

LEI N.º 4.610, DE 03/07/2023.

INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO
DE ARACRUZ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARACRUZ, ESTADO DO ESPÍRITO
SANTO, FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E
EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

TÍTULO I **DAS EDIFICAÇÕES**

CAPÍTULO I Disposições Preliminares

Art. 1º O objeto deste título é disciplinar a aprovação, a construção e a fiscalização, visando garantir as condições mínimas que satisfaçam à segurança, o conforto, a acessibilidade, a higiene e a salubridade das obras em geral.

Art. 2º Toda e qualquer construção, reforma com acréscimo de área, modificação e demolição efetuada a qualquer título no território do município, é regulada pela presente Lei, devendo ainda, serem observadas por parte do autor do projeto, as normas técnicas e legislações federais, estaduais e municipais relativas à matéria.

CAPÍTULO II Direitos e Responsabilidades

Seção I Do Município

Art. 3º O município, visando exclusivamente à observância das prescrições desta Lei e legislação correlata pertinente, licenciará e fiscalizará a execução e a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras e edificações, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto e sua execução ou da sua utilização.

Art. 4º O município notificará o requerente em caso de processos que estiverem incompletos ou incorretos, e necessitarem de esclarecimentos ou complementação da documentação exigida por lei, para que as falhas sejam sanadas.

Parágrafo único. Os pedidos serão indeferidos caso não atendida a notificação no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de seu recebimento.

Seção II Do Proprietário





Art. 5º É direito do proprietário promover e executar obras no imóvel de sua propriedade, mediante prévio conhecimento e consentimento do Município, respeitada a legislação urbanística e o direito de vizinhança.

Art. 6º O proprietário do imóvel ou seus sucessores a qualquer título, respondem, civil e criminalmente, pela veracidade dos documentos e informações apresentadas ao Município, não implicando sua aceitação em reconhecimento do direito de propriedade sobre o imóvel.

Art. 7º Os requerimentos de quaisquer documentos relacionados nesta Lei deverão ser instruídos pelo interessado.

Seção III Do Profissional Habilitado

Art. 8º Profissional habilitado é o técnico de edificações, arquiteto, ou engenheiro civil, registrado junto ao órgão competente fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitada as atribuições e limitações consignadas pelo CTE, CAU, ou CREA, respectivamente.

Art. 9º A responsabilidade pela elaboração dos projetos, cálculos e especificações apresentadas, cabe, exclusivamente, aos profissionais que os assinarem como autores, e a execução das obras aos que tiverem assinado como seus responsáveis, não assumindo o Município, em consequência da aprovação, responsabilidade por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto e sua execução ou da sua utilização.

Art. 10. É facultada a substituição ou a transferência de responsabilidade profissional, sendo tal procedimento obrigatório em caso de impedimento do técnico atuante.

§ 1º O profissional substituto assume a responsabilidade da obra, sem prejuízo da responsabilidade pela atuação do profissional anterior.

§ 2º Quando o afastamento definitivo e a assunção do novo profissional ocorrerem em épocas distintas, a obra permanecerá paralisada até que seja comunicada a assunção de nova responsabilidade.

§ 3º O município se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração em projeto.

Art. 11. A atuação do profissional que incorra em comprovada imperícia, má fé ou direção de obra sem os documentos exigidos pelo município, será comunicada ao órgão fiscalizador do exercício profissional.



CAPÍTULO III

Da Aprovação do Projeto e da Licença para Construção

Seção I

Disposições Gerais

Art. 12. Todas as obras de construção, reformas com acréscimo de área e/ou modificação serão precedidas dos seguintes atos administrativos:

- I – aprovação do projeto;
- II – licenciamento da construção;

Art. 13. Ficam dispensados de apresentação de projeto, dependendo, contudo, de alvará de autorização, as seguintes obras:

- I – construção e conserto de pavimentação de passeio, conforme decreto municipal vigente;
- II – construção e consertos de muros com até 3 (três) metros de altura;
- III – avanço de tapume sobre até metade da calçada;
- IV – construção e conserto de cobertura;
- V – execução de reparos externos em edificações com mais de 2 (dois) pavimentos;
- VI – execução de reparos externos em fachadas situadas no alinhamento.

§ 1º O alvará de autorização poderá ser cassado quando constatado desvirtuamento do seu objeto inicial.

§ 2º O pedido de alvará de autorização será instruído com peças descritivas e gráficas, devidamente assinadas por profissional habilitado, quando a natureza da obra ou serviço assim o exigir, devendo estar acompanhado de documento de propriedade.

Seção II

Da Aprovação de Projetos

Art. 14. A municipalidade concederá a aprovação de projetos de edificação mediante os seguintes documentos:

- I – formulário de requerimento solicitando a aprovação de projetos, assinado pelo proprietário ou procurador legalmente habilitado;
- II – projeto arquitetônico simplificado, cujo conteúdo será estabelecido pela Secretaria Municipal responsável pela gestão do Código de Obras;
- III – declaração de responsabilidade técnica, conforme formulário padrão (anexo 03);
- IV – cópia do registro do terreno no Cartório de Registro Geral de Imóveis e na falta deste, do contrato de compra e venda com firma reconhecida, devidamente cadastrado no Sistema de Informações Georreferenciadas do município;
- V – autorização do proprietário e do cônjuge, se casado, acompanhada do comprovante de propriedade do imóvel, caso a pretensa construção venha a ser edificada sobre imóvel alheio;





VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) pelos projetos, devidamente quitada e assinada;

VII – aprovação do Corpo de Bombeiros, na forma da legislação em vigor;

VIII – aprovação e/ou licença do órgão estadual e/ou municipal competente relativo à saúde pública e ao meio ambiente, na forma da legislação em vigor;

IX – aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, quando se fizer necessário, na forma da legislação em vigor.

Seção III

Do Licenciamento da Construção

Art. 15. O licenciamento da construção será concedido mediante apresentação dos seguintes documentos:

I – requerimento solicitando licença para construção, assinado pelo proprietário ou procurador legalmente habilitado;

II – termo de compromisso para aprovação de projeto e execução de obra (Anexo 04);

III – número do processo que gerou a aprovação;

IV – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) pela execução da obra; devidamente quitada e assinada;

Art. 16. Os pedidos de licença de construções, incidentes sobre terrenos situados em áreas de preservação, edificações tombadas, áreas da União, do DER-ES ou outros órgãos, deverão ser precedidos de exames e aprovação dos mesmos.

Seção IV

Da Validade da Aprovação do Projeto

Art. 17. A aprovação dos projetos terá validade de 02 (dois) anos, a contar da data do seu deferimento.

Art. 18. A revalidação da aprovação dos projetos poderá ser requerida pelo interessado, devendo para tanto o projeto ser reexaminado pelo órgão competente do Município de Aracruz, nos termos da legislação vigente.

Parágrafo único. A revalidação da aprovação dos projetos não será necessária desde que a obra tenha suas fundações concluídas de acordo com o projeto aprovado.

Art. 19. Será passível de revalidação, observando-se preceitos legais da época da aprovação, o projeto aprovado cujo pedido de licenciamento tenha ficado na dependência de ação judicial nas seguintes condições:

I – ter a ação judicial início comprovado dentro do período de validade do projeto aprovado;

II – ter a parte interessada sentença passada e julgada favorável.



Seção V

Da Validade do Licenciamento

Art. 20. O licenciamento para início da construção terá um prazo de validade de 12 (doze) meses, findo o qual perderá validade, caso a construção não tenha sido iniciada.

Parágrafo único. Considera-se iniciada a obra cujas fundações estejam concluídas.

Art. 21. Após o vencimento do primeiro licenciamento, se a parte interessada quiser iniciar as obras, deverá requerer a revalidação de licenciamento, desde que ainda válido o projeto aprovado.

Seção VI

Modificações de Projetos Aprovados

Art. 22. As alterações de projeto a serem efetuadas após o licenciamento da obra, devem ter sua aprovação requerida previamente.

Parágrafo único. Nos casos previstos neste artigo, durante a execução das modificações permitidas, deverá o autor do projeto ou responsável técnico pela obra, apresentar diretamente ao departamento competente, planta elucidativa, em duas vias, das modificações propostas, a fim de receber o visto do mesmo, devendo ainda, no pedido de vistoria de habite-se, apresentar o projeto arquitetônico modificado, para a sua aprovação.

Art. 23. As modificações que não impliquem em aumento de área, não alterem a forma da edificação e nem o projeto hidrossanitário poderão ser executadas independente de aprovação prévia, durante o andamento da obra, desde que não contrariem nenhum dispositivo da presente Lei, devendo, no pedido de vistoria de habite-se, apresentar o projeto arquitetônico modificado, para a sua aprovação.

Seção VII

Reformas, Regularizações e Ampliações

Art. 24. As edificações existentes regulares poderão ser reformadas e/ou ampliadas, desde que não crie nem agrave eventual desconformidade com o PDM.

Art. 25. As edificações irregulares, no todo ou em parte, poderão ser regularizadas, reformadas e/ou ampliadas, desde que atendam ao disposto nesta Lei e, expedindo-se certidão detalhada e habite-se para área a ser regularizada e alvará de licença de construção para a reforma/ampliação pretendida, e posterior emissão da certidão detalhada e do habite-se.

§ 1º A regularização de imóveis será regulamentada por normativo próprio.



§ 2º Quando da regularização, os projetos deverão estar acompanhados por memorial descritivo referente aos materiais construtivos para fins de elaboração de certidão detalhada.

Art. 26. A edificação irregular que atender ao relevante interesse público somente poderá ser reconstruído após consulta ao CPDM.

Parágrafo único. O Município poderá recusar, no todo ou em parte, a reconstrução, nos moldes anteriores da edificação com índices e volumetria em desacordo com o disposto nesta Lei, que seja prejudicial ao interesse urbanístico.

Seção VIII Das Demolições

Art. 27. A demolição de qualquer edificação, exceto dos muros de fechamento até 3,00m (três metros) de altura, só poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão competente.

§ 1º Tratando-se de edificação com mais de dois pavimentos ou que tenha mais de 8,00m (oito metros) de altura, ou tratando-se de edificação no alinhamento do logradouro ou sobre uma ou mais divisas de lote, mesmo que seja de um só pavimento, será exigida a responsabilidade de profissional habilitado.

§ 2º Em qualquer demolição, o profissional responsável ou o proprietário, conforme o caso porá em prática todas as medidas necessárias e possíveis, para garantir a segurança dos operários e do público, das benfeitorias do logradouro e das propriedades vizinhas.

§ 3º O órgão municipal competente poderá, sempre que julgar conveniente, estabelecer horário dentro do qual uma demolição deva ou possa ser executada.

§ 4º A retirada dos entulhos, provenientes de demolição, é de inteira responsabilidade do proprietário.

Art. 28. Far-se-á demolição total ou parcial da edificação sempre que:

- I – deixar o infrator de ingressar com pedido de licença de construção de obra iniciada clandestinamente, dentro de 30 (trinta) dias contados de sua interdição;
- II – comprovada a impossibilidade de recuperação da obra interdita.

Art. 29. Para efetivar a demolição de qualquer imóvel, o proprietário será comunicado a realizá-la no prazo de até 3 (três) dias úteis a contar do recebimento da notificação.

§ 1º Da notificação caberá defesa a ser direcionada à JIF, conforme artigo 114.

§ 2º Mantida a decisão inicial descrita neste artigo caberá recurso a ser direcionado à JARE, conforme o § 1º do artigo 114.





§ 3º Julgado o recurso e mantida a decisão inicial, o infrator será notificado a proceder com a demolição no prazo previsto no *caput* deste artigo.

§ 4º Não realizada a demolição no prazo estipulado no *caput*, o Município a executará imediatamente, às expensas do infrator, sem prejuízo das multas estipuladas.

Art. 30. As construções não licenciadas, edificadas ou em edificação sobre terreno do domínio da União, do Estado ou do Município que não disponham de concessão, serão demolidas após ação fiscalizatória e a instauração de processo administrativo, assegurada a ampla defesa e o contraditório na forma do artigo 29.

Seção IX Obras Públicas

Art. 31. Qualquer edificação a ser construída por instituições oficiais ou oficializadas que gozem de isenção de pagamento de tributos, em consequência de legislação federal ou municipal, só pode ser executada com os projetos aprovados pelo órgão municipal competente, com a concessão da licença para edificar, observados os dispositivos desta Lei.

Art. 32. A aprovação de projeto e o pedido de licença serão feitos pelo interessado por meio de ofício protocolado e dirigido ao órgão municipal competente subordinado à Secretaria responsável pela gestão do Código de Obras, acompanhado da documentação exigida nos artigos 14 e 15.

Art. 33. As obras pertencentes à municipalidade ficam sujeitas, na sua execução, as determinações da presente Lei, quer seja a repartição que as execute ou sob cuja responsabilidade estejam estas obras.

CAPÍTULO IV Da Conclusão da Obra

Seção I Habite-se

Art. 34. Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade estando em funcionamento as instalações hidrossanitárias e elétricas.

Art. 35. Concluída a obra, o proprietário solicitará ao Município de Aracruz a vistoria da edificação, através de requerimento assinado pelo mesmo, informando o número do processo que originou as aprovações e a licença para construção.

Parágrafo único. Quando for o caso, deverá ser juntado o alvará de habite-se do Corpo de Bombeiros, sem o qual a municipalidade não processará a solicitação.

Art. 36. O alvará de habite-se será concedido quando a edificação atender às exigências previstas nesta Lei, devendo ainda, as edificações para fins não residenciais,



apresentarem laudo técnico emitido pelo responsável técnico pela execução da obra, ilustrando e assegurando que as regras de acessibilidade previstas na legislação federal e nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT foram respeitadas.

Art. 37. Por ocasião da vistoria, se for constatada qualquer inobservância no projeto aprovado, o proprietário da obra será autuado de acordo com as disposições desta Lei e obrigado a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou fazer a demolição ou as modificações necessárias para repor a obra em consonância com o projeto aprovado.

Art. 38. Procedida a vistoria e constatado que a obra foi realizada em consonância com o projeto aprovado obriga-se o Município a expedir o habite-se no prazo de 30 (trinta) dias, a partir da data de entrada do requerimento.

Parágrafo único. O prazo será dilatado nos dias que se fizerem necessários para ouvir outras repartições municipais, repartições públicas estranhas a ela ou o prazo de comparecimento do interessado.

Art. 39. Poderá ser concedido habite-se parcial a juízo do órgão competente do Município de Aracruz, desde que:

- I – o acesso à unidade construída esteja em perfeitas condições de uso;
- II – o acesso à unidade construída não seja utilizado para o restante das obras da edificação;
- III – se tratar de mais de uma construção feita independentemente, no mesmo lote;
- IV – se tratar de edificação em vila ou condomínio estando seu acesso devidamente concluído.

Parágrafo único. No caso em que a unidade construída esteja acima da quarta laje é necessário que pelo menos um elevador esteja funcionando e possa apresentar o respectivo certificado de funcionamento.

Art. 40. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela municipalidade e expedido o respectivo habite-se.

Art. 41. Serão aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado, nem impliquem em divergências superior a 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação, constantes do projeto aprovado e na obra executada, observado o disposto no Código Civil Brasileiro, sendo o proprietário o responsável por eventuais ressarcimentos.

Seção II Das Certidões

Art. 42. O município emitirá, a pedido do proprietário, certidões referentes às obras ou edificações.





Art. 43. O Município emitirá, a pedido do proprietário ou possuidor, certidões detalhadas referentes às obras ou edificações, atendidas as exigências desta Lei.

§ 1º A solicitação da certidão detalhada deverá estar acompanhada de memorial descritivo referente aos materiais construtivos.

§ 2º A certidão detalhada poderá ser requerida a qualquer tempo e descreverá as principais características da edificação.

Art. 44. A certidão de mudança de uso será concedido para qualquer alteração quanto à utilização de uma edificação regularmente existente, que não implique em alteração física do imóvel e atenda às exigências desta Lei quanto à atividade proposta.

Art. 45. O pedido de certidão de mudança de uso será instruído com peças gráficas que representem a edificação existente, com sua nova utilização e com o novo destino de seus compartimentos.

Art. 46. Quando houver mais de uma edificação no mesmo terreno, poderá ser feita a constituição de condomínio prevendo a respectiva fração ideal das unidades, nos termos da legislação em vigor.

CAPÍTULO V

Da Implementação da Acessibilidade Arquitetônica e Urbanística

Seção I

Disposições Gerais

Art. 47. A construção, reforma, ampliação ou regularização de edificações públicas ou privadas destinadas ao uso coletivo ou a mudança de uso de edificação, deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 48. Na promoção da acessibilidade serão observadas as regras gerais previstas nesta Lei e complementadas pelas normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

Art. 49. A construção de edificações de uso privado multifamiliar e a construção, ampliação ou reforma de edificações de uso coletivo devem atender aos preceitos da acessibilidade na interligação de todas as partes de uso comum ou aberta ao público, conforme os padrões das normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

Art. 50. Em qualquer tipo de ampliação ou reforma das edificações de uso público ou de uso coletivo, os desníveis das áreas de circulação internas ou externas serão transpostos por meio de rampa ou equipamento eletromecânico de deslocamento vertical, quando não for possível outro acesso mais cômodo para pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme estabelecido nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT.





Parágrafo único. As edificações públicas e privadas de uso coletivo já existentes devem garantir acessibilidade à pessoa com deficiência em todas as suas dependências e serviços, tendo como referência as normas de acessibilidade vigentes.

Seção II Das Calçadas

Art. 51. Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio deverão executar e manter em bom estado as calçadas em frente de seus lotes, atendendo aos requisitos e demais orientações regulamentadas pelo decreto municipal vigente.

CAPÍTULO VI Das Condições Relativas a Terrenos

Seção I Dos Terrenos não Edificados

Art. 52. Em terrenos com inclinação acentuada, que por sua natureza estão sujeitos à ação erosiva das águas de chuvas e, pela sua localização possam ocasionar problemas à segurança de edificações próximas, bem como a limpeza e livre trânsito dos passeios e logradouros, é obrigatório a execução de medidas por parte do proprietário visando a necessária proteção, segundo os processos usuais de conservação do solo.

Art. 53. Qualquer movimento de terra ou desmonte de rocha no terreno deverá ser executado com as devidas licenças emitidas pelos órgãos técnicos ambientais.

Seção II Do Arrimo de Terras, das Valas e escoamento de Águas

Art. 54. Será obrigatória a execução de obras de arrimo de terras sempre que o nível de um terreno seja superior ao logradouro, ou no interior ou nas suas divisas, quando ocorrer qualquer diferença de nível e a juízo dos órgãos técnicos.

Art. 55. Serão exigidas para condução de águas pluviais e as resultantes de infiltrações, sarjetas e drenos comunicando-se diretamente com a rede do logradouro, de modo a evitar danos à via pública ou aos terrenos vizinhos.

Art. 56. Será exigida a canalização ou a regularização de cursos d'água de valas nos trechos compreendidos dentro dos terrenos particulares, devendo as obras serem aprovadas previamente pelo órgão municipal competente.

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

§ 2º As medidas de proteção a que se refere este artigo serão estabelecidas em cada caso pelo órgão municipal competente.



CAPÍTULO VII

Das Obrigações Durante a Execução de Obras

Seção I

Disposições Gerais

Art. 57. Para fins de documentação e fiscalização, os alvarás de licença para obras em geral deverão permanecer no canteiro de obras, juntamente com os projetos aprovados, devendo ser exibidos aos agentes fiscalizadores sempre que solicitados.

Art. 58. Durante a execução ou demolição das obras, o proprietário e o responsável técnico deverão preservar a segurança e a tranquilidade dos operários, das propriedades vizinhas e do público, através, especialmente, das seguintes providências:

I – manter os trechos de logradouros adjacentes à obra permanentemente desobstruídos e limpos;

II – instalar tapumes e andaimes, dentro das condições estabelecidas nesta Lei;

III – evitar o ruído excessivo ou desnecessário, principalmente nas vizinhanças de hospitais, escolas, asilos e estabelecimentos semelhantes e nos setores residenciais.

Art. 59. Qualquer entidade que tiver de executar serviços ou obra em logradouro deverá, previamente, comunicar para as devidas providências, a outras entidades de serviço público, porventura atingidas pelo referido serviço ou obra.

Seção II

Dos Tapumes e Andaimes

Art. 60. Nas construções, demolições e reparos a serem executados, será obrigatório a colocação de tapumes em toda a testada do lote.

Parágrafo único. O tapume deverá ser mantido enquanto perdurarem as obras que possam afetar a segurança dos pedestres que se utilizam dos passeios dos logradouros e deverá atender as seguintes normas:

I – a faixa compreendida pelo tapume não poderá ter largura superior à metade da largura do passeio;

II – altura mínima de 2,00m (dois metros) e exigência de bom acabamento;

III – deverão apresentar perfeitas condições de segurança em seus diversos elementos e garantir efetiva proteção às árvores, aparelhos de iluminação pública, postes e outros dispositivos existentes, sem prejuízo da completa eficiência de tais aparelhos.

Art. 61. Para as obras de construção, reparos e demolição de muros até 3,00m (três metros), não há obrigatoriedade de colocação de tapume.

Art. 62. Os andaimes não poderão ocupar mais do que a metade do passeio, devendo deixar a outra inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes.



Parágrafo único. Os passadiços não poderão situar-se abaixo da cota de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do logradouro com o lote.

Art. 63. Nas obras ou serviços que se desenvolvem a mais de 9,00m (nove metros) de altura, será obrigatória a execução de plataforma de segurança a cada 8,00m (oito metros) ou 03 (três) pavimentos, inclusive a utilização de tela fachadeira.

Art. 64. Os tapumes e andaimes deverão ser periodicamente vistoriados pelo construtor, sem prejuízo de fiscalização do Município, a fim de ser verificada a sua eficiência e segurança.

Seção III

Obras Paralisadas

Art. 65. Os tapumes e andaimes das obras paralisadas por mais de 120 (cento e vinte) dias terão que ser retirados, desimpedindo o passeio e deixando em perfeitas condições de uso.

Art. 66. 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 em seu alinhamento.

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

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

CAPÍTULO VIII

Dos Elementos Construtivos

Seção I

Das Fundações e Estruturas

Art. 67. As fundações não poderão invadir o leito da via pública e deverão ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos, sejam totalmente independentes e situadas dentro dos limites do lote.

Seção II

Das Coberturas e Fachadas

Art. 68. As coberturas das edificações serão construídas com material que possua perfeita impermeabilidade.



Art. 69. As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságue sobre lotes vizinhos ou logradouros, com recomendação para seu reaproveitamento.

Parágrafo único. As edificações situadas no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores, e as águas canalizadas por baixo do passeio.

Art. 70. É livre a composição da fachada, excetuando-se as localizadas em zonas tombadas devendo, neste caso, ser ouvido o órgão federal, estadual ou municipal competente.

Seção III Dos Muros

Art. 71. Quando da construção de muros de vedação com altura superior a 3,00m (três metros), será necessário no ato do licenciamento para construção, Termo de responsabilidade e o Documento de Responsabilidade Técnica do profissional habilitado, a quem cabe a responsabilidade técnica por sua execução.

Art. 72. O Município exigirá dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for diferente do nível do logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes, ameaçando a segurança pública.

Art. 73. Para os terrenos edificados será facultativo o fechamento de suas divisas frontais.

Seção IV Dos Jirais

Art. 74. Será permitida a construção de jirau em galpões, em grandes áreas cobertas ou em lojas comerciais, desde que satisfaça as seguintes condições:

I – ocupe área equivalente a no máximo 50% (cinquenta por cento) da área da unidade onde for construído;

II – quando destinado a depósitos, poderão ter pé-direito mínimo de 1,90m (um metro e noventa centímetros);

III – os jirais deverão atender as normas de acessibilidade.

Art. 75. Será permitida a construção de jirau em edificações residenciais, desde que satisfaça as seguintes condições:

I – seja destinado exclusivamente a lazer e recreação de uso comum da edificação;

II – ocupe área equivalente a no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento tipo de uso privativo.

Art. 76. Nas condições descritas nesta seção, os jirais não serão contados como pavimento, para efeito de gabarito máximo da edificação.



Art. 77. Quando da previsão de jirau nas edificações residenciais, comerciais, de serviço ou industriais, o pé-direito total, englobando a altura do jirau e de sua projeção, não poderá exceder a 6,00m (seis metros).

Seção V Das Instalações Prediais

Art. 78. As instalações hidráulicas e sanitárias deverão ser executadas de acordo com as especificações dos órgãos competentes.

Art. 79. A execução de instalações prediais, tais como as de água potável, água pluvial, esgoto, luz, força, ar condicionado, para-raios, telefone, gás e depósito de lixo, observarão as normas técnicas da ABNT, das concessionárias e do Corpo de Bombeiros e, quando necessário, do órgão público correspondente.

Seção VI Dos Compartimentos

Art. 80. Para efeitos desta Lei, classificam-se os compartimentos como:

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

§ 1º Consideram-se compartimentos de permanência prolongada:

- a) sala;
- b) quarto/dormitório;
- c) gabinete e biblioteca;
- d) escritório e consultório;
- e) cômodos para fins industriais ou comerciais;
- f) ginásio, quadras e similares;
- g) salas de aula;
- h) lojas e jiraus/mezaninos;
- i) recepção e sala de espera.

§ 2º Consideram-se compartimentos de permanência transitória:

- a) banheiro e lavabo;
- b) circulações horizontais, verticais e halls;
- c) despensa e depósito;
- d) cozinha;
- e) área de serviço;
- f) varanda;
- g) garagens.

§ 3º Consideram-se compartimentos de permanência especial:

- a) adegas;
- b) câmaras escuras;
- c) caixas fortes;
- d) frigoríficos;



- e) central de processamento de dados;
- f) porões e sótãos.

Art. 81. Os compartimentos das edificações obedecerão às dimensões mínimas estabelecidas na tabela abaixo:

Tabela 01: Dimensões mínimas de compartimentos.

Compartimento	Área Mínima (m ²)	Menor Dimensão (m)	Área Mínima de ventilação em relação a área do piso (m ²)
Sala de Estar	6,00	2,40	≥ 8%
Quarto / Dormitório	6,50	2,40	≥ 8%
Cozinha	3,60	1,60	≥ 8%
Sala de jantar / Copa	6,00	2,40	≥ 8%
Banheiro	1,90	1,10	≥ 8%
Lavabo / Sanitário / WC	1,20	1,10	≥ 8%
Área de Serviço / Lavanderia	1,50	1,20	≥ 8%
Antessala / Recepção	4,00	2,00	≥ 8%
Escritório / Sala Comercial / Consultório	6,00	2,00	≥ 8%
Garagem	11,25	2,50	≥ 5%

Observação:

a) A altura mínima do pé-direito será de 2,50m, sendo admitido 2,30m para os compartimentos: halls, circulação, instalações sanitárias, despensas e garagens.

Seção VII
Da Circulação Horizontal

Art. 82. Os corredores das edificações deverão ter a largura mínima de:

- a) 0,80m (oitenta centímetros) para edificações residenciais;
- b) 1,20m (um metro e vinte centímetros) para edificações comerciais/serviços e áreas comuns de edificações multifamiliares;
- c) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para edificações educacionais; culturais e recreativos.
- d) 2,00m (dois metros) para edificações hospitalares;
- e) as demais edificações deverão atender as normas vigentes da NBR/ABNT e do Corpo de Bombeiros;

Art. 83. Os halls de elevadores deverão atender às normas estabelecidas nas NBR's e legislações vigentes.

Seção VIII
Da Circulação Vertical



Subseção I Das Escadas

Art. 84. As escadas deverão obedecer às normas estabelecidas nos parágrafos seguintes:

§ 1º Deverão dispor de passagens com altura livre mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e largura útil mínima de 0,80m (oitenta centímetros) para edificação residencial unifamiliar, considerando-se largura útil aquela que se medir entre as faces internas dos corrimãos ou das paredes que a limitarem lateralmente.

§ 2º As demais edificações deverão atender as normas vigentes da NBR/ABNT e do Corpo de Bombeiros;

§ 3º Os degraus das escadas deverão respeitar as seguintes dimensões quanto à altura do espelho e largura do piso:

I – quando de uso privativo:

a) espelho máximo de 0,19m (dezenove centímetros);

b) piso mínimo de 0,25m (vinte e cinco centímetros).

II – quando de uso coletivo ou comum:

a) espelho máximo de 0,18m (dezoito centímetros);

b) piso mínimo de 0,27m (vinte e sete centímetros).

§ 4º Deverá haver um patamar para cada grupo de 18 (dezoito) degraus, com a dimensão mínima da largura para escada, citada neste artigo e profundidade nunca inferior a 0,80m (oitenta centímetros).

§ 5º Nas escadas circulares ou em leque deverão ficar asseguradas faixas de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, nas quais os pisos dos degraus terão as profundidades mínimas de 0,15m (quinze centímetros) na parte mais estreita.

§ 6º As escadas do tipo marinheiro, caracol ou em leque, só serão admitidas para acessos a torres, adegas, jiraus, casas de máquinas ou entre pisos de uma mesma unidade residencial.

§ 7º Na instalação de escadas rolantes, escadas de uso comum ou coletivo e escadas de segurança serão obedecidas às normas estabelecidas nas NBRs e legislações vigentes.

Art. 85. As escadas deverão dispor de corrimãos e guarda-corpos conforme as exigências das NBRs e legislações vigentes.

Subseção II Das Rampas

Art. 86. As edificações deverão ser dotadas de rampas de acesso para pessoas portadoras de deficiências físicas, obedecendo às Normas Técnicas vigentes, ou outros elementos (elevador, plataforma, etc.), que promovam a transposição dos desníveis.



§ 1º Excetuam-se do *caput* deste artigo as edificações unifamiliares;

§ 2º Sempre que a rampa de acesso à garagem se destine exclusivamente ao tráfego de veículos, o limite máximo para a declividade é de 28% (vinte e oito por cento) e largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Subseção III Dos Elevadores

Art. 87. É obrigatória a instalação de elevadores nas edificações com mais de 04 (quatro) pavimentos, sendo o térreo considerado como 1º pavimento, contando a partir do logradouro público que lhe der acesso.

Parágrafo único. Para fins deste artigo os subsolos não são considerados pavimentos.

Art. 88. Equipamento mecânico de transporte vertical não poderá se constituir no único meio de circulação e acesso às edificações.

Art. 89. O número de elevadores, cálculos de tráfego e demais características do sistema mecânico de circulação vertical obedecerão às normas da NBR – ABNT.

Seção IX Das Áreas Livres de Iluminação e Ventilação

Art. 90. Todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando-se diretamente com o logradouro ou espaço livre dentro do lote, para fins de iluminação e ventilação.

Art. 91. Não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre a divisa ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da mesma.

Art. 92. Os poços destinados a iluminação e ventilação devem ser desprovidos de cobertura e permitir ao nível de cada piso a inscrição de um círculo de 2,00m (dois metros) de diâmetro mínimo.

Art. 93. As reentrâncias destinadas à iluminação e ventilação, deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 94. Os lavabos e banheiros poderão ter sua ventilação proporcionada por dutos os quais deverão dispor de:

- a) acesso que permita fácil inspeção;
- b) área mínima de 1,00m² (um metro quadrado) e largura mínima de 0,60m (sessenta centímetros).





Art. 95. Poderá ser dispensada, a abertura de vão para o exterior em cinemas, auditórios, teatros, salas de cirurgia e em estabelecimentos industriais, institucionais, comerciais e de serviços, desde que:

- I – sejam dotados de instalação de ar condicionado e sistema de renovação de ar;
- II – tenham iluminação artificial;

Art. 96. Para os banheiros admite-se ainda que a ventilação seja feita através de outro sanitário, desde que este tenha o teto rebaixado, observada a distância máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) entre o vão de iluminação e o exterior.

Parágrafo único. Na falta de aberturas para o exterior, nos compartimentos de banheiros e lavabos, poderá ser admitida a utilização de exaustores mecânicos.

Seção X

Das Edificações Residenciais

Art. 97. Toda edificação residencial será constituída, no mínimo de 01 (um) compartimento habitável, 01 (um) banheiro e 01 (uma) cozinha.

Subseção I

Dos Estabelecimentos de Hospedagem

Art. 98. 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 – hall de recepção com serviço de portaria e comunicações;
- II – entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;
- III – lavatório com água corrente em todos os dormitórios que não dispuserem de instalações sanitárias privativas;
- IV – instalações sanitárias do pessoal de serviço independentes e separadas das destinadas aos hóspedes;
- V – depósito de lixo.

Seção XI

Das Edificações não Residenciais

Art. 99. As edificações de uso não residencial deverão atender as legislações municipais, estaduais e federais e as normas regulamentadoras a elas pertinentes.

Seção XII

Da Numeração Predial

Art. 100. A numeração de qualquer prédio ou unidade residencial será estabelecida pelo Município de Aracruz.



Art. 101. É obrigação do proprietário a colocação da placa de numeração que deverá ser fixada em lugar visível.

Art. 102. A medição para a numeração deverá ser feita por servidor, que medirá por trena, pelo eixo da rua, tendo como início um ponto fixo, como praça, início de rua cega, margem de rio, ou outros, de forma a evitar a possibilidade de mudança de número no futuro.

§ 1º A numeração seguirá ao longo de toda a rua, mesmo que esta se divida em várias seções, com nomes diferentes.

§ 2º As distâncias devem ser medidas do ponto inicial da rua até a metade do lote.

TÍTULO II DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I Dos Procedimentos

Art. 103. Toda obra, edificação, serviço e equipamento pode, a qualquer tempo, ser vistoriado pelo fiscal para a verificação do cumprimento das normas estabelecidas neste Código.

Art. 104. Deve ser mantido, no local da obra ou serviço, o documento que comprova o licenciamento da atividade edilícia em execução, sob pena de lavratura de notificação e/ou auto de infração, nos termos deste Código e legislação pertinente à matéria.

Art. 105. Constatada irregularidade na execução da obra, devem ser adotados, alternativa ou cumulativamente, as seguintes medidas:

- a) notificação;
- b) auto de infração;
- c) embargo;
- d) interdição;
- e) intimação demolitória.

§ 1º Durante o embargo, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações que o motivaram, observadas as exigências da legislação pertinente à matéria, não sendo permitida a emissão do alvará de funcionamento, quando se fizer necessário.

§ 2º O embargo cessa somente após:

I – a eliminação das infrações que o motivaram, em se tratando de obra com licença;

II – a expedição de Alvará de Autorização ou Alvará de Execução, em se tratando de obra sem licença.





Art. 106. O fiscal, até 15 (quinze) dias subsequentes ao embargo, deve vistoriar a obra e, se constatada resistência ao embargo, adotar os seguintes procedimentos:

I – aplicar multas diárias, ao proprietário ou ao possuidor, até a sua paralisação ou até que a regularização da situação seja comunicada ao setor competente e confirmada pelo Município no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do protocolo da comunicação;

II – caso a aplicação das multas diárias se mostre insuficiente, solicitar auxílio policial, bem como providenciar os meios necessários ao imediato cumprimento do embargo e a interdição da obra;

III – noticiar imediatamente, à autoridade policial, o desrespeito à interdição.

Parágrafo único. Para os fins do disposto neste Código, considera-se resistência ao embargo o prosseguimento dos trabalhos no imóvel sem a eliminação das irregularidades exigidas no embargo.

Art. 107. Esgotadas todas as providências administrativas para a paralisação da obra, o servidor municipal competente deve:

I – extrair cópia das principais peças do processo administrativo para encaminhamento à Delegacia de Polícia, a fim de instruir o inquérito policial;

II – quando tratar-se de irregularidade cometida diretamente por profissional, expedir ofícios ao CREA, CAU ou CTE com as informações do processo administrativo para apuração de responsabilidades;

III – encaminhar o processo original à Procuradoria-Geral do Município para as providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de multas diárias, em processo próprio, caso persistam as irregularidades.

Art. 108. Constatada situação de risco, em vistoria técnica realizada por servidor com competência específica, além das autuações referidas no artigo 105 deste Código, deve ser imediatamente lavrado o auto de infração com o embargo da obra seguindo-se, no que couber, os procedimentos previstos no artigo 109.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no *caput* deste artigo, pode ocorrer a suspensão parcial do embargo para o fim específico da execução das medidas necessárias à eliminação do risco, ficando condicionado à apresentação de ART ou RRT relacionando os serviços a serem executados e seu cronograma de execução.

Seção I Das Notificações

Art. 109. Verificando-se inobservância a qualquer dispositivo deste Código, o fiscal expedirá notificação indicando ao proprietário ou ao possuidor o tipo de irregularidade apurada e o artigo infringido.

§ 1º A notificação proveniente da fiscalização deverá ser lavrada em 02 (duas) vias, assinadas pelo notificado, sendo a 2ª via entregue ao proprietário ou ao possuidor.





§ 2º Quando não for localizado ou houver qualquer dificuldade para autuá-lo pessoalmente, far-se-á por remessa postal, com emissão de aviso de recebimento ou por meio de edital publicado no Diário Oficial.

§ 3º No caso de recusa em assinar o auto de infração, o agente fiscalizador fará registro dessa circunstância, colhendo, quando possível, a assinatura de 02 (duas) testemunhas, não sendo necessária, nesse caso, a remessa postal.

§ 4º Expedida a notificação, esta terá o prazo de até 30 (trinta) dias para ser cumprida, podendo ser prorrogado por igual período, a ser concedido pelo superior imediato:

§ 5º Esgotado o prazo de notificação sem que a mesma seja atendida, lavrar-se-á o auto de infração com o embargo da obra.

Art. 110. A notificação conterà obrigatoriamente:

- I – número de identificação;
- II – dia, mês, ano e local em que foi lavrada;
- III – nome do infrator e endereço do local da infração;
- IV – dispositivo infringido;
- V – nome, cargo e assinatura de quem a lavrou;
- VI – assinatura do infrator ou anotação de sua recusa.

§ 1º A ausência da assinatura do infrator não invalida a notificação, não desobrigando o infrator de cumprir as penalidades impostas.

§ 2º No caso do infrator ser analfabeto, incapaz na forma da lei ou se recusar a explicitar que tomou ciência da notificação, o fiscal indicará o fato no documento.

Art. 111. Não caberá notificação, devendo o infrator ser imediatamente autuado:

- I – quando a obra não for passível de regularização;
- II – quando o proprietário não cumprir as determinações e prazos fixados na notificação;
- III – quando for constatado perigo ou prejuízo iminente para a comunidade.

Seção II Dos Autos de Infração

Art. 112. O não atendimento da notificação ensejará a lavratura do auto de infração, com a correspondente aplicação da penalidade ao infrator prevista no Anexo 02, exceto nos casos previstos no artigo 111.

§ 1º O auto de infração será lavrado em 02 (duas) vias, assinado pelo autuado, sendo a 2ª via entregue ao mesmo.





§ 2º O auto de infração proveniente da fiscalização deverá ser lavrado em 02 (duas) vias, assinadas pelo notificado, sendo a 2ª via entregue ao proprietário ou possuidor.

§ 3º Quando o autuado não se encontrar no local da infração ou se recusar a assinar o respectivo auto, o fiscal anotará este fato, que poderá ser firmado por testemunhas, devendo ser a notificação encaminhada por correspondência apropriada com aviso de recebimento ou por edital;

§ 4º Expedido o auto de infração, este terá o prazo de até 30 (trinta) dias para ser cumprido, podendo ser prorrogado por igual período, a ser concedido pelo superior imediato, sem prejuízo do pagamento da multa.

Art. 113. O auto de infração deverá conter:

- I – número de identificação;
- II – dia, mês, ano e local em que foi lavrada;
- III – nome do infrator e endereço do local da infração;
- IV – dispositivo infringido;
- V – valor da multa;
- VI – nome, cargo e assinatura de quem a lavrou;
- VII – assinatura do infrator ou anotação de sua recusa.

§ 1º Quando sanáveis, as omissões ou incorreções do auto não determinarão sua nulidade desde que no processo constem elementos suficientes para caracterizar a infração e identificar o infrator, devolvendo-se o prazo para apresentação de defesa e/ou recurso.

§ 2º A assinatura do infrator não se constitui em formalidade essencial à validade do ato e sua existência não implica em confissão, assim como a recusa não agrava a pena.

§ 3º Os fiscais desta municipalidade, a quem tenha sido delegada essa atribuição, são autoridades para lavrar o auto de infração;

§ 4º A Junta de Impugnação Fiscal – JIF e Junta Administrativa Recursal – JARE, ambas da Secretaria Municipal responsável pela gestão do Código de Obras são as autoridades responsáveis por confirmar os autos de infração e multas.

Art.. Lavrado o auto de infração, a contar do seu recebimento, o infrator poderá protocolar defesa escrita no prazo de 20 (vinte) dias, findo o qual o processo administrativo será encaminhado à Junta de Impugnação Fiscal – JIF.

§ 1º Da decisão proferida pela JIF caberá recurso à JARE da Secretaria Municipal responsável pela gestão do Código de Obras, a quem competirá o seu julgamento em segunda e última instância no prazo de 20 (vinte) dias, contados do recebimento da notificação de recurso.

§ 2º As defesas e recursos suspendem a exigibilidade das multas contestadas.



§ 3º A defesa contra o embargo não suspende a ação fiscalizatória e não obsta a aplicação de outras multas previstas neste Código.

Seção III Das Penalidades

Art. 115. A inobservância de qualquer disposição deste Código constitui infração sujeita à aplicação das penalidades previstas na Tabela de Multas constante do seu Anexo 02.

Art. 116. A edificação concluída sem a obtenção de Habite-se enseja a intimação do infrator para, no prazo de 15 (quinze) dias, solicitar o documento ao órgão competente responsável pela gestão do Código de Obras, sob pena de lavratura da correspondente multa.

§ 1º O pedido de Habite-se suspende a ação fiscalizatória até a emissão desse documento ou o indeferimento do pedido, o que ocorrer primeiro.

§ 2º A multa será aplicada após o prazo previsto no *caput* deste artigo, sendo reaplicada a cada 90 (noventa) dias até a regularização da situação, limitado esse período a 01 (um) ano.

Art. 117 Para os efeitos deste Código considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, quando for o caso, o responsável técnico pela obra.

§ 1º A notificação será lavrada em 02 (duas) vias, assinadas pelo autuado, sendo a 2ª via entregue ao mesmo.

§ 2º Quando o autuado não se encontrar no local da infração ou se recusar a assinar o respectivo auto, o fiscal anotará este fato, que deverá ser firmado por testemunhas, devendo ser o auto de infração encaminhado por correspondência apropriada com aviso de recebimento ou por edital, na hipótese de recusa ou não localização do notificado;

Art. 118. Ao proprietário ou possuidor devem ser aplicadas multas nos valores indicados na Tabela de Multas - Anexo 02.

Art. 119. A reincidência da infração, referente à mesma obra e ao mesmo documento, gera a aplicação das penalidades com acréscimo de 20% (vinte por cento) a cada reincidência, até o limite de 02 (duas) vezes o valor da multa inicial, com exceção do § 2º do art. 116.

Parágrafo único. Para fins deste Código, considera-se reincidência a prática da mesma infração cometida pelo mesmo agente no período de até 2 (dois) anos.

TÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Av. Morobá, 20 | Bairro Morobá, Aracruz-ES | Cep 29192-733
Tel: (27) 3270-7013 | 3270-7014 | www.pma.es.gov.br | prefeito@aracruz.es.gov.br



Autenticar documento em <https://aracruz.prefeiturasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3200330038003500360038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Art. 120. Examinar-se-ão de acordo com a legislação vigente à época de seu requerimento, os processos administrativos protocolados, e em tramitação nos órgãos técnicos municipais.

Art. 121. Ficam revogados os artigos 334 a 509 – Título IV – Das Edificações da Lei n.º 3.143/2008.

Art. 122. Esta Lei entra em vigor após decorridos 90 (noventa) dias da data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Aracruz, 03 de julho de 2023.

LUIZ CARLOS COUTINHO
Prefeito Municipal



ANEXO 01 GLOSSÁRIO

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

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Abrigo: compartimento destinado à proteção de portões ou acessos.

Acréscimo: aumento da área de uma edificação quer no sentido vertical, quer no sentido horizontal, realizado após a conclusão da mesma.

Acessibilidade: possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privado, de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

Afastamento: distância entre a construção e as divisas do lote em que está localizada, podendo ser frontal, lateral ou de fundos;

Afastamento frontal mínimo: menor distância entre a edificação e o alinhamento.

Afastamento lateral e de fundo mínimo: menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos.

Alinhamento ou testada: linha divisória entre o lote e o logradouro público.

Área construída: a soma das áreas de projeção da edificação, cobertas ou não, de todos os pavimentos.

Área de iluminação e ventilação: área livre destinada a iluminação e ventilação, indispensável aos compartimentos.

Área de uso comum: área de edificação ou do terreno destinada a utilização coletiva dos ocupantes da mesma.

Área não edificante: área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar.

Área total edificada ou construída: soma das áreas de construção de uma edificação, medidas externamente.

Área útil: área realmente disponível para ocupação, medida entre os parâmetros internos das paredes que delimitam o compartimento.

Balanço: avanço, sem estrutura aparente, acima do pavimento de referência, de parte da fachada da edificação sobre os afastamentos.

Beiral: prolongamento do telhado que se sobressai das paredes externas da edificação.

Circulação de uso comum: área de circulação horizontal ou vertical que dá acesso às unidades e/ou edificações públicas ou privadas destinadas ao uso coletivo.

Claraboia: abertura no teto destinada a permitir a entrada de luz zenital ou a passagem de ventilação.

Cobertura: conjunto de elementos fixados na parte superior das edificações, cuja finalidade é a proteção contra as intempéries, podendo ser planas, inclinadas ou curvas e de vários tipos de materiais, como cerâmica, fibrocimento, metal, vidro, concreto, etc.

Compartimento: cada divisão de unidade habitacional ou ocupacional.

Condomínio horizontal: conjunto de um determinado número de unidades unifamiliares, constituídas por edificações térreas ou assobradadas.

Corredor: circulação interna de uma edificação, que serve de comunicação horizontal entre dois ou mais compartimentos.

Edificação de ocupação mista: edificação com mais de um uso.





Embargo: paralisação de uma construção ou atividade em decorrência de determinação administrativa e/ou judicial.

Escada: elemento de circulação vertical entre dois ou mais pisos de diferentes níveis, constituindo uma sucessão de, no mínimo, três degraus.

Escadaria: série de escadas separadas por descansos e desprovida de cobertura.

Fachada: face externa da edificação.

Fração ideal: fração expressa de forma decimal ou ordinária que representa a parte ideal do terreno e coisas de uso comum atribuída à unidade autônoma.

Gabarito: é o número de pavimentos da edificação.

Guarita: compartimento destinado ao uso da vigilância da edificação.

Habitação Coletiva: edificação usada para moradia de grupos sociais equivalentes à família, tais como asilos, pensionatos, conventos, etc.

Habitação Multifamiliar: edificação usada para moradia, com duas ou mais unidades residenciais autônomas.

Habite-se: documento expedido por órgão competente que comprova a conclusão da obra, autorizando seu uso ou ocupação.

Interdição: ato administrativo que impede o acesso a uma edificação.

Logradouro: parte da superfície da cidade destinada ao trânsito ou uso público, oficialmente reconhecido por uma designação própria; Rua, Avenida, etc.

Marquise: estrutura em balanço destinada exclusivamente à cobertura e proteção de pedestres, sem acesso/uso em sua parte superior.

Meio-fio: bloco de concreto que delimita o passeio da faixa de rolamento do logradouro.

Ornato: Adorno. Elemento com função decorativa.

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.

Patamar: piso situado entre dois lances sucessivos de uma escada ou rampa.

Pavimento: parte de uma edificação situada entre dois pisos sucessivos, ou entre o piso acabado e o nível superior de sua cobertura ou entre o piso acabado e o forro acima dele, se não houver outro piso acima.

Pé-direito: distância mínima vertical medida entre o piso acabado e o teto acabado de um compartimento.

Pilotis: espaço livre sob a edificação, resultante do emprego de pilares;

Poço de iluminação e ventilação: também chamado de fosso, trata-se do espaço livre dentro de uma edificação em toda a sua altura, desprovido de cobertura e que se destina a garantir a iluminação e a ventilação dos compartimentos voltados para o mesmo.

Reentrância de iluminação e ventilação: espaço aberto que fica recuado da divisa onde se situa, desprovida de cobertura em e que se destina a garantir a iluminação e a ventilação dos compartimentos voltados para a mesma.

Subsolo: pavimento situado abaixo nível do terreno, acessado por rampas, escadas e/ou elevadores.

Vistoria: diligência efetuada por funcionários credenciados pela Prefeitura para verificar as condições do andamento ou conclusão de uma edificação.

VRTE: Valor de Referência do Tesouro Estadual.





ANEXO 02

TABELAS DE MULTAS				
INFRAÇÃO	ESPECIFICAÇÃO	VALOR EM VRTE (*)	UNIDADE	BASE DE CÁLCULO
Execução de obra e/ou modificações sem licença	Edificação Nova	10	m ²	Área executada
	Reforma	5	m ²	Área executada
	Reconstrução	10	m ²	Área executada
	Demolição	5	m ²	Área demolida
	Muro de arrimo	40	m linear	Área executada
Falta de Alvará de construção	Implantação de canteiro de obras	400	valor fixo	Área executada
	Implantação de Estande de vendas em imóvel distinto	400	valor fixo	
	Avanço do tapume sobre parte da calçada	100	valor fixo	
	Ausência de tapume no local da obra ou serviço	100	valor fixo	
Falta de documento no local da obra ou serviço		60	valor fixo	
Demais infrações às disposições desta Lei, cujo valor não conste nesta tabela.		500	valor fixo	
Não execução da calçada		1000	valor fixo	
Descumprimento às disposições do decreto de calçada		150	valor fixo	
OBS.: (*) Estes valores seguem a atualização VRTE - Valor de Referência do Tesouro Estadual.				





ANEXO 03

TERMO DE COMPROMISSO PARA APROVAÇÃO DE PROJETO E EXECUÇÃO DE OBRA

“**Na condição de Autor do Projeto, DECLARO**, para todos os fins, que tenho pleno conhecimento de que o presente projeto relativo à construção, ampliação, reforma, reconstrução e/ou restauro da obra ou edificação está sendo aprovado APENAS em relação à legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo e aos parâmetros urbanísticos, estabelecidos na legislação vigente.

DECLARO, também, que o mesmo atende a todas as exigências das legislações municipais, estaduais, federais e normas técnicas brasileiras e **ASSUMO** toda a responsabilidade pela elaboração do projeto, inclusive quanto à segurança, normas relativas ao direito de vizinhança, incluindo os afastamentos das divisas, e demais responsabilidades decorrentes do não cumprimento às legislações vigentes.

DECLARO, para fins de obtenção do alvará, que o projeto hidrossanitário atende a todas as exigências das legislações municipais, estaduais, federais e normas técnicas brasileiras e que sua execução deverá atender às especificações do projeto mencionado acima.

Na condição de Responsável Técnico pela execução da obra, DECLARO, para todos os fins, que tenho pleno conhecimento de que a respectiva obra relativa à construção, ampliação, reforma, reconstrução e/ou restauro da edificação será executada de acordo com o projeto aprovado.

DECLARO, também, que o mesmo atende a todas as exigências das legislações municipais, estaduais, federais e normas técnicas brasileiras e, em especial, às normas referentes à acessibilidade e **ASSUMO** toda a responsabilidade pela execução da obra, inclusive quanto à segurança, quanto às normas relativas ao direito de vizinhança, o que inclui os afastamentos das divisas, assim como as demais responsabilidades decorrentes do não cumprimento das legislações vigentes.

DECLARAMOS estar cientes de que as responsabilidades poderão ser cumuladas na esfera civil, penal e administrativa, decorrentes de eventuais prejuízos a terceiros e, ainda, estar cientes de todas as sanções previstas na legislação federal, estadual e municipal, entre outras.



TERMO DE COMPROMISSO QUANTO AO ATENDIMENTO ÀS EXIGÊNCIAS DO CORPO DE BOMBEIROS

DECLARO, para fins de obtenção da aprovação e do alvará, que estamos cientes quanto a necessidade de promover a aprovação do projeto de prevenção de incêndio junto ao corpo de bombeiros, quando necessário, e que sua execução deverá atender às especificações do projeto supracitado. E estar ciente que a expedição do Alvará de Habite-se por parte do município só ocorrerá após a apresentação do Habite-se expedido pela corporação acima mencionada.

TERMO DE COMPROMISSO QUANTO AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS ESTABELECIDAS PELO ÓRGÃO AMBIENTAL COMPETENTE

DECLARO, para fins de obtenção do alvará, que estamos cientes da necessidade de licenciamento ambiental pelo órgão competente. E estar ciente que a aprovação por parte do município só ocorrerá após a apresentação da licença expedida pelo órgão ambiental municipal, estadual ou federal.

TERMO DE RESPONSABILIDADE QUANTO AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS ESTABELECIDAS PELO ÓRGÃO DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO COMPETENTE

DECLARO, para fins de obtenção do alvará, que existe a necessidade de parecer do órgão de proteção competente para as construções integrantes do patrimônio histórico municipal, estadual ou federal e que a execução da obra deverá atender às normas próprias estabelecidas pelo órgão de proteção competente.

