



CÓDIGO DE OBRAS

LEI MUNICIPAL Nº 858/2009 DE 31 DE DEZEMBRO DE 2009

“Institui o Código de Obras do Município de Porto Seguro.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO SEGURO, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais, e tendo em vista o disposto no inciso IV, do artigo 58, da Lei Orgânica do Município, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal **APROVOU** e **EU SANCIONO** a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º.** Fica instituído o Código de Obras do Município de Porto Seguro, que estabelece as normas para elaboração e aprovação de obras, tendo como objetivos gerais:

I - assegurar o padrão de qualidade dos empreendimentos, obras, reformas e demolições, de modo a garantir aos seus usuários, estética, higiene, segurança e conforto;

II - evitar ou remover os obstáculos para pessoas portadoras de necessidades especiais, permitindo o acesso destas aos edifícios e aos logradouros públicos, suas unidades autônomas e dependências.

**Art. 2º.** Integram esta Lei os seguintes Anexos:

I - Anexo I – Das Condições Gerais das Obras

II - Anexo II - Do Dimensionamento e dos Tipos de Edificações

III - Anexo III - Das Condições Gerais das Edificações

IV - Anexo IV – Do Número de Vagas de Estacionamento de Veículos em Edificações

V - Anexo V – Das Multas por Infrações

VI - Anexo VI – Figura 1 – Concordância de Alinhamento

VII - Anexo VII – Cálculo da Largura de Escadas e Rampas de Uso Coletivo

VIII - Anexo VIII – Glossário, contendo os conceitos dos termos técnicos adotados

nesta Lei.

**Art. 3º.** Toda e qualquer obra de urbanização, reurbanização, construção, demolição, reforma e ampliação efetuada, a qualquer título, no território municipal, é regulada por esta Lei.

**Art. 4º.** Os projetos de novas construções, de abertura e ligação de novos logradouros ao sistema viário urbano e de abertura de novos loteamentos urbanos, com

Esta Lei é publicada na forma da Lei e no lugar de Costume.  
EM 31/12/09



## CÓDIGO DE OBRAS

potencial de dano ou degradação ambiental, remoção de vegetação nativa e extinção de *habitats* ou, ainda, envolvendo movimentos de terra, mesmo de iniciativa do Poder Público, deverão ser licenciados em acordo com o Código Municipal do Meio Ambiente.

**Art. 5º.** As edificações destinadas a abrigar atividades de caráter temporário também estão obrigadas a observar os parâmetros estabelecidos neste Código, relativos à estética, à higiene, à segurança e ao conforto, bem como normas específicas, segundo a natureza da atividade.

### CAPÍTULO II

#### DAS RESPONSABILIDADES

**Art. 6º.** A execução de obras, inclusive de demolição, somente poderá ser iniciada depois de concedidas as respectivas licenças, mediante os competentes alvarás.

**Parágrafo único.** Para fins de fiscalização, são atividades que caracterizam o início de uma construção, isoladamente ou em conjunto:

- I - nivelamento do terreno;
- II - confecção do gabarito;
- III - abertura de valas para fundações;
- IV - colocação de tapumes; e
- V - execução das fundações.

**Art. 7º.** Os projetos somente podem ser licenciados mediante responsabilidade técnica.

**§ 1º.** Somente poderão assumir a responsabilidade técnica os profissionais legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA), através da competente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

**§ 2º.** Poderá ser dispensada a responsabilidade técnica por profissional habilitado nos casos de:

- I - projetos de habitação de interesse social submetidos à orientação técnica da Prefeitura, através da Secretaria Municipal de Obras - SMO;
- II - os projetos que não exijam estrutura especial, desenvolvidos em pavimento térreo, sem laje e com área construída inferior ou igual a 70,00 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).

Verifico que foi publicada no Diário Oficial da Lei e no lugar de costume.  
EM 31/12/109



CÓDIGO DE OBRAS

§ 3º. Para os casos de que tratam os incisos I e II acima a SMO – Secretaria Municipal de Obras, por meio de seus técnicos, poderá assumir a responsabilidade técnica do projeto.

§ 4º. Os autores de projetos submetidos à aprovação da Prefeitura assumem a responsabilidade civil, a partir da data da aprovação do mesmo.

§ 5º. É vedada qualquer alteração no projeto após a sua aprovação, sem o prévio e expresso consentimento do Poder Público, especialmente dos elementos geométricos essenciais da construção.

Art. 8º. Deverão ser de responsabilidade de profissional legalmente habilitado as edificações com área construída superior a 70,00 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), independentemente da área construída, nos casos de:

- I - execução de obras de edificações térreas, com estrutura de concreto;
- II - edificações com mais de um pavimento;
- III - obras de demolição de edifícios.

Art. 9º. A execução de modificações em projetos aprovados com licença ainda em vigor, que envolva partes da construção ou acréscimo da área ou altura construída, somente poderá ser iniciada após a respectiva aprovação, sob pena de cancelamento da licença já concedida.

Art. 10. Sem prejuízo da responsabilidade técnica profissional, os proprietários dos imóveis responderão, desde o início das obras:

- I - pelo descumprimento dos condicionamentos estabelecidos pelo Poder Público e pela execução em desconformidade com os projetos aprovados;
- II - pelo emprego eventual ou proposital de material inadequado ou de má qualidade;
- III - pelos inconvenientes e riscos decorrentes da guarda, de modo impróprio, de materiais e equipamentos;
- IV - por incômodos ou prejuízos causados às edificações vizinhas durante os trabalhos;
- V - pela deficiente instalação do canteiro de obras;
- VI - pela falta de precaução e acidentes que envolvam operários e terceiros;
- VII - pela falta de contratação de responsável técnico; e
- VIII - pela inobservância de qualquer das disposições deste Código, referente à execução das obras.

Art. 11. O responsável técnico pela execução de qualquer obra deverá executar os serviços conforme o projeto aprovado pelo Poder Público, devendo ainda:

Art. 10, § 1º, da Lei nº 3.112/1999  
da Lei nº 3.112/1999  
EM 31/12/1999  
[Assinatura]



## CÓDIGO DE OBRAS

I - zelar pela proteção e segurança dos que trabalham na obra, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas;

II - colocar placa de identificação da obra, em local visível, no tamanho mínimo de 0,90 x 0,50m, identificando:

- a) número do alvará das licenças exigidas, respectivas datas de emissão e prazos de validade;
- b) objeto da obra;
- c) nome dos responsáveis técnicos e o número de inscrição nos órgãos competentes.

§ 1º. A placa da obra deverá obedecer modelo fornecido pela Secretaria Municipal de Obras - SMO, estabelecido mediante Decreto.

§ 2º. Ocorrendo, durante a execução da obra, alterações no projeto concebido e que estejam em desacordo com os dispositivos desta Lei, poderá o responsável pelo projeto comunicar ao órgão competente a isenção de sua responsabilidade técnica quanto às modificações inseridas irregularmente sem a sua autorização.

§ 3º. As alterações de responsabilidades técnicas pela execução da obra, por desistência e/ou substituição, devem ser comunicadas previamente por escrito à administração pública pelo responsável ou pelo proprietário da obra.

§ 4º. Verificadas alterações de responsabilidade técnica, sem a existência de prévia comunicação, o proprietário ou seu representante legal será notificado para indicar o novo responsável técnico pela execução da obra, no prazo de cinco dias, prazo em que a obra deverá estar paralisada, até a solução da pendência.

**Art. 12.** O interessado na aprovação de projeto será responsável pela veracidade dos documentos referentes à titularidade do imóvel, não implicando sua aceitação, por parte do Poder Público, em reconhecimento de direito de propriedade.

**Art. 13.** O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, de segurança e salubridade do imóvel a partir de sua licença de operação ou "habite-se".

## CAPÍTULO III

### DAS CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 14.** Os projetos de construção e reforma de edificações deverão atender a padrões mínimos de segurança, conforto e salubridade previstos em normas técnicas fixadas pela legislação pertinente e pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), observadas ainda as disposições constantes do Anexo II - Normas Técnicas, desta Lei.

Verifico que foi publicado no Diário Oficial da Lei e no lugar de Costume.  
EM 21/12/09



## CÓDIGO DE OBRAS

**Art. 15.** As habitações de interesse social poderão ser objeto de especificações mínimas compatíveis com a sua realidade sócio-econômica, por definição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, mediante Resolução.

**Parágrafo único.** Não obstante o disposto no *caput* deste artigo, a cota mínima de conforto estabelecida nesta Lei deverá sempre ser observada para a unidade residencial.

**Art. 16.** As obras classificadas como especiais deverão atender às normas técnicas e disposições legais específicas.

**Parágrafo 1º.** Consideram-se obras de grande porte ou com potencial de impactos ambientais negativos, os galpões, aeroportos, portos, marinas, com áreas construídas maiores que 1.500,00 m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados), postos de combustíveis, reservatórios de água, estações de tratamento de água e esgoto, barragens, pontes e outras definidas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Parágrafo 2º.** Os postos de serviço de abastecimento terão sua localização condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) proibida sua localização a menos de 100 (cem) metros de hospitais, escolas, clubes, igrejas e outros estabelecimentos de grande concentração;
- b) em esquinas consideradas cruzamentos importantes para o sistema viário;
- c) nas vias principais a distancia mínima entre dois postos deverá ser de 500 (quinhentos) metros.

## CAPÍTULO IV

### DAS LICENÇAS

#### Seção I

#### Das Disposições Gerais

**Art. 17.** Os projetos de empreendimentos de urbanização e de obras deverão ser licenciados da seguinte forma, com fundamento no poder de polícia municipal:

I - **Licença de Localização**, com caráter urbano-ambiental, que tem por objetivo verificar a legalidade e a conveniência de obras em uma dada localização;

II - **Licença de Aprovação do Projeto**, que corresponde especificamente à aprovação do projeto arquitetônico; parcelamento de solo e afins, pela Secretaria Municipal de Obras - SMO, que tem por objetivo analisar o projeto arquitetônico observando padrões segurança, higiene, salubridade e conforto. Esta licença não implica na liberação do Alvará de Construção;

EM 21/11/2009  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS  
PORTO SEGURO



CÓDIGO DE OBRAS

**III – Licença de Implantação** (Alvará de Construção), correspondente à Licença de Execução de Obras de Urbanização e de Edificação, que tem por objetivo assegurar a observância de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto, bem como o cumprimento dos condicionamentos urbanísticos e ambientais estabelecidos na Licença de Localização, consignados no respectivo procedimento administrativo, destinando-se à avaliação dos projetos executivos.

**IV - Licença de Operação**, correspondente ao “Habite-se”, que tem por objetivo verificar a fiel execução do projeto, em relação aos condicionamentos urbanísticos, ambientais e de habitabilidade estabelecidos pela Licença de Implantação, consignados no respectivo procedimento administrativo, destinando-se a liberar a construção ou o empreendimento para o respectivo uso.

§ 1º. É obrigatória a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, na prestação de obras de engenharia e arquitetura, independente das dimensões do projeto.

§ 2º. A Licença de Localização será dispensada em caso de obras residenciais em loteamentos devidamente aprovados.

**Art. 18.** As Licenças serão expedidas mediante recolhimento das taxas municipais pertinentes.

**Seção II**  
**Dos Documentos Requeridos**

**Art. 19.** Os interessados deverão apresentar os respectivos requerimentos e documentação:

I - quando pessoas jurídicas:

- a) ato constitutivo, registrado no órgão competente;
- b) prova de inscrição do Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas da Receita Federal (CNPJ);
- c) cópia da Carteira de Identidade do representante legal;
- d) cópia do comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas da Receita Federal (CPF) do representante legal;

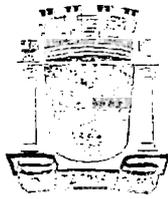
II - quando pessoas físicas:

- a) cópia da Carteira de Identidade;
- b) cópia do comprovante de inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas da Receita Federal (CPF);

III - em relação ao imóvel:

Car. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000





## CÓDIGO DE OBRAS

**Parágrafo único.** As modificações nas edificações situadas em áreas sob jurisdição do IPHAN, com fundamento nesta Lei, deverão ser submetidas à apreciação dos órgãos competentes, municipal, estadual e/ou federal.

### Seção III Da Análise de Orientação Prévia

**Art. 21.** O interessado em construir poderá solicitar uma análise de orientação prévia, a seu critério, de forma a obter informações sobre a viabilidade de licenciamento do projeto com relação:

- I - ao uso do solo,
- II - à infraestrutura;
- III - às restrições ambientais e de tombamento de imóveis, quando for o caso, e dos condicionamentos possíveis de serem indicados para minimizar impactos ou potenciais impactos sobre a vizinhança, a paisagem e o meio ambiente, inclusive os visuais;
- IV - à abertura e ligação de novos logradouros ao sistema viário urbano;
- V - ao número de unidades imobiliárias especificadas, por categoria de uso;
- VI - à fração ideal do terreno por edificação, quando se tratar de empreendimento em condomínio; e
- VII - à exploração de atividade mineral.

**Art. 22.** A análise de orientação prévia não é obrigatória e não gera direitos para o interessado.

**Art. 23.** Para solicitação da orientação prévia, o interessado deverá preencher um formulário, contendo croqui com informações sobre a localização do imóvel, usos vizinhos, sistema viário da área de influência e indicação das articulações com o sistema viário oficial.

**Art. 24.** O prazo para a expedição da análise de orientação prévia é de:

- I - trinta dias para parcelamentos e usos especiais ou de impacto; e
- II - quinze dias para os demais.

**Parágrafo único.** O prazo poderá ser suspenso quando a análise depender de informações complementares a serem prestadas pelo requerente.

### Seção IV Da Licença de Localização

**Art. 25.** A Licença de Localização deverá ser requerida pelo interessado para:



CÓDIGO DE OBRAS

I - obras especiais;

- a) edifícios situados em áreas sob jurisdição do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN ou no entorno das mesmas;
- b) abertura e ligação de novos logradouros ao sistema viário urbano.

§ 1º. O prazo para a expedição da Licença de Localização é de:

- I - trinta dias para parcelamentos e usos especiais ou de impacto; e
- II - quinze dias para os demais.

§ 2º. Nos casos de projetos que necessitem análise ambiental, o prazo poderá ser dilatado até que efetuados os estudos necessários para a apresentação do Parecer Técnico ou de Resolução, pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente.

§ 3º. Qualquer requerimento de Licença de Localização poderá ser encaminhado para o Parecer Técnico Ambiental, se a execução de obras de urbanização ou de edificação causar ou tiver o potencial de causar significativo dano ou impacto ao meio-ambiente.

§ 4º. Para a Licença de Localização serão exigidos os documentos previstos no art. 19, desta Lei.

§ 5º. Quando se tratar de imóvel situado em área sob jurisdição do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, o Poder Executivo municipal ouvirá a representação local do órgão.

§ 6º. A Licença de Localização para construção em lotes de parcelamentos não aprovados ficará condicionada à regularização destes.

§ 7º. A Licença de Localização poderá ser simplificada quando a obra for executada em terreno de uso residencial ou predominantemente residencial, situado em unidades de vizinhança ou em projetos de loteamentos populares com parâmetros urbanísticos previamente definidos pelo Plano Diretor, dispensando-se os documentos referentes à identificação física do lote.

§ 8º A validade da Licença de Localização é de dois anos.

Seção V  
Da Licença de Aprovação do Projeto

Art. 26. A Licença de Aprovação do Projeto deverá ser requerida pelo interessado para:

Verifico que foi publicado na forma da Lei e no lugar de Costume.  
EM 31/12/09



CÓDIGO DE OBRAS

- I - projeto de parcelamento do solo;
- II - projeto arquitetônico de obra nova;
- III - projeto de reforma, que determine o acréscimo ou o decréscimo na área construída do imóvel;
- IV - projeto de reforma, que interfira na segurança, estabilidade ou conforto da construção;
- V - projeto de demolição de edificação, que afete elementos estruturais; e
- VI - projeto de regularização de imóvel existente.

**Parágrafo único.** Para regularização de obras existentes e irregulares, será cobrada taxa de R\$ 5.000,00 (cinco mil Reais), fixo, mais R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup> (um mil reais por metro quadrado) por área construída excedente ao autorizado por lei.

**Art. 27.** Quando se tratar de imóvel situado em área sob jurisdição do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, a Secretaria Municipal de Obras - SMO solicitará pareceres dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes.

**Art. 28.** A SMO solicitará Parecer Técnico Ambiental, se o projeto da obras de urbanização ou de edificação causar, ou tiver o potencial de causar, significativos danos ao meio-ambiente.

**Art. 29.** A Licença de Aprovação do Projeto terá prazo de validade de 01 (um) ano.

§ 1º. Decorrido o prazo de validade da licença de aprovação do projeto, sem que o processo para emissão da licença de implantação tenha sido iniciado, esta poderá ser renovada, após o recolhimento da taxa de renovação de licença, pelo prazo máximo de cinco anos, após o qual será automaticamente revogada.

**Art. 30.** Para a Licença de Aprovação de Projeto Arquitetônico serão exigidos os projetos executivos contendo:

- I - elevação das fachadas voltadas para as áreas públicas;
- II - plantas baixas, seções ou cortes longitudinais e transversais indicativos da implantação da edificação, em acordo com as normas técnicas pertinentes;
- III - plantas de localização e de situação, indicando recuos e afastamentos para os limites do terreno, bem como seus confrontantes, e solução de esgotamento sanitário;
- IV - planta de cobertura, podendo esta fazer parte da situação, desde que contenha suas exigências;
- V - plantas impressas e em meio magnético, em escala compatível com o entendimento do projeto.



## CÓDIGO DE OBRAS

**Art. 31.** Os requerimentos de Licença de Aprovação de Projeto, de parcelamento, desmembramentos e afins, deverão ser analisados de acordo com o Plano Diretor Urbano de Porto Seguro, pela Lei Federal de Parcelamento e Uso do Solo nº 6766 de 19/12/1979 e pelos demais diplomas legais..

§ 1º. A representação dos projetos e as escalas métricas deverão seguir a NBR 6492-1994-Representação de projetos de Arquitetura e a NBR 10068-1987-Folha de Desenho – layout e dimensões

§ 2º. Nas peças gráficas, havendo diferença entre a aferição em escala e a cota correspondente, prevalecerá esta última.

§ 3º A planta de situação deverá ser separada das demais peças, de acordo com o porte do empreendimento.

### Seção VI Da Licença de Implantação

**Art. 32.** A Licença de Implantação (Alvará de Construção) deverá ser requerida pelo interessado para:

- I - implantação de parcelamentos e construções;
- II - reforma, que determine o acréscimo ou o decréscimo na área construída do imóvel;
- III - reforma, que interfira na segurança, estabilidade ou conforto da construção;
- IV - implantação de canteiros de obras, em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra;
- V - implantação e utilização de construção temporária para vendas de lotes ou unidades autônomas de condomínios;
- VI - a demolição de edificação, que afete elementos estruturais; e
- VII - regularização de imóvel existente que não possuam alvará de construção; imóveis que tiveram acréscimos de área sem a devida licença. Ver art. 26 parágrafo VI.

**Art. 33.** Quando se tratar de imóvel tombado, a Secretaria de Obras solicitará pareceres dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes.

**Art. 34.** A Licença de Implantação para construção em lotes de parcelamentos não aprovados ficará condicionada à regularização destes, desde que estejam de acordo com este código.

**Art. 35.** A Secretaria de Obras solicitará Parecer Técnico Ambiental, se a execução de obras de urbanização ou de edificação causar, ou tiver o potencial de causar, significativos danos ao meio-ambiente.

Certifico que foi publicado na forma da Lei nº 10.109 de 10/09/2001.



CÓDIGO DE OBRAS

**Art. 36.** A Licença de Implantação para atividades de exploração de qualquer mineral, quando em locais de potencial turístico ou de importância paisagística ou ecológica, será objeto de estudos rigorosos e pareceres dos órgãos competentes envolvidos, e a sua concessão estará vinculada à extrema importância e os benefícios gerados para a população do Município em função da sua implantação.

**Art. 37.** A Licença de Implantação terá prazo de validade de um ano.

§ 1º Decorrido o prazo de validade da licença, sem que a construção ou demolição tenha sido iniciada, esta poderá ser renovada, após o recolhimento da nova taxa de licença, pelo prazo máximo de cinco anos, após o qual será automaticamente revogada.

§ 2º A obra paralisada, cujo prazo de licença para construção tenha expirado sem que esta tenha sido renovada, dependerá de nova aprovação de projeto.

**Art. 38.** Para a Licença de Implantação serão exigidos os projetos executivos contendo:

- I - elevação das fachadas voltadas para as áreas públicas;
- II - plantas baixas, seções ou cortes longitudinais e transversais indicativos da implantação da edificação, em acordo com as normas técnicas pertinentes;
- III - plantas de localização e de situação, indicando recuos e afastamentos para os limites do terreno, bem como seus confrontantes, e solução de esgotamento sanitário.
- IV - planta de cobertura, podendo esta fazer parte da situação desde que contenha suas exigências;
- V - projeto estrutural; elétrico e hidro-sanitário para áreas construídas acima de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);
- VI - plantas impressas e em meio magnético, em escala compatível com o entendimento do projeto.

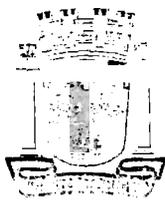
§1º As escalas métricas deverão ser compatíveis com as dimensões da edificação, objetivando maior clareza para a perfeita compreensão de seus detalhes, seguindo a NBR 6492-1994-Representação de projetos de Arquitetura e a NBR 10068-1987-Folha de Desenho – layout e dimensões.

§ 2º Nas peças gráficas, havendo diferença entre a aferição em escala e a cota correspondente, prevalecerá esta última.

§ 3º A planta de situação deverá ser separada das demais peças, de acordo com o porte do empreendimento.

**Art. 39.** Estão isentos de Licença de Implantação:

Certifico que foi publicado na forma da Lei e no lugar de Costume.  
2011/12/109



## CÓDIGO DE OBRAS

I - limpeza ou pintura externa e interna de edifícios que não exijam a instalação de tapumes, andaimes ou tela de proteção;

II - construção de cercas divisórias que não necessitem de elementos estruturais de apoio à sua estabilidade; e

III - construção de abrigos provisórios para operários ou de depósitos de materiais, no decurso de obras já licenciadas.

### Seção VII Da Licença de Habite-se

**Art.40.** Uma obra será considerada em condições de habitabilidade e receberá a Licença de Existência e Habite-se, se estiver concluída, garantir segurança a seus usuários e à população direta ou indiretamente a ela afetada e apresentar as instalações previstas no projeto aprovado, aptos a funcionar a contento.

§ 1º A Secretaria de Obras fiscalizará todas as construções, de modo que sejam executadas de acordo com os projetos aprovados.

§ 2º Os arquitetos, engenheiros e fiscais terão ingresso a todas as obras, mediante apresentação de prova de identidade e independente de qualquer outra formalidade ou espera.

§ 3º Em qualquer período da execução das obras, poderá a repartição competente exigir que lhe sejam exibidas plantas, cálculos e demais detalhes que julgar necessários.

§ 4º O responsável pela construção terá o prazo de dez dias para apresentar a repartição competente os detalhes exigidos, podendo solicitar a prorrogação do mesmo por mais dez dias.

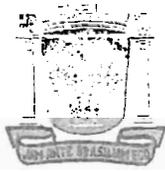
§ 5º Não sendo apresentados os detalhes exigidos dentro do prazo estipulado no parágrafo anterior, a obra será embargada.

§ 6º Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação não foi construída de acordo com o projeto aprovado, o responsável técnico e o proprietário serão autuados de acordo com as disposições deste código e serão obrigados, caso as alterações possam ser aprovadas, a regularizar o projeto, ou, em caso contrário, a fazer a demolição ou as modificações necessárias para deixar a obra em consonância com o projeto aprovado.

§ 7º A Secretaria Municipal de Obras poderá fiscalizar um edifício mesmo após a concessão da Licença de Habite-se, para constatar sua conveniente conservação e utilização.

Certifico que foi publicado na forma da Lei e no lugar de Costume.

13/11/2009



CÓDIGO DE OBRAS

§ 8º A SMO poderá interditar qualquer edifício, sempre que suas condições de conservação possam afetar a saúde ou a segurança de seus ocupantes ou do público.

Art. 41. A Licença de Habite-se não será concedida se não for realizada a solução de esgotamento sanitário prevista no projeto aprovado.

Art.42. A Licença de Habite-se poderá ser parcial, em caso de:

I - edifício composto de área comercial e residencial, utilizadas de forma independente, em unidades habitacionais e pavimentos distintos concluídos.

II - construção por etapas, desde que a etapa proposta, esteja completamente concluída.

III - programas habitacionais com caráter emergencial, desenvolvidos e executados pelo Poder Público ou pela comunidade beneficiada, em regime de mutirão.

Seção VIII

Do Certificado e Licença para Mudança de Uso

Art. 43. Os órgãos municipais competentes, ouvidos, quando couber, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, deliberarão sobre os casos de mudança de uso indicados no Plano Diretor, mesmo se não alteradas as características da edificação, mediante requerimento prévio do interessado.

Art. 44. O órgão municipal competente emitirá o Certificado de Mudança de Uso, indicando a nova destinação aprovada para o imóvel, considerando as condições estabelecidas neste Código para o uso solicitado, que deverá ser juntado ao pedido de mudança de uso mediante apresentação do projeto de adaptação da edificação ao novo uso.

CAPÍTULO V  
DA FISCALIZAÇÃO

Art. 45. A fiscalização das obras será exercida pela Secretaria Municipal de Obras, através dos seus servidores autorizados e devidamente identificados.

Art. 46. A Secretaria Municipal de Obras fiscalizará a obra de implantação do projeto de parcelamento do solo durante a sua execução, quanto à conformidade com o projeto aprovado e, quando verificada qualquer inobservância, emitirá o Auto de Infração para que o proprietário efetue as correções devidas.

Art. 47. Não obstante do disposto no artigo anterior, a fiscalização terá, para fins de correção de eventuais problemas urbanísticos e ambientais, como fundamento legal, além das disposições deste Código, o seguinte:

Artigo que foi publicado na forma  
da Lei e no lugar do Costume.  
EM 31/12/2019



CÓDIGO DE OBRAS

- I - a Lei do Plano Diretor;
- II - a legislação de parcelamento do solo urbano;
- III - a legislação de tombamento e normas do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, nas áreas sob jurisdição deste órgão;
- IV - a legislação ambiental, em especial, o Código Municipal do Meio Ambiente e as decisões do Conselho Municipal do Meio Ambiente, bem como, da legislação federal aplicável.

**Seção I**  
**Das Infrações**

**Art. 48.** Constitui infração toda ação ou omissão que contrarie as disposições deste Código e demais normas ou atos regulamentadores dele decorrentes.

**Art. 49.** Auto de Infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, seja caracterizada como infração.

**Art. 50.** No Auto de Infração, lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverão ser contidas, além da data e do prazo de regularização da situação, as seguintes informações:

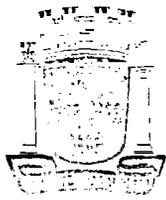
- I - endereço da obra ou edificação;
- II - número da inscrição do imóvel no cadastro imobiliário;
- III - nome do proprietário, do construtor e do responsável técnico, no caso de obra, ou somente do proprietário, quando seu objeto for somente à edificação;
- IV - data da ocorrência;
- V - descrição da ocorrência que constitui a infração e os dispositivos legais violados;
- VI - multa aplicada;
- VII - intimação para a correção da irregularidade;
- VIII - prazo para a apresentação de defesa; e
- IX - identificação e assinatura do autuante, do autuado e de testemunhas, se houverem.

§ 1º. As omissões ou incorreções do Auto de Infração não acarretarão sua nulidade quando do processo constar elementos suficientes para a determinação da infração e do infrator.

§ 2º. A notificação da infração poderá ser feita pessoalmente ou por via postal com aviso de recebimento.

Certifico que foi publicado na forma da Lei e no lugar de Costume.

EM 31/12/2009



## CÓDIGO DE OBRAS

§ 3º. A assinatura do infrator no Auto de Infração não implica em confissão e aceitação de seus termos, não agravará a pena, nem tampouco, impedirá a tramitação normal do processo.

Art. 51. O autuado terá prazo de quinze dias para apresentar defesa contra a autuação, a partir da data do recebimento da notificação.

§ 1º A defesa far-se-á por petição, instruída com a documentação necessária à comprovação dos fatos e os argumentos articulados.

§ 2º A apresentação da defesa no prazo legal suspende a exigibilidade da multa até a decisão da autoridade administrativa competente.

§ 3º Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as penalidades previstas neste Código, sem prejuízo das penalidades cabíveis previstas no Código Municipal do Meio Ambiente.

### Seção II Das Penalidades

Art. 52. Às infrações aos dispositivos deste Código serão impostas as seguintes penalidades:

- I - multa;
- II - embargo de obra;
- III - interdição de edificação ou dependência; e
- IV - demolição.

§ 1º A imposição das penalidades não se sujeita à ordem em que estão relacionadas neste artigo.

§ 2º A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§ 3º A aplicação de penalidade de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos deste Código.

Art. 53. Imposta a multa, em função da infração cometida, calculada com base na Tabela 2-Multas por Infrações, do Anexo VI, desta Lei, o infrator será notificado para que proceda ao respectivo pagamento no prazo de quinze dias.

1º A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

o original que foi publicado na form. d. Lei e no lugar da Costume.

3/1/2009

1041



CÓDIGO DE OBRAS

§ 2º A multa não paga no prazo legal, será inscrita na dívida ativa.

§ 3º Os infratores que estiverem em débito relativo a multas municipais, não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com o Poder Executivo, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

§ 4º As reincidências terão o valor da multa multiplicada, progressivamente, de acordo com o número de vezes em que for verificada a infração.

**Art. 54.** A graduação das multas far-se-á tendo em vista:

- I - a maior ou menor gravidade da infração;
- II - suas circunstâncias; e
- III - os antecedentes do infrator.

**Art. 55.** As obras, ainda que em andamento, sejam elas de reforma, construção ou demolição, serão embargadas, caso seja verificada, por vistoria, a prática de infração para a qual este Código imponha esta penalidade.

§ 1º Feito o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de quinze dias.

§ 2º O embargo só poderá ser suspenso quando forem completamente eliminadas as causas que o determinaram.

**Art. 56.** Qualquer obra concluída poderá ser eventualmente interditada caso seja verificada a prática de infração para a qual este Código imponha esta penalidade e, tratando-se de edificação habitada ou com qualquer outro uso, o Poder Executivo deverá notificar os ocupantes da irregularidade a ser corrigida, lavrando o competente Auto de Interdição.

§ 1º O Poder Executivo deverá promover a desocupação compulsória da edificação se houver insegurança manifesta, com risco de vida ou de saúde para os moradores ou trabalhadores.

§ 2º A interdição só será suspensa quando forem completamente eliminadas as causas que a determinaram.

**Art. 57.** A demolição de uma obra poderá ocorrer mesmo após a sua conclusão. Far-se-á a demolição imediata, depois de ouvida a Procuradoria Municipal sobre a legalidade do ato, desde que verificada pelos técnicos competentes a prática de infração para a qual este Código imponha esta penalidade.

Certifico que foi publicado na form.  
da Lei e no lugar de Costume.

EM 31/12/2009



CÓDIGO DE OBRAS

§ 1º A demolição será sempre imediata quando houver risco iminente de dano a terceiro, ao patrimônio público ou outros bens de caráter público.

§ 2º A demolição dependerá de prévia notificação ao proprietário ou responsável pela obra, ao qual será dada oportunidade de defesa no prazo de quinze dias.

§ 3º Não sendo atendida a intimação, a demolição, em qualquer dos casos descritos, poderá ser efetuada pelo Poder Executivo, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.

§ 4º Quando a obra estiver licenciada, a demolição dependerá da anulação, cassação ou revogação da licença.

Art. 58. Entende-se como obra clandestina toda aquela que não possuir licença para construção.

§ 1º Quando a obra for considerada clandestina, far-se-á a demolição, depois de ouvida a Procuradoria Jurídica sobre a legalidade do ato.

§ 2º A demolição poderá não ser imposta para situação descrita no *caput* deste artigo, desde que a obra, embora clandestina, atenda às exigências deste Código e que se providencie a regularização formal da documentação, com o pagamento das devidas multas.

Art. 59. É passível de demolição toda obra ou edificação que, pela deterioração natural do tempo, se apresentar ruínosa ou insegura para sua normal destinação, oferecendo risco aos seus ocupantes ou à coletividade.

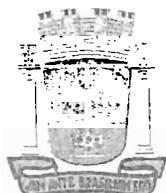
Parágrafo único. O Poder Executivo poderá emitir notificação ao responsável pela obra ou aos ocupantes da edificação, e fixar prazo para início e conclusão das reparações necessárias, sob pena de demolição.

CAPÍTULO VI  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 60. O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à regulamentação e à fiel observância dos dispositivos deste Código.

Art. 61. Os projetos para execução de obras e instalações em tramitação e as obras em fase de execução deverão se adequar às normas estabelecidas neste Código.

Certifico que foi publicado na forma da Lei e no lugar de Costume.  
EM 31/12/09



CÓDIGO DE OBRAS

- I - a Lei do Plano Diretor;
- II - a legislação de parcelamento do solo urbano;
- III - a legislação de tombamento e normas do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, nas áreas sob jurisdição deste órgão;
- IV - a legislação ambiental, em especial, o Código Municipal do Meio Ambiente e as decisões do Conselho Municipal do Meio Ambiente, bem como, da legislação federal aplicável.

Seção I  
Das Infrações

**Art. 48.** Constitui infração toda ação ou omissão que contrarie as disposições deste Código e demais normas ou atos regulamentadores dele decorrentes.

**Art. 49.** Auto de Infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, seja caracterizada como infração.

**Art. 50.** No Auto de Infração, lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverão ser contidas, além da data e do prazo de regularização da situação, as seguintes informações:

- I - endereço da obra ou edificação;
- II - número da inscrição do imóvel no cadastro imobiliário;
- III - nome do proprietário, do construtor e do responsável técnico, no caso de obra, ou somente do proprietário, quando seu objeto for somente à edificação;
- IV - data da ocorrência;
- V - descrição da ocorrência que constitui a infração e os dispositivos legais violados;
- VI - multa aplicada;
- VII - intimação para a correção da irregularidade;
- VIII - prazo para a apresentação de defesa; e
- IX - identificação e assinatura do autuante, do autuado e de testemunhas, se houverem.

§ 1º. As omissões ou incorreções do Auto de Infração não acarretarão sua nulidade quando do processo constar elementos suficientes para a determinação da infração e do infrator.

§ 2º. A notificação da infração poderá ser feita pessoalmente ou por via postal com aviso de recebimento.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



CÓDIGO DE OBRAS

§ 3º. A assinatura do infrator no Auto de Infração não implica em confissão e aceitação de seus termos, não agravará a pena, nem tampouco, impedirá a tramitação normal do processo.

Art. 51. O autuado terá prazo de quinze dias para apresentar defesa contra a autuação, a partir da data do recebimento da notificação.

§ 1º A defesa far-se-á por petição, instruída com a documentação necessária à comprovação dos fatos e os argumentos articulados.

§ 2º A apresentação da defesa no prazo legal suspende a exigibilidade da multa até a decisão da autoridade administrativa competente.

§ 3º Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as penalidades previstas neste Código, sem prejuízo das penalidades cabíveis previstas no Código Municipal do Meio Ambiente.

Seção II  
Das Penalidades

Art. 52. Às infrações aos dispositivos deste Código serão impostas as seguintes penalidades:

- I - multa;
- II - embargo de obra;
- III - interdição de edificação ou dependência; e
- IV - demolição.

§ 1º A imposição das penalidades não se sujeita à ordem em que estão relacionadas neste artigo.

§ 2º A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§ 3º A aplicação de penalidade de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos deste Código.

Art. 53. Imposta a multa, em função da infração cometida, calculada com base na Tabela 2-Multas por Infrações, do Anexo VI, desta Lei, o infrator será notificado para que proceda ao respectivo pagamento no prazo de quinze dias.

§ 1º A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

Cópia que é publicado na forma da Lei no lugar de Costume.  
EM 01/12/09



## CÓDIGO DE OBRAS

§ 2º A multa não paga no prazo legal, será inscrita na dívida ativa.

§ 3º Os infratores que estiverem em débito relativo a multas municipais, não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com o Poder Executivo, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

§ 4º As reincidências terão o valor da multa multiplicada, progressivamente, de acordo com o número de vezes em que for verificada a infração.

**Art. 54.** A graduação das multas far-se-á tendo em vista:

- I - a maior ou menor gravidade da infração;
- II - suas circunstâncias; e
- III - os antecedentes do infrator.

**Art. 55.** As obras, ainda que em andamento, sejam elas de reforma, construção ou demolição, serão embargadas, caso seja verificada, por vistoria, a prática de infração para a qual este Código imponha esta penalidade.

§ 1º Feito o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de quinze dias.

§ 2º O embargo só poderá ser suspenso quando forem completamente eliminadas as causas que o determinaram.

**Art. 56.** Qualquer obra concluída poderá ser eventualmente interditada caso seja verificada a prática de infração para a qual este Código imponha esta penalidade e, tratando-se de edificação habitada ou com qualquer outro uso, o Poder Executivo deverá notificar os ocupantes da irregularidade a ser corrigida, lavrando o competente Auto de Interdição.

§ 1º O Poder Executivo deverá promover a desocupação compulsória da edificação se houver insegurança manifesta, com risco de vida ou de saúde para os moradores ou trabalhadores.

§ 2º A interdição só será suspensa quando forem completamente eliminadas as causas que a determinaram.

**Art. 57.** A demolição de uma obra poderá ocorrer mesmo após a sua conclusão. Far-se-á a demolição imediata, depois de ouvida a Procuradoria Municipal sobre a legalidade do ato, desde que verificada pelos técnicos competentes a prática de infração para a qual este Código imponha esta penalidade.



## CÓDIGO DE OBRAS

§ 1º A demolição será sempre imediata quando houver risco iminente de dano a terceiro, ao patrimônio público ou outros bens de caráter público.

§ 2º A demolição dependerá de prévia notificação ao proprietário ou responsável pela obra, ao qual será dada oportunidade de defesa no prazo de quinze dias.

§ 3º Não sendo atendida a intimação, a demolição, em qualquer dos casos descritos, poderá ser efetuada pelo Poder Executivo, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.

§ 4º Quando a obra estiver licenciada, a demolição dependerá da anulação, cassação ou revogação da licença.

**Art. 58.** Entende-se como obra clandestina toda aquela que não possuir licença para construção.

§ 1º Quando a obra for considerada clandestina, far-se-á a demolição, depois de ouvida a Procuradoria Jurídica sobre a legalidade do ato.

§ 2º A demolição poderá não ser imposta para situação descrita no *caput* deste artigo, desde que a obra, embora clandestina, atenda às exigências deste Código e que se providencie a regularização formal da documentação, com o pagamento das devidas multas.

**Art. 59.** É passível de demolição toda obra ou edificação que, pela deterioração natural do tempo, se apresentar ruínosa ou insegura para sua normal destinação, oferecendo risco aos seus ocupantes ou à coletividade.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo poderá emitir notificação ao responsável pela obra ou aos ocupantes da edificação, e fixar prazo para início e conclusão das reparações necessárias, sob pena de demolição.

## CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 60.** O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à regulamentação e à fiel observância dos dispositivos deste Código.

**Art. 61.** Os projetos para execução de obras e instalações em tramitação e as obras em fase de execução deverão se adequar às normas estabelecidas neste Código.

Verifico que foi publicado na íntegra  
da Lei no lugar de Costume.  
013/11 2109



CÓDIGO DE OBRAS

Art. 62. Fica revogada a Lei Municipal nº 17, de 14 de dezembro de 1989 (Código de Obras do Município) e demais disposições em contrário.

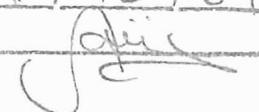
Art. 63. Esta Lei entrará em vigor trinta dias após a data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO,  
Porto Seguro, 31 de dezembro de 2009.

  
Gilberto Pereira Abade  
Prefeito Municipal

Certifico que foi publicado na forma  
da Lei e no lugar de Costume.

EM 31/12/09





CÓDIGO DE OBRAS

ANEXO I

**DAS CONDIÇÕES GERAIS DAS OBRAS**

As obras deverão orientar-se pelos critérios e dimensionamentos estabelecidos a seguir:

**1. DA INSTALAÇÃO DE OBRA**

**a. DOS DESMATAMENTOS E MOVIMENTOS DE TERRA**

- a.1. É expressamente proibido o desmatamento de encostas.
- a.2. O recobrimento vegetal que esteja exercendo a função de sustentação de encostas e de nascentes e cursos água deverá ser preservado.
- a.3. Deverá ser dado adequado tratamento de drenagem aos patamares e taludes, que também serão protegidos com revestimento vegetal.
- a.4. Não serão utilizadas soluções técnicas que provoquem: o bloqueio da drenagem pluvial, o carregamento de matéria sólida para as vias públicas e acumulação das águas de chuva.
- a.5. Deverá ser separada e armazenada a camada de húmus, para posterior utilização como material de base para a recomposição de revestimentos vegetais do solo.
- a.6. O recobrimento vegetal que esteja exercendo a função de moldura natural de sítio protegido por tombamento federal deverá ser preservado.

**b. DOS CANTEIROS DE OBRAS**

**b.1.** A implantação do canteiro de obras fora do lote em que se realiza a edificação, somente terá sua licença concedida mediante exame das condições locais e de circulação criadas no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham causar ao trânsito de veículos ou pedestres, bem como aos imóveis vizinhos e desde que, após o término da obra, seja restituída a cobertura vegetal preexistente à instalação do canteiro.

**b.2.** É proibida a permanência de qualquer tipo de material de construção nas vias ou logradouros públicos, bem como a sua utilização como canteiro de obras ou depósito de entulhos.

**b.3.** Os materiais de construção ou entulho, não retirados das vias ou logradouros públicos no prazo determinado pela autoridade municipal competente, serão retirados pelo Poder Executivo e enviados a um depósito, que deverá cobrar do proprietário da obra as despesas com a remoção, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

**c. DOS TAPUMES E EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA**

**c.1.** Nenhuma construção, reparo, reforma ou demolição será executada no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo



## CÓDIGO DE OBRAS

quando se tratar de execução de muros, grades ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança dos pedestres.

c.2. Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição da devida licença.

c.3. Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio, garantindo o fluxo de pedestres.

c.4. o item anterior não se aplica a passeios com menos de 1,0m de largura, devendo haver uma análise mais aprimorada na colocação dos tapumes, especialmente quanto à interdição parcial da via destinada ao tráfego de veículos, para dar lugar à via de pedestres;

c.5. O Poder Executivo poderá autorizar, por prazo determinado, ocupação superior àquela fixada nestas normas técnicas, desde que tecnicamente comprovada a necessidade e adotadas medidas de segurança e proteção para a circulação de pedestres.

c.6. Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública ou a visibilidade de placas, avisos e sinais de trânsito e demais instalações de interesse público.

### d. DA PREPARAÇÃO DOS TERRENOS E FUNDAÇÕES

d.1. Nenhuma edificação poderá ser construída:

d.1.1. sobre terrenos não edificáveis definidos pelo Plano Diretor e pela legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo.

d.1.2. em terrenos com dimensões incompatíveis com as definições do Plano Diretor, excetuando-se os lotes ou terrenos já cadastrados na Prefeitura Municipal até a data da publicação desta Lei.

d.1.3. Para que um terreno possa receber edificação é indispensável que o mesmo faça parte de parcelamento do solo aprovado pela Prefeitura Municipal e registrado no Registro Imobiliário competente, nos moldes da legislação federal, estadual e municipal.

d.2. Toda edificação deverá dispor de:

d.2.1. Sistema de esgoto ligado à rede pública quando houver ou a fossa séptica devidamente projetada a suportar o seu uso, o projeto da fossa deve fazer parte do projeto arquitetônico.

d.2.2. Instalação de água ligada à rede pública quando houver, ou de meio permitido de abastecimento;

d.2.3. Passeio adequado, quando contíguo a vias públicas e que tenham meios fios assentados.

d.3. As edificações em terrenos contíguos a faixa *non aedificandi*, deverão garantir a constituição das mesmas, obedecidas às exigências contidas nas legislações federais, estaduais e municipais.

d.4. Não será concedida licença de localização e de execução de obras e urbanização a nenhuma edificação em terreno úmido, alagadiço, pantanoso, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento do solo.



CÓDIGO DE OBRAS

d.5. Os trabalhos de saneamento do terreno deverão estar comprovados através de laudos técnicos, pareceres ou atestados que certifiquem a realização de medidas corretivas, assegurando as condições sanitárias, ambientais e de segurança para sua ocupação.

d.6. As fundações deverão ser executadas dentro dos limites do terreno, de modo a não prejudicar os imóveis vizinhos e não invadirem o leito da via pública.

Certifico que foi publicado na forma  
da Lei e no lugar de Costume.

EM 31/12/09



CÓDIGO DE OBRAS

ANEXO II

DO DIMENSIONAMENTO E DOS TIPOS DE EDIFICAÇÕES

a. DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

a.1. As áreas mínimas dos cômodos para edificações não residenciais são as que constam do Quadro a seguir:

QUADRO I

Compartimentos	Área M <sup>2</sup>	Largura M	Altura M	Largura p/ vãos de acesso M	Vãos de iluminação e Ventilação	
					Comunicações diretas c/ externo	Comunicações diretas c/ dutos.
Lojas, salas de Uso comercial Escritório	15,00	3,00	2,80	0,80		-
Lojas c/ mezanino	15,00	3,00	5,10	0,80	1/6	-
Locais de reunião	Áreas, alturas e larguras de acesso deverão ser compatíveis com a lotação, calculadas segundo as normas desta lei					
Circulações Comuns	-	-	2,30	1,40	1/10	-

b. DAS RESIDÊNCIAS ISOLADAS

b.1. O princípio dimensional para determinar a área da unidade imobiliária residencial é presidido pela cota de conforto mínima de 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) por pessoa.

b.2. A área útil mínima da unidade imobiliária residencial é de 40,00m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), com exceção para unidade de interesse social.

b.3. Conforme o uso a que se destinam, os compartimentos das edificações serão classificados em compartimentos de permanência prolongada e compartimentos de permanência transitória.

b.4. São considerados de permanência prolongada: salas, cômodos destinados ao preparo e ao consumo de alimentos, ao repouso, ao lazer, ao estudo e ao trabalho.

b.5. São considerados de permanência transitória: as circulações, banheiros, lavabos, vestiários, depósitos e todo compartimento de instalações especiais com acesso restrito, em tempo reduzido.

b.6. Os compartimentos deverão ter as medidas mínimas indicadas no Quadro a seguir:

Certifico que foi publicado na forma  
da Lei e no lugar de Costume.

EM 31-12-09

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*



CÓDIGO DE OBRAS

QUADRO II

Compartimentos	Área M <sup>2</sup>	Largura M	Altura M	Largura p/vãos de acesso M	Vãos de iluminação e Ventilação	
					Comunicações diretas c/ ext.	Comunicações diretas c/ dutos
Um dormitório	12,00	2,50	2,60	0,70	1/6	-
Mais de um dormitório	9,00	2,50	2,60	0,70	1/6	-
Uma sala	12,00	2,50	2,60	0,80	1/6	-
Mais de uma Sala	9,00	2,60	2,60	0,80	1/6	-
Cozinhas e copa	4,00	1,80	2,30	0,70	1/8	
Despensas	4,00	1,80	2,30	0,70	1/8	
Banheiros	2,50	1,20	2,30	0,60	1/8	-
Área de serviço	-	-	2,30	0,70		
Dormitório de Serviço		2,00	2,60	0,70	1/8	
Circulações Comuns		-	2,30	0,80	1/10	
Garagens	12,50 p/veiculo		2,40	2,50	1/15	

c. DAS RESIDÊNCIAS GEMINADAS

c.1. Consideram-se residências geminadas 02 (duas) ou mais unidades de moradia contígua, que possuam paredes comuns.

c.2. Será permitida em cada lote a edificação de residências geminadas, desde que constituam, especialmente no seu aspecto estético, uma unidade arquitetônica definida e observarem condições de ocupação fixadas pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano e pelo Plano Diretor do Município, e ainda tenham as paredes comuns construídas em alvenaria, com espessura mínima de 0,20m (vinte centímetros), alcançando o ponto mais alto da cobertura.

c.3. Cada uma das unidades deverá atender às demais normas estabelecidas por este Código.

c.4. As fachadas das residências construídas num mesmo bloco deverão ser arquitetonicamente coerentes, harmonizando o conjunto das partes como um todo.

c.5. Entende-se como bloco a um conjunto padrão de casas geminadas unidas entre si, formando um todo compacto e definido.

c.6. As casas ou residências no bloco também ficam subentendidas como modulo residencial.

c.7. É indispensável à existência de área interna, coberta ou não, para uso exclusivo como área de serviço.

c.8. A propriedade das residências geminadas só poderá ser desmembrada quando cada unidade atender as condições de ocupação estabelecida pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Este documento foi publicado na forma da Lei e no lugar de Costume.

EM 31/12/09

*[Handwritten signature]*



## CÓDIGO DE OBRAS

### d. DOS CONDOMÍNIOS

d.1. Considera-se condomínio o agrupamento de residências unifamiliares, isoladas ou contíguas, em gleba fechada e dotada de infra-estrutura e serviços, sob administração privada eleita pelo condomínio e onde não será permitido o desmembramento em lotes autônomos, com, no mínimo, 2 (duas) unidades, devendo satisfazer as seguintes exigências:

d.2. O condomínio deverá atender as exigências estabelecidas pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano e pelo Plano Diretor do Município.

d.3 O acesso de veículos às residências terá a largura mínima de 4,00m (quatro metros), quando as edificações estiverem situadas em um só lado da via de acesso;

d.4. O acesso de veículos as residências terá a largura mínima de 5,00m (cinco metros), quando as edificações estiverem situadas em ambos os lados da via de acesso.

d.5. Cada uma das unidades deverá obedecer as demais normas estabelecidas por este Código.

d.6. O projeto do Condomínio Residencial Horizontal deverá indicar:

I - Projeto paisagístico das áreas comuns não ocupadas por edificações;

II - drenagem das águas pluviais do condomínio, com indicação do seu destino final, que deverá ser aprovado pela SMO;

III - sistema de coleta, tratamento e disposição de águas servidas e esgotos;

IV - instalação para disposição de lixo, no interior do lote, junto à via pública. Cada uma das unidades deverá obedecer as demais normas estabelecidas por este Código.

d.7. Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão considerados bens de uso exclusivo do Condomínio Residencial Horizontal, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores:

### e. DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS

e.1. Considera-se conjunto residencial aquele em que o terreno poderá ser desmembrado em várias propriedades de uma só pessoa ou condomínio, desde que cada parcela desmembrada atenda as normas da Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

e.2. O conjunto deverá atender ao estabelecido na lei do parcelamento do solo urbano e no Plano Diretor.

e.3. A largura dos acessos de veículos às moradias será determinada em função do número de moradias a que irá servir, com, no mínimo, 6,00 m (seis metros) de largura.

e.4. O conjunto deverá dispor de rede de iluminação pública e domiciliar de água, esgotos e sistema de drenagem.

e.5. Os conjuntos poderão ser constituídos de residências isoladas ou condomínios.

e.6. O percentual de área destinado a equipamentos comunitários seguirá a Lei de Parcelamento do Solo.

e.7. As edificações deverão atender as exigências deste Código.



CÓDIGO DE OBRAS

e.8. O projeto do Conjunto Residencial Horizontal deverá indicar:

I - Projeto paisagístico das áreas comuns não ocupadas por edificações; nos lotes do lado oposto à rede elétrica, o projeto paisagístico deve indicar o plantio de árvores a cada 10,0(dez) metros de testada de lote.

II - drenagem das águas pluviais;

III - sistema de coleta, tratamento e disposição de águas servidas e esgotos;

IV - instalação para disposição de lixo, no interior do lote, junto à via pública. Cada uma das unidades deverá obedecer as demais normas estabelecidas por este Código.

e.09. Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão considerados bens de uso exclusivo do Conjunto Residencial Horizontal, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores:

f. DAS MORADIAS ECONÔMICAS (São aquelas situadas em zonas especiais, de interesse social) ZEIS

f.1. As moradias econômicas serão constituídas, no mínimo, dos seguintes compartimentos: sala, 1 (um) quarto, cozinha, banheiro e área de serviço.

f.2. Havendo um só dormitório, não poderá sua área útil ser inferior a 9m<sup>2</sup> (nove metros quadrados).

f.3. A área mínima da sala, será de 9m<sup>2</sup> (nove metros quadrados).

f.4. A sala e os dormitórios não poderão apresentar, em planta, dimensão inferior a 2,5ml (dois metros e cinquenta centímetros lineares);

f.5. A área útil mínima da cozinha será de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados), com dimensão mínima em planta de 1,70ml (um metro setenta centímetros lineares);

f.6. Pode a cozinha ser constituída por simples recanto ligada a sala por vão desprovido de esquadria, desde que a área seja igual ou superior a 13 m<sup>2</sup> (treze metros quadrados).

f.7. O piso deverá ser de material impermeável e resistente.

f.8. O compartimento de banho terá área útil não inferior a 2,00m<sup>2</sup>(dois metros quadrados).

f.09. Nas casas populares, nenhuma medida de pé-direito será permitida com metragem inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

f.10. Os pedidos de aprovação de plantas para edificar casas populares terão andamento preferencial das repartições da Prefeitura.

f.11. A aprovação de plantas de casas populares fica sujeita ao pagamento de taxa única, por habitação, inclusive o visto de conclusão da obra.

f.12. Para o esgotamento sanitário, será obrigatória a instalação de fossa e sumidouro, quando não existir no logradouro rede de esgoto.

g. DOS EDIFÍCIOS DE TRÊS ANDARES

Certifico que foi publicado na íntegra  
da Lei e no lugar de costume.  
EM 31/12/109



## CÓDIGO DE OBRAS

**g.1.** Além de outras disposições deste Código que lhe forem aplicáveis, os edifícios obedecerão as seguintes condições:

**g.1.1.** altura máxima de 11,00 m(onze metros);

**g.1.2.** local centralizado para a coleta de lixo em recinto fechado.

**g.1.3.** sistema de prevenção de incêndio.

**g.2.** Os prédios de apartamento serão dotados de garagens para guarda de automóveis, ou área de estacionamento de uso pessoal de seus moradores, a razão de, um carro para cada unidade de moradia.

**g.3.** Nos prédios de apartamentos deverá haver um hall de entrada com área mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), onde deverão ser instalados contadores de energia elétrica, água, e caixa de correspondência de cada apartamento.

**Parágrafo único:** A localização dos contadores de energia elétrica poderá ser alterada, de acordo com normas da concessionária e resoluções da ANEEL.

**g.4.** No hall de entrada deverá ser previsto também extintor de incêndio e caixa de mangueiras.

**g.5.** Será permitida a construção de prédios de apartamentos, com área mínima de cada unidade residencial de 35 m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados) e que se enquadrem nas disposições deste Código no que lhes são aplicáveis.

**g.6.** Para edifícios com mais de 2 (dois) pavimentos, serão exigidos projetos complementares, tais como projetos elétricos, hidráulicos, estruturais, e esquema de drenagem em casos de condomínios.

**g.7.** Para todos os casos, o recuo frontal mínimo será de 5,00m (cinco metros).

**g.8.** Os poços de ventilação e iluminação para ambientes de permanência prolongada deverão conter, inscrito um círculo com 3,00m (três metros) de diâmetro.

## h. DOS EDIFÍCIOS COMERCIAIS

**h.1.** Além de outras disposições deste Código que lhe forem aplicáveis, as edificações destinadas ao comércio, serviços de atividades profissionais, deverão ser dotadas de:

**h.1.1.** reservatório de água de acordo com as normas técnicas vigentes.

**h.1.2.** instalações coletoras de lixo, nas mesmas condições exigidas pela Lei.

**h.2.** Em qualquer estabelecimento comercial, os locais destinados ao preparo, manipulação ou depósito de alimentos, deverão ter piso e paredes impermeáveis, até a altura mínima de 2,00m (dois metros).

**h.3.** Os açougues, peixarias, estabelecimentos congêneres deverão ser dotados de equipamentos para higienização dos alimentos comercializados

**h.4.** Será permitida a construção de sobrelojas ou mezaninos, desde que

**h.4.1.** não prejudiquem as condições de iluminação e ventilação do compartimento;

**h.4.2.** ocupem área equivalente a, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área do piso;

edifício que foi planejado na forma  
da Lei e no lugar de Costume.

EM 31/12/09

USAC



CÓDIGO DE OBRAS

**h.4.3.** tenham pé direito mínimo de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) no compartimento inferior e 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) no superior.

**h.5.** Toda edificação comercial deverá ter compartimento sanitário destinado a seus empregados dotados de, no mínimo, um vaso sanitário e um lavatório, no mesmo pavimento que obedecerão as seguintes determinações:

**h.5.1.** área mínima de 1,50 m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta decímetros quadrados);

**h.5.2.** largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

**h.6.** Quando o estabelecimento tiver área útil superior a 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), deverá também ter compartimentos sanitários de fácil acesso destinados ao público, independentes para cada sexo, obedecendo às seguintes condições:

**h.6.1.** para o sexo feminino, no mínimo um vaso sanitário e um lavatório;

**h.6.2.** para o sexo masculino, no mínimo um vaso sanitário, um mictório e um lavatório.

**h.7.** Os açougues e peixarias deverão obedecer às seguintes condições mínimas, além de outras disposições neste Código que lhes são aplicáveis:

**h.7.1.** terão área mínima de 20,00 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados) e não deverão ter menor dimensão inferior a 3,00 m (três metros);

**h.7.2.** não poderão ter instalações sanitárias com vão de acesso para a área de atendimento e serviço.

**h.8.** As usinas de depósito e pasteurização de leite, os matadouros e frigoríficos, deverão obedecer às normas e determinações estaduais e federais competentes a cada categoria e finalidade.

**h.9.** Os mercados, supermercados e feiras cobertas, além de atender aos dispositivos deste Código que lhe forem aplicáveis, deverão apresentar:

**h.9.1.** depósitos de carne adequado, proibida a existência de dependências para matadouro avícola ou de natureza similar;

**h.9.2.** área exclusiva para a administração;

**h.9.3.** portas de entrada e saída com dimensão mínima de 3,00m(três metros);

**h.9.4.** sanitários e vestiários separados para um e outro sexo e isolados de recintos de vendas e dos depósitos de produtos alimentícios;

**h.9.5.** depósitos de produtos alimentícios adequadamente equipados e estrategicamente localizados;

**h.9.6.** depósito de lixo, com capacidade suficiente de armazenamento por um dia, localizado de modo que permita a remoção do lixo para o exterior sem afetar os locais de venda;

**h.9.7.** diferenças de nível resolvidas por meio de rampas;

**h.10.** Nos edifícios de salas comerciais, como as destinadas a escritório, consultórios, profissionais liberais, artesanato e atividades semelhantes, deverão satisfazer os seguintes requisitos, além dos que lhe são aplicáveis por este Código:



## CÓDIGO DE OBRAS

**h.10.1.** as salas com área superior a 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados) deverão ser dotadas de instalação sanitária privativa, contendo vaso sanitário e lavatórios;

**h.10.2.** a cada grupo de seis salas menores de 20,00 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados) que não possuam instalação sanitária própria, deverá ter uma instalação sanitária composta de vaso sanitário e lavatório, para cada sexo.

### i. DOS EDIFÍCIOS DE HOTELARIA

**i.1.** Serão considerados edifícios de hotelaria edificações que prestam serviços de alojamento temporário tais como:

- a. resorts;
- b. hotéis;
- c. motéis;
- d. pousadas;

**i.2.** Os edifícios de hotelaria observam as seguintes exigências:

**i.2.1.** Até 5 (cinco) apartamentos

- a. apartamentos com área mínima de 15m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) e dimensão mínima de 3 m (três metros), sendo obrigatório o banheiro;
- b. iluminação direta no quarto;
- c. instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas;

**i.2.2.** de 6 (seis) até 15 (quinze) apartamentos:

- a. apartamentos com área mínima de 15m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) e dimensão mínima de 3m (três metros), obrigatório banheiro;
- b. iluminação direta no quarto;
- c. instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas;
- d. portaria e recepção com área mínima de 10m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), observando-se mais 0,25m<sup>2</sup> (vinte e cinco decímetros quadrados) por apartamento;
- e. sala de café da manhã com área mínima de 20m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);
- f. instalações sanitárias de uso de funcionários independente daquelas destinadas aos hóspedes;

g. compartimento próprio para administração;

h. sala de estar;

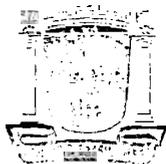
i. compartimento para rouparia e guarda de produtos de limpeza em cada pavimento;

j. área mínima de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 2 (dois) apartamentos.

**i.2.3.** de 16 (dezesesseis) até 50 (cinquenta) apartamentos:

- a. apartamentos com área mínima de 15m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) e dimensão mínima de 3m (três metros), sendo obrigatório banheiro.
- b. iluminação direta no quarto;
- c. instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas;

certidão que foi publicada na forma da Lei no lugar de Costume.  
EM 31/12/2009



## CÓDIGO DE OBRAS

- d. portaria e recepção com área mínima de 20m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados), observando-se mais 0,25 m<sup>2</sup> (vinte e cinco decímetros quadrados) por apartamento;
- e. sala de refeição com área mínima de 2m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) por apartamento;
- f. área mínima de cozinha 30% (trinta por cento), da área do restaurante;
- g. banheiro social masculino, feminino e para pessoas diferentemente capacitadas na área do restaurante ou próximo deste;
- h. instalações sanitárias de uso de funcionários independente daquelas destinadas aos hóspedes;
- i. compartimento próprio para administração;
- j. sala de estar;
- k. compartimento para rouparia e guarda de produtos de limpeza em cada pavimento;
- l. local próprio para a guarda de bagagem;
- m. área mínima de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 2 (dois) apartamentos;
- n.

### i.2.4. acima de 50 (cinquenta) apartamentos, além das disposições anteriores:

- a. estacionamento para ônibus;
- b. apartamento acondicionado para pessoas diferentemente capacitadas na proporção de 1 (um) para cada 50 apartamentos (cinquenta).
- c. instalações para painéis solares para aquecimento de água.

## j. DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

j.1. Nos estacionamentos e garagens coletivas a largura mínima das vagas será de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) por 5,00m (cinco metros) de comprimento;

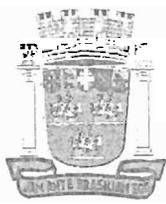
j.2. As vias de circulação dos estacionamentos e garagens terão as seguintes dimensões:

j.2.1. 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) quando o estacionamento ocorrer em apenas uma lateral.

j.2.2. 5,00m (cinco metros) quando houver estacionamento em ambas as laterais ou em uma lateral, no sentido perpendicular à via.

j.3. Deverão ser previstas vagas para os usuários portadores de necessidades especiais, na proporção de 1% (um por cento) de sua capacidade, sendo obrigatória, no mínimo, uma vaga, com distanciamento adicional de 1,20m (um metro e vinte centímetros) das vagas contíguas.

j.4. O número de vagas mínimo para as edificações é o que consta da Tabela 1 - Número de Vagas de Estacionamento de Veículos em Edificações, do Anexo V, desta Lei.



CÓDIGO DE OBRAS

j.5 O número máximo de vagas presas não poderá ultrapassar 30% (trinta por cento) do total de vagas.

**k. DAS ESCADAS E RAMPAS**

k.1. A construção de escadas e rampas de uso coletivo deverá atender aos seguintes aspectos e dimensões:

k.1.1. degraus com altura mínima de 0,15m (quinze centímetros) e máxima de 0,18m (dezoito centímetros);

k.1.2. piso com dimensão mínima de 0,28m (vinte e oito centímetros) e máxima de 0,32m (trinta e dois centímetros) e revestido de material incombustível e antiderrapante;

k.1.3. corrimão contínuo, sem interrupção nos patamares, quando se elevarem a mais de 1,00m (um metro) sobre o nível de piso;

k.1.4. patamar de acesso ao pavimento superior, no mesmo nível do piso da circulação;

k.1.5. patamares intermediários, no caso de escadas, quando houver mudança de direção ou quando a escada tiver mais de 16 (dezesesseis) degraus.

k.2. As escadas e rampas não poderão ser dotadas de lixeira ou qualquer outro tipo de equipamento, bem como de tubulações que possibilitem a expansão de gases.

k.3. As edificações multiresidenciais, as destinadas ao trabalho e as especiais não poderão ter nenhum ponto com distância superior a 35,00m (trinta e cinco metros) da escada ou rampa mais próxima.

k.4. As escadas e rampas de acesso às edificações destinadas a locais de reunião deverão atender às dimensões da NBR- 9077, e seguirem o cálculo de lotação(anexo III, item g)

k.5. Serão sempre exigidas rampas para escoamento do público, quando a lotação exceder de 5.000 (cinco mil) lugares.

**l. DOS VÃOS DE PASSAGEM, PORTAS E CIRCULAÇÃO**

l.1. Os vãos de passagem e portas de uso público deverão ter vão livres úteis mínimo de 0,80m (oitenta centímetros) que permita o acesso de pessoas portadoras de necessidades especiais.

l.2. As portas dos compartimentos que tiverem aquecedores a gás deverão ser dotadas de elementos em sua parte inferior, de forma a garantir a renovação de ar e impedir a acumulação em eventual escapamento.

l.3. As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de educação deverão ter largura mínima de 3,00m(três metros).

l.4. As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de indústria deverão, além das disposições da Consolidação das Leis do Trabalho, ser dimensionadas em função da atividade desenvolvida, sempre respeitando o mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Documento que foi publicado na forma  
da Lei e no lugar de Costume.  
EM 31/12/09



CÓDIGO DE OBRAS

1.5. As portas de acesso das edificações destinadas a locais de reunião deverão se comunicar, de preferência, diretamente com a via pública, mas não poderão abrir-se diretamente sobre o passeio do logradouro público.

1.6. as portas de acesso para o público serão, no mínimo, duas, sendo uma de entrada e outra de saída do recinto, situadas de modo a não haver sobreposição de fluxo, com largura mínima de 2,00m(dois metros), sendo que a soma das larguras de todas as portas equivalera à largura total, na proporção de 1,00m(um metro) para cada 50 (cinquenta) pessoas.

1.7. Os corredores, escadas e rampas das edificações serão dimensionados de acordo com a seguinte classificação:

1.7.1. de uso privativo ou de uso interno à unidade, sem acesso ao público em geral;

1.7.2. de uso comum, quando de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação às unidades privadas;

1.7.3. de uso coletivo: quando de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação em locais de grande fluxo de pessoas.

1.8. Aplicam-se aos corredores, escadas e rampas as seguintes disposições:

1.8.1. as larguras mínimas permitidas para corredores serão de 0,90m (noventa centímetros) para uso privativo e de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para uso comum e coletivo;

1.8.2. os corredores que servem às salas de aula das edificações destinadas a abrigar atividades de educação deverão apresentar largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e acréscimo de 0,20m (vinte centímetros) para cada sala;

1.8.3. as circulações, em um mesmo nível, dos locais de reunião até 500,00m<sup>2</sup>, terão largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), com um acréscimo de 0,5cm/m<sup>2</sup> meio centímetro na largura da circulação, por metro quadrado excedente.

1.9. As galerias comerciais e de serviços deverão ter largura útil correspondente a 1/12 (um doze avos) do seu comprimento, desde que observadas as seguintes dimensões mínimas:

1.9.1. galerias destinadas às salas, escritórios e atividades similares:

1.9.1.1 largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), quando apresentarem compartimentos somente em um dos lados;

1.9.1.2. largura mínima de 3,00m (três metros) quando apresentarem compartimentos nos dois lados.

1.10 galerias destinadas a lojas e locais de venda:

1.10.1. largura mínima de 3,00m (três metros) quando apresentarem compartimentos somente em um dos lados;

1.10.2. largura mínima de 4,00m (quatro metros) quando apresentarem compartimentos nos dois lados.

Atestado que foi publicado na forma da Lei e no lugar de Costume.  
EM 31/12/09



CÓDIGO DE OBRAS

ANEXO III

**DAS CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES**

**a. DAS ESTRUTURAS, PAREDES E PISOS**

a.1. Os elementos estruturais, paredes, divisórias e pisos devem garantir as condições mínimas de estabilidade, conforto, higiene, salubridade e segurança:

a.2. Os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos, tais como, açougues, casas de carne, peixarias e abatedouros de aves, além das exigências contidas na legislação estadual e federal que lhes forem aplicáveis, deverão ter:

a.3. O piso e as paredes das salas de elaboração dos produtos revestidos de azulejos ou outro material impermeabilizante;

a.4. Paredes revestidas com material liso, resistente, lavável e impermeável até a altura mínima de 2,00m (dois metros).

**b. DAS FACHADAS**

b.1. É livre a composição das fachadas, desde que sejam garantidas condições térmicas, luminosas e acústicas internas, e respeitadas as disposições pertinentes da lei de uso e ocupação do solo, exceto no caso de imóveis de integrantes conjuntos arquitetônicos sob jurisdição do IPHAN.

b.2. O tratamento das fachadas dos imóveis tombados ou situados em áreas tombadas ou de interesse histórico, arquitetônico e de atrativo turístico ficará sujeito à legislação específica do órgão competente federal, estadual ou municipal.

b.3. Nas áreas de atividades diversificadas serão permitidas as projeções de marquises e beirais sobre os alinhamentos e os recuos, desde que:

b.4. As águas pluviais coletadas sobre as marquises sejam conduzidas por calhas e dutos ao sistema público de drenagem;

b.5. Os beirais sejam construídos de maneira a não permitir o lançamento das águas pluviais sobre o terreno adjacente ou o logradouro público, exceto nos imóveis situados em áreas sob jurisdição do IPHAN.

b.6. Os beirais e marquises, somente poderão avançar sobre o limite frontal (e lateral em caso de esquina) na proporção de 1/3 da largura da calçada.

**c. DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO**

c.1. A vedação dos vãos de iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada deverá prever a ventilação necessária à renovação de ar e iluminação natural.

c.2. Os compartimentos de permanência prolongada poderão ser iluminados por varandas ou terraços.

certifico que foi publicado na forma da Lei e no lugar de costume.

EM 31/12/11

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



## CÓDIGO DE OBRAS

c.3. Não poderá haver aberturas para iluminação e ventilação em paredes levantadas sobre a divisa do terreno ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de distância da mesma, salvo no caso de testada do lote.

c.4. Os poços de ventilação e iluminação para ambientes de permanência prolongada deverão conter, inscrito um círculo com 3,00m (três metros) de diâmetro.

c.5. Em qualquer estabelecimento comercial, os locais destinados ao preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter aberturas externas ou sistema de exaustão que garanta a perfeita evacuação dos gases e fumaças, não interferindo de modo negativo na qualidade do ar nem nas unidades vizinhas, em acordo com as normas técnicas da ABNT.

c.6. A edificação destinada à indústria de produtos alimentícios e de produtos químicos deverá ter aberturas de iluminação e ventilação dos compartimentos da linha de produção dotadas de proteção.

### d. DAS CALÇADAS, PASSEIOS E VEDAÇÕES

d.1. São obrigatórias e compete aos seus proprietários a construção, reconstrução e conservação das calçadas, paredes e vedações, sejam elas muros ou cercas, em toda a extensão das testadas dos terrenos edificados ou não, de acordo com os padrões estabelecidos pelo Poder Executivo abaixo:

d.1.1. Os terrenos não edificados, situados em logradouros públicos providos de pavimentação, terão nas divisas, vedações com altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) e máxima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), não se permitindo cerca de arame farpado;

d.1.2. As vedações nas divisas laterais só poderão ser executadas com material opaco, até a altura de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), a partir do nível do terreno;

d.1.3 Acima da altura citada no inciso anterior, só será permitida a utilização de: grades, telas ou quaisquer outros elementos que permitam a passagem de ar e luz;

d.1.4. Os lotes de esquinas deverão conter canto chanfrado, conforme figura 1, do Anexo VI.

d.2. O piso das calçadas e passeios deverá ser de material resistente, antiderrapante e não interrompido por degraus ou mudanças abruptas de nível. Não é permitida a aplicação de revestimento cerâmico, a inobservância acarretará na infração deste código, e ficando sujeito à aplicação de multas e possível demolição. Deve ser obedecido o desnível de 2% (dois por cento), no sentido do logradouro público, para escoamento de águas pluviais.

d.3. As calçadas e passeios, construídos ou reformados após a vigência da presente lei, deverão possuir rampas de acesso junto às faixas de travessia.

d.4. Nos casos de acidentes e obras que afetem a integridade das calçadas e passeios, o agente causador será o responsável pela sua recomposição, a fim de garantir as condições originais da calçada e passeio danificados.



## CÓDIGO DE OBRAS

d.5. O Poder Público poderá exigir dos proprietários, a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao do logradouro público, ou quando houver desnível entre os lotes que possam ameaçar a segurança pública.

d.6. Poderá o Poder Público exigir e definir prazo para construção, reconstrução ou reparo das vedações dos terrenos situados em logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio, ou efetuar o serviço cobrando os custos de execução do particular, sem prejuízo das eventuais penalidades impostas pela Lei.

d.7. Não serão admitidos nos passeios, degraus ou desníveis superiores aos constantes no item d.2. acima.

### e) DAS INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

e.1. Todas as edificações localizadas em áreas onde houver sistema de esgotamento sanitário com rede coletora e sem tratamento final, deverão ter seus esgotos conduzidos a sistemas individuais ou coletivos, para somente depois serem conduzidos à rede de esgotamento sanitário existente.

e.2. Todas as edificações localizadas em áreas onde houver sistema de esgotamento sanitário com rede coletora e com tratamento final deverão ter seus esgotos conduzidos diretamente à rede de esgotamento sanitário existente;

e.3. Toda edificação deverá dispor de reservatório elevado de água potável com tampa e bóia, em local de fácil acesso e que permita visita.

e.4. É proibida a construção de fossas em logradouro público, exceto quando se tratar de projetos especiais de saneamento desenvolvidos ou devidamente aprovados pelo Poder Executivo, em áreas específicas.

e.5. A quantidade de equipamentos sanitários das edificações não residenciais será proporcional ao número de usuários, conforme discriminação abaixo:

e.6. Acima de 150 (cento e cinqüenta) pessoas, para cada grupo de 40 (quarenta) pessoas, será acrescentado um equipamento a mais, de cada tipo;

e.7. Quando as instalações sanitárias não se localizarem no pavimento dos compartimentos a que servem, deverá situar-se em pavimento imediatamente inferior ou superior.

e.8. As edificações de uso público, com capacidade acima de 100 (cem) pessoas, deverão dispor de instalações sanitárias apropriadas para o uso por portadores de necessidades especiais, devidamente identificadas, situadas no nível de pavimento térreo ou de pavimento de acesso principal à edificação.

### f. DAS INSTALAÇÕES ESPECIAIS

f.1. Os prédios destinados ao uso público obrigatoriamente terão extintores de incêndio, identificados por pintura colorida, em locais desimpedidos, de fácil visibilidade, em número calculado em função da área e da acessibilidade, sendo exigível o mínimo de um por andar, em conformidade com as normas técnicas da ABNT.

serão para a publicação na Lei e no lugar de Costume.  
EM 31/01/09



## CÓDIGO DE OBRAS

f.2. As edificações onde houver circulação de público deverão apresentar projeto de segurança de acordo com cálculo de lotação e as normas técnicas da ABNT.

### g. DO CÁLCULO DE LOTAÇÃO

g.1. É obrigatório o cálculo de lotação das edificações de uso coletivo, visando a aplicação das normas de segurança para saída de pessoas em caso de acidente ou situações de emergência.

Parágrafo único. O cálculo da lotação será executado em função da área construída e do uso da edificação e deverá ser subdividido em três etapas:

g.1.1. Cálculo da lotação dos compartimentos;

g.1.2. Cálculo da lotação dos pavimentos;

g.1.3. Cálculo da lotação da edificação.

g.2. O cálculo da lotação observará os seguintes índices, conforme o uso da edificação:

g.2.1. **Uso residencial:** 2(duas) pessoas por dormitório social e 1(uma) pessoa por dormitório de serviço;

g.2.2 **Uso comercial:**

a) Lojas e centros comerciais: 1 (uma) pessoa por 4 m<sup>2</sup>(quatro metro quadrados) de área da loja;

b) Restaurantes e similares: 1 (uma) pessoa por 1,50 m<sup>2</sup>(um metro quadrado e cinquenta decímetros quadrados) de área de salão de refeições;

c) Depósitos: 1 (uma) pessoa por 30 m<sup>2</sup>(trinta metros quadrados) da área do depósito.

g.2.3 **Uso de serviços:**

a) Hospitais, clínicas e similares: 1,50 (uma vírgula cinco) pessoas por leito;

b) Salas de uma única entidade ou repartição: 1 (uma) pessoa por 7 m<sup>2</sup> (sete metros quadrados) de sala;

c) Salas em geral e consultórios: 1 (uma) pessoa por 7 m<sup>2</sup> (sete metros quadrados) de sala;

d) Serviços de hospedagem: 1,2 (uma vírgula duas) pessoas por dormitório;

e) Oficinas: 1 (uma) pessoa por 20 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados) de área.

g.2.4. **Uso industrial:** 1 (uma) pessoa por 30 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) de área;

g.2.5 **Uso institucional:**

a) **Escolas:**

1- Salas de aula: 1 (uma) pessoa por 1,20 m<sup>2</sup> (um metro e vinte decímetros quadrados) de sala de aula;

2- Laboratórios: 1 (uma) pessoa por 4,00 m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) de área;

Certifico que foi publicado na forma da Lei e no lugar de Costume.

Em 31/12/09



## CÓDIGO DE OBRAS

3- Administração: 1 (uma) pessoa por 7,00 m<sup>2</sup> (sete metros quadrados) de área.

b) Locais de reuniões esportivas, religiosas, culturais, recreativas e similares:

1- com assento fixo: 1 (uma) pessoa por 1,50 (um metro e cinquenta decímetros) de área;

2 - sem assento fixo: 1 (uma) pessoa por 0,80 (oitenta decímetros quadrados) de área;

3 - em pé: 1 (uma) pessoa por 0,30 (trinta decímetros quadrados) de área.

§ 1º. A lotação de um pavimento será a soma da população de seus compartimentos.

§ 2º. No cálculo da lotação das edificações não serão computados os espaços destinados a garagens, pilotis, circulação, portarias, caixa d'água, casa de maquinas, despejo, instalações sanitárias, cozinhas e áreas de serviços.

§ 3º. Nos projetos de edificações onde não forem apresentadas as divisões internas dos pavimentos, toda área do pavimento será considerada como sala, para efeito do cálculo da lotação.

g.4. Ficam dispensadas do cálculo de lotação e, conseqüentemente, subordinadas apenas aos índices mínimos exigidos por este código, para o dimensionamento de vãos e espaços de circulação horizontal e vertical, as seguintes edificações:

g.4.1. destinadas a uso unifamiliar;

g.4.2. destinadas a uso multifamiliar, com no máximo 3 (três) pavimentos, incluso pilotis, com área edificada máxima de até 1.000,00 (um mil metros quadrados);

g.4.3. destinadas a comércio e serviços, com o máximo de 2 (dois) pavimentos e com área construída máxima de 800 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados);

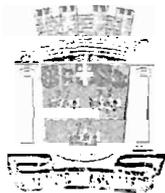
g.4.4. destinadas a residência e comércio ou residência e serviços (mistas), com no máximo 3 (três) pavimentos e área construída não superior a 800,00 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados).

### h. DAS ÁGUAS PLUVIAIS

h.1. As águas pluviais dos telhados, pátios ou áreas pavimentadas em geral, não poderão escoar para os lotes vizinhos.

h.2. Excetuar se a o caso em que não existirem vielas sanitárias e o imóvel possuir servidão garantida pelas leis vigentes, ou quando canalizados dentro dos lotes vizinhos com a anuência de seus proprietários e a necessária aprovação da Prefeitura.

verificou que foi publicado na forma da Lei e no lugar de Costume.  
EM 31/12/09



## CÓDIGO DE OBRAS

**h.3.** Nas construções feitas no alinhamento das vias públicas, as águas pluviais dos telhados serão canalizadas e os condutores serão embutidos nas fachadas para as vias públicas e ligados às sarjetas.

**h.4.** O proprietário do terreno fica responsável pelo preparo do terreno para que o escoamento das águas pluviais fique dentro de seus limites. Respondendo pelos danos ao logradouro público e aos vizinhos.

**h.5.** Constatada a ocorrência dos danos acima referidos o proprietário do imóvel deverá ressarcir a Municipalidade e os vizinhos de todos os prejuízos, devidamente apurados em vistoria local.

**h.6.** Os terrenos, situados em nível superior, poderão extravasar as águas pluviais para os terrenos de jusante, quando não for possível o seu encaminhamento para logradouros públicos, sob os passeios.

**Parágrafo único.** No caso previsto neste artigo, as obras de canalização das águas ficarão a cargo do interessado, devendo o proprietário do terreno à jusante permitir a sua execução.

### **i. DOS TELHADOS E COBERTURAS**

**i.1.** É livre a composição de telhados e coberturas desde que não comprometam a ambiência local e nem comprometam os isolamentos térmicos e acústicos.

**i.2.** Para cobertura com piaçava, é necessário o tratamento contra chamas, análise da Secretaria de Obras e autorização dos órgãos competentes.

**i.3.** Fica proibido o uso aparente de telhas de fibrocimento, zinco e similares, podendo ser utilizadas desde que devidamente escondidas por platibandas. Salvo em obras especiais (art.16 deste Código) e após análise e liberação da Secretaria de Obras.

Certifico que foi publicado na forma  
da Lei e no lugar de Costume.

EM 31/12/09



CÓDIGO DE OBRAS

ANEXO IV

NÚMERO DE VAGAS PARA  
VEÍCULOS EM EDIFICAÇÕES

USO	Nº Mínimo de Vagas	Área Construída - AC M <sup>2</sup>	UNIDADE
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1 2	70 a 200 m <sup>2</sup> > 200 m <sup>2</sup>	/Residência
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	1 2	a ≤ 200 m <sup>2</sup> a > 200 m <sup>2</sup>	/Unidade residencial
COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL	1/100 m <sup>2</sup> 1/50 m <sup>2</sup>	100 ≤ a ≤ 300 m <sup>2</sup> > 300 m <sup>2</sup>	Supermercado Shopping; galerias etc
COMÉRCIO; SERVIÇO E INDÚSTRIA	1	100 m <sup>2</sup>	
AGENCIA BANCÁRIA	10		unidade
INSTITUCIONAL (educação, lazer, religião)	1	50 m <sup>2</sup>	
MOTEL	1	1	Quarto
HOSPEDAGEM (Hotéis, pousadas)	1		A cada 2 Unidades de hospedagem
CINEMA, TEATRO e CONGÊNERES	1	50 m <sup>2</sup>	
HOSPITAIS E CLINICAS	1	50 m <sup>2</sup>	
OUTROS	A critério da Prefeitura Municipal, com anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano		

Certifico que foi publicado na forma da Lei e no lugar de Costume.

EM 31/12/09



CÓDIGO DE OBRAS

ANEXO V

DAS MULTAS POR INFRAÇÕES

	DESCRIÇÃO DA INFRAÇÃO	VALOR/RS
01	Omissão no projeto, da existência de cursos de água, topografia acidentada ou elementos de altimetria relevantes	5.000,00
02	Ocupação de edificação sem o "Habite-se": Construção até 100 m2	10,00/m <sup>2</sup>
	Construção com mais de 100 m2	20,00/m <sup>2</sup>
03	Execução de obra sem a Licença de Implantação	5.000,00
04	Ausência do projeto aprovado e demais documentos exigidos por este Código, no local da obra	1.000,00
05	Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou alteração dos elementos geométricos essenciais	1.500,00
06	Construção ou instalação executada de maneira a pôr em risco a estabilidade da obra ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade	2.500,00
07	Inobservância das prescrições deste Código sobre equipamentos de segurança e proteção	800,00
08	Inobservância do alinhamento e nivelamento	1.500,00
09	Colocação de materiais no passeio ou via pública	1.000,00
10	Imperícia, com prejuízos ao interesse público, devidamente apurada, na execução da obra ou instalações	2.500,00
11	Danos causados à coletividade ou ao interesse público, provocados pela má conservação de fachada, marquises ou corpos em balanço	1.000,00
12	Inobservância das prescrições deste Código quanto à mudança de responsável técnico	1.000,00
13	Utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto	3.000,00
14	Não atendimento injustificado à intimação para construção, reparação ou reconstrução de vedações e passeios.	1.000,00
15	Regularização de obra pré-existente	Par. Único art. 26

Certifico que foi publicado na forma da Lei e no lugar de Costume.

EM 31/12/09

O SEGURO

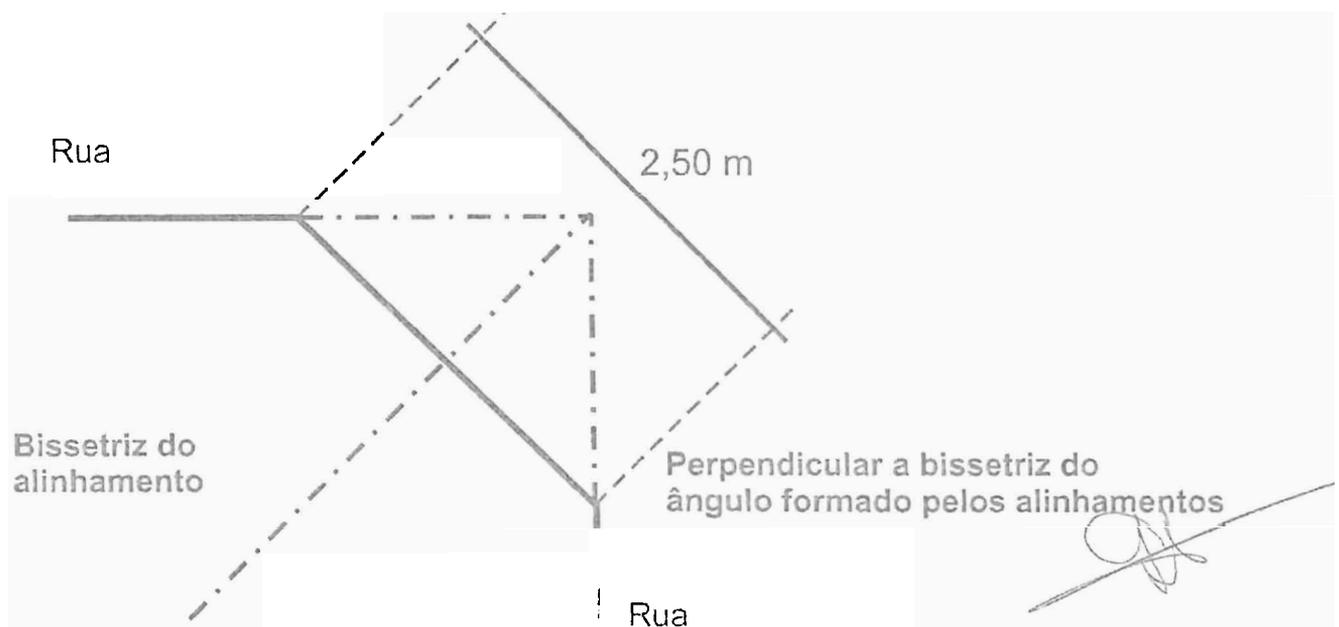


CÓDIGO DE OBRAS

ANEXO VI

FIGURA 1

CONCORDÂNCIA DE ALINHAMENTO



Certifico que foi publicado na forma  
da Lei e no lugar de Costume.

EM 31/12/09



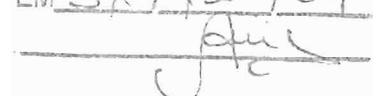
CÓDIGO DE OBRAS

ANEXO VII

CÁLCULO DA LARGURA DE ESCADAS E  
RAMPAS DE USO COLETIVO

LOTAÇÃO DO PAVIMENTO	LARGURA DA ESCADA OU RAMPA
ATE 100 PESSOAS	1,20 M
MAIS DE 100 PESSOAS	(1) As escadas e rampas terão sua largura definida em função da população média por pavimento, dada pela equação: <b><math>Pm = Pe / Np</math></b> onde, <b>Pm</b> = população média por pavimento <b>Pe</b> = população total da edificação <b>Np</b> = número de pavimentos úteis da edificação, ou seja, pavimentos que se destinam a permanência prolongada de pessoas (excluem-se garagens, casa de máquinas e caixa d'água)  (2) Para uma população média acima de 100 pessoas, deverão ser acrescidos à largura máxima das escadas e rampas 0,10 m (dez centímetros) para cada 10 (dez) pessoas

Certifico que foi publicado na forma da Lei e no lugar de Costume.

EM 31/12/09  




CÓDIGO DE OBRAS

ANEXO VIII

GLOSSÁRIO

- A -

**Acesso**

Entrada, chegada, passagem de um local a outro. Via de comunicação através da qual um núcleo urbano se liga a outro.

**Acostamento**

Parte da via diferenciada da pista de rolamento destinada à parada ou estacionamento de veículos, em caso de emergência, e à circulação de pedestres e bicicleta, quando não houver local apropriado para este fim.

**Acréscimo ou Ampliação**

Obra que de que resulte o aumento da área construída total de uma edificação existente ou em sua altura. Na fachada, alteração pela introdução de novos elementos construtivos ou decorativos.

**Alinhamento**

Linha divisória entre o logradouro público e os imóveis lindeiros.

**Alvará de Licença**

Documento expedido pela Prefeitura, assegurando a concessão de direito de construir

**Alvenaria**

Processo construtivo que utiliza blocos de concreto, tijolos ou pedras, rejuntadas ou não com argamassa.

**Análise de Orientação Prévia**

Exame de uma unidade imobiliária visando orientar a implantação de um projeto de empreendimento e/ou de proposta de instalação de atividade.

**Andaime**

Estrutura provisória onde trabalham os operários de uma obra.

**Andar ou Pavimento**

Espaço ou conjunto de espaços, coberto ou descoberto, utilizável entre os planos de dois pisos sucessivos, ou entre o último piso e a cobertura de uma edificação.

**Antecâmara**

Compartimento de exclusivo acesso à escada enclausurada.

**Área Construída (Sc)**

Somatório das áreas de pisos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares.

Documento que foi publicado na edição  
de 12/12/10 no Livro de Costure.  
EM 31/12/10



## CÓDIGO DE OBRAS

### Área de Condomínio

Área comum de propriedade dos condôminos de um imóvel.

### Área Fechada

Área guarnecida de paredes por todo o seu perímetro.

### Área Livre

Espaço descoberto, livre de edificações ou construções, dentro do limite de um terreno.

### Área *Non Aedificandi*

Área parcial ou total de um terreno onde não serão permitidas edificações, em decorrência de servidão, legislação ambiental ou urbanística.

### Área Ocupada (So)

Projeção horizontal sobre o terreno, da área construída de todas as edificações existentes em um lote e situadas acima do nível do solo.

### Área Útil (Su)

Superfície utilizável da área construída de uma parte ou de uma edificação, excluídas as partes correspondentes às paredes, e pilares.

### Arruamento

Abertura ou modificação de via ou de conjunto de vias e/ou dos demais logradouros oficiais.

### Auto de Infração

Auto que registra o descumprimento de norma ambiental e consigna a sanção pecuniária cabível.

### Auto de Interdição

Ato administrativo através do qual o agente da fiscalização municipal autua o infrator impedindo a prática de atos jurídicos ou toma defesa à feitura de qualquer ação.

- B -

### Barreiras arquitetônicas urbanísticas

As existentes nas vias públicas e nos espaços de uso público.

### Bloco

Designação empregada para a edificação que constitua um só volume construído.

- C -

### Calçada

Parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

Verifique que foi publicada na ortografia correta e no lugar de Costume.  
EM 31/12/2009



CÓDIGO DE OBRAS

**Canteiro Central**

Obstáculo físico construído como separador de duas pistas de rolamento.

**Casa**

Edificação organizada e dimensionada para o exercício de atividade uniresidencial.

**Ciclovía (CV)**

Pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum.

**Circulação**

Designação genérica do espaço necessário à movimentação de pessoas e veículos. Na edificação, espaços que permitem a movimentação de pessoas.

**Coefficiente de Ocupação (Co)**

Relação entre a área ocupada (So) e a área total do terreno (St).  $Co = So / St$ .

**Coefficiente de Permeabilização (Cp)**

Relação entre a área não edificada ou não pavimentada com material que impeça ou dificulte a absorção das águas de chuvas (Sp) e área total do terreno (St).  $Cp = Sp / St$ .

**Coefficiente de Aproveitamento (Ca) ou Índice de Utilização**

Relação entre a área construída (Sc) de uma edificação e a área total do terreno (St) em que a mesma se situa.  $Ca = Sc / St$ .

**Compartimento ou Cômodo**

Parte de uma edificação ou de uma unidade imobiliária.

**Cota**

Medida em linha reta que define a distância real entre dois pontos.

**Cruzamento**

Interseção de duas vias em nível.

- D -

**Declividade**

Relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância.

**Demolição**

Destruição forçada ou voluntária de obra incompatível com normas urbanísticas e ambientais ou por motivo de substituição da edificação.

**Divisa**

Linha limítrofe de um terreno, sendo que a divisa direita é a que fica à direita de uma pessoa postada dentro do terreno e voltada para a testada principal.



CÓDIGO DE OBRAS

**Duto de Ventilação**

Espaço vertical no interior da edificação destinado somente à ventilação da antecâmara da escada ou rampa enclausurada.

- E -

**Edícula**

Pequena construção, edificação de pequeno porte ao nível do solo, construída no interior de um terreno, sem fachada para logradouro público e desenvolvida em pavimento térreo.

**Edificação**

Construção acima ou abaixo de superfície de um terreno, de estruturas físicas que possibilitem a instalação e o exercício de atividades humanas.

**Edifício Comercial**

Edificação comportando mais de uma unidade autônoma de escritórios, serviços por áreas de circulação interna e acesso ao logradouro público comuns.

**Embargo**

Ato administrativo que determina a paralisação, por suspensão ou proibição de execução, de uma obra ou implantação de um empreendimento, por descumprimento de norma legal; visa impedir a continuidade de uma obra que não atende a dispositivos legais.

**Equipamentos Comunitários**

Os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

**Equipamentos Urbanos**

Os equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia, coletas de águas pluviais, rede de telefone e gás canalizado.

**Escritório**

Edificação ou parte de uma edificação dotada de acesso direto à área comum de circulação ou ao logradouro público, organizada de forma a permitir a realização de trabalhos intelectuais, de registro documental e prestação de serviços.

**Estacionamento**

Espaço público ou particular destinado à imobilização de veículos, em espaço aberto, descoberto ou fechado.

- F -

**Fachada**

Face de um edifício voltada para um logradouro público ou espaço aberto, em especial, a sua face principal.

Certifico que esta Lei é de caráter  
da Lei e no lugar do Costume.  
EA 31/1/21/09  
J. J. J. J. J.



## CÓDIGO DE OBRAS

### Fossa Séptica

Tanque de concreto ou de alvenaria revestida, em que se depositam as águas do esgoto e onde as matérias sofrem o processo de mineralização.

### Fundação

Parte da construção, geralmente abaixo do nível do terreno, que transmite ao solo as cargas de edificação.

- G -

### Gabarito

Número de pavimentos de uma edificação.

### Grade

Linha reguladora de uma via, composta de uma seqüência de retas com declividades traçadas sobre o perfil longitudinal do terreno.

- H -

### Habite-se

Documento expedido pelo Município reconhecendo o empreendimento em condições de ser utilizado, correspondente à Licença de Operação.

- I -

### Infração

Ato ou omissão contrário a este Código e às normas dele decorrentes.

### Infrator

Pessoa física ou jurídica cujo ato ou omissão, de caráter material ou intelectual, provocou ou concorreu para o descumprimento do disposto nesta Lei.

### Instalação

Serviços preliminares que antecedem qualquer obra: limpeza de terreno, demolições, ligações provisórias de água e luz, assentamentos de equipamentos diversos, colocação de tapumes e tabuletas.

### Interdição

Ato administrativo que visa impedir o ingresso de pessoas não autorizadas em obra ou utilização de edificação concluída; limitação, suspensão ou proibição do uso da edificação, exercício de atividade ou condução de empreendimento.

### Intimação

Ciência ao administrador da infração cometida, da sanção imposta e das providências exigidas, consubstanciada no próprio auto ou em edital.

...ação que foi publicado na forma  
da Lei e no lugar de Costume.  
EM 3/1/2009





CÓDIGO DE OBRAS

- N -

**Nivelamento**

Fixação da cota correspondente aos diversos pontos característicos da via urbana, a ser observada por todas as construções, nos seus limites com o domínio público (alinhamento).

- O -

**Obra**

Conjunto de procedimentos técnicos relativos à execução de empreendimentos e serviços.

- P -

**Parcelamento**

Qualquer divisão do solo, com ou sem abertura de logradouros públicos, de que resultem novas unidades imobiliárias.

**Passarela**

Obra de arte destinada à transposição de vias em desnível aéreo, e ao uso de pedestres.

**Passeio**

Parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas.

**Patamar**

Piso situado entre dois lances sucessivos de uma mesma escada.

**Pavimento**

Espaço da edificação compreendido entre dois pisos sucessivos ou entre um piso e a cobertura; o plano onde se assenta o conjunto de ambientes situados no mesmo nível de uma edificação.

**Pé-direito**

Altura livre de um pavimento ou andar de edifício, do piso ao teto.

**Poder de Polícia**

Atividade de administração que, limitando ou disciplinando direito, interesse, atividade ou empreendimento, regula a prática de ato ou abstenção de fato, em razão de interesse público concernente à proteção, controle ou conservação do meio ambiente e a melhoria da qualidade de vida no Município.

- Q -

**Quota de Conforto**

Relação entre a área útil de uma unidade imobiliária residencial e o número de habitantes desta unidade.  $Qc = Su / n^{\circ}$  habitantes

atendendo ao que foi estabelecido no Art. 101  
da Lei e no lugar de Costume.  
EM 31/12/109

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



CÓDIGO DE OBRAS

- R -

**Recuo**

Área de terreno definida como não edificável, compreendida entre as divisas do terreno.

**Reforma**

Obra destinada a estabilizar e ou alterar uma edificação, implicando ou não em aumento de sua área construída total, nem na alteração da área de projeção existente em percentual superior a 50% (cinquenta por cento).

**Remembramento**

Reagrupamento de dois ou mais lotes para a formação de novos lotes; reagrupamento dos lotes ou parte(s) dos lotes de uma ou várias quadras, resultando em nova distribuição, sob a forma de novos lotes ou frações ideais.

**Restauração**

Conjunto de procedimentos técnicos que visam restabelecer as características originais de edificações de interesses arquitetônico, histórico, artístico e cultural.

- S -

**Shopping-Center**

Edificação ou complexo de edificações organizadas com finalidade predominantemente de centralizar comércio e serviços, comportando lojas, escritórios e espaços complementares, servida por acessos e circulações comuns e estacionamento exclusivo.

**Sumidouro**

Poço destinado a receber despejos líquidos domiciliares, especialmente os extravasados das fossas sépticas, para serem infiltrados em solo absorvente.

**Supermercado**

Empreendimento destinado ao comércio varejista, sob o sistema predominante de auto-serviço, onde, em ampla área, são expostos à venda grande variedade de produtos alimentícios e os mais diversificados artigos de uso pessoal e doméstico

- T -

**Talude**

Inclinação de um terreno ou de uma superfície sólida desviada angularmente em relação ao plano vertical que contém o seu pé.

**Tapume**

Vedação provisória usada durante a construção.

**Testada**

Linha que separa o logradouro público da propriedade particular.

Estimativa de (C) publicada na notificação  
da Lei e no lugar de Costume.  
EM 21/11/2009

*Alcides*



CÓDIGO DE OBRAS

- U -

**Unidade Autônoma**

Conjunto de ambientes de uso privativo de um proprietário, posseiro ou inquilino.

**Unidade Imobiliária**

Porção do solo ou da edificação individualizados e autônomos quanto às condições de comercialização.

**Urbanização**

Processo de incorporação de áreas ao tecido urbano, seja através da criação de unidades imobiliárias, seja através da implantação de sistemas e instalações de infraestrutura.

**Uso do Solo**

Resultado de toda ação humana que implique em utilização de um espaço ou terreno, com finalidades econômicas, institucionais ou de moradia.

- V -

**Via Arterial ou Avenida de Penetração**

Caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade.

**Via Coletora ou Avenida de Integração Urbana**

Destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair de vias de trânsito rápido ou vias arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.

**Via Local**

Caracterizada por interseções em nível, não semaforizada, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

**Via e Áreas de Pedestre**

Via ou conjunto de vias, ou parte da via, destinadas à circulação prioritária de pedestres.

**Vistoria**

Diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma obra, de ocupação e uso de uma edificação.

Certifico que foi publicado na forma  
da Lei e no lugar de Costuma.

EM 31/12/09