



PROJETO DE LEI Nº 028/2023

**CRIA O NOVO CÓDIGO DE OBRAS E
EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE ALEGRE-
ES.**

Faço saber que a Câmara Municipal de Alegre, Estado do Espírito Santo, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Alegre.

Art. 2º Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Alegre, que estabelece normas, disciplinando em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais a elaboração de projetos e a execução de obras e instalações, sejam elas de construção, reconstrução, reforma, ampliação ou demolição, respeitando as normas federais e estaduais relativas à matéria.

§ 1º O Código de Obras e Edificações tem como objetivo garantir a observância e promover a melhoria de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto de todas as edificações, orientando os projetos e a execução dos mesmos no Município.

§ 2º Para as edificações já existentes, serão permitidas obras de reforma, ampliação e demolição, desde que atendam às disposições deste Código.

§ 3º Para a execução, ampliação ou instalação de obra ou de atividade, exigir-se-á:

I – manifestação prévia dos órgãos de controle da política ambiental quando da aprovação do projeto, nos termos da legislação pertinente; e

II – estudo prévio de impacto ambiental, ao qual se dará publicidade, nos termos constitucionais e da legislação municipal específica, principalmente se estas estiverem próximas ou se localizarem em áreas de proteção permanente ou em encostas, morros etc., localizados pela Defesa Civil ou definido no Zoneamento do Plano Diretor Municipal como zona imprópria para a construção civil.

Art. 3º Os termos técnicos utilizados neste Código encontram-se definidos no Anexo I, Glossário, parte integrante desta Lei.



CAPÍTULO II DOS PROJETOS, LICENÇAS E PRAZOS

Seção I Da Habilitação e Responsabilidade Técnica

Art. 4º Somente profissionais ou empresas legalmente habilitadas podem projetar, orientar, administrar, executar e responsabilizar-se tecnicamente por qualquer obra no Município.

§ 1º As pessoas físicas ou jurídicas que se dediquem a projetar, administrar ou executar obras de construção civil no Município deverão solicitar inscrição em cadastro próprio da Prefeitura, mediante requerimento à autoridade municipal competente, acompanhado da prova de registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) da certidão de registro de seus atos constitutivos na Junta Comercial ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

§ 2º Para cumprir o disposto no caput deste artigo, os profissionais e empresas devem estar com sua situação regular no que se refere ao recolhimento dos tributos e taxas.

Art. 5º Na eventualidade de haver a substituição do responsável técnico de uma obra, durante a sua execução, deverá o substituído comunicar o fato, por escrito, à Prefeitura Municipal, relatando o estágio em que a mesma se encontra.

Parágrafo único. A sequência da execução da obra só poderá se dar quando o proprietário ou contratante da mesma requerer a substituição, por escrito, mediante a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do novo profissional.

Seção II Do Alvará de Construção

Art. 6º O Alvará de Construção será concedido mediante:

I – requerimento solicitando licença para construção e aprovação do projeto arquitetônico, assinado pelo proprietário ou pelo procurador legalmente habilitado (modelo em anexo III);

II – pagamento da taxa de licenciamento para a execução dos serviços;

III – apresentação do projeto arquitetônico da construção em vias físicas, contendo a situação e localização apresentando as coordenadas geográficas de localização do terreno, aprovado pelo órgão competente do Município, acompanhado dos demais projetos exigidos pelo Conselho Regional de Engenharia, e Agronomia (CREA) e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU);

IV – certidão de Habite-se da edificação já existente ou Alvará de construção; e



V – telefone para contato e e-mail do requerente e do responsável técnico.

Parágrafo único. O pedido de aprovação dos projetos exigidos e o licenciamento da obra poderão ser encaminhados em um único processo.

Art. 7º Qualquer obra a ser executada no Município de Alegre, somente poderá ser iniciada após o fornecimento do Alvará de Construção para Execução de Obras, satisfeitas todas as exigências legais.

§ 1º O prazo máximo de validade do Alvará de Construção será de dois anos, contados a partir da data da sua expedição e, se a obra não for iniciada dentro do prazo, o Alvará perderá sua validade.

§ 2º O Alvará de Construção será emitido sempre em nome do proprietário do terreno, de acordo com o título de propriedade legal que acompanha o processo e, uma vez emitido, não poderá ser alterado.

§ 3º Se o proprietário da obra não for o proprietário do terreno, a Prefeitura exigirá prova de Contrato entre ambos.

§ 4º Nos casos em que o título de propriedade apresentado for um contrato particular de compra e venda, ou qualquer outro que não seja a escritura, o proprietário deverá assinar um termo de ciência, no qual ficará expressa a impossibilidade de alteração do nome do proprietário para quem foi originalmente emitido o Alvará de Construção.

Art. 8º As taxas cobradas para a aprovação e licenciamento da construção e outras taxas afins serão aquelas previstas no Código Tributário do Município.

Art. 9º A fim de comprovar o licenciamento da obra para efeitos de fiscalização, o Alvará de Construção será mantido no local de sua execução acompanhado do projeto aprovado.

Art. 10. Fica dispensada a apresentação de projetos e de Alvará de Construção nos casos de:

I – Construção de abrigos destinados à guarda e depósito de materiais em obras previamente licenciadas, os quais deverão ser demolidos após o término da obra principal;

II – Obras de reparos em fachadas ou no revestimento de edificações, ou reforma de prédios, quando não implicarem alteração das linhas arquitetônicas;

III – Muros de divisas;

IV – Reparos internos e substituição de aberturas;

V – Substituição de telhas, de calhas e de condutores em geral; e



VI – Limpeza ou pintura externa ou interna de prédios, muros ou grades.

Seção III Da Regularização de Obras

Art. 11. Ficam com direito de regularização todas as edificações consolidadas que atendam ao disposto no art. 3º, Inciso XXVI, da Lei nº 12.651, de 29 de dezembro de 2012.

§ 1º Nos casos do não atendimento ao disposto no caput deste artigo, os proprietários serão notificados e autuados pela área construída em desacordo com o projeto original, aplicando-se o disposto no art. 13 deste Código, a qualquer tempo e a critério da administração pública.

§ 2º Este artigo não é aplicável em caso de regularização de loteamentos.

§ 3º A solicitação da regularização de obra deverá seguir as especificações do art. 20 e seus respectivos incisos e alíneas.

§ 4º As edificações que estiverem construídas, com acréscimos existentes, executados ou em execução que apresentem não conformidades com os projetos aprovados junto ao Município ou em desacordo com a legislação em vigor, poderão ser regularizadas, com isenção, desde que constem do Cadastro Imobiliário da Prefeitura há mais de 10 (dez) anos.

§ 5º O número de vagas de garagem previstas nos projetos arquitetônicos deverá seguir o estabelecido no art. 119 e seus incisos e na impossibilidade deste, poderá a Prefeitura autorizar a compensação de acordo com o art. 13, inciso VI.

Art. 12. A Secretaria Executiva de Obras, Saneamento e Serviços Urbanos, através do Setor de Fiscalização, deverá notificar os proprietários das construções irregulares em andamento a comparecerem ao setor de protocolo da prefeitura, a fim de requererem a regularização da situação da obra, no prazo de 120 dias.

§1º Os proprietários de construções já executadas deverão comparecer por iniciativa própria ao setor de protocolo da prefeitura a fim de regularizar a situação da obra.

§2º Nos casos do não atendimento do disposto no §1º deste artigo, os proprietários serão notificados e autuados pela área construída em desacordo com o projeto original, aplicando-se o disposto no art. 13 deste Código, a qualquer tempo e a critério da administração pública.

Art. 13. A Contrapartida financeira dos proprietários para a regularização das obras será calculada adotando-se os seguintes critérios:

I – Nos casos de não conformidade com os índices urbanísticos de afastamento frontal, afastamento lateral, afastamento dos fundos e taxa de permeabilidade:

$$CFi = 1,0 \cdot IL \cdot A;$$

uf.



- a) Cfi: Contrapartida financeira para licenciamento oneroso por não conformidade com índices urbanísticos;
- b) IL: Índice de Localização (conforme informado no Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI);
- c) A: Soma das áreas de cada pavimento, exceto aqueles em subsolo, em não conformidade com a legislação em vigor, em m².

II – nos casos de não conformidade com os índices urbanístico de taxa de ocupação:

$$CFi = 1,5 * IL * A;$$

- c) Cfi: Contrapartida financeira para licenciamento oneroso por não conformidade com índices urbanísticos;
- b) IL: Índice de Localização (conforme informado no Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI);
- c) A: Área dos pavimentos excedentes ao gabarito permitido pela legislação em vigor, em m².

III – nos casos de não conformidade com o gabarito:

$$CFI = 0,4 * IL * A;$$

- a) CFI: Contrapartida financeira por não conformidade com índices urbanísticos;
- b) IL: Índice de Localização (conforme informado no Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI);
- c) A: Área dos pavimentos excedentes ao gabarito permitido pela legislação em vigor, em m².

IV – Nos casos de não conformidade com o Coeficiente de aproveitamento:

$$CFI = 0,4 * IL * A;$$

- a) CFI: Contrapartida financeira por não conformidade com índices urbanísticos;
- b) IL: Índice de Localização (conforme informado no Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI);
- c) A: Área excedente àquela calculada pelo coeficiente de aproveitamento determinado pela legislação vigente.

V – Nos casos de avanços em não conformidade com a legislação em vigor:

$$CFA = 2,0 * IL * A;$$

- a) CFA: Contrapartida financeira de avanços em não conformidade;
- b) IL: Índice de Localização (conforme informado no Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI);

uf.



c) A: Soma das áreas dos avanços de cada pavimento em não conformidade com a legislação em vigor, em m².

VI – Nos casos de não conformidade com a quantidade de vagas de garagem exigida pela legislação em vigor:

$$CFG = 10 \cdot IL \cdot 0,4 \cdot Ng;$$

a) CFG Contrapartida financeira por não conformidade com a quantidade de vagas de garagem exigida pela legislação em vigor;

b) IL: Índice de Localização (conforme informado no Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI);

c) Ng: Quantidade de vagas.

§1º Não haverá cobrança acumulativa das contrapartidas financeiras calculadas nos incisos I, II III e

IV, devendo ser adotada aquela contrapartida de maior valor.

§2º Deverá ser adotado como Valor de Referência do metro quadrado do terreno (Vr) aquele definido pela Lei Municipal nº 3.613, de 23 de dezembro de 2020.

§3º A contrapartida financeira a ser cobrada para fim de regularização via modalidade de licenciamento oneroso será calculada pela fórmula:

$$CF = CFi + CFa + CFg.$$

I - CF: contrapartida financeira para Licenciamento Oneroso;

II - CFa: contrapartida financeira de avanços em não conformidade;

III – CFg: contrapartida financeira por não conformidade com a quantidade de vagas de garagem exigida pela legislação em vigor;

IV – CFi: contrapartida financeira de maior valor, calculada pelo disposto nos incisos de I a IV deste artigo.

Art. 14. A entrega do alvará de regularização de construção dar-se-á exclusivamente com a apresentação do DAM (Documento de Arrecadação Municipal), referente à contrapartida financeira devidamente quitada.

Art. 15. Caberá à fiscalização da Secretaria Executiva de Obras, Saneamento e Serviços Urbanos o cálculo do valor da indenização a ser cobrada, a partir da análise do setor técnico da mesma Secretaria.

Art. 16. Os recursos arrecadados de regularização das obras deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial.

Art. 17. É obrigatório um Laudo de Vistoria emitido pelos Agentes Fiscais Municipais ou por profissional legalmente habilitado e cadastrado no seu respectivo Conselho de Classe (CREA ou CAU) e neste município, atestando que a obra está consolidada.

Parágrafo único. Quando o Laudo for emitido pelo profissional, deverá vir acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

uf.



Art. 18. Poderão ser regularizadas as edificações que apresentarem as seguintes condições:

I - vãos de iluminação e ventilação nas divisas, conforme determina o art. 1.302 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil;

II – balanço máximo de 1,00 m sobre o logradouro público, distando 30 cm do meio-fio, com pé direito de no mínimo 2,50 m em toda testada.

Art. 19. Serão indeferidas pelo Município as solicitações de regularizações das edificações que:

I – invadirem logradouro público, áreas de preservação ou de interesse ambiental;

II – estiverem situadas em áreas de risco, assim definidas pelo Município;

III – desatenderem as notificações da fiscalização municipal;

IV – proporcionarem riscos quanto à estabilidade, segurança, higiene e salubridade;

V – estiverem tombadas como Patrimônio Histórico;

VI – estiverem identificadas como de interesse de preservação e tenham sido descaracterizadas arquitetonicamente, nos termos de parecer emitido por setor competente;

VII – cujo uso esteja proibido na zona em que estiverem localizadas.

Seção IV Da Aprovação de Projetos

Subseção I

Art. 20. Para obter aprovação do Município, todo projeto de obra ou edificação deverá atender às seguintes exigências:

I – Manifestação do órgão ambiental para a execução do projeto;

II – Requerimento solicitando a aprovação do projeto, acompanhado do título legal de propriedade;

III – Consulta prévia deferida, quando solicitada;

IV – Certidão negativa de tributos municipais relativa ao imóvel;

IV – Cópia do BCI (Boletim de Cadastro Imobiliário) municipal do imóvel;

V – Projetos arquitetônicos da obra, contendo:

a) planta baixa de cada pavimento que comportar a construção, determinando a

uf.



destinação de cada compartimento, sua dimensão e sua área;

b) a elevação das fachadas voltadas para a via pública;

c) os cortes transversais e longitudinais da construção, com as dimensões verticais;

d) a planta de cobertura com as indicações da inclinação do telhado e do tipo de telhas;

e) a planta de situação, caracterizando o lote pelas suas dimensões: a distância à esquina próxima; a indicação de, pelo menos, duas ruas adjacentes; a orientação magnética; a posição do meio-fio, dos postes, da arborização e do acesso para veículos no passeio público;

f) a planta de localização, caracterizando a construção no lote, indicando sua posição em relação às divisas, devidamente cotadas, bem como as outras construções eventualmente existentes no mesmo e a orientação magnética;

g) a situação e localização apresentando as coordenadas geográficas de localização do terreno;

h) quadro estatístico em local adequado, no qual conste:

1. a área do terreno;
2. a área da edificação existente, quando for o caso;
3. volume do muro de arrimo em metro cúbico (m^3), quando for o caso;
4. a área a ser edificada;
5. a taxa de ocupação e;
6. o índice de aproveitamento.

i) projeto detalhado da calçada a ser executada.

VI - todos os projetos complementares em conformidade com as normas do Conselho Regional de Engenharia, e Agronomia (CREA) e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU);

VII - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) das instalações e da execução da obra de todos os projetos;

VIII - apresentação do Alvará do Corpo de Bombeiros Militar do Espírito Santo (CBMES) ou do Protocolo solicitando a aprovação do projeto técnico, ficando condicionada a entrega do Alvará do CBMES, neste caso, quando da solicitação do Habite-se da obra;

IX - habite-se da edificação existente ou Alvará de Construção de obra já iniciada;

X - cópia digital do Projeto, podendo ser na versão PDF, em mídia anexa no processo ou pelo e-mail alegre.setortecnico@gmail.com, inserindo no campo

uf.



assunto o número do protocolo e o nome do requerente;

XI - cópia de documentos pessoais (RG, CNH, CPF);

XII - telefone de contato e e-mail do requerente e Responsável Técnico.

§ 1º A forma de apresentação dos projetos deverá seguir as normas previstas no inciso V do caput deste artigo.

§ 2º As pranchas serão apresentadas em, no mínimo, dois jogos completos e assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devidamente identificados.

§ 3º Após o exame e a aprovação dos projetos, uma cópia dos jogos de pranchas será devolvida ao requerente, junto com o Alvará de Construção para Execução de Obras, e a outra, arquivada na Prefeitura.

Art. 21. No caso de moradias econômicas ou de conjuntos construídos através de programas habitacionais para a população de baixa renda, poderão ser excetuadas algumas exigências de documentações previstas nesta Seção, nos termos do regulamento, desde que respeitados os padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto.

Subseção II Das Escalas

Art. 22. Todas as peças gráficas deverão ser apresentadas em escala.

§ 1º As escalas mínimas exigidas são:

I – 1:500, para plantas de situação e localização;

II – 1:50, para plantas baixas, fachadas e cortes;

III – 1:100, para coberturas.

§ 2º As escalas não dispensarão as cotas.

§ 3º Nos projetos para construção de edificações de grandes proporções, as escalas mencionadas poderão ser alteradas, devendo ser previamente consultado o setor de aprovação de projetos da Prefeitura Municipal.

Subseção III Das Piscinas

Art. 23. A execução de piscinas deverá ser realizada mediante a apresentação da planta de implantação, na escala de 1:100 (um para cem), contendo:

I – Construções existentes;



II – área e Volume da piscina.

Subseção IV **Das Obras de Reforma ou Ampliação**

Art. 24. Nas obras de reforma, reconstrução ou ampliação, os projetos serão apresentados com indicações precisas e convencionados, que possibilitem a perfeita identificação das partes a conservar, a demolir e a ampliar.

Parágrafo único. Nos casos de que trata o caput deste artigo, a planta baixa conterá os compartimentos existentes, com as respectivas denominações ou destinações, mostrando a relação de funcionamento dos mesmos com as partes a serem edificadas, ampliadas ou reformadas.

Subseção V **Do Exame e da Aprovação Final do Projeto**

Art. 25. O órgão competente da Prefeitura fará, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, o exame detalhado dos elementos que compõem o projeto, devendo as eventuais exigências adicionais decorrentes deste exame serem feitas de uma só vez.

§ 1º O projeto de uma construção será examinado em função da utilização lógica da mesma e não apenas pela sua denominação em planta.

§ 2º Não sendo atendidas as exigências no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o processo será indeferido.

§ 3º A aprovação do projeto terá validade por um período de 02 (dois) anos, findo o qual, caso a obra não tenha sido iniciada, deverá haver novo processo de aprovação.

§ 4º A obra será considerada iniciada, a fim de aplicar-se o disposto no parágrafo anterior, quando a fundação estiver totalmente executada, inclusive o baldrame.

§ 5º Uma vez aprovado o projeto arquitetônico, o respectivo proprietário tem a garantia perante o Município da execução do mesmo, a qualquer tempo, não estando sujeito ao atendimento de alterações legais ulteriores, a ele pertinentes.

Seção IV **Das Obras Paralisadas**

Art. 26. Quando uma construção ficar paralisada por mais de 90 (noventa) dias, o proprietário fica obrigado a proceder a respectiva comunicação ao órgão público, ficando obrigado a:

I – Providenciar o fechamento do terreno no alinhamento do logradouro, desde que não prejudique a transição dos pedestres;



II – Remover andaimes e tapumes, eventualmente existentes, deixando o passeio em perfeitas condições de uso;

III – Determinar todas as providências necessárias para que a obra não resulte em perigo à segurança pública, conforme dispõe o Capítulo III desta Lei.

Parágrafo único. O andaime deverá ser retirado quando ocorrer a paralisação da obra por mais de 10 (dez) dias.

Seção V **Da Modificação de Projeto Aprovado**

Art. 27. Após o licenciamento da obra, o projeto somente poderá ser alterado mediante autorização do Município, devendo o mesmo ser submetido à nova aprovação e, se for o caso, à emissão de novo Alvará de Construção.

Parágrafo único. Os prazos para a análise do projeto alterado e para a emissão do novo Alvará de Construção, quando for o caso, são os estabelecidos no artigo 25 desta Lei.

Art. 28. Para as alterações referidas no artigo anterior, iniciada ou não a obra, deverá o requerente:

I – Submeter o projeto alterado à nova aprovação, não sendo devida nova Taxa de Licença para Execução de Obras e nem o pagamento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), se a alteração não implicar acréscimo de área;

II – Submeter o projeto alterado à nova aprovação, sendo devida a Taxa de Licença para Execução de Obras e o pagamento do ISSQN sobre o acréscimo de área da obra;

III – Nos casos em que a alteração pretendida implicar descaracterização do projeto anteriormente aprovado, deverá o interessado requerer o cancelamento do Alvará de Construção expedido e dar início a novo processo de aprovação, com o recolhimento da Taxa de Licença e do ISSQN sobre a diferença de área a maior, devendo-se aplicar multa de até 10 (dez) URFMA (Unidade de Referência Fiscal do Município de Alegre), de acordo com o índice de localização, quando for o caso.

Seção VI **Das Demolições**

Art. 29. A demolição de qualquer edificação só poderá ser feita mediante solicitação e aprovação do Município.

§ 1º A demolição de qualquer edificação, ou parte dela, bem como de muros ou instalações com altura superior a 3,00 m (três metros) localizados na faixa de afastamento obrigatório para logradouros só poderá ser executada mediante licenciamento da Prefeitura.



§ 2º Para demolições em edificações, será exigida a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

§ 3º Em qualquer demolição, o profissional responsável ou o proprietário, conforme o caso, adotará todas as medidas necessárias à garantia das condições de segurança dos operários, dos transeuntes, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas, obedecendo às disposições vigentes, derivada de análise técnica competente.

§ 4º No pedido de licença para demolição, deverá constar o prazo de execução, o qual poderá ser prorrogado, atendendo solicitação justificada do interessado e a juízo do órgão municipal competente.

§ 5º Caso a demolição não seja concluída dentro do prazo, o responsável estará sujeito às multas previstas no inciso IX do caput do artigo 158 desta Lei.

§ 6º Fica a critério do Município, caso entender necessário, fixar o horário e medidas de segurança adicionais para a execução das atividades referidas neste artigo em observância ao disposto no Código de Posturas do Município.

Seção VII **Da Expedição do Habite-se**

Art. 30. Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, devendo estar em funcionamento as instalações hidrossanitárias, elétricas e de prevenção contra incêndios, conforme cada caso.

Art. 31. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja precedida de vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo habite-se.

§ 1º A vistoria deverá ser requerida pelo proprietário ou pelo profissional responsável, no prazo máximo de 30(trinta) dias após a conclusão da obra, anexando, para tanto:

I – Requerimento encaminhado ao Prefeito Municipal solicitando o Habite-se, indicando o número do Alvará de Construção e sugerindo data e hora para a realização da vistoria, no prazo de 05 (cinco) dias, contados a partir da data do protocolo deste requerimento;

II – Laudo de vistoria de segurança contra incêndios, expedido pelo setor competente do Corpo de Bombeiros, para os casos em que a lei exija um sistema de prevenção contra incêndios.

§ 2º A partir do requerimento do Habite-se, a obra deverá permanecer aberta, em condições de ser vistoriada.

§ 3º A não solicitação de vistoria da obra no prazo previsto no §1º deste artigo, bem como a utilização da obra nestas condições, implicará a aplicação, aos responsáveis, das multas previstas na alínea g do inciso III do artigo 158 desta Lei.

[Handwritten signature]



§ 4º No ato em que o proprietário da obra requerer o respectivo Habite-se, será cobrada a Taxa de Licença de Habite-se, conforme dispõe o Código Tributário do Município.

§ 5º Em loteamentos consolidados até 22/12/2016, sujeitos a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), ficam dispensadas a apresentação do Habite-se e, no caso de Regularização Fundiária Urbana do tipo Social (Reurb-S), as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

Art. 32. Só será concedido, Habite-se parcial, após vistoria da Prefeitura, nos seguintes casos:

I – Quando se tratar de obra composta de parte comercial e residencial (uso misto) e puder ser utilizada cada parte independente da outra;

II – Quando se tratar de mais de uma edificação no mesmo lote.

Art. 33. Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação não foi construída, aumentada, reconstruída ou reformada de acordo com o projeto aprovado, o responsável técnico, bem como o proprietário, serão autuados de acordo com as disposições deste Código e obrigados a:

I – Regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas;

II – Fazer a demolição ou as modificações necessárias para adequar a obra ao projeto aprovado.

Art. 34. Após a vistoria, estando as obras em consonância com o projeto aprovado, a Prefeitura fornecerá, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, a contar da data da vistoria, o Habite-se.

§ 1º Por ocasião da vistoria, os passeios fronteiros deverão estar pavimentados de acordo com as normas que regulam a matéria.

§ 2º Se, por ocasião da vistoria, for constatada a existência de outra obra no lote, exigir-se-á a regularização da mesma, sob pena de não ser concedida do Habite-se da obra requerida.

Seção VIII **Das Obras Públicas**

Art. 35. Não poderão ser executadas sem licença da Prefeitura, devendo obedecer às determinações deste Código, ficando, entretanto, isentas de pagamento de taxas, as seguintes obras:

I – Construções de edifícios públicos;

II – Obras a serem realizadas por instituições oficiais ou para estatais, quando para a sua sede própria.



Art. 36. O pedido de licença será feito pelo órgão interessado por meio de ofício e requerimento dirigidos ao setor Municipal competente, acompanhados do projeto completo da obra, conforme artigo 20.

Art. 37. As obras pertencentes à municipalidade ficam sujeitas, na sua execução, às determinações do presente Código.

CAPÍTULO III DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

Seção I Dos Tapumes e dos Equipamentos de Segurança

Art. 38. Toda e qualquer construção, reforma ou demolição deverá, durante a execução, estar obrigatoriamente protegida por tapumes que garantam a segurança de quem transita pelo logradouro.

Art. 39. Os tapumes e andaimes não poderão ter mais que metade da largura do respectivo passeio, deixando a outra parte inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes.

§ 1º A parte livre do passeio não poderá ser inferior a 1,00 m (um metro), exceto em casos especiais em que a largura total do passeio inviabilizar a aplicação deste dispositivo, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção, salvo no lado interior dos tapumes que avançarem sobre o logradouro.

§ 2º Poderá ser feito o tapume, em forma de galeria, por cima da calçada, deixando-se uma altura livre de, no mínimo, 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 3º Os tapumes somente poderão ser colocados após a expedição, pela Prefeitura Municipal, do Alvará de Construção para Execução de Obras ou da Licença para Demolição.

§ 4º Os andaimes, para construção de edifícios de três ou mais pavimentos, deverão ser protegidos por tela de arame ou proteção similar, de modo a evitar a queda de materiais nos logradouros e prédios vizinhos, de acordo com a legislação de Segurança e Medicina do Trabalho e as normas específicas vigentes.

§ 5º Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

Art. 40. Enquanto durarem as obras, o responsável técnico deverá adotar as medidas de segurança necessárias para a proteção dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e das vias e logradouros públicos.

Art. 41. É proibida a permanência de qualquer material de construção nas vias e

uf.



logradouros públicos, bem como a utilização desses espaços como canteiro de obras ou depósito de entulhos.

Seção II **Dos Passeios e Muros**

Art. 42. Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos dotados de meio-fio e pavimentação são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente aos seus lotes, atendendo os dispositivos da calçada cidadã, conforme definições do Decreto Federal 5.296/04 e a NBR 9.050/15.

Art. 43. Na implantação dos passeios a que se refere o artigo anterior deverão ser observadas as seguintes exigências:

I – Os passeios deverão apresentar uma inclinação do alinhamento predial em direção ao meio-fio para escoamento das águas pluviais de, no mínimo, dois por cento e no máximo cinco por cento;

II – Os passeios localizados nas esquinas das quadras serão obrigados a terem rampas, e serem livres de quaisquer obstáculos, a fim de facilitar o acesso e circulação de pessoas com deficiência.

Art. 44. As dimensões mínimas estabelecidas aos passeios, devem seguir o disposto no Anexo IX da Lei Municipal nº 2.980, de 18 de dezembro de 2008, alterado pela Lei nº 3.081, de 12 de maio de 2010.

Parágrafo único. Em ruas consolidadas, onde não houver largura definida, deverá ser observado as dimensões das calçadas do entorno.

Art. 45. Não será permitida a construção de qualquer mureta ao redor das árvores dos passeios, sendo que as já existentes deverão ser removidas pelos proprietários dos imóveis correspondentes.

Art. 46. Quando os passeios se encontrarem em mau estado de conservação, o Município intimará os proprietários a consertá-los, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, sob pena de multa prevista no art. 158 deste Código, bem como no Código de Posturas do Município.

Parágrafo único. No caso de descumprimento do estabelecido no caput deste artigo, o Município poderá executar a obra e cobrar do proprietário pelo serviço, acrescido de multa, juros e correção monetária.

Art. 47. Fica proibida a construção de qualquer elemento sobre os passeios, tais como degraus, rampas ou variações bruscas, abaixo ou acima do nível dos mesmos, para darem acesso às edificações ou às áreas de estacionamento de veículos no interior dos lotes, assim como sacadas ou outros avanços de construções.

Parágrafo único. Em qualquer caso de desnível, seja ele solucionado por rampa ou

[Handwritten signature]



degrau aqui previstos, o obstáculo no passeio público deve ser sinalizado com uma faixa de piso tátil, de cor confrontante à da calçada, situada a 0,30 m (trinta centímetros) do início da interferência altimétrica, conforme dispõe o Decreto Federal 5.296/04 e a NBR 9.050/15.

Art. 48. Nos terrenos situados em vias dotadas de meio-fio e pavimentação, edificados ou não, deverão ser utilizados artifícios adequados para conter o escoamento de terra e detritos na via pública.

I – os proprietários serão obrigados a construir às suas expensas o muro fronteiro aos logradouros públicos, em atendimento ao caput deste artigo;

II – os muros marginais, a cursos de água, só poderão ser construídos após autorização do órgão de preservação e meio ambiente, e da verificação e alinhamento pelos fiscais de obras desta municipalidade;

III – os muros deverão ser construídos no alinhamento do logradouro público;

IV – a construção dos muros deverá ser de alvenaria revestida ou de outros materiais com as mesmas características, e com altura mínima de 2,00 m (dois metros).

Art. 49. O disposto nesta seção deve estar em consonância com o Código de Posturas do Município.

Seção III **Muro de Arrimo**

Art. 50. Em movimentações de terra, corte ou aterro, de altura superior a 1,00 m (um metro), faz-se necessária a execução de muro de arrimo.

Art. 51. Na apresentação do projeto, a locação do muro de arrimo deve ser destacada com hachura no desenho em planta baixa, com indicação em legenda, sendo necessária, ainda, informação da dimensão linear, largura da referida estrutura, em metros e volume da estrutura no quadro de áreas.

Parágrafo único. Em caso de rampas de acesso a subsolos, a estrutura deve ter sua largura cotada independentemente do muro de arrimo.

Art. 52. Não se faz necessária apresentação de detalhamento do muro de arrimo, apenas anexação de documento comprobatório de responsabilidade técnica sobre ele, ou seja, ART e RRT referente a projeto e execução da estrutura.

Parágrafo único. A Prefeitura, quando for pertinente, poderá exigir o projeto detalhado do Muro de Arrimo.

Art. 53. A construção do muro de arrimo deve estar em consonância com o Código de Posturas do Município.



CAPÍTULO IV DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES E DAS INSTALAÇÕES COMPLEMENTARES

Seção I Da Classificação e Dimensionamento dos Compartimentos

Art. 54. Os compartimentos e ambientes devem ser posicionados na edificação de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico, acústico e proteção contra a umidade, obtidos pelo adequado dimensionamento do espaço e correto emprego dos materiais das paredes, cobertura, pavimento e aberturas, bem como das instalações e equipamentos. Para os efeitos desta Lei, os compartimentos das edificações são classificados como de:

- I – permanência prolongada noturna: dormitórios;
- II – permanência prolongada diurna: sala de jantar, de estar, de visitas, de espera, de música, de jogos, de costura, de estudo e leitura, de trabalho, cozinhas e copas;
- III – utilização transitória: vestíbulos, acessos, corredores, passagens, escadas, sanitários e vestiários, despensas, depósitos e lavanderias de uso doméstico;
- IV – utilização especial: aqueles que, pela sua destinação, não se enquadrem nas demais classificações.

Art. 55. As dimensões mínimas estabelecidas aos compartimentos das edificações seguirão os critérios estabelecidos na NBR 15.575 da ABNT.

§ 1º Nas edificações novas de habitações coletivas tipo kitnet, no projeto e construção, serão admitidas as seguintes áreas mínimas aos compartimentos:

- I- sala-dormitório, área útil de 16,00 m² e largura mínima de 2,50 m;
- II- copa-cozinha, área útil de 4,00 m² e largura mínima de 2,00 m;
- III- área útil de 2,50 m² no compartimento sanitário e largura mínima de 1,50 m;
- IV- lavanderia.

§2º Em casas residenciais o escritório, para ter 4,00 m², não poderá estar integrado no local destinado aos dormitórios.

Art. 56. Os pés-direitos das edificações residenciais deverão seguir os padrões mínimos, especificados na NBR 15.575 da ABNT.



Art. 57. Nas edificações voltadas a atividades econômicas, os pés-direitos não poderão ser inferiores ao estabelecido na NBR 15.575 da ABNT, devendo seguir as determinações e especificações da referida norma.

Subseção Única **Das condições a que devem satisfazer os compartimentos**

Art. 58. Salvo os casos expressos, todos os compartimentos devem ter aberturas para o exterior.

Art. 59. Para os compartimentos referidos no inciso III do artigo 54 desta Lei, mais especificamente para sanitários, despensas, depósitos e lavanderias, serão permitidos iluminação e ventilação através de áreas abertas.

Art. 60. Em casos especiais, será permitida a utilização de ventilação e iluminação zenital e de prismas de ventilação e iluminação (PVI) nos seguintes compartimentos:

- I – vestíbulos;
- II – sanitários;
- III – depósitos;
- IV – sótãos.

Parágrafo único. Quando o PVI servir apenas aos sanitários, deverá permitir a inscrição de um círculo de 0,50 m (cinquenta centímetros) de diâmetro.

Art. 61. As residências ou os dormitórios não poderão ter comunicação direta com estabelecimentos comerciais ou industriais de qualquer natureza, a não ser por intermédio de antecâmaras com abertura para o exterior.

Art. 62. Nas edificações destinadas a lojas, escritórios e similares serão admitidas ventilação indireta ou forçada nas copas e nos sanitários.

Parágrafo único. Admitir-se-á soluções mecânicas para iluminação e ventilação de galerias comerciais quando não adotadas soluções naturais.

Seção II **Das Escadas e Elevadores**

Art. 63. O tipo de escada coletiva a ser adotado para edificação é definido pelo uso e número de pavimentos da mesma, de acordo com o Regulamento de Prevenção de Incêndios e a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 64. Não será permitida escada em leque em prédios de mais de dois pavimentos.

§ 1º Nas escadas em leque será obrigatório a largura mínima de 0,07 m (sete



centímetros) junto ao bordo interior do degrau.

§ 2º A altura máxima dos degraus será de 0,19 m (dezenove centímetros) e a largura mínima do mesmo será de 0,25 m (vinte e cinco centímetros), sendo que a relação entre estas duas dimensões deverá estar de acordo com a fórmula $2h + b = 63 \text{ cm a } 64 \text{ cm}$, onde "h" é a altura do degrau e "b" a largura.

Art. 65. Sempre que a altura a vencer for superior a 3,20 m (três metros e vinte centímetros), será obrigatório intercalar um patamar com a extensão mínima de 0,80 m (oitenta centímetros).

Art. 66. As escadas que atendam a mais de dois pavimentos deverão ser incombustíveis.

Art. 67. No projeto, instalação, manutenção, e cálculo de tráfego e da casa de máquinas de elevadores deverão ser observados as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) relativas ao assunto.

Art. 68. Será obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador para edificações com mais de três pavimentos, sem contar o pavimento térreo.

Parágrafo único. Edificações com oito ou mais pavimentos, sem contar o térreo, deverão ter, no mínimo, dois elevadores.

Art. 69. O hall de acesso aos elevadores deverá sempre ter ligação que possibilite a utilização da escada, em todos os andares.

Parágrafo único. O acesso à casa de máquinas dos elevadores deverá ser através de corredores, passagens ou espaços de uso comum do edifício.

Art. 70. Em toda e qualquer edificação que possua elevadores será feita, obrigatoriamente, a necessária inspeção antes de concedido o "habite-se" ou a permissão de funcionamento, a fim de ser verificado se as instalações foram realizadas em consonância com a legislação pertinente e se estão em perfeito estado de funcionamento.

Seção III **Das Chaminés e Instalações de Lixo**

Art. 71º As chaminés de qualquer espécie serão dispostas de maneira que a fumaça, fuligem, odores ou resíduos que possam expelir, não incomodem os vizinhos, ou serão dotadas de aparelhamento eficiente que evite tais inconvenientes. As mesmas devem seguir as especificações listadas abaixo:

I – deverão se elevar, no mínimo em, 0,40 m (quarenta centímetros) acima da cobertura;

II – deverá estar afastada no mínimo de 1,00 metro das divisas do lote, podendo ser encostadas desde que sejam executadas de material isolante térmico, observada as normas técnicas, impedindo a dissipação de calor à parede limítrofe.



§ 1º O Município deverá determinar a modificação das chaminés existentes ou o emprego de dispositivos fumíferos, qualquer que seja a altura das mesmas, para o cumprimento do disposto neste artigo.

§ 2º O Município poderá obrigar os responsáveis por fábricas, indústrias e outras edificações comerciais a instalarem aparelhos, como filtros e outros equipamentos, inclusive exigir adequações das instalações, de forma que cessem os inconvenientes causados à vizinhança pela emissão de poluentes, fumaça, fuligem, odores ou resíduos, entre outros.

§ 3º Na não adequação das instalações no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, será imposta a multa correspondente ao valor de 4.0 (quatro) URFMA (Unidade de Referência Fiscal do Município de Alegre), de acordo com o índice de localização. Caso não seja viável o correto funcionamento, a Prefeitura Municipal de Alegre optar-se-á pela desativação das instalações.

Art. 72. A edificação com mais de três pavimentos, sem contar o térreo, terá local para a coleta de lixo situado em área externa da edificação, nos limites internos do lote, adequada e de fácil acesso à coleta pública.

Seção IV **Das Marquises e Toldos**

Art. 73. Serão permitidas marquises na testada das edificações desde que:

- I – todos os elementos estruturais ou decorativos tenham cotas não inferiores a 3,00 m (três metros) referidas ao nível do passeio;
- II – não prejudiquem a arborização e a iluminação pública e não ocultem as placas de nomenclatura e outras de identificação oficial de logradouros;
- III – sejam impermeabilizadas e providas de dispositivos que impeçam a queda de água sobre o passeio, com os condutores devendo ser embutidos na parede, comunicando-se com a sarjeta.

Parágrafo único. As dimensões não poderão ultrapassar a medida de $\frac{3}{4}$ (três quartos) da largura do passeio e altura livre mínima de 3,00 m (três metros) entre o passeio e sua parte inferior.

Art. 74. Será permitida a colocação de toldos ou passagens cobertas, sobre os passeios e recuos fronteiros a prédios comerciais, desde que não apoiados no passeio.

O pedido de licença para instalação dos equipamentos previstos no caput deste artigo, será necessariamente acompanhado de croquis e planta de situação.

Art. 75. O disposto nesta seção deve estar em consonância com o Código de Posturas do Município.



Seção V Da Acessibilidade

Art. 76. A adaptação da edificação às condições de acessibilidade a pessoa com deficiência deve estar de acordo com as disposições do Decreto Federal 5.296/04, da NBR 9.050/15, a Lei nº 13.146/15 (Estatuto da Pessoa Com Deficiência) e suas regulamentações, bem como a legislação vigente que vier a substituí-los.

Art. 77. A NBR NM 313/07 e NBR ISO 9.386-1/13, por sua vez, regem os parâmetros referentes aos elevadores e às plataformas de elevação motorizadas, respectivamente, aos imóveis comerciais com dois ou mais pavimentos.

Art. 78. Deve ser adaptada, às condições de acessibilidade, a edificação nova e a edificação existente em caso de sua reforma, requalificação ou regularização, quando destinada a uso:

I – público;

II – coletivo;

III – comum;

IV – privado, nos termos do Decreto Federal nº 9.451/18.

Art. 79. O número de sanitários de uso coletivo, acessíveis e não adaptados, exigidos à construção de salões comerciais e locais de reunião ou culto, deverão seguir as determinações da NBR 15.575 da ABNT quanto ao seu quantitativo por área construída.

§ 1º Os sanitários acessíveis devem possuir entrada independente.

§ 2º Sanitários de uso privado não podem ser computados na quantificação exigida pela tabela acima.

§ 3º Em construção de edificações destinadas a bancos, faz-se obrigatória a execução de sanitários acessíveis, separados por sexo, destinados ao uso dos clientes, independente da área da construção.

§ 4º Para o caso das edificações existentes destinadas à utilização de bancos, faz-se permitida a existência de um único banheiro acessível, sem separação por sexo.

Art. 80. Em academias com piscinas, são obrigatórios vestiários acessíveis separados por sexo.

Art. 81. Em guaritas e portarias, faz-se necessária a construção de sanitários acessíveis, exceto nos casos em que tal compartimento faça parte do corpo da edificação que já possua o referido sanitário.



Art. 82. As edificações residenciais multifamiliares, os condomínios e os conjuntos habitacionais, além da obrigatoriedade de acessibilidade nas áreas de uso comum, devem, ainda, quando inclusas em programas sociais de habitação – incluindo as de interesse social – seguir as diretrizes dos programas vigentes.

Art. 83. O percurso entre o estacionamento de veículos e os acessos deve compor uma rota acessível, sendo delimitados por barreira física ou pintura de solo, desde que não ultrapassem a inclinação de 5% (cinco por cento). Caso ultrapassem, devem ser seguidas as exigências da NBR 9.050/15 ou legislação vigente que vier a substituí-la.

Art. 84. As vagas de veículos para pessoas com deficiência devem ser dimensionadas com 2,50 m (dois metros e meio) de largura e 5,00 m (cinco metros) de comprimento para o veículo, acrescidas de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura e 5,00 m (cinco metros) de comprimento para a faixa de transferência, sendo admitido que duas vagas compartilhem o mesmo espaço de transferência. Estacionamentos públicos e privados devem reservar ao menos 2% das vagas para deficientes.

Art. 85. O piso da vaga de estacionamento de veículo de pessoa com deficiência, por sua vez, deve ter inclinação máxima de 3% (três por cento), transversal e longitudinalmente.

Art. 86. As vagas para estacionamento de veículos para pessoas com deficiência devem estar vinculadas à rota acessível e o percurso máximo entre a vaga e o acesso à edificação ou elevadores deve ser de no máximo 50,00 m (cinquenta metros).

Seção VI **Canalização das Águas**

Art. 87. Não se faz permitido o despejo de águas pluviais sobre as calçadas, devendo estas, serem conduzidas por canalização sob o passeio à respectiva rede coletora, de acordo com as normas emanadas por órgão competente. Tais instalações devem ser implantadas no interior do imóvel. Caso seja descumprida esta exigência, o responsável pelo imóvel será multado em 10 URFMA (Unidade de Referência Fiscal do Município de Alegre), de acordo com o índice de localização.

Parágrafo único. Fazem parte da rede coletora de águas pluviais – bem como do sistema de drenagem urbana municipal – as guias e sarjetas dos logradouros públicos.

Art. 88. As tubulações para lançamento das águas pluviais oriundas dos lotes particulares nas sarjetas ou no sistema público de drenagem podem conduzir:

I – águas provenientes das chuvas;

II – águas provenientes da lavagem de áreas descobertas dos lotes ou de subsolos, desde que não haja a veiculação de produtos poluentes;



III – águas provenientes do rebaixamento temporário do lençol freático, desde que não haja a veiculação de sedimentos.

Art. 89. Faz-se proibida a ligação de redes coletoras de águas pluviais ao sistema coletor de esgoto, uma vez que as águas pluviais, assim que direcionadas às guias de sarjeta, são encaminhadas ao seu destino - córregos, rios ou piscinões - pelo sistema de drenagem urbana e as águas servidas do sistema de esgoto, por sua vez, devem ser direcionadas à estação de tratamento.

Art. 90. Assim como o despejo das águas pluviais, o lançamento das águas servidas - inclusive daquelas provenientes do funcionamento de equipamentos - deve ser feito por canalização ligada à rede coletora, de acordo com as normas municipais e aquelas emanadas pela concessionária competente, sob pena de multa de 10 URFMA (Unidade de Referência Fiscal do Município de Alegre), de acordo com o índice de localização.

Art. 91. Fica proibido o lançamento das águas servidas sob regime de pressão hidráulica, devendo tal fluido escoar sob regime de escoamento livre.

Art. 92. Ao captar as águas de qualquer vala, a galeria coletora deverá ter 0,50 m (cinquenta centímetros) de diâmetro, no mínimo, bem como as necessárias obras de cabeceira, para captação e para evitar erosão ou solapamento.

Parágrafo único. As galerias no interior dos terrenos deverão ter, sempre que possível, altura superior a 0,80 m (oitenta centímetros), a fim de facilitar sua inspeção e desobstrução.

Art. 93. A edificação situada em área desprovida de rede coletora pública de esgoto deve ser provida de instalação destinada ao armazenamento, tratamento e destinação de esgoto, de acordo com as normas pertinentes.

Art. 94. Com relação aos passeios públicos, portanto, faz-se proibido o fluxo constante de:

I – água pluvial, devendo esta ter canalização sob o passeio em direção à guia da sarjeta;

II – água servida, devendo esta ser canalizada diretamente à rede de esgoto;

III – lavagem de veículos e escoamento de óleo, devendo ser feito mediante a construção de caixa de contenção;

IV – a lavagem de passeio fronteiro a prédio ou de pavimento térreo de edifícios, deve ser feito em dia e hora de pouca movimentação de pedestres e as águas servidas escoadas completamente.

Art. 95. Não se faz permitida execução de edícula na qual o prédio edificado despeje suas águas diretamente sobre o imóvel vizinho.

uf.



Art. 96. Os edifícios, sempre que colocados nas divisas dos alinhamentos, devem ser providos de calhas e condutores para escoamento das águas pluviais.

Art. 97. Assim como expresso no Código Civil Brasileiro, em caso de dois prédios, um superior e outro inferior, o dono ou possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que embaracem o seu fluxo, porém a condição natural e anterior do prédio inferior não pode ser agravada por obras feitas pelo dono ou possuidor do prédio superior.

§ 1º Quando as águas, artificialmente levadas ao prédio superior, ou aí colhidas, correrem dele para o inferior, pode o proprietário deste reclamar que se desviem ou se lhe indenize o prejuízo que sofrer. Da indenização deve ser deduzido o valor do benefício obtido.

§ 2º O proprietário de nascente ou do solo onde caem águas pluviais, satisfeitas as necessidades de seu consumo, não pode impedir ou desviar o curso natural das águas remanescentes pelos prédios inferiores.

§ 3º O possuidor do imóvel superior não pode poluir as águas indispensáveis às primeiras necessidades da vida dos possuidores dos imóveis inferiores. As demais que poluírem devem recuperar, ressarcindo os danos que estes sofrerem, se não for possível a recuperação ou o desvio do curso artificial das águas.

Art. 98. Quando as águas de logradouros públicos se concentrarem ou escoarem em terreno particular, será exigida do proprietário faixa de servidão não edificável ou *non aedificandi* dos terrenos para que o Município proceda à execução de obras que assegurem o escoamento das águas sem prejudicar o imóvel.

Art. 99. Mesmo existindo projeto em estudo ou oficialmente aprovado, correspondente a desvio, supressão ou derivação de águas e sua condução por logradouros públicos, só poderão ser suprimidas ou interceptadas valas, galerias, cursos de águas ou canais existentes depois de elaborado relatório de análise técnica para a construção do correspondente sistema de galerias coletoras e de destino às águas remanescentes do talvegue natural abandonado, bem como os despejos domésticos, sempre a juízo do Município.

Art. 100. Em unidades residenciais, a execução de qualquer tipo de obra junto a represas, lagos, lagoas, rios, córregos, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias ou canalizações se faz permitida somente após devidamente demonstrados os cuidados a serem adotados, visando em especial a proteção contra inundações e garantia do livre escoamento de águas.

Art. 101. Devem ser observados recuos, de forma a construir faixa não-edificável, nas seguintes situações:

I – para galeria ou canalização existente com largura igual ou inferior a 1,00 m (um metro), de 2,00 m (dois metros) a contar de suas faces externas;

mf.



II – para galeria ou canalização existente com largura superior a 1,00 m (um metro), de uma vez e meia a largura da benfeitoria, observado o mínimo de 3,00 m (três metros) a contar de suas faces externas;

III – para córrego, fundo de vale ou faixa de escoamento de águas pluviais não canalizadas, de 15,00 m (quinze metros), no mínimo, das margens do córrego ou do eixo de fundo de vales da faixa de escoamento de águas pluviais;

IV – para represa, lago ou lagoa, de 15,00 m (quinze metros) no mínimo, a partir da margem estabelecida pelo nível máximo do corpo de água.

Art. 102. No caso de entupimento da galeria de águas pluviais, ocasionado por serviço particular de construção, conserto e conservação, o Município providenciará a limpeza da referida galeria, correndo as despesas, acrescidas de 20% (vinte por cento), por conta do proprietário, construtor ou ocupante do imóvel.

Seção VI

Das Instalações de Infraestrutura e Reservatórios de Água

Art. 103. Entende-se por instalações de infraestrutura, as instalações hidráulicas sanitárias, elétricas e de telefone.

Parágrafo único. As instalações a que se refere o caput deste artigo deverão ser feitas de acordo com as exigências das respectivas empresas concessionárias ou abastecedoras e atendendo sempre às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 104. Todas as edificações serão obrigadas a possuir reservatórios de água, perfeitamente dimensionados, de acordo com as exigências, para cada caso, dos órgãos responsáveis existentes no Município.

Seção VII

Das Instalações Preventivas Contra Incêndio

Art. 105. As edificações terão instalações preventivas contra incêndio, de acordo com o Regulamento de Prevenção de Incêndios do Corpo de Bombeiros Militar do Espírito Santo – CBMES.

Seção VIII

Das Caixas Receptoras de Correspondência

Art. 106. Será obrigatória em todas as edificações a instalação de caixas receptoras de correspondência, próprias para cada tipo de imóvel residencial, unifamiliar ou multifamiliar, comercial ou institucional.

Art. 107. As caixas de que trata o artigo anterior deverão ser instaladas de forma a assegurar o mais livre e imediato alcance pela parte externa do imóvel voltada para



o logradouro ou para a servidão que lhe dá acesso.

CAPÍTULO V DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Seção I Das Edificações Residenciais

Subseção I Disposições Gerais

Art. 108. As edificações residenciais, tanto verticais como horizontais, classificam-se em:

I – unifamiliares;

II – multifamiliares.

Art. 109. Toda habitação deverá dispor de, pelo menos, um dormitório, uma cozinha e um compartimento sanitário.

Art. 110. Não será permitida a comunicação direta, através de porta ou janela, das cozinhas com banheiros.

Subseção II Das Residências Geminadas

Art. 111. Consideram-se residências geminadas duas unidades de moradia, dispondo cada uma de acesso exclusivo para o logradouro com, pelo menos, uma das seguintes características:

I – paredes externas total ou parcialmente contíguas ou comuns;

II – superposição total ou parcial de pisos.

§ 1º O lote das residências geminadas só poderá ser desmembrado quando cada unidade tiver as dimensões mínimas estabelecidas pela Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano do Município.

§ 2º As paredes comuns das casas geminadas deverão ser de alvenaria, alcançando a altura da cobertura e com espessura mínima de 0,15 m (quinze centímetros).

Subseção III Das Residências em Série, Transversais ao Alinhamento Predial

Art. 112. Consideram-se residências em série, transversais ao alinhamento predial, aquelas cujas disposições exijam a abertura de corredor de acesso.



Art. 113. As edificações de residências em série, transversais ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

I – serem construídas em terreno previamente parcelado que possua as dimensões mínimas exigíveis da zona em que estiver situado, o qual deverá continuar na propriedade de uma só pessoa ou do condomínio;

II – possuir acesso por meio de corredor, com largura mínima de:

a) 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando se destinar apenas à circulação dos moradores e outros pedestres;

b) 5 m (cinco metros), quando se destinar ao trânsito de veículos e as unidades residenciais se situarem de um só lado do corredor;

c) 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros), quando se destinar à circulação de veículos e as unidades residenciais se situarem de ambos os lados do corredor, sendo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio em cada lado do corredor e 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) de pista de rolamento.

III – para cada conjunto de moradias será destinada área de, no mínimo, 10% (dez por cento) do total da área construída, para atividades de recreação e de lazer;

IV – a área de recreação e de lazer ou seus acessos não poderão estar localizados nos espaços destinados à circulação ou estacionamento de automóveis.

Subseção IV **Das Residências em Série, Paralelas ao Alinhamento Predial**

Art. 114. Consideram-se residências em série, paralelas ao alinhamento predial, aquelas que, situando-se ao longo do logradouro público, dispensem a abertura de corredor de acesso às unidades de moradia.

Art. 115. A edificação de residências em série, paralelas ao alinhamento predial, deverá obedecer às seguintes condições:

I – destinação de área igual a 10% (dez por cento) da área construída para recreação e lazer;

II – o terreno deste conjunto deverá estar previamente parcelado, observadas as dimensões permitidas pelo zoneamento do Município, devendo permanecer na propriedade de uma só pessoa ou do condomínio.

Seção II **Dos Prédios ou Edifícios**



Subseção I **Disposições Gerais**

Art. 116. A iluminação e ventilação nos compartimentos em edifícios obedecerão ao disposto nos artigos 58 a 62 desta Lei.

Subseção II **Dos Edifícios Multifamiliares**

Art. 117. Os edifícios de habitação coletiva, além de atender as demais disposições desta Lei a eles aplicáveis, deverão prever local de recreação e de lazer, coberto ou não, compatível com as suas dimensões, observadas as seguintes exigências mínimas:

I – área de 1 m² (um metro quadrado) por unidade habitacional e área mínima de 40 m² (quarenta metros quadrados);

II – formato que permita em qualquer ponto a inscrição de um círculo com diâmetro de 5 m (cinco metros);

III – localização em área sempre isolada e contínua, sobre terraços ou no térreo, desde que protegidas de ruas e passagens de acesso de veículos.

Art. 118. Nas edificações de que trata esta Seção deverá existir local adequado para a guarda do lixo doméstico, que deverá estar devidamente embalado, e com fácil acesso para retirada pelo veículo coletor.

Art. 119. A definição das vagas de garagens mínimas obedecerá à seguinte proporção:

I - para apartamento residencial de dois ou mais dormitórios: uma vaga;

II – para apartamento de um dormitório: uma vaga para cada duas unidades residenciais.

Subseção III **Dos Edifícios de Escritórios**

Art. 120. As edificações destinadas a escritórios, consultórios e estúdios de caráter profissional, além das demais disposições desta Lei, deverão possuir, no hall de entrada, local destinado à instalação de portaria, quando a edificação contar com mais de vinte salas ou conjuntos.

Art. 121. Os conjuntos deverão ter, obrigatoriamente, sanitários privativos.

Art. 122. Nos edifícios em que os pavimentos superiores forem destinados a escritórios, atividades comerciais ou de prestação de serviços, as salas devem satisfazer às exigências de compartimentos de permanência prolongada diurna.

mf.



Subseção IV

Dos Bares, Cafés, Restaurantes, Confeitarias e Estabelecimentos Congêneres

Art. 123. Os bares, cafés, restaurantes, confeitarias e estabelecimentos congêneres, além das exigências e dos demais dispositivos desta Lei que lhes forem aplicáveis, deverão ter, no mínimo, dois sanitários, dispostos de tal forma que permitam sua utilização pelo público, separadamente para cada sexo.

Subseção V

Dos Supermercados

Art. 124. Os supermercados, além das exigências desta Lei que lhes forem aplicáveis, deverão ser dotados de:

I – entrada especial para veículos, para carga e descarga de mercadorias, em pátios ou compartimentos internos, separados do acesso destinado ao público;

II – compartimento independente do salão, com ventilação e iluminação, que sirva para depósito de mercadorias;

III – no mínimo dois sanitários separados para cada sexo;

IV – compartimento especial destinado a depósito de lixo, localizado em situação que permita sua fácil remoção, com capacidade para lixo acumulado por, pelo menos, dois dias, devendo ser perfeitamente iluminado e ventilado pela parte superior, com paredes e pisos revestidos de material impermeável e dotado de torneira e ralo para lavagens;

V – vestiários destinados aos funcionários, separados para cada sexo, com armários individuais, no caso de estabelecimentos com mais de dez empregados;

VI – uma vaga de garagem para cada 15 m² (quinze metros quadrados) de área destinada ao público.

Subseção VI

Das Salas e Lojas

Art. 125. Além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas a salas comerciais e a lojas deverão ser dotadas de:

I – instalações sanitárias privativas em lojas ou salas com área superior a 20 m² (vinte metros quadrados);

II – instalações sanitárias, separadas para cada sexo, calculadas na razão de um sanitário para cada 200 m² (duzentos metros quadrados) de área útil.

Art. 126. As lojas agrupadas em conjuntos, galerias, centros comerciais ou



shoppings centers, além de atenderem às demais disposições desta Lei a elas aplicáveis, deverão possuir:

I – área mínima de 12 m² (doze metros quadrados);

II – instalações sanitárias coletivas.

Subseção VII Prédios de Uso Misto

Art. 127. Os edifícios de uso misto, além de atenderem às demais disposições desta Lei a eles aplicáveis, deverão possuir acessos independentes a cada uma das atividades, quer residenciais ou comerciais.

Subseção VIII Dos Palcos e Tendas Provisórias, Bancas de Jornal e Revistas

Art. 128. O Município poderá autorizar a colocação, nos logradouros públicos, de palcos e tendas provisórias, destinados a festividades religiosas, cívicas ou de caráter popular.

Parágrafo único. Aplicam-se aos coretos as seguintes exigências:

I – deverão ter sua estrutura aprovada pelo órgão competente da Municipalidade;

II – não poderão perturbar o trânsito público, nem o escoamento das águas pluviais;

III – deverá ser removido dentro das vinte e quatro horas que se seguirem ao encerramento dos festejos, sob pena de o Município efetuar-lo, dando ao material removido a destinação que julgar conveniente.

Art. 129. As bancas para vendas de jornais e revistas somente poderão ser instaladas nas vias e nos logradouros designados por órgão competente da Municipalidade, em consonância com o Código de Posturas do Município.

§ 1º As bancas deverão obedecer ao padrão de design estabelecido por órgão competente da municipalidade.

§ 2º Nas praças, as bancas deverão estar localizadas de tal modo que não obstruam o trânsito de pedestres.

§ 3º Não é permitida a instalação de bancas de jornal, revistas ou similares sobre os passeios ou calçadas, ressalvados o disposto no caput deste artigo.

Subseção IX Dos Postos de Combustíveis



Art. 130. O terreno para instalação de novos postos de serviços e de abastecimento de veículos de que trata esta Subseção deverá atender as seguintes condições:

I – rebaixamento de meios-fios no mínimo de cinquenta por cento do comprimento da testada, não podendo ocorrer no trecho correspondente à curva de concordância das ruas, na distância mínima de três metros;

II – distância de, no mínimo, (200) duzentos metros lineares dos limites de escolas, hospitais, casas de saúde, asilos, unidades militares, igrejas, creches e supermercados;

III – distância de, no mínimo, 800 (oitocentos) metros lineares ao longo das testadas de uma mesma via entre um e outro posto, com tolerância de dez por cento, respeitando ainda o raio de 300 (trezentos) metros;

IV – observância das exigências contidas na lei do zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano e na legislação do meio ambiente.

Art. 131. Os tanques de combustível deverão guardar afastamentos mínimos de 5 m (cinco metros) do alinhamento e de 5 m (cinco metros) das divisas do terreno.

Art. 132. As bombas de abastecimento de veículos leves deverão ser construídas guardando uma distância mínima de 3 m (três metros) do alinhamento predial, observando-se para os demais tipos de veículos o afastamento de 5 m (cinco metros) do alinhamento predial.

Art. 133. Deverão existir ralos com grades em todo o alinhamento voltado para o passeio público.

Subseção X **Das Garagens de Estacionamento**

Art. 134. As garagens de estacionamento, além das exigências que lhes couberem nesta Lei, atenderão os seguintes critérios:

I – terão rampas com largura mínima de 3 m (três metros) e declividade máxima de 20% (vinte por cento);

II – terão sinalização visual de entrada e saída de veículos, junto ao logradouro;

III – terão asseguradas a ventilação permanente;

IV - a entrada e saída de veículos ficarão a uma distância mínima de 6 m (seis metros) da esquina dos logradouros, contados a partir do seu alinhamento predial.

Parágrafo único. Não será exigida a largura mínima de rampas de acesso a garagens para edificações que possuam até 8 (oito) vagas.

Art. 135. O Município poderá negar licença para construção de edifícios de



estacionamento, toda vez que julgar inconveniente a ampliação da circulação de veículos na via pública naquele local.

Subseção XI **Depósitos de Inflamáveis e Explosivos**

Art. 136. Os depósitos de produtos químicos, inflamáveis e explosivos deverão obedecer às seguintes condições:

I – pedido de aprovação das instalações que, além das demais normas pertinentes, deverá ser acompanhado dos seguintes elementos:

a) planta de localização, na qual deverá constar a edificação, a implantação do maquinário, as canalizações, quando houver, e a posição dos recipientes e dos tanques;

b) especificação da instalação, mencionando o tipo de produto químico, explosivo ou inflamável, a natureza e a capacidade dos tanques ou recipientes, os dispositivos de proteção contra incêndio, aparelhos de sinalização, assim como todo aparelhamento ou maquinário empregado na instalação.

II - depósitos de explosivos que deverão estar localizados fora das zonas urbana e de expansão urbana e, ainda, manter um afastamento mínimo de 50 m (cinquenta metros) das divisas do terreno em que se situarem, observando todas as exigências fixadas pelas autoridades competentes encarregadas do seu controle;

III – coberturas impermeáveis e incombustíveis, apresentando vigamento não combustível;

IV – dotados de para-raios;

V – canalizações e equipamentos que deverão atender às normas da ABNT.

Parágrafo único. Nas zonas de isolamento, obtidas de acordo com o inciso II do caput deste artigo, deverão ser levantados taludes de terra de, no mínimo, 2 m (dois metros) de altura, onde serão plantadas árvores para formação de uma cortina florestal de proteção.

Subseção XII **Das Oficinas**

Art. 137. Além das demais disposições desta Lei, as oficinas deverão atender às seguintes exigências:

I – ter instalações sanitárias adequadas para os empregados;

II – as oficinas de reparo ou conserto de veículos e máquinas agrícolas deverão dispor de espaço para recolhimento ou espera de todos eles dentro do imóvel, bem



como para a execução dos serviços nos mesmos;

III – quando possuírem serviços de pintura, estes deverão ser executados em compartimento próprio, para evitar dispersão de emulsão de tinta, solventes ou outros produtos nos locais vizinhos;

IV – deverá ser apresentado um relatório descritivo sobre o tratamento adequado a ser adotado para os resíduos, conforme os projetos exigidos pelo órgão competente do meio ambiente.

Art. 138. Para que os passeios possam ser mantidos em perfeito estado de conservação e limpeza, os postos de abastecimento e de serviços de veículos, oficinas mecânicas, garagens de ônibus e caminhões e estabelecimentos congêneres ficam proibidos de soltar, nos passeios, resíduos de graxas ou quaisquer sujeiras e materiais, oriundos da atividade.

Subseção XIII **Hotéis e Congêneres**

Art. 139. Nas edificações destinadas a hotéis residenciais, motéis, pensões, pousadas e albergues existirão sempre como partes comuns obrigatórias:

I – hall de recepção com serviços de portaria e comunicações;

II – sala de estar;

III – compartimento próprio para administração;

IV – compartimento para rouparia e guarda utensílios de limpeza;

V – instalações para combate de incêndio, dentro de modelos e especificações do Corpo de Bombeiros;

VI – 01 (uma) garagem, no mínimo, para cada compartimento, quando for o caso, e/ou área para estacionamento.

Art. 140. Os dormitórios deverão observar uma área mínima de 8,00 m² (oito metros quadrados), não computados os halls de entrada.

Art. 141. Excetuando-se os dormitórios dotados de instalações sanitárias, cada pavimento deverá dispor das referidas instalações sanitárias para cada grupo de 06 (seis) dormitórios ou fração separados para sexo, nas seguintes quantidades mínimas:

I – sanitário masculino: 01 (um) vaso sanitário, 01 (um) lavatório, 01 (um) mictório e 02 (dois) chuveiros;

II – sanitário feminino: 01 (um) vaso sanitário, 01 (um) lavatório, 01 (uma) ducha e 02 (dois) chuveiros.



Seção III **Das Edificações Industriais**

Art. 142. Para a construção, reforma ou adaptação de prédios para uso industrial, além das exigências deste Código, deve-se observar o disposto na legislação federal, estadual e municipal pertinente.

Parágrafo único. Para fins de localização de atividades industriais, deverão ser rigorosamente observadas as disposições da Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano do Município.

Seção IV **Das Edificações Institucionais e dos Prédios de Uso Público**

Subseção I **Disposições Gerais**

Art. 143. As edificações institucionais ou destinadas ao uso pelo público deverão possuir obras que facilitem o acesso e circulação nas suas dependências a pessoas com deficiência.

§ 1º As rampas de acesso para deficientes físicos devem ter piso não escorregadio, corrimão e guarda-corpo.

§ 2º Cada edifício público ou de uso pelo público deverá conter, pelo menos, um sanitário para cada sexo, adaptado à pessoa com deficiência, devendo ter área que permita a circulação de cadeira de rodas.

§ 3º Deverá ser prevista, no mínimo, uma vaga de estacionamento exclusivo para veículos utilizados por pessoas com deficiência.

Subseção II **Dos Estabelecimentos de Ensino e Creches**

Art. 144. As edificações destinadas a escolas, além das disposições desta Lei, deverão atender às seguintes exigências:

I – distar, no mínimo, 80 m (oitenta metros) de postos de combustíveis, medindo-se a distância entre o ponto da instalação do reservatório do combustível e o terreno da escola;

II – possuir locais de recreação que, quando cobertos, sejam devidamente isolados, ventilados e iluminados;

III – ter instalações sanitárias, observando o seguinte:

a) masculino:



1. 01 (um) vaso para cada cinquenta alunos;
2. 01 (um) mictório para cada vinte e cinco alunos;
3. 01 (um) lavatório para cada cinquenta alunos.

b) feminino:

1. 01 (um) vaso para cada vinte alunas;
2. 01 (um) lavatório para cada cinquenta alunas.

IV – ter 01 (um) bebedouro de água potável para cada setenta alunos;

V – ter chuveiros quando houver vestiário para educação física;

VI – possuir as adaptações necessárias para permitir o acesso de pessoas com deficiência;

VII – possuir sanitários, acessíveis ao uso por pessoas com deficiência, com área mínima que permita a circulação de cadeira de rodas.

Art. 145. As salas de aula deverão apresentar as seguintes características:

I – pé-direito mínimo livre de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros);

II – área mínima de 15 m² (quinze metros quadrados), calculada à razão de 1,50 m² (um metro e cinquenta decímetros quadrados) por aluno;

III – não ter profundidade maior que duas vezes a largura e largura inferior a duas vezes o pé-direito;

IV – os vãos de ventilação e iluminação terão área mínima de um terço da superfície do piso e deverão permitir iluminação natural, mesmo quando fechados;

V – a largura mínima dos corredores será de um 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 146. As escadas, quando necessárias, terão largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e não poderão se desenvolver em leque ou caracol.

Subseção III

Dos Locais de Reunião e de Espetáculos

Art. 147. As edificações destinadas a locais de reunião, além das exigências constantes deste Código, sujeitam-se às seguintes:

I – dispor de local de espera para o público com área mínima de 1 m² (um metro quadrado) para cada dez pessoas da lotação prevista;

II – quando houver guichês para venda de ingresso, estes deverão estar situados de tal forma a evitar filas do público no logradouro;



III – as pequenas diferenças de nível existentes nas circulações deverão ser vencidas por meio de rampas, não podendo ser intercalados degraus nas passagens e corredores de saída;

IV – as portas de acesso ao recinto deverão distar um mínimo de 3,00 m (três metros) da entrada da edificação, quando esta se situar no alinhamento dos logradouros;

V – as portas de saída abrir-se-ão para fora e serão de ferragem contra fogo e lisas, sem nenhum tipo de saliência ou relevo que possam vir a ferir os usuários;

VI – os vãos de entrada e saída deverão ser independentes e ter largura mínima de 2,00 m (dois metros);

VII – possuir dispositivos de sinalização das saídas de emergência;

VIII – dispor de instalações sanitárias separadas por sexo, de acordo com o cálculo de lotação.

Art. 148. Os locais citados no artigo anterior, quando destinados à realização de espetáculos, divertimentos ou atividades que tornem indispensável o fechamento das aberturas para o exterior, serão dotados de instalações de ar-condicionado.

Subseção IV **Dos Estabelecimentos Hospitalares e Laboratórios**

Art. 149. As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e laboratórios de análise e pesquisa devem obedecer às condições estabelecidas pelos órgãos de saúde e vigilância sanitária, bem como às disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, além das seguintes normas:

I – possuir, quando couber, sistema de tratamento de esgoto no próprio prédio, que permita o processo de desinfecção dos efluentes antes de serem lançados à rede pública;

II – ter local para a guarda do lixo em recinto fechado e independente;

III – quando dotadas de elevadores, será necessário que, pelo menos, um deles tenha dimensões que permitam o transporte de maca para adultos.

CAPÍTULO VI **DA FISCALIZAÇÃO**

Art. 150. A fiscalização das obras será exercida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, com o objetivo de:

I – reprimir a execução de obras não licenciadas;



II – sanar as irregularidades que se verificarem não licenciadas.

Art. 151. Será considerado infrator, nos termos desta Lei:

I – aquele que cometer ou concorrer de qualquer modo para a prática de infração;

II – os encarregados pelo cumprimento do disposto neste Código que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

Art. 152. A licença concedida com infração aos dispositivos deste Código será cassada pela autoridade competente, que promoverá a imediata apuração de responsabilidade e aplicará as penalidades cabíveis ao servidor responsável pela outorga.

Seção Única **Das Notificações e Autuações**

Art. 153. Compete à fiscalização do Município notificar e autuar as infrações a esta Lei, endereçando-as ao proprietário da obra e ao responsável técnico.

§ 1º O proprietário da obra e o responsável técnico terão o prazo de 07 (sete) dias para cumprir a notificação prevista no § 3º deste artigo.

§ 2º Adotado o prazo fixado na notificação, sem que a mesma seja atendida, lavrar-se-á o auto da infração.

§ 3º A notificação será expedida visando:

I – ao cumprimento de alguma exigência acessória contida em processo;

II – à regularização do projeto, da obra ou de partes destes;

III – a exigir a observância do cumprimento de outras disposições desta Lei.

Art. 154. Não caberá notificação, devendo o infrator ser imediatamente autuado, quando:

I – iniciar obra sem o Alvará de Construção e sem o pagamento dos tributos devidos;

II – forem falseadas cotas e indicações do projeto ou quaisquer elementos do processo;

III – as obras forem executadas em desacordo com o projeto aprovado;

IV – não for obedecido ao embargo imposto pelo Município;

V – decorridos trinta dias da conclusão da obra, não for solicitada a vistoria.



Art. 155. O auto de infração conterá, obrigatoriamente:

I – local, hora, dia, mês e ano da infração;

II – nome do autuado, identidade, CPF, endereço, estado civil e profissão, no caso de pessoas naturais;

III – nome, denominação ou razão social do infrator, endereço, CNPJ/MF, Inscrição Municipal e nome do responsável, quando pessoa jurídica;

IV – nome de quem lavrou, relatando-se com exatidão os pormenores que possam servir de atenuante ou agravante à ação;

V – descrição sumária dos fatos, os dispositivos infringidos, a penalidade aplicada e a circunstância de ser o não reincidente o infrator;

VI – o valor da multa e o prazo para pagamento;

VII – assinatura de quem lavrou e de duas testemunhas capazes, se houver;

VIII – a intimação para o infrator pagar a multa ou apresentar defesa no prazo previsto;

IX – assinatura do infrator.

Art. 156. Quando o autuado não se encontrar no local da infração ou se recusar a assinar o respectivo auto, o autuante anotará neste o fato, que deverá ser firmado por duas testemunhas.

Parágrafo único. No caso previsto no caput deste artigo, a primeira via do auto de infração será remetida ao infrator pelo correio com aviso de recebimento ou publicado no Diário Oficial do Município ou órgão assim declarado, e afixado em local apropriado na Prefeitura.

CAPÍTULO VII DAS PENALIDADES

Art. 157. Aos infratores das disposições desta Lei, sem prejuízo de outras sanções a que estiverem sujeitos, poderão ser aplicadas as seguintes penalidades:

I – multa;

II – embargo de obra;

III – interdição de edificação ou dependência;

IV – demolição.



§ 1º A imposição das penalidades não se sujeita à ordem em que estão relacionadas nos incisos do caput deste artigo.

§ 2º A aplicação das penalidades constantes dos incisos II, III e IV do caput deste artigo não afasta a obrigação do pagamento da multa.

Seção I **Das Multas**

Art. 158. A multa prevista no inciso I do caput do artigo anterior, será calculada em URFMA (Unidade de Referência Fiscal do Município de Alegre), de acordo com o índice de localização (conforme informado no Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI), de acordo com o que segue:

- I - 20 (vinte) URFMA, de acordo com o índice de localização, em caso de início da obra sem o Alvará para Construção;
- II - 07 (sete) URFMA, de acordo com o índice de localização, em caso de regularização em 20 (Vinte) dias, da infração referente ao início da obra sem o Alvará para Construção;
- III - 05 (cinco) URFMA, de acordo com o índice de localização, em caso de execução da obra em desacordo com o projeto aprovado e licenciado;
- IV - 10 (dez) URFMA, de acordo com o índice de localização, em caso da inobservância das prescrições sobre andaimes e tapumes;
- V - 05 (cinco) URFMA, de acordo com o índice de localização, em caso da falta dos projetos e do Alvará de Construção no local da obra;
- VI - 05 (cinco) URFMA, de acordo com o índice de localização, em caso da obstrução ou deposição de material de construção ou de entulhos em passeios e demais logradouros públicos;
- VII - 30 (trinta) URFMA, de acordo com o índice de localização, em caso da desobediência ao embargo;
- VIII - 20 (vinte) URFMA, de acordo com o índice de localização, em caso da ocupação da edificação sem o Habite-se, sendo cancelada a multa em caso de regularização em 20 (Vinte) dias;
- IX - 05 (cinco) URFMA, de acordo com o índice de localização, em caso da falta da solicitação de vistoria por conclusão da obra;
- X - 05 (cinco) URFMA, de acordo com o índice de localização, em caso da continuidade da execução da obra após vencido o Alvará de Construção, em caso da não solicitação de prorrogação;
- XI - 03 (três) URFMA, de acordo com o índice de localização, em caso da

[Handwritten signature]



continuidade de demolições após vencimento do prazo sem a solicitação de prorrogação.

§ 1º Na reincidência de uma mesma infração serão aplicadas as multas em dobro.

§ 2º O prazo para pagamento das multas, será de até 20 (Vinte) dias.

§ 3º Nos casos em que o infrator apresentar recurso, quando indeferida a multa, deverá ser paga após o parecer da última instância em até 5 (Cinco) dias úteis.

§ 4º As infrações omissas neste artigo serão punidas com multas que podem variar de 01 (uma) a 30 (trinta) URFMA, de acordo com o índice de localização, a juízo do órgão competente da Municipalidade, sempre levando em conta a maior ou menor gravidade da infração, as suas circunstâncias e os antecedentes do infrator.

§ 5º As multas previstas neste capítulo serão calculadas pela seguinte fórmula:
Quantidade de URFMA (x) Índice de Localização (+) 1.000.

Art. 159. A multa será cobrada judicialmente se o infrator se recusar a pagá-la no prazo legal.

Parágrafo único. Os infratores que estiverem em débito relativo à multa não paga, não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

Seção II **Do Embargo da Obra**

Art. 160. Qualquer edificação ou obra existente seja de reparo, reconstrução, reforma ou construção será embargada sem prejuízo das multas e outras penalidades, quando:

- I – estiver sendo executada sem o Alvará de Construção, no caso s em que o mesmo for necessário;
- II – for desrespeitado o respectivo projeto;
- III – o proprietário ou responsável pela obra, recusar-se a atender as notificações da fiscalização municipal;
- IV – for a obra iniciada sem a responsabilidade de profissional habilitado, matriculado e quite na Prefeitura;
- V – estiver em risco sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a executa, devidamente comprovado por perícia de profissional habilitado;
- VI – não for observado o alinhamento;
- VII – Estiver sendo executada em loteamento não aprovado pelo Município.

uf.



Art. 161. Para embargar uma obra, deverá o fiscal ou servidor credenciado pelo Município lavrar o auto de embargo, que conterá:

- I – os motivos do embargo;
- II – as medidas que deverão ser tomadas pelo responsável;
- III – a data da autuação;
- IV – o local da obra;
- V – a assinatura do servidor credenciado;
- VI – a assinatura:
 - a) do proprietário;
 - b) de duas testemunhas, nos termos do disposto no caput do artigo 156 e seu parágrafo único.

§ 1º O embargo somente será levantado após o cumprimento das exigências consignadas no auto do embargo.

§ 2º Se não houver alternativa de regularização da obra, após o embargo seguir-se-á a demolição total ou parcial da mesma.

Seção III Da Interdição

Art. 162. Uma obra ou qualquer de suas dependências poderá ser interditada, com impedimento de sua ocupação, quando:

- I – ameaçar a segurança e a estabilidade das construções próximas, devidamente comprovadas por perícia de profissional habilitado;
- II - o seu andamento oferecer riscos para o público ou para o pessoal que nela trabalha, devidamente comprovado por perícia de profissional habilitado;
- III – se for utilizada para fim diverso do declarado no projeto aprovado e este uso não for condizente com o disposto na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 163. Constatada a infração que autorize a interdição, o proprietário da edificação será intimado a regularizar a situação num prazo máximo de noventa dias.

Parágrafo único. O prazo estabelecido no caput deste artigo não prevalecerá para os casos em que a infração constatada oferecer risco para a segurança dos usuários



da edificação, devendo ser estabelecido novo prazo em função do grau de risco apresentado.

Art. 164. Não atendida a intimação no prazo assinalado, será expedido auto de interdição da edificação ou da dependência, que permanecerá interditada até a regularização da infração e o pagamento da multa cabível.

Art. 165. O processo de interdição será efetuado em formulário próprio e seguirá o disposto nos arts. 144, 162 e 163 desta Lei.

Seção IV Da Demolição

Art. 166. Será imposta demolição total ou parcial, ressalvado o disposto no artigo seguinte, quando a obra:

- I – for clandestina, entendendo-se por tal a que estiver sendo executada sem Alvará de Construção;
- II - for executada em desacordo com o projeto aprovado, nos seus elementos essenciais;
- III – for julgada com risco de caráter público, e o proprietário não quiser tomar as providências que o Município determinar para a sua segurança;
- IV – ameace ruína e o proprietário não atender, no prazo fixado pela Prefeitura, a determinação para demoli-la ou repará-la.

Art. 167. A demolição não será imposta nos casos dos incisos I e II do artigo anterior, se o proprietário, submetendo ao Município o projeto da construção, demonstrar que:

- I – a mesma preenche os requisitos regulamentares;
- II – Embora não os preenchendo, sejam executadas modificações que possibilitem, de acordo com a legislação em vigor, o enquadramento da mesma.

Parágrafo único. Na hipótese deste artigo, após a verificação da obra e do projeto das modificações, será expedido pela Prefeitura o respectivo Alvará de Construção, mediante pagamento prévio da multa e emolumentos devidos.

CAPÍTULO VIII DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS IMPOSTAS AOS PROFISSIONAIS

Art. 168. Além das penalidades previstas pela legislação federal pertinente, os profissionais registrados no Município, ficam sujeitos às seguintes sanções:

- I – suspensão da matrícula no Município, pelo prazo de um a seis meses, quando:



- a) apresentarem projetos em evidente desacordo com o local ou falsearem medidas, cotas e demais indicações do desenho;
- b) executarem obras em desacordo com o projeto aprovado;
- c) modificarem os projetos aprovados sem a necessária licença;
- d) falsearem cálculos, especificações e memórias, em evidente desacordo com o Projeto;
- e) acobertarem o exercício ilegal da profissão;
- f) revelarem imperícia na execução de qualquer obra, verificada esta por comissão de técnicos nomeados pelo Chefe do Executivo municipal;
- g) iniciarem a obra sem projeto aprovado e sem licença;
- h) entravarem ou impedirem o andamento dos trabalhos da fiscalização.

II – Suspensão da matrícula pelo prazo de seis a doze meses, quando houver reincidência na falta que tenha ocasionado suspensão de um a seis meses.

Art. 169. As suspensões serão impostas mediante ofício ao interessado, assinado pelo Prefeito Municipal e pelo responsável do órgão competente da Municipalidade.

Parágrafo único. O Município deverá comunicar a infração ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Art. 170. O profissional cuja matrícula estiver suspensa não poderá encaminhar projeto ou iniciar obra de qualquer natureza, nem prosseguir na execução da obra que ocasionou sua suspensão, enquanto não findar o prazo desta.

Parágrafo único. É facultado ao proprietário concluir a obra embargada, por motivo de suspensão de seu responsável técnico, desde que seja feita a substituição do mesmo.

Seção Única Dos Recursos

Art. 171. Caberá recurso a Secretaria Executiva de Obras, Saneamento e Serviços Urbanos, por parte do infrator, no prazo de 20 (Vinte) dias na forma da legislação vigente, após a data da imposição da penalidade.

Art. 172. O recurso de que trata o artigo anterior deverá ser julgado no prazo de 30 (Trinta) dias contados da data de sua apresentação ou interposição, por Comissão julgadora a ser criada por ato do Poder Público Municipal.

Parágrafo único. Durante a vigência do prazo de que trata o caput deste artigo, fica vedado ao proprietário dar sequência à obra que deu motivo à suspensão.



Art. 173. Caso o recurso seja julgado favoravelmente ao infrator, serão suspensas as penalidades impostas.

CAPÍTULO IX DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I Do Auto de Infração

Art. 174. O Auto de Infração será lavrado pelo servidor público municipal encarregado da fiscalização, em formulário oficial, em três vias, e deverá conter:

- I – o endereço da obra;
- II – o número e a data do Alvará de Construção;
- III – o nome do proprietário e do responsável técnico;
- IV – a descrição da ocorrência que constitui a infração a este Código;
- V – a multa aplicada;
- VI – a intimação para a correção da irregularidade, dentro do prazo firmado;
- VII – a notificação de defesa dentro do prazo legal;
- VIII – a identificação e assinatura do autuante, do autuado e das testemunhas, quando as houver.

§ 1º A primeira via do auto será entregue ao autuado e a segunda via servirá para abertura de processo administrativo, permanecendo a última no talonário próprio, em poder do agente de fiscalização.

§ 2º As omissões ou incorreções do auto de infração não acarretam a sua nulidade se do processo constar elementos suficientes para a identificação da infração e do infrator.

§ 3º No caso da ausência do autuado ou de sua recusa em assinar o Auto de Infração, o autuante fará menção desses fatos no Auto, colhendo a assinatura de, pelo menos, duas testemunhas.

Seção II Dos Autos de Embargo, de Interdição e de Demolição.

Art. 175. Os Autos de Embargo, de Interdição ou de Demolição serão lavrados pelo agente de fiscalização, após a decisão da autoridade competente e obedecerá às disposições da Seção anterior.



Seção III Da Defesa do Autuado

Art. 176. O autuado terá o prazo de 20 (Vinte) dias para apresentar defesa contra a autuação, contados da data do recebimento da notificação.

Art. 177. A defesa far-se-á através de expediente encaminhado à Secretaria Executiva Obras e Serviços Urbanos, via protocolo por processo eletrônico, facultada a juntada de documentos que, se existirem, será anexada ao processo administrativo iniciado pelo órgão competente do Município.

Seção IV Da Decisão Administrativa

Art. 178. Concluído o processo administrativo, uma vez decorrido o prazo para apresentação da defesa, será imediatamente encaminhado à autoridade competente.

§ 1º Se entender necessário, a autoridade competente poderá determinar a realização de diligência para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar o parecer da Assessoria Jurídica.

§ 2º Da decisão administrativa a que se refere este artigo será lavrado relatório contendo a decisão final.

Art. 179. A decisão definitiva, quando mantiver a autuação, produz os seguintes efeitos, conforme o caso:

I – autoriza a inscrição das multas em dívida ativa e a subsequente cobrança judicial;

II – autoriza a demolição do imóvel;

III – mantém o embargo da obra ou a sua interdição até a correção da irregularidade constatada.

Art. 180. A decisão de tornar insubsistente a autuação produz os seguintes efeitos, conforme o caso:

I – suspende a cobrança da multa ou autoriza a devolução da mesma para os casos em que haja sido recolhida, no prazo de dez dias após requerê-la;

II – suspende a demolição do imóvel;

III – retira o embargo ou a interdição da obra.

Seção V Do Recurso

Art. 181. Da decisão de primeira instância caberá recurso ao Prefeito, que mediante



parecer da procuradoria, emitirá a decisão final, sem efeito suspensivo, no prazo de 20 (Vinte) dias úteis.

Art. 182. O recurso far-se-á por petição, facultada a juntada de documentos.

Parágrafo único. É vedado interpor, através de uma só petição, recursos referentes a mais de uma decisão, ainda que versem sobre o mesmo assunto e alcancem o mesmo recorrente, salvo quando as decisões forem proferidas em um único processo.

Art. 183. A decisão do Prefeito é irrecorrível e será publicada no diário oficial do Município ou em veículo de comunicação assim declarado.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 184. Para construção, ampliação ou reforma de edificações e o desenvolvimento de outras atividades capazes de causar, sob qualquer forma, degradação ao meio ambiente, será exigida, a critério do órgão competente do Município, anuência prévia dos órgãos de controle e política ambiental, quando da aprovação do projeto, de acordo com o disposto na legislação municipal.

Art. 185. As alterações e regulamentações necessárias à implantação e ajustamento do presente Código, desde que resguardadas as formulações e as diretrizes aprovadas, serão procedidas pelo órgão municipal através de resoluções homologadas pelo Prefeito.

Art. 186. O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições deste Código.

Art. 187. Os prazos previstos neste Código serão contados em dias corridos, excluindo o dia do começo e incluindo o dia do vencimento.

§ 1º Considera-se prorrogado o prazo até o primeiro dia útil se o vencimento coincidir com dia feriado, com dia em que não houve expediente no setor competente ou que o expediente tenha sido encerrado antes do horário normal.

§ 2º Os prazos somente começam a contar a partir do primeiro dia útil após a notificação.

Art. 188. As resoluções e normas de ordem técnica da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia) CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e do CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) constituir-se-ão em instrumentos complementares à presente Lei.

Art. 189. Os casos omissos no presente Código serão analisados e julgados pelo órgão competente do Município, com base na legislação municipal, estadual e federal que rege a matéria.



Art. 190. Revogam-se as Leis nº 2.736, de 12 de junho de 2006, Lei nº 3.133, de 29 de dezembro de 2010.

Art. 191. Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Alegre – ES, 20 de novembro de 2023.


NEMROD EMERICK – NIRRÔ
Prefeito Municipal