

**LEI Nº 610/82**

**CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE JOÃO MONLEVADE**

**\*\*\*\* ALTERADA PELA LEI MUNICIPAL Nº 835, DE 16/12/87 \*\*\*\***

A Câmara Municipal decreta e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**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, 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.

**Art. 2º** - Esta Lei tem como objetivo:

- 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.

**SEÇÃO II  
DAS DEFINIÇÕES**

**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
- 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** - Habite-se - Ato administrativo que corresponde à autorização da Prefeitura para a ocupação da edificação
- VII** - Área construída - A soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos de uma edificação

**VIII** - Área ocupada - A projeção, em plano horizontal, da área construída 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 e etc.

**X** - Coeficiente de Aproveitamento - A relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse mesmo

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

**XII** - Dependência de Uso Comum - Conjunto de dependências ou instalações de edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos os usuários

**XIII** - Embargo - Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra

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

**XV** - Faixa Sanitária - Área "non aedificandi" cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais, ou ainda para redes de esgotos

**XVI** - Galeria Comercial - Conj. de lojas voltadas para passeio coberto, com acesso à via pública

**XVII** - Especificação - Descrição de materiais e serviços empregados na construção

**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 Obras - Ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de uma obra

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

**XXII** - Patamar - Superfície intermediária entre dois lances de escada

**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

**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 execução de toda e qualquer obra, construção, reforma ou ampliação, será necessário requerer à Prefeitura o respectivo licenciamento.

**Parágrafo único** - Os desmembramentos de terrenos decorrentes de projetos conjuntos 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 tendo 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, à Prefeitura, dos seguintes elementos:

**1** - 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 a menos de um ano;

**III** - Recibos de pagamento das taxas correspondentes.

**§ 1º** - Para o licenciamento da construção NAO SERÁ EXIGIDO O PROJETO APROVADO:

**I** - Para quaisquer edificações com área não superior a 25,00 m<sup>2</sup>, sendo que esta execução somente poderá ser utilizada uma única vez.

**II** - Para todas as construções leves e de pequeno porte, destinadas a funções complementares de uma edificação, a saber: cabinas, portarias, passagens cobertas e estruturas metálicas a última laje.

**III** - Para a construção de muros no alinhamento de logradouro.

**§ 2º** - As execuções estabelecidas no parágrafo anterior não dispendem 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 2,00 m (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 a Lei Federal no 125, de 03 de dezembro de 1935, não poderão ser executadas, sem licença da Prefeitura, devendo obedecer às determinações desta Lei, ficando, entretanto, dispensadas de aprovação de projetos e pagamentos 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 para estatais, para quando 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 executado.

**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** - Se o proprietário tiver necessidade de realizar a obra por um período superior a 30 dias, poderá requerer à Prefeitura um documento comprobatório desta paralização.

**Art. 12** - O município fixará, anualmente, as taxas a serem cobradas pela aprovação ou reavaliação da aprovação do projeto, licenciamento de prazo para execução de obras.

## **SEÇÃO II DA APROVAÇÃO DO PROJETO**

**Art. 13** - 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;
- V** - identificação e assinatura do autor do Projeto, o qual deverá ser profissional habilitado;
- VI** - identificação e assinatura do responsável técnico, o qual deverá ser profissional habilitado, nas construções com área superior a 60,00 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados).

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

**Art. 14** - 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. 15** - Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo Habite-se.

§ 1º - Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade ou de utilização.

§ 2º - Poderá ser expedido Habita-se parcial quando se tratar de unidade autônoma.

**Art. 16** - 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 da 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. 17** - Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação não foi construída, aumentada, reconstruída ou reformada de acordo com o projeto aprovado, o proprietário e o responsável técnico serão autuados, 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 as modificações necessárias para a regularizar a situação da obra.

**Art. 18** - Após vistoria, obedecendo as obras ao projeto aprovado" a Prefeitura fornecerá ao Proprietário o Habita-se.

**Parágrafo único** - Nas ruas onde houver meio fios, é obrigatório a construção dos passeios dos logradouros públicos, para fins de se conceder o Habite-se.

### **CAPÍTULO III DAS NORMAS TÉCNICAS**

#### **SEÇÃO 1 DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL**

**Art. 19** - Na execução de toda e qualquer edificação, bem como na reforma ou ampliação, os materiais utilizados deverão satisfazer as normas compatíveis com o seu uso na construção, atendendo ao que dispõe a ABNT em relação a cada caso.

§ 1º - Os coeficientes da 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 exigidas pela normas técnicas oficiais quanto à resistência ao fogo e isolamento térmico e acústico.

**Art. 20** - 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 0,80 m (oitenta centímetros) para portas e 0,90 m (noventa centímetros) para corredores;

**II** - Quando de uso comum, a largura mínima será de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para corredores e 1,00 m (um metro) para portas;

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

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

**Art. 21** - Nos corredores sem iluminação direta, seu comprimento máximo será de cinco vezes sua largura.

**Art. 22** - As escadas terão largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros) e oferecerão passagens com altura mínima nunca inferior a 2,00 m (dois metros), salvo o disposto nos parágrafos seguintes:

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

**I** - Ter largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e não inferior às portas e corredores que se refere o artigo anterior;

**II** - Ter um patamar intermediário, de pelo menos 1,00 m (um metro) de profundidade quando o desnível vencido maior do que 3,00 (três metros) 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 alimentação da iluminação artificial.

V - Dispor da porta corta-fogo entre a caixa de escada e seu sagão e o "Hall" de distribuição a partir do sexto pavimento;

VI - Dispor, nos edifícios com nove ou mais pavimentos:

a - de uma, antecâmara entre o saguão da escada e o "hall" de distribuição, isoladas por duas portas corta-fogo;

b - ser a antecâmara ventilada por um poço de ventilação natural aberto no pavimento térreo e na cobertura;

c - ser a antecâmara iluminada por sistema compatível com o adotado para a escada.

VII - Na divisa lateral, poderá ser feita sem abertura para o vizinho, não aproveitando o muro divisório. A iluminação será feita pela parte da frente e posterior do lote.

VIII - As escadas não poderão ter piso inferior a 0,25 m (vinte e cinco centímetros) e espelho superior a 0,20 m (vinte centímetros).

§ 2º - A existência de elevador em uma edificação não dispensa a construção de escada.

**Art. 23** - 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 declividades superior a 12% (doze por cento). Se a declividade exceder 6% (seis por cento), o piso deverá ser revestido com material anti-derrapante.

**Art. 24** - Será obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador nas edificações de mais de 1 (um) pavimento que apresentarem, entre o piso do último pavimento e o nível da via pública, no ponto de acesso ao edifício, uma distância vertical superior a 12,00 m (doze metros) e de, no mínimo, 2 (dois) elevadores, no caso dessa distância ser superior a 24,00 m (vinte quatro metros).

§ 1º - A referência de nível para as distâncias verticais 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 que seja vencida essa diferença de cotas através de rampas com inclinação não superior a 12% (doze por cento).

§ 2º - Para efeito de cálculo das distâncias verticais, será considerada a espessura das lajes com 0,10 m (dez centímetros), no mínimo.

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

**Art. 25** - Os espaços de acesso ou circulação de fronteiros às portas dos elevadores deverão ter dimensão não inferior a 1,50 (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 interligadas em todos os pisos.

**Art. 26** - O Sistema Mecânico de circulação vertical (número de elevadores, cálculos de tráfegos e demais características) está sujeito às normas técnicas da ABNT sempre que for instalado, e deve ter um responsável técnico legalmente habilitado.

**Art. 27** - Para efeito de presente Lei, os compartimentos são classificados em:

1 - compartimentos de permanência prolongada;

§ 1º - São compartimentos de permanência prolongada àqueles locais de uso definido, caracterizando espaços habitáveis, permitindo a permanência confortável por tempo longo e indeterminado tais como dormitórios, salas de janta, de visita, de jogos, de costuras, 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. 28** - 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 2,70 m (dois metros e setenta centímetros), em média;

**III** - Ter área mínima de 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);

**IV** - ter forma tal que permita a inscrição de um círculo de 2,00 m (dois metros) de diâmetro.

**Art. 29** - Os compartimentos de permanência transitória deverão:

**I** - Ter ventilação natural;

**II** - Ter pé-direito mínimo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), em média;

**III** - Ter área mínimo de 1,00 m<sup>2</sup> (um metro quadrado);

**IV** - Ter forma tal que permita a inscrição de círculo de 0,80 m (oitenta centímetros) de diâmetro.

**Parágrafo único** - Nos compartimentos de utilização transitória será admitida a ventilação mecânica.



**Art. 30** - Para garantia de iluminação e ventilação de compartimentos, os espaços exteriores devem satisfazer à seguinte disposição:

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

**Art. 31** - Será permitida a construção de poços de iluminação e ventilação, cujo diâmetro, de um círculo inscrito em metros, e dado pela fórmula:

$$D = 2 + \frac{N-1}{2}$$

onde: N é o número de pavimentos.

**§ 1º** - A área mínima do poço de iluminação e ventilação é de 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados).

**§ 2º** - Os dormitórios não poderão ter abertura para os referidos poços.

**Art. 32** - A soma de área dos vãos de iluminação e ventilação de um compartimento terá seu valor mínimo expresso em fração da área desse compartimento, conforme a seguinte tabela:

- a** - salas, dormitórios e escritórios - 1/5 da área do piso;
- b** - cozinhas, banheiros e lavatórios - 1/8 da área do piso;
- c** - demais cômodos - 1/10 da área do piso.

**Art. 33** - A distância da parte da janela ao teto não deve ser superior a 1/5 do pé-direito

**Parágrafo único** - As janelas devem ficar, se possível situadas no centro das paredes, pois é o local onde a intensidade de iluminação e uniformidades são máximas.

**Art. 34** - Os pontos do compartimento, distantes mais de duas vezes e meia o valor de pé-direito de determinado vão, não são considerados iluminados ou ventilados.

**Parágrafo único** - Os vãos que se acharem sob cobertura de marquises, alpendres, pórticos, varandas ou áreas abertas, de largura superior a 3,00 m (três metros) não são considerados válidos para efeito de iluminação.

## **SEÇÃO II DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS**

**Art. 35** - Entende-se por residências ou habitação a edificação destinada exclusivamente à moradia, constituída apenas por um ou mais dormitórios, salas, cozinhas, banheiros, circulações e dependências de serviços.

**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 à 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 geminadas) até qualquer número de habitações, inclusive prédios de apartamentos, aprovados e executados conjuntamente.

**Art. 36** - Toda construção habitacional com área superior a 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) deverá ter, obrigatoriamente, no mínimo, uma vaga de garagem para cada unidade.

**Art. 37** - Nos conjuntos residenciais a área construída de cada habitação não poderá ser inferior a 30,00 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados).

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

**Art. 38** - Os conjuntos residenciais, constituídos por mais de um edifício, 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 2,70 m (dois metros e setenta 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 3,00 m<sup>2</sup> (três metros quadrados);

**II** - Ventilar a cozinha, se esta tiver área inferior ou igual a 5,00 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) por meio de duto de ventilação.

**Art. 39** - As edificações para fins residenciais só poderão estar anexas a conjuntos de escritórios, consultórios e compartimentos não prejudique o bem estar, a segurança e o sossego dos moradores, e quando tiverem acesso independente a logradouros públicos.

### **SEÇÃO III** **DAS EDIFICAÇÕES PARA O TRABALHO**

**Art. 40** - As edificações para o trabalho abrangem aquelas destinadas à indústria, ao comércio e à prestação de serviços em geral.

**Art. 41** - As edificações destinadas à indústria em geral, fábricas, oficinas, além das disposições da Consolidação das Leis do Trabalho, deverão:

**I** - Ser de material incombustível, tolerando-se o emprego da madeira ou outro material combustível apenas nas esquadrias e estruturas da cobertura;

**II** - Ter as paredes confinantes com outros imóveis, do tipo corta-fogo, elevados a 1,00 m (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.

**Art. 42** - Nas edificações industriais, os compartimentos deverão atender às seguintes disposições:

**I** - Quando tiverem área superior a 75,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados), deverão ter pé-direito mínimo de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros);

**II** - Quando destinadas à manipulação ou depósito de inflamáveis, deverão localizar-se em lugar convenientemente preparado, de acordo com as normas especiais relativas à segurança na utilização de inflamáveis líquidos, sólidos ou gasosos.

**Art. 43** - Os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões, forjas ou quaisquer outros aparelhos onde se produza ou concentre calor deverão ser dotadas de isolamento térmico, admitindo-se:

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

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

**Art. 44** - Todas as chaminés devem ter altura suficiente para que a fumaça não incomode os prédios vizinhos.

§ 1º - Pode a Prefeitura em qualquer tempo, determinar os acréscimos ou modificações que esta condição venha a exigir.

§ 2º - As seções de chaminés, compreendida em forro de telhado e as que atravessarem paredes e tetos de estuque ou de madeira, não podem ser construídas de material metálico.

§ 3º - Quando houver absoluta necessidade de chaminés metálicas, devem ser externas, ficar isoladas, pelo menos, a 0,50 m (cinquenta centímetros) de qualquer peça de madeira ou de paredes divisórias.

§ 4º - As chaminés devem estar sobre bases sólidas, munidas de portas de ferro convenientes, que permitam sua limpeza interna. Os desvios da direção vertical das chaminés não devem exceder ao ângulo de 45º (quarenta e cinco graus).

§ 5º - Nenhuma chaminé deve ter outras aberturas nas paredes laterais, senão a porta de limpeza, munida de tampa de ferro hermética, afastada a mais de 1,00 m ( um metro) de qualquer peça de material combustível.

§ 6º - As chaminés devem elevar-se, pelo menos, 1,00 m ( um metro ) acima dos telhados.

**Art. 45** - As edificações destinadas à indústria de alimentícios e de medicamentos deverão:

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

**II** - Ter o piso revestido com material liso resistente, lavável e impermeável, não sendo permitido 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 milimétrica.

**Art. 46** - As edificações destinadas ao comércio em geral deverão:

**I** - Ter pé-direito mínimo de:

**a** - 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) quando a área de compartimento não exceder 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);

**b** - 3,20 m (três metros e vinte centímetros) quando a área do compartimento não exceder 75,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados);

**c** - 4,00 m (quatro metros), quando a área do compartimento exceder 75,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados).

**II** - Ter as portas gerais de acesso ao público de largura dimensionada em função da soma das áreas úteis comerciais, na proporção de 1,00 m (um metro) de largura para cada 600,00 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) da área útil, sempre respeitando o mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

**III** - Ter sanitários separados para cada sexo, calculados na razão de um sanitário para cada 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área útil.

§ 1º - Nas edificações comerciais de área útil inferior a 75,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados), é permitido apenas um sanitário para ambos os sexos.

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

**Art. 47** - Em qualquer estabelecimento comercial, os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter pisos e paredes, até a altura mínima de 2,00 m (dois metros), revestidos com material liso, resistente, lavável e impermeável.

§ 1º - Os açougues, peixarias e estabelecimentos congêneres deverão dispor de chuveiros, na proporção de um para cada 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de áreas 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 específicas 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. 48** - As galerias comerciais, além das disposições da presente Lei que lhes forem aplicáveis, deverão:

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

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

**III** - Ter suas lojas, quando com acesso principal pela galeria, com área mínima de 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), podendo ser ventilados através de galeria e iluminadas artificialmente.

**Art. 49** - 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 vasos, lavatório ( e mictório quando masculino), cada 70,00 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área útil ou fração .

**Art. 50** - As unidades independentes nos prédios para prestação de serviços deverão ter no mínimo 15,00 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados).

**Parágrafo único** - Será exigido apenas um sanitário nos conjuntos que não ultrapassem a 75,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) .

#### **SEÇÃO IV DAS EDIFICAÇÕES PARA FINS ESPECIAIS**

**Art. 51** - As edificações destinadas a escolas e estabelecimentos congêneres, além das exigências da presente Lei que lhe foram aplicáveis, deverão:

**I** - Ser de material incombustível, tolerado-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas edificações térreas, bem como nas esquadrias, parapeitos, revestimentos de pisos e estruturas do forro e cobertura;

**II** - Ter locais de recreação, cobertos e descobertos, recomendando-se que atendem ao seguinte dimensionamento;

**a** - local de recreação, com a área mínima de duas 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  $50,00 \text{ m}^2$  (cinquenta metros quadrados), um mictório para cada  $25,00 \text{ m}^2$  (vinte e cinco metros quadrados) e um lavatório para  $50,00 \text{ m}^2$  (cinquenta metros quadrados), para alunos do sexo feminino;

**b** - um bebedouro para cada  $40,00 \text{ m}^2$  (quarenta metros quadrados) .

**Art. 52** - 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 estruturas de cobertura;

**II** - Ter instalação da lavanderia com aparelhamento de lavagem desinfecção e esterilização de roupas, sendo os compartimentos pavimentados e revestidos, até a altura mínima de 2,00 m (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 chuveiro, com água quente e fria para cada  $90,00 \text{ m}^2$  (noventa metros quadrados) de área construída;

**b** - Para uso de pessoal de serviço . um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro para cada  $300,00 \text{ m}^2$  (trezentos metros quadrados) de área construída.

**IV** - Ter necrotério com:

**a** - pisos e paredes revestidos até a altura mínima de 2,00 m (dois metros), com material impermeável e lavável;

**b** - aberturas 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 garantem 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 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) e pavimentação

de material impermeável e lavável, quando destinados exclusivamente a visitantes e ao pessoal, largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

**II** - A declividade máxima admitida nas rampas será de 10% (dez por cento), sendo exigido piso ante-derrapante;

**III** - A largura das portas entre compartimentos a serem utilizados por pacientes acamados será no mínimo de 1,00 m (um metro) ;

**IV** - As instalações e dependências destinadas à cozinha, depósitos de suprimentos e copas deverão ter piso e as paredes até a altura mínima de 2,00 (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 compartimentos destinados à instalação sanitária, vestiários, lavanderias e farmácias.

**Art. 53** - 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 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 72,00 m<sup>2</sup> ( setenta e dois metros quadrados) quando não possua sanitário privativo;

**IV** - Ter instalação preventiva 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 2,00 m (dois metros), revestidos com material lavável e impermeável.

**Art. 54** - As edificações destinadas a auditórios, cinema 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, revestidos de piso, estrutura de cobertura e forro;

**II** - Ter instalações sanitárias separadas para cada sexo, com as seguintes proporções mínimas em relação à lotação máxima calculada na base de 1,60 m<sup>2</sup>/pessoa:

**a** - para 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. 55** - Nas edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros e similares, as portas, circulações corredores e escadas serão dimensionadas em função da lotação máxima:

**I - Quanto às portas:**

**a** - deverão ter mesma largura dos corredores;

**b** - As saídas da edificação deverão ter a largura total (soma de todos os vãos) correspondentes a 0,01 m (um centímetro) por lugar, não podendo cada porta ter menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de vão linear e deverão abrir de dentro para fora.

**II** - Quanto aos corredores de acesso e escoamento do público, deverão possuir largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), a qual terá um acréscimo de um milímetro por lugar excedente à lotação de cento e cinquenta lugares; quando não houver lugares fixos, a lotação será calculada na base de 1,60 m<sup>2</sup> (um metro e sessenta centímetros quadrados) por pessoa.

**III** - Quanto às circulações internas à saída de espetáculos:

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

**b** - as larguras mínimas terão um acréscimo de 1 mm (um milímetro) por lugar excedente a 100 (cem) lugares, na direção do fluxo normal de escoamento da sala para as saídas.

**IV** - Quanto às escadas:

**a** - as de saída deverão ter largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para uma lotação máxima de 100 (cem) lugares, largura a ser aumentada à razão de mm (um milímetro) por lugar excedente;

**b** - sempre que a altura a vencer for superior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), devem ter patamares, os quais terão profundidade de 1,20 m (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% (dez por cento) e ser revestidas de material ante-derrapante.

**Art. 56** - As edificação destinadas a garagens em geral, para efeito desta Lei, classificam-se em garagens particulares coletivas e garagens comerciais. Deverão atender às disposições da presente Lei que lhes forem aplicáveis além das exigências seguintes:

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

**II** - Não ter comunicação direta com compartimentos de permanência prolongada, quando a garagem for fechada;

**III** - Ter sistema de ventilação permanente;

**§ 1º** - As edificações destinadas a garagens deverão atender, ainda, as seguintes disposições:

**I** - Largura útil mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);



**II** - Profundidade mínima de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros).

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

**I** - Ter estrutura, parede e forro de material incombustível;

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

**III** - O corredor de circulação deverá ter largura mínima de 3,00 m (três metros), 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) ou 5,00 m (cinco metros);

**IV** - Ter os locais de estacionamento (box) para cada carro, com uma largura mínima de 2,40 m (dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento de 5,00 m (cinco metros);

**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 estruturas de cobertura;

**II** - Quando não houver circulação independentemente 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 de garagem;

**III** - Ter o piso revestido com material lavável e impermeável;

**IV** - Ter as paredes dos locais de lavagem e lubrificação revestidas com material resistentes liso, lavável e impermeável.

#### **CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO, AFASTAMENTO E GABARITO**

**Art. 57** - Em função das edificações, são as seguintes as taxas máximas de ocupação:

**I** - Residencial: 60% (sessenta por cento);

**II** - Comercial, industrial e mista: 80% (oitenta por cento).

**Art. 58** - Todos os prédios construídos ou reconstruídos dentro do perímetro urbano deverão obedecer aos seguintes afastamentos mínimos:

**I** - 3,00 m (três metros) em relação à via pública;

**II** - 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação às laterais e fundos.

**Art. 59** - Exceções ao disposto no artigo anterior:

**I** - Na Av. Getúlio Vargas, no trecho compreendido entre o início da Praça Geraldo de Paula e a rua Pedro Bicalho, não será exigido o afastamento frontal.

**II** - Nos lotes cujo desnível for igual ou superior a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), as garagens poderão ser construídas no alinhamento;

**III** - Nas Av. Getúlio Vargas e Wilson Alvarenga, bem como nas ruas transversais entre as mesmas, assim como nas avenidas Castelo Branco e Armando Fajardo, não será exigido o afastamento lateral, qualquer que seja o número de pavimentos;

**IV** - As garagens e dependências poderão atingir as divisas laterais e fundos desde que não aproveitem muro divisório.

**V** - Em lotes com testada menor de 12,00 m (doze metros), o afastamento mínimo lateral será de 1,00 m (um metro).

**Art. 60** - Quando houver mais de uma construção no mesmo lote ou área, a distância mínima reservada entre eles será de 3,00 m (três metros) .

**Art. 61** - Nas edificações será permitida o balanço acima do pavimento de acesso a que a projeção do mesmo até a via pública seja no mínimo de 2,00 m (dois metros).

**Art. 62** - A projeção das marquises não poderá ultrapassar o meio-fio e sua altura mínima é de 3,00 m (três metros).

**Art. 63** - O gabarito mínimo exigido para as avenidas Getúlio Vargas e Wilson Alvarenga é de 2 (dois) pavimentos.

## **CAPÍTULO V DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

**Art. 64** - Para efeitos desta lei, somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar, qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido à Prefeitura.

**§ 1º** - A responsabilidade civil pelos serviços do projeto, cálculo e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais que as constituírem.

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

**Art. 65** - Só poderão ser inscritos na Prefeitura profissionais que apresentarem a Certidão de Registro Profissional, do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e, Agronomia - CREA.

**Parágrafo único** - Todos os profissionais registrados no CREA ou não, que trabalharem na elaboração de um projeto de construção, devem pagar o ISSQN, no Serviço de Fazenda da Prefeitura.

## **CAPÍTULO VI DAS PENALIDADES**

## **SEÇÃO I DAS MULTAS**

**Art. 66** - As multas, independentemente 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 iniciadas sem licença da Prefeitura e sem o correspondente alvará.

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

**IV** - As obras forem executadas em desacordo com as indicações apresentadas para a sua aprovação;

**V** - Decorridos trinta (30) dias da conclusão da Obra, não for solicitada a vistoria da Prefeitura.

**Art. 67** - A multa será imposta pela Prefeitura à vista do auto de infração, lavrado por fiscal especificamente credenciado, que apenas registrará a infração verificada.

**Art. 68** - O montante das multas será estabelecido através do ato do Executivo, que fixará o valor de referência básica.

**Parágrafo único** - A graduação das multas for-se-á tendo em vista:

**I** - A gravidade de infração;

**II** - Suas circunstâncias;

**III** - Antecedentes do infrator.

## **SEÇÃO II DOS EMBARGOS**

**Art. 69** - Obras em andamento, sejam elas construção, reconstrução ou reforma, 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 do profissional registrado na Prefeitura;

**III** - O profissional responsável sofre 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. 70** - 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. 71** - O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências consignadas no respectivo termo.

### **SEÇÃO III DA INTERDIÇÃO**

**Art. 72** - 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. 73** - 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 a interdição ou não for interposto recurso contra ela.

### **SEÇÃO IV DA DEMOLIÇÃO TOTAL OU PARCIAL DE EDIFICAÇÃO OU DEPENDÊNCIA SERÁ IMPOSTA NOS SEGUINTE 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 a vistoria técnica da Prefeitura, demonstrar que:

**I** - A obra preenche as exigências mínimas estabelecidas por Lei;

**II** - Que, embora não preenchendo, podem ser executadas as modificações em vigor.

### **CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

**Art. 74** - Toda construção aproveitável cuja construção depender de passar com as redes de água e esgoto do referido porão, em terrenos de propriedade de terceiros, deverá juntar ao projeto documento do vizinho autorizando a passagem das referidas redes em sua propriedade.

### **CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 75** - Continuam em vigor as normas estabelecidas pela Lei Municipal nº 545, de 14 de agosto de 1980.

**Art. 76** - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente o disposto nas Leis Municipais números 82, de 15 de janeiro de 1967 (Código de Obras); 100, de 20 de maio de 1967; 160, de 17 de junho de 1968; 280, de 1º de setembro de 1971; 319, de 18 de outubro de 1972; 451, de 3 de agosto de 1977 e 455, de 14 de setembro de 1977.

**Art. 77** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Prefeitura Municipal de João Monlevade, 1º de setembro de 1982.**

**ANTONIO GONÇALVES**

**Prefeito Municipal**