

**LEI COMPLEMENTAR Nº 636, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2020(ORIGINAL)****(Original)**

Processo: PROCESSO-198/2020

Autor: Poder Executivo

Data de Publicação: 28/12/2020 (jornal - Diário Oficial Eletrônico)

Data de Promulgação: -

Alterações:

Revogação:

Observações:

Referida pelas Leis Complementares nºs:

- 21.554, de 3 de maio de 2021;	
- 660, de 16 de setembro de 2021;	- 22.060, de 12 de maio de 2022;
- 726, de 24 de março de 2023.	- 22.181, de 23 de agosto de 2022;
	- 22.967, de 31 de janeiro de 2024.

Referida pelos Decretos nºs:

---

**LEI COMPLEMENTAR Nº 636, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2020.****Institui o Código Municipal de Edificações.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar.

**TÍTULO I  
CONCEITOS E PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS****CAPÍTULO I  
DOS OBJETIVOS**

Art. 1º Este Código disciplina as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, construção, uso e manutenção de edificações, sem prejuízo do disposto nas legislações federal e estadual, bem como nas normas técnicas pertinentes.

Art. 2º O objetivo básico deste Código é garantir níveis mínimos de qualidade nas edificações por meio de exigências de habitabilidade, compreendendo adequação do uso, higiene, conforto e segurança.

Art. 3º As obras de edificação terão a seguinte classificação:

I - construção: obra de edificação nova, sem vínculo com outras edificações existentes no lote;

II - reforma: obra de substituição parcial dos elementos construtivos de uma edificação;

III - ampliação de obra: aumento de área construída junto à edificação já regularizada; e

IV - regularização: ato que visa a regularização de edificações já construídas.

## **CAPÍTULO II DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

### **Seção I Dos Procedimentos Comuns**

Art. 4º As obras de edificação serão precedidas dos seguintes atos administrativos:

I - aprovação do projeto;

II - licenciamento da construção;

III - licenciamento para reforma e/ou adequação; e

IV - regularização de obras.

Parágrafo único. Os procedimentos de que tratam os incisos deste artigo poderão ser requeridos em conjunto, devendo, neste caso, os projetos e documentos serem completos em todas as exigências constantes neste Código.

Art. 5º As solicitações para os procedimentos elencados no art. 4º terão seu expediente administrativo formado mediante o encaminhamento da documentação mínima necessária, em formato digitalizado, por meio de ferramenta de sistema de tecnologia da informação, disponibilizada pelo Município.

§ 1º A formação do expediente administrativo somente será possível com a prévia aprovação e emissão do Boletim de Informações Urbanísticas (IU), o qual deve estar dentro da validade legalmente prevista.

§ 2º A análise técnica quanto às atividades permitidas, zoneamento e diretrizes viárias ocorrerá conforme legislação urbanística indicada no IU.

Art. 6º O requerimento para solicitação dos procedimentos será realizado através de formulário *online*, no qual deverão ser informados:

I - a inscrição cadastral do imóvel e seu endereço, conforme indicado no IU previamente emitido;

II - o nome completo do(s) proprietário(s) e seu(s) número(s) de registro junto ao CPF ou CNPJ;

III - o procedimento administrativo previsto para a obra; e

IV - o tipo da edificação e seus dados técnicos;

Art. 7º Compõem a documentação mínima necessária para a abertura do expediente administrativo, observado o disposto no art. 5º:

I - título de propriedade do imóvel, emitido pelo Serviço Registral Imobiliário competente, válido até 6 (seis) meses após sua emissão;

II - Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), emitido pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo, ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, de acordo com o tipo de solicitação;

III - comprovante de assinatura do(s) requerente(s), podendo ser cópia de documento oficial de identificação pessoal, cópia do contrato social da empresa ou instrumento de constituição social equivalente, quando pessoa jurídica;

IV - projeto arquitetônico para análise; e

V - comprovação do recolhimento da taxa.

Parágrafo único. Além dos obrigatórios, outros documentos comprobatórios e informações complementares poderão ser exigidos previamente ao encaminhamento do processo administrativo para análise técnica, ou mesmo enquanto esta ocorrer.

Art. 8º O protocolo do expediente administrativo virtual será realizado após verificação de que toda a documentação mínima está completa e a taxa efetivamente paga, momento em que será encaminhado para análise técnica.

## **Seção II Dos Prazos**

Art. 9º Registrado o protocolo do procedimento administrativo, o Município disporá de até 30 (trinta) dias úteis para proceder à análise técnica.

Parágrafo único. A análise técnica manifestará seu parecer:

I - pela aprovação do projeto e seu licenciamento para execução, quando couber;

II - por seu indeferimento, o qual deverá ser devidamente motivado, com a indicação dos dispositivos legais não atendidos; ou

III - para a realização de correções, visando o atendimento à legislação e/ou às normas técnicas aplicáveis.

Art. 10. Ocorrendo a hipótese do inciso III do parágrafo único do art. 9º, o Responsável Técnico disporá de 180 (cento e oitenta) dias para o atendimento das exigências contidas na comunicação para correções, sob pena de indeferimento da solicitação e arquivamento do processo por decurso de prazo.

§ 1º O recebimento da comunicação pelo Responsável Técnico, em procedimento digitalizado, será conferido pelo próprio sistema.

§ 2º A comunicação poderá ser feita pessoal e presencialmente ao Responsável Técnico ou ao proprietário/requerente, caso assim o desejarem.

§ 3º Esclarecimentos sobre as correções no projeto somente serão tratadas com a presença do Responsável Técnico.

Art. 11. O processo administrativo observará o disposto nos artigos 9º e 10 tantas vezes quantas comunicações para correção houver, até sua aprovação definitiva ou indeferimento, ou quando retornar de consultas e encaminhamentos realizados a outros órgãos ou secretarias municipais.

Parágrafo único. O prazo estipulado no art. 9º também deverá ser respeitado por outros órgãos e secretarias, caso haja a necessidade de manifestação.

### **Seção III** **Da Análise Técnica de Projetos**

Art. 12. Os projetos arquitetônicos serão encaminhados para análise técnica de forma digitalizada, em arquivo com extensão □.dwg□ ou compatível com a ferramenta AutoCAD, compreendendo:

I - planta de situação, contendo, no mínimo, a situação do lote na quadra, com a distância até a esquina mais próxima, bem como as cotas de níveis nos vértices do terreno, indicações de lote e quadra, dimensões do lote, largura das vias e orientação, tendo o Norte como referência;

II - planta de localização, contendo, no mínimo, a localização da edificação no lote, com dimensões da edificação e do lote, recuos e distâncias da edificação às divisas, cotas de níveis, passeio contendo rebaixos de meio-fio, indicação dos acessos, das áreas permeáveis e orientação, tendo o Norte como referência;

III - planta baixa dos pavimentos não repetidos, devidamente cotada, bem como da cobertura, sendo que cada planta deverá indicar a finalidade a que se destina cada compartimento, suas dimensões, áreas, cotas de níveis, vãos de iluminação e ventilação, bem como a numeração das economias;

IV - corte longitudinal e transversal, cotando alturas e níveis de pavimentos, incluindo o perfil natural do terreno, em número suficiente para a perfeita compreensão do projeto;

V - fachadas vistas dos logradouros;

VI - memorial descritivo da construção; e

VII - planilha de áreas conforme NBR 12721 e suas alterações, no caso de edificações condominiais.

§ 1º Quando o requerimento solicitar apenas a aprovação de projeto, a atividade técnica constante na ART ou no RRT será de projeto arquitetônico.

§ 2º Quando houver construção preexistente, esta deverá estar legalizada, devendo ser apresentada cópia da Carta de Habite-se ou Alvará de Licença para Demolição.

§ 3º As peças do projeto arquitetônico podem ser agrupadas em uma só prancha.

§ 4º Todas as plantas componentes do projeto e memorial descritivo deverão estar assinados pelos respectivos proprietários e responsáveis técnicos, quando da solicitação das vias plotadas, para fins de aprovação e registro, não sendo permitidas rasuras nas plantas já impressas.

§ 5º Devem ser atendidas as normas de desenho técnico quanto à representação gráfica dos projetos arquitetônicos.

§ 6º No caso de edificações condominiais, a área a ser registrada no processo de aprovação será aquela referente à coluna 38 da planilha de áreas conforme NBR 12721 (Área Equivalente Global).

Art. 13. As escalas recomendadas são as constantes nas normas de desenho técnico, ficando aquelas a juízo do responsável técnico, devendo possibilitar a clara compreensão dos projetos e leitura das informações.

§ 1º A escala não dispensará a indicação de cotas, as quais prevalecerão em caso de divergências.

§ 2º O órgão responsável pela aprovação poderá exigir a elaboração do projeto em outras escalas, caso não seja atendido ao disposto no *caput*.

Art. 14. Nas obras de reforma, reconstrução ou acréscimos, serão apresentadas, com indicações precisas e convencionais, as partes a acrescentar, demolir ou conservar, sendo utilizadas legendas para esclarecimento e entendimento do projeto.

Art. 15. Os processos relativos a construções e obras de qualquer natureza para as quais se exija manifestação prévia de repartições, órgãos ou instituições oficiais, somente serão aprovados depois da análise ou visto dado, para cada caso, pelas autoridades competentes.

Art. 16. Uma via completa dos projetos aprovados será arquivada na Prefeitura.

Parágrafo único. Quando exigido, uma via do projeto hidrossanitário também deverá ser arquivada junto ao respectivo projeto arquitetônico aprovado.

#### **Seção IV**

#### **Do Licenciamento das Construções**

Art. 17. O Alvará de Licença para Construção deverá ser requerido à forma dos arts. 5º a 7º, com a inclusão dos seguintes documentos:

I - solicitação gerada via sistema, conforme art. 6º;

II - RRTs e/ou ARTs complementares de projeto e execução;

III - projeto anteriormente aprovado;

IV - projeto hidrossanitário simplificado, conforme modelo fornecido pelo SAMAE, contendo, no mínimo, lançamento e tratamento dos efluentes, alimentação até o hidrômetro e reservação inferior e superior, bem como reserva técnica de incêndio, nos casos em que for necessário; e

V - pagamento das taxas relativas ao licenciamento da construção.

Parágrafo único. Para edificações com área superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) será exigido o projeto hidrossanitário aprovado pelo SAMAE.

## **Seção V**

### **Da Regularização de Edificações**

Art. 18. Edificações ou ampliações sem aprovação prévia do Município poderão ser regularizadas, desde que atendidos os parâmetros legais vigentes e a apresentação de projeto arquitetônico e hidrossanitário, na forma prevista nesta Lei Complementar.

Art. 19. A solicitação para regularização de obras deverá seguir o disposto nos arts. 5º a 7º, substituindo-se, apenas, o documento indicado no inciso VI do art. 12 por um Laudo Técnico atestando as condições de habitabilidade da edificação.

Parágrafo único. A descrição da atividade técnica, na ART ou no RRT para regularizações, deverá ser compatível com a solicitação, uma vez que a obra já foi executada.

Art. 20. São consideradas regularizadas as edificações cujas áreas estejam averbadas no respectivo título de propriedade ou constem em Certidão Aerofotogramétrica do ano de 1964.

## **Seção VI**

### **Dos Procedimentos com Projetos Simplificados**

Art. 21. As edificações residenciais unifamiliares, e aquelas destinadas a atividades comerciais e/ou industriais com área de até 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), sendo uma economia por lote, e não localizadas em Zona das Águas (ZA), deverão requerer sua aprovação ou regularização com apresentação de projeto simplificado.

§ 1º O projeto simplificado constitui-se tão somente de uma prancha, contendo as plantas de situação e localização, corte esquemático longitudinal e demonstração do sistema de tratamento de efluentes, em escala compatível.

§ 2º O procedimento de Aprovação Simplificada inclui a Licença para Construção.

Art. 22. As edificações residenciais enquadradas no art. 21, com área de até 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), ficam isentas de qualquer tipo de taxa para os procedimentos administrativos relativos a aprovação de projeto, licença para construir e habite-se.

Art. 23. Excepcionalmente, as edificações de até 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) destinadas a galpões e depósitos de apoio a pequenos produtores rurais, a serem construídas ou regularizadas, localizadas em Zona de Águas (ZA), poderão apresentar projeto simplificado.

Art. 24. Quando utilizado o procedimento simplificado, a disposição interna dos compartimentos, suas dimensões e funções são de total responsabilidade dos profissionais responsáveis técnicos envolvidos e do proprietário.

## **Seção VII**

### **Das modificações sobre o Projeto Aprovado**

Art. 25. Previamente à expedição da Carta de Habite-se, mediante mera Substituição de Pranchas aprovadas, serão admitidas modificações:

I - que não impliquem em alteração de área;

II - que, mantida a área final, impliquem em alteração do número de unidades;

III - referentes a pavimentações e materiais de fechamentos do lote;

IV - referentes a deslocamentos na locação da obra, respeitados os alinhamentos fornecidos; ou

V - para o reposicionamento de medidores, estações de força, bombas e outros equipamentos similares, destinados à utilização da unidade.

Art. 26. As modificações ao projeto originalmente aprovado, para o qual não tenha sido emitida Carta de Habite-se, e que impliquem em alteração de área, deverão ser submetidas ao procedimento de Substituição de Projeto.

§1º A solicitação de Substituição de Projeto deverá ser encaminhada conforme disposto nos arts. 5º a 7º e na Seção III deste Capítulo, apresentando-se, também, uma via do projeto anteriormente aprovado.

§ 2º Emitida a licença para construção ao projeto que se pretende substituir, a solicitação para a sua substituição deverá ser acompanhada da mesma documentação referente ao pedido de aprovação e licença.

§ 3º Caso o projeto hidrossanitário vinculado ao anteriormente aprovado já tenha sido vistoriado pelo SAMAE, sem sofrer alterações na Substituição, aquele pode ser substituído pela apresentação do Termo de Vistoria já realizado.

Art. 27. Em edificações para as quais tenha sido emitida a Carta de Habite-se, ou para aquelas com área averbada no título de registro imobiliário, ou que ainda possuam Certidão Aerofotogramétrica do ano de 1964, serão admitidas obras para ampliação, reforma ou adequação.

Art. 28. As licenças para reforma deverão ser emitidas para:

I - alterações em fachadas, coberturas e demais elementos construtivos;

II - trocas de atividade, observado o disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, ou lei que o substitua; ou

III - adequação de edificações para atividades com finalidades específicas, como educacionais, asilares ou clínicas de saúde.

IV - remodelações, reparos, revitalizações e restauros em bens inventariados, tombados ou que possuam mais de 50 (cinquenta) anos.

Art. 29. Os prédios existentes e regularizados, atingidos por recuos de alinhamento, somente poderão sofrer ampliações caso estas obedeçam aos novos alinhamentos e recuos previstos pelo Plano Diretor vigente.

Parágrafo único. Nos casos de que trata este artigo, somente serão permitidas obras ou reparos acompanhados de Termo de Compromisso quanto a não indenização pelo Município quando da necessidade de remoção da edificação.

## Seção VIII

### Da Validade, Revalidação e Prorrogação de Projetos e Licenças

Art. 30. Uma vez aprovado, o projeto terá validade de 2 (dois) anos, contados a partir da data do deferimento, não podendo ser revalidado.

Art. 31. O Alvará de Licença para Construção autoriza o início das obras, sendo válido pelo prazo de 12 (doze) meses a contar de sua emissão.

§ 1º Passado o prazo do *caput*, e não tendo sido iniciada a construção, o Alvará perderá seu valor.

§ 2º O Alvará de Licença para Construção poderá ser revalidado por igual período.

§ 3º Para os efeitos do presente Código, uma edificação será considerada iniciada quando constatada a completa execução de suas fundações com base no projeto aprovado.

§ 4º A execução provisória de tapume no lote, desde que respeitadas as exigências previstas no art. 92 deste Código, fica autorizada, desde a emissão do Alvará de Licença para Construção.

Art. 32. O Boletim de Informações Urbanísticas (IU) terá validade de 2 (dois) anos, salvo se emitido para atividades de Saúde e Educação (S), Esportes (E), Locais de Reuniões Públicas (LRP), serviços relacionados a Transportes (T) e para Postos de Abastecimento de Combustíveis, conforme Plano Diretor vigente, quando terá a validade de 1 (um) ano.

Parágrafo único. O IU não poderá ser revalidado.

## **Seção IX**

### **Da isenção de Projetos ou de Licenças**

Art. 33. Independem de aprovação de projeto e solicitação de licença os seguintes serviços de obras:

I - construção de estufas, viveiros, toldos e coberturas de tanques de uso doméstico;

II - serviços de pintura;

III - consertos e pavimentações de passeio;

IV - rebaixamento de meios-fios para acesso veicular, observado o disposto no § 1º deste artigo;

V - construção de muros no alinhamento dos logradouros e divisas, desde que com altura inferior a 3 m (três metros), observado o disposto no § 2º deste artigo;

VI - reparos nos revestimentos das edificações, desde que observadas as condições de segurança;

VII - substituição de aberturas em geral quando não impliquem alteração da fachada; e

VIII - reparos internos, incluindo alterações hidráulicas e elétricas, bem como alterações de disposição interna de unidades autônomas, acompanhados de profissional habilitado, com a emissão de ART/RRT, desde que não impliquem em modificações estruturais.

§ 1º Quanto às obras para rebaixo de meio-fio:

I - pode-se rebaixar o meio-fio no equivalente a 1/3 (um terço) da testada do lote, observado o comprimento máximo de 6,00 m (seis metros);

II - quando a testada do terreno for inferior a 12 m (doze metros), pode-se rebaixar 4,00 m (quatro metros) do meio-fio;

III - sempre que houver mais de um rebaixo de meio-fio deve haver 5 m (cinco metros) entre eles;

IV - nos terrenos de esquina, não será permitido rebaixamento em uma faixa de 5 m (cinco metros), contados a partir do cruzamento dos alinhamentos de meio-fio;

V - em terrenos de esquina é obrigatória a execução de rampas para portadores de necessidades especiais, conforme normas de acessibilidade, observado o disposto também no Código de Posturas do Município; e

VI - os postos de abastecimento de combustíveis deverão seguir as orientações fornecidas pela Secretaria Municipal de Trânsito, Transportes e Mobilidade Urbana (SMTTM).

§ 2º Nos afastamentos frontais, incluindo as divisas laterais neles compreendidas, será permitido muro contínuo com altura máxima de 1,00 m (um metro), podendo ser complementado superiormente com grades, vidros ou outros elementos que permitam a continuidade visual.

## **Seção X**

### **Da emissão da Carta de Habite-se**

Art. 34. Uma obra será considerada concluída quando estiver em condições de uso ou de ser habitada, quando lhe será emitida a respectiva Carta de Habite-se.

Art. 35. O requerimento para emissão da Carta de Habite-se será sempre encaminhado em conjunto pelo proprietário e pelo Responsável Técnico, acompanhado de:

I - projeto arquitetônico aprovado completo, acompanhado de Atestado de Habitabilidade e Conformidade, assinado pelo Responsável Técnico, conforme modelo fornecido pela Diretoria de Fiscalização;

II - carta de entrega dos elevadores, quando houver, fornecida pela firma instaladora;

III - visto da liberação das instalações sanitárias fornecido pelo SAMAE; e

IV - visto da liberação das instalações de prevenção de incêndio do órgão competente, quando for o caso;

Art. 36. Quando da realização de vistoria de fiscalização da obra, para emissão da Carta de Habite-se, caberá ao Agente Fiscal da Secretaria Municipal do Urbanismo:

I - conferir cotas dos recuos e distâncias da edificação às divisas, verificando se a edificação está locada de acordo com o projeto aprovado; e

II - conferir se as medidas externas informadas no projeto conferem com as executadas *in loco*, sendo toleradas diferenças de até 5% (cinco por cento) entre elas, desde que não interfiram significativamente na obra;

Art. 37. Ainda, em sede de fiscalização para emissão da Carta de Habite-se:

I - podem ser toleradas diferenças de materiais de pavimentação, desde que compatíveis em permeabilidade, onde houver essa necessidade; e

II - podem ser admitidas diferenças de materiais de fechamento do lote, desde que não interfiram na permeabilidade visual, como cercas, telas, grades, e outros similares.

§ 1º Em aprovações ou regularizações simplificadas de residências unifamiliares, as vistorias *in loco* serão dispensadas, considerando a apresentação do Atestado de Habitabilidade e Conformidade.

§ 2º As medições e conferências internas ficam obrigatórias ao Agente Fiscal em casos de atividades relacionadas à Saúde e Educação, Locais de Reuniões Públicas e Instituições de Longa Permanência de Idosos.

Art. 38. Se, por ocasião da vistoria, for constatado que a edificação não foi construída de acordo com o projeto aprovado, o proprietário será notificado e autuado, de acordo com as disposições deste Código, abrindo-se prazo para legalizar as obras, caso as alterações possam ser aprovadas, ou fazer a demolição ou as modificações necessárias, para repor a obra em conformidade com o projeto aprovado.

Art. 39. Solicitada a vistoria, e verificado que a obra foi executada conforme projeto aprovado, a Prefeitura fornecerá a Carta de Habite-se em duas vias, no menor prazo possível, não devendo ultrapassar 30 (trinta) dias úteis, a contar da data em que foi protocolado o requerimento.

Parágrafo único. Se a edificação possuir testada para uma via pavimentada, o passeio fronteiro deverá, também, estar pavimentado para a obtenção da Carta de Habite-se, de acordo com as normas que regulam a matéria.

Art. 40. A Carta de Habite-se poderá ser concedida parcialmente quando se tratar de:

I - edificação condominial, composta de apartamentos e/ou lojas e/ou escritórios, em que cada um puder ser utilizado independentemente, desde que concluídas as áreas de uso comum que possibilitem o acesso à unidade, assim como as instalações de prevenção contra incêndio;

II - mais de uma economia construída no mesmo lote; e

III - fábricas ou depósitos, desde que possuam os sanitários e as instalações preventivas contra incêndio que permitam seu funcionamento.

## **TÍTULO II NORMAS GERAIS**

### **CAPÍTULO ÚNICO DAS NORMAS DE EDIFICAÇÃO**

#### **Seção I Das Normas Gerais de Responsabilidade Técnica**

Art. 41. Toda edificação a ser construída ou reformada deverá adotar, preferencialmente, medidas de sustentabilidade, economia de recursos naturais e tecnologias de eficiência energética.

Art. 42. A observância ao disposto neste Código não desobriga o profissional responsável técnico do cumprimento das normas reguladoras, impostas pelos respectivos conselhos profissionais, e daquelas decorrentes da legislação federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. O Município se exime do reconhecimento aos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à respectiva responsabilidade técnica.

Art. 43. A conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações é de inteira responsabilidade técnica do profissional contratado pelo projeto, independentemente da demonstração gráfica nele constante.

Art. 44. A responsabilidade pela estabilidade da edificação e do equipamento construído, ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência de projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização, é única e exclusiva do profissional técnico contratado.

Parágrafo único. A responsabilidade pelos diferentes projetos e dimensionamentos relativos à execução de obras e instalações cabe exclusivamente aos profissionais que os elaborarem, assim como a responsabilidade pela execução de obras de qualquer natureza será atribuída exclusivamente ao profissional contratado para a referida função, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica registrada junto ao CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica junto ao CAU.

## **Seção II**

### **Da Ventilação**

Art. 45. Todas as dependências devem ter ventilação natural, conforme normas de conforto térmico.

§ 1º Para obter uma adequada ventilação, é recomendado que existam aberturas de entrada e saída em faces opostas dos locais.

§ 2º A representação gráfica do dimensionamento das aberturas fica facultada ao Responsável Técnico, exceto em atividades relacionadas à Saúde e Educação, Locais de Reuniões Públicas e Instituições de Longa Permanência de Idosos, sendo o atendimento às legislações pertinentes de inteira responsabilidade do projetista.

Art. 46. Será admitida ventilação mecânica de ar em dependências de uso transitório, auditórios, cinemas, templos e centros comerciais, desde que se comprove a existência de profissional habilitado responsável por seu projeto e execução.

Parágrafo único. Podem ser ventiladas mecanicamente garagens de uso coletivo, desde que estas sejam dotadas de gerador próprio.

### Seção III

#### Da Iluminação

Art. 47. Todas as dependências, independentemente do uso, deverão ser iluminadas diretamente do espaço externo da edificação, na relação de 1/7 (um sétimo) da área de piso respectivo.

§ 1º Admite-se iluminação artificial para as áreas de uso transitório, tais como sanitários, circulações, *closets*, garagens, adegas, despensas ou depósitos residenciais.

§ 2º Em auditórios, teatros, cinemas, supermercados, centros comerciais e indústrias, os vãos de iluminação natural podem ser reduzidos, desde que a edificação possua iluminação artificial compatível com o uso.

§ 3º A representação gráfica do dimensionamento das aberturas fica facultada ao Responsável Técnico, exceto em atividades relacionadas à Saúde e Educação, Locais de Reuniões Públicas e Instituições de Longa Permanência de Idosos, sendo o atendimento às legislações pertinentes de inteira responsabilidade do projetista.

Art. 48. Serão permitidas iluminações zenitais, desde que obedçam ao disposto no art. 47.

### Seção IV

#### Das Áreas de Iluminação e Ventilação

Art. 49. Todas as dependências poderão ser iluminadas e ventiladas através de áreas abertas ou fechadas no seu perímetro, obedecendo às exigências a seguir.

$$A_{\min} = 10,00 + H$$

$$L = 1,50 + H / 5$$

em que :

$A_{\min}$  = área mínima do poço (m<sup>2</sup>);

L = lado menor medido perpendicularmente da divisa até o eixo de qualquer abertura; e

H = altura da edificação medida do forro do pavimento térreo ao forro do pavimento em questão;

§ 1º Não serão permitidos corpos avançados de pavimentos superiores sobre as áreas mínimas determinadas para o pavimento inferior.

§ 2º Nas dependências de uso transitório, citadas no art. 47, § 1º, as exigências do *caput* deste artigo poderão ser reduzidas em 40% (quarenta por cento), devendo ainda serem atendidas as normas e legislações relativas às saídas de emergência, no caso de circulações verticais.

§ 3º Admitem-se área mínima (Amin) de 10 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) e lado menor (L) de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para unidades residenciais de até dois pavimentos.

§ 4º Sempre que a área mínima do poço ultrapassar 25 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), poderá ser adotado lado menor (L) de 5 m (cinco metros).

## **Seção V**

### **Dos Elementos das Construções**

#### **Subseção I**

##### **Paredes**

Art. 50. As paredes de divisa, ou a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa entre unidades autônomas, e de escadas enclausuradas, deverão ter comprovada resistência mínima de quatro horas ao fogo, o que equivale a 25 cm (vinte e cinco centímetros) de espessura de alvenaria.

Parágrafo único. Podem ser admitidas espessuras menores ou outros materiais, desde que seja apresentado laudo técnico de resistência das paredes a quatro horas de fogo, vinculado à obra, acompanhado da devida ART/RRT.

Art. 51. As paredes entre as unidades autônomas e as áreas de uso comum deverão ter comprovada resistência mínima de duas horas ao fogo, o que equivale a 15 cm (quinze centímetros) de espessura de alvenaria.

Art. 52. As paredes externas, executadas com materiais combustíveis, deverão distar, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do lote e 3 m (três metros) de qualquer prédio ali construído.

Art. 53. No caso de não existir forro de material incombustível, as paredes nas divisas dos lotes e entre unidades autônomas deverão ultrapassar a cobertura em pelo menos 1 m (um metro).

#### **Subseção II**

##### **Pisos e Entrepisos**

Art. 54. Os entrepisos das edificações deverão ser incombustíveis, tolerando-se entrepisos de materiais combustíveis em edificações de até dois pavimentos e que constituam uma única economia.

Art. 55. Os entrepisos em edificações ocupadas por casas de diversões, sociedades, clubes, escolas, creches e habitações múltiplas deverão ser incombustíveis.

Art. 56. O pé-direito deve ser compatível com a atividade pretendida, sendo o mínimo de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) permitido para atividade residencial e 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) para as demais atividades.

### **Subseção III**

#### **Obras no Alinhamento**

Art. 57. Nas fachadas construídas no alinhamento, as construções em balanço, ou formando saliências, só poderão ser executadas acima do pavimento térreo e obedecerão às seguintes prescrições:

I - o balanço máximo permitido, incluindo corpos avançados, será de 1/20 (um vigésimo) da largura do logradouro, não podendo exceder ao limite máximo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), mas podendo abranger toda a fachada; e

II - ter altura mínima, em qualquer ponto, de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) em relação ao nível do passeio.

### **Subseção IV**

#### **Marquises e Toldos**

Art. 58. Será permitida a construção de marquises na fachada das edificações construídas no alinhamento dos logradouros, desde que:

I - não excedam à largura do passeio, deduzida de 0,30 m (trinta centímetros), ficando sujeitas, em qualquer caso, ao balanço máximo de 4 m (quatro metros) e mínimo de 1 m (um metro);

II - não apresentem, quaisquer de seus elementos estruturais ou decorativos, cotas inferiores a 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) e dimensão máxima de 0,80 m (oitenta centímetros) no sentido vertical;

III - não prejudiquem a arborização e a iluminação pública e não ocultem placas de nomenclaturas e outras de indicação oficial de logradouros;

IV - sejam construídas, na totalidade de seus elementos, de materiais incombustíveis e resistentes à ação do tempo, de forma a proporcionar proteção e segurança aos transeuntes;

V - sejam providas de dispositivos que impeçam a queda das águas sobre o passeio; e

VI - sejam providas de cobertura protetora, quando revestidas de vidro ou de qualquer outro material frágil.

Art. 59. A colocação de toldos será permitida sobre o passeio e afastamento frontal, desde que sejam de estrutura leve, removível a qualquer tempo e não possuam elementos abaixo de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) em relação ao nível do passeio.

Parágrafo único. Quando solicitado, o toldo deve ser retirado às expensas do proprietário do imóvel e sem ônus para o Município.

## **Subseção V**

### **Escadas e Rampas para Pedestres**

Art. 60. Salvo maiores exigências das normas e legislações que dispõem sobre saídas de emergência em edifícios, as escadas deverão observar:

I - largura mínima livre de 1 m (um metro), e oferecer passagem com altura livre não inferior a 2,10 m (dois metros e dez centímetros); e

II - nas edificações condominiais multifamiliares, largura mínima livre de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), e, nas de caráter comercial, industrial e de prestação de serviço, de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), sendo admitida largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para mezaninos e sobrelojas com área máxima de 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).

Art. 61. A existência de elevadores ou escada rolante em uma edificação não dispensa a construção de escada.

Art. 62. Nas escadas de uso nitidamente secundário e eventuais, como para porões, adegas, sótãos ou similares, será permitida a redução da largura para até 0,60 m (sessenta centímetros) livres.

Art. 63. O dimensionamento dos degraus das escadas deverá observar a "Fórmula de Blondel":

$$63 \text{ cm} \leq 2a + b \leq 64 \text{ cm}$$

em que:

a = altura do espelho; e

b = largura do piso.

§ 1º A largura mínima do piso deve ser de 0,25 m (vinte e cinco centímetros), e a altura máxima do espelho será de 0,19 m (dezenove centímetros).

§ 2º A representação gráfica do dimensionamento das escadas fica facultada ao Responsável Técnico, exceto em atividades relacionadas à Saúde e Educação, Locais de Reuniões Públicas e Instituições de Longa Permanência de Idosos, sendo o atendimento às legislações pertinentes de inteira responsabilidade do projetista.

Art. 64. Nos prédios que se destinem a atividades residenciais com elevador, comerciais, industriais, de prestação de serviços, educacionais, repartições públicas e demais atividades de caráter institucional, obrigatoriamente, deverão ser executadas rampas para vencer desnível entre o logradouro público ou área externa e o piso correspondente à soleira de ingresso às edificações, entre estes e no acesso aos elevadores.

Parágrafo único. Excepcionalmente, as rampas e meios mecânicos a serem instalados para adequações de acessibilidade podem ser implantados no Afastamento Frontal.

Art. 65. No interior das edificações destinadas a centros comerciais, instituições financeiras, repartições públicas, atividades educacionais e outras atividades institucionais, será obrigatória a execução de rampas, as quais serão dispensadas se houver meios mecânicos especiais destinados ao transporte de pessoas com deficiência.

Art. 66. As rampas a que se referem os arts. 64 e 65 deverão ter largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e inclinação máxima de 10% (dez por cento) e ser providas de piso antiderrapante, guarda-corpos e corrimões.

Parágrafo único. Sempre que houver mudança de direção, ou quando a altura a vencer for superior a 3 m (três metros), será obrigatória a execução de patamar com largura e comprimento não inferior à largura da rampa.

Art. 67. A existência de rampa dispensa a execução de escada, desde que atenda às legislações e normas de prevenção de incêndio e saídas de emergência.

## **Subseção VI**

### **Portas**

Art. 68. O dimensionamento das portas deverá obedecer a uma altura mínima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros) e às seguintes larguras mínimas: porta de entrada principal: 0,90 m (noventa centímetros) para unidades autônomas, 1,10 m (um metro e dez centímetros) para as habitações múltiplas em que não for exigido elevador, e 1,20 m (um metro e vinte centímetros) nos demais casos.

Parágrafo único. A largura mínima das portas será aumentada nos casos previstos nas legislações e normas de prevenção de incêndio e saídas de emergência.

Art. 69. Portas de entrada para prédios destinados a diversões públicas, ou onde houver aglomeração de pessoas, deverão sempre abrir para o exterior.

## **Subseção VII**

### **Circulações**

Art. 70. As circulações de uso coletivo devem ter largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), devendo ser atendido o exigido pelas normas e legislações pertinentes à saída de emergência, quando for o caso.

Parágrafo único. Os acessos principais de pedestres e veículos devem ser independentes e delimitados, priorizando a segurança dos pedestres.

## **Seção VI**

### **Das Instalações**

#### **Subseção I**

## **Instalações Hidráulicas, Hidrossanitárias, Elétricas, de Gás e Telefônicas**

Art. 71. Todas as instalações hidráulicas, hidrossanitárias, elétricas, de gás e telefônicas devem obedecer às orientações dos órgãos responsáveis pela prestação do serviço, sendo o atendimento às legislações pertinentes de inteira responsabilidade do projetista.

Art. 72. É obrigatória a previsão de instalação de hidrômetros individuais para cada unidade habitacional no projeto e execução de novas edificações.

Parágrafo único. O hidrômetro deverá ser instalado em área comum e de fácil acesso, tanto para leitura quanto para a manutenção e conservação.

Art. 73. Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias que atendam ao número de usuários e à função a que se destinam.

§ 1º Edificações comerciais e/ou industriais de até 85,00 m<sup>2</sup> (oitenta e cinco metros quadrados) deverão possuir, no mínimo, um conjunto sanitário, composto de vaso sanitário e lavatório com, ao menos, um sanitário adaptado para pessoas com deficiência.

§ 2º Para edificações com área maior que 85,00 m<sup>2</sup> (oitenta e cinco metros quadrados), devem ser atendidas as normas reguladoras e específicas da atividade a ser desenvolvida, tendo no mínimo um conjunto sanitário, composto de vaso sanitário e lavatório para cada sexo, a cada 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área construída.

Art. 74. Além das disposições previstas em normas específicas, as instalações hidrossanitárias devem obedecer ao seguinte:

I - é obrigatória a ligação da rede domiciliar à rede geral de água quando esta existir na via pública onde se situa a edificação;

II - todas as edificações localizadas em áreas onde houver sistema de esgotamento sanitário com rede coletora e sem tratamento final, ou rede pluvial, deverão ter seus esgotos conduzidos a sistemas individuais ou coletivos, para somente depois serem conduzidos à rede de esgotamento sanitário existente;

III - todas as edificações localizadas nas áreas onde houver sistema de esgotamento sanitário com rede coletora e com tratamento final deverão ter seus esgotos conduzidos diretamente à rede de esgotamento sanitário existente, conforme normas específicas;

IV - é proibida a construção de fossas em logradouro público, exceto quando se tratar de projetos especiais de saneamento, desenvolvidos ou aprovados pelo Município, em áreas especiais de urbanização, conforme legislação específica;

V - as fossas e filtros devem estar a, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas e respeitar o afastamento frontal, exceto em vias consideradas locais, quando podem estar localizadas a 2,00 m (dois metros) do alinhamento.

VI - toda edificação deverá dispor de reservatório elevado de água potável com tampa e bóia, em local de fácil acesso, de forma que se permita visita; e

VII - as unidades residenciais deverão ser dotadas de instalação sanitária contendo, no mínimo, um vaso sanitário, um ponto para chuveiro, um lavatório, um ponto para pia de cozinha e um ponto para tanque ou máquina de lavar roupa.

## **Subseção II**

### **Instalações Especiais**

Art. 75. São consideradas especiais as instalações de sistemas de prevenção de descargas atmosféricas (SPDA), preventivas contra incêndio, iluminação de emergência e espaços destinados a instalações que venham a atender às especificidades do projeto da edificação em questão.

Parágrafo único. Todas as instalações especiais devem obedecer às orientações dos órgãos competentes, quando couber, e às leis municipais que regulamentam a matéria, sendo de inteira responsabilidade do projetista.

## **Subseção III**

### **Instalações Pluviais**

Art. 76. As instalações de drenagem de águas pluviais devem garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, bem como atender o disposto no Código Civil Brasileiro.

Art. 77. Nas edificações novas, com área equivalente impermeabilizada superior a 800 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados), deverão ser instalados mecanismos de armazenagem de águas pluviais, conforme os seguintes parâmetros:

I - deverá ser instalada canalização que conduza a água captada nos telhados, coberturas ou terraços ao reservatório de águas pluviais;

II - as cisternas e/ou reservatórios de acumulação terão a sua capacidade calculada com base na equação constante no inciso III, devendo ser consideradas as seguintes taxas de impermeabilização (TI):

- a) asfalto, concreto, basalto ou outro revestimento selado = 100% (cem por cento);
- b) paralelepípedo = 95% (noventa e cinco por cento);
- c) concreto poroso = 90% (noventa por cento);
- d) concregrama ou similar = 30% (trinta por cento);

e) brita = 10% (dez por cento); e

f) grama ou cobertura vegetal = 00% (zero por cento);

III - a área resultante para o cálculo do volume de reservação será chamada de Área Equivalente Impermeável (AEI) e será calculada da seguinte forma:

V = volume do reservatório em metros cúbicos;

Ai = área impermeabilizada em metros quadrados;

ti = percentual de impermeabilização.

$$AEI = \sum(Ai \times ti), \text{ em m}^2.$$

O volume (V) de reservação será dado pela seguinte equação:

$$V = 0,5\% \times AEI, \text{ em m}^3; \text{ e}$$

IV - a água armazenada poderá ser despejada na rede pública de drenagem 2 (duas) horas após a cessação das chuvas.

Parágrafo único. Excetua-se do disposto no *caput* os lotes em parcelamento do solo com reservatório de detenção coletivo.

Art. 78. Serão consideradas como Área Impermeabilizada, além das edificações, as áreas destinadas a piscina, acesso de veículos, estacionamentos descobertos e canchas descobertas, independentemente do tipo de revestimento do piso.

Parágrafo único. No caso de acessos de veículos em habitações unifamiliares isoladas ou em série, será admitido canteiro central permeável entre rodas.

Art. 79. Em qualquer reforma ou ampliação a se realizar nas construções e instalações já existentes, em área superior a 20% (vinte por cento) do total e que a torne igual ou superior a 800 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados) de área impermeabilizada, aplica-se o disposto no art. 77.

Art. 80. O atendimento ao disposto nesta subseção é condição obrigatória para a obtenção de Alvará de Construção e da Carta de Habite-se.

Parágrafo único. Os projetos referentes aos sistemas de armazenamento devem ser aprovados pela SMOSP.

#### **Subseção IV**

#### **Instalação de Elevadores**

Art. 81. Em todos os casos em que for obrigatória a instalação de elevadores, serão obedecidas as Normas Brasileiras e as disposições deste Código que lhe forem aplicáveis.

Art. 82. Serão obrigatoriamente servidas por elevadores as edificações em geral, de mais de 2 (dois) pavimentos, que apresentarem, entre o piso do pavimento de menor cota e o piso do pavimento de maior cota, distância vertical superior a 11,50 m (onze metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. No caso de associação de atividades, o cálculo da distância referida no *caput* deste artigo será realizado independentemente para cada uma das atividades.

Art. 83. As botoeiras, dispositivos de alarme e outros equipamentos deverão ser posicionados e ter suas características de forma a atender às pessoas com deficiências físicas na locomoção.

Art. 84. Não serão computados na consideração da distância vertical citada no art. 82:

I - o último pavimento, quando for de uso exclusivo do penúltimo (dúplex), caracterizado por acesso privativo, ou destinado a dependências de uso comum do prédio; e

II - os pavimentos de subsolo, quando servirem como depósitos de uso comum ou dependências do zelador.

Art. 85. A exigência de instalação de elevadores é extensiva às edificações que ampliem o número de pavimentos, observados os limites estabelecidos anteriormente.

Art. 86. Sempre que uma edificação for servida por elevadores de acordo com o art. 82, estes deverão dar acesso a todos os pavimentos habitáveis, incluindo os subsolos, excluído o disposto nos incisos I e II do art. 84.

Art. 87. Edifícios destinados a uso misto devem ter elevadores exclusivos para cada um dos usos, observado o disposto no art. 82.

## **Seção VII**

### **Dos Dispositivos para Ancoragem**

Art. 88. As edificações com no mínimo 4 (quatro) pavimentos, ou altura mínima de 12 (doze) metros a partir do nível médio do passeio público, devem possuir sistemas de dispositivos de segurança destinados à ancoragem de equipamentos de sustentação de andaimes e de cabos de segurança, para o uso de proteção individual, a serem utilizados nos serviços de pintura, limpeza, manutenção e restauração de fachadas.

Parágrafo único. As adequações de que trata o *caput* devem obedecer à Norma Regulamentadora NR nº 18 ou a que vier substituí-la.

Art. 89. Ficam dispensadas de possuir sistemas de dispositivos de ancoragem as edificações que possuem equipamentos definitivos para limpeza, manutenção e restauração de fachadas.

Art. 90. Os documentos referentes aos sistemas de dispositivos de ancoragem, tais como projetos, laudos técnicos e Anotações de Responsabilidade Técnica (ART), devem permanecer no edifício à disposição das pessoas contratadas para realização de serviços de manutenção, reforma e restauração da fachada do edifício.

Art. 91. Os serviços de dimensionamento, projeto, execução e manutenção dos sistemas de dispositivos de ancoragem ou a declaração de inviabilidade de sua instalação devem ser realizados por profissional legalmente habilitado, que elaborará laudo técnico, emitindo a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

## **Seção VIII**

### **Dos Dispositivos de Segurança Durante a Construção**

#### **Subseção I**

##### **Tapumes**

Art. 92. Em toda obra em construção, reforma ou demolição, estando recuada ou não, deverá ser edificado tapume provisório, sem frestas e com altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros), excetuando as obras em terrenos de grandes dimensões onde as edificações estejam afastadas do alinhamento, que poderão executar o fechamento com tela.

§ 1º Quando a obra estiver sendo executada no alinhamento predial, o tapume provisório poderá ocupar no máximo 30% (trinta por cento) da largura do passeio público.

§ 2º Quando a obra for recuada, o tapume deverá obedecer ao alinhamento predial.

§ 3º Quando for tecnicamente indispensável para a execução da obra a ocupação de maior área do passeio, deve o responsável técnico requerer, justificadamente, à Prefeitura, a devida autorização, que poderá ser concedida até a ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) do passeio, garantindo uma faixa livre para o trânsito de pedestres com a largura mínima de 1,10 m (um metro e dez centímetros) - duas unidades de passagem.

§ 4º Quando no passeio público houver poste, árvores ou placas oficiais próximos ao meio-fio, deverá ser observada a largura mínima de 1,10 m (um metro e dez centímetros), medindo-se da face interna do poste, árvore ou placa em relação ao tapume.

§ 5º Os pontaletes de sustentação dos tapumes, quando formarem galerias, deverão ser colocados a prumo, afastados no mínimo 0,30 m (trinta centímetros) do meio-fio, mantendo-se o passeio em boas condições, com pavimentação provisória, e garantindo-se a faixa livre para o trânsito de pedestres.

§ 6º A exigência de tapume prende-se tão somente às fachadas com frente para a via pública.

#### **Subseção II**

##### **Proteção Vertical, Bandejas e Andaimés**

Art. 93. As bandejas e andaimes devem atender às normas específicas e legislações pertinentes, sendo de inteira responsabilidade do executor da obra.

Art. 94. Toda e qualquer obra executada no alinhamento predial, que possua mais de 6 m (seis metros) de altura deverá instalar um sistema de proteção na vertical, com tela de malha fina de náilon ou plástico resistente, distando no máximo 2 m (dois metros) da fachada, o qual pode iniciar a partir da face superior da marquise.

Art. 95. Toda obra edificada com frente para a via pública, no alinhamento, a partir do segundo pavimento, contado acima do nível da rua, deverá, ao iniciar-se o terceiro pavimento, ou à altura máxima de 6,50 m (seis metros e cinquenta centímetros), obrigatoriamente, construir uma bandeja, independentemente da existência de galeria.

Parágrafo único. Nas construções levantadas em divisa do terreno, sempre que houver construções lindeiras, a partir da mesma altura indicada no *caput*, o proprietário da construção fica obrigado a executar uma bandeja de proteção.

Art. 96. Os andaimes deverão apresentar condições de segurança em seus diversos elementos e poderão ocupar, no máximo, a largura do passeio menos 0,30 m (trinta centímetros).

Art. 97. As bandejas e andaimes devem prover efetiva proteção às árvores, aos aparelhos de iluminação pública, aos postes e a qualquer outro dispositivo existente, de forma a garantir o funcionamento destes.

Art. 98. No caso de se verificar a paralisação de uma construção por mais de 180 (cento e oitenta) dias, deverá ser feito o fechamento do terreno, no alinhamento do logradouro, por meio de um muro, gradil, cerca de tela ou tapume, dotado de portão de entrada, observadas as exigências deste Código para o fechamento dos terrenos.

## **Seção IX**

### **Das Disposições Gerais**

Art. 99. Prédios de apartamentos, quando associados a conjuntos de escritórios ou consultórios, e conjuntos destinados a comércio, deverão possuir acessos e circulações independentes.

Art. 100. As edificações destinadas a centros comerciais, instituições financeiras, repartições públicas, atividades educacionais e outras atividades institucionais deverão prever, no mínimo, uma vaga de estacionamento para pessoas com deficiência, conforme normas específicas.

Art. 101. Em edificações destinadas a serviços educacionais e institucionais, deverá ser previsto local destinado a bicicletário.

## **TÍTULO III**

### **NORMAS ESPECÍFICAS**

## **CAPÍTULO ÚNICO**

### **ATIVIDADES ESPECIAIS**

#### **Seção I**

#### **Auditórios, Cinemas, Teatros e Locais de Reuniões Públicas**

Art. 102. As edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros e locais de reuniões públicas, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, devem atender às normas e legislações pertinentes.

Art. 103. As edificações elencadas no artigo anterior devem ser dotadas de dispositivos que evitem a transmissão de ruídos, conforme prescrito no Código de Posturas do Município.

#### **Seção II**

#### **Escolas de Ensino Fundamental, de Ensino Médio, Creches e Similares**

Art. 104. As edificações destinadas a escolas, creches e similares, além das disposições deste Código e da Normas Técnicas do Estado do Rio Grande do Sul, devem atender às seguintes exigências:

I - escolas de ensino fundamental e de ensino médio:

a) salas de aula com área calculada à razão de 1,20 m<sup>2</sup> (um metro e vinte centímetros quadrados) por aluno, não podendo ter área inferior a 15 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados);

b) local de recreação descoberto com área mínima igual a 1,5 vezes (uma vez e meia) a soma das áreas das salas de aula; e

c) local de recreação coberto com área mínima igual a 1/3 (um terço) da soma das áreas das salas de aula; e

II - creches, escolas maternas, pré-escolas devem atender ao disposto na Portaria Estadual n.º 031/2019, ou a legislação que vier a substituí-la.

#### **Seção III**

#### **Garagens**

Art. 105. As edificações destinadas a garagens, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, deverão ter:

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

II - vaga de estacionamento com largura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) e profundidade mínima de 5,00 m (cinco metros), podendo essas distâncias serem consideradas entre eixos de pilares, devendo, nestes casos, ser preservada largura livre mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);

III - vão de entrada e circulação de passagem com largura livre mínima de 3,00 m (três metros) e no mínimo dois vãos quando comportarem mais de 50 (cinquenta) carros;

IV - quando houver, rampas com largura mínima livre de 3 m (três metros), declividade máxima de 20% (vinte por cento) e piso antiderrapante; e

V - vãos de ventilação permanente com área no mínimo igual a 1/20 (um vigésimo) da superfície do piso, podendo ser tolerada a ventilação através do poço de ventilação.

§ 1º Nas vagas de estacionamento, a distribuição dos pilares na estrutura e a circulação prevista deverão permitir a entrada e a saída independente para cada unidade.

§ 2º O corredor de circulação deverá ter largura livre de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), 4 m (quatro metros) ou 5 m (cinco metros), quando os locais de estacionamento formarem, respectivamente, ângulos de até 30º (trinta graus), 45º (quarenta e cinco graus) e entre 60º (sessenta graus) e 90º (noventa graus).

§ 3º As rampas em curva para veículos devem possuir raio interno mínimo de 5 m (cinco metros).

Art. 106. As garagens comerciais com mais de um pavimento (edifícios-garagens) e com circulação vertical para veículos por processo mecânico, além das demais exigências da presente Seção que lhes forem aplicáveis, deverão ter instalação de emergência para fornecimento de força.

Parágrafo único. Em todas as garagens com circulação vertical por processo mecânico será exigida área de acumulação.

#### **Seção IV** **Abastecimento de Veículos**

Art. 107. O abastecimento de combustíveis e lubrificantes de veículos automotores só será permitido:

I - nos postos de serviços;

II - nas empresas de transportes e de obras civis; e

III - nas entidades de serviços públicos.

Art. 108. São considerados postos de abastecimento de veículos as edificações construídas para atender ao abastecimento de veículos automotores, prestar serviços de limpeza e conservação de veículos, suprimento de ar e água e reparos rápidos, podendo ainda manter, dentro de horário legalmente preestabelecido, comércio e prestação de serviços de utilidade pública.

Parágrafo único. A instalação de tanque de armazenamento de combustível aéreo dependerá de prévio licenciamento ambiental pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, cumprindo todas as exigências técnicas ambientais aplicáveis aos postos de abastecimento de veículos, sendo destinado apenas a consumo próprio.

Art. 109. As edificações destinadas a postos de serviços, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, deverão ter:

I - construção de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível nas esquadrias e estruturas de coberturas;

II - instalações sanitárias masculinas e femininas franqueadas ao público;

III - no mínimo um chuveiro para uso dos funcionários;

IV - muros de divisa com altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros); e

V - afastamento mínimo de 100 m (cem metros) de escolas infantis (creches), técnicas e de ensino regular (ensino fundamental, ensino médio e ensino superior) que possuam mais de 50 (cinquenta) alunos, de unidades básicas de saúde (UBSs) e hospitais, sendo essa distância medida entre o ponto de instalação do reservatório de combustível e o ponto mais próximo ao terreno do estabelecimento.

Art. 110. Os projetos deverão apresentar desenhos da localização dos equipamentos e instalações destinadas ao abastecimento com notas explicativas referentes às condições de segurança e funcionamento, satisfazendo ainda às seguintes condições:

I - incluindo os aparelhos, recuo de 6 m (seis metros) do alinhamento da via ou das vias públicas, e separação das propriedades lindeiras, laterais e nos fundos pelas distâncias de 7 m (sete metros) e 12 m (doze metros), respectivamente, devendo o terreno livre ser ajardinado;

II - boa sinalização e definição de entradas e saídas de veículos, por meio de placas e faixas sobre o piso; e

III - todo posto de abastecimento de veículos a ser construído deverá observar as seguintes orientações:

a) no Anel Central: afastamento mínimo de 1000 m (mil metros) de raio de qualquer outro posto existente ou licenciado;

b) entre o Anel Central e o 2º Anel Perimetral: afastamento mínimo de 700 m (setecentos metros) de raio de qualquer outro posto existente ou licenciado; e

c) entre o 2º Anel Perimetral e o 3º Anel Perimetral: afastamento mínimo de 500 m (quinhentos metros) de raio de qualquer outro posto existente ou licenciado.

Parágrafo único. Quando os aparelhos estiverem, com exceção das bombas, em recinto fechado, poderão ser instalados junto aos alinhamentos laterais e de fundos.

Art. 111. Para que o posto de abastecimento possa realizar também serviços de lavagem, lubrificação e troca de óleo, deverá apresentar, previamente, para posterior execução, projeto específico de tratamento dos efluentes, aprovado pelo órgão competente, mediante adequada instalação de caixas coletoras, filtros ou outros dispositivos para a retenção de graxas, óleos e demais resíduos sólidos ou líquidos em geral.

Art. 112. Os depósitos de revenda de gás liquefeito de petróleo deverão atender às normas técnicas pertinentes.

### **Seção V**

#### **Prédios Destinados a Atividades Institucionais**

Art. 113. Todas as edificações destinadas à saúde, tanto institucionais como de prestação de serviços, devem atender, além das disposições gerais deste Código, ao estabelecido pela Resolução ANVISA/DC nº 50, de 21 de fevereiro de 2002 (Ministério da Saúde), ou legislação subsequente, em relação aos projetos físicos de estabelecimentos assistenciais de saúde, em todo o território nacional, tanto em edificações novas como em reformas de estabelecimentos já existentes.

## **TÍTULO IV DAS PENALIDADES**

### **CAPÍTULO I DO PROCEDIMENTO FISCALIZATÓRIO**

Art. 114. Constatadas as infrações abaixo, o agente fiscal lavrará Auto de Infração e Notificação ao proprietário do imóvel, especialmente quando:

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

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

III - a obra for iniciada sem projeto aprovado, nem licença para construção ou reforma;

IV - não for obedecido o embargo imposto pela autoridade competente;

V - não forem sanadas as irregularidades apontadas em Auto de Infração lavrado por autoridade competente;

VI - não forem obedecidas as determinações do Plano Diretor do Município;

VII - houver obstrução dos serviços de fiscalização;

VIII - o prédio ou obra estiver sendo edificado sem responsável técnico pela execução;

IX - não tiverem sido adotadas as medidas necessárias de segurança; ou

X - não for obedecido o preceituado nos §§ 1º a 3º do art. 192 da Lei Orgânica do Município.

Art. 115. O Auto de Infração e Notificação será lavrado em 3 (três) vias, assinadas pelo autuado, proprietário e/ou responsável técnico, sendo a segunda e terceira vias retidas pelo autuante e a primeira via entregue ao autuado.

Parágrafo único. Quando o autuado não se encontrar no local da infração ou se recusar a assinar o Auto de Infração e Notificação respectivo, o autuante certificará esse fato no verso da notificação.

Art. 116. O Auto de Infração e Notificação deve conter:

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

II - fato ou ato que constitui a infração;

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

IV - nome e assinatura do autuante e sua categoria funcional.

Art. 117. Lavrado o Auto de Infração e Notificação, o agente fiscal informará prazo razoável ao infrator para sanar os motivos da infração, ou apresentar defesa, por escrito, à Diretoria de Fiscalização.

Parágrafo único. Findado o prazo do *caput* e, não tendo sido eliminada a causa motivante, o infrator será multado de acordo com o art. 119 do presente Código.

Art. 118. Indeferida a defesa, o Secretário Municipal imporá a multa, do que será dado conhecimento ao infrator mediante a entrega da primeira via.

§ 1º O infrator terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis para efetuar o pagamento a contar da data da imposição da multa.

§ 2º Decorrido o prazo, a multa não paga se tornará efetiva e será cobrada por via executiva.

## **CAPÍTULO II DAS MULTAS**

Art. 119. As multas serão estabelecidas em função da gravidade da infração e terão os seguintes valores:

I - multa de 15 (quinze) VRMs nas infrações ao art. 114, inciso IV;

II - multa de 30 (trinta) VRMs nas infrações ao art. 114, incisos II, III e IX, e para as quais não haja indicação expressa de penalidade;

III - multa de 74 (setenta e quatro) VRMs nas infrações ao art. 114, incisos VI, VIII e X;

IV - multa de 147 (cento e quarenta e sete) VRMs nas infrações ao art. 114, incisos I, V e VII; e

V - multa de 20 (vinte) VRMs por metro quadrado demolido, nas infrações previstas no inciso XI do art. 114.

Art. 120. As multas previstas no artigo anterior poderão ser aumentadas, persistindo o autor da infração no ilícito administrativo, em até 200% (duzentos por cento), tendo em vista a gravidade da infração.

Art. 121. As multas não poderão ser impostas simplesmente em razão de uma requisição ou informação de terceiros.

### **CAPÍTULO III DOS EMBARGOS**

Art. 122. Obras em andamento, sejam elas de reparos, reconstrução, construção, demolição ou reforma, serão embargadas, sem prejuízo de multas, quando:

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

II - estiverem em desacordo com o respectivo projeto aprovado;

III - não forem observadas as indicações de alinhamento ou nivelamento fornecidos pelo órgão competente;

IV - estiverem sendo executadas sem a responsabilidade de profissional matriculado na Prefeitura;

V - o profissional responsável sofrer suspensão ou cassação de carteira pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo; ou

VI - apresentarem risco de estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que as execute.

Art. 123. O agente fiscal lavrará, na hipótese de ocorrência citada no artigo anterior, o Auto de embargo da obra, dando ciência ao proprietário ou responsável técnico das providências exigíveis para prosseguimento da obra, sem prejuízo das providências previstas no art. 115.

Art. 124. O embargo só será levantado após o cumprimento de todas as exigências consignadas no respectivo Auto.

### **CAPÍTULO IV INTERDIÇÃO DE PRÉDIOS OU DEPENDÊNCIAS**

Art. 125. Um prédio, ou qualquer de suas dependências, poderá ser interditado a qualquer tempo, com impedimento de sua ocupação, quando oferecer iminente perigo de caráter público.

Parágrafo único. Não atendida a interdição e não interposto recurso, ou indeferido este, tomará o Município as providências cabíveis.

## **CAPÍTULO V**

### **DEMOLIÇÕES E VISTORIAS TÉCNICAS**

Art. 126. A demolição total ou parcial de prédio ou dependência será imposta nos casos em que:

I - a obra for irregular, entendendo-se como tal a que for executada sem projeto previamente aprovado e licenciamento para construção ou reforma;

II - a obra for executada sem observância de alinhamento ou nivelamento fornecidos, ou com desrespeito ao projeto aprovado;

III - a obra for julgada com risco iminente de caráter público, e o proprietário não quiser tomar as providências que o Município determinar para a sua segurança; ou

IV - por vistoria técnica, for verificada a impossibilidade de sanar as irregularidades.

Art. 127. A demolição não será imposta, nos casos dos incisos I e II do artigo anterior, devendo o proprietário e seu responsável técnico comprovar que a obra preenche os requisitos regulamentares ou pode sofrer modificações que permitam satisfazer as exigências aplicáveis, dispondo-se a fazer tais modificações.

Art. 128. As vistorias serão sempre executadas por uma comissão formada por 3 (três) profissionais legalmente habilitados, nomeados pelo Prefeito para os devidos fins.

§ 1º A comissão fará a vistoria apresentando laudo circunstanciado das conclusões a que chegou e indicando as providências que o proprietário deverá tomar para evitar a demolição, bem como o prazo julgado conveniente, que, salvo os casos de urgência, assim determinado pela comissão, não poderá ser inferior a 3 (três) nem superior a 60 (sessenta) dias.

§ 2º Do laudo será entregue cópia ao proprietário e aos moradores, se for o caso, acompanhado aquele da intimação para o cumprimento da decisão ou decisões nele contidas.

§ 3º A cópia e a intimação serão entregues contrarrecibo ao proprietário e, se este não for encontrado ou se recusar a recebê-las, serão publicadas por edital.

§ 4º Em caso de ruína iminente, a vistoria será feita com a maior brevidade, promovendo, quando possível, a notificação por edital, caso o proprietário não seja encontrado imediatamente, levando-se ao conhecimento do Prefeito as conclusões do laudo para que dê ordens das medidas cabíveis.

Art. 129. Intimado o proprietário do resultado da vistoria, seguir-se-á o processo administrativo, passando-se à ação demolitória, caso não sejam cumpridas as decisões do laudo no prazo determinado.

## **CAPÍTULO VI DOS RECURSOS**

Art. 130. As intimações para o cumprimento do que preceitua este Código serão sempre feitas por escrito e delas poderão os interessados reclamar dentro do prazo de 72 (setenta e duas) horas.

Art. 131. Tratando-se de penalidades, poderá o interessado, através de processo administrativo, recorrer ao Secretário Municipal do Urbanismo, expondo por escrito as razões em que se fundamenta.

§ 1º O recurso será interposto dentro de 5 (cinco) dias úteis, contados da data da aplicação da penalidade.

§ 2º Decorrido o prazo de que trata este artigo, julgar-se-á procedente e definitiva a penalidade imposta.

Art. 132. As notificações ou intimações de que trata este Título poderão ser feitas igualmente pela via postal com Aviso de Recebimento (AR) ou por edital na imprensa local.

## **TÍTULO V DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

Art. 133. Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação deste Código serão resolvidos pelos setores competentes da Prefeitura Municipal.

Art. 134. Enquanto não houver sistema de tecnologia da informação em funcionamento pleno, para a autuação eletrônica de processos administrativos, conforme previsto no Capítulo II, do Título I deste Código, os processos administrativos poderão ser autuados em formato físico.

Art. 135. São formalmente revogadas sem modificação do alcance nem interrupção de sua força normativa, as seguintes Leis Complementares nºs:

I - 375, de 22 de dezembro de 2010;

II - 382, de 20 de junho de 2011;

III - 401, de 6 de março de 2012;

IV - 465, de 12 de agosto de 2014;

V - 513, de 16 de junho de 2016; e

VI - 555, de 17 de abril de 2018.

Art. 136. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Caxias do Sul, 22 de dezembro de 2020; 145º da Colonização e 130º da Emancipação Política.

Flávio Guido Cassina,  
PREFEITO MUNICIPAL.