

GABINETE DA PREFEITA

JUSTIFICATIVA

(REFERENTE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04 DE 07 DE MAIO DE 2024).

Excelentíssimo Senhor Presidente;
Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores.

Pelo presente, encaminhamos a esta Colenda Casa Legislativa, o projeto de Lei Complementar nº 04, que: **INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.**

A atual legislação edilícia deste Município foi estabelecida nos idos de 2006 e necessita de atualização. Naqueles anos, a visão do ambiente urbano desejável era completamente diferente da necessidade atual.

A fim de cumprir solicitação dos profissionais da área de Engenharia Civil (CREA) e Arquitetura e Urbanismo (CAU) quanto à aprovação de Projetos da construção civil. Também por solicitação do Conselho da Cidade do Município de Campo Alegre/SC, conforme ofício 06-CMC/2021, protocolizado em 28/10/2021, sob o número 016325, que aprovou a minuta do Projeto de Lei Complementar que “INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC”, por meio da Resolução nº 08, de 27 de outubro de 2021.

Lembrando ainda, que é de competência dos Engenheiros e Arquitetos a análise dos Projetos de construção. Dessa forma, a proposta anexa permitirá melhor aplicabilidade da legislação. Tendo em vista ainda, que as relações entre as pessoas e composição das famílias mudaram no período entre a legislação atual até o momento, e que essas novas dinâmicas sociais demandam edificações e processos que não são permitidas pela legislação atual.

Há necessidade de adequação da legislação, de forma a prever a regularização das edificações, atualizando, de acordo com o Plano Diretor atualizado no ano de 2021.

Não é demais lembrar que o Município vem passando por um crescimento considerável, havendo crescente número de novas edificações, inclusive com possibilidade de grandes investimentos, até mesmo na área de exploração turística.

É necessário atualizar as normas, para que os cidadãos possam ter acesso aos espaços urbanos edificados que desejam e que seus estilos contemporâneos de vida demandam.

Outro ponto a considerar, com o mesmo grau de importância, é a dinâmica do mercado. O Estado moderno tem a obrigação de olhar a sociedade pela ótica do emprego, do trabalho, da renda e das oportunidades de ascensão social e econômica. Pelo estímulo à criatividade e à iniciativa privada, o Estado deve usar o poder regulamentador, sem criar travas aos investimentos sadios.

Diante do exposto, contamos com a aprovação dessa eminente Casa Legislativa à presente iniciativa, no interesse do Município e de seus munícipes.

Assim, este Projeto de Lei Complementar tem por objetivo atualizar a atual Lei Complementar Municipal nº 038 de 10 de outubro de 2006, para realizar as adequações necessárias de forma a estar de acordo com a realidade edilícia atual.

GABINETE DA PREFEITA

Pelo exposto ressaltamos a relevância na aprovação deste Projeto de Lei Complementar, desde já antecipamos nossos agradecimentos, na oportunidade renovamos manifestações de respeito e distinta consideração.

Atenciosamente,

ALICE BAYERL GROSSKOPF
Prefeita Municipal

Ao
Exmo. Sr. JEFFERSON TADEU AMORIM CUNHA.
DD. Presidente da Câmara Municipal.
Nesta.

GABINETE DA PREFEITA
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04 DE 07 DE MAIO DE 2024

**INSTITUI O CÓDIGO DE
OBRAS DO MUNICÍPIO DE
CAMPO ALEGRE/SC.**

A Prefeita do Município de Campo Alegre, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ela sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Ficam disciplinadas as obras de edificações públicas ou privadas no território do Município de Campo Alegre/SC, observando-se ainda as Leis que compõem o Plano Diretor. Parágrafo único. As obras de que trata o caput deste artigo ficam assim definidas.

- I. Por construção, entende-se toda obra de edificação autônoma, sem vínculo funcional com outras edificações existentes no lote;
- II. Por reforma, entende-se a modificação dos elementos construtivos, sem alterar a área construída nem o perímetro da edificação;
- III. Por ampliação, entende-se toda obra que aumente a área construída, o perímetro ou adicione pavimento a uma edificação;
- IV. Por demolição, entende-se toda obra de remoção total ou parcial de uma edificação;
- V. Entende-se como reconstrução, toda obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio, precariedade da estrutura ou outro sinistro fortuito, sem alteração da implantação, área construída, gabarito ou do seu uso;
- VI. Entende-se como restauração, a recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as características originais;
- VII. Entende-se como Movimento de terra, cortes, escavações e aterros;
- VIII. Entende-se como regularização, ato de regularizar construções que não possuem alvará de construção e se enquadrem conforme capítulo V desta Lei.

Art. 2º. Para os efeitos desta Lei, as edificações classificam-se conforme Anexo 06 do Plano Diretor.

Art. 3º. Todos os espaços públicos e edificações de acesso ao público deverão possuir condições técnicas-construtivas que assegurem aos deficientes físicos, plenas condições de acesso, conforme Leis Federais nº 10.098 de 2000, nº 13.146 de 2015 e demais Leis, Decretos e Normas que venham a substituir ou regulamentar as questões de acessibilidade.

§ 1º. São considerados acessíveis, todos os espaços, passeios, edificações, mobiliários e equipamentos urbanos que vierem a ser projetados, reformados, ampliados, construídos, montados ou implantados, e de acordo ao disposto com a Norma NBR 9050/2020 da ABNT ou outra que vier a substituí-la.

§ 2º. Para a emissão do alvará de funcionamento de atividades com atendimento ao público, as edificações deverão estar em conformidade com a legislação federal vigente sobre a inclusão da pessoa com deficiência e a promoção de acessibilidade.

§ 3º. Nos casos em que a edificação não esteja de acordo com o parágrafo 2º, poderá ser expedido o alvará provisório, renovável uma única vez, mediante assinatura do proprietário, de termo de ajuste de conduta, se comprometendo a executar as obras necessárias de forma a atender à NBR 9050/2020, no prazo de vigência do Alvará Provisório.

GABINETE DA PREFEITA

§ 4º. Para a obtenção do Alvará de Funcionamento, deverá ser apresentado habite-se do imóvel.

§ 5º. Nos casos em que a edificação não esteja licenciada, poderá ser emitido Alvará Provisório, não renovável, mediante assinatura do proprietário, de Termo de Ajuste de Conduta, se comprometendo a regularizar o imóvel no prazo de vigência do alvará provisório.

§ 6º. A emissão do Alvará de Funcionamento será precedida de vistoria e verificada a conformidade à legislação vigente.

Art. 4º. É de responsabilidade do proprietário, para iniciar as obras do empreendimento, os licenciamentos diversos exigidos por outros órgãos, inclusive o Licenciamento Ambiental, quando exigido.

Art. 5º. Todos os projetos de obras e instalações deverão estar de acordo com esta Lei, com a legislação vigente sobre zoneamento de uso e ocupação solo, de parcelamento do solo, bem como os demais princípios previstos na Lei do Plano Diretor do Município de Campo Alegre/SC e em conformidade com o §1º do artigo 182 da Constituição Federal. Observar-se-á, ainda, as determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, da Vigilância Sanitária, do Corpo de Bombeiros do Estado de Santa Catarina, da legislação ambiental pertinente e dos demais Órgãos Estaduais e Federais que disponham sobre as respectivas matérias.

CAPÍTULO II - DO PROGRAMA MUNICIPAL DE MORADIA ECONÔMICA

Art. 6º. O Poder Executivo Municipal disponibilizará os projetos de moradia econômica, com a devida responsabilidade técnica pelo projeto, sendo isentos de taxas de aprovação, de alvará de construção e habite-se, conforme estabelecido em Lei específica.

CAPÍTULO III - DOS PROCEDIMENTOS PARA LICENCIAMENTO DE CONSTRUÇÃO E OBTENÇÃO DE ALVARÁ

Art. 7º. As obras, de construção, ampliação e restauração, de iniciativa pública ou privada, só poderão ser iniciadas após obtenção de alvará de construção ou dispensa de alvará pelo Poder Executivo Municipal de acordo com as exigências contidas neste Código de Obras e mediante a assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado.

Art. 8º. É obrigatória a regularidade da edificação nos casos de reforma e ampliação.

Art. 9º. Nos processos de licenciamento, em área urbana, que possuem outras edificações sem alvará de construção, estas devem ser regularizadas no prazo de 02 (zero dois) anos, ficando a cargo da fiscalização o acompanhamento da referida regularização.

SEÇÃO I - DA CONSULTA DE VIABILIDADE DE CONSTRUÇÃO

Art. 10. A consulta informará os índices urbanísticos a serem obedecidos e será requerida acompanhada dos documentos abaixo.

I. Requerimento padrão preenchido;

II. Certidão de inteiro teor da Matrícula do Imóvel no Registro de Imóveis;

III. Croqui ou imagem de satélite com a localização do terreno em relação às ruas adjacentes.

Art. 11. A Secretaria Municipal competente informará num prazo máximo de 15 (quinze) dias os zoneamentos e os índices urbanísticos relativos ao imóvel e a obra que se pretende construir.

GABINETE DA PREFEITA

Art. 12. A emissão da consulta não assegura o direito de construir e terá validade apenas enquanto a legislação que a instruiu permanecer inalterada ou o prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

SEÇÃO II - DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 13. Para a análise de projeto o requerente apresentará.

- I. Requerimento Padrão preenchido;
- II. Certidão de Inteiro Teor da Matrícula no Registro de Imóveis atualizada;
- III. Adicionais conforme a necessidade;
 - a. Autorização do(s) proprietário(s) da Matrícula;
 - b. Inventário julgado ou Termo de inventariante ou certidão de óbito com autorização de todos os herdeiros;
 - c. Cópia do Contrato Social – somente para pessoa jurídica;
 - d. Aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).
 - e. Procuração autorizando o responsável técnico pela aprovação dos projetos;
- IV. Planta de Situação e Localização na escala adequada contendo;
 - a. Dimensões do lote;
 - b. Distância até a esquina próxima;
 - c. Projeção da edificação a construir e de todas as edificações construídas na matrícula do lote, indicando os afastamentos da edificação em relação às divisas e de outras edificações existentes;
 - d. Projeto de calçada, para vias pavimentadas ou dotadas de meio-fio, indicando o rebaixamento de meio-fio e rampa de acesso;
 - e. Posição do meio fio;
 - f. Entrada para veículos no passeio público;
 - g. Locação do sistema de tratamento de esgoto e lixeira;
 - h. Áreas não edificantes (de preservação permanente, afastamentos de redes elétricas, entre outras); e
 - i. Demais informações necessárias ao total entendimento da obra;
- V. Plantas baixas de cada pavimento da construção em escala que permita estar totalmente legível, determinando;
 - a. As dimensões gerais externas da edificação;
 - b. Área e finalidade de cada compartimento;
 - c. Cotas internas somente para locais onde seja exigido o cumprimento das normas de acessibilidade;
 - d. Nível do piso acabado por pavimento;
 - e. Projeção de telhados e pavimentos superiores;
 - f. Quadro estatístico conforme modelo da prancha padrão;
- VI. Duas elevações, sendo uma delas voltada para a via pública;
 - a. Cota do nível do solo (pavimento térreo) até a altura máxima pelo elemento construtivo mais alto da edificação, indicando os níveis dos pavimentos;
- VII. No caso de demolição e/ou ampliação deverá ser indicado no projeto, por meio de hachura na cor vermelha o acréscimo e na cor azul a demolição;
- VIII. Áreas a regularizar deverão estar representadas na cor verde em linha sólida;
- IX. Planta de cobertura com indicação do caimento, projeção máxima da edificação e medidas dos beirais;

GABINETE DA PREFEITA

- X. ART / RRT de projeto e execução no mínimo das atividades, arquitetura, sanitário, hidráulica, elétrica e estrutural;
 - XI. Projeto hidrossanitário;
 - XII. Atestado de aprovação do Corpo de Bombeiros, quando necessário;
 - XIII. Para empreendimentos de grande porte, enquadrados nos níveis 4 e 5 do Anexo 6 do Plano Diretor, apresentar cronograma de execução da obra.
- Art. 14. O Poder Executivo Municipal disponibilizará ao interessado, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, parecer com as exigências que se impuserem para nova análise ou o deferimento com a aprovação do projeto.

SEÇÃO III - DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

- Art. 15. Aprovado o projeto será emitido o alvará de construção, podendo o requerente solicitar a suspensão da emissão por até 180 (cento e oitenta) dias.
- Art. 16. Decorrido o prazo 180 (cento e oitenta) dias sem o pedido de cancelamento da suspensão a que se refere o artigo anterior, o processo será encerrado sem emissão do alvará.
- Art. 17. O alvará de construção será válido pelo prazo máximo de 02 (zero dois) anos, contados a partir da data de sua expedição, exceto para as obras enquadradas nos níveis 4 e 5 do Anexo 6 do Plano Diretor.
- Parágrafo único. Para obras de grande porte o prazo será considerado conforme cronograma aprovado juntamente com a análise de projeto pelo órgão competente do Poder Executivo.
- Art. 18. Nenhuma obra poderá estar em construção sem alvará ou dispensa vigente, ficando o proprietário sujeito às multas previstas no presente Código de Obras em caso de descumprimento.
- Art. 19. Expirado o prazo do alvará de construção sem a conclusão da obra é necessária a renovação do alvará, por mais 01 (zero um) ano, mediante vistoria do fiscal de obras e pagamento de novas taxas.
- Art. 20. Poderá ser solicitada a interrupção da vigência do alvará, pelo prazo em que a obra estiver paralisada, sendo necessário solicitar a renovação do alvará para continuidade da obra.
- Art. 21. A renovação do alvará dependerá da conformidade à legislação vigente na data da renovação.

SEÇÃO IV - DA VISTORIA DE OBRA FINALIZADA E HABITE-SE

- Art. 22. Concluída a construção é obrigatória a solicitação do habite-se.
- Art. 23. Em posse do habite-se a edificação estará apta à ocupação.
- § 1º. A vistoria para obtenção do habite-se deverá ser requerida, junto à municipalidade, após a conclusão das obras;
- § 2º. Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, considerando a execução completa da estrutura, vedações, cobertura, esquadrias e estando em funcionamento as instalações hidrossanitárias e elétricas;
- § 3º. Execução das calçadas, conforme projeto aprovado, exceto para residências unifamiliares;
- § 4º. O sistema de fossa, filtro, sumidouro e caixa de gordura deverão estar visíveis e abertas para comprovação;

GABINETE DA PREFEITA

§ 5º. Durante a vistoria, se identificado que a execução está em desacordo com o projeto aprovado, a obra será notificada para a devida adequação.

Art. 24. O requerimento de vistoria deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Requerimento padrão;
- II. Cópia do alvará de construção;
- III. Imposto sobre serviço (ISS) quitado.

Art. 25. Toda obra executada e concluída, detentora de habite-se, poderá ser vistoriada a qualquer tempo, sendo notificada e sofrendo as punições cabíveis se identificada qualquer irregularidade existente em desacordo com os projetos aprovados anteriormente.

Art. 26. Após requerimento e quitação das taxas, no prazo de até 15 (quinze) dias será procedida a vistoria e sendo constatado que a obra foi realizada em consonância com o projeto aprovado, o Poder Executivo expedirá o habite-se.

Art. 27. Poderá ser concedido habite-se parcial nos seguintes casos.

- I. Quando se trata de prédio composto de parte comercial e parte residencial, e puder cada uma ser utilizada independente da outra;
- II. Quando se tratar de edificações independentes e autônomas, construídas no interior do mesmo lote;
- III. Quando se tratar de edificação constituída de unidades autônomas.

§ 1º. Os equipamentos e instalações do prédio para completo atendimento às unidades autônomas a serem utilizadas deverão estar concluídos, em funcionamento e aprovados pelas autoridades competentes e os acessos, circulações e áreas de uso comum, pelo menos até as unidades em questão, deverão estar concluídos.

Art. 28. A obra que divergir do projeto aprovado será notificada e exigida a sua adequação. Não sendo possível, deverá ser reprovada. Tendo prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

SEÇÃO V - DA REANALISE E REAPROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 29. As modificações em projetos aprovados e alvarás de Construção emitidos deverão ser reapresentados para nova análise e aprovação mediante o pagamento de novas taxas, sendo retificado o alvará anteriormente expedido, quando necessário.

Art. 30. A reaprovação do projeto dependerá da conformidade à legislação vigente na data da reaprovação.

CAPÍTULO IV - DA DISPENSA DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

Art. 31. São dispensados de alvará, sem necessidade de comunicação ao Poder Público Municipal:

- I. Pintura de qualquer natureza;
- II. Substituição de telhas, esquadrias e revestimentos, excluídos os prédios tombados ou preservados por Órgão competente Federal, Estadual ou Municipal;
- III. Construção de muros de divisas laterais e de fundos;
- IV. Construção de estufas e viveiros, com coberturas leves como lonas e sombrites;
- V. Construção de lixeiras, centrais de gás e etc.
- VI. Decks descobertos;
- VII. Reformas nas áreas internas das edificações, sem acréscimo de área.

Art. 32 São dispensados de alvará, mediante requerimento:

- I. Construção de muro frontal, sendo obrigatória a obtenção da Certidão de alinhamento de expedido pelo Poder Executivo Municipal;

GABINETE DA PREFEITA

II. Construção de gazebos e quiosques até 9 m² (nove metros quadrados), instalação de pérgolas totalmente descobertas e cobertas até 25 m² (vinte e cinco metros quadrados) e toldos;

III. Mirantes e torres de observação descobertos;

IV. Reformas com troca de materiais de paredes externas sem alterações dos índices urbanísticos, área ou internas das edificações e paredes externas sem alterações dos índices urbanísticos, área ou perímetro da edificação;

V. Nas zonas rurais, implantação de edificações de benfeitorias para o desenvolvimento da atividade rural como silos, aviários, pocilgas, esterqueiras, mangueiras, currais, estábulos e outros;

VI. Implantação de torres para reservatórios de água, isoladas;

VII. Movimentação de terra na área urbana com volume superior a 100 m³ (cem metros cúbicos).

Art. 33. A movimentação de terra como aterros, escavações e cortes de terreno na área urbana, de acordo com o Plano Diretor, independente do volume deverá:

I. Ser acompanhadas por profissional habilitado. O profissional responsável deverá cumprir as exigências da NBR 5681/2015 que trata do controle tecnológico da execução de aterros em obras de edificações, ou outra que vier a substituí-la;

II. O profissional responsável ou o proprietário adotará todas as medidas necessárias à garantia das condições de segurança dos operários, dos transeuntes, dos logradouros e das propriedades vizinhas;

III. Para a movimentação de terra, deverá constar o prazo de duração dos trabalhos, o qual poderá ser prorrogado, atendendo solicitação justificada do interessado e a juízo do Órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 34. A dispensa de alvará expedida pelo Poder Executivo Municipal não dispensa a obrigatoriedade de acompanhamento técnico habilitado, registro de responsabilidade técnica, atendimento à legislação ambiental e autorização de outros Órgãos, quando necessários.

Art. 35. São documentos a serem apresentados para obtenção da dispensa de alvará.

I. Requerimento padrão preenchido;

II. Certidão de Inteiro Teor da Matrícula no Registro de Imóveis;

III. Anotação de responsabilidade técnica (ART ou RRT) para movimentação de terra com volume superior a 100 m³ (cem metros cúbicos), muro de contenção, construção de torres telecomunicação, de transmissão de alta tensão e reservatórios de água isolados.

Parágrafo único. Para implantação de torres de telecomunicações, transmissão de alta tensão e torres para reservatório de água, é obrigatório obedecer ao afastamento frontal mínimo estabelecido para o zoneamento.

Art. 36. O Poder Executivo Municipal disponibilizará ao interessado, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, o deferimento ou as exigências que se impuserem para a obtenção da dispensa.

Art. 37. O prazo para a validade da dispensa de alvará expedida pelo Poder Executivo Municipal será de 06 (zero seis) meses a partir da emissão, o qual poderá ser prorrogado, atendendo solicitação justificada do interessado e a juízo do Órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 38. As construções elencadas no Capítulo IV, dispensadas de alvará de construção, poderão, a pedido do proprietário, fazer o licenciamento da construção a fim de obter alvará e habite-se.

GABINETE DA PREFEITA

CAPITULO V - DA REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 39. São passíveis de regularização as edificações sem o devido licenciamento, construídas até a publicação desta Lei.

Art. 40. O tempo de existência da edificação de que trata este artigo, comprovar-se-á com no mínimo um dos seguintes documentos.

- I. Imagens de satélite disponibilizadas pelo Google Earth;
- II. Histórico do pagamento de IPTU;
- III. Histórico da ligação elétrica pela Celesc;
- IV. Averbação da Edificação em Cartório.

Art. 41. Consideram-se irregulares, para efeitos desta Lei, as obras que tenham sido construídas sem alvará de construção ou em desacordo com o projeto aprovado.

Art. 42. Poderão ser regularizadas as edificações que apresentarem as seguintes condições:

- I. Condições mínimas de segurança, habitabilidade e salubridade conforme laudo profissional;
- II. Possuir instalações de água potável, esgoto sanitário e energia elétrica em perfeitas condições de funcionamento;
- III. Ter no mínimo paredes acabadas;
- IV. Ter no mínimo um banheiro ou lavatório;
- V. Marquise avançando sobre passeio público (calçada), com sua projeção afastada no mínimo 30 cm (trinta centímetros) do meio-fio;
- VI. Atender as condições mínimas de acessibilidade estabelecidas nas legislações pertinentes, excluídas as unifamiliares.

Art. 43. A edificação de uso industrial só será passível de regularização se contemplar solução ambientalmente adequada quanto à destinação dos efluentes e for passível de licenciamento ambiental, caso necessário.

Art. 44. As edificações regularizadas dentro destas exigências, ficarão isentas da adequação ao número de vagas de estacionamento, devendo em futuras reformas para alteração de uso ser avaliada a área disponível para oferecer o maior número de vagas possível de acordo com a legislação vigente.

Art. 45. Não é passível de regularização, para os efeitos da aplicação do disposto nesta Lei as edificações que.

- I. Forem construídas após a publicação desta Lei sem Processo de Licenciamento;
- II. Estejam implantadas em área de risco ou em área considerada não edificável, em área pública destinada a implantação de sistema viário ou em área de especial interesse, nos termos da legislação urbanística vigente;
- III. Estejam em parcelamentos irregulares ou que não possuam documentação legal que comprove a propriedade;
- IV. Invadirem o logradouro ou terras públicas, áreas de preservação ou de interesse ambiental;
- V. Não atendem as regras do Código Civil.

Art. 46. Na análise de regularização das edificações previstas nesta Lei, deverá obrigatoriamente ser considerada a atividade a que as mesmas se destinam.

SEÇÃO I - PROCEDIMENTOS

Art. 47. O pedido de regularização, a ser protocolado pelo proprietário ou por seu representante legal devidamente identificado, deverá ser instruído pelos seguintes documentos.

GABINETE DA PREFEITA

- I. Requerimento padrão preenchido;
 - II. Certidão negativa de débitos municipais;
 - III. Certidão de Inteiro Teor da Matrícula no Registro de Imóveis atualizada;
 - IV. Comprove o tempo de existência da edificação conforme Art. 40;
 - V. Responsabilidade Técnica (ART/RRT) de vistoria, laudo e regularização de obra referente às instalações da edificação;
 - VI. No caso de condomínios não edilícios, declaração de anuência do condomínio quanto ao pedido de regularização, observado o disposto na convenção condominial devidamente registrada;
 - VII. Relatório de irregularidades, identificando todos os itens que não cumprem a legislação atual, elaborado por profissionais habilitados, que aborde a situação atual da edificação, assinado pelo profissional e proprietário;
 - VIII. Atestado de aprovação do projeto Preventivo contra Incêndio emitido pelo Corpo de Bombeiros, exceto para edificações unifamiliares;
 - IX. Licença Ambiental, quando for o caso, emitida pelo Órgão Ambiental pertinente. A regularização de edificação destinada ao uso industrial ou ao comércio e serviço de materiais perigosos com funcionamento irregular só será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade junto ao Órgão competente;
 - X. Levantamento da edificação, contendo projeto arquitetônico com no mínimo: planta de localização, plantas baixas e fachada, com quadro estatístico e de áreas conforme prancha modelo, disponível no site do Poder Executivo Municipal.
- Art. 48. A concessão do alvará de Regularização não implicará na utilização do imóvel para fim diverso ao estabelecido no Plano Diretor com relação ao Uso e Ocupação do Solo.
- Art. 49. Para futuras ampliações, reformas e alterações de uso as edificações regularizadas por esta Lei deverão respeitar a Lei vigente.
- Art. 50. No caso de edificações concluídas anteriormente a publicação desta Lei, com ampliações realizadas posteriormente, estas deverão solicitar a regularização padrão da área em que se enquadra nesta Lei, juntamente com o licenciamento da área ampliada posteriormente, que deverá seguir as exigências da Lei vigente do Código de Obras.

SEÇÃO II - CONTRAPARTIDA PARA A REGULARIZAÇÃO

- Art. 51. No protocolo do processo de regularização, incidirá acréscimo sobre as taxas estabelecidas para os procedimentos de análise, licenciamento para construção e habite-se, sobre a área objeto de regularização os acréscimos estipulados de acordo com a idade da edificação, conforme abaixo.
- I. Edificações construídas até 2006 – sem acréscimo;
 - II. Edificações construídas entre 2007 e 2019 - Acréscimo de 20% (vinte por cento).
 - III. Edificações construídas entre 2020 e a publicação desta Lei – Acréscimo de 50% (cinquenta por cento).
- Art. 52. Os proprietários integrantes do cadastro único do Município, cuja residência unifamiliar a ser regularizada seja seu único imóvel, estarão isentos dos acréscimos previstos nesta Lei.
- Art. 53. Uma contrapartida mitigadora deverá ser paga no deferimento do processo em razão das desconformidades à legislação vigente, proporcional à área que exceder os índices do zoneamento, conforme cálculo abaixo:

GABINETE DA PREFEITA

§ 1º. Para situações de irregularidade relativas à taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade, número de pavimentos e dos recuos laterais e de fundos, conforme Anexo 05 do Plano Diretor:

- I. 5 (cinco) UPM por m² - sobre a área que excede os índices;
- II. Nos casos que a edificação ocupar irregularmente o recuo frontal, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente.
 - a. Para a área que avança até 50% (cinquenta por cento) sobre o recuo frontal – 10 (dez) UPM por m².

§ 2º. Para a área que avança mais de 50% (cinquenta por cento) sobre o recuo frontal – 15 (quinze) UPM por m²;

§ 3º. Para as edificações construídas após a publicação desta Lei, não se aplica o parágrafo anterior, devendo se adequar a legislação vigente.

Art. 54. Ficam isentas do pagamento da contrapartida prevista no artigo anterior, as edificações:

- I. De uso residencial localizadas nas Zonas de Interesse Social, ZDS, ZRS e ZEIS;
- II. De propriedade das Associações de Moradores;
- III. De propriedade de integrante do Cadastro Único no Município;
- IV. De propriedade das Instituições Públicas Municipais, Estaduais e Federais, destinadas à atividade pública correspondente;
- V. Que estiverem identificadas como de interesse de preservação e/ou que tenham sido caracterizadas, arquitetônica, histórica ou culturalmente nos termos do parecer emitido pelo Órgão competente do Município, desde que sua regularização seja autorizada pelo Órgão competente;
- VI. Os proprietários dos imóveis arrolados no inciso V deste artigo, deverão promover a restauração dos mesmos, de acordo com a legislação pertinente, como condição indispensável ao deferimento da regularização.

Art. 55. As taxas referentes à contrapartida para regularização serão destinadas ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

CAPÍTULO VI - DA CERTIDÃO DE DEMOLIÇÃO

Art. 56. A solicitação da certidão de demolição deve acompanhar os seguintes documentos:

- I. Requerimento padrão preenchido;
- II. Croqui de localização;
- III. Certidão de Inteiro Teor da Matrícula no Registro de Imóveis;
- IV. Anotação responsabilidade técnica;
- V. Alvará, habite-se ou averbação na Matrícula.

Art. 57. As seguintes regras deverão ser seguidas:

- a. É proibida a demolição de imóvel tombado pela Municipalidade;
- b. Em qualquer demolição o profissional responsável e o proprietário, adotarão todas as medidas necessárias para segurança dos operários, dos transeuntes, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas;
- c. O Órgão Municipal competente poderá, sempre que julgar conveniente, estabelecer horário dentro do qual uma demolição deve ou possa ser feita.
- d. O Poder Executivo Municipal poderá obrigar a demolição de prédios que estejam, a juízo do Órgão técnico competente, ameaçados de desabamento ou as obras em situação irregular, cujos proprietários não cumprirem com as determinações deste Código de Obras;

GABINETE DA PREFEITA

e. Após finalização dos trabalhos de demolição, deverá ser solicitada pelo proprietário a vistoria para emissão de Certidão de Demolição;

f. Nos casos de demolição associado a processo de licenciamento de construção, a demolição será verificada juntamente com o pedido de habite-se. Não sendo necessária a emissão de Certidão.

Art. 58. A emissão da certidão será precedida de vistoria e constatada a demolição do imóvel.

CAPÍTULO VII – DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 59. A execução da obra só poderá ser iniciada após aprovação do projeto e expedido o alvará de construção ou a dispensa de alvará.

Art. 60. Uma obra será considerada iniciada assim que estiver com os serviços das fundações em andamento.

Art. 61. O alvará deverá ser mantido no local da obra juntamente com os projetos aprovados para apresentar a fiscalização do Poder Executivo Municipal quando solicitado.

Art. 62. Não será permitida, sob pena de multa, a permanência de qualquer material de construção na via pública e no passeio, por tempo maior que o necessário para sua descarga e remoção, no máximo 48 horas.

Art. 63. Nenhuma construção ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial, sem que seja obrigatoriamente protegida por tapumes que garantam a segurança de quem transita pelo logradouro.

Art. 64. Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio, deixando a outra inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes.

Art. 65. Quando as fachadas estiverem situadas no alinhamento, estas não poderão ter, até a altura de 2,50 m (dois metros vírgula cinquenta centímetros), nenhum elemento construtivo que prejudique a circulação e acessibilidade.

SEÇÃO I - EXIGÊNCIAS QUANTO AOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

SUBSEÇÃO I - FUNDAÇÕES

Art. 66. As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 1º. As fundações não poderão invadir as vias públicas;

§ 2º. As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos, e sejam totalmente independentes e situados dentro dos limites do lote.

SUBSEÇÃO II - DAS PAREDES E DOS PISOS

Art. 67. As paredes, que constituírem divisões entre economias distintas, e as construídas nas divisas dos lotes, deverão ter espessura mínima e ultrapassar no mínimo 20 cm (vinte centímetros) acima do telhado.

Parágrafo único. Não poderão ser em madeira ou qualquer outro material inflamável.

SUBSEÇÃO III - CORREDORES, ESCADAS E RAMPAS

Art. 68. Os vãos de acesso às edificações, bem como as passagens, corredores e rampas, conforme NBR 9050/2020 ou norma que venha substituí-la.

GABINETE DA PREFEITA

Art. 69. As escadas deverão atender às seguintes exigências, com exceção das utilizadas em residências unifamiliares.

I. Atender o item 6.8 da NBR 9050/2020 ou outra que vier a substituí-la;

II. Quando o desnível a vencer for maior que 3,50 m (três metros vírgula cinquenta centímetros) terão patamar intermediário de profundidade pelo menos igual à largura da escada;

Art. 70. As escadas do tipo "marinheiro", "caracol" ou "santos dumont" serão admitidas para locais onde tenham caráter de uso privativo.

Parágrafo único. São considerados locais de uso privativo os quartos de edificações de hospedagem e demais áreas que não tenham uso coletivo.

Art. 71. Em edificações com mais de 04 (zero quatro) pavimentos, será obrigatória a instalação de elevadores.

Parágrafo único. Os edifícios a serem construídos com mais de um pavimento além do pavimento de acesso, à exceção das residências unifamiliares e daquelas que estejam obrigadas à instalação de elevadores, deverão dispor de especificações técnicas e de projeto que facilitem a instalação de elevador adaptado, devendo os demais elementos de uso comum atender aos requisitos de acessibilidade conforme legislação Federal, Lei nº 10.098/2000, Decreto nº 9.451/2018 e dimensionamento da NBRNM 313/2007 ou outras normas que vierem substituí-los.

Art. 72. Nas edificações em que forem assentadas escadas rolantes deverão estas obedecer à Norma NB-38 da ABNT ou outra que vier a substituí-la.

Art. 73. Além das exigências deste Código de Obras deverão ser respeitados os dimensionamentos e as normas de segurança, prevenção e proteção contra incêndio estabelecida pelo Corpo de Bombeiros bem como cumprir as Leis, normas e regulamentos aplicáveis.

SUBSEÇÃO IV - BEIRAIS, BALANÇOS, SACADAS, TERRAÇOS E MARQUISES

Art. 74. Beirais, balanços, marquises e sacadas não poderão avançar sobre os limites do lote ou sobre o passeio.

Art. 75. Beirais, balanços e marquises não poderão exceder a 1,20 m (um metro e vinte centímetros) sobre as medidas de recuos e afastamentos mínimos.

Art. 76. Terraços descobertos ou com coberturas retráteis não contam como área construída.

SUBSEÇÃO V - MUROS, CALÇADAS E PASSEIOS

Art. 77. A construção de muros de fechamento no alinhamento dos lotes edificados, é facultativa.

§ 1º. Os terrenos baldios na área urbana deverão ser fechados em seu alinhamento, com material que não impeça a visibilidade;

§ 2º. É obrigatória a certidão de alinhamento de muro emitida pelo Poder Executivo Municipal para a construção de muros, cercas e similares, ao alinhamento frontal dos lotes.

Art. 78. Os proprietários dos imóveis que tenham frente para vias pavimentadas ou dotadas de meio-fio são obrigados a pavimentar a calçada em frente de seus lotes, conforme regulamentação específica sobre padronização de calçadas, além de manter sua conservação.

GABINETE DA PREFEITA

Art. 79. Nas vias já pavimentadas e após as obras de pavimentação os proprietários deverão ser comunicados e terão o prazo de 12 (doze) meses para executar a calçada em frente ao seu imóvel.

Art. 80. Fica proibido o uso ou construção de obstáculos, bem como de o emprego de materiais ou objetos que dificultem a locomoção de pessoas.

Art. 81. As calçadas devem se adequar às normas da NBR 9050/2020 da ABNT, relativa à acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos ou outra que vier a substituí-la e seguir a declividade da rua.

Art. 82. O rebaixamento de guia para acesso aos veículos deverá.

I. Localizar-se dentro da faixa de serviço junto à guia não obstruindo a faixa de livre circulação;

II. Não interferir na inclinação da faixa de livre circulação de pedestres;

III. Ser perpendicular ao alinhamento predial;

IV. A concordância entre o nível da calçada e o nível do leito carroçável na rua, deverá ocorrer na faixa de serviço não ocupando mais que 1/3 (um terço) da largura da calçada, respeitando o mínimo de 50 cm (cinquenta centímetros) e o máximo de 1,00 m (um metro);

V. Ser nivelado com a via ou possuir 01 (zero um) degrau separador entre o nível da sarjeta e a concordância com o rebaixamento, com altura máxima de 4cm (quatro centímetros);

VI. Manter distância mínima de 5,00 m (cinco metros) do início das curvas de concordância, nas esquinas do logradouro;

VII. Manter distância mínima de 1,00 m (um metro) do mobiliário urbano, quando possível.

Art. 83. 6,00 m (seis metros) é a largura máxima permitida para o rebaixamento do meio-fio nos acessos de veículos.

§ 1º. Em calçada estreita, com largura mínima de 1,20 m (um metro virgula vinte centímetros), onde não for suficiente para acomodar o rebaixamento e a faixa livre, será permitido o rebaixamento total com rampas laterais retangulares com inclinação máxima de 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento) e distância mínima de 2,00 m (dois metros) da divisa para acomodar a rampa lateral.

Art. 84. Os muros edificados no alinhamento frontal das edificações e nas divisas laterais, não poderão ter altura superior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura em relação ao nível do terreno, salvo quando se tratar de muro de arrimo ou na ocupação da divisa em que o muro poderá acompanhar a altura da platibanda.

Art. 85. A construção de pórticos e outros elementos construtivos que impossibilitem a entrada deverão seguir a IN 35 do Corpo de Bombeiros do Estado de Santa Catarina ou outra que vier substituí-la, para todas as atividades, exceto residências unifamiliares.

Art. 86. O Poder Executivo poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ou inferior ao logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes, que possa prejudicar tais lotes e/ou as construções vizinhas.

SUBSEÇÃO VI - DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 87. Os compartimentos serão providos de portas ou de janelas que deverão satisfazer, quando necessário, as normas técnicas quanto à resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento acústico, impermeabilidade, iluminação e ventilação.

Art. 88. As portas das edificações, exceto aquelas destinadas à habitação unifamiliar, deverão ser projetadas de modo a permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas

GABINETE DA PREFEITA

portadoras de necessidades especiais, sendo no mínimo com largura de 80 cm (oitenta centímetros), obedecendo às disposições das legislações federal e estadual vigentes, além das normas da ABNT e do Corpo de Bombeiros de Santa Catarina.

Art. 89. Nas unidades residenciais unifamiliares e multifamiliares, os dormitórios, salas, cozinhas e banheiros deverão obrigatoriamente dispor de vãos de iluminação e ventilação que se comuniquem diretamente com a área externa, sendo admitida ventilação mecânica ou indireta somente nos banheiros. Nos depósitos, escadas, corredores, closets, casa de máquinas, lavanderias e outros cômodos não haverá obrigatoriedade da existência de vãos de iluminação e ventilação.

Art. 90. Ambientes comerciais, industriais, institucionais e de serviços, poderão ter iluminação artificial e ventilação mecanizada que corresponda ao número de capacidade máxima de pessoas da sua ocupação.

SUBSEÇÃO VII - INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS

Art. 91. Deverá ser obedecido o regulamento da Secretaria Municipal de Saneamento Ambiental e meio Ambiente sobre abastecimento e tratamento de água, bem como suas normas sobre tratamento e disposição de esgotos, além do que dispuser as Leis que compõem o Plano Diretor.

Art. 92. Na ausência de redes públicas de esgotamento sanitário, serão admitidas soluções individuais de tratamento e disposição de esgotos, por caixa de gordura, fossa séptica, filtro anaeróbio, sumidouro/vala de infiltração, podendo também ser outro sistema devidamente normatizado ou de cuja eficiência haja amplo conhecimento científico, devendo haver em qualquer caso a ART de profissional devidamente habilitado. É proibido o lançamento de efluente bruto ou tratado de esgoto sanitário nas redes de drenagem pluvial.

Art. 93. As edificações permanentes urbanas serão conectadas às redes públicas de esgotamento sanitário, quando existentes. Nesse caso, somente caixas de gordura e caixas de passagem devem ser previstas.

Art. 94. Conforme Plano Municipal de Saneamento Básico, as instalações hidrossanitárias devem.

I. Estar de acordo com as normas ABNT NBR 8.160/99, NBR 7229/93 e NBR 13969/97 ou outras que vierem substituí-las;

II. Serem executadas em sistema estanque, quanto aos materiais de construção e aspectos dimensionais e fornecedores específicos para coibir o fornecimento e/ou construção de fossas sépticas inadequadas ou inferiores aos padrões sugeridos pela ABNT NBR 7229/93 e NBR 13969/97, gerando risco de contaminação do meio ambiente;

III. Ter a correta manutenção e limpeza de tanques sépticos (TS), por caminhões limpa-fossa com atividade regularizada pelo Órgão Ambiental competente, procedendo a disposição final conforme legislação específica para Resíduos Sólidos, segundo norma ABNT NBR 10.004-2004 – Classificação de Resíduos Sólidos, sendo recomendado um intervalo entre limpezas entre um ou dois anos e/ou que atenda Norma ABNT NBR 7229/93, mantendo-se cerca de 10% (dez por cento) do lodo no TS para não ocorrer perda de eficiência de tratamento na instalação.

Art. 95. O sistema de tratamento de esgotos deve estar implantado o mais próximo possível da rua, de maneira a permitir futura ligação do ramal predial na rede coletora de esgoto e facilitar a sua limpeza e manutenção do sistema de coleta e tratamento.

GABINETE DA PREFEITA

Art. 96. O sistema de tratamento de esgoto deverá ser vistoriado pela autoridade sanitária, de acordo com o projeto aprovado, antes de seu fechamento e antes da colocação da brita no filtro anaeróbio.

§ 1º. Caso o Poder Executivo Municipal constate qualquer tipo de poluição, proveniente da rede de esgoto deverá notificar o estabelecimento, lacrar o sistema, embargar a obra e exigir a imediata solução do problema.

§ 2º. Em caso de não atendimento das exigências das autoridades Municipais, deverá ser cassado o "habite-se" e/ou o alvará de licença de funcionamento da edificação, sem prejuízo das demais cominações legais.

§ 3º. Em caso de reformas para alteração de uso, ampliações ou modificações que envolvam instalações sanitárias de cozinhas e banheiros, deverá ser apresentado projeto sanitário.

Art. 97. Toda edificação deverá possuir pelo menos um reservatório de água próprio.

Parágrafo único. Nas edificações com mais de uma unidade independente, que tiverem reservatórios de água comum, o acesso à mesma e ao sistema de controle de distribuição, se fará obrigatoriamente pelas partes comuns.

Art. 98. Os reservatórios de água serão dimensionados conforme NBR 5.626/2020 ou outra que vier a substituí-la, sendo dever do responsável técnico pelo projeto o seu correto dimensionamento.

SUBSEÇÃO VIII - APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 99. Todo o sistema de aproveitamento de água da chuva e também de reuso, devem seguir as especificações previstas na Lei Municipal nº 4.062 de 2014 ou outra que vier a substituí-la, bem como a Norma Técnica NBR 15.527 de 2019 e alterações que porventura vierem a ser feitas.

§ 1º. As águas da chuva captadas que não passarem por um sistema de tratamento deverão, de qualquer forma, passar por dispositivo que propicie a remoção de detritos e serão armazenadas em caixas coletoras próprias, com tampas, sem fissuras ou aberturas que permitam a proliferação de mosquitos, sendo sua utilização voltada para usos secundários como lavação de prédios e veículos automotores, irrigação de jardins, descarga em vasos sanitários e demais atividades conexas, vedado o uso para consumo e higiene pessoal.

§ 2º. O tratamento da água pluvial para uso potável deve ser projetado por profissional habilitado, com a devida ART.

Art. 100. As disposições desta Lei serão exigidas na fase de aprovação dos projetos de construção das novas edificações, reformas e ampliações de edificações existentes, junto ao Serviço de Planejamento do Poder Executivo Municipal de Campo Alegre/SC, e a comprovação de sua execução será obrigatória para a obtenção do Habite-se, ficando a cargo da Municipalidade a fiscalização do cumprimento desta Lei.

Parágrafo único. A execução dos mecanismos previstos no projeto citado no caput deste artigo é de responsabilidade do proprietário e do profissional responsável pela execução da obra, a qual deve ser concluída antes de ocorrer a ocupação da edificação.

SUBSEÇÃO IX - PROJETOS COMPLEMENTARES E INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, LÓGICAS, TELECOMUNICAÇÕES E SIMILARES

Art. 101. As instalações de qualquer natureza a serem feitas nas edificações, deverão atender as normas técnicas específicas da ABNT.

GABINETE DA PREFEITA

Parágrafo único. De acordo com a necessidade o projeto deverá ter ainda a aprovação da Concessionária de Eletricidade.

Art. 102. Instalações de gás, aquecedores, ar condicionado, para-raios, antenas de rádio e televisão, ar comprimido, oxigênio e demais instalações exigidas para o funcionamento de determinada atividade específica, deverão observar o seguinte:

I. Os botijões de gás deverão estar abrigados em compartimento próprio externo da edificação, com vão de ventilação permanente voltado para o exterior da edificação obedecendo às demais disposições contidas na Legislação e nas normas específicas do Corpo de Bombeiros;

II. Os aparelhos aquecedores de água a gás deverão ser instalados em locais com ventilação permanente;

III. Demais instalações devem ser realizadas conforme legislação, normas e instruções específicas que garantam a segurança e estabilidade da edificação e de seus ocupantes.

SUBSEÇÃO X - TORRES DE SERVIÇO DE TELECOMUNICAÇÕES E DE TRANSMISSÃO DE ALTA TENSÃO

Art. 103. Para licenciamento de construção de torre de serviço de telecomunicações, considera-se como área construída a base da torre e exige-se a responsabilidade técnica pela estrutura metálica da antena além dos demais serviços envolvidos.

Art. 104. Ficam vedadas torres de serviço de telecomunicações e de transmissão de alta tensão nos seguintes locais:

I. Áreas de preservação permanente;

II. Áreas de fragilidade ambiental;

III. Áreas de Proteção Ambiental;

IV. Praças, canteiros centrais e vias públicas;

V. No entorno de bens e equipamentos de interesse sociocultural e paisagístico.

Parágrafo único. As torres de serviço de telecomunicações e de transmissão de alta tensão são toleradas nas áreas de proteção ambiental tratadas no inciso III do *caput* deste artigo, mediante licenciamento do Órgão Tutelar de Proteção Ambiental.

Art. 105. A instalação de redes alta tensão em área urbanizadas, devem guardar faixa não edificável mínima de acordo com as normas técnicas, das edificações residenciais ou de reunião de público.

SUBSEÇÃO XI - PÉ DIREITO, GABARITO E SUBSOLO

Art. 106. As alturas mínimas serão definidas pelo responsável técnico de modo a garantir conforto e segurança aos usuários exceto nos casos de forro inclinado, para as áreas de circulação e de uso comum a medida mínima é de 2,40 m (dois metros vírgula quarenta), nos demais cômodos não existe limitação, sendo considerada área construída ambientes com forros inclinados com altura acima de 1,50 m (um metro vírgula cinquenta).

Art. 107. O gabarito é composto pelo número de pavimentos e altura máxima da edificação. Os limites são definidos pelo Anexo 05 do Plano Diretor.

Art. 108. Serão considerados pavimentos os níveis utilizáveis entre piso e forro, até o limite do gabarito básico definido no Anexo 05 ou aplicado os instrumentos urbanísticos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) ou a Transferência do Direito de Construir (TDC).

GABINETE DA PREFEITA

Art. 109. As chaminés, elevadores, casa de máquinas e caixas d'água, não poderão ocupar mais de 10% (dez por cento) da área da laje de cobertura ou telhado, nem exceder 4,50 m (quatro metros vírgula cinquenta centímetros) em relação à altura máxima permitida.

Art. 110. Os guarda-corpos não poderão ter altura superior a 1,50 m (um metro virgula cinquenta centímetros).

Art. 111. Subsolo é o nível abaixo da superfície natural do terreno contendo no mínimo uma das paredes/faces 100% (cem por cento) de contenção.

Art. 112. Uma edificação poderá conter mais de 1 (um) nível de subsolo, mas apenas 1 (um) não será computado como pavimento.

SUBSEÇÃO XII - SÓTÃO/ÁTICO, MEZANINO, CASAS DE MÁQUINAS E CAIXA D'ÁGUA

Art. 113. O ático e o sótão não são computados como pavimento, quando sua função for aproveitar a área útil do coroamento da edificação em telhados com inclinação mínima de 35% (trinta e cinco por cento).

Art. 114. Será contabilizada como área construída a projeção de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de altura útil acabada (altura perpendicular do nível do piso acabado até a face inferior do forro acabado).

Art. 115. O mezanino não será considerado como um pavimento quando ocupar até 30% (trinta por cento) da área do pavimento inferior e possuir pé-direito duplo na área restante.

Art. 116. Caixas d'água e casas de máquinas não serão consideradas como pavimento e nem como área construída quando ocuparem até 20% (vinte por cento) da área da cobertura e tiverem acesso restrito.

CAPÍTULO VIII - DAS CLASSIFICAÇÕES DOS TIPOS DE EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I - DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 117. As edificações residenciais destinadas à habitação permanente de uma ou mais famílias classificam-se conforme Anexo 06 do Plano Diretor.

SUBSEÇÃO I - DAS EDIFICAÇÕES DE USO UNIFAMILIARES R1 – RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR

Art. 118. A unidade residencial unifamiliar, destinada à moradia permanente, terá área útil mínima de 20,00 m² (vinte metros quadrados) e será composta dos seguintes compartimentos mínimos:

- I. Compartimento de utilização mista;
- II. Compartimento sanitário.

Art. 119. Todos os imóveis edificados no Município deverão possuir instalações coletoras de lixo adequadas e dimensionadas conforme Lei Municipal nº 4.853 ou a que substituí-la.

Art. 120. Dentro de um mesmo lote, se existirem mais de uma unidade residencial unifamiliar, as mesmas devem manter um afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) entre si, com exceção das edificações complementares.

Parágrafo único. São consideradas edificações complementares as garagens, edículas, ranchos e outras que complementem a atividade desenvolvida no imóvel.

SUBSEÇÃO II - DAS EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES R2 – GEMINADOS E NÃO GEMINADOS

GABINETE DA PREFEITA

Art. 121. Sem prejuízo de outras disposições que lhes sejam aplicáveis, as unidades residenciais multifamiliares destinadas à moradia permanente terão área útil mínima de 20,00 m² (vinte metros quadrados) e serão compostas dos seguintes compartimentos mínimos:

- I. Compartimento de utilização mista;
- II. Compartimento sanitário;
- III. Demarcação de vaga para estacionamento conforme Anexo 07 do Plano Diretor;
- IV. A partir de 10 (dez) unidades habitacionais, área de uso comum da edificação destinada à recreação, dimensionada na proporção de 5,00 m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional com mínimo de 50% (cinquenta por cento) de área coberta e com facilidade de acesso das partes comuns. Devem estar afastadas dos depósitos de lixo e isoladas das passagens de veículos;
- V. Possuir local centralizado para coleta de lixo, sua capacidade deve ser dimensionada para acondicionar todo resíduo gerado, seguindo as especificações da Lei Municipal nº 4.853 ou outra que vier a substituí-la;
- VI. Cumprir as normas específicas do Corpo de Bombeiros.

Art. 122. As edificações residenciais coletivas, em geral, poderão integrar prédios mistos desde que atendam às exigências específicas para cada uso previsto e contenham acessos independentes ao logradouro público para cada um dos usos instituídos.

Art. 123. Duas ou mais unidades residenciais, sendo regimentadas por condomínio, deverão ter as seguintes características:

- I. Testada mínima por unidade de 4,00 m (quatro metros);
- II. A parede comum das casas geminadas deverá ser em alvenaria com espessura mínima de 20 cm (vinte centímetros);
- III. Quando em platibanda, esta deve ultrapassar no mínimo 20 cm (vinte centímetros) a altura da cobertura;
- IV. Quando as edificações não forem geminadas, estas devem obedecer ao afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) entre si;
- V. Acesso individual às unidades residenciais;
- VI. Acesso comum único ao lote por logradouro.

Art. 124. As edificações para habitação coletiva deverão ter no mínimo:

- I. Unidade residencial autônoma;
- II. Acesso comum privativo;
- III. Estacionamento de veículos exclusivos, conforme Anexo 07 do Plano Diretor.

SUBSEÇÃO III - DOS CONDOMÍNIOS VERTICAIS R3, R4 E R5 - BLOCOS DE APARTAMENTOS

Art. 125. Quando houver mais de um bloco de edifício para habitação coletiva, implantados num mesmo terreno, os blocos devem obedecer ao afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) entre si, até o 2º pavimento e de 5,00 m (cinco metros) acima do 2º pavimento.

Art. 126. As edificações para habitação coletiva de blocos de apartamentos deverão ter no mínimo:

- I. Bloco de unidades habitacionais autônomas e áreas de circulação;
- II. Acesso comum acessível;
- III. Estacionamento conforme Anexo 07;
- IV. Área de recreação.

Art. 127. Guaritas permanentes, independente do material utilizado para sua estrutura:

GABINETE DA PREFEITA

- I. Serão permitidas sobre o recuo frontal as guaritas com área máxima de 15,00 m² (quinze metros quadrados), contendo uma área multiuso e um sanitário, de uso exclusivo da vigilância e controle de acesso, descontada a cobertura para parada de veículos;
- II. Guaritas com área maior que 15,00 m² (quinze metros quadrados), não poderão ocupar o recuo frontal.

SEÇÃO II - DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS A HOSPEDAGEM

Art. 128. A definição do porte de uso turístico deve seguir o previsto no Anexo 06, do Plano Diretor.

Parágrafo único. Para edificações separadas, tipo chalés ou similar, deve-se somar o número de quartos de cada edificação contidos no Registro Geral do Imóvel.

Art. 129. As edificações de que tratam este artigo serão dotadas, ainda, de equipamentos para extinção de incêndio, de acordo com as normas exigidas pelo corpo de bombeiros e disposição deste Código de Obras.

Art. 130. As instalações sanitárias do pessoal de serviços serão independentes e separadas das destinadas aos hóspedes.

Parágrafo único. Para edificações separadas, tipo chalés ou similares este artigo não se aplica.

Art. 131. Os hotéis, pousadas e similares devem ser acessíveis, observando-se os princípios do desenho universal, a NBR 9050/2020, Decreto nº 9.296/2018 e demais Leis vigentes.

Art. 132. Os dormitórios devem atender aos art. 2º, 3º e 4º do Decreto 9.296/2018.

Art. 133. A adaptação de qualquer edificação para sua utilização como hospedagem, terá que atender integralmente todos os dispositivos da presente Lei.

Art. 134. As hospedagens do tipo camping e glamping, devem ter suas construções de apoio devidamente aprovadas, devendo ainda:

- I. Possuir instalações sanitárias individuais ou coletivas separadas por sexo;
- II. Possuir sistema próprio de coleta e tratamento de esgotos;
- III. Possuir adequado sistema de distribuição de água;
- IV. Possuir adequado sistema de coleta, separação e destinação dos resíduos sólidos;
- V. Não poderão ocupar as faixas de preservação ambiental.

SEÇÃO III - DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS

Art. 135. Nos estabelecimentos industriais, nos compartimentos onde se fabriquem e depositem gêneros alimentícios ou bebidas de qualquer natureza, incluindo os açougues, as peixarias e as cozinhas industriais, deverão ter:

- I. Sistema de exaustão de ar para o exterior;
- II. Piso de material íntegro, liso, lavável, resistente, impermeável, não-corrosível, provido de ralos para escoamento de águas de limpeza;
- III. Paredes da área de manipulação com acabamento de material resistente, lavável, impermeável e não-corrosível até o teto;
- IV. Aberturas teladas à prova de insetos;
- V. Dispor de adequado sistema de esgotamento sifonado ligado ao sistema individual de tratamento de efluentes ou quando existente, à rede coletora de tratamento coletivo de esgoto;
- VI. Dispor as instalações sanitárias sem comunicação direta com as áreas de alimentação, preparo ou armazenamento de alimentos;

GABINETE DA PREFEITA

VII. Os estabelecimentos devem dispor de reserva de água suficiente para dois dias de atividade;

VIII. Os estabelecimentos devem dispor de compartimento próprio para depósito dos recipientes de lixo, com capacidade para armazená-lo por no mínimo 05 (zero cinco) dias, localizado na parte de serviços, com acesso fácil e direto aos veículos de coleta pública;

IX. Os locais onde os recipientes com lixo e resíduos aguardam o destino conveniente devem ter o piso e as paredes até 2,00 m (dois metros) de altura, impermeabilizados com material liso, resistente e lavável, ser protegidos contra a ação de insetos, roedores e animais domésticos, possuir torneira com água corrente, e dispor de ralo sifonado para escoamento das águas provenientes da lavagem do local.

Art. 136. Toda pessoa proprietária e/ou responsável por estabelecimentos industriais de gêneros alimentícios deve para o seu funcionamento, construção e instalação, seja em edificações novas ou existentes, obedecer além das exigências desta Lei, legislação Federal e Estadual específicas, cumprindo também as normas da Agência Nacional de Vigilância Sanitária – ANVISA.

SEÇÃO IV - DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS EM GERAL

Art. 137. As edificações destinadas às indústrias em geral, além das disposições da presente Lei, das normas técnicas dos bombeiros e da ABNT que lhes forem aplicáveis, devem:

I. Possuir em todos os estabelecimentos de trabalho, sanitários com acesso independente, sem comunicação direta com os locais de trabalho, conforme as Normas Regulamentadoras (NR) relativas expedidas pelo Ministério do Trabalho.

II. Os depósitos de materiais inflamáveis ou combustíveis deverão estar em locais adequadamente preparados conforme as normas técnicas dos bombeiros e normas técnicas da ABNT.

SEÇÃO V - DOS ESTABELECIMENTOS DE ALIMENTAÇÃO, MERCADO, COMÉRCIO E SERVIÇOS EM GERAL

Art. 138. Os estabelecimentos de alimentação, mercado, comércio e serviços em geral, deverão seguir as normas da Agência Nacional de Vigilância Sanitária – ANVISA, quando necessário, além de outros dispositivos deste Código de Obras e outros que lhes forem aplicáveis.

Art. 139. Os restaurantes, bares, lanchonetes, churrascarias e estabelecimentos congêneres, não poderão ter ligações diretas entre os espaços destinados às refeições e os compartimentos sanitários.

Art. 140. Nos estabelecimentos comerciais onde houver compartimentos destinados à guarda de medicamentos, aviamentos de receitas, curativos e aplicação de injeção nas farmácias e unidades de saúde, os pisos e as paredes deverão ser revestidos com material liso, resistente, lavável, impermeável e de cor clara.

Art. 141. Os supermercados, lojas de departamento e centros comerciais deverão ter portas de entrada com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

SEÇÃO VI - DOS ESTABELECIMENTOS DE SAÚDE

Art. 142. São considerados estabelecimentos de serviços de saúde os postos assistenciais, consultórios, casas de saúde, clínicas, hospitais, laboratórios de análises e pesquisas e congêneres.

GABINETE DA PREFEITA

Art. 143. Além das normas estaduais e federais e das disposições deste Código de Obras que lhes forem aplicáveis, as edificações para atividades de saúde, destinadas à prestação de assistência médico-sanitária e odontológica, deverão ter compartimento próprio para depósito dos resíduos, conforme normas da Agência Nacional de Vigilância Sanitária – ANVISA.

SEÇÃO VII - DOS ESTABELECIMENTOS DE ENSINO DE QUALQUER NATUREZA

Art. 144. Os projetos de escolas públicas ou privadas deverão estar de acordo com as normas técnicas e a legislação vigente.

Art. 145. Todo estabelecimento de ensino deverá ter atenção às regras de acessibilidade conforme NBR 9050, obedecer a critérios de segurança, saídas de emergência e de combate a incêndio e pânico devidamente aprovada pelo corpo de bombeiros além das demais normas pertinentes.

SEÇÃO VIII - DOS LOCAIS DE REUNIÃO

Art. 146. São considerados locais de reunião os estádios, auditórios, ginásios esportivos, centros de convenções, templos religiosos, cinemas, teatros, parques de diversão, circos, boates, salões de dança e congêneres.

Art. 147. Além de outras disposições deste Código de Obras que lhes forem aplicáveis, os locais de reunião deverão ter, portas de entrada e saída conforme determinação do Corpo de Bombeiros.

Art. 148. As folhas de portas de saída não poderão abrir diretamente sobre o passeio dos logradouros.

Art. 149. As bilheterias não poderão ter seu balcão de venda e portas abrindo diretamente sobre o logradouro.

Art. 150. Os locais de reunião devem atender aos preceitos referentes às saídas de emergência e aparelhos de prevenção de incêndios conforme exigências do corpo de bombeiros e as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, no que diz respeito à acessibilidade universal aos ambientes.

SEÇÃO IX - DAS EDIFICAÇÕES MISTAS

Art. 151. As edificações mistas são aquelas destinadas a abrigar as atividades de diferentes usos, devendo cada ambiente atender às exigências específicas para cada atividade.

Art. 152. Nas edificações mistas onde houver uso residencial, as vagas de estacionamento serão computadas separadamente conforme o uso.

SEÇÃO X - DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEIS E SERVIÇOS PARA VEÍCULOS

Art. 153. Os postos de serviços e de abastecimento de veículos deverão dispor de área de manobra dentro dos mesmos, sem que interfira na circulação do fluxo das vias públicas.

Parágrafo único. Deve ser observada à legislação federal sobre produtos inflamáveis e as normas complementares de autoria do Órgão Federal competente.

Art. 154. Deverá ser delimitado local específico para entrada e saída de veículos, de forma a não impedir ou prejudicar o trânsito de pedestres sobre o passeio público.

GABINETE DA PREFEITA

Art. 155. As entradas e saídas de veículos serão feitas com largura máxima de 6,00 m (seis metros), devendo ainda guardar distância mínima de 2,00 m (dois metros) das laterais do terreno.

Art. 156. Não poderá ser rebaixado o meio fio no trecho correspondente à curva da concordância das ruas.

Art. 157. Para testadas com mais de 1 (um) acesso para veículos, a distância mínima entre eles é de 5,00 m (cinco metros);

Art. 158. Os depósitos de combustíveis dos postos de serviço e abastecimento deverão obedecer às normas ambientais e da Agência Nacional do Petróleo – ANP.

Art. 159. As áreas pavimentadas das edificações destinadas à prestação de serviços de lavagem, lubrificação e mecânica de veículos, deverão ter drenagem que evitem o escoamento das águas de lavagem para os logradouros públicos, direcionando-os às caixas separadoras de óleo e água.

CAPÍTULO IX - DOS ESTACIONAMENTOS

Art. 160. As condições para o cálculo do número mínimo de vagas de veículos, será na proporção discriminada, por tipologia de uso das edificações, especificadas e exigidas no Anexo 07 do Plano Diretor.

Art. 161. Na área urbana, poderão ser consideradas para o cálculo total das vagas dos imóveis de uso comercial e de serviços, as vagas de estacionamento disponíveis na via pública existentes na testada do imóvel, a fim de evitar o rebaixamento do meio fio, com a ciência do proprietário de que elas permanecerão como vagas públicas.

CAPÍTULO X - DOS PROFISSIONAIS LEGALMENTE HABILITADOS E DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 162. São considerados habilitados ao exercício profissional, aqueles que satisfizerem as disposições da legislação vigente.

Art. 163. Somente os profissionais legalmente habilitados poderão assinar qualquer desenho, projeto, cálculo ou especificação a ser submetido ao Poder Executivo Municipal, ou ainda ser responsável pela execução de obras.

Art. 164. As atribuições de cada profissional, diplomado e licenciado, serão as constantes de suas carteiras profissionais expedidas pelo conselho de sua categoria e deverão atender a legislação federal pertinente.

Art. 165. A assinatura do profissional nos desenhos, projetos, cálculos ou memórias submetidas ao Poder Executivo Municipal, será obrigatoriamente sucedida do título, bem como do número do registro no seu respectivo Conselho.

Art. 166. No local da obra, deverão ser afixadas placas dos profissionais intervenientes, obedecendo à legislação específica quanto as suas características.

Art. 167. Quando houver substituição do responsável pela execução parcial ou total da obra, o fato deverá ser comunicado ao Poder Executivo Municipal com a descrição da obra até o ponto onde termina a responsabilidade de um e começa a de outro.

§ 1º. Não sendo feita a comunicação respectiva, permanecerá a responsabilidade do profissional anotado, para os efeitos legais;

§ 2º. Quando a baixa e a nova anotação ocorrerem em épocas distintas, a obra deverá permanecer paralisada até que seja comunicado o novo profissional e solicitado a retificação do alvará de construção;

GABINETE DA PREFEITA

§ 3º. O Poder Executivo Municipal se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração ou substituição de projeto.

Art. 168. A dispensa das exigências do Poder Executivo Municipal não exime as eventuais exigências dos conselhos profissionais.

Art. 169. Deverá o Município comunicar ao Órgão Federal fiscalizador do exercício profissional a atuação irregular do profissional que incorra em comprovada imperícia, má-fé, ou direção de obra sem os documentos exigidos pelo Município.

CAPÍTULO XI - DA FISCALIZAÇÃO DE IRREGULARIDADES

SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 170. O Município exercerá, em qualquer tempo, função fiscalizadora no sentido de verificar a obediência ao Código de Obras e demais normas específicas.

§ 1º. Os Servidores Públicos Municipais investidos em função fiscalizadora poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens e documentos de qualquer espécie desde que relacionados com a legislação específica.

§ 2º. O desrespeito ou desacato ao Servidor Público Municipal no exercício das suas funções ou empecilho apostado à inspeção a que se refere o parágrafo anterior, sujeitará o infrator à autuação pela autoridade policial.

Deverão ser fiscalizadas todas as obras dentro do Território do Municipal incluindo as demolições, reformas e movimentação de terra.

SEÇÃO II - O AGENTE FISCAL

Art. 171. O Agente Fiscal é o Servidor Municipal designado para exercer a função de Agente de Fiscalização, verificando se as obras e serviços estão sendo executados de acordo com a legislação e com as normas regulamentadoras vigentes.

Art. 172. No desempenho de suas atribuições, o Agente Fiscal deve atuar no sentido de orientar e fiscalizar o cumprimento da Legislação Municipal.

SEÇÃO III - ATRIBUIÇÕES DO AGENTE FISCAL

Art. 173. Compete à fiscalização de obras municipais as seguintes funções.

I. Identificar-se, sempre, como agente de fiscalização do Município com crachá e/ou estar devidamente uniformizado;

II. Orientar as pessoas e os profissionais quanto ao cumprimento da legislação;

III. Fiscalizar o cumprimento do Código de Obras, o Plano Diretor e demais normas específicas;

IV. Emitir notificações, lavrar autos de infração e expedir multas aos infratores da Legislação Urbanística Municipal;

V. Reprimir o exercício de atividades desenvolvidas em desacordo com as normas estabelecidas na Legislação Urbanística Municipal;

VI. Realizar vistoria para a expedição de "Habite-se" das edificações novas ou regularizadas;

VII. Elaborar relatório de fiscalização;

VIII. Apurar as denúncias relacionadas a este Código de Obras.

Art. 174. O Agente Fiscal deverá elaborar relatório mensal de todos os comunicados, notificações, embargos e vistorias para que se tenha conhecimento dos fatos e encaminhar

GABINETE DA PREFEITA

as decisões para o Órgão competente (Ministério Público, Polícia Militar Ambiental, etc.), quando necessário, a fim de tomar as devidas providências.

CAPÍTULO XII - DAS PENALIDADES

SEÇÃO I - DAS INFRAÇÕES

Art. 175. Constitui infração toda ação ou omissão contrária as disposições deste Código de Obras, de Leis posteriores, Decretos e quaisquer outros atos baixados pelo Chefe do Poder Executivo Municipal ou responsável pelo Órgão Técnico competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 176. Será considerado infrator o proprietário e todo aquele que cometer, mandar, consentir ou auxiliar alguém a praticar infração, que por ação, omissão ou negligência, praticar atos contrários a esta.

Art. 177. Qualquer obra, em qualquer fase, estará sujeita a fiscalização e autuações conforme o caso:

- I. Notificação;
- II. Auto de infração e multa;
- III. Embargo;
- IV. Interdição;
- V. Demolição compulsória.

Art. 178. A aplicação de umas das autuações previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

Art. 179. As autuações serão aplicadas ao proprietário da obra e também ao construtor ou ao profissional responsável pelo projeto ou pela execução da obra, conforme o caso, de acordo com padrões e valores estabelecidos desta Lei.

SEÇÃO II - DA NOTIFICAÇÃO

Art. 180. A notificação será expedida, nos casos de constatadas as irregularidades na vistoria sendo destinada ao proprietário, profissional ou empresa construtora para que apresente defesa no prazo estabelecido.

Art. 181. Será expedida quando.

- I. Após a solicitação de vistoria do habite-se houver modificação do projeto aprovado;
- II. Iniciar ou executar obras sem a necessária licença e em desacordo com as prescrições deste Código de Obras;
- III. A falta de projeto aprovado, Alvará de Construção ou Dispensa de Alvará na obra;
- IV. Falsear medidas, a fim de violar dispositivos deste Código de Obras;
- V. Omitir nos projetos a existência de cursos de água, naturais ou artificiais, ou de topografia acidentada que exija obra de contenção de terreno;
- VI. Dificultar ou impedir a fiscalização;
- VII. A obra apresentar risco em sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal envolvido na obra;
- VIII. A obra estiver sendo executada sem a responsabilidade de profissional legalmente habilitado;
- IX. Quando não forem cumpridas as providências no prazo fixado no comunicado;
- X. Não for respeitado o alinhamento predial ou os recuos e afastamentos;
- XI. For construída em loteamentos não aprovados;

GABINETE DA PREFEITA

XII. O construtor ou responsável técnico isentar-se ou tiver requerido a baixa da responsabilidade junto ao órgão competente sem ter comunicado ao Município.

Art. 182. O protocolo ou requerimento de licenciamento da obra não permite o início nem a continuidade da obra.

Art. 183. Durante o prazo fixado pela fiscalização para a solução das irregularidades, a obra deverá permanecer paralisada, sob pena de lavratura do auto de infração e imposição de multa, sem prejuízo de outras sanções legais.

Art. 184. A notificação será feita em formulário próprio e conterá os seguintes elementos:

- I. Nome do notificado ou denominação que o identifique;
- II. Dia, mês, ano e lugar da lavratura da notificação preliminar;
- III. Descrição do fato que a motivou e indicação do dispositivo legal infringido;
- IV. Nome e assinatura do notificante.

Art. 185. A notificação poderá ser recebida e assinada pelo proprietário, pelo responsável técnico ou pelo executor da obra.

Parágrafo único. Caso se negue a assinatura do recebimento de notificação, o Agente Fiscal deverá validar anotando o nome do responsável e a observação do ocorrido.

Art. 186. Após expedição da notificação, o proprietário terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para recorrer, apresentando o alvará de construção que comprove sua regularidade, sendo compulsório o embargo caso isto não ocorra.

SEÇÃO III - DO AUTO DE INFRAÇÃO E MULTAS

Art. 187. A verificação de infração às normas deste Código de Obras impulsionará a lavratura do auto de infração em formulário próprio, contendo no mínimo os seguintes elementos.

- I. A indicação do dia e lugar que se deu a infração, ou em que esta foi constatada pelo autuante;
- II. O fato ou ato que constitui a infração, indicando o dispositivo legal infringido;
- III. O nome e assinatura do infrator, ou a sua falta, denominação que o identifique, e endereço;
- IV. Nome, Matrícula e assinatura do autuante, bem como sua Função ou Cargo;
- V. Nome, assinatura e matrícula do Agente Fiscal.

Art. 188. O auto de infração será levado ao conhecimento do infrator para que tome ciência e, caso não seja encontrado o responsável ou caso se negue a assinatura, o agente fiscal deverá deixar o aviso no local e publicado em Diário Oficial do Município ou Edital Municipal ou Mural do Poder Executivo Municipal ou encaminhado correspondência por AR (aviso de recebimento) ou na presença de 02 (zero duas) testemunhas, que assinarão o auto de infração.

Art. 189. Pelas infrações a disposições deste Código de Obras, serão aplicadas ao construtor ou profissional responsável pela execução das obras, ao autor do projeto e ao proprietário, conforme o caso, as seguintes multas, vinculadas à Unidade Padrão Municipal (UPM).

- I. pelo falseamento de medidas, cotas e demais indicações do projeto: Ao profissional infrator - 150 UPM;
- II. pelo viciamento do projeto aprovado, com alteração de qualquer espécie: Ao proprietário - 300 UPM;
- III. pelo início de execução da obra sem licença: Ao proprietário - 300 UPM;
- IV. pela continuidade de execução da obra sem licença ou com a licença vencida: Ao proprietário - 300 UPM;

GABINETE DA PREFEITA

- V. pelo início de obras sem os dados oficiais de alinhamento, quando necessário: Ao proprietário - 200 UPM;
- VI. pela execução de obra em desacordo com o projeto aprovado, salvo quando cabível as Built: ao proprietário - 150 UPM;
- VII. pela falta de projeto aprovado e documentos exigidos no local da obra: Ao proprietário - 300 UPM;
- VIII. pela inobservância das prescrições sobre tapumes no alinhamento frontal: Ao construtor - 150 UPM;
- IX. pela desobediência ao embargo municipal: Ao proprietário - 1.000 UPM;
- X. pela ocupação do prédio sem o "habite-se": Ao proprietário - 50 UPM para as residências unifamiliares e para os demais casos - 250 UPM;
- XI. quando ordem de demolição compulsória com prazo vencido: Ao proprietário - 500 UPM;
- XII. quando vencido o prazo de licenciamento, prosseguir a obra sem a necessária prorrogação do prazo: Ao proprietário - 150 UPM.
- Art. 190. Na reincidência, a multa será aplicada em dobro, sempre que constatado.
- Art. 191. A multa será aplicada quando expedido o auto de infração das obras irregulares, e terão seu vencimento marcado para no máximo 30 (trinta) dias a partir da data de aplicação da multa.
- Art. 192. Após a quitação das multas aplicadas e da entrada com o processo de regularização da obra, terá o prazo máximo de 90 (noventa) dias para que apresente o alvará de construção, podendo ser prorrogado se houver justificativa plausível.
- Art. 193. O pagamento das multas previstas nesta Lei não sanará a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizá-la, de acordo com o descrito no embargo ou na notificação para regularização.
- Art. 194. A expedição ou renovação do alvará é condicionada à regularidade fiscal do imóvel, do Responsável Técnico e/ou da Empresa Construtora.

SEÇÃO IV - DOS EMBARGOS

- Art. 195. O embargo da obra constitui uma ordem de paralisação da mesma, punível com aplicação de multa e sem prejuízo das demais medidas administrativas e judiciais.
- Art. 196. Será cabível quando:
- I - Execução de obras ou funcionamento de instalações sem Alvará de Licença, nos casos em que esse é necessário;
 - II - Inobservância de qualquer prescrição essencial do Alvará de Licença;
 - III - Desobediência ao projeto aprovado;
 - IV - Inobservância da cota de alinhamento e nivelamento ou se a construção se iniciar sem ela;
 - V - Realização de obras sem a responsabilidade de profissional legalmente habilitado, quando indispensável;
 - VI - Quando a construção ou instalação estiver sendo executada de maneira a poder resultar perigo para a sua segurança;
 - VII - Ameaça à segurança pública;
 - VIII - Ameaça à segurança e estabilidade das obras em execução;
 - IX - Quando o construtor isentar-se de responsabilidade pela devida comunicação ao Poder Executivo Municipal;

GABINETE DA PREFEITA

X - Quando o profissional responsável tiver sofrido suspensão ou cassação da carteira pelo CREA da Região;

XI - Quando constatada ser fictícia a assunção de responsabilidade profissional ao projeto e na execução da obra.

Art. 197. O Embargo deverá constar, os seguintes procedimentos:

I. Mencionar o local, dia, mês e ano da lavratura;

II. Referir o nome do infrator ou denominação que o identifique;

III. Descrever o fato que constitui a infração e as circunstâncias pertinentes;

IV. Indicar o dispositivo legal ou regulamentar do fato que constituiu a infração e fazer referência ao termo de fiscalização em que ele se consignou, quando for o caso;

V. Conceder prazo de 10 (dez) dias para defesa do infrator;

VI. Assinatura de quem lavrou o auto de infração, nome e cargo;

VII. Ser lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras.

Art. 198. O Embargo deverá ser instruído com fotografias ou relatório circunstanciado.

Art. 199. O Embargo será levado ao conhecimento do infrator-proprietário e/ou responsável técnico para que assine, não encontrado o responsável ou caso se negue a assinatura, o agente fiscal deverá deixar o aviso no local e publicado em Diário Oficial do Município ou Edital Municipal ou Mural do Poder Executivo Municipal ou encaminhado correspondência por AR (aviso de recebimento) ou na presença de 02 (zero duas) testemunhas, que assinarão o embargo.

Art. 200. Decorrido o prazo assinado do embargo, o fiscal, nos 05 (zero cinco) dias subsequentes vistoriará a obra e, se constatada resistência ao embargo, deverá expedir novo auto de infração e aplicar multas até que seja protocolado o processo de regularização da obra.

Art. 201. A manutenção da paralisação deverá ser continuamente verificada após este procedimento.

Art. 202. Em caso de resistência à fiscalização, poderá requisitar força policial.

Art. 203. A resistência ao embargo ensejará ao profissional responsável pela obra, também, a aplicação da multa prevista.

Art. 204. Para os efeitos desta Lei, considera-se resistência ao embargo a continuação dos trabalhos no imóvel sem a adoção das providências exigidas na intimação.

Art. 205. O embargo será levantado somente após atendidas as exigências que supram as irregularidades constatadas na obra, além do pagamento das multas e demais incidências fiscais exigíveis, sem prejuízo das medidas judiciais aplicáveis.

Art. 206. Se não houver alternativa de regularização da obra, após o embargo seguir-se-á processo demolitório.

Parágrafo único. Se o infrator desobedecer ao embargo no prazo determinado, o processo será remetido à assessoria jurídica que promoverá as medidas judiciais cabíveis, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Art. 207. No caso de continuar paralisada a construção, depois de decorridos mais de 180 (cento e oitenta) dias, será feito pelo Órgão competente do Poder Executivo Municipal, o exame do local, a fim de verificar se a construção oferece perigo e promover as providências julgadas convenientes, conforme o disposto sobre demolição.

SEÇÃO V - DA INTERDIÇÃO

GABINETE DA PREFEITA

Art. 208. Uma edificação, ou qualquer uma de suas dependências, poderá ser interditada em qualquer tempo, com impedimento de sua ocupação, quando oferecer iminente perigo de caráter público.

Art. 209. A interdição será imposta por escrito após vistoria e laudo técnico efetuado pela Defesa Civil e profissional competente.

Art. 210. Não atendida a interdição, e não interposto recurso, o Município tomará as medidas legais cabíveis.

SEÇÃO VI - DA DEMOLIÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 211. A demolição parcial ou total da edificação será imposta quando:

I. A obra estiver sendo executada sem projeto aprovado e sem alvará de construção ou diferente do projeto aprovado e não puder ser regularizada nos termos da legislação vigente;

II. Houver desrespeito dos recuos exigidos e não houver possibilidade de modificação na edificação para ajustá-la à Legislação vigente; e

III. Houver risco iminente de caráter público, e o proprietário não quiser tomar as providências determinadas pelo Município para a sua segurança.

Parágrafo único. O proprietário ou seu representante legal é obrigado a arcar com os custos da demolição.

Art. 212. A demolição será precedida de vistoria por uma comissão de 03 (zero três) Engenheiros ou Arquitetos, designados pelo Chefe do Poder Executivo Municipal e pertencentes ou não ao quadro de Servidores Públicos do Poder Executivo Municipal, podendo serem profissionais indicados pelos conselhos de engenharia e arquitetura.

Parágrafo único. As vistorias poderão ser acompanhadas por profissional indicado pelo proprietário.

Art. 213. Se o proprietário ou seu representante legal se recusarem a executar a demolição, a situação será encaminhada à assessoria jurídica do Município para que seja realizado o processo judicial de demolição.

SEÇÃO VII - DOS RECURSOS

Art. 214. Os recursos não terão efeito suspensivo e deverão ser interpostos no prazo de 5 (cinco) dias, contados da data da ciência do Auto de Infração.

Art. 215. Os recursos deverão ser apresentados instruídos com todos os elementos necessários à sua apreciação, dirigidos à autoridade hierarquicamente superior, àquela que lavrou o auto de infração.

Art. 216. Os recursos serão decididos depois de ouvida a autoridade que aplicou a penalidade, que poderá reconsiderar sua decisão diante dos elementos que os acompanham, mediante justificativa no procedimento administrativo correspondente.

Art. 217. Será encaminhado o procedimento administrativo com as devidas justificativas de ambas as partes para a assessoria jurídica realizar a análise e emitir parecer, sendo encaminhado à Secretaria Municipal de Finanças para serem tomadas as devidas providências.

CAPÍTULO XIII - DA ADAPTAÇÃO DA LEGISLAÇÃO

Art. 218. Os protocolos para licenciamento apresentados até 30 (trinta) dias após a data da publicação desta Lei poderão, por opção do requerente, serem analisados de acordo com a legislação anterior.

GABINETE DA PREFEITA

Art. 219. Findo este prazo, salvo quando direito adquirido, todos os licenciamentos deverão atender à legislação vigente.

CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 220. Os alvarás de construção referentes a obras em andamento expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados em sua vigência.

Art. 221. As determinações desta Lei não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independentemente da localização no território municipal em que são construídas.

Art. 222. Quando do conflito entre as normas fixadas por esta Lei, deverá ser observada a norma mais restritiva, até que se regularize a situação fática, devendo o Órgão responsável encaminhar projeto de Lei à Câmara Municipal ou regulamentar via Decreto a norma questionada ou a norma a ser utilizada.

Art. 223. Nos casos omissos, cabe ao Conselho da Cidade deste Município definir e analisar a aplicação de exceções às limitações expressas, justificadas tecnicamente e observadas as condicionantes gerais.

Art. 224. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar Municipal nº 038 de 10 de outubro de 2006.

Gabinete da Prefeita do Município de Campo Alegre/SC, 07 de maio de 2024.

ALICE BAYERL GROSSKOPF
Prefeita Municipal