

LEI COMPLEMENTAR N.º 2617, DE 23 DE JUNHO DE 2006.

Dispõe sobre o novo Código de Obras e Edificações do Município de Linhares, e dá outras providências.

TÍTULO I
Das Disposições Administrativas

CAPÍTULO I
Das Disposições Preliminares e dos Objetivos

Art. 1º O novo Código de Obras e Edificações do Município de Linhares estabelece as normas e procedimentos administrativos para a elaboração, aprovação e controle das obras e edificações no Município de Linhares, em conformidade com o artigo 159, inciso I, “d”, da Lei Complementar nº.2454, de 07 de janeiro de 2005.

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

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

Art. 3º Este Código tem por objetivos:

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

CAPÍTULO II
Da Responsabilidade Técnica

SEÇÃO I
Do Profissional

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I - comunicar ao órgão competente no Município as ocorrências que comprometam a segurança dos operários e de terceiros, a estabilidade da edificação, a correta execução de componentes construtivos e as que apresentem situação de risco iminente ou impliquem dano ao patrimônio público ou particular, bem como adotar providências para saná-las;

II - adotar medidas de segurança para resguardar a integridade das redes de infra-estrutura urbana e das propriedades públicas e privadas;

III - zelar, no âmbito de suas atribuições, pela observância das disposições desta Lei Complementar e da legislação de uso e ocupação do solo.

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

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

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

SEÇÃO II

Do Proprietário

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

Art. 14. São deveres do proprietário:

I - providenciar para que as obras só ocorram sob a responsabilidade de profissional habilitado e após licenciadas pelo órgão competente, respeitadas as determinações desta Lei Complementar;

II - oferecer apoio aos atos necessários às vistorias e fiscalização das obras e apresentar documentação de ordem técnica referente ao projeto, sempre que solicitado;

III - executar revestimento em todas as faces de paredes e muros situados nos limites de lotes voltados para áreas públicas e lotes vizinhos, com o padrão de acabamento similar aos dos demais muros e paredes de sua propriedade.

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

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

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

SEÇÃO III

Da Prefeitura Municipal

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

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

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

I - registrar as etapas vistoriadas no decorrer de obras e serviços licenciados;

II - verificar se a execução da obra está sendo desenvolvida de acordo com o projeto aprovado ou visado;

III - solicitar perícia técnica caso seja constatada, em obras de engenharia e arquitetura ou em edificações, situações de risco iminente ou necessidade de prevenção de sinistros;

IV - requisitar à Prefeitura material e equipamentos necessários ao perfeito exercício de suas funções;

V - requisitar apoio policial, quando necessário.

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

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

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

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

CAPÍTULO III

Do Projeto, do Licenciamento e do Certificado de Conclusão

Art. 25. Os projetos relativos à execução de qualquer obra deverão ser apresentados em meio digital a critério da Prefeitura e no mínimo 02 (duas) vias impressas, em papel sulfite ou de qualidade superior, com aprovação pelo SAAE e corpo de bombeiros, quando necessário.

Art. 26. Os projetos deverão conter:

I - plantas cotadas dos pavimentos a construir, reconstruir, modificar ou acrescer, indicando: o uso de cada compartimento, suas dimensões e áreas; as dimensões de portas e janelas;

II - as penas de canetas e pranchas devem ser usadas de acordo com as normas da ABNT;

III - planta baixa definindo portão de entrada, muro, calçada e entrada de garagem;

IV - elevação das fachadas para logradouros;

V - cortes transversais e longitudinais, devidamente cotados, em que constem principalmente os pés direitos, a cota de soleira e os elementos importantes da obra;

VI - planta de situação e locação, indicando:

- a) posição da obra em relação ao terreno;
- b) numeração dos lotes vizinhos se houver;
- c) número do lote e quadra;

- d) nome do logradouro se houver;
- e) orientação magnética ou geográfica;
- f) calçadas;
- g) coeficiente de aproveitamento.

VII - planta de cobertura completa, devidamente cota.

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

- I - itens a, c, d, e: escalas de 1/50, 1/75, ou 1/100;
- II - itens f: escalas 1/500, 1/750 ou 1/1000;
- III - item g: escala 1/100 e 1/200;
- IV - detalhes : escala de 1/20.

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

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

- I. itens I, III, IV e V: escalas 1/50, 1/75 ou 1/100;**
- II. itens VI: escalas 1/500, 1/750 ou 1/1000;**
- III. item VII: escalas 1/100 ou 1/200;**
- IV. detalhes: escala 1/20.**

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

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

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

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

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

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

Art. 32. Todas as obras de construção, ampliação, modificação ou reforma a serem executadas no Município, terão seus projetos precedidos dos seguintes atos administrativos:

- I - visto;
- II - aprovação;
- III - licenciamento.

§ 1º A solicitação de aprovação de projeto poderá ser requerida concomitantemente ao licenciamento, atendido o inciso I do Artigo 32 desta Lei.

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

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

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

Art. 33. São dispensadas da apresentação de visto, projeto e de licenciamento as seguintes obras localizadas dentro dos limites do lote:

- I - muro com altura até 2,50m, exceto de arrimo;
- II - guarita constituída por uma única edificação com área máxima de construção de seis metros quadrados;
- III - guarita constituída por duas edificações, interligadas ou não por cobertura, com área máxima de quatro metros quadrados;
- IV - abrigo para animais domésticos com área máxima de construção de seis metros quadrados;
- V - canteiro de obras que não ocupe área pública;
- VI - obra de urbanização no interior de lotes, respeitados os parâmetros de uso e ocupação do solo;
- VII - pintura e revestimentos internos e externos;
- VIII - substituição de elementos decorativos e esquadrias;
- IX - grades de proteção;
- X - substituição de telhas e elementos de suporte de cobertura;

XI - reparos e substituição em instalações prediais;
XII - reparos em passeios e calçadas;
XIII - impermeabilização de terraços e piscinas;
XIV - construção de calçadas no interior dos lotes, desde que não reduza a taxa de impermeabilização.

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

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

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

§ 3º Todas as obras que estejam localizadas em fachadas e na testadas dos lotes dependerão de autorização prévia do município.

§ 4º A dispensa de apresentação de visto, projeto e licenciamento não desobriga do cumprimento da legislação aplicável e das normas técnicas brasileiras.

Art. 34. Nas construções existentes que estiverem em desacordo com os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo serão permitidas obras de ampliação e reforma, desde que adequados à legislação vigente.

Art. 35. O visto e a aprovação do projeto não implica o reconhecimento da propriedade do imóvel, nem a regularidade da ocupação.

Art. 36. O projeto de arquitetura aprovado, o licenciamento e os certificados de conclusão podem ser, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade concedente:

I - revogados, atendendo o relevante interesse público, com base na legislação vigente, ouvidos os órgãos técnicos competentes;
II - cassados, em caso de desvirtuamento da finalidade do documento concedido;

III - anulados, em caso de comprovação de ilegalidade ou irregularidade na documentação apresentada ou expedida.

SEÇÃO I

Do Visto e da Aprovação do Projeto

Art. 37. O projeto de arquitetura será inicialmente visado para a verificação dos parâmetros técnicos e atendidas as exigências técnicas e legais estará apto a prosseguir nas demais fases subseqüentes.

Art. 38. Será firmada pelo proprietário e pelo autor do projeto, em modelo padrão fornecido pela Prefeitura, declaração conjunta assegurando que as disposições referentes a dimensões, iluminação, ventilação, conforto, segurança e salubridade são de responsabilidade do autor do projeto e de conhecimento do proprietário.

Art. 38. Será firmada pelo proprietário e pelo autor do projeto declaração conjunta assegurando que as disposições referentes à iluminação, ventilação, conforto, segurança e salubridade são de responsabilidade do autor do projeto e de conhecimento do proprietário.

Parágrafo único. Quando em regularização de obra existente, além dos requisitos constantes no caput, deverá a declaração conjunta assegurar que as disposições referentes a dimensões são de responsabilidade do autor do projeto e de conhecimento do proprietário.

Art. 39. Os projetos elaborados pelas Secretarias do Município, responsáveis pelas atividades de saúde, educação e segurança, assumirão inteira responsabilidade pelo fiel cumprimento da legislação pertinente.

Parágrafo único. Quando os projetos de que trata o caput deste Artigo forem elaborados por particulares, o visto será concedido após análise do projeto pela Secretaria do Município competente, respeitada a legislação pertinente.

Art. 40. O interessado poderá efetuar consulta prévia à Prefeitura sobre a construção que pretende edificar.

Parágrafo único. A resposta à consulta prévia será fornecida no prazo de trinta dias.

Art. 41. Todos os elementos que compõem os projetos de arquitetura e de engenharia serão assinados pelo proprietário e pelo profissional habilitado e acompanhados da anotação de responsabilidade técnica – ART, relativa ao projeto, registrada no CREA da região.

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

Art. 42. Os projetos de fundação, de cálculo estrutural, de instalações prediais e outros complementares ao projeto arquitetônico, necessário à edificação, serão elaborados com base na legislação dos órgãos específicos e, caso inexistente, de acordo com as normas técnicas brasileiras.

Art. 43. Cabe à Prefeitura Municipal indicar as áreas dos projetos arquitetônicos submetidos ao visto e aprovação, de acordo com os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

Art. 44. Para fins de cálculo da taxa máxima de construção ou do coeficiente de aproveitamento permitido para a edificação em legislação específica, não serão considerados as seguintes obras e elementos construtivos:

- I - escadas, quando exclusivamente de emergência;
- I - circulações de uso comum vertical e horizontal;
- II - garagens em subsolos ou outros pavimentos, exceto em edifícios garagem;
- II – garagens e estacionamentos;
- III - varandas decorrentes de concessão de direito real de uso;
- III – varandas com área de até dez metros quadrados;
- IV - galerias;
- V - marquises;
- VI - guaritas;
- VII - compartimentos destinados a abrigar central de ar condicionado, subestações, grupos geradores, bombas, casas de máquinas e demais instalações técnicas da edificação que façam parte da área comum;
- VIII - piscinas descobertas;
- IX - quadras de esportes descobertas;
- X - áreas de serviços descobertas;
- XI - caixas d'água elevadas ou enterradas, exceto castelos d'água;
- XII - molduras, elementos decorativos e jardineiras, com avanço máximo de 0,40cm (quarenta centímetros) além dos limites das fachadas;
- XIII – baixes com largura máxima correspondente a um metro, desde que projetados exclusivamente para proteção solar;
- XIII – brises com largura máxima correspondente a um metro, desde que projetados exclusivamente para proteção solar;
- XIV - subsolos destinados a depósitos.

Art. 45. Para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento serão considerados:

Art. 45. Para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento não serão considerados:

- I - os poços de elevadores;
- II - os poços de iluminação e ventilação;
- III - os poços técnicos;
- IV - os beirais de cobertura, com largura máxima de um metro e cinquenta centímetros;
- V - as pérgulas.

Art. 46. A numeração predial dos lotes será fornecida pela Prefeitura Municipal e obedecerá ao projeto urbanístico.

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

Art. 47. Após análise dos elementos fornecidos e estando de acordo com as legislações pertinentes, a Prefeitura aprovará o projeto apresentado.

Art. 48. Caso o projeto não seja licenciado no período de 12 (doze meses), a aprovação perderá a validade e o processo será arquivado, após constatação pela fiscalização de obras de que nenhuma edificação se fez no local.

Art. 48. Caso o projeto não seja licenciado no período de 12 (doze meses), a aprovação perderá a validade e o processo será arquivado, após constatação pela fiscalização de obras de que nenhuma edificação se fez no local e desde que não haja modificação na legislação pertinente.

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

SEÇÃO II

Do Licenciamento

Art. 49. Toda e qualquer obra, demolição, serviço ou instalação no Município de Linhares só poderá ter início após a obtenção do licenciamento.

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

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

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

Art. 50. O alvará de construção será válido pelo prazo de dois anos, findo o qual perderá sua validade, caso a construção não tenha sido iniciada.

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

Art. 51. Após a caducidade do licenciamento, caso haja interesse em se iniciar as obras, deverá ser requerido e pago novo licenciamento, desde que ainda válido o projeto aprovado.

Art. 52. Caso a edificação não seja concluída no prazo fixado no Alvará de Construção, deverá ser requerida a prorrogação de prazo.

Art. 52. Caso a edificação não seja concluída no prazo de dois anos, que deverá expressamente constar no Alvará de Construção, deverá ser requerida a prorrogação de prazo dentro do período de validade do ato administrativo.

Art. 53. O licenciamento de que trata o § 2º do art. 52 prescreve em dois anos, contados a partir da aprovação ou do visto do projeto.

Art. 53. O licenciamento de que trata o § 1º do art. 49 prescreve em dois anos, contados a partir da data de sua expedição.

Art. 54. O licenciamento de que trata o § 3º, do art. 52, prescreve em um ano a contar da data de sua expedição.

Art 54. O licenciamento de que trata o § 3º do art 49 prescreve em um ano a contar da data de sua expedição.

SEÇÃO III

Do Certificado de Conclusão de Obra

Art. 55. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo certificado de conclusão de obra.

Art. 56. O certificado de conclusão de obra será expedido na seguinte forma:

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

Art. 57. A carta de habite-se parcial é concedida para a etapa concluída da edificação em condições de utilização e funcionamento independentes, exceto nos casos de habitações coletivas.

Art. 58. A carta de habite-se em separado é concedida para cada uma das edificações de um conjunto arquitetônico, desde que constituam unidades autônomas, de funcionamento independente e estejam em condições de serem utilizadas separadamente.

Art. 59. São aceitas divergências de até cinco por cento nas medidas lineares horizontais e verticais entre o projeto visado e aprovado e a obra construída, desde que:

- I - A edificação não extrapole os limites do lote;
- II - A área da edificação constante do alvará de construção não seja alterada.

Art. 60. Por ocasião da vistoria, caso seja constatado que a edificação foi construída, ampliada, reconstruída ou reformada em desacordo com o projeto aprovado, o responsável técnico será notificado e obrigado a regularizar o projeto dentro dos padrões desta Lei Complementar e, em caso negativo, deverá demoli-la.

TÍTULO II **Das Edificações**

CAPÍTULO I **Da Execução da Obra**

Art. 61. Com a finalidade de comprovar o licenciamento junto à fiscalização, o alvará de construção será mantido no local da obra, juntamente com o projeto devidamente aprovado pela Prefeitura.

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

SEÇÃO I

Do Preparo do Terreno

Art. 62. Na execução de escavações, aterros ou outras medidas destinadas à preparação do terreno para a execução da obra, será obrigatório o seguinte:

I-verificar a existência de redes de infra-estrutura ou quaisquer outros elementos que possam ser comprometidos pelos trabalhos.

II - evitar que as terras ou outros materiais alcancem o passeio e o leito dos logradouros ou as redes de infra-estrutura;

III - destinar os materiais escavados a locais previamente determinados pela Prefeitura, sem causar prejuízos a terceiros, e evitando que se espalhe nas vias durante o transporte;

IV - adotar as providências que se façam necessárias para a estabilidade das edificações limítrofes;

V - não obstruir córregos e canalizações nem deixar água estagnada nos terrenos vizinhos.

Art. 63. Os proprietários dos terrenos ficam obrigados à fixação, estabilização ou sustentação das respectivas terras, por meio de obras e medidas de precaução contra erosões, desmoronamentos ou carregamento de materiais para propriedades vizinhas, logradouros ou redes de infra-estrutura.

Art. 64. O proprietário ou o responsável técnico deverá adotar as medidas necessárias para garantir a segurança dos operários, da comunidade e das propriedades vizinhas, e ainda obedecer ao seguinte:

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

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

SEÇÃO II

Dos Tapumes e Andaimos

Art. 65. Todas as obras deverão ser cercadas com tapumes de proteção com o objetivo de evitar danos a terceiros e a áreas adjacentes, bem como de controlar o seu impacto na vizinhança.

Art. 66. A instalação de tapumes deverá observar o seguinte:

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

Art. 67. Nas obras de edifícios com três ou mais pavimentos será obrigatória a colocação de andaimes e telas de proteção durante a execução da estrutura, alvenaria, pintura e revestimento externo, devendo satisfazer as seguintes condições:

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

SEÇÃO III

Do Canteiro de Obras

Art. 68. O canteiro de obras, suas instalações e seus equipamentos respeitarão o direito de vizinhança e obedecerão ao disposto nesta Lei Complementar, nas normas da ABNT e na legislação sobre segurança.

Art. 69. O canteiro de obras pode ser instalado:

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

Art. 70. A autorização para canteiro de obras em área pública será expedida pela Prefeitura, observados o interesse público e a legislação vigente.

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

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

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

Art. 71. As instalações do canteiro de obras serão removidas ao término das construções ou com o cancelamento da autorização, no caso de instalação em área pública.

Art. 72. As instalações e equipamentos do canteiro de obras não poderão:

I - prejudicar as condições de iluminação pública, de visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e de outras instalações de interesse público;

II - impedir ou prejudicar a circulação de pedestres e de veículos;

III - danificar a arborização.

Art. 73. A área pública e qualquer elemento nela existente serão integralmente recuperados e entregues ao uso comum em perfeitas condições, após a remoção do canteiro de obras.

SEÇÃO IV

Dos Materiais de Construção

Art. 74. Os materiais de construção, seu emprego, dimensionamento e técnica de utilização deverão satisfazer as especificações e normas oficiais da ABNT.

Art. 75. No caso de novos materiais e tecnologias, a Prefeitura poderá exigir análises e ensaios comprobatórios de sua adequação, a serem realizados em laboratórios de comprovada idoneidade técnica.

CAPÍTULO II

Dos Aspectos Gerais da Edificação

Art. 76. A edificação em qualquer lote da área urbana deverá obedecer às condições previstas nesta Lei Complementar, no Plano Diretor, na Lei de Parcelamento do Solo e na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 77. As edificações serão obrigatoriamente numeradas conforme designação da Prefeitura Municipal.

SEÇÃO I

Da Estrutura, Paredes, Pisos e Tetos

Art. 78. Os elementos estruturais, paredes, pisos e tetos das edificações devem garantir:

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

SEÇÃO II

Da Classificação dos Compartimentos

Art. 79. Os compartimentos das edificações, conforme a sua destinação assim se classificam:

- I - de permanência prolongada;
- II - de permanência transitória;
- III - especiais;
- IV - sem permanência.

Art. 80. Consideram-se de permanência prolongada os compartimentos destinados a pelo menos uma das seguintes funções ou atividades:

- I - dormir ou repousar;
- II - estar ou lazer;
- III - trabalhar, ensinar ou estudar;
- IV - preparo ou consumo de alimentos;
- IV - consumo de alimentos;**
- V - tratamento ou recuperação;
- VI - reunir ou recrear;
- VII - lavagem de roupas e serviços de limpeza.

Art. 81. Consideram-se de permanência transitória os compartimentos destinados a pelo menos uma das seguintes funções ou atividades:

- I - circulação e acesso de pessoas;
- II - higiene pessoal;
- III - depósito para guarda de materiais, utensílios ou peças sem a possibilidade de qualquer atividade no local;
- IV - troca e guarda de roupas;
- V – preparo de alimentos.

Parágrafo único. O compartimento que comportar uma das funções ou atividades mencionadas no artigo 83 será classificado como de permanência prolongada.

Parágrafo único. O compartimento que comportar uma das funções ou atividades mencionadas no artigo 80 será classificado como de permanência prolongada.

Art. 82. Consideram-se especiais os compartimentos que apresentam características e condições adequadas à sua destinação específica e distinta das funções ou atividades relacionadas nos artigos 83 e 84, embora possam comportar estas.

Art. 82. Consideram-se especiais os compartimentos que apresentam características e condições adequadas à sua destinação específica e distinta das funções ou atividades relacionadas nos artigos 80 e 81, embora possam comportar estas.

Parágrafo único. São especiais os compartimentos com destinações similares aos seguintes:

- I - auditórios, anfiteatros, teatros, salas de espetáculos, cinemas;
- II - museus e galerias de arte;
- III - estúdios de gravação, rádio e televisão;
- IV - laboratórios fotográficos, cinematográficos e de som;
- V - centros cirúrgicos e salas de raios X;
- VI - salas para computadores, transformadores e telefonia;
- VII - locais para duchas e saunas;
- VIII - garagens.

Art. 83. Considera-se sem permanência os compartimentos que não permitem permanência humana ou habitabilidade, desde que caracterizados no projeto.

Parágrafo único. Compartimentos para outras destinações ou denominações não indicadas nos artigos precedentes desta seção, ou que apresentem peculiaridades especiais, serão classificados com base nos critérios fixados nos referidos artigos, tendo em vista as exigências de higiene, salubridade e conforto correspondente à função ou atividade.

Art. 84. Os compartimentos ou ambientes obedecerão a parâmetros mínimos de:

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

Parágrafo único. Os parâmetros mínimos de dimensionamento dos compartimentos ou ambientes encontram-se estabelecidos nos Anexos I, II e III.

SEÇÃO III

Da Insolação, da Iluminação e da Ventilação dos Compartimentos

Art. 85. Para receber insolação, iluminação e ventilação, todo compartimento deverá dispor de abertura.

Art. 86. Serão consideradas suficientes para insolação, ventilação e iluminação dos compartimentos em geral, as aberturas voltadas para os afastamentos previstos na Lei de Ocupação e Uso do Solo.

Art. 87. Nos edifícios em que se optar pela construção de vãos de iluminação e ventilação, deve-se obedecer, no mínimo, os valores contidos abaixo :

Tabela de valores para poços de iluminação e de ventilação.

Denominação	Número de Pavimentos			
	1 a 2	3 a 4	5 a 6	7 a 8
Área do poço de iluminação e ventilação	4,50 m ²	9,00 m ²	12,00 m ²	18,00 m ²

Largura mínima	1,50 m	3,00 m	3,00 m	4,00 m
Área do poço de ventilação	2,25 m ²	2,25 m ²	4,00 m ²	6,00 m ²
Largura mínima	1,50 m	1,50 m	1,50 m	2,00 m

§ 1º Considera-se poço de iluminação e/ou de ventilação quando houver abertura de compartimentos de permanência prolongada.

§ 2º Considera-se poço de ventilação quando houver abertura de compartimentos de permanência transitória.

§ 3º Para os casos de compartimentos especiais deve se seguir as normas técnicas oficiais, observando-se, no mínimo, as determinações desse artigo.

SEÇÃO IV

Da Ventilação Indireta ou Especial

Art. 88. Banheiros e lavabos poderão ser dotados de ventilação e/ou iluminação indiretas desde que as aberturas estejam voltadas apenas para áreas de serviço ou varandas.

Parágrafo Único. Para os lavabos será permitida ventilação especial obtida por renovação ou condicionamento de ar, mediante equipamento mecânico.

Art. 89. Deverá ser assegurada a ventilação, por meio de aberturas próximas ao piso e ao teto, compartimentos providos de aquecedores a gás ou similar.

Art. 90. Poderão ter iluminação e/ou ventilação indireta, a partir de ambientes contíguos, os seguintes compartimentos:

- I - vestibulos, átrios, *closet*,
- II - pequenos depósitos e despensas, com área construída máxima de 4,00 m² (quatro metros quadrados);
- III – corredores ou áreas internas de circulação com extensão de até 10,00 m (dez metros).

Art. 91. Aos compartimentos sem permanência será facultado disporem apenas de ventilação, que poderá ser assegurada pela abertura de comunicação com outro compartimento de permanência prolongada ou transitória.

Art. 92. Os compartimentos especiais deverão apresentar, conforme a função ou atividade neles exercidas, condições adequadas de iluminação e ventilação por meios especiais, bem como controle satisfatório de temperatura e de umidade do ar, segundo as normas técnicas oficiais.

Parágrafo único. A mesma solução pode ser estendida a outros compartimentos de permanência prolongada que, integrando conjunto que justifique o tratamento excepcional, tenham comprovadamente asseguradas condições de higiene, conforto e salubridade.

SEÇÃO V

Da Relação Piso-Aberturas

Art. 93. As aberturas para iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada e dos de permanência transitória apresentarão as seguintes condições mínimas:

I - área correspondente a 1/6 (um sexto) da área do piso do compartimento de permanência prolongada e a 1/8 (um oitavo) da área do piso do compartimento de permanência transitória;

II - em qualquer caso, a soma das áreas das aberturas não poderá ser inferior a 0,80 m² (oitenta decímetros quadrados) e a 0,40 m² (quarenta decímetros quadrados), para compartimentos de permanência, respectivamente, prolongada e transitória;

III - no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área exigida para a abertura será para garantir ventilação.

Art. 94. A profundidade máxima admitida como iluminada naturalmente para os compartimentos de permanência prolongada corresponde a 3 (três) vezes a altura do ponto mais alto do vão de iluminação do compartimento.

Parágrafo único. Na hipótese da iluminação natural se dar através de varandas ou áreas cobertas, a profundidade máxima admitida será calculada a partir do ponto mais alto do vão de iluminação da varanda ou da área coberta.

Art. 95. Não poderá haver aberturas para iluminação e ventilação em paredes levantadas sobre a divisa terreno ou a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de distância da mesma, salvo no caso de testada de lote.

Parágrafo único. É facultado a subdivisão de compartimentos em ambientes, desde que cada um destes ofereça, proporcionalmente, condições mínimas de iluminação, ventilação e dimensionamento.

SEÇÃO VI
Dos Corredores e Galerias

Art. 96. os corredores serão dimensionados de acordo com as seguintes classificações:

- I – de uso privativo;
- II – de uso comum;
- III – de uso coletivo.

Art. 97. de acordo com a classificação do artigo anterior as larguras mínimas para corredores serão:

- I – 0,90 metros para uso privativo;
- II – 1,50 metros para uso comum e coletivo.

II - 1,10 metros para uso comum e coletivo.

Art. 98. Os corredores que servem as salas de aulas das edificações destinadas a abrigar atividades de educação deverão apresentar largura mínima de 1,50 e acréscimo de 0,20 m para cada sala.

Art. 99. Os corredores das edificações destinados a abrigar locais de reunião deverão atender as seguintes disposições:

I – quando o escoamento do público se fizer através de corredores ou galerias, estes possuirão uma largura constante até o alinhamento do logradouro, igual a soma da largura das portas que para eles se abrirem;

II – as circulações, em mesmo nível, dos locais de reunião de até 500m², terão largura mínima de 2,50 m;

III – ultrapassada a área de 500m², haverá um acréscimo de 0,05m na largura da circulação, por m² excedente.

Art.100. As galerias comerciais e de serviço, deverão ter largura útil correspondente a 1/12 do seu comprimento, desde que observadas as seguintes dimensões mínimas:

I - galerias destinadas as salas, escritórios e atividades similares:

a) largura mínima de 1,50m quando apresentarem compartimento somente de um lado;

b) largura mínima de 2,00m quando apresentarem compartimento nos dois lado;

II – galerias destinadas a lojas e locais de vendas:

a) largura mínima de 2,00m quando apresentarem compartimento somente de um lado;

b) largura mínima de 3,00m quando apresentarem compartimento nos dois lado;

SEÇÃO VII

Dos Acessos e Circulações

Art. 101. Em toda edificação de uso público e coletivo, serão garantidas condições de acesso físico, livre de barreiras arquitetônicas, inclusive a pessoas com dificuldade de locomoção.

Art. 102. Serão garantidas condições de utilização e de acesso físico, inclusive a pessoas com dificuldade de locomoção permanente ou temporária, aos serviços oferecidos, pelo menos, nos seguintes tipos de edificações:

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

Parágrafo único. Em habitações coletivas servidas por elevadores, será garantida a acessibilidade às áreas comuns.

Art. 103. Os acessos e as circulações horizontais e verticais serão dimensionados de acordo com os parâmetros mínimos estabelecidos na regulamentação desta Lei.

Art. 104. Os sanitários destinados ao uso de pessoas com dificuldade de locomoção serão devidamente sinalizados e posicionados em locais de fácil acesso,

próximos à circulação principal.

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

Art. 105. Nos cinemas, auditórios, casas de espetáculos, teatros, estádios, ginásios e demais edificações destinadas a locais de reunião serão previstos espaços para espectadores em cadeiras de rodas, em locais dispersos, próximos aos corredores, com dimensões de um metro e vinte centímetros por um metro e cinquenta centímetros, na proporção de um por cento da lotação do estabelecimento.

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

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

Art. 106. Nos estabelecimentos de hospedagem com mais de vinte dormitórios serão previstos dormitórios adaptados para pessoas com dificuldade de locomoção, nos termos das normas técnicas brasileiras, na proporção mínima de dois por cento do total, assegurado, pelo menos, um dormitório.

Art. 107. Os estabelecimentos de ensino proporcionarão condições de acesso e utilização para pessoas com dificuldade de locomoção aos ambientes ou compartimentos de uso coletivo, inclusive sala de aula e sanitário, que podem estar localizados em um único pavimento.

Art. 108. As vagas em estacionamentos e garagens e os locais para embarque e desembarque destinados a veículos de pessoas com dificuldade de locomoção estarão próximas aos acessos das edificações e aos vestibulos de circulação vertical, garantido o menor trajeto possível, livre de barreiras ou obstáculos.

SEÇÃO VIII

Das Escadas, Rampas e Elevadores

Art. 109. As escadas terão largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros) e oferecerão passagem com altura mínima nunca inferior a 1,90 m (um metro e noventa centímetros), salvo o disposto nos parágrafos seguintes.

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

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

I – ter largura mínima de 1,10 m (um metro e dez centímetros) e não inferior às portas e corredores a que se refere o artigo anterior;

II – ter um patamar intermediário, de pelo menos 1,00 m (um metro) de profundidade quando o desnível vencido for maior do que 3,50 m de altura;

III – ser de material incombustível, quando atender a mais de dois pavimentos;

IV – dispor, nos edifícios com quatro ou mais pavimentos:

a) de saguão ou patamar independente do “hall” de distribuição, a partir do quarto pavimento;

b) de iluminação natural ou de sistema de emergência para alimentação da iluminação artificial.

V – dispor de porta corta-fogo entre a caixa de escada e seu saguão e o “hall” de distribuição, a partir do sexto pavimento;

VI – dispor, nos edifícios com nove ou mais pavimentos:

a) de uma antecâmara entre o saguão da escada e o “hall” de distribuição, isolada por duas portas corta-fogo;

b) ser a antecâmara ventilada por um poço de ventilação natural aberto ao pavimento térreo e na cobertura;

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

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

§ 3º A existência de elevador em uma edificação não dispensa a construção de escada.

Art. 110. No caso de emprego de rampas, em substituição às escadas da edificação, aplicam-se as mesmas exigências relativas ao dimensionamento e resistência fixadas para as escadas.

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

Art. 111. Será obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador nas edificações de mais de dois pavimentos que apresentarem, entre o piso de qualquer pavimento e o nível da via pública, no ponto de acesso ao edifício, uma distância

vertical superior a 11 metros e de no mínimo 2 elevadores, no caso dessa distância ser superior a 24 metros.

Art. 111. Será obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador nas edificações que apresentarem, entre o piso de qualquer pavimento e o nível da via pública, no ponto de acesso ao edifício, uma distância vertical superior a 11 metros e de no mínimo 2 elevadores, no caso dessa distância ser superior a 24 metros.

§ 1º A referência de nível para as distâncias verticais mencionada poderá ser a da soleira de entrada do edifício e não a via pública, no caso de edificações que fiquem suficientemente recuadas do alinhamento, para permitir que seja vencida essa diferença de cotas, através de rampa com inclinação não superior a 12%.

§ 2º Para efeito de cálculos das distâncias verticais, será considerada a espessura das lajes com 0,15 metros no mínimo.

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

Art. 112. Os espaços de acessos ou circulação, fronteiros as portas dos elevadores deverão ter dimensão não inferior a 1,50 metros, medida perpendicularmente as portas dos elevadores.

Parágrafo único. Quando a edificação necessariamente tiver mais de um elevador, as áreas de acessos de cada par de elevadores devem estar interligadas em todos os pisos.

SEÇÃO IX

Das Obras Complementares

Art. 113. As obras complementares das edificações serão executadas de acordo com as normas técnicas brasileiras e com a legislação pertinente, sem prejuízo do disposto nesta Lei.

Art. 114. As obras complementares das edificações consistem em:

I - guaritas e bilheterias;

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

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

Art. 115. As obras complementares podem ocupar as faixas de afastamentos mínimos obrigatórios do lote, observadas à legislação de uso e ocupação do solo e as condições estabelecidas nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO III

Dos Aspectos Específicos da Edificação

Art. 116. As edificações destinadas ao uso residencial, comercial, institucional ou industrial deverão observar as exigências específicas complementares contidas neste Capítulo, sem prejuízo ao atendimento às demais disposições desta Lei Complementar.

SEÇÃO I

Do Uso Residencial

Art. 117. A habitação unifamiliar ou coletiva contará com no mínimo compartimentos ou ambientes para estar, dormir, preparo de alimentos, higiene pessoal e serviços de lavagem e limpeza.

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

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

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

Art. 118. Os compartimentos ou ambientes para serviços de lavagem e limpeza cobertos e descobertos serão indevassáveis em relação ao logradouro público e lote vizinho.

Parágrafo único. Quando descobertos, os compartimentos ou ambientes de que trata este artigo poderão localizar-se nos afastamentos mínimos obrigatórios.

Art. 119. Fica facultada a existência de um único acesso para utilização como entrada social e de serviço em unidade domiciliar de habitação coletiva com até cinco compartimentos ou ambientes de permanência prolongada.

Art. 120. Fica facultada a existência de dormitório e banheiro de empregado em unidade domiciliar de habitação coletiva.

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

Art. 121. Será obrigatória a existência de dependência para funcionários composta de compartimentos para estar e higiene pessoal em áreas comuns de habitação coletiva com mais de vinte unidades domiciliares.

Art. 122. Será obrigatória a existência de, pelo menos, uma rampa para pessoas com dificuldade de locomoção, quando houver desnível entre o acesso e o entorno da edificação destinada à habitação coletiva.

SEÇÃO II

Das Edificações de Uso Comercial de Bens e de Serviços

Art. 123. Será obrigatória a existência de banheiros para funcionários em edificações de uso comercial de bens e serviços.

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

Art. 124. Será obrigatória a existência de sanitários exclusivos para público em edificações comerciais e de serviços, nos seguintes locais:

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

Art. 125. Fica facultado o agrupamento dos banheiros para funcionários e sanitários para público exigido no artigo 123 e no artigo 124, desta Lei Complementar.

Art. 126. Será obrigatória a existência de sanitário em sala comercial, obedecida à proporção de um sanitário para cada sessenta metros quadrados ou fração de área.

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

Art. 127. Será obrigatória a existência de banheiro para o pessoal de manutenção e limpeza em edificações que possuir salas comerciais, com área total de construção superior a mil metros quadrados.

Art. 128. A loja e a sala comercial destinadas a atividades ligadas a serviços de saúde, obedecerão à legislação sanitária além do disposto nesta Lei Complementar.

Art. 129. O sanitário que apresentar comunicação direta com compartimento ou ambiente destinado à manipulação e preparo de produtos alimentícios será provido de vestíbulo intermediário ou anteparo para garantir a indevassabilidade de seu interior.

Art. 130. Quando o número de peças sanitárias exigidas nesta Lei Complementar for igual ou superior a dois vasos sanitários e a dois lavatórios, sua instalação será distribuída em compartimentos separados para cada sexo.

Art. 131. O salão de exposição e vendas de mercados, supermercados e hipermercados terão:

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

Art. 132. Os resíduos oriundos de coifa de cozinha de estabelecimento comercial serão lançados a céu aberto, após a passagem por filtros, por meio de condutor com equipamento direcional de exaustão, para evitar incômodo à vizinhança, de acordo com a legislação ambiental.

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

Art. 133. O banheiro coletivo em local de hospedagem atenderá à proporção mínima de um vaso sanitário, um chuveiro e um lavatório de utilização simultânea e independente para cada quatro unidades.

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

Art. 134. O enquadramento do local de hospedagem na classificação e categoria desejadas obedecerá à legislação específica.

Art. 135. A edificação destinada ao uso comercial de bens e de serviços obedecerá à legislação específica dos órgãos afetos.

SEÇÃO III

Das Edificações de Uso Institucional

Art. 136. O local de reunião de público em edificação de uso coletivo possuirá o seguinte:

- I - sanitários para público;
- II - vãos de acesso independentes de entrada e saída para evitar superposição de fluxos;

III - instalação de bebedouros na proporção de um para cada trezentos metros quadrados de área de acomodação de público;

IV - rampas e escadas orientadas na direção do escoamento do público;

V - corrimãos nos dois lados das rampas e escadas e duplo intermediário quando a largura for igual ou superior a quatro metros;

VI - banheiros para atletas e artistas independentes para cada sexo, conforme a natureza da atividade;

VII - adequada visualização pelo espectador em qualquer ponto ou ângulo do local de reunião, demonstrada por meio do gráfico de visibilidade, quando existirem assentos;

VIII - bilheterias, conforme a natureza da atividade.

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

Art. 137. O local de reunião como o destinado à projeção de filmes cinematográficos, apresentação de peças teatrais, concertos e conferências, com área de acomodação de público superior a trezentos metros quadrados, observará o disposto no art. 128, desta Lei Complementar e conterá:

I - local de recepção de pessoas na proporção mínima de oito por cento da área do local de reunião;

II - instalação de ar condicionado ou aeração e iluminação naturais.

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

Art. 138. A edificação destinada a atividades de natureza religiosa possuirá sanitários para público independente para cada sexo.

Art. 139. As edificações de uso institucional obedecerão à legislação específica dos órgãos afetos.

SEÇÃO IV

Das Edificações de Uso Industrial

Art. 140. A edificação industrial possuirá banheiros providos de armários e independentes para cada sexo, na proporção de uma bacia turca ou um vaso

sanitário, um lavatório e um chuveiro para cada vinte pessoas do mesmo sexo em serviço.

Art. 141. A chaminé de indústria elevar-se-á, no mínimo, cinco metros acima da altura máxima permitida para as edificações, considerando-se um raio de cinquenta metros a contar do centro da chaminé.

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

Art. 142. A edificação destinada ao uso industrial obedecerá à legislação específica dos órgãos afetos.

TÍTULO III

Das Infrações e Penalidades –

Revogar todo o Título III

~~**Art. 143.** Constitui-se infração toda ação ou omissão que contrarie as disposições desta Lei Complementar e demais instrumentos legais afetos, bem como procedimentos caracterizados como desacato aos responsáveis pela fiscalização.~~

~~**Art. 144.** Considera-se infrator a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que se omitir ou praticar ato em desacordo com a legislação vigente, ou induzir, auxiliar ou constranger alguém a fazê-lo.~~

~~**Art. 145.** A autoridade pública que tiver conhecimento ou notícia de ocorrência de infração na área em que atuar promoverá a apuração imediata, sob pena de responsabilidade.~~

~~**Art. 146.** Os responsáveis por infrações decorrentes da inobservância aos preceitos desta Lei e demais instrumentos legais afetos serão punidos, de forma isolada ou cumulativa, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, com as seguintes penalidades:~~

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

~~**Art. 147.** A advertência será aplicada pelo responsável pela fiscalização por meio de notificação ao proprietário, que será instado a regularizar sua obra no~~

~~prazo determinado.~~

~~Parágrafo único. O prazo referido neste artigo será de, no máximo, trinta dias, prorrogável por igual período.~~

~~**Art 148.** A multa será aplicada ao proprietário da obra pelo responsável pela fiscalização, precedida do auto de infração, nos seguintes casos e terá os valores em Unidades Municipais de Referência (UMRs):~~

~~I – multa de 300 (trezentos) UMRs, por falsidade de declarações apresentadas à Prefeitura;~~

~~II – multa de 300 (trezentos) UMRs, por falsear ou alterar quaisquer medidas ou elementos do projeto aprovado ou visado, sem autorização escrita da Prefeitura;~~

~~III – multa de 30 (trinta) UMRs pela ausência de placa indicativa da obra;~~

~~IV – multa de 300 (trezentos) UMRs, por descumprimento de embargo, interdição ou da notificação de demolição;~~

~~V – multa de 120 (cento e vinte) UMRs, por desacato ao responsável pela fiscalização.~~

~~Parágrafo único. No caso de reincidência, as multas serão cobradas em dobro.~~

~~**Art 149.** O embargo parcial ou total da obra será aplicado pelo responsável pela fiscalização, nos seguintes casos, após expirado o prazo consignado na advertência:~~

~~I – quando for iniciada a construção ou reforma sem o Alvará de Construção ou outro instrumento apropriado, sem prejuízo de outras penalidades;~~

~~II – quando forem alteradas ou falseadas medidas ou elementos do projeto aprovado ou visado, sem autorização da Prefeitura;~~

~~III – quando, quinze dias após a notificação por parte do fiscal da Prefeitura, não forem colocadas as placas indicativas da obra;~~

~~IV – quando a obra apresentar perigo de desmoronamento ou risco de acidente, devendo permanecer embargada até seja realizada vistoria por parte dos órgãos técnicos da Prefeitura.~~

~~**Art. 150.** A Interdição total ou parcial da obra será aplicada imediatamente pelo responsável pela fiscalização sempre que a obra ou edificação apresentar risco iminente para operários e terceiros, ou em caso de descumprimento de embargo.~~

~~Parágrafo único. Admitir-se á interdição parcial somente nas~~

~~situações que não acarretem riscos aos operários e terceiros.~~

~~————— **Art. 151.** O descumprimento do embargo ou da interdição torna o infrator incurso em multa cumulativa, calculada em dobro sobre a multa originária.~~

~~————— **Art. 152.** O responsável pela fiscalização manterá vigilância sobre a obra e, ocorrendo o descumprimento do embargo ou interdição, comunicará o fato imediatamente ao superior hierárquico, para que sejam adotadas providências administrativas e judiciais cabíveis.~~

~~————— **Art 153.** A demolição total ou parcial da obra será aplicada nos seguintes casos:~~

~~I — quando se tratar de construção em desacordo com a legislação e não for passível de alteração do projeto arquitetônico para adequação às normas e regulamentos vigentes;~~

~~II — quando a obra apresentar perigo de desmoronamento ou risco de acidente, no todo ou em parte, determinada após a realização da vistoria por parte dos órgãos competentes da Prefeitura ou profissionais por ela indicados;~~

~~III — quando as obras forem iniciadas sem o Alvará de Construção ou outro instrumento apropriado, passados cento e vinte dias após o embargo;~~

~~IV — quando as obras não tiverem continuidade dois anos após o embargo.~~

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

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

~~————— § 3º O valor dos serviços de demolição efetuados pela Prefeitura será cobrado do infrator, conforme dispuser tabela de preço unitário constante da tabela de preços prevista no código tributário.~~

~~————— **Art. 154.** A apreensão de materiais ou equipamentos provenientes de construções irregulares será efetuada pelo responsável da fiscalização, que providenciará a respectiva remoção para depósito público ou determinado pela Prefeitura.~~

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

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

~~§ 2º Os gastos efetivamente realizados com a remoção e transporte dos materiais e equipamentos apreendidos serão ressarcidos à Prefeitura, mediante pagamento de valor calculado com base em tabela de preços previstos no código tributário.~~

~~§ 3º O valor referente à permanência no depósito previsto no código tributário.~~

~~§ 4º A Prefeitura fará publicar, no Diário Oficial, a relação dos materiais e equipamentos apreendidos, para ciência dos interessados.~~

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

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

~~§ 7º Os materiais e equipamentos apreendidos e removidos para o depósito, não reclamados no prazo estabelecido, serão declarados abandonados, por ato da Prefeitura, a ser publicado no Diário Oficial.~~

~~§ 8º Do ato referido no § 7º, constará a especificação do tipo e da quantidade dos materiais e equipamentos.~~

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

~~**Art. 155.** Os materiais e equipamentos apreendidos e não devolvidos, nos termos desta Lei, serão incorporados ao patrimônio da Prefeitura, doados ou alienados, a critério do Chefe do Poder Executivo.~~

~~§ 1º Os materiais e equipamentos incorporados ao patrimônio da Prefeitura, na forma da legislação em vigor, serão utilizados dentro do Município;~~

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

~~Art. 156. As multas aplicadas poderão ser reduzidas em trinta por cento de seu valor, para o pagamento no prazo de oito dias da notificação.~~

~~Art. 157. O proprietário ou responsável pela obra poderá pedir o cancelamento da multa, no prazo máximo de vinte dias após a notificação, mediante recurso por escrito contestando os motivos da multa, junto ao órgão competente da Prefeitura.~~

~~Art. 158. Cessados os motivos que determinaram o embargo, a obra será prosseguida após o comunicado por escrito à Prefeitura, que terá o prazo de 08 (oito) dias para liberação.~~

~~Art. 159. Os profissionais responsáveis que incorrerem nas infrações previstas nesta Lei ficam sujeitos a representação junto ao CREA-ES pela Prefeitura, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis, a serem expressas na regulamentação desta Lei Complementar.~~

(Observação: proposta de inserção do Capítulo abaixo, sendo que os artigos serão posteriormente enumerados)

Capítulo ...

Procedimentos de Fiscalização

Seção ...

Disposições Gerais

Art. xx. Toda obra ou edificação deverá ser fiscalizada pelo município, tendo o servidor municipal, incumbido desta atividade, livre acesso ao local.

Art. xx. Deverão ser mantidos no local da obra os documentos que comprovem a regularidade da atividade edilícia em execução, nos termos deste Código e legislação pertinente.

Parágrafo único. São documentos hábeis à comprovação da regularidade edilícia em execução:

I – licença de construção, dentro do prazo de validade;

II – projetos aprovados;

III – alvará de execução e peças gráficas e/ou descritivas aprovadas.

Art. xx. O servidor municipal que lavrar os autos será responsável pela inexatidão dos dados que possam prejudicar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

Art. xx. Os autos serão submetidos ao conhecimento do infrator, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento.

Parágrafo único. No caso de recusa de conhecimento e recebimento dos autos, o seu portador, servidor municipal, deverá certificar esta ocorrência no verso do documento, com sua assinatura e apoio de duas testemunhas devidamente qualificadas.

Art. xx. Toda interdição ou demolição, decorrente desta Lei e seus regulamentos, será precedida de vistoria por uma Comissão, designada pelo Secretário Municipal de Obras, integrada por um diretor do Departamento e, no mínimo, dois servidores municipais efetivos graduados em engenharia, arquitetura ou geologia.

Seção ... Verificação da Regularidade da Obra

Art. xx. Constatada irregularidade na execução da obra, pela inexistência ou insuficiência dos documentos necessários, pelo desvirtuamento da atividade edilícia como indicada, autorizada ou licenciada, ou pelo desatendimento de quaisquer das disposições desta Lei, o proprietário e o responsável pela execução dos serviços receberão os respectivos autos de notificação e embargo.

Art. xx. Decorrido o prazo concedido e constatado o desatendimento ao auto de notificação, a fiscalização deverá lavrar o respectivo auto de infração.

Art. xx. Durante o embargo só será permitida pelo município a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações.

Art. xx. Em se tratando de obra licenciada pelo município, o embargo somente cessará após a eliminação das infrações que o motivaram e o pagamento das multas impostas.

Art. xx. Em se tratando de obra sem o documento que comprove a regularidade da atividade, o embargo somente cessará após o cumprimento de todas as seguintes condições:

- I – apresentação do alvará de execução;
- II – pagamento das multas impostas;
- III – eliminação de eventuais divergências da obra em relação às condições indicadas, autorizadas ou licenciadas.

Art. xx. Constatada resistência ao auto de embargo, deverá o servidor encarregado da vistoria:

I – expedir auto de infração e multas diárias até que a regularização da obra seja comunicada e verificada pela Prefeitura;

II – requisitar força policial e solicitar a lavratura do auto de flagrante policial, requerendo a abertura do respectivo inquérito para apuração da responsabilidade do infrator pelo crime de desobediência, previsto no Código Penal bem como para as medidas judiciais cabíveis.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, considera-se resistência ao auto de embargo a continuação dos trabalhos no imóvel sem a adoção das providências exigidas no auto de notificação.

Art. xx. Não serão passíveis de regularização as obras ou edificações que atinjam áreas de domínio público ou de preservação ambiental, as quais serão objeto de demolição imediata.

Seção ...

Verificação da estabilidade, segurança e salubridade da obra ou edificação

Art. xx. Verificada a inexistência de condições de estabilidade, segurança e salubridade de uma edificação, será o proprietário intimado a promover as medidas necessárias à solução da irregularidade, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, devendo o município, após o prazo concedido, vistoriá-la a fim de constatar a regularidade exigida.

Art. xx. No caso da irregularidade constatada apresentar perigo de ruína, contaminação ou alta de segurança dos equipamentos, poderá ocorrer a interdição e/ou demolição parcial ou total da obra ou edificação e, se necessário, do seu entorno.

Parágrafo único. O auto de interdição será lavrado em conformidade com o laudo técnico de vistoria.

Art. xx. O não cumprimento do Auto de Notificação, para a regularização necessária, implicará na responsabilidade exclusiva do intimado, eximindo-se o Município de responsabilidade pelos danos decorrentes de possível sinistro.

Art. xx. Durante a interdição somente será permitida pelo município a execução dos serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada.

Art. xx. Decorrido o prazo concedido, sem o cumprimento do auto de notificação, ou verificada a desobediência ao auto de interdição, deverá o servidor encarregado da vistoria:

I – expedir auto de infração e aplicar multas diárias ao infrator até serem adotadas as medidas exigidas;

II – requisitar força policial e solicitar a lavratura do auto de flagrante policial, requerendo a abertura do respectivo inquérito par apuração da responsabilidade do infrator pelo crime de desobediência, previsto no Código Penal, bem como para as medidas judiciais cabíveis.

Art. xx. O atendimento da notificação não desobriga o proprietário do cumprimento das formalidades necessárias à regularização da obra ou serviço, sob pena da aplicação das sanções cabíveis.

Art. xx. Não sendo atendida a notificação, estando o proprietário autuado e multado, os serviços, quando imprescindíveis à estabilidade da obra ou edificação, poderão ser executados pelo município e cobrados em dobro do proprietário, sem prejuízo da aplicação das multas e honorários profissionais cabíveis.

Art. xx. Independentemente de intimação e assistido por profissional habilitado, o proprietário de imóvel que constatar perigo de ruína, contaminação ou falta de segurança, poderá dar início imediato às obras de emergência, comunicando ao município, de forma justificada, a natureza dos serviços a serem executados.

Parágrafo único. Comunicada a execução dos serviços, o município verificará a veracidade da necessidade de execução de obras emergenciais.

Seção ... Penalidade

Art. xx. O desatendimento às disposições do Código de Obras e Edificações constitui infração sujeita à aplicação das penalidade pecuniárias previstas na tabela de multas, constante do Anexo 1 desta Lei.

Art. xx. As multas diárias por desobediência ao auto de embargo terão como base os valores correspondentes a 10% (dez por cento) dos indicados na tabela de multas constantes do Anexo 1.

Art. xx. Na reincidência, a multa será aplicada em dobro.

Parágrafo único. Considera-se reincidência, para duplicação da multa, outra infração de mesma natureza.

Art. xx. Para os efeitos desta Lei, considera-se infrator o proprietário do imóvel ou seu incorporador e, ainda, quando for o caso, o condomínio, o usuário, o responsável técnico das obras.

Art. xx. A aplicação das multas pecuniárias, estabelecidas nesta Lei, não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas ou judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua responsabilidade pelos crimes de desobediência contra a administração pública previstos na legislação penal.

Art. xx. Simultaneamente à lavratura do competente auto de infração, o infrator será notificado para, no prazo de 20 (vinte) dias, pagar ou apresentar defesa à autoridade competente, sob pena de confirmação da multa imposta e de sua subsequente inscrição em dívida ativa.

Seção ... Recursos

Art. xx. O julgamento do recurso em primeira instância compete à Junta de Julgamento de Recursos, e em segunda instância, ao Secretário Municipal de Obras.

§ 1º. O servidor municipal responsável pela atuação é obrigado a emitir parecer no processo de defesa, justificando a ação fiscal punitiva e, no seu impedimento, a chefia imediata avocará o poder decisório instruindo o processo e aplicando em seguida a penalidade que couber.

§ 2º. Julgada procedente a defesa, tornar-se-á insubsistente a ação fiscal, e o servidor municipal responsável pela atuação terá vista do processo, podendo recorrer da decisão à última instância no prazo de 10 (dez) dias.

§ 3º. Consumada a anulação da ação fiscal, será a decisão final, sobre a defesa apresentada, comunicada ao suposto infrator.

§ 4º. Sendo julgado improcedente o recurso, será aplicada a multa correspondente, notificando-se o infrator para que proceda ao recolhimento da quantia relativa à multa, no prazo de 10 (dez) dias.

§ 5º. Do despacho decisório que julgar improcedente a defesa em primeira instância, caberá um único recurso, com efeito suspensivo, no prazo de 10 (dez) dias contados da notificação.

Art. xx. A Junta de Julgamento de Recursos será constituída pelo diretor do Departamento que aplicou a penalidade e, no mínimo, dois servidores municipais efetivos, sem atuação no setor de fiscalização.

TÍTULO IV

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 160. Esta Lei entra em vigor no dia 30 de março de 2006.

Art. 161. Ficam revogadas as Leis 537, de 08/09/1970 e 1345, de 25/10/90 e as alterações subsequentes.

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.

Prefeitura Municipal de Linhares, Estado do Espírito Santo, aos vinte e três dias do mês de junho do ano de dois mil e seis.

José Carlos Elias
Prefeito Municipal

REGISTRADA E PUBLICADA NESTA SECRETARIA, DATA SUPRA.

João Pereira do Nascimento
Secretário Municipal de Administração e dos Recursos Humanos

ANEXO I
PARÂMETROS MÍNIMOS PARA COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR E COLETIVA

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA (m ²)	DIMENSÃO (m)	AERAÇÃO ILUMINAÇÃO	PÉ-DIREITO (m)	VÃO DE ACESSO (m)	REVEST. PAREDE	REVEST. PISO	OBSERVAÇÕES
Sala de estar	12,00	2,85	1/6	2,70	0,80	-	-	-
Dormitórios e compartimentos com múltiplas denominações ou reversíveis	1º) 10,00 2º) 9,00 demais 8,00	2,40	1/6	2,70	0,80	-	-	-
Dormitório empregado	4,00	1,80	1/6	2,70	0,70	-	-	-
Cozinha	5,00	1,80	1/6	2,70	0,80	Lavável	Lavável	-
Área de serviço	4,00	1,50	1/8	2,70	0,80	Lavável	Lavável	- Revestimento das paredes do Box lavável e impermeável, com altura mínima de 1,50m. - Quando conjugada com a cozinha não pode gerar e iluminar quarto e banheiro de empregado. - Quando não houver quarto de empregado, área é acrescida em 25%.
Banheiro (1º)	2,20	1,10	1/8	2,40	0,60	Lavável	Lavável	-
Banheiro empregado	1,60	1,00	1/8	2,40	0,60	Lavável	Lavável	-
Lavabo	1,20	0,80	Duto 200 mm	2,40	0,60	-	-	De acordo com a finalidade a que se destina
Depósito ou sótão	-	-	-	-	-	-	-	Acima de 8m, a dimensão mínima igual a 10% do comprimento

Lei Complementar nº 2.617/2006

Circulação	-	0,90	-	2,40	-	-	-	Curvilínea de uso restrito – no mínimo 0,60m de raio.
Escada curvilínea ou retilínea	-	1ª) 0,80	-	2,40	-	-	-	-
Abrigos, varandas e garagens	-	-	-	2,40	-	-	-	-

ANEXO I
PARÂMETROS MÍNIMOS PARA COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR E COLETIVA

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA (m²)	DIMENSÃO (m)	AERAÇÃO ILUMINAÇÃO	PÉ-DIREITO (m)	VÃO DE ACESSO (m)	REVEST. PAREDE	REVEST. PISO	OBSERVAÇÕES
Sala de estar	12,00	2,85	1/6	2,70	0,80	-	-	-
Dormitórios e compartimentos com múltiplas denominações ou reversíveis	1º) 10,00 2º) 9,00 demais 8,00	2,40	1/6	2,70	0,70	-	-	-
Dormitório empregado	4,00	1,80	1/6	2,70	0,70	-	-	-
Cozinha	5,00	1,80	1/6	2,70	0,80	Lavável	Lavável	-
Área de serviço	4,00	1,50	1/8	2,70	0,80	Lavável	Lavável	- Revestimento das paredes do Box lavável e impermeável, com altura mínima de 1,50m. - Quando conjugada com a cozinha não pode gerar e iluminar quarto e banheiro de empregado. - Quando não houver quarto de empregado, área é acrescida em 25%. - Quando conjugada com a cozinha não pode gerar e iluminar cômodos de permanência prolongada.
Banheiro (1º)	2,20	1,10	1/8	2,40	0,60	Lavável	Lavável	-
Banheiro empregado	1,60	1,00	1/8	2,40	0,60	Lavável	Lavável	-

Lei Complementar nº 2.617/2006

Lavabo	1,20	0,80	Duto 200 mm	2,40	0,60	-	-	De acordo com a finalidade a que se destina
Depósito ou sótão	-	-	-	-	-	-	-	Acima de 8m, a dimensão mínima igual a 10% do comprimento
Circulação	-	0,90	-	2,40	-	-	-	Curvilínea de uso restrito – no mínimo 0,60m de raio.
Escada curvilínea ou retilínea	-	1ª) 0,80	-	2,40	-	-	-	Curvilínea de uso restrito – no mínimo 0,80m de raio.
Abrigos, varandas e garagens	-	-	-	2,40	-	-	-	-

ANEXO II
PARÂMETROS MÍNIMOS PARA ÁREAS COMUNS
HABITAÇÕES COLETIVAS E OUTROS USOS

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA (m²)	DIMENSÃO (m)	AERAÇÃO ILUMINAÇÃO	PÉ-DIREITO (m)	VÃO DE ACESSO (m)	REVEST. PAREDE	REVEST. PISO	OBSERVAÇÕES
Vestíbulo com elevador	–	1,50	1/10	2,25	–	–	–	- Dispensada aeração e iluminação naturais para área inferior a 10 m². - Portas de elevadores frontais umas às outras – acrescer 50% sobre o valor da dimensão mínima
Vestíbulo sem elevador	–	Largura escada	–	2,25	–	–	–	-
Circulação principal	–	1,20	1/10 (*)	2,25	–	–	–	-
Circulação secundária	–	0,80	1/10 (*)	2,25	–	–	–	- Dispensada aeração natural quando a extensão for inferior a 15m.
Interligação de vestíbulos	–	0,90	–	2,25	–	–	–	- Sem acesso a unidades imobiliárias
Escada retilínea ou curvilínea	–	1,20	1/10	2,25	–	–	–	- Nos lotes com até 10m de testada a dimensão pode ser reduzida para 1m. - Dispensada iluminação natural quando utilizada luz de emergência. - Curvilínea – corresponde ao raio com profundidade mínima do degrau de 0,25m, medido na metade da largura da escada.
Rampa pedestre	–	1,00	1/10 (*)	2,25	–	–	Anti – derrapante	- Seguir demais parâmetros de acessibilidade, quando para pessoas com dificuldade de locomoção.

Lei Complementar nº 2.617/2006

Sala para funcionários	8,00	2,00	1/8	2,50	0,70	-	-	-
Banheiro para funcionários	1,60	1,00	1/10 (*)	2,25	0,60	Lavável	Lavável	- Revestimentos das paredes do Box lavável e impermeável, com altura mínima igual a 1,50m.
Garagem	-	-	5% (*)	2,25	Igual larg. Rampa	-	-	- Aeração natural poderá ser substituída por artificial

ANEXO II
PARÂMETROS MÍNIMOS PARA ÁREAS COMUNS
HABITAÇÕES COLETIVAS E OUTROS USOS

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA (m²)	DIMENSÃO (m)	AERAÇÃO ILUMINAÇÃO	PÉ-DIREITO (m)	VÃO DE ACESSO (m)	REVEST. PAREDE	REVEST. PISO	OBSERVAÇÕES
Vestíbulo com elevador	–	1,50	1/10	2,25	–	–	–	- Dispensada aeração e iluminação naturais para área inferior a 10 m². - Portas de elevadores frontais umas às outras – acrescer 50% sobre o valor da dimensão mínima
Vestíbulo sem elevador	–	Largura escada	–	2,25	–	–	–	-
Circulação principal	–	1,20	1/10 (*)	2,25	–	–	–	-
Circulação secundária	–	0,80	1/10 (*)	2,25	–	–	–	- Dispensada aeração natural quando a extensão for inferior a 15m.
Interligação de vestíbulos	–	0,90	–	2,25	–	–	–	- Sem acesso a unidades imobiliárias
Escada retilínea ou curvilínea	–	1,20	1/10	2,25	–	–	–	- Nos lotes com até 10m de testada a dimensão pode ser reduzida para 1m. - Dispensada iluminação natural quando utilizada luz de emergência. - Curvilínea – corresponde ao raio com profundidade mínima do degrau de 0,25m, medido na metade da largura da escada.
Rampa pedestre	–	1,00	1/10 (*)	2,25	–	–	Anti – derrapante	- Seguir demais parâmetros de acessibilidade, quando para pessoas com dificuldade de locomoção.

Lei Complementar nº 2.617/2006

Sala para funcionários	8,00	2,00	1/8	2,50	0,70	-	-	-
Banheiro para funcionários	1,60	1,00	1/10 (*)	2,25	0,60	Lavável	Lavável	- Revestimentos das paredes do Box lavável e impermeável, com altura mínima igual a 1,50m.
Garagem	-	-	5% (*)	2,25	Igual larg. Rampa	-	-	- Aeração natural poderá ser substituída por artificial

ANEXO III
PARÂMETROS MÍNIMOS PARA ÁREAS COMUNS
EDIFÍCIOS COMERCIAIS, INDUSTRIAIS E DE USO MISTO

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA (m ²)	DIMENSÃO (m)	AERAÇÃO ILUMINAÇÃO	PÉ-DIREITO (m)	VÃO DE ACESSO (m)	REVEST. PAREDE	REVES T. PISO	OBSERVAÇÕES
Vestíbulo com elevador	–	1,50	1/10	2,25	–	–	–	- Dispensada aeração e iluminação naturais para área inferior a 10m ² .
Vestíbulo sem elevador	–	Largura escada	–	2,25	–	–	–	
Circulação uso comum	–	1,20	1/10 (*)	2,25	–	–	-	
Circulação uso restrito	–	0,90	1/10 (*)	2,25	–	–	–	- Dispensada a aeração natural quando inferior a 15m.
Circulação centros comerciais ou galerias de lojas	–	3,00	1/10	3,00	–	–	–	- Facultada a aeração por meios mecânicos e iluminação artificial
Escada uso comum	–	1,20	1/10	2,25	–	–	–	- Lotes de até 10m de testada – dimensão pode ser de 1,00m. - Dispensada iluminação natural quando utilizada luz de emergência. - Curvilínea – profundidade mínima de 0,25m medidos na metade da largura da escada
Escada uso restrito	–	0,80	–	2,25	–	–	–	- Escada curvilínea – 0,60m
Rampa pedestre uso restrito	–	1,00	1/10 (*)	2,25	–	–	–	- Seguir demais parâmetros de acessibilidade quando para pessoas com dificuldade de locomoção

Lei Complementar nº 2.617/2006

Rampa pedestre uso comum	-	1,20	1/10 (*)	2,25	-	-	-	
Cela para religiosos	-	-	1/8	2,50	-	-	-	

(*) dispensada iluminação natural

ANEXO III
PARÂMETROS MÍNIMOS PARA ÁREAS COMUNS
EDIFÍCIOS COMERCIAIS, INDUSTRIAIS E DE USO MISTO
 (continuação)

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA (m ²)	DIMENSÃO (m)	AERAÇÃO ILUMINAÇÃO	PÉ-DIREITO (m)	VAO DE ACESSO(m)	REVEST. PAREDE	REVEST. PISO	OBSERVAÇÕES
Salas comerciais, escritórios, consultórios	12,00	2,85	1/8	2,50	0,80	–	–	
Lojas	20,00	2,85	1/6	2,60	0,80	–	–	- Rebaixamento de teto para decoração – máximo 50% da loja com pé-direito de 2,25m.
Sobreloja	–	–	1/6	2,50	0,80	–	–	
Boxes, bancas, quiosques	4,00	2,00	–	2,50	–	–	–	
Mezanino	–	–	–	2,25	0,80	–	–	
Garagem	–	–	5% (*)	2,25	Larg. Rampa	Lavável	Lavável	- Aeração natural pode ser substituída por artificial.
Lavabo	1,20	0,80	Duto 200mm (*)	2,25	0,60	–	–	
Banheiro	1,60	1,00	1/10 (*)	2,25	0,70	Lavável	Lavável/imperm.	- Revestimento das paredes do Box lavável e impermeável com altura mínima igual a 1,50m.
Sanitário coletivo	–	–	Duto 200mm 1 p/ 3 vasos (*)	2,25	0,80	Lavável	Lavável/imperm	- Metade do n.º
Box vaso	1,00	0,75	–	2,25	0,60	Lavável	Lavável	
Box chuveiro	0,60	0,75	–	2,25	0,60	Lavável/imperm.	Lavável/imperm.	
Dormitório hotelaria	8,00	2,40	1/8	2,50	0,80	–	–	
Banheiro hotelaria	2,30	–	1/10 (*)	2,25	0,80	Lavável	Lavável	

Lei Complementar nº 2.617/2006

Sala estar hotelaria	8,00	2,40	1/8	2,25	0,80	-	-	
-------------------------	------	------	-----	------	------	---	---	--

(*) dispensada iluminação natural