concedido, ou requerido anteriormente a esta Lei, terão um prazo improrrogável de 18 (dezoito) meses, a contar da vigência desta Lei, para conclusão das obras de infra-estrutura, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do licenciamento da construção onde a aprovação do projeto, salvo a hipótese prevista no § 1º, deste artigo.

**§ 1º** - O licenciamento de construção ainda não concedido, relativo a projeto já aprovado anteriormente a esta Lei, deverá ser requerido no prazo de 6 (seis) meses, a contar da vigência desta Lei, desde que no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, a contar da expedição da licença, devendo ser concluída as obras de infra-estrutura da construção, sob pena da caducidade.

**§ 2º** - Os projetos de construção aprovados há 04 (quatro) anos ou anteriormente à vigência desta Lei terão o prazo improrrogável de 06 (seis) meses para o requerimento de licença de construção e 12 (doze) meses para a conclusão das fundações, a contar da vigência desta Lei.

**Art. 190** - Consideram-se concluídas as obras de infra-estrutura da construção, a execução das fundações, desde que lançadas de forma tecnicamente adequada ao tipo de construção projetada.

**§ 1º** - Em caso de interrupção dos trabalhos de fundação ocasionada por problema de natureza técnica relativo à qualidade do subsolo, devidamente comprovado pelo órgão técnico municipal competente, poderá o prazo referido ser prorrogado.

**§ 2º** - As obras, cujo início ficar comprovadamente na dependência de ação judicial para retomada de imóvel ou para a sua regularização jurídica, desde que proposto nos prazos dentro dos quais deveriam ser iniciadas, poderão ser o licenciamento da sua construção revalidada tantas vezes quantas forem necessárias.

**Art. 191** - Examinar-se-á de acordo com as exigências legais vigentes anteriormente a esta Lei, desde que seus requerimentos tenham sido protocolados na Prefeitura Municipal antes da vigência desta Lei, os processos administrativos de:

aprovação de projeto de edificação, ainda não concedida, desde que no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da vigência desta Lei sejam concluídas as obras de infra-estrutura da construção.

**§ 1º** - O alvará de licença de construção nos projetos referidos no inciso I, deste artigo, deverá ser requerido no prazo máximo de 06 (seis) meses, a contar da vigência desta Lei.

**§ 2º** - Aplica-se o disposto no caput deste artigo aos processos administrativos de modificação do projeto ou de construção, cujos requerimentos hajam sido protocolados na Prefeitura Municipal antes da vigência desta Lei.

**Art. 192** - O projeto de construção aprovado terá validade máxima de 05 (cinco) anos, contados a partir da aprovação.

**Art. 193** - Decorridos os prazos a que se refere este título, será exigido novo pedido de aprovação de projeto e de licença de construção, e o projeto deverá ser novamente submetido a análise e avaliação pelo órgão competente da Prefeitura, obedecendo à legislação vigente.

**Art. 194** - As taxas relativas à análise de projetos e construções referidas nesta Lei serão cobradas de acordo com o Código Tributário Municipal.

**Art. 195** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Alfredo Chaves (ES), 19 de Fevereiro de 2008.

**FERNANDO VIDEIRA LAFAYETTE**  
**Prefeito Municipal**



**ANEXO I DA LEI Nº 190/2008 – Código de Obras e Edificações de Alfredo Chaves -ES**  
**PARÂMETROS MÍNIMOS PARA COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES**  
**HABITAÇÃO UNIFAMILIAR E COLETIVA**

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	DIMENSÃO MÍNIMA (m)	AERAÇÃO/ILUMINAÇÃO	PÉ-DIREITO (m)	VÃO DE ACESSO (m)	REVESTIMENTO		OBSERVAÇÕES
						PAREDE	PISO	
Sala de estar	12,00	2,85	1/6	2,70	0,80	-	-	-
Dormitórios e compartimentos com múltiplas denominações ou reversíveis	1º) 10,00 2º) 9,00 demais 8,00	2,40	1/6	2,70	0,80	-	-	-
Dormitório empregado	4,00	1,80	1/6	2,70	0,70	-	-	-
Cozinha	5,00	1,80	1/6	2,70	0,80	Lavável e impermeável	Lavável e impermeável	Revestimento das paredes do Box lavável e impermeável, com altura mínima de 1,50m.
Área de serviço	4,00	1,50	1/8	2,70	0,80	Lavável e impermeável	Lavável e impermeável	- Revestimento das paredes do Box lavável e impermeável, com altura mínima de 1,50m. - Quando conjugada com a cozinha não pode aerar e iluminar quarto e banheiro de empregado. - Quando não houver quarto de empregado, área é acrescida em 25%.
Banheiro (1º)	-	1,10	1/8	2,40	0,60	Lavável e impermeável	Lavável e impermeável	-
Banheiro empregado	1,60	1,00	1/8	2,40	0,60	Lavável e impermeável	Lavável e impermeável	-
Lavabo	1,20	0,80	1/8 ou Duto 200 mm	2,40	0,60	-	-	De acordo com a finalidade a que se destina
Depósito ou sótão	-	-	-	-	-	-	-	Acima de 8m, a dimensão mínima igual a 10% do comprimento
Circulação	-	0,80	-	2,40	-	-	-	Curvilínea de uso restrito – no mínimo 0,60m de raio.
Escada curvilínea ou retilínea	-	1ª) 0,80	-	2,40	-	-	-	-
Abrigos, varandas e garagens	-	-	-	2,40	-	-	-	-

**ANEXO II DA LEI Nº 190/2008 – Código de Obras e Edificações de Alfredo Chaves - ES**

**PARÂMETROS MÍNIMOS PARA ÁREAS COMUNS**

**HABITAÇÕES COLETIVAS E OUTROS USOS**

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	DIMENSÃO MÍNIMA (m)	AERAÇÃO/ILUMINAÇÃO (*)	PÉ-DIREITO (m)	VÃO DE ACESSO (m)	REVESTIMENTO		OBSERVAÇÕES
						PAREDE	PISO	
<b>Vestíbulo com elevador</b>	-	1,50	1/10	2,25	-	-	-	- Dispensada aeração e iluminação naturais para área inferior a 10 m <sup>2</sup> . - Portas de elevadores frontais umas às outras – acrescer 50% sobre o valor da dimensão mínima
<b>Vestíbulo sem elevador</b>	-	Largura escada	-	2,25	-	-	-	-
<b>Circulação principal</b>	-	1,20	1/10 (*)	2,25	-	-	-	-
<b>Circulação secundária</b>	-	0,80	1/10 (*)	2,25	-	-	-	- `Dispensada aeração natural quando a extensão for inferior a 15m.
<b>Interligação de vestíbulos</b>	-	0,90	-	2,25	-	-	-	- Sem acesso a unidades imobiliárias
<b>Escada retilínea ou curvilínea</b>	-	1,20	1/10	2,25	-	-	-	- Nos lotes com até 10m de testada a dimensão pode ser reduzida para 1m. - Dispensada iluminação natural quando utilizada luz de emergência. - Curvilínea – corresponde ao raio com profundidade mínima do degrau de 0,25m, medido na metade da largura da escada.
<b>Rampa pedestre</b>	-	1,00	1/10 (*)	2,25	-	-	Anti – derrapante	- Seguir demais parâmetros de acessibilidade, quando para pessoas com dificuldade de locomoção.
<b>Sala para funcionários</b>	8,00	2,00	1/8	2,50	0,70	-	-	-
<b>Banheiro para funcionários</b>	1,60	1,00	1/10 (*)	2,25	0,60	Lavável e impermeável	Lavável e impermeável	- Revestimentos das paredes do Box lavável e impermeável, com altura mínima igual a 1,50m.
<b>Garagem</b>	-	-	5% (*)	2,25	Igual larg. rampa	-	-	- Aeração natural poderá ser substituída por artificial

(\*) Relação entre área do piso e área da abertura.

**ANEXO III DA LEI Nº 190/2008 – Código de Obras e Edificações de Alfredo Chaves - ES**  
**PARÂMETROS MÍNIMOS PARA ÁREAS COMUNS**  
**EDIFÍCIOS COMERCIAIS, INDUSTRIAIS E DE USO MISTO**

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA (m <sup>2</sup> )	DIMENSÃO (m)	AERAÇÃO/ILUMINAÇÃO	PÉ-DIREITO (m)	VÃO DE ACESSO (m)	REVESTIMENTO		OBSERVAÇÕES
						PAREDE	PISO	
Vestíbulo com elevador	-	1,50	1/10	2,25	-	-	-	Dispensada aeração e iluminação naturais para área inferior a 10m <sup>2</sup> .
Vestíbulo sem elevador	-	Largura escada	-	2,25	-	-	-	
Circulação uso comum	-	1,20	1/10 (*)	2,25	-	-	-	
Circulação uso restrito	-	0,90	1/10 (*)	2,25	-	-	-	Dispensada a aeração natural quando inferior a 15m.
Circulação centros comerciais ou galerias de lojas	-	3,00	1/10	3,00	-	-	-	Facultada a aeração por meios mecânicos e iluminação artificial
Escada uso comum	-	1,20	1/10	2,25	-	-	-	- Lotes de até 10m de testada – dimensão pode ser de 1,00m. - Dispensada iluminação natural quando utilizada luz de emergência. - Curvilínea – profundidade mínima de 0,25m medidos na metade da largura da escada
Escada uso restrito	-	0,80	-	2,25	-	-	-	Escada curvilínea – 0,60m
Rampa pedestre uso restrito	-	1,00	1/10 (*)	2,25	-	-	-	Seguir demais parâmetros de acessibilidade quando para pessoas com dificuldade de locomoção
Rampa pedestre uso comum	-	1,20	1/10 (*)	2,25	-	-	-	
Cela para religiosos	-	-	1/8	2,50	-	-	-	
Salas comerciais, escritórios, consultórios	12,00	2,85	1/8	2,50	0,80	-	-	
Lojas	20,00	2,85	1/6	2,60	0,80	-	-	Rebaixamento de teto para decoração – máximo 50% da loja com pé-direito de 2,25m.
Sobreloja	-	-	1/6	2,50	0,80	-	-	
Boxes, bancas, quiosques	4,00	2,00	-	2,50	-	-	-	
Mezanino	-	-	-	2,25	0,80	-	-	
Garagem	-	-	5% (*)	2,25	Larg. Rampa	Lavável	Lavável	Aeração natural pode ser substituída por artificial.

**CONTINUAÇÃO DO ANEXO III DA LEI Nº 190/2008 – Código de Obras e Edificações de Alfredo Chaves - ES**  
**PARÂMETROS MÍNIMOS PARA COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES**  
**EDIFÍCIOS COMERCIAIS, INDUSTRIAIS E DE USO MISTO**

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA (m²)	DIMENSÃO (m)	AERAÇÃO ILUMINAÇÃO	PÉ-DIREITO (m)	VÃO DE ACESSO (m)	REVESTIMENTO		OBSERVAÇÕES
						PAREDE	PISO	
<b>Lavabo</b>	1,20	0,80	Duto 200mm (*)	2,25	0,60	-	-	
<b>Banheiro</b>	1,60	1,00	1/10 (*)	2,25	0,70	Lavável	Lavável/ impermeável	Revestimento das paredes do Box lavável e impermeável com altura mínima igual a 1,50m.
<b>Sanitário coletivo</b>	-	-	Duto 200mm 1 p/ 3 vasos (*)	2,25	0,80	Lavável	Lavável/ impermeável	Metade do n.º
<b>Box vaso</b>	1,00	0,75	-	2,25	0,60	Lavável	Lavável	
<b>Box chuveiro</b>	0,60	0,75	-	2,25	0,60	Lavável/ impermeável	Lavável/ impermeável	
<b>Dormitório hotelaria</b>	8,00	2,40	1/8	2,50	0,80	-	-	
<b>Banheiro hotelaria</b>	2,30	-	1/10 (*)	2,25	0,80	Lavável	Lavável	
<b>Sala estar hotelaria</b>	8,00	2,40	1/8	2,25	0,80	-	-	

(\*) dispensada iluminação natural