

LEI COMPLEMENTAR Nº 70, DE 20 DE DEZEMBRO DE 1990

INSTITUI AS NORMAS GERAIS PARA AS EDIFICAÇÕES NOS PERÍMETROS URBANOS DO MUNICÍPIO DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I PARTE GERAL

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Qualquer construção ou reforma, de iniciativa pública ou privada, somente poderá ser executada após exame, aprovação de projeto ou concessão de licença de construção pela Prefeitura Municipal, de acordo com as exigências contidas nesta Lei e mediante responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

Parágrafo Único. As construções de madeira com 80,00 m² (oitenta metros quadrados) ou menos, e que não tenham estruturas especiais, não necessitam ter responsáveis pelo projeto e execução, conforme resolução do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei ficam dispensados de apresentação de projeto e anotação de responsabilidade técnica (ART -CREA), ficando contudo sujeitas a concessão de licença, e demais exigências desta Lei a construção de edificações destinadas a habitação, assim como pequenas reformas, desde que apresentem as seguintes características:

I - área de construção inferior a 45m² (quarenta e cinco metros quadrados).

[Inciso alterado pela Lei nº 85/1991](#)

II - Não determinem reconstrução ou acréscimo que ultrapasse a área de 20m² (vinte metros quadrados);

III - Não possuam estrutura especial nem exijam cálculo estrutural.

Parágrafo Único. Para a concessão de licença nos casos previstos neste artigo, só serão exigidos planta de situação, croquis e cortes esquemáticos contendo dimensões e área.

Art. 3º O proprietário de edificação destinada à instalação de atividades consideradas fontes de poluição, de acordo com a Lei Estadual n. 3582/83, deverá submeter o projeto à Secretaria Estadual para Assuntos do Meio Ambiente - SEAMA, para exame prévio.

Art. 4º Os projetos deverão estar em acordo com a legislação vigente sobre zoneamento e loteamento.

Art. 5º Os Projetos para construções residenciais, comerciais, mistas, hospitalares, industriais, que ultrapassem a área de 900 m² (novecentos metros quadrados), deverão ser submetidos ao corpo de bombeiros, para exame prévio e aprovação.

CAPÍTULO II DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS A PROJETAR E CONSTRUIR

Art. 6º São considerados profissionais legalmente habilitados para projetar, orientar e executar obras no Município, os profissionais registrados no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA - ES e inscritos na Prefeitura Municipal.

Art. 7º A responsabilidade pela elaboração dos projetos, cálculos, especificações e execução das obras é dos profissionais que os assinaram, não assumindo a Prefeitura, em consequência da aprovação, qualquer responsabilidade.

Art. 8º A substituição de profissional deverá ser precedida do respectivo pedido por escrito, feito pelo proprietário e assinado pelo novo responsável técnico.

Art. 9º É facultado ao proprietário da obra embargada, por motivo de suspensão de seu executante, concluí-la, desde que faça a substituição do profissional punido.

CAPÍTULO III DAS CONDIÇÕES RELATIVAS Á APRESENTAÇÃO DE PROJETOS

Art. 10 Os projetos deverão ser apresentados ao setor competente da Prefeitura Municipal contendo os seguintes elementos:

I - Planta de situação do terreno na escala mínima de 1.500 (um para quinhentos) onde constarão:

- a) a projeção da edificação ou das edificações dentro do lote, e demais elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais;
- b) as dimensões das divisas do lote e as dos afastamentos da edificação em relação às divisas e à outra edificação porventura existente
- c) as cotas de largura da (s) logradouro (s) e dos passeios contíguos ao lote
- d) as cotas de nível do terreno e da soleira da edificação;
- e) orientação do norte magnético;
- f) indicação da numeração do lote a ser construído e dos lotes vizinhos;
- g) relação contendo área do lote, área de projeção de cada unidade e taxa de ocupação.

II - Planta baixa de cada pavimento da construção na escala mínima de 1:100 (um para cem), contendo:

- a) as dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos da iluminação, ventilação, garagens e área de estacionamento;
- b) a finalidade de cada compartimento;
- c) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
- d) Indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra.

III - Cortes transversais e longitudinais, indicando a altura dos compartimentos, níveis dos pavimentos, altura das janelas e peitoris, e demais elementos necessários à compreensão do projeto, na escala mínima de 1:100 (um para cem);

IV - Planta de cobertura com indicação de caimentos, área coberta, na escala mínima de 1:200 (um para duzentos);

V - Elevação da fachada ou fachadas voltadas para a(s) via(s) pública(s) na escala mínima de 1:100 (um para cem);

VI - Planta de detalhes, quando necessário, na escala mínima de 1:25 (um para vinte cinco).

§ 1º Haverá sempre estala gráfica, o que não dispensa a indicação de cotas.

§ 2º No caso de reforma ou ampliação deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado de acordo com as seguintes convenções de cores:

- a) cor natural da cópia heliográfica para as partes existentes a conservar;
- b) cor amarela para as partes a serem demolidas;
- c) cor vermelha para as partes novas ou acréscimos.

§ 3º Nos casos de projetos para construção de edificações de grandes proporções, as escalas mencionadas nos itens I, II, III, IV, V, e VI do presente artigo poderão ser alteradas, devendo contudo ser consultado, previamente, o setor competente da Prefeitura Municipal.

Art. 11 *Para as construções de caráter especializado com área superior a 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) serão exigidos a apresentação dos seguintes Projetos:*
[Caput alterado pela Lei nº 85/1991](#)

I - Projeto Arquitetônico conforme especificações descritas no artigo anterior.

II - Projeto Hidro - Sanitário contendo os seguintes elementos:

- a) planta baixa de cada pavimento da construção na escala mínima de 1:50 (um para cinquenta), com indicação de pontos hidráulicos e sanitários;
- b) esquema vertical de água quente e água fria;
- c) esquema vertical de esgotamento sanitário;
- d) esquemas isométricos dos compartimentos com instalação hidráulica na escala mínima do 1:25 (um para vinte e cinco);
- e) detalhes para fossas sépticas, sumidouros, caixa de gordura, caixa de inspeção.

III - Projeto Elétrico contendo os seguintes elementos:

- a) planta baixa de cada pavimento da construção na escala mínima de 1:100 (um para cem) com indicação dos diversos pontos elétricos, respectivos circuitos e quadro de distribuição geral;
- b) quadro de cargas;
- c) diagrama unifilar;
- d) detalhes de ligação, ao adro em escala mínima de 1:25 (um para vinte e cinco)

IV - Projeto Estrutural contendo os seguintes elementos:

- a) planta baixa da cada pavimento da construção, na escala mínima de 1:100 (um para cem) com indicação para fundações, pilares, vigas e demais elementos necessários à compreensão do projeto;
- b) cortes longitudinais e transversais;
- c) quadro de ferros;
- d) planta de detalhes, na escala mínima de 1:25 (um para vinte e cinco).

Parágrafo Único. Consideram - se construções de caráter especializado: residências com mais de 02 pavimentos; hotéis e motéis; hospitais e clínicas de saúde; cinemas, auditórios e locais de reuniões; supermercados; indústrias; comércio e depósitos; e outras que por suas características, se torne necessário melhor conhecimento do projeto.

Art. 12 Poderá, entretanto, o setor competente exigir do autor do projeto, sempre que julgar necessário, a apresentação do cálculo de resistência e estabilidade do terreno.

CAPÍTULO IV APROVAÇÃO DO PROJETO E LICENCIAMENTO DA OBRA

Seção I Da aprovação e licenciamento

Art. 13 Para aprovação dos projetos, o proprietário deverá apresentar à Prefeitura Municipal os seguintes documentos:

I - Requerimento solicitando a aprovação do projeto, assinado pelo proprietário ou procurador legal;

II - Projeto de arquitetura, e demais projetos quando inseridas no Art. 110, conforme especificações do capítulo III desta Lei, apresentado(s) em 03 (três) jogos completos de cópia heliográfica assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico pela obra.

Art. 14 Após a aprovação do projeto e comprovado o pagamento das taxas devidas, a Prefeitura fornecerá alvará de licença de construção válido por 01 (um) ano.

§ 1º Findo este prazo, se a obra não for iniciada o interessado deverá encaminhar à Prefeitura novo pedido de renovação de licença.

§ 2º Considerar - se - á iniciada a obra que estiver com as fundações concluídas.

Art. 15 A Prefeitura terá prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de entrada do requerimento, para se pronunciar quanto ao projeto apresentado.

Art. 16 A aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito de propriedade do terreno.

Art. 17 Nenhuma obra poderá ser iniciada nem que seja expedida a respectiva licença de construção.

Art. 18 O alvará deverá ser fornecido ao Interessado, dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da data de aprovação do projeto.

Seção II **Da modificação de projeto aprovado**

Art. 19 Os pedidos da licença incidentes sobre edificações tombadas por órgãos de proteção ao patrimônio histórico e artístico ou sobre terrenos situados em áreas por estes protegidos serão automaticamente indeferidas, se não estiverem visados e Instruído por estes órgãos.

Art. 20 As alterações de projetos a serem efetuadas após licenciamento da obra, devem ter sua aprovação requerida previamente.

Art. 21 As modificações que não impliquem em aumento de área, não alterem a forma externa da edificação e nem os demais projetos, tais como o hidra - sanitário, Independentem de pedido de licenciamento da construção.

Art. 22 As modificações a que se refere o artigo anterior poderão ser executadas independentemente de aprovação prévia, durante o andamento da obra, desde que não contrariem nenhum dispositivo da presente Código.

Parágrafo Único. No caso previsto neste artigo, durante a execução das modificações permitidas deverá o autor do projeto ou responsável técnico pela obra, apresentar diretamente ao setor competente, planta elucidativa, em duas vias das modificações propostas, a fim de receber o visto do mesmo, devendo ainda, antes do pedido de vistoria, apresentar o projeto modificado, em duas vias, para a sua aprovação.

CAPÍTULO V **DAS OBRIGAÇÕES DURANTE A EXECUÇÃO DE OBRAS**

Art. 23 Os projetos e alvarás deverão ficar sempre na obra e serem apresentados à fiscalização toda vez que forem solicitados.

Art. 24 Nenhuma construção ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que seja obrigatoriamente protegida por tapumes que garantam a segurança de quem transita pelo logradouro.

§ 1º Os tapumes deverão ter altura mínima de 2,0 (dois) metros e poderão ocupar até a metade do passeio, ficando a outra metade completamente livre e desimpedida para o transeunte.

§ 2º Deverão ser alocadas as responsabilidades e tomadas todas as medidas para garantir a segurança dos trabalhadores, de acordo com a legislação em vigor.

Art. 25 Os andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio, deixando a outra inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes.

Art. 26 Não será admitida a permanência em via pública de qualquer material inerente à construção, por tempo maior que o necessário para a sua descarga e remoção.

CAPÍTULO VI **OBRAS PÚBLICAS**

Art. 27 Não poderão ser executadas sem licença da Prefeitura, devendo obedecer às determinações da presente Lei, ficando, entretanto isenta do pagamento das taxas as seguintes obras:

I - Construção de edifícios públicos;

II - Obras de qualquer natureza em propriedades da União ou Estado;

III - Obras a serem realizadas por instituições oficiais ou para - estaduais quando para sua sede própria.

Art. 28 O processamento do pedido de licença para as obras públicas será feito com preferência sobre quaisquer outros processos.

Art. 29 O pedido de licença será feito por meio de ofício dirigido ao Prefeito pelo Órgão interessado, devendo este, ofício ser acompanhado do projeto completo da obra a ser executada, nos moldes exigidos no Capítulo III.

Parágrafo Único. Os projetos deverão ser assinados por profissionais legalmente habilitados, sendo a assinatura seguida de indicação do cargo quando se tratar de funcionário que deva por força do mesmo, executar a obra. No caso de não ser funcionário, o profissional responsável deverá satisfazer as disposições da presente Lei.

Art. 30 Os contratantes ou executantes das obras públicas estão sujeitos ao pagamento das licenças relativas ao exercício da respectiva profissão, a não ser que se trate de funcionário que deva executar as obras em função de seu cargo.

Art. 31 As obras pertencentes à Municipalidade ficam sujeitas, à obediência das determinações da presente Lei, seja a repartição que as execute ou sob cuja responsabilidade estejam as mesmas.

CAPÍTULO VII DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS A TERRENOS

Art. 32 Os terrenos não edificados, localizados na zona urbana, deverão ser obrigatoriamente mantidos limpos, capinados, drenados, murados e com respectivos passeios cimentados.

Art. 33 A execução dos trabalhos de conservação referidos no Art. 32º, determinará a sua execução direta pela Prefeitura, às expensas do proprietário, com acréscimo de taxa de administração de 30% (trinta por cento) sobre o valor do serviço, sem prejuízo da aplicação da multa prevista nesta Lei. (ver anexo I).

Art. 34 Em terrenos de declive acentuado, que por sua natureza estão sujeitos à ação erosiva das águas de chuva e pela sua localização possam ocasionar problemas à segurança de edificações próximas, bem como à limpeza e livre trânsito dos passeios e logradouros, é obrigatório o seguinte procedimento.

I - Para efetuar escavações, ou remoção de terra dentro do Perímetro Urbano, o proprietário deverá obter licença junto ao órgão competente da Prefeitura.

II - É de responsabilidade do executor da escavação acima, referida o acomodamento das terras removidas, de modo a não prejudicar terceiros ou impedir livre trânsito nos passeios e vias públicas;

III -- Evitar desmoronamentos através da construção de muros de arrimo conforme exigência do Art. 112 da presente Lei, e execução de outras medidas visando à necessária proteção, segundo os processos usuais de conservação do solo.

CAPÍTULO VIII DAS DEMOLIÇÕES

Art. 35 A demolição de qualquer edificação só poderá ser executada mediante licença expedida pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

§ 1º O requerimento de licença para demolir deverá ser assinado pelo proprietário da edificação a ser demolida.

§ 2º Tratando - se de edificações com mais de dois pavimentos ou que tenha mais de 8,00 m (oito metros) de altura, só poderá ser executada sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

Art. 36 A Prefeitura Municipal poderá, a juízo do setor técnico competente, obrigar a demolição de prédios que estejam ameaçadas de desabamento ou de obras em situação, irregular, cujos proprietários não cumpram com as determinações desta Lei.

CAPÍTULO IX OBRAS PARALISADAS

Art. 37 No caso de se verificar a paralisação de uma construção por mais de 180 (cento e oitenta) dias, deverá ser feito o fechamento do terreno, no alinhamento do logradouro, por meio de um muro dotado do porto de entrada.

Parágrafo 1º Tratando - se de construção no alinhamento, um dos vãos abertos sobre o logradouro deverá ser dotado de porta, devendo todos os outros serem fechados de maneira segura e conveniente.

Parágrafo 2º No caso de continuar paralisada a construção depois de decorridos 180 (cento e oitenta) dias, será o local examinado pelo setor competente a fim de verificar se a construção oferece perigo à segurança pública o promover as providências que se fizerem necessária.

Art. 38 Os andaimes e tapumes de uma construção paralisada por mais de 120 (cento e vinte) dias, deverão ser demolidos, desimpedindo o passeio e deixando - o em perfeitas condições de uso.

Art. 39 As disposições deste Capítulo serão aplicadas também às construções que já se encontrem paralisadas, na data de vigência desta Lei.

CAPÍTULO X CONCLUSÃO E ACEITAÇÃO DA OBRA

Art. 40 A obra será considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, estando em funcionamento as instalações hidro - sanitárias e elétricas.

Art. 41 Nenhuma edificação poderá ser ocupada som que seja precedida a vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo "habite - se".

Art. 42 O proprietário deverá requerer à Prefeitura, vistoria após a conclusão da obra, no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único. O requerimento de vistoria deverá ser acompanhado de:

I - Chaves do prédio, quando for necessário,

II - Projeto Arquitetônico, e demais Projetos quando inseridos no Art. 11º desta Lei, devidamente aprovados;

III - Visto de liberação das instalações sanitárias fornecido pelo órgão competente;

IV - Ficha de inscrição do imóvel no setor municipal competente;

V - Visto do Corpo de Bombeiros quando a edificação tiver mais de 900 m² (novecentos metros quadrados).

Art. 43 Feita a vistoria e verificada que a obra foi feita conforme o projeto, terá a Prefeitura prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data de entrada do requerimento, para fornecer o "habite - se".

Art. 44 Poderá ser concedido "habite - se" parcial a juízo do setor competente da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único. O "habite - se" parcial deverá ser concedido nos seguintes casos:

a) quando se tratar de prédio composto de parte comercial e de parte residencial e puder cada uma das partes ser utilizada independentemente da outra;

b) quando se tratar de prédio de apartamentos, em que uma parte esteja completamente concluída e pelo menos um elevador, se for o caso, esteja funcionando e possa apresentar o respectivo certificado de funcionamento;

c) quando se tratar de mais de uma construção feita independentemente, mas no mesmo lote;

d) quando se tratar de edificação em vila, estando seu acesso devidamente concluído.

CAPÍTULO XI DAS PENALIDADES

Art. 45 As infrações às disposições desta Lei serão punidas com as seguintes penas:

I - Multa;

II - Embargo da obra;

III - Interdição do prédio ou dependência;

IV - Demolição;

§ 1º A aplicação de uma das penas previstas neste artigo, não prejudica a de outra se cabível.

§ 2º As infrações cujas penalidades não estiverem estabelecidas conforme previsto neste artigo, serão punidas com multas que variam de 100% (cem por cento) a 350% (trezentos e cinquenta por cento) do salário mínimo, vigente no país.

Art. 46 Verificando-se inobservância a qualquer dispositivo desta Lei, o Agente fiscalizador expedirá notificação ao proprietário ou responsável técnico, para correção no prazo de cinco dias, contados da data de recebimento da notificação.

Art. 47 Na notificação deverá estar contida o tipo de irregularidade apurada, e o artigo infringido.

Art. 48 O não cumprimento da notificação no prazo determinado, dará margens á aplicação de auto de infração, multas e outras cominações previstas nesta lei.

Art. 49 A Prefeitura determinará "ex - oficio" ou a requerimento, vistorias administrativas, sempre que:

I - Qualquer edificação, concluída ou não, apresente insegurança que recomende sua demolição;

II - Verificada a existência de obra em desacordo com as disposições do projeto aprovado;

III - Verificada ameaça ou consumação de desabamento de terras ou rochas, obstrução ou desvio de cursos d'água e canalização em geral, provocada por obras licenciadas;

IV - Verificada a existência de instalações de aparelhos ou maquinaria que, desprovidas de segurança ou perturbadoras do sossego da vizinhança, recomendem seu desmonte.

Art. 50 As vistorias serão feitas por comissão composta de 03 (três) membros, para isto expressamente designada pelo Prefeito Municipal.

§ 1º A autoridade que constituir a comissão fixará prazo para a apresentação do Laudo.

§ 2º A comissão procederá as diligências julgadas necessárias, apresentando suas conclusões em Laudo tecnicamente fundamentado.

Art. 51 Aprovada as conclusões da Comissão de Vistorias, será intimado o proprietário a cumpri - lãs.

Seção I Das Multas

Art. 52 As multas, independentemente de outras penalidades previstas pela legislação em geral, serão aplicadas:

I - Quando o projeto apresentado estiver em evidente desacordo com o local, ou forem falseadas cotas e indicações do projeto ou qualquer elemento do processo;

II - Quando as obras forem executadas em desacordo com o projeto aprovado e licenciado;

III - Quando a obra for iniciada sem projeto aprovado ou sem licença;

IV - Quando o prédio for ocupado sem que a Prefeitura tenha fornecido o respectivo "habite - se.

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

VI - Quando não for obedecido o embargo imposto pela autoridade competente;

VII - Quando vencido o prazo de licenciamento, prosseguir a obra sem a necessária prorrogação do prazo.

Art. 53 As multas serão calculadas por meio de alíquotas percentuais sobre o salário mínimo vigente no país, obedecendo o escalonamento da tabela anexa a esta lei (anexo 1).

Art. 54 O infrator terá prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de autuação para legalizar a obra ou sua modificação, sob pena de ser considerada reincidente.

Art. 55 Na reincidência as multas serão aplicadas em dobro.

Art. 56 A multa será imposta pelo setor competente à vista do auto de infração, lavrado pela autoridade competente que, apenas registrará a falta verificada, devendo o encaminhamento do auto ser feito pelo chefe do departamento respectivo, que deverá na ocasião calcular o valor da mesma.

Art. 57 O auto de infração será lavrado em quatro vias assinado pelo autuado, sendo as três primeiras retidas pelo autuante e a última entregue ao autuado.

Art. 58 O auto de infração deverá conter:

I - A designação do dia e lugar em que se deu a infração ou em que ela foi constatada pelo autuante;

II - Fato ou ato que constitui a infração;

III - Nome e assinatura do infrator, ou denominação que o identifique, residência ou sede;

IV - Nome e assinatura do autuante e sua categoria funcional;

V - Nome, assinatura e residências das testemunhas quando for o caso.

Art. 59 A última via do auto de Infração, quando o infrator não se encontrar no local em que a mesma foi constatada, deverá ser encaminhada ao responsável pela construção, sendo considerado para todos os efeitos como tendo sido o infrator certificado da mesma.

Art. 60 Imposta a multa será dado conhecimento da mesma ao infrator, no local da infração ou em sua residência, mediante a entrega da terceira via do auto de infração, da qual deverá constatar o despacho da autoridade competente que a aplicou.

§ 1º Da data da imposição da multa terá o infrator o prazo de 08 (oito) dias para efetuar o pagamento ou depositar o valor da mesma para efeito de recurso.

§ 2º Decorrido o prazo, sem interposição de recursos, a multa não paga se tornará efetiva, e será cobrada por via judicial.

§ 3º Não provido o recurso da importância depositada será paga a multa imposta.

Art. 61 terá andamento suspenso o processo de construção cujos profissionais respectivos estejam em débito com o Município, por multa proveniente de infrações à presente Lei, relacionados com a obra em execução.

Seção II Dos Embargos

Art. 62 Obras em andamento, sejam elas de reparos, reconstrução, construção ou reforma, serão embargadas sem prejuízo das multas quando:

I - Estiverem sendo executadas sem o alvará de licenciamento nos casos em que for necessário;

II - For desrespeitado o respectivo projeto em qualquer de seus elementos essenciais,

III - Não forem observadas as condições de alinhamento ou nivelamento, Fornecidas pelo setor competente;

IV - Estiverem sendo executadas nem a responsabilidade de profissional habilitado matriculado na Prefeitura, quando for o caso

V - O profissional responsável sofrer suspensão ou cassação de sua carteira pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA;

VI - Estiver em risco sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a execute.

Art. 63 O encarregado da fiscalização dará, na hipótese da ocorrência dos casos supracitados, notificação por escrito ao infrator dando ciência da mesma à autoridade superior.

Art. 64 Verificada, pela autoridade competente, a procedência de notificação, a mesma determinará o embargo em "termo" que mandará lavrar e no qual fará constar as providências exigíveis para o prosseguimento da obra sem prejuízo de multas, de acordo com o estabelecido nos artigos anteriores.

Art. 65 O termo de embargo será apresentado ao infrator, para que o assine; não sendo localizado, será o mesmo encaminhado ao responsável pela construção, seguindo - se o processo administrativo e a ação competente de paralisação da obra.

Art. 66 O embargo só será levantado após cumprimento das exigências consignadas no respectivo termo.

Seção III Interdição Do Prédio Ou Dependência

Art. 67 Um prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado em qualquer tempo, com impedimento de suas ocupações, quando oferecer iminente perigo de caráter público.

Art. 68 A interdição prevista no artigo anterior será imposta por escrito, após vistoria efetuada pelo órgão competente.

Parágrafo Único. No atendida a interdição e no interposto recurso ou indeferido, o Município tomará as providências cabíveis.

Seção IV Da Demolição

Art. 69 A demolição total ou parcial do prédio ou dependência será imposta nos seguintes casos:

I - Quando a obra for clandestina, entendendo - se por tal a que for executada sem alvará de licença, ou prévia aprovação do projeto e licenciamento da construção;

II - Quando executada sem observância de alinhamento ou nivelamento fornecidos ou com desrespeito ao projeto aprovado nos seus elementos essenciais;

III - Quando julgada com risco iminente do caráter público, e o proprietário no quiser tomar as providências que a Prefeitura determinar para a sua segurança.

Art. 70 A demolição não será imposta nos casos dos incisos I e II, do artigo anterior, se o proprietário submetendo à Prefeitura o projeto da construção, mostrar:

I- Que a mesma preenche os requisitos regulamentares;

II - Que, embora não os preenchendo, sejam executadas modificações que a tornem de acordo com a legislação em vigor.

Parágrafo Único. Tratando - se de obra julgada em risco, aplicar - me - á ao caso o artigo 305, Parágrafo 3º, do Código de Processo Civil.

Seção V Dos Recursos

Art. 71 Das penalidades imposta nos termos desta Lei, o autuado, terá prazo de 08 (oito) dias úteis para interpor recurso, contados da hora e dia do recebimento do auto de infração.

§ 1º No será permitida sob qualquer alegação, a entrada de recurso no protocolo geral, fora do prazo previsto neste artigo.

§ 2º Findo o prazo para defesa sem que esta seja apresentada, ou sendo a mesma julgada improcedente, será imposta a multa ao infrator, o qual será cientificado no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, ficando sujeito a outras penalidades, caso no cumpra o prazo determinado.

Art. 72 A defesa contra o auto de infração, será apresentada por escrito, dentro do prazo estipulado pelo artigo anterior, pelo autuado, ou seu representante legalmente constituído, acompanhada das razões e provas que as instruem, e será dirigida ao setor competente que julgará no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

§ 1º O fiscal responsável pela autuação é obrigado a emitir parecer no processo de defesa, justificando a ação fiscal punitiva.

§ 2º Julgada procedente a defesa, tornar - se - á nula a ação fiscal.

§ 3º Consumada a anulação da ação fiscal, o setor competente, comunicará imediatamente ao infrator, através de ofício, a decisão final sobre a defesa apresentada.

§ 4º Sendo julgada improcedente a defesa, será aplicada a multa correspondente, oficiando - se imediatamente o infrator para que se proceda ao recolhimento da importância relativa ao valor da multa, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

Art. 73 Da decisão do setor competente, cabe interposição de recursos ao Prefeito Municipal, no prazo de 03 (três) dias contados do recebimento da correspondência mencionada no Parágrafo 4º do artigo anterior.

§ 1º Nenhum recurso ao Prefeito Municipal, no qual já tenha sido estabelecidas multas, será recebido sem o comprovante de haver o recorrente depositado na Tesouraria Municipal, o valor da multa aplicada.

§ 2º Provido o recurso interposto, restituir-se-á ao recorrente a importância depositada.

TÍTULO II PARTE ESPECIAL

CAPÍTULO I DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS A EDIFICAÇÃO

Seção I Da Taxas De Ocupação

Art. 74 *Para as construções de uso exclusivamente residencial, a taxa de ocupação do terreno não poderá exceder a 60% (sessenta por cento), exceto aquelas construções autorizadas nos termos do Art.77, inciso II, alínea c, as quais não poderão ocupar mais de 80% (oitenta por cento) da área.*

[Artigo alterado pela Lei nº 85/1991](#)

Art. 75 Para as construções mistas, comerciais e industriais a taxa de ocupação poderá atingir até 80% (oitenta por cento) desde que outros dispositivos desta Lei sejam obedecidos.

Seção II Dos Alinhamentos E Afastamentos

Art. 76 Todas as edificações construídas ou reconstruídas dentro do perímetro urbano deverão obedecer ao alinhamento e ao afastamento obrigatório, previsto nesta Lei.

Art. 77 Os afastamentos mínimos previstos serão:

I - Afastamento frontal de 3,0m (três metros) para residência e 1,5m (um metro e meio) para construções comerciais, ressalvado os demais previstos neste código.

[Inciso alterado pela Lei nº 151/1993](#)

II - Os afastamentos laterais deverão obedecer aos seguintes critérios:

a) Para edificações de até 04 (quatro) pavimentos - 1,5m (um metro e meio);

b) Para edificações com gabarito (número de andares) superior a 04 (quatro) pavimentos, serão acrescidos em 50cm (cinquenta centímetros) por pavimento que ultrapassar os 04 (quatro) pavimentos, a serem acrescidos ao limite mínimo de 1,5m (um metro e meio);

[Alíneas alteradas pela Lei nº 85/1991](#)

c) Nas ruas e avenidas cujas edificações atingirem mais de 50% (cinquenta por cento) dos lotes, consideram-se os afastamentos do alinhamento já existente.

[Alínea incluída pela Lei nº 85/1991](#)

III - O afastamento de fundos obedecerá o seguinte critério;

a) Para edificações com altura entre 6,0 m (seis metros) e 12,0 m (doze metros;), será exigido afastamento de fundos de 3,0m (três metros).

b) Para edificações com altura superior a 12,0m (doze metros), serão acrescidos 0,15m (quinze centímetros) a cada metro de altura que ultrapasse o limite de 12,0m (doze metros), a serem acrescidos ao mínimo exigido de 3,0 m (três metros) de afastamento.

§ 1º Quando a edificação situar - se em terreno com mais de uma testada, deverá obedecer os respectivos afastamentos frontais.

§ 2º Quando não existirem aberturas laterais de iluminação e ventilação, as edificações com gabarito inferior a 03 (três) pavimentos não serão obrigadas a obedecerem ao afastamento lateral.

§ 3º Nos afastamentos maiores de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) serão admitidos estacionamento ou garagem, observando a manutenção de passeio público livre e desimpedido.

§ 4º As edículas poderão ser construídas no fundo do lote, desde que conservem um recuo mínimo de 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros) do corpo da edificação principal.

§ 5º Quando o andar térreo da edificação for utilizado para fins comerciais ou para garagens cobertas, e não existirem aberturas laterais de ventilação e iluminação, não será obrigatório o afastamento lateral neste pavimento, desde que sejam obedecidas as devidas taxas de ocupação.

§ 6º Entende - se por afastamento, a medida entre a(s) divisa(s) do terreno e a edificação, no podendo estar incluído nesta medida o passeio público.

Art. 78 O alinhamento da edificação será expressamente mencionado no verso do alvará de construção, facultado à Prefeitura, no curso do andamento das obras, a verificação de sua observância.

Seção III Das Alturas Dos Edifícios (Gabaritos)

Art. 79 Nas edificações em geral será admitido um número máximo de 10 (dez) pavimentos acima do nível do passeio ou seja, um andar térreo e 09 (nove) a ele sobrepostos.

§ 1º Nos terraços só será permitido o fechamento em seu contorno de ½ (metade) do seu perímetro.

§ 2º Nos edifícios comerciais os mezzaninos não serão considerados pavimentos, obedecidos os requisitos desta lei.

§ 3º As garagens e os portões não serão considerados pavimentos, desde que não excedam 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do nível médio do passeio.

Seção IV

Das Fundações

Art. 80 As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Parágrafo Único. As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos, sejam totalmente independentes e situadas dentro dos limites do lote.

Seção V Das Paredes E Pisos

Art. 81 As paredes tanto externas como internas, quando executadas em alvenaria de tijolo comum deverão ter espessura mínima de meio tijolo.

§ 1º As paredes de tijolo comum que constituírem divisões entre economias distintas, e as construídas nas divisas dos lotes, deverão ter espessura mínima de um tijolo.

§ 2º Quando executadas com outro tipo de material, este deverá corresponder pelo menos às características físicas destas espessuras de tijolo quanto á resistência, estabilidade, impermeabilidade e isolamento térmico e acústico.

Art. 82 As paredes de banheiros, lavanderias e cozinhas deverão ter revestidas, no mínimo, até a altura de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) de material impermeabilizante, lavável, liso e resistente.

Art. 83 Os pisos dos ambientes assentados diretamente sobre o solo deverão ser convenientemente embasados, compactados e impermeabilizados.

Art. 84 Os pisos de banheiros e cozinhas deverão ser impermeáveis e laváveis.

Art. 85 Os pisos de alvenaria, em pavimentos altos, não podem repousar sobre material combustível ou sujeito à putrefação.

Seção VI Das Fachadas

Art. 86 É livre a composição de Fachadas, excetuando - se as localizadas vizinhas às edificações tombadas, devendo neste caso, ser ouvido o órgão federal, estadual ou municipal competente.

Parágrafo Único. A numeração da casa deverá ser colocada em lugar visível e a altura conveniente, durante a execução da obra e após o término desta, cabendo ao proprietário a conservação da placa.

Seção VII Das Áreas E Aberturas De Iluminação E Ventilação

Art. 87 Todos os compartimentos das edificações deverão dispor de abertura comunicando - se diretamente com u logradouro ou espaço livre dentro do lote, para fins de iluminação e ventilação.

Parágrafo Único. O disposto neste artigo não se aplica á corredores e caixas de escada.

Art. 88 Nua poderá haver abertura em parados levantadas sobre a divisa ou a menos de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) da mesma.

Art. 89 Aberturas para iluminação ou ventilação dos cômodos de longa permanência, confrontantes em unidades diferentes, a localizados no mesmo terreno, não poderão ter entre elas distância menor que 3,0 m (três metros), mesmo que estejam em um único edifício.

Parágrafo Único. São considerados de longa permanência os cômodos destinados a dormitórios, salas, comércio e atividades profissionais.

Art. 90 São consideradas áreas internas ou poços de iluminação, aqueles que estão situados dentro das divisas do Lote ou encostadas a estas, e deverão satisfazer ao seguinte:

I - Ter área mínima de 9,0 m² (nove metros quadrados);

II - Permitir, que no pavimento térreo, seja inserido um círculo cujos diâmetros sejam:

- a) para edifícios de 01 (um) pavimento - 2,0 m (dois metros);
- b) para edifícios de 02 (dois) pavimentos 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros);
- c) para edifícios acima de 03 (três) pavimentos - 3,0 m (três metros).

Parágrafo Único. As dimensões mínimas da tabela deste artigo são válidas para altura de compartimentos (pó direito) de até 3,0 m (três metros), a quando estas alturas forem superiores a 3,0 m (três metros), para cada metro de acréscimo na altura do compartimento ou fração desta, as dimensões mínimas ali estabelecidas serão aumentadas em 10% (dez por cento).

Art. 91. - As áreas de Iluminação abertas deverão satisfazer aos seguintes requisitos de Larguras mínimas;

I - Para edifícios de até 02 (dois) pavimentos 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

II - Para edifícios acima de 03 (três) pavimentos - 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

Parágrafo Único - As reentrâncias laterais serão consideradas áreas de Iluminação abertas para efeito de dimensionamento.

Art. 92 Os compartimentos destinados a dormitórios deverão dispor nas folhas de suas janelas, ou sobre as mesmas, de aberturas (venezianas) que assegurem a renovação permanente do ar.

Art. 93 Nenhum compartimento poderá ter como profundidade uma distância maior que 03 (três) vezes o seu pó - direito, medida a partir da abertura de iluminação e ventilação.

Art. 94 Nos sanitários, corredores e escadas serão admitidas iluminação e ventilação.

I - Por meio da abertura zenital, com um mínimo de 1/10 (um décimo) da área do piso, com distância máxima de, 10,0 (dez metros) entre si e vedada com material translúcido.

II - Por meio de abertura vertical, com um mínimo de 1/10 (um décimo) da área do piso de com distância máxima de 10m (dez metros) entre si, que se comunique com um poço que permita a inserção de um círculo de diâmetro mínimo de 1,0 m (um metro).

Seção VIII Das Circulações Em Um Mesmo Nível (Corredores)

Art. 95 As circulações em um mesmo nível de utilização privativa, em uma unidade residencial ou comercial, terão largura mínima de 1,0 m (um metro) para uma extensão de até 5,0 m (cinco metros). Excedido este comprimento, haverá um acréscimo de 0,05 m (cinco centímetros) na largura, para cada metro ou fração do excesso.

Parágrafo Único. Quando tiverem mais de 10,0 m (dez metros) de comprimento, deverão receber luz direta.

Art. 96 As circulações em um mesmo nível de utilização coletiva terão as seguintes dimensões mínimas para:

I - Uso Residencial - largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para uma extensão máxima de 8,0 m (oito metros) Excedido este comprimento, haverá um acréscimo de 0,05 m (cinco centímetros) na largura, para cada metro ou fração do excesso;

II - Uso Comercial Largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para uma extensão máxima de 8,0 m (oito metros). Excedida este comprimento, haverá um acréscimo de 0,10 m (dez centímetros) na largura, para cada metro ou fração do excesso.

Seção IX Das Circulações De Ligação De Níveis Diferentes Das Escadas

Art. 97 As escadas, nas construções em geral, deverão obedecer às normas estabelecidas nos parágrafos seguintes:

§ 1º Largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

§ 2º Deverão, sempre que a número de degraus consecutivos for superior a 16 (dezesesseis), intercalar um patamar com extensão mínima de 0,80 m (oitenta centímetros) e com a mesma largura dos degraus.

§ 3º Suas passagens deverão dispor do uma altura livre de 2,0 m (dois metros) medida a partir do degrau mais alto de seu plano vertical.

§ 4º As escadas de uso privativo dentro de uma unidade unifamiliar, bem como as de uso nitidamente secundário e eventual, como as de adegas, pequenos depósitos e de casas de máquinas, poderão ter sua largura reduzida para um mínimo de 0,70 m (setenta centímetros).

§ 5º As escadas para uso coletivo, assim como seus halls de acesso, terão largura mínima livre de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e deverão ser construídas de material incombustível.

Art. 98 O dimensionamento dos degraus obedecerá aos seguintes índices:

I - Altura máxima de 0,18m (dezoito centímetros) com revestimento;

II - Profundidade mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros), medido do bordo do piso à projeção do piso seguinte.

§ 1º Nos trechos em leque, a largura mínima do piso dos degraus, pelo seu bordo interior, é de 0,05 e (cinco centímetros).

§ 2º Não serão permitidas curvas em leques nas edificações de uso coletivo.

DOS ELEVADORES

Art. 99 Será obrigatório a utilização de elevadores, em edificações em geral, nas seguintes situações;

I - Em edificações comerciais, residenciais ou mistas, acima de 04 (quatro) pavimentos - 01 (uma) unidade;

II - Em edificações residenciais, comerciais ou mistas, acima de 06 (seis) pavimentos - 02 (duas) unidades, sendo uma para uso social e uma para serviços.

Art. 100 A existência do elevador não dispensa a escada de edificação, devidamente aparelhada conforme exigências do Corpo de Bombeiros.

Art. 101 Os halls de acesso aos elevadores deverão receber ar e luz, diretamente das vias públicas, área de iluminação ou suas reentrâncias.

Parágrafo Único. As caixas dos elevadores serão protegidas, em toda sua altura e perímetro, por paredes de material incombustível.

Art. 102 A parede Fronteira à porta dos elevadores deverá estar dela afastada de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), no mínimo.

Art. 103 Os elevadores tanto em seus carros, como em sua aparelhagem de movimentação e segurança e em sua instalação, deverão estar em acordo com as normas em vigor da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. 104 Ficarão sujeitos às disposições desta seção, no que couber, os montes - cargas.

DAS RAMPAS

Art. 105 As rampas não poderão, ter largura inferior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros), e sua inclinação atenderá no máximo a 15% (quinze por cento). As rampas para circulação de veículos não poderão ter largura inferior a 3,0 m (três metros) a sua inclinação atenderá no máximo a 20% (vinte por cento).

Parágrafo Único. As rampas de uso coletivo para pedestres deverão ter superfície revestida com material anti-derrapante e incombustível.

Seção X Das Coberturas

Art. 106 Visando obter uma imagem que reforce a condição de região turística de montanha do Estado, as construções localizadas dentro do perímetro urbano do Município, deverão ter suas coberturas executadas conforme as seguintes especificações:

I - As coberturas das edificações serão com materiais que possuam perfeita impermeabilidade e isolamento térmico;

II - Quando as coberturas tiverem caimento superior a 30% (trinta por cento), suas águas poderão ficar expostas;

III - Quando as coberturas tiverem caimento inferior a 30% (trinta por cento), estas deverão ter sua visão obstruída com a utilização de platibandas.

§ 1º No caso de utilização de telhas cerâmicas, ou similares, será admitido um caimento mínimo de 25% (vinte e cinco por cento), não havendo neste caso necessidade de utilização de platibandas.

§ 2º Os terraços, quando existirem, deverão fazer parte do projeto arquitetônico, obedecer às condições previstas no Art.79º, parágrafo 1º, ficando ainda sujeitos, no que couber, às disposições desta seção.

Seção XI Das Águas Pluviais

Art. 107 O terreno circundante às edificações deverá ser preparado de modo a permitir o Franco escoamento das águas pluviais.

Parágrafo Único. É vedado o escoamento, para a via pública, de águas servidas de qualquer espécie.

Art. 108 As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságue sobre lotes vizinhos ou Logradouros.

Parágrafo Único. Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores, e ter suas águas canalizadas por baixo do passeio.

Art. 109 Não será permitido o impedimento da passagem de águas pluviais pelas calhas naturais, devendo esta, ser garantida por dutos de dimensão adequada.

Seção XII Das Marquises E Balanços

Art. 110 A construção de marquises na fachada das edificações obedecerá às seguintes disposições.

I - Serão sempre em balanço;

II - *A projeção da face frontal do balanço não poderá exceder a projeção do limite divisor do imóvel com o passeio público.*

[Inciso alterado pela Lei nº 85/1991](#)

III - Nenhum de seus elementos estruturais ou decorativos poderão estar a menos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) acima do ponto mais alto do passeio público, nem acima do 4,0 m (quatro metros);

IV - Não prejudicarão a arborização e iluminação pública, assim como não ocultarão placas de nomenclatura ou numeração.

Art. 111 As fachadas deverão obedecer o afastamento obrigatório, e poderão ser balanceadas a partir do segundo pavimento.

Parágrafo Único. *O balanço a que se refere o "caput" deste artigo não poderá exceder a medida correspondente a metade da largura do afastamento, e em nenhum caso poderá ser construído sobre o passeio público.*

[Parágrafo suprimido pela Lei nº 85/1991](#)

Seção XIII Dos Muros, Calçadas E Passeios

Art. 112 A Prefeitura Municipal exigirá dos proprietários, a construção de muros de arrimo e de proteção, com a devida orientação de profissionais habilitados, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público ou quando houver desnível entre lotes e possa ameaçar a segurança pública.

Art. 113 Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio - fio são obrigados a manter em bom estado e pavimentar os passeios em frente aos seus lotes, de acordo com o nivelamento indicado pela Prefeitura.

Parágrafo Único. Na execução dos passeios dos lotes de esquina deverão estar inseridos pequenos trechos com rampas para acesso de deficientes físicos.

Art. 114 A Prefeitura Municipal poderá determinar a padronização da pavimentação dos passeios, por razões de ordem técnica e estética.

Seção XIV Das Instalações Hidráulicas, Sanitárias E Elétricas

Art. 115 As instalações hidráulicas deverão ser feitas de acordo com as especificações técnicas do órgão competente.

Art. 116 É obrigatória a ligação da rede domiciliar às redes gerais de água e esgoto quando tais redes gerais irem na via pública onde se situa a edificação.

Art. 117 Enquanto não houver rede de esgoto, as edificações serão dotadas de fossas sépticas afastadas de, no mínimo 5,0 m (cinco metros), das divisas do lote e com capacidade proporcional ao número de pessoas da edificação, obedecendo às especificações de cálculo da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 1º Depois de passarem pela fossa séptica, as águas serão infiltradas no próprio terreno por meio de sumidouro convenientemente construído.

§ 2º Caso o terreno tenha baixa permeabilidade a solução do esgotamento sanitário poderá ser a utilização, de filtro biológico anaeróbio, com disposição final do efluente na galeria de águas pluviais ou em algum outro corpo receptor.

§ 3º As águas provenientes de pias de cozinha e da copa deverão passar por uma caixa de gordura antes de serem lançadas no sumidouro.

§ 4º As fossas com sumidouro deverão ficar a uma distância mínima de 15,0 m (quinze metros) do raio de poços de captação de água, situados no mesmo terreno ou em terreno vizinho e a jusante dos mesmos em caso de terreno em aclive.

Art. 118 Os banheiros, cozinhas, áreas de serviço, e varandas deverão, obrigatoriamente, possuir ralos para esgotamento de água.

Art. 119 Toda habitação deverá dispor de reservatório de água, adequadamente fechado para evitar a entrada de impurezas e animais, e situado à altura conveniente, com capacidade mínima de 200 (duzentos) litros por habitante.

Art. 120 As instalações elétricas deverão ser feitas de acordo com as especificações do órgão ou empresa responsável pelo seu fornecimento.

Seção XV Das Instalações E Aparelhamento Contra Incêndio

Art. 121 Todos os edifícios residenciais de 04 (quatro) ou mais pavimentos a serem construídos, reconstruídos ou reformados ou que possuam área total construída maior que 900 m² (novecentos metros quadrados), deverão se dirigir previamente ao Corpo de Bombeiros da Capital do Estado, para orientação o atendimento das normas técnicas específicas na elaboração do projeto.

Art. 122 As edificações destinadas a utilização coletiva e que possam constituir risco à população, deverão adotar em benefício da segurança do público, contra perigo de incêndio, as medidas exigidas no artigo interior.

Parágrafo Único. As edificações a que se refere este artigo compreendem:

I - Locais de grande concentração coletiva, tais como clubes, cinemas, circos, ginásios esportivos e similares;

II - Hospitais;

III - Grandes estabelecimentos comerciais;

IV - Depósitos de materiais combustíveis;

V - Instalação de produção, manipulação, armazenamento e distribuição, de derivados de petróleo e/ou álcool;

VI - Uso industrial e similares;

VII - Depósitos de explosivos e de munições;

VIII - Estabelecimentos escalares com mais de 500 (quinhentos) alunos;

Art. 123 Será exigido sistema preventivo por extintores as seguintes edificações:

I - Destinadas a uso de instituições, incluindo clínicas, laboratórios, creches, escalas, casa de recuperação e congêneres;

II - Destinadas a uso comercial e de serviço de pequeno e médio porte, incluindo lojas, restaurantes, oficinas e similares;

III - Destinadas a terminais rodoviários e ferroviários.

Art. 124 A prefeitura só concederá alvará de licença para obra que depender de instalação preventiva contra incêndio na hipótese do artigo 121, mediante apresentação, junto ao respectivo requerimento, de uma prova de haver sido aprovada a instalação de incêndio pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 125 O "habite - se" das edificações a que se referem os artigos 121 e 122 dependerá da implantação dos equipamentos e das normas exigidas pelo Corpo de Bombeiros, e na hipótese do artigo 123, da instalação dos extintores de incêndio.

Art. 126 As instalações contra incêndio deverão ser mantidas com todo o respectivo aparelhamento, permanentemente em rigoroso estado de conservação, e de perfeito funcionamento, podendo o Corpo de Bombeiros, se assim entender, fiscalizar o estado das mesmas instalações e submete-las á prova de eficiência.

Parágrafo Único. No caso de não cumprimento das exigências deste artigo, o órgão municipal competente providenciará a conveniente punição do responsável e a expedição das intimações que se torne necessárias.

CAPÍTULO II DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Seção I Das Condições Gerais

Art. 127 Os compartimentos das edificações para fins residenciais conforme sua utilização obedecerão às seguintes condições quanto às dimensões mínimas:

LOCAL	ÁREA	LARGURA (m)	PÉ - DIREITO (m)	PORTAS	ÁREA ILUMI. (m)
--------------	-------------	--------------------	-------------------------	---------------	------------------------

Sala	9,00	2,50	2,60	0,80	1/5
Quarto	9,00	2,50	2,60	0,70	1/5
Cozinha	6,00	2,00	2,40	0,80	1/8
Copa	5,00	2,00	2,40	0,70	1/8
Banheiro	2,70	1,20	2,40	0,60	1/8
Hall	-	-	2,40	-	1/10
Corredor	-	-	2,40	-	1/10

§ 1º Todas as medidas acima são os valores mínimos admitidos para cada cômodo, sendo que os valores indicados para os vãos de iluminação estão relacionados à área do piso.

§ 2º Os banheiros que contiverem apenas um vaso e um lavatório, poderão ter área mínima de 1,50m² (um metro a cinquenta centímetros quadrados) e largura mínima de 1,0m (um metro).

§ 3º As portas terão 2,10m (dois metros e dez centímetros) de altura no mínimo, sendo suas larguras variáveis segundo especificações do "caput" do artigo.

§ 4º Se as copas estiverem unidas às cozinhas, por meio de vão sem fechamento, a área mínima dos dois compartimentos em conjunto poderá ser de 8,0 m² (oito metros quadrados);

§ 5º As cozinhas e copas não podem ter comunicação direta com os dormitórios ou instalações sanitárias.

Art. 128 Se a habitação dispuser de apenas um dormitório, este terá, obrigatoriamente, a área mínima de 12,0 m² (doze metros quadrados).

§ 1º Os armários fixos serão computados no cálculo das áreas.

§ 2º A habitação que dispuser de mais de 02 (dois) dormitórios, um deles poderá ter área mínima de 6,0m² (seis metros quadrados).

[Parágrafo alterado pela Lei nº 85/1991](#)

§ 3º A forma das salas será tal que permita a inserção de um círculo de 2,5m (dois e meio metros) de diâmetro, assim como os dormitórios, com a ressalva prevista no Parágrafo anterior.

[Parágrafo incluído pela Lei nº 85/1991](#)

Seção II Dos Edifícios De Apartamentos

Art. 129 Além de outras disposições da presente Lei que lhes forem aplicáveis, os edifícios de apartamentos deverão obedecer as seguintes condições.

I - Possuir equipamento de instalação contra incêndio;

II - Possuir área de recreação, coberta ou não, atendendo às seguintes condições.

a) proporção mínima de 1,0 m² (um metro quadrado) por compartimento de uso prolongado, não podendo porém ser inferior a 50,0 m (cinquenta metros quadrados);

b) continuidade, no podendo seu dimensionamento ser feito por adição de áreas parciais isoladas;

c) acesso através de partes comuns afastado dos depósitos coletores de lixo e isolado das passagens de veículos.

Parágrafo Único. As áreas sob pilotis destinadas a garagem não serão consideradas área de recreação.

Seção III Dos Estabelecimentos De Hospedagem

Art. 130 Além de outras disposições desta Lei e das demais leis municipais, estaduais e Federais que lhes forem aplicáveis, os estabelecimentos de hospedagem deverão obedecer às seguintes exigências.

I - Ter sala de recepção com serviço de portaria;

II - Entrada de serviço independente da entrada dos hóspedes.

CAPÍTULO III DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

Seção I Das Edificações Para Uso Industrial

Art. 131 A construção, reforma ou adaptação de prédio para uso industrial, somente será permitida em áreas previamente aprovadas pela Prefeitura Municipal e licenciada pelo órgão Estadual competente, e em lotes com área nunca inferior a 500 m² (quinhentos metros quadrados).

Art. 132 As edificações de uso industrial deverão atender, além das demais disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, às seguintes:

I - Terem afastamento mínimo do 3,0 m (três metros) das divisas laterais;

II - Terem afastamento mínimo de 5,0 m (cinco metros) da divisa Frontal, sendo permitido neste espaço o permitido de estacionamento;

III - Serem as fontes de calor, ou dispositivos onde se concentram as mesmas, convenientemente dotadas de isolamento térmico e proteção ambiental contra poluição e, estarem afastada pelo menos 0,50 m (cinquenta centímetros) das paredes;

IV - Terem os depósitos de combustíveis locais adequadamente preparados;

V - Serem as escadas e os entrespisos de material incombustível;

VI - Terem nos locais do trabalho, iluminação natural através de abertura com área mínima de 1/7 (um sétimo) da área do piso, sendo admitidos "lanternis ou "sheds";

VII - Terem compartimentos sanitários em cada pavimento devidamente separados para ambos os sexos;

VIII - Terem os pés direitos mínimos do 3,80 m (três metros e oitenta centímetros);

IX - Terem tratamento prévio dos dejetos industriais e sanitários.

Parágrafo Único. Só será permitida a descarga de esgotos sanitários de qualquer procedência e despejos industriais "in - natura" nas valas e redes coletoras de águas pluviais, ou em qualquer curso d' água, desde que haja tratamento prévio adequado, aprovado pelo órgão estadual competente.

Seção II Das Edificações Destinadas Ao Comércio, Serviço E Atividades Profissionais

Art. 133 Além das disposições da presente Lei que lhes forem cabíveis, as edificações destinadas ao comércio, serviço e atividades profissionais, deverão ser dotadas de:

I - Reservatório de água, de acordo com as exigências do órgão ou empresa encarregada do abastecimento de água, totalmente independente da parte residencial, quando se tratar de edificação de uso mistos.

II - Abertura de ventilação e iluminação na proporção de 1/6 (um sexto) da área do compartimento;

III - Pé - direito mínimo de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), quando da previsão de jirau no interior da construção e 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) quando da não previsão, deste;

IV - Instalações sanitárias privativas em todos os conjuntos ou salas com área superior a 30,0 m (trinta metros quadrados).

Parágrafo Único. A natureza do revestimento do piso e das paredes das edificações destinadas ao comércio dependerá do tipo de atividade a ser desenvolvida, devendo ser executados de acordo com as normas sanitárias do Estado.

Seção III

Dos Estabelecimentos Hospitalares E Laboratórios

Art. 134 As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e de laboratórios de análise e pesquisa, devem obedecer às condições estabelecidas pela Secretaria de Saúde do Estado, além das disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis.

Seção IV

Das Escolas E Estabelecimentos De Ensino

Art. 135 As edificações destinadas a estabelecimentos escolares deverão obedecer às normas estabelecidas pela Secretaria Estadual de Educação do Estado, além das disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis.

Seção V

Dos Edifícios Públicos

Art. 136 Além das demais disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis, os edifícios públicos deverão obedecer ainda as seguintes condições mínimas.

I - Possuir condições técnicas construtivas que assegurem aos deficientes físicos pleno acesso e circulação nas suas dependências;

II - Rampas de acesso ao prédio com declividade máxima de 8% (oito por cento), material do piso anti-derrapante e correção na altura de 0,75 m (setenta e cinco centímetros);

III - Terem compartimentos sanitários devidamente separados para ambos os sexos;

IV - Todas as portas deverão ter largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros);

V - Os corredores deverão ter largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Seção VI

Dos Locais De Reuniões

Art. 137 Todas as casas ou locais de reuniões estão sujeitas as exigências do Capítulo III do título II da presente Lei.

Parágrafo Único. incluem - se na denominação referente neste artigo, casa de diversão, salões de Festas e de esporte, local para cultos religiosos (Igrejas, Assembléias, etc...).

Art. 138 As edificações destinadas a locais de reuniões deverão satisfazer às seguintes condições além de outras que se enquadram, previstas neste Código.

I - Dispor em cada sala de reunião coletiva, de portas de acesso com largura total mínima de 0,80 m (oitenta centímetros) por grupo de 100 (cem) pessoas;

II - Dispor de, no mínimo, de 02 (duas) saídas para logradouros e equivalentes, com largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros), por grupo de 100 (cem) pessoas vedada a possibilidade de abertura das mesmas diretamente sobre o passeio;

III - Sinalização indicadora de percursos para saídas dos salões, com dispositivos capazes de, se necessários, torná-la visível na obscuridade;

IV - Possuírem instalações sanitárias devidamente separadas para ambos os sexos.

Seção VII

Dos Postos De Abastecimentos De Veículos

Art. 139 Além de outros dispositivos desta Lei que lhes forem aplicáveis, os postos de abastecimento de veículos estarão sujeitos aos seguintes itens;

I - Apresentação de projetos detalhados dos equipamentos e instalações;

II - Construção em materiais incombustíveis;

III - Construção de muros de alvenaria de 2,0 m (dois metros) de altura, separando - o das propriedades vizinhas;

IV - Construção de instalações sanitárias fraqueadas ao público, separadas para ambos os sexos;

V - Atenderem às normas da Secretaria Estadual para Assuntos do Meio Ambiente - SEAMA.

Seção VIII Das Áreas De Estacionamento

Art. 140 As garagens em residências destinam - se, exclusivamente, à guarda de automóveis.

§ 1º A área mínima será de 15 m² (quinze metros quadrados) tendo o lado menor 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), no mínimo.

§ 2º O pé - direito, quando houver teto, será de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), no mínimo.

§ 3º As paredes serão construídas em material incombustível;

§ 4º O piso deverá ter declividade mínima de 5% (cinco por cento) para escoamento de águas.

§ 5º Não poderão ter comunicação direta com dormitórios e serão dotadas de aberturas que garantam a ventilação permanente.

Art. 141 Não serão computadas na taxa de ocupação as áreas destinadas a garagem e ao estacionamento, desde que possua um dos lados permanentemente abertos.

Art. 142 As condições para o cálculo de número mínimo de vagas de veículos serão na proporção abaixo discriminada, por tipo de uso das edificações;

I - Edificação, de uso multifamiliar, com unidades de uso privativo até 60,0m² (sessenta metros quadrados), 01 uma vaga livre por 02 (duas) unidades residenciais;

II - Edificação, de uso multifamiliar, com unidades de uso privativo maior que 60,0m² (sessenta metros quadrados), 01 (uma) vaga livre por unidade residencial;

III - Mercados, supermercados, hortomercados, centros comerciais e similares, com área superior a 200m² (duzentos metros quadrados), 01 (uma) vaga para cada 25 m² (vinte e cinco metros quadrados) de área útil;

IV - Restaurantes, churrascarias ou similares, com área útil superior a 200 m² (duzentos metros quadrados); 01 (uma) vaga para cada 40m² (quarenta metros quadrados) de área útil;

V - Hotéis, 01 (uma) vaga livre para cada 03 (três) quartos;

VI - Motéis, 01 (uma) vaga livre para cada quarto;

VII - Hospitais, clínicas e casa de saúde, 01 (uma) vaga livre para cada 100m² (cem metros quadrados) da área útil;

VIII - Auditórios (acima de 200 lugares); 01 (uma) vaga para cada 25m² (vinte e cinco metros quadrados) de área de construção.

Parágrafo Único. Será considerada área útil para os cálculos requeridos neste artigo as áreas utilizadas pelo público, ficando excluídos, depósitos, cozinhas, circulação de serviço ou similares.

Art. 143 Serão permitidas que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais e de fundos.

Art. 144 As áreas de estacionamento que por ventura não estejam previstas nesta Lei serão, por semelhança estabelecidas pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

**CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 145 O Chefe do Poder Executivo Municipal, obriga – se a cumprir a fazer fielmente esta Lei, adotando, para isso, as medidas necessárias, inclusive as que se seguem;

I - Promover ampla divulgação das novas normas vigentes, decorrentes desta lei;

II - Informar, por meio de ofício, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a qualquer pedido de esclarecimento apresentado, no setor competente da Prefeitura Municipal, por Vereador, Líder comunitário ou qualquer cidadão interessado na sua perfeita aplicação.

Art. 146 Ficam sujeitos, às penalidades, previstas na Lei Orgânica Municipal, o Prefeito Municipal, Secretario e Servidor Público Municipal, que infringir esta Lei por atos ou omissão.

Art. 147 Esta Lei entrará em vigor na data sua publicação.

Art. 148 Ficam revogadas as disposições em contrário.

Venda Nova do Imigrante – ES, 20 de dezembro de 1990.

**NICOLAU FALCHETO
PREFEITO MUNICIPAL**

Este texto não substitui o original publicado e arquivado na Câmara Municipal de Venda Nova do Imigrante

ANEXO I

TABELA ÚNICA

ARTIGO 52 – SEÇÃO I

ÍTEM	DISCRIMINAÇÃO	ALÍQUOTA
a	Casa de madeira ao proprietário:	100%
b	Casa de madeira com mais de 80m2..... Ao proprietário Ao responsável técnico	150% 150%
c	Casa de Alvenaria térrea, até 100 metros quadrados: Ao proprietário..... Ao responsável técnico.....	150% 150%
d	Casa de Alvenaria térrea, de 100m2 até 200m2: Ao proprietário..... Ao responsável técnico.....	200% 200%
e	Casa de Alvenaria térrea, de 201m2 até 400m2: Ao proprietário..... Ao responsável técnico.....	220% 220%
f	Casa de Alvenaria térrea, acima de 400m2: Ao proprietário..... Ao responsável técnico..... Prédios Residências:	250% 250%
g	Até 04 pavimentos: Ao proprietário..... Ao responsável técnico..... Acima de 04 pavimentos: Ao proprietário..... Ao responsável técnico.....	320% 320% 350% 350%
h	Prédios destinados a indústrias, comércio, ou prestador de serviço: Ao proprietário..... Ao responsável técnico..... Quando a fiscalização no encontrar elementos técnicos capazes de caracterizar a finalidade e área da construção, fará menção deste fato no Auto de Infração, ficando a critério do setor competente, estabelecer o valor da multa que deverá variar entre 100% e 300 % sobre a unidade fiscal vigente.	350% 350%

II	Início de obras sem os dados oficiais de alinhamento: a) Ao proprietário..... Ao responsável técnico.....	200% 200%
III	Falseamento de cotas, medidas e demais indicações de projetos: a) Ao proprietário..... Ao responsável técnico.....	200% 300%
IV	Execução de obras em desacordo com o projeto aprovados: a) Ao proprietário..... Ao responsável técnico.....	150% 150%
V	Ausência dos projetos aprovados, alvará de licença, ou de prorrogação no local da obra: a) Ao proprietário..... Ao responsável técnico.....	150% 150%
VI	Inobservância das prescrições sobre tapumes e andaimes: a) Ao proprietário..... Ao responsável técnico.....	200% 200%
VII	Desobediência ao embargo: a) Ao proprietário..... Ao responsável técnico.....	300% 300%
VIII	Demolição de casa de madeira se executada sem a licença municipal ao proprietário..... Demolição de casa de madeira com mais de 80m2: ao proprietário..... ao responsável técnico.....	150% 200% 200%
IX	Demolição de casa de alvenaria: ao proprietário..... ao responsável técnico, ou firma empreiteira inscritos ou não no cadastro de prestadores de serviço do Município	200% 200%
X	Outras demolições não previstas nesta tabela, se executadas sem a licença Municipal, serão punidas com multas variáveis entre 150% à 200% sobre o valor, a juízo.	
XI	Ocupação de imóveis nem a concessão de alvará de, "habite - se" a) Residencial térreo ao proprietário..... b) Residencial com um pavimento ou mais, destinado a ocupação unifamiliar, por pavimento: ao proprietário..... c) Conjuntos residenciais, por unidade residencial ocupada: ao proprietário..... d) Edifícios de apartamentos, por apartamento ocupado: ao proprietário..... e) Edifício industrial térreo: ao proprietário..... f) Edifício industrial, com mais de um pavimento, por pav. Ocupado: ao proprietário..... g) Edifício comercial térreo ao proprietário..... h) Edifício comercial, com mais de um pavimento, por pavimento ocupado: ao proprietário..... i) Edifício com ocupação mista: Por ocupação residencial: ao proprietário..... Por ocupação comercial:	250% 250% 250% 200% 200% 250% 200% 250% 250%

	ao proprietário.....	
	Por ocupação industrial: ao proprietário.....	300%
XI	Inobservância na conservação e manutenção dos equipamentos contra incêndio: ao proprietário.....	150%
XIII	Inobservância na conservação e limpeza dos terrenos não edificadas: Ao proprietário.....	100%

ANEXO II TABELA

PRESSÕES ADIMISSÕES BÁSICAS SOBRE O TERRENO DE FUNDAÇÃO

OBS:

O uso desta tabela está condicionada às prescrições contidas no item 2.1.4.2.2 e seus parágrafos, bem como nos itens 2.1.4.2.3.1; 2.1.4.2.4; 2.1.4.2.5; 2.1.4.2.6; 2.1.4.1.6 desta norma;

a) Rocha viva, maciça sem laminações, fissuras ou sinal de decomposição tais como: gnaisse, granito, diabese, basalto..... 100kgf/cm²

b) Rochas laminadas, com pequenas fissuras, estratificadas, tais como: xistos e ardósias..... 35kgf/cm³

c) Depósitos compactos e contínuos de matações e pedras de várias rochas.....10kgf/cm²

d) Solo concrecionado.....8kgf/m²

e) Pedregulhos compactos, te misturas compactas de pedregulhos e areia.....5kgf/m²

f) Pedregulhos fofos e misturas de areia e pedregulhos. Areia grossa, compacta.....3kgf/m²

g) Areia grossa fofa e areia fina compacta.....2kgf/m²

h) Areia fina fofa, submersa.....1kgf/m²

i) Argila dura.....3kgf/m²

j) Argila rija.....2kgf/m²

k) Argila média.....1kgf/m²

l) Argila mole..... São exigidos estudos

m) Argila muito mole..... especiais ou exper.

n) Aterros..... local

o) Outros solos não incluídos nesta tabela.....

NOTA:

As pressões admissíveis Indicadas para os solos das classes (c), e (e) até (h) correspondem a solos submersos.

ANEXO III

Para fins desta Lei, adotam - se as seguintes definições técnicas:

1) Acréscimo - aumento de uma edificação quer no sentido vertical, quer no sentido horizontal, realizado após a conclusão da mesma;

- 2) Afastamento - distância entre a construção e as divisas do lote em que está localizada, podendo ser frontal, lateral ou de fundos;
- 3) Alinhamento - linha projetada a locada ou indicada pela Prefeitura Municipal para marcar o limite entre o lote e logradouro público,
- 4) Alvará autorização expedida pela autoridade municipal para execução de obras de construção, modificação, reforma ou demolição.
- 5) Andaime - estrado provisório de madeira ou de material metálico para sustentar os operários em trabalho acima do nível do solo;
- 6) Área de construção - área total de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive o espaço ocupado pelas paredes;
- 7) Balanço - avanço da construção sobre o alinhamento do pavimento térreo;
- 8) Barrote - peça de madeira de seção retangular que serve para confeccionar o madeiramento dos sobrados e das tesouras dos telhados. É maior que o caibro e menor que a vigota;
- 9) Betuminoso - o mesmo que asfáltico (material derivado do petróleo);
- 10) Caibro - peça de madeira, geralmente de seção próxima ao quadrado, que junto com outras sustenta as ripas dos telhados ou as tábuas dos assoalhos. Nos telhados, apoia-se nas cumieiras, nas terças e nos frechais. Nos assoalhos, apoiando nos barrotes;
- 11) Cota - número que exprime em metros, ou outra unidade de comprimento, distâncias verticais ou horizontais,
- 12) Divisa - Linha limítrofe de um lote ou terreno;
- 13) Embargo - Paralisação de uma construção em decorrência de determinações administrativas e judiciais;
- 14) Fossa séptica - Tanque de alvenaria ou concreto onde se depositam as águas de esgoto e as matérias sofrem processo de desintegração;
- 15) Fundação parte da estrutura localizada abaixo do nível do solo e que tem por função distribuir as cargas ou esforços da edificação pelo terreno;
- 16) Habitação - Lugar ou casa no qual se habita Constitui, em arquitetura, o abrigo ou invólucro que protege o homem, Favorecendo sua vida no duplo aspecto natural e espiritual, Morada, residência.
- 17) Habite - se - autorização expedida pela autoridade municipal para ocupação e uso das edificações concluídas;
- 18) Interdição - ato administrativo que impede a ocupação de uma edificação;
- 19) Jirau - piso à meia altura;
- 20) Lanternin - o mesmo que clarabóia;
- 21) Logradouro Público parte da superfície da cidade destinada ao trânsito ou uso público, oficialmente reconhecida por uma designação própria;
- 22) Marquises - estrutura em balanço destinada à cobertura e proteção a um de pedestres;
- 23) Muros do arrimo - muros destinados a suportar os esforços do terreno;
- 24) Nivelamento - regularização do terreno através de cortes e aterro;
- 25) Passadiço o mesmo que passagem Corredor, galeria ou ponte que une dois edifícios ou duas alas de um mesmo prédio .Alpendre, ao longo de várias dependências de uma mesma construção. Ponte estreita de madeira, calçada ou passeio nas ruas;

- 26) Passeio - parte do logradouro destinada à circulação de pedestre do mesmo que calçada;
- 27) Pó direito - distancia vertical entre o piso e o teto do um compartimento;
- 28) Pilotis - espaço livre sob a edificação resultante do emprego de pilares;
- 29) Recuo - incorporação ao logradouro público de unia área de terreno em virtude de recuo obrigatório;
- 30) Shed - termo inglês que significa telheiro ou alpendre, muito usado entre nós para designar certos tipos de lanternins, comuns em Fábricas onde há necessidade de iluminação zenital
Telhado em serra;
- 31) Sumidouro - poço destinado a receber efluente da fossa Séptica e permitir sua infiltração subterrânea;
- 32) Tapume - proteção de madeira que cerca toda extensão do canteiro de obra;
- 33) Taxa da Ocupação - relação entre a área do terreno ocupada pela projeção da edificação e a área total do terreno;
- 34) Terrapleno - terreno em que se enche uma depressão para que se torne plano ou de acordo com o previsto num projeto;
- 35) Vaga - área destinada à guarda de veículos dentro dos limites do lote;
- 36) Vistoria - diligência efetuada por funcionários credenciados pela Prefeitura para verificar as condições de uma edificação, ou obra em andamento.

EQUIPE TÉCNICA DO IJSN

Inês Brochado Abreu (Engenheira)

Maria Cristina Charpinel Goulart (Advogada)

TRABALHO DE REESTRUTURAÇÃO DESTE CÓDIGO

Cátia Pachito de Amorim Perim (Arquiteta)