

DECRETO Nº 32.700

REGULAMENTA O ARTIGO 334, INCISO IV DA LEI MUNICIPAL LEI Nº 7.915, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2021, PROMOVEDO A REVISÃO E COMPATIBILIZAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO a necessidade de resguardar o devido cumprimento de obrigação prevista na Lei nº 7.915, de 22 de dezembro de 2021 – Plano Diretor Municipal, especialmente no inciso IV do seu Artigo 334;

CONSIDERANDO a necessidade de promover a revisão e compatibilização do Código de Obras e Edificações necessário a promover e salvaguardar a realização da atividade fiscalizatória;

CONSIDERANDO a necessidade de resguardar a segurança da população relacionada as atividades de obras e edificações; DECRETA:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Regulamenta os procedimentos relativos à revisão e compatibilização do Código de Obras e Edificações nos termos do que dispõe o Artigo 334, IV da Lei Municipal nº 7.915, de 22 de dezembro de 2021 na forma do presente Decreto.

Art. 2º O presente Código de Obras e Edificações do Município de Cachoeiro de Itapemirim, estabelece normas que disciplinam a execução de obras de construção, reconstrução, reforma, com ou sem ampliação de área ou demolição de edificações, bem como os respectivos procedimentos administrativos, executivos e fiscalizatórios, que acompanham em anexo este Decreto, sem prejuízo do disposto na legislação municipal, estadual e federal pertinente.

Art. 3º Compete a secretaria municipal responsável pela política de planejamento urbano o exame para licenciamento em todas as matérias disciplinadas por este Código.

Art. 4º Este Código de Obras e Edificações adota as seguintes definições:

I– Acréscimo: É o aumento de uma construção ou edificação em área;

II- Alvará: É o documento emitido pela municipalidade que autoriza o início da execução das obras e/ou serviços;

III- Certificado de Aprovação de Projeto: É o documento emitido pela municipalidade que atesta que o projeto apresentado para licenciamento atende à legislação vigente;

- IV- Compartimento: É o espaço resultante das divisões de um imóvel);
- V- Contêiner: É um equipamento metálico originalmente utilizado para transportar carga que também pode ser utilizado como solução arquitetônica;
- VI- Decréscimo: É a redução de uma construção ou edificação em área;
- VII- Logradouro Público: É a área de propriedade do Poder Público, destinada ao trânsito à circulação de veículo e pedestres, abrangendo: jardins, parques, passeios, avenidas, ruas, becos, escadarias, alamedas, áreas de lazer, praças, largos, viadutos e outros equipamentos de uso público de igual finalidade;
- VIII- Mezanino: Piso elevado num nível intermediário entre o piso e o andar superior da edificação, caso tenha, sem fechamento ou divisão, cobrindo parcialmente a área interna do imóvel;
- IX- Pavimento: Conjunto de áreas cobertas ou descobertas em uma edificação, situadas entre o plano de um piso ou teto imediatamente superior;
- X- Poço de Ventilação e Iluminação: É o espaço vertical interno à edificação para capturar luz e ventilação natural para os ambientes internos, podendo ser aberto ou fechado;
- XI- Quitinete, Loft ou Estúdio: Edificações com ambientes integrados, sem paredes internas, exceto banheiro;
- XII- Uso Misto: Tipo de uso que envolve, simultaneamente, o uso residencial e o uso não residencial.

CAPÍTULO II DA LEGITIMAÇÃO E DAS RESPONSABILIDADES

Art. 5º São legitimados para requerer o licenciamento da obra ou edificação perante a municipalidade o proprietário, o promissário comprador, o legítimo possuidor ou o representante legal dos legitimados, os quais comprovarão a sua condição, mediante a juntada de, ao menos, 01 (um) dos documentos adiante relacionados, aptos a comprovar a posse legítima ou a propriedade do imóvel, tais como:

- I- Escritura pública ou instrumento particular de compra e venda;
- II- Escritura pública ou instrumento particular de cessão de direitos de posse;
- III- Escritura pública ou instrumento particular de cessão de direitos hereditários;
- IV- Escritura pública de doação;
- V- Termo de doação expedido pelo Poder Público Municipal, Estadual ou Federal;
- VI- Contrato, público ou particular, com autorização expressa do proprietário;

VII- Contrato representativo da relação obrigacional ou de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto;

VIII- Recibo do qual conste a área e as confrontações do terreno, com as respectivas dimensões e assinaturas do vendedor, do possuidor e dos confrontantes;

IX- Certidão do Cartório do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor “ad usucapionem” com ou sem justo título.

§ 1º O Requerente, em qualquer das hipóteses, obrigatoriamente, deverá apresentar documento para comprovação da propriedade ou da posse, acompanhado da respectiva Certidão de Ônus relativo ao imóvel.

§ 2º Os instrumentos particulares apresentados para fins da comprovação da posse deverão estar, obrigatoriamente, com firmas reconhecidas em Cartório e subscrito por duas testemunhas.

§ 3º Os documentos apresentados para fins da comprovação da posse deverão atestar a relação obrigacional ou de direito do requerente com o proprietário do imóvel.

§ 4º O instrumento de procuração utilizado pelo representante legal deverá ser acompanhado dos documentos pessoais do outorgado, com firmas reconhecidas em Cartório.

§ 5º No caso de órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta, a titularidade pode ser comprovada pela apresentação de mandado de imissão na posse, expedido em ação expropriatória do imóvel, sendo admitido o licenciamento sobre parte da área constante do título de propriedade.

Art. 6º O requerente responde civil e criminalmente pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação em reconhecimento, pelo Município, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel, salvo os casos previstos na legislação civil.

Art. 7º O proprietário, o possuidor e o responsável técnico ficam obrigados à fiel execução do projeto aprovado pela municipalidade, à devida observância das disposições deste Código, do Plano Diretor Municipal, das regras indispensáveis ao seu cumprimento e das normas técnicas aplicáveis, submetendo-se às penalidades previstas neste decreto e demais consectários legais aplicáveis.

Parágrafo único. O proprietário, o possuidor e o responsável técnico que autoriza a obra ou serviço fica responsável, solidariamente, pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, edificações e equipamentos, bem como pela observância do projeto aprovado, das disposições deste Código, do que determina o Plano Diretor Municipal e demais legislações aplicáveis.

Art. 8º Se necessária a substituição do responsável técnico da obra, esta deverá ser requerida mediante protocolo acompanhado da anotação de responsabilidade técnica do novo profissional, inadmitindo-se que a obra fique desassistida de profissional responsável técnico em algum momento.

CAPÍTULO III DO PROJETO E DO LICENCIAMENTO

Seção I Dos Projetos

Art. 9º Os projetos relativos à execução de obra sujeitos a licenciamento deverão ser apresentados em meio digital, acompanhado da documentação do imóvel, anotações de responsabilidade técnica e do Alvará de Licença do Corpo de Bombeiros Militar, quando necessário.

§ 1º Os projetos relativos a edificações multifamiliares, mistas ou comerciais deverão ser acompanhados da demonstração de atendimento à Tabela de Incomodidades, conforme determina o Plano Diretor Municipal.

§ 2º A Municipalidade emitirá o documento de controle da atividade edilícia em nome do proprietário ou do possuidor para o imóvel descrito e caracterizado na matrícula ou, quando for o caso, na transcrição do Cartório de Registro de Imóveis, após verificar que o pedido e o respectivo projeto atendem ao que determina o Plano Diretor Municipal e legislação correlata.

Art. 10 Os projetos que não se enquadrem nas regras do Projeto Simplificado para Construções instituído pela municipalidade deverão conter:

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

II- a representação gráfica do projeto deve atender às normativas estabelecidas pela ABNT vigente;

III- elevação da fachada para o logradouro, no mínimo;

IV- cortes transversais e longitudinais, representando as cotas do pé direito, nível dos pavimentos e cota geral da edificação;

V- planta de situação, indicando:

- a) representação das medidas lineares e área do terreno compatível com a documentação apresentada;
- b) locação da obra em relação ao terreno;
- c) numeração dos lotes vizinhos, se houver;
- d) numeração do lote e quadra, se houver;
- e) nome do logradouro;
- f) orientação magnética ou geográfica;
- g) calçadas, com a indicação das cotas da respectiva largura;
- h) indicação das áreas permeáveis;
- i) indicação das cotas de níveis do terreno.

VI - Legenda com indicação dos seguintes índices urbanísticos:

- a) gabarito;
- b) taxa de permeabilidade;
- c) taxa de ocupação;
- d) coeficiente de aproveitamento;
- e) altura total da edificação;
- f) afastamentos frontal, lateral e fundos;

VII- planta de cobertura.

Parágrafo único. Os dados da legenda a que se refere o inciso VII do presente artigo devem ser compatíveis com as informações representadas na planta de situação.

Art. 11 As escalas dos desenhos das plantas de que trata o artigo anterior, em relação às dimensões naturais deverão ser baseadas na norma de Representação de Projetos de Arquitetura - ABNT.

Parágrafo único. A utilização da escala não dispensa a indicação das cotas que exprimem as dimensões dos compartimentos dos vãos, das alturas, prevalecendo estas, quando em desacordo com as medidas tomadas em escala do desenho, devendo-se adotar Normas Técnicas de Desenho Arquitetônico. Poderão ser adotadas escalas diferenciadas em caso de projetos específicos, de acordo com a análise do setor de licenciamento.

Art. 12 Quando a análise do projeto constatar a existência de erros ou a insuficiência dos elementos exigidos pelos regramentos vigentes, o setor de licenciamento comunicará o requerente a necessidade de proceder as adequações das não conformidades encontradas.

§ 1º Caso o requerente não apresente as adequações do projeto de que trata o caput deste artigo no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos, o processo será arquivado.

§ 2º Ao requerente será facultado pleitear a municipalidade a análise do projeto que demanda adequações, até o limite máximo de 3 (três) vezes.

§ 3º Persistindo as não conformidades no projeto mesmo após superado o limite de análises estabelecido no §2º do presente artigo, o procedimento será encerrado, devendo o requerente apresentar nova solicitação se assim o desejar.

Seção II Do Licenciamento

Art. 13 Exigem licença a execução das seguintes obras:

- I- construção;
- II- reconstrução total ou parcial;
- III- reforma com acréscimos ou decréscimo de área;
- IV- muros de contenção;
- V- parcelamentos de solo;
- VI- demolição;
- VII- telefonia.

§ 1º Quando necessária a execução de atividade de escavação para preparo do terreno, a solução de contenção prevista deverá ser apresentada ao setor de licenciamento municipal em conjunto do respectivo projeto, sem prejuízo da apresentação da licença ambiental, quando aplicável.

§ 2º As solicitações de substituição de projetos já aprovados pela Municipalidade devem atender os índices urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal na análise do projeto anterior.

§ 3º O Poder Executivo poderá definir outras atividades que possam exigir licenciamento quando necessário.

Art. 14 Indepe de licença, comunicação ou qualquer outra formalidade a construção, reconstrução ou reparo de passeios ou as obras de conservação de fachadas que não importem em sua modificação.

Art. 15 O pedido de licença para execução de obras de construção, modificações ou alteração de uso em prédio existente será feito por meio de requerimento instruído pelos seguintes documentos:

- I- declaração preliminar;
- II- documento hábil que prove as dimensões do lote, conforme transcritas no Registro Geral de Imóveis;
- III- projeto, de acordo com o que estabelece a Seção I deste Capítulo III do presente Código.

§ 1º Nos casos de reforma ou de modificação interna ou de fachada, é dispensada apresentação do documento indicado no inciso II deste artigo.

§ 2º Nos casos de obras de reforma ou de modificação sem alteração de uso, é dispensada, ainda, a declaração preliminar para licenciamento.

§ 3º É facultada a apresentação de fotografias ou perspectiva que sirvam para melhor instruir o projeto.

§ 4º Nos casos em que uma construção ou edificação possa interferir com aspectos paisagísticos e panorâmicos, a apresentação de fotografias ou de perspectivas poderá ser exigida pelo órgão municipal competente.

Seção III Do Alvará

Art. 16 Do Alvará constarão as seguintes informações:

- a) número de processo de licenciamento;
- b) nome do requerente e sua qualificação;
- c) endereço da obra;
- d) espécie da obra;
- e) característica da obra;
- f) nome e endereço comercial e profissional do responsável técnico pela obra e respectiva ART/RRT;
- g) discriminação de taxas;
- h) quaisquer outros detalhes considerados necessários;
- i) data da aprovação do projeto.

Art. 17 Para a concessão dos Alvarás de Construção será necessário o Certificado de Aprovação de Projeto e a apresentação do projeto de prevenção de combate a incêndio e pânico devidamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar, quando necessário.

Parágrafo único. A exigência de apresentação do projeto de prevenção de combate a incêndio contida no caput deste artigo não se aplica às construções com área igual ou inferior a 900 m² (novecentos metros quadrados) e altura igual ou inferior a 9 (nove) metros, contados entre o nível do terreno circundante à edificação ou via pública ao piso do último pavimento, de acordo com as normas definidas pela Lei Estadual nº 9.269/2009 ou a que venha a substituí-la.

Art. 18 O Alvará terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da sua expedição.

Parágrafo único. O Requerente deverá iniciar as obras dentro do prazo de validade constante do caput deste artigo, sob pena de cancelamento, ficando obrigado a submeter-se a novo procedimento de licenciamento caso não tenha iniciado as obras no período assinalado.

Art. 19 As obras que não sofrerem paralisação no seu andamento terão suas licenças prorrogadas tantas vezes quantas se tornarem necessárias, até sua conclusão, ressalvada qualquer disposição específica.

Art. 20 Caso a obra venha a ser paralisada deverá ser respeitado o prazo de validade previsto no respectivo Alvará, admitindo-se até 2 (duas) prorrogações por igual prazo para retomada das obras, desde que solicitado pelo requerente até 30 (trinta) dias corridos após o término do prazo fixado no último Alvará, sob pena de cancelamento, ficando o requerente obrigado a submeter-se a novo procedimento de licenciamento.

Art. 21 A realização de obra sem o respectivo alvará ou com o este vencido sujeitará o requerente à penalidade de multa e embargo, sem prejuízo da adoção das demais medidas administrativas e criminais aplicáveis.

Parágrafo único. Caso a obra de que trata o caput deste artigo tenha sido construída em desrespeito ao que determinam as regras urbanísticas vigentes, além da aplicação das penalidades supracitadas, o requerente estará sujeito a proceder a demolição da parcela da estrutura edificada em afronta ao que determina o Plano Diretor Municipal e demais legislações aplicáveis.

Art. 22 O alvará de construção e o projeto aprovado pela Municipalidade deverão ser mantidos no local da obra em local acessível às autoridades fiscais, sempre que solicitados, a fim de comprovar o respectivo licenciamento.

Seção IV **Do Licenciamento de Edificações e Obras Públicas**

Art. 23 A execução de obras e edificações públicas não poderá ocorrer sem licença do Município, devendo as obras obedecerem às determinações do presente Código.

Art. 24 O pedido de licença para execução de obras de um edifício público será feito por meio de protocolo dirigido ao órgão municipal responsável pela implementação da política de planejamento e desenvolvimento territorial, observando todas as condicionantes exigidas às construções particulares, exceto quanto à cobrança de taxas e emolumentos.

Art. 25 O processamento das licenças para obras de edifícios públicos tem caráter prioritário.

Seção V **Das Demolições**

Art. 26 A demolição de qualquer construção só poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão municipal competente, desde que efetuada sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

§ 1º Em qualquer demolição, o responsável deverá cumprir todas as medidas necessárias e exigidas para garantir a segurança dos operários, da população, dos logradouros e das propriedades vizinhas e, também, para impedir a dispersão do material particulado, realizando a umidificação do local, sem prejuízo das demais medidas atinentes, promovendo a limpeza do local após concluídas ou paralisadas as atividades, procedendo a devida destinação dos rejeitos.

§ 2º A atividade de demolição deverá ocorrer, preferencialmente, em dias úteis e em horário comercial, sendo admitida sua realização noutros dias e/ou horários, excepcionalmente, desde que devidamente justificada e previamente autorizada pelo órgão municipal competente.

Art. 27 No caso de ruína iminente em obras ou edificações abandonadas ou de marquise que avance sobre

o passeio público que exijam demolição, a Fiscalização Municipal acionará a Defesa Civil a fim de que expeça laudo técnico acerca das condições de segurança:

I- Expedido o laudo de que trata o caput deste artigo, a Fiscalização Municipal procederá a intimação do proprietário a fim de que este proceda os reparos ou a demolição, exigindo-se, em ambos os casos, a apresentação de ART ou RRT relacionando os serviços a serem executados e seu cronograma de execução;

II- Se não encontrado o proprietário, a Fiscalização Municipal encaminhará relatório circunstanciado e fotográfico à Procuradoria Municipal para análise das ações necessárias ao cumprimento da função social da propriedade.

Seção VI Certificado de Conclusão das Obras, Habite-se

Art. 28 Nenhuma edificação poderá ser habitada, ocupada ou utilizada sem vistoria e expedição do respectivo Certificado de Conclusão de Obras / Habite-se, expedido pelo órgão municipal competente.

Art. 29 Para fins de concessão do habite-se, deverão ser observadas as seguintes condições:

I- compartimentos destinados a banheiro, cozinha, área de serviço devidamente concluídos com os respectivos revestimentos impermeáveis, conforme o projeto aprovado;

II- instalações hidrossanitárias e elétricas em funcionamento;

III- contrapiso concluído nos demais compartimentos;

IV- vedações externas, internas e cobertura concluídas;

V- execução do passeio público conforme estabelece o Plano Diretor Municipal, quando aplicável;

VI- apresentação de Alvará de Licença do Corpo de Bombeiros Militar, quando exigível pela legislação;

VII- apresentação de laudo técnico atestando o devido funcionamento do elevador e o cumprimento de todas as condicionantes exigidas, quando previsto no projeto;

VIII- funcionamento do sistema mecânico de ventilação ou exaustão nos compartimentos que dependem da sua utilização conforme definido no projeto;

IX- apresentação do certificado de cumprimento dos estudos urbanísticos quando exigido pela legislação.

§ 1º Nas edificações de uso comercial, multifamiliar e misto as áreas comuns devem estar totalmente concluídas.

§ 2º O Certificado de Conclusão de Obras ou Habite-se será concedido pelo órgão municipal competente depois de verificado o atendimento das condições previstas neste artigo.

§ 3º A concessão do Certificado de Conclusão de Obras ou Habite-se para Habitações de Interesse Social – HIS está condicionada ao atendimento do que preveem os respectivos instrumentos contratuais.

Art. 30 Em havendo modificações internas sem acréscimo de área que não impliquem em mudança de uso, que não afrontem as regras estabelecida neste Código e sendo mantidos o perímetro da edificação e os índices urbanísticos aprovados, será expedido o Habite-se mediante a apresentação da planta baixa atualizada do pavimento ou da unidade alterada, acompanhada da respectiva anotação da responsabilidade técnica pelo levantamento e execução das alterações.

Art. 31 Em havendo interesse do proprietário ou responsável, será concedido o habite-se parcial nos seguintes casos:

I- quando se tratar de prédios de uso misto, que permita o acesso independente;

II- quando se tratar de edificação multifamiliar, caso em que poderá ser concedido Habite-se para unidade residencial que atenda as condicionantes previstas no art. 29 deste Código;

III- quando se tratar de mais de uma edificação construída num mesmo lote que possua acesso coletivo, desde que o referido acesso esteja concluído;

IV- quando se tratar de edificações de uso industrial, desde que a unidade autônoma esteja totalmente concluída e tenha as condições necessárias de infraestrutura ao funcionamento da atividade pretendida.

Parágrafo único. Para a concessão do habite-se parcial, deverá ser observado o cumprimento de todas as condições previstas no Artigo 29 deste Código.

CAPÍTULO IV DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS OBRAS E EDIFICAÇÕES

Seção I Da Execução da Obra

Art. 32 O alvará de construção e o projeto aprovado pela Municipalidade deverão ser mantidos no local da obra em local acessível às autoridades fiscais conforme dispõe o Artigo 22 deste Código.

Art. 33 Caso existam obstáculos que impeçam a entrada dos veículos, como postes, hidrantes, etc, a remoção, quando possível, será feita pelo órgão ao qual estejam afetos, às expensas do interessado.

Parágrafo único. A remoção de árvores, quando necessária, será efetuada pelo requerente mediante prévia autorização do órgão ambiental.

Art. 34 O rebaixamento dos meios-fios é obrigatório sempre que houver entrada de veículos nos terrenos ou prédios com a travessia desses passeios, sendo proibida a colocação de cunhas ou rampas junto às soleiras do alinhamento, para acesso de veículos.

Seção II Do Canteiro de Obras

Art. 35 O canteiro de obras, suas instalações e seus equipamentos respeitarão o direito de vizinhança e obedecerão ao disposto neste Código, nas normas da ABNT e na legislação de segurança.

Art. 36 Durante a execução das obras, o profissional responsável deverá observar o devido cumprimento das normas de segurança e saúde do trabalho vigentes, a fim de salvaguardar a segurança dos trabalhadores, da população, além de zelar pela organização e limpeza da obra.

§ 1º Quaisquer detritos caídos das obras e bem assim resíduos de materiais que ficaram sob qualquer parte do leito do logradouro municipal deverão ser imediatamente recolhidos, devendo, sempre que necessário, ser feita a varredura de todo o trecho do mesmo logradouro cuja limpeza ficar prejudicada, além de irrigação para impedir o levantamento de pó.

§ 2º O responsável pela obra deverá adotar todas as medidas necessárias a evitar incômodo da vizinhança, seja em razão da queda de detritos nas propriedades vizinhas ou pela produção de poeira ou ruídos excessivos.

§ 3º Toda e qualquer atividade que possa representar perturbação ao sossego dos hospitais, escolas, asilos e congêneres situados nas vizinhanças deverá ser realizada noutro local, sendo proibida a sua realização no canteiro.

§ 4º A execução de obras deverá ocorrer, preferencialmente, em horário comercial.

§ 5º Caso seja necessário que a execução de obras ocorram em período noturno, ficará o responsável obrigado a implementar todas as medidas necessárias a mitigar os impactos na vizinhança.

Art. 37 Quando se tratar de loteamento, enquanto durarem as obras, os logradouros em execução devem permanecer vedados ao trânsito público, somente podendo ser liberados após a expedição da Certidão de Conclusão de Obras.

Seção III Do Preparo do Terreno

Art. 38 A execução das atividades de escavações, cortes, aterros ou outras destinadas ao preparo do terreno para a execução da obra deverão, obrigatoriamente, observar as seguintes condições:

- I- apresentar, juntamente do projeto de licenciamento da obra, a solução de contenção a ser utilizada, indicando o perfil do terreno, o volume a ser escavado, bem como a solução adotada para a contenção do talude;
- II- apresentação das devidas autorizações dos órgãos competentes, quando necessário;
- III- informar as soluções a serem adotadas para minimizar a produção de poeira e o ruído excessivo;
- IV- impedir que as terras alcancem o passeio e o leito dos logradouros, obrigando-se a mantê-los em perfeito estado de limpeza e conservação;
- V- o rejeitos relativos aos materiais escavados devem ter a sua destinação conforme o estabelecido pela Municipalidade;
- VI- adotar as providências que se façam necessárias à estabilidade das edificações limítrofes;
- VII- não obstruir córregos e canalizações, nem deixar água estagnada em terrenos vizinhos.

§ 1º Uma vez iniciada a atividade de escavação, o responsável está obrigado a realizar a contenção e/ou a estabilização do talude, a fim de resguardar a segurança das edificações limítrofes, sob pena de incorrer na penalidade prevista neste Código, sem prejuízo das demais sanções aplicáveis nas esferas civil e criminal.

§ 2º Quando o preparo do terreno exigir supressão vegetal, esta deverá ser precedida respectiva licença do órgão ambiental.

Art. 39 Os proprietários dos terrenos ficam obrigados à fixação, estabilização ou sustentação das respectivas terras, por meio de obras e medidas de precaução contra erosões, desmoronamentos ou carreamento de materiais para propriedades vizinhas, logradouros ou redes de infraestrutura.

Seção IV

Dos Tapumes, Andaimos e Dispositivos de Segurança e Proteção à Execução de Obras e Edificações

Art. 40 Objetivando resguardar o direito de vizinhança, evitar danos a terceiros, aos logradouros públicos e a áreas adjacentes, é obrigatório o isolamento e a colocação de elementos de segurança e proteção durante o período de execução das obras, como: tapumes, andaimes, bandeja de proteção, telas e outros, de acordo com as normas vigentes.

Art. 41 Os dispositivos de segurança e proteção não poderão prejudicar a arborização pública, o mobiliário urbano instalado, o tráfego de pedestres, a circulação de veículos, nem a visibilidade de placa de identificação de logradouro público ou de sinalização de trânsito.

Art. 42 Poderá ser exigida pela municipalidade a instalação de dispositivos de segurança e proteção não especificados neste Código, desde que exigidos pela legislação pertinente.

Art. 43 Quando forem executadas obras em logradouros públicos, estas deverão ser devidamente cercadas e sinalizadas com dispositivos adequados que permitam completa visibilidade à noite.

Parágrafo único. As obras de reparo ou reconstrução dos passeios, sejam decorrentes do uso ou de intervenções realizadas pelas empresas concessionárias ou permissionárias de serviço público ou de qualquer outra natureza deverão ser realizadas pelos responsáveis às suas expensas, na forma prescrita pela municipalidade, a fim de não representar degradação ao logradouro ou ameaça à segurança dos transeuntes.

Art. 44 Na infração a qualquer dispositivo desta seção será aplicada multa de Graduação Leve.

Art. 45 A instalação de tapumes, telas, galerias cobertas, andaimes, bandejas de proteção deverão obedecer ao que dispõe a NR 18 ou a que vier substituí-la e as demais legislações aplicáveis, em especial a de segurança e proteção ao trabalho.

Art. 46 Nas edificações com, no mínimo, 4 (quatro) pavimentos ou altura de 12 (doze) metros a partir do nível térreo, devem ser instalados dispositivos destinados a ancoragem de equipamento de sustentação de andaimes e cabos de segurança para uso de proteção individual a serem utilizados nos serviços de limpeza, manutenção e restauração de fachadas, conforme previsto na NR 18 e NR 35 ou as que vierem a substituí-las.

CAPÍTULO V DAS REGRAS GERAIS DAS CONSTRUÇÕES E EDIFICAÇÕES

Seção I Dos elementos construtivos e dos materiais de construção

Art. 47 Os materiais de construção, seu emprego, dimensionamento e técnica de utilização deverão satisfazer as especificações das normas oficiais da ABNT em vigor.

Art. 48 Os elementos construtivos deverão atender ao que determina o Plano Diretor Municipal.

Art. 49 A implantação das coberturas deverá observar a técnica adequada a condicionar as águas pluviais às sarjetas, aos sistemas de drenagem ou às caixas de captação, impedindo o seu despejo sobre as construções, terrenos ou logradouros públicos adjacentes.

Seção II Das Edificações Residenciais ou de Uso Misto

Art. 50 Toda unidade residencial deverá contemplar, no mínimo, a área equivalente aos seguintes compartimentos:

I- 2 (dois) compartimentos habitáveis;

II- 1 (um) banheiro;

III- 1 (uma) cozinha; e

IV- 1 (uma) área de serviço.

Art. 51 Quitinetes, lofts ou estúdios deverão ser compostos, exclusivamente, por 2 (dois) compartimentos, perfazendo área privativa mínima útil de 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados) de superfície, sendo um compartimento destinado às atividades conjugadas e o outro específico como banheiro completo.

Parágrafo único. A área privativa mínima útil mencionada no caput deste artigo refere-se à área de utilização efetiva dos compartimentos, portanto, livre de obstáculos, elementos construtivos e/ou estruturais.

Art. 52 Edificações multifamiliares e de Uso Misto acima de 6 (seis) unidades, obrigatoriamente, deverão prever espaço para coleta de resíduos resguardado do passeio público, a fim de viabilizar o serviço de coleta de resíduos sólidos.

Parágrafo único. O espaço para coleta de resíduos de que trata o caput deste artigo deverá dispor de depósito apropriado a impedir a emissão de odores, ser impermeável, protegido contra penetração de animais e de fácil acesso para a retirada dos resíduos.

Seção III Dos Espaços de Uso Coletivo

Art. 53 Os espaços de uso coletivo deverão atender à NBR 9050, à Lei Estadual nº 9.269/2009, à Lei Federal nº 10.098/2000 ou aquelas que venham a substituí-las e demais legislações aplicáveis.

Art. 54 Para estabelecimento das relações que têm como base o número de espectadores será sempre considerada a lotação completa do recinto.

Seção IV Locais para Estacionamento ou Guarda de Veículo

Art. 55 Os locais para estacionamento ou guarda de veículos deverão atender ao que determina o Plano Diretor Municipal.

Art. 56 Será obrigatória a passagem, destinada aos pedestres, com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), separada das destinadas aos veículos, conforme NBR 9050.

Art. 57 A largura mínima da pista de rolamento que dá acesso às vagas será constante ao longo de toda a extensão, de acordo com o ângulo de interseção da vaga com esta, a saber:

- I- Ângulo a 30° (trinta graus) – largura mínima de 3,00m (três metros);
- II- Ângulo a 45° (quarenta e cinco graus) – largura mínima de 4,00m (quatro metros);
- III- Ângulo a 60° (sessenta graus) – largura mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);
- IV- Ângulo a 90° (noventa graus) – largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

Art. 58 Os edifícios-garagem, além das normas estabelecidas neste Regulamento, deverão atender, ainda às seguintes condicionantes:

- I- localização da entrada antes dos serviços de controle e recepção e contemplar área reservada à acumulação de veículos, não sendo permitida a ocupação do passeio;
- II- a entrada e a saída deverão ser feitas por dois vãos, no mínimo, com largura mínima de 3,00 m (três metros) cada um, tolerando-se a existência de um único vão com largura mínima de 6,00 m (seis metros);
- III- quando houver vãos de entrada e saída voltados cada um deles para logradouros diferentes, o pavimento de acesso deverá contemplar área destinada à passagem de pedestres.
- IV- quando providos de rampa ou elevadores de veículos em que haja circulação interna desses veículos, deverá haver, em todos os pavimentos, vãos para o exterior na proporção mínima de 1/10 da área do piso. As pistas de circulação, nesse caso, deverão ter largura mínima de 3,00 m (três metros);
- V- quando providos apenas de rampas, e desde que possuam cinco ou mais pavimentos, deverão ter, pelo menos, um elevador para passageiros;
- VI- os projetos terão de constar, obrigatoriamente, as indicações gráficas referentes às localizações de cada vaga de veículos e dos esquemas de circulação desses veículos, não sendo permitido considerar, para efeito de cálculo das áreas necessárias aos locais de estacionamento, as rampas, passagens e circulações;
- VII- a capacidade máxima de estacionamento deverá constar, obrigatoriamente, nos projetos, certificados e alvarás de obras.

Parágrafo único. A utilização acima dos limites estabelecidos sujeitará os infratores às penalidades previstas pela legislação vigente.

Seção V **Da Estrutura, Paredes, Pisos e Tetos**

Art. 59 Os elementos estruturais, paredes, pisos e tetos das edificações devem garantir:



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

Seção VI Circulações em um Mesmo Nível

Art. 60 As circulações em um mesmo nível, de utilização privativa em uma unidade residencial ou comercial, deverão observar largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros) para uma extensão de até 5,00 m (cinco metros). Excedido esse comprimento, haverá um acréscimo de 0,05 m (cinco centímetros) na largura para cada metro ou fração de excesso.

Art. 61 As circulações em um mesmo nível, de utilização coletiva, deverão observar as seguintes dimensões, para:

I- uso residencial multifamiliar: largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para uma extensão de 10,00 m (dez metros). Excedido esse comprimento haverá um acréscimo de 0,05 m (cinco centímetros), na largura, para cada metro ou fração de excesso;

II- uso comercial: largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para uma extensão máxima de 10,00 m (dez metros). Excedido esse comprimento haverá um acréscimo de 0,10 m (dez centímetros), na largura, para cada metro ou fração de excesso;

III- os demais usos não definidos neste Código devem atender as normas relativas à prevenção e combate a pânico e incêndio, acessibilidade, em especial a NBR 9050 ou as que vierem a substituí-la e, também, às demais legislações aplicáveis à matéria.

Art. 62 Os elementos de circulação que estabelecem a ligação de dois ou mais níveis consecutivos são:

- I- escada;
- II- rampa;
- III- elevadores;
- IV- escadas e esteiras rolantes.

Art. 63 Os elementos de circulação que estabelecem a conexão das circulações verticais com as de um mesmo nível são:

I- hall do pavimento de acesso, conexão com logradouro;

II- hall de cada pavimento;

III- corredores.

Seção VII **Da Obrigatoriedade de Assentamento de Elevadores**

Art. 64 Nos edifícios de uso comercial, multifamiliar e misto, o pavimento de acesso deverá ter área proporcional ao número de elevadores, cujo quantitativo será calculado conforme o fluxo de tráfego.

Parágrafo único. As definições das áreas no pavimento de acesso devem atender o previsto nas normas de combate a incêndio, rota de fuga e acessibilidade.

Art. 65 A obrigatoriedade de assentamento de elevadores é regulada conforme as regras deste código, atentando-se que o pavimento aberto em pilotis, sobreloja e pavimento de garagem são considerados, para efeito deste artigo, como paradas de elevador.

Parágrafo único. As edificações a serem construídas, acrescidas ou reconstruídas deverão obedecer o número mínimo de elevadores estabelecido na Tabela 1 – Quantitativo mínimo de elevadores por pavimento, constante do Anexo I – Tabelas de Dimensões e Valores Mínimos a serem Adotados, deste Código.

Seção VIII **Das Escadas e Rampas**

Art. 66 As escadas deverão obedecer à legislação de prevenção e combate a incêndio e pânico e à NBR 9050 ou a que vier a substituí-la.

Seção IX **Mezanino**

Art. 67 As áreas de mezanino deverão adotar, no mínimo, a altura de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) e possuir vão de acesso com, no mínimo, 0,80 m (oitenta centímetros) de largura, observando, também, todas as regras de acessibilidade quando este for destinado ao uso coletivo.

Seção X **Classificação dos Compartimentos**

Art. 68 Para os efeitos do presente Código, um compartimento será sempre considerado pela sua utilização lógica dentro de uma edificação.

Parágrafo único. Essa utilização far-se-á de maneira privativa ou pública.

Art. 69 Os compartimentos, em função de sua utilização, classificam-se em:

I- habitáveis;

II- não habitáveis.

Art. 70 Os compartimentos habitáveis são:

I- dormitórios;

II- salas;

III- lojas e sobrelojas;

IV- salas destinadas a comércio, negócios e atividades profissionais;

V- locais de reunião.

§ 1º Classificam-se como não habitáveis todos os compartimentos não elencados nos incisos do presente artigo.

§ 2º O Município poderá classificar outros compartimentos como habitáveis.

Art. 71 Os compartimentos, de maneira geral, obedecerão a limites mínimos de:

I- área de piso;

II- altura;

III- vãos de iluminação e ventilação;

IV- vãos de acesso.

Art. 72 Os vãos de iluminação e ventilação serão dimensionados para cada tipo de utilização dos compartimentos e suas dimensões respeitarão o que estabelece o Capítulo IX deste Regulamento.

Art. 73 A subdivisão de compartimentos, com paredes que cheguem até o teto, só será permitida quando os compartimentos resultantes atenderem total e simultaneamente a todas as normas deste Regulamento no que lhes forem aplicáveis.

Art. 74 Os compartimentos habitáveis deverão obedecer as dimensões mínimas previstas na Tabela 2 – Dimensões mínimas dos compartimentos habitáveis constante do Anexo I – Tabelas de Dimensões e Valores Mínimos a serem Adotados, deste Código.

Art. 75 Os compartimentos não habitáveis deverão obedecer as dimensões mínimas previstas na Tabela 3 – Dimensões mínimas dos compartimentos não habitáveis constante do Anexo I – Tabelas de Dimensões e Valores Mínimos a serem Adotados, deste Código.

§ 1º A definição de altura utilizada na Tabela 3 – Dimensões mínimas dos compartimentos não habitáveis constantes do Anexo I – Tabelas de Dimensões e Valores Mínimos a serem Adotados, deste Código considera a distância do piso até o teto do compartimento.

§ 2º Instalações de uso específico deverão atender as normas técnicas a elas aplicáveis.

§ 3º Quanto ao revestimento destes compartimentos, deverá ser observado o que se segue:

I- As cozinhas, banheiros, lavatórios e instalações sanitárias e locais para despejo de lixo terão pisos e paredes revestidos com materiais impermeáveis que ofereçam as características de impermeabilidade dos azulejos ou ladrilhos de cerâmica, devidamente comprovada pelos institutos de tecnologia oficiais;

II- Será permitido, nas garagens, terraços e casas de máquinas, o piso em cimento liso, devidamente impermeabilizado.

Art. 76 Admitir-se-ão compartimentos com altura inferior ao previsto nos artigos 86 e 87 deste Código, quando se tratar de edificação de réuso com utilização de contêiner individual ou em módulos, para diversos fins.

Parágrafo único. Os contêineres utilizados conforme previsto no caput deste artigo deverão possuir conforto térmico e acústico, ventilação natural ou mecânica, e revestimento interno nos ambientes compatíveis com sua finalidade.

Seção XI Da Iluminação e Ventilação

Art. 77 A soma total das áreas dos vãos de iluminação e ventilação de um compartimento, assim como a seção dos dutos de ventilação, terão seus valores mínimos expressos em fração da área desses compartimentos, conforme a Tabela 4 – Valores mínimos das áreas dos vãos de iluminação e ventilação de um compartimento, constante do Anexo I – Tabelas de Dimensões e Valores Mínimos a serem Adotados, deste Código.

Art. 78 Todos os compartimentos deverão abrir para o exterior das edificações, com dispositivos que assegurem a renovação permanente do ar, sendo que tais compartimentos deverão ser iluminados e ventilados mediante aberturas para áreas de iluminação e ventilação.

Art. 79 As dimensões dos vãos de iluminação e ventilação dos compartimentos de uma edificação deverão obedecer à área mínima estabelecida no artigo 89 desta Seção XI.

Art. 80 Nenhum compartimento poderá ser iluminado e ventilado através de outro compartimento, exceto quando se tratar de:

I- cozinha, copa e banheiro que poderão ser iluminados e ventilados pela área de serviço e/ou por varanda e sacada;

II- depósito, despensa, quarto de serviço e banheiro de serviço, que poderão ser iluminados e ventilados pela área de serviço;

III- quartos, salas e espaço multiuso que poderão ser iluminados e ventilados por varanda e sacada;

§ 1º Em todos os casos, será garantida a área de abertura de ventilação e iluminação mínima exigida para o compartimento atendido.

§ 2º Em unidades com ambientes conjugados, como lofts, poderão ser integrados ambientes diversos num único espaço, que atendam as áreas mínimas exigidas para cada compartimento, conforme estabelecido no Artigo 89, sendo o cálculo da iluminação e ventilação feito sobre a área de piso total e utilizada a fração definida para os respectivos ambientes integrados.

Art. 81 Os compartimentos destinados à cozinha, à copa, à área de serviço, ao banheiro, ao quarto de vestir ou closet e ao depósito, poderão ser iluminados e ventilados por Poço de Ventilação e Iluminação (PVI), desde que atendidas as seguintes exigências:

I- o diâmetro (D) do círculo inscrito deve estar livre de qualquer obstáculo, inclusive beirais;

II- ter acesso para possibilitar sua inspeção;

III- os poços fechados de que se trata este código, deverão ser abertos nas extremidades, descobertos permitindo a circulação de ar;

IV- não será admitido escalonamento;

V- quando se tratar de edificações com até 2 (dois pavimentos), o poço deverá permitir a inscrição de um círculo com diâmetro (D), mínimo de 2,00m (dois metros) cujo centro esteja situado na perpendicular ao centro de todos os vãos de iluminação ou ventilação a que sirva;

VI- Quando em edificações acima de 2 (dois) pavimentos, deverá permitir ao nível de cada piso a inscrição de um círculo cujo diâmetro mínimo (D) seja calculado pela seguinte fórmula:

$D = 2,0m + 0,30 (N-2)$.

Onde N é o número de pavimentos da edificação a ventilar e iluminar.

Art. 82 Para poço de ventilação e iluminação fechado através de algum anteparo vazado exclusivamente para banheiros ou sanitários, será admitido o círculo inscrito com diâmetro de 0,80m (oitenta centímetros) cujo centro esteja situado na perpendicular ao centro de todos os vãos de iluminação ou ventilação a que sirva, sendo que os vãos localizados em paredes opostas, pertencentes a unidades autônomas deverão ficar afastados entre si, no mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 83 Para sanitários admite-se, ainda, que a ventilação seja feita através de outro sanitário desde que tenha o teto rebaixado, entre o vão de iluminação e o exterior.

Art. 84 Todos os compartimentos de permanência prolongada de uso residencial deverão dispor de vãos para iluminação abrindo para o exterior, sendo que estes poderão ser ventilados e iluminados por varanda e sacadas.

§ 1º Consideram-se como compartimentos de permanência prolongada salas, quarto e espaço multiuso nas edificações residenciais, e salas comerciais, lojas, escritórios e consultórios nas edificações comerciais;

§ 2º Não será permitida a utilização de Poços de Ventilação Internos Fechados (PVIF) para iluminar e ventilar quartos, salas, e espaço multiuso tanto nas edificações residenciais quanto em não residenciais.

Art. 85 Será permitida a ventilação de cômodos de permanência prolongada por Poços de Ventilação Iluminação Abertos (PVIA), desde que na reentrância, a largura mínima (L) entre as aberturas opostas para ventilação e iluminação ou entre as paredes opostas seja dada pela fórmula:

$L = 1,50m + 0,4 (N-2)$,

Onde "N" é o número de pavimentos a ventilar e iluminar.

Art. 86 As reentrâncias destinadas à ventilação e iluminação dos compartimentos só serão admitidas quando sua profundidade for igual ou inferior ao comprimento relativo à sua largura (L).

§ 1º A largura de que trata o artigo anterior, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando se tratar de ventilação e iluminação para uma mesma unidade residencial, sendo que para unidades residenciais diferentes, a largura mínima será de 3,00m (três metros).

§ 2º É considerado Poço de Ventilação e Iluminação Aberto (PVIA) o recuo em planos de fachada ou reentrância, não posicionados na divisa do lote, sendo que, se posicionado na divisa do lote, este será considerado como Poço de Ventilação e Iluminação Fechado (PVIF).

Art. 87 Poderão ser ventilados através de dutos de ventilação, verticais ou horizontais, e/ou através de equipamentos mecânicos, e serem iluminados artificialmente na ausência ou insuficiência de ventilação e/ou iluminação natural, as dependências de auditório, teatros, entretenimento, salas de espera, salas de

espetáculos, lojas, salas comerciais e de prestação de serviços integradas a galerias internas e lojas de departamentos.

Parágrafo único. Os compartimentos mencionados no caput deste artigo devem prever equipamentos mecânicos de renovação ou condicionamento de ar, com capacidade suficiente para ventilação do respectivo compartimento, devendo haver comprovação através de Comprovação de Responsabilidade Técnica específica, no momento do licenciamento da obra.

Art. 88 Os depósitos, banheiros, lavabos, despensas e áreas de serviço com áreas até 4,00m² (quatro metros quadrados), que não utilizarem ventilação e iluminação naturais, deverão ter sua ventilação proporcionada por meios mecânicos.

§ 1º O duto de exaustão vertical de que trata o caput deste artigo deverá possuir:

I- área mínima de 1,00m² (um metro quadrado);

II- seção transversal capaz de conter um círculo de 0,60m (sessenta centímetros) de diâmetro.

§ 2º O duto de exaustão horizontal de que trata o caput deste artigo deverá possuir:

I- área mínima de 0,50m² (cinquenta centímetros quadrados), observada a dimensão mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros);

II- comprimento máximo de 6,00m (cinco metros) quando houver uma única comunicação para o exterior;

III- comprimento máximo de 18,00m (dezoito metros) quando possibilitar ventilação cruzada, pela existência de comunicações diretas para o exterior.

§ 3º Os meios mecânicos deverão ser dimensionados de forma a garantir a renovação do ar, de acordo com as Normas Técnicas, salvo exigência maior fixada por legislação específica.

§ 4º Caso a área exceda o que prevê o caput deste artigo, para fins de licenciamento, deverá ser apresentado laudo técnico atestando a eficiência da ventilação e o atendimento as normas técnicas junto da Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional habilitado.

§ 5º Para a concessão do Habite-se será necessário que o sistema mecânico de ventilação ou exaustão de ar esteja comprovadamente em funcionamento.

§ 6º Os boxes e depósitos localizados em garagens poderão ser iluminados e ventilados diretamente para estes espaços, podendo ser utilizados, para tanto, de portas venezianas.

Seção XII Considerações Gerais

Art. 89 As instalações referentes aos projetos complementares requeridos à viabilização do empreendimento, tais como: sistemas elétrico, hidrossanitário, incêndio, ventilação mecânica, refrigeração, rede de gás, elevador, comunicação, entre outros, deverão atender as normativas técnicas vigentes.

Parágrafo único. Quando exigido projeto de prevenção e combate a incêndio e pânico, deverá ser apresentado ao setor de licenciamento municipal a respectiva aprovação expedida pelo Corpo de Bombeiros compatível com o projeto apresentado, como condição necessária à expedição do alvará de construção.

Art. 90 Nas edificações multifamiliares, comerciais e de uso misto, os acessos aos elevadores e casas de máquinas serão feitos, obrigatória e exclusivamente, através das áreas comuns, admitindo-se, excepcionalmente, a adoção de escada metálica fixa para acesso à casa de máquinas somente quando não houver outra solução.

Art. 91 As firmas instaladoras responsáveis pelo assentamento dos equipamentos complementares adiante relacionados, por ocasião do término da montagem dos referidos equipamentos, fornecerão à municipalidade, laudo técnico atestando o devido funcionamento e o cumprimento de todas as condicionantes exigidas pelas normas técnicas em vigor:

I- elevador;

II- refrigeração;

III- ventilação mecânica.

Parágrafo único. A municipalidade poderá exigir laudo técnico relativo ao funcionamento dos demais projetos complementares requeridos pela edificação quando considerar necessário.

Art. 92 Em qualquer dos casos de obrigatoriedade de assentamento de elevador, deverá ser satisfeito o cálculo do tráfego e intervalos de tráfego na forma prevista pela norma adequada da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT vigente.

CAPÍTULO VI DA FISCALIZAÇÃO

Seção I Disposições Gerais

Art. 93 Compete a secretaria municipal responsável pela política de planejamento urbano, através dos auditores fiscais, a fiscalização de toda obra, parcelamento ou edificação no território municipal, a qualquer tempo, para verificação do cumprimento das normas estabelecidas neste Código e da legislação

aplicável.

§ 1º O proprietário e/ou responsável técnico pelas obras deverão resguardar o livre acesso dos auditores fiscais do município às suas dependências, fornecendo a documentação prevista no Artigo 22 deste Código, adotando todas as condutas necessárias a viabilizar o exercício do poder de polícia e os trabalhos de fiscalização.

§ 2º Cabe ao setor responsável pela fiscalização de obras da secretaria municipal responsável pela política de planejamento urbano a instauração de processo administrativo após a lavratura do auto de infração ou de intimação, assegurado o direito de ampla defesa ao autuado.

§ 3º Qualquer pessoa poderá dirigir representação ao setor responsável pela fiscalização de obras descrito no §2º deste artigo para fins de apuração de infração às normas desta Código.

Art. 94 O desrespeito ou desacato aos auditores fiscais decorrente do regular exercício de suas funções ou empecilho oposto a atividade de fiscalização a que se refere o parágrafo anterior, sujeitará o infrator às penalidades previstas neste Código, sem prejuízo das demais medidas cíveis e penais cabíveis.

Seção II **Dos Procedimentos Fiscalizatórios**

Art. 95 Constatada irregularidade na execução da obra ou edificação, o proprietário e/ou responsável técnico estarão sujeitos as penalidades previstas neste Código.

Art. 96 Constatada irregularidade na execução da obra ou edificação, devem ser adotados os seguintes procedimentos:

I- para a obra ou edificação sem licença expedida pela municipalidade, ao proprietário ou possuidor, devem ser lavrados:

- a) auto de infração por execução da obra sem licença;
- b) auto de intimação de embargo de obra;
- c) auto de intimação para adotar as providências visando à regularização da obras ou edificação no prazo estabelecido pelo Auditor Fiscal.

II - para a obra ou edificação executada em desacordo com a licença aprovada – ressalvada a hipótese de modificação interna prevista no artigo 30 deste Código – ao proprietário ou possuidor e ao responsável técnico pela obra, devem ser lavrados:

- a) auto de infração por execução de obra ou edificação em desacordo com a licença aprovada ou no caso de desatendimento da intimação de que trata a alínea “b” deste inciso;
- b) auto de intimação para adotar as providências visando à solução da irregularidade no prazo estabelecido pelo Auditor Fiscal.

III - pelo desatendimento ao que estabelece este Código, o Plano Diretor Municipal e demais legislações aplicáveis deverão ser lavrados autos de infração, autos de intimação para regularização, autos de intimação de embargo ou auto de intimação de demolição correspondente à infração.

Art. 97 O Auto de Intimação, Embargo de Obra ou Auto de Infração não poderão ser lavrados em consequência de requisição ou despacho e suas respectivas lavraturas deverão ser precedidas de verificação pessoal de funcionário por ela responsável.

Art. 98 Da lavratura do auto de intimação ou do auto de infração dar-se-á ciência ao infrator:

I- pessoalmente, sempre que possível, mediante entrega de cópia do auto ao próprio, seu representante ou preposto, contrarrecibo datado no original;

II- por carta, acompanhada de cópia do auto, com aviso de recebimento (AR) datado e firmado pelo destinatário ou alguém de seu domicílio;

III- por edital no Diário Oficial do Município com prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 99 A ciência do auto de intimação ou do auto de infração presume-se feita:

I- quando pessoal, na data do recibo;

II- quando por carta, na data do seu recebimento e, se for esta omitida, 15 (quinze) dias após a entrada da carta no correio;

III- quando por edital, no término do prazo, contado este da data da publicação.

§ 1º Nos casos de ausência de pessoas na obra ou edificação ou de expressa manifestação de recusa do infrator em assinar o Auto de Infração, o Auditor Fiscal fará constar tal fato nos procedimentos fiscais, observado o disposto do §3º do Artigo 113 deste Código, expedindo-se carta com aviso de recebimento (AR) para ciência do autuado.

§ 2º Constatada a impossibilidade de comunicação quando do retorno da carta com aviso de recebimento (AR), far-se-á a cientificação do autuado por meio de edital a ser publicado no Diário Oficial do Município, por uma única vez.

Art. 100 As incorreções ou omissões não acarretam a nulidade do Auto de Intimação e/ou do Auto de Infração, desde que deles constem elementos suficientes para determinar, com segurança, a natureza da infração, local da obra, identificação do infrator e agente fiscalizador.

Subseção I Do Auto de Intimação

Art. 101 Verificada a irregularidade na obra ou edificação, será expedido Auto de Intimação pelo Auditor Fiscal do Município nos termos deste Código, que conterà a assinatura do intimado ou responsável pela obra ou parcelamento, bem como todas as indicações e especificações devidamente preenchidas.

§ 1º A primeira via será entregue ao intimado. No caso de recusa ou impossibilidade em receber a intimação, o Auditor Fiscal do Município certificará a ocorrência no documento por ele emitido.

§ 2º O Auto de Intimação conterà as informações necessárias à identificação do proprietário ou responsável.

§ 3º Presume-se responsável pela obra ou loteamento o possuidor do imóvel a qualquer título, o proprietário ou seu sucessor, o profissional responsável ou ainda todo aquele que, durante inspeção da autoridade fiscal, identificar-se como tal e no prazo constante do Auto de Intimação não apresentar provas que elidam tal condição.

§ 4º O prazo para atendimento do Auto de Intimação é aquele fixado a critério da autoridade fiscal, no prazo mínimo de 05 (cinco) dias úteis.

Subseção II Do Embargo

Art. 102 Além das hipóteses previstas no Artigo 108 deste Código caberá embargos em obras e edificações que representem ameaças à segurança pública conforme laudo técnico expedido pela Defesa Civil, devidamente constatado pelos auditores fiscais do município.

§ 1º A suspensão total ou parcial dos embargos de que trata o caput deste artigo decorrerá da expedição de laudo técnico pela Defesa Civil atestando a cessação da ameaça à segurança pública.

§ 2º Nos demais casos, a suspensão total ou parcial dos embargos decorrerá:

I- Da expedição de Alvará, em se tratando de obra sem licença;

II- Da eliminação das infrações que o motivaram, nos demais casos.

Art. 103 Durante o embargo, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações que o motivaram, observadas as exigências da legislação pertinente à matéria.

Art. 104 A Fiscalização Municipal, posteriormente, caso constate o descumprimento ao embargo, deverá adotar os seguintes procedimentos:

I- aplicar multas diárias, ao proprietário ou ao possuidor e ao responsável técnico pela obra, até a sua paralisação ou até que a regularização da situação seja comunicada ao setor competente;

II- caso a aplicação das multas diárias se mostre insuficiente, relatar o fato à Procuradoria Municipal solicitando a adoção das providências cabíveis.

Parágrafo único. Para os fins do disposto neste Código, considera-se descumprimento ao embargo, o prosseguimento da execução da obra ou edificação sem a eliminação das irregularidades apontadas pela Fiscalização Municipal.

Subseção III Do Auto de Infração

Art. 105 O Auto de Infração deverá ser lavrado pelo Auditor Fiscal de Obras e conter, obrigatoriamente, as seguintes informações:

I- data da lavratura;

II- identificação do infrator;

III- localização da obra;

IV- descrição do fato;

V- fundamentação legal;

VI- indicação da penalidade cominada e da infração cometida;

VII- assinatura do Auditor Fiscal de Obras;

VIII- ciência do Infrator ou certificação da recusa ou impossibilidade de fazê-lo;

IX- indicação do prazo para impugnação.

Parágrafo único. O Auto de infração sempre que possível conterá relatório fotográfico da obra autuada.

Art. 106 A assinatura do autuado não constitui formalidade essencial à validade do auto, não implica confissão, nem a recusa agravará sua pena.

Seção III Da Defesa aos Autos de Intimação e aos Autos de Infração

Art. 107 A lavratura do auto de intimação e/ou infração pelo Auditor Fiscal do Município acarretará a instauração do respectivo processo administrativo.

Art. 108 Das lavraturas dos autos de infração e de intimação caberá defesa conforme as regras previstas

neste Código.

§ 1º As defesas deverão ser interpostas, tempestivamente, em petição dirigida à Gerência de Fiscalização de Obras, devidamente instruída com cópia da penalidade aplicada, bem como dos demais documentos que embasam a defesa, além daqueles necessários à identificação do recorrente.

§ 2º Cada auto de infração e/ou intimação deverá ser objeto de uma defesa específica, não se admitindo a apresentação de uma única defesa contra mais de uma autuação e/ou intimação.

Art. 109 Os intimados / autuados terão o prazo improrrogável de até 30 (trinta) dias corridos contados da sua ciência para protocolar junto à municipalidade a respectiva defesa.

§ 1º O Auditor Fiscal de Obras responsável pela emissão da intimação / auto de infração terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis contados do encaminhamento do recurso pelo setor competente, para manifestar-se acerca deste.

§ 2º Excepcionalmente e, desde que devidamente justificado e solicitado previamente à chefia imediata, será admitida a prorrogação do prazo de que trata o parágrafo anterior por mais 15 (quinze) dias úteis.

§ 3º Concluída sua manifestação, o Auditor Fiscal de Obras responsável pela emissão do auto de infração e/ou Intimação encaminhará suas considerações ao Gerente de Fiscalização de Obras que, motivadamente, manifestar-se-á acerca da manutenção ou cancelamento do auto de infração e/ou Intimação, dentro do prazo de 15 (quinze) dias úteis contados do seu encaminhamento em sede de primeira instância, o qual poderá ser prorrogado por igual período, desde que devidamente justificado.

Art. 110 Em havendo impedimento do Auditor Fiscal de Obras responsável pela emissão da intimação ou pelo auto de infração, em proceder a manifestação quanto a defesa apresentada, esta será encaminhada ao seu substituto conforme definido pela chefia imediata.

Art. 111 Da decisão de primeira instância, contrária, no todo ou em parte, ao requerente, caberá recurso voluntário de segunda instância para o Secretário Municipal, interposto no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da ciência da decisão de primeira instância.

Art. 112 As decisões de primeira e de segunda instâncias não ficarão adstritas às alegações das partes nem ao parecer da Procuradoria-Geral do Município, se aplicável.

Art. 113 A autoridade julgadora sempre que entenda necessário determinarão, de ofício ou a requerimento do infrator, a realização de diligências.

Art. 114 A decisão de primeira e de segunda instância serão publicadas no Diário Oficial do Município de Cachoeiro de Itapemirim e comunicada ao requerente mediante ofício com aviso de recebimento (AR) ou ciência nos próprios autos do procedimento.

Art. 115 A decisão de segunda instância pelo Secretário Municipal encerrará a fase de litígio na esfera administrativa.

Art. 116 Mantido o auto de infração, este será encaminhado à Secretaria Municipal da Fazenda para cobrança ou será arquivado quando não subsistirem os motivos que ensejaram a sua lavratura.

CAPÍTULO VII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 117 Constitui infração toda ação ou omissão, voluntária ou involuntária, que importe inobservância às disposições deste Código, ao que prevê o Plano Diretor Municipal de Cachoeiro de Itapemirim e demais normas que regem a matéria.

Art. 118 As multas serão aplicadas considerando a dimensão total da obra, do imóvel ou da previsão no projeto, nas seguintes graduações:

I- Multa Leve, até 50 (cinquenta) metros quadrados;

II- Multa Média, acima de 50 (cinquenta) e até 100 (cem) metros quadrados;

III- Multa Grave, acima de 100 (cem) metros quadrados;

IV- Multa Gravíssima, acima de 200 (duzentos) metros quadrados

Art. 119 As penalidades previstas neste Código serão aplicadas conforme a natureza da infração, na forma do que prevê o seu Anexo II – Descrição das Infrações.

Art. 120 Emitido o auto de intimação ou após constatado o desrespeito ao embargo, as aplicações das multas serão diárias e terão o seu valor dobrado a cada autuação, enquanto durar a irregularidade, independentemente de novas intimações.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 121 A usurpação ou a invasão de logradouro público decorrente da execução de obra ou edificação, constatável em qualquer época, consistirá infração na forma prevista neste Código.

§ 1º É proibida a instalação ou construção de degraus, escadas ou rampas em logradouro público em desacordo ao que determina o Plano Diretor Municipal.

§ 2º Verificada a usurpação ou invasão do logradouro prevista no caput deste artigo, a Fiscalização de Obras procederá a intimação do responsável para retirada ou demolição.

§ 3º O não atendimento à intimação prevista no parágrafo anterior, sujeitará o responsável à penalidade de multa conforme previsto neste Código.

§ 4º Caso após sucessivas autuações, restando indubitoso o animus do responsável em persistir no cometimento da infração, o procedimento administrativo será encaminhado à secretaria competente para que se proceda a demolição.

§ 5º as despesas decorrentes da demolição de que trata o parágrafo anterior correrão todas por conta dos infratores.

Art. 122 A intimação para construir ou consertar muro ou passeio, a conservar fachadas ou tapumes, não importa em reconhecer ou legalizar situações irregulares ou ilícitas relacionadas com obra de qualquer espécie, executada, sem licença, pelos proprietários ou ocupantes de imóveis.

Art. 123 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário, em especial os Decretos Municipais nº 2.008/1975, nº 27.576/2018, nº 30.054/2020 e nº 30.264/2021 e o Artigo 1º do Decreto Municipal nº 21.983/2011.

Cachoeiro de Itapemirim/ES, 14 de março de 2023.

VICTOR DA SILVA COELHO
Prefeito Municipal

ANEXO I

TABELAS DE DIMENSÕES E VALORES MÍNIMOS A SEREM ADOTADOS

Tabela 1 – Quantitativo mínimo de Elevadores por Pavimento

Nº Mínimo de Elevadores por Pavimento				
Até 4 pavimentos	4 pavimentos sobre pilotis	5 pavimentos	5 pavimentos sobre pilotis	≥ 6 pavimentos
Isento	1	1	2	2

Tabela 2 – Dimensões mínimas dos compartimentos habitáveis

COMPARTIMENTOS	ÁREA (m ²)	ALTURA (m)	Largura dos vãos de Acesso
Dormitórios	7,00	2,60	0,80
Salas	8,00	2,60	0,80
Lojas e Sobrelojas	10,00	3,00	1,00
Salas destinadas a comércio, negócios e atividades profissionais.	8,00	2,60	0,80

Tabela 3 – Dimensões mínimas dos compartimentos não habitáveis

COMPARTIMENTOS	ÁREA (m ²)	ALTURA (Pé direito) (m)	Largura dos vãos de Acesso (m)
Cozinhas e Copas	4,00	2,50	0,80
Lavatórios, Lavabos e Instalações Sanitárias	1,50	2,50	0,60
Banheiros	3,00	2,50	0,60
Área de serviço coberta	1,50	2,50	0,80
Circulações	-	2,60	0,90
Sala de Espera para público	Compatível com a lotação	2,60	Compatível com a lotação
Garagens	10,35 m ² por veículos	2,50	3,00
Vestiário de Utilização Coletiva	Compatível com o n ^o de Usuários	2,60	0,80
Casas de Máquinas	-	2,00	0,70
Locais para Despejo de Lixo	1,35	2,50	0,80

Tabela 4 – Valores mínimos das áreas dos vãos de iluminação e ventilação de um compartimento

COMPARTIMENTOS	Vãos que se comunicam diretamente com o exterior	Comunicação através dos dutos, seção mínima
Habitáveis	1/6	(*)
Não Habitáveis	1/8	(*)

* Variável, compatível com o volume de ar a renovar ou condicionar.

ANEXO II
DESCRIÇÃO DAS INFRAÇÕES

nº da infração	Descrição da Infração	Graduação	Ocorrência
			Penalidade
1	Execução de obra ou edificação sem licença, com até 50 (cinquenta) metros quadrados	Leve	1ª: Intimação
			2ª: Multa de 40 UFCI
2	Execução de obra ou edificação sem licença, acima de 50 (cinquenta) metros quadrados até 100 (cem) metros quadrados	Média	1ª: Intimação
			2ª: Multa de 60 UFCI
3	Execução de obra ou edificação sem licença, acima de 100 (cem) metros quadrados até 200 (duzentos) metros quadrados	Grave	1ª: Intimação
			2ª: Multa de 100 UFCI
4	Execução de obra ou edificação sem licença, acima de 200 (duzentos) metros quadrados	Gravíssima	1ª: Intimação
			2ª: Multa de 200 UFCI
5	Execução de obra ou edificação - com até 50 (cinquenta) metros quadrados - em desacordo com a licença aprovada, ressalvada a hipótese de modificação interna prevista no Artigo 30 deste Código	Leve	1ª: Intimação
			Multa de 40 UFCI 2ª: Aplicável ao proprietário e ao Responsável Técnico
6	Execução de obra ou edificação - acima de 50 (cinquenta) metros quadrados até 100 (cem) metros quadrados - em desacordo com a licença aprovada, ressalvada a hipótese de modificação interna prevista no Artigo 30 deste Código	Média	1ª: Intimação
			Multa de 60 UFCI 2ª: Aplicável ao proprietário e ao Responsável Técnico
7	Execução de obra ou edificação - acima de 100 (cem) metros quadrados até 200 (duzentos) metros quadrados - em desacordo com a licença aprovada, ressalvada a hipótese de modificação interna prevista no Artigo 30 deste Código	Grave	1ª: Intimação
			Multa de 100 UFCI 2ª: Aplicável ao proprietário e ao Responsável Técnico

8	Execução de obra ou edificação - acima de 200 (duzentos) metros quadrados - em desacordo com a licença aprovada, ressalvada a hipótese de modificação interna prevista no Artigo 30 deste Código	Gravíssima	1ª: Intimação
			2ª: Multa de 200 UFCI Aplicável ao proprietário e ao Responsável Técnico
9	Desrespeito ao embargo de obra ou edificação	Gravíssima	Multa de 200 UFCI
10	Execução de parcelamento de solo na modalidade desmembramento ou loteamento sem licença	Gravíssima	- Multa de 10 (dez) UFCI's por metro quadrado, limitado a 10.000 (dez mil) UFCI's por parcelamento e; - Intimação de embargo e; - Intimação de regularização
11	Desrespeito ao embargo de obra de parcelamento de solo na modalidade desmembramento ou loteamento sem licença	Gravíssima	Multa de 20 (vinte) UFCI's por metro quadrado, limitado a 10.000 (dez mil) UFCI's por parcelamento
12	Obstrução de logradouro público com materiais de construção ou entulhos de obra ou edificação	Leve	1ª: Intimação
			2ª: Multa de 40 UFCI
13	Execução de obra ou edificação com usurpação ou invasão de logradouro público	Média	1ª: Intimação
			2ª: Multa de 60 UFCI
14	Instalação ou construção de degraus, escadas ou rampas em logradouro público em desacordo ao que determina o Plano Diretor Municipal	Leve	1ª: Intimação
			2ª: Multa de 40 UFCI
15	Habitação, ocupação ou utilização de edificação sem o respectivo Habite-se	Leve	1ª: Intimação
			2ª: Multa de 40 UFCI
16	Lançamento de águas pluviais provenientes de coberturas sobre o logradouro público, edificações ou terrenos vizinhos	Leve	1ª: Intimação
			2ª: Multa de 40 UFCI

nº da infração	Descrição da Infração	Gradação	Ocorrência
			Penalidade
17	Deixar de instalar tapumes, andaimes ou proteções para execução de obras ou edificações	Leve	1ª: Intimação
			2ª: Multa de 40 UFCI
18	Instalação de tapumes, andaimes ou proteções para execução de obras ou edificações em desacordo com as normas municipais	Leve	1ª: Intimação
			2ª: Multa de 40 UFCI
19	Falta de conservação dos tapumes e instalações provisórias das obras	Leve	1ª: Intimação
			2ª: Multa de 40 UFCI
20	Deixar de observar as condições impostas pela Administração Municipal por ocasião do licenciamento da obra ou loteamento	Gravíssima	Multa de 10 (dez) UFCI's por metro quadrado, limitado a 10.000 (dez mil) UFCI's por parcelamento, independente da emissão de Auto de Intimação
21	Deixar de construir passeio público ou construí-lo sem observar a legislação pertinente nas obras ou edificações implementadas a partir da Lei Municipal nº 7.915, de 22 de dezembro de 2021 - Plano Diretor Municipal	Média	1ª: Intimação
			2ª: Multa de 60 UFCI
22	Descumprimento de intimação para desmonte, demolição ou qualquer providência prevista na legislação	Média	1ª: Intimação
			2ª: Multa de 60 UFCI
23	Utilizar explosivos para execução de obra, edificação, demolição ou escavação sem prévia autorização da Administração Municipal	Gravíssima	Multa de 200 (duzentos) UFCI's, independente da emissão de Auto de Intimação

nº da infração	Descrição da Infração	Gravuação	Ocorrência
			Penalidade
24	Projetar estilhaço sobre o logradouro público ou imóveis vizinhos em decorrência de execução de obra, edificação, demolição ou escavação	Gravíssima	Multa de 200 (duzentos) UFCI's, independente da emissão de Auto de Intimação
25	Executar obra em edificação tombada sem autorização	Gravíssima	Multa de 100 (cem) UFCI's, independente da emissão de Auto de Intimação
26	Executar obra ou edificação em desrespeito aos índices estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal e demais legislações aplicáveis à proteção de monumentos históricos, culturais e paisagísticos	Gravíssima	- Multa de 200 (duzentos) UFCI's, independente da emissão de Auto de Intimação e; - Intimação de embargo
27	Deixar de conservar as fachadas, paredes externas, marquises, coberturas sobre passeio público ou muros de frente das edificações	Média	1ª: Intimação
			2ª: Multa de 60 UFCI
28	Deixar de sinalizar obra executada no logradouro público	Grave	1ª: Intimação
			2ª: Multa de 100 UFCI
29	Apresentar o Responsável Técnico projeto em desacordo com o local ou falsear medidas	Grave	Multa de 100 (cem) UFCI's, independente da emissão de Auto de Intimação

nº da infração	Descrição da Infração	Gradação	Ocorrência
			Penalidade
30	Omitir o Responsável Técnico no projeto a existência de cursos d'água ou de topografia acidentada que exijam obras de contenção do terreno	Gravíssima	Multa de 200 (duzentos) UFCI's, independente da emissão de Auto de Intimação
31	Assumir o Responsável Técnico de forma fictícia a responsabilidade pela execução de obra ou edificação	Gravíssima	Multa de 200 (duzentos) UFCI's, independente da emissão de Auto de Intimação
32	Por infrações as regras instituídas pelo Plano Diretor Municipal ou pelo presente Código não descritas anteriormente	Média	1ª: Intimação
			2ª: Multa de 40 UFCI Aplicável ao proprietário e ao Responsável Técnico