

# ESTE CÓDIGO FOI ELABORADO NA GESTÃO:

**JOSÉ ANTÔNIO FERNANDES**

*Prefeito Municipal*

**MAURO REIS LEMES COUTINHO**

*Vice-Prefeito*



## **CÂMARA MUNICIPAL**

Nelson Lemes Coutinho - *Presidente*

João Pedro de Souza - *Vice-Presidente*

Cláudio Márcio de Carvalho Costa - *1º Secretário*

Abel Ferreira Flores - *2º Secretário*

Carlos Rodrigues Grandchamp

Darcy Correia da Silva

Jorge Antônio de Oliveira

José Carlos Evangelista

Marcelo Aparecido Coutinho da Silva

Paulo Celso Paes Machado

Wagner Onofre Cunha Lara

**CÓDIGO TRIBUTÁRIO** - Comissão de Justiça e Redação

**CÓDIGO DE OBRAS** - Comissão de Justiça e Redação

**CÓDIGO DE POSTURAS** - Comissão de Justiça e Redação

## **MEMBROS DA COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO**

Presidente: Ver. Carlos Rodrigues Grandchamp

Relator: Ver. Marcelo Apº Coutinho da Silva

Membro: Ver. Jorge Antônio de Oliveira

**LEI Nº 851 DE 02 DE OUTUBRO DE 1997**  
**“CRIA O CÓDIGO DE OBRAS MUNICIPAL E DÁ OUTRAS**  
**PROVIDÊNCIAS”.**

JOSÉ ANTÔNIO FERNANDES, Prefeito Municipal de Areias, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou, e ELE sanciona e promulga a seguinte Lei:

**ARTIGO 1.º** - Qualquer construção ou reforma, de iniciativa pública ou privada somente poderá ser executada após exame, aprovação de projeto, a concessão de licença de construção pela prefeitura municipal, de acordo com as exigências contidas neste código e mediante a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

**ARTIGO 2.º** - Para os efeitos deste código ficam dispensados de apresentação de projetos, ficando com tudo sujeitas a concessão de licença, a construção de edificações destinadas a habitação e as pequenas reformas com as seguintes características:

I- Terem área de construção igual ou inferior a 70,00 m<sup>2</sup> (SETENTA METROS QUADRADOS);

II- Não determinarem reconstrução ou acréscimo que ultrapasse a área de 12,00 m<sup>2</sup> (DOZE METROS QUADRADOS).

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Para concessão de licença os casos previstos neste código, serão exigidas croquis e cortes esquemáticos, contendo dimensões e área, traçadas em formulários fornecidos pela prefeitura municipal.

**ARTIGO 3.º** - Os edifícios públicos deverão possuir condições técnicas-construtivas que assegurem aos deficientes físicos, pleno acesso e circulação nas suas dependências.

**ARTIGO 4.º** - O responsável por instalação de atividade que possa ser causadora de poluição, ficará sujeito a apresentar o projeto ao órgão estadual que trata de controle ambiental para o exame e aprovação sempre que a prefeitura municipal julgar necessário.

## **CAPITULO II**

### **DAS CONDIÇÕES RELATIVAS A APRESENTAÇÃO DE PROJETOS**

**ARTIGO 5.º** - Os projetos deverão ser apresentados ao órgão competente da prefeitura municipal contendo os seguintes elementos:

I- Planta de situação e localização na escala mínima de 1:500, onde estarão:

a)- A projeção da edificação ou das edificações dentro do lote, figurando rios, canais e outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais;

- b)- As dimensões das divisas do lote e as dos afastamentos da edificação em relação as divisas e à outra edificação por ventura existente;
- c)- Orientação do Norte magnético;
- d)- Indicação da numeração do lote a ser construído e dos lotes vizinhos;
- e)- Relação contendo área do lote, área de projeção de cada unidade, taxa de ocupação.

II- Planta baixa de cada pavimento que comportar a construção na escala mínima de 1:100, determinando:

- a)- As dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagem e áreas de estacionamento;
- b)- A finalidade de cada compartimento;
- c)- Os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
- d)- Indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra.

III- Cortes, transversal e longitudinal, indicando a altura dos compartimentos, níveis dos pavimentos, alturas das janelas e peitoris e demais elementos necessários à compreensão do projeto, na escala mínima de 1:100;

IV- Planta de cobertura com indicação do caimento na escala mínima de 1:200;

V- Elevação da fachada ou fachadas voltadas para a via pública, com a escala mínima de 1:100.

§ 1º- Haverá sempre a escala gráfica, o que não dispensa a indicação de cotas.

§ 2º- Em qualquer caso, as pranchas exigidas no “caput” do presente artigo, deverão ser moldadas, tendo o módulo mínimo as dimensões de 0,22 x 0,33 cm.

§ 3º- No caso de reforma ou ampliação, deverá ser indicado no projeto o que será demolido construído ou conservado, de acordo com as seguintes convenções de cores:

I- Cor azul ou preto ou cor natural da cópia heliográfica para as partes existente e a conservar;

II- Cor amarela, para as partes a serem demolidas, e

III- Cor vermelha para as partes novas e acrescidas.

§ 4º- Nos casos de projetos para construção de edificações de grandes proporções as escalas mencionadas no “caput” deste artigo poderão ser alteradas, devendo contudo ser consultado previamente o órgão competente da prefeitura municipal.

## **CAPITULO III**

### **DA APROVAÇÃO DO PROJETO**

**ARTIGO 6.º** - Para efeito de aprovação de projetos ou concessão de licença, o proprietário deverá apresentar a prefeitura municipal os seguintes documentos:

I- Requerimento solicitando a aprovação do projeto, assinado pelo proprietário ou procurador legal;

II- Projeto de arquitetura conforme especificações do capítulo II deste código, que

deverá ser apresentado em três (3) jogos completos de cópia heliográfica, assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico pela obra, dos quais após visados, um jogo completo será devolvido ao requerente junto com as respectiva licença, ficando os demais arquivados.

**ARTIGO 7.º** - As modificações introduzidas em projetos já aprovado deverão ser notificadas a prefeitura municipal, que após exame poderá exigir detalhamento das referidas modificações.

**ARTIGO 8.º** - Após aprovação do projeto e comprovado o pagamento das taxas devidas, a prefeitura municipal fornecerá alvará de construção, válido por dois (2) anos, ressalvando ao interessado requerer revalidação.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - As obras que por sua natureza exigirem prazos superiores para construção, poderão ter o prazo previsto no “caput” do artigo, ampliado, mediante o exame do cronograma pela prefeitura municipal.

**ARTIGO 9.º** - A prefeitura municipal terá o prazo máximo de sessenta (60) dias, a contar da entrada do processo, para se pronunciar quanto ao projeto apresentado.

## **CAPITULO IV**

### **DA EXECUÇÃO DA OBRA**

**ARTIGO 10.º** - A execução da obra somente poderá ser iniciada depois de aprovado o projeto e expedido o alvará de licença para a construção.

**ARTIGO 11.º** - Uma obra será considerada iniciada assim que estiver com os alicerces prontos.

**ARTIGO 12.º** - Deverá ser mantido na obra o alvará de licença juntamente com o jogo de cópias do projeto apresentado a prefeitura e por ela visado, para apresentação quando solicitado, aos fiscais de obras ou a outras autoridades competentes da prefeitura.

**ARTIGO 13.º** - Quando expirar o prazo do alvará e a obra não estiver concluída, deverá ser providenciada a solicitação de uma nova licença que poderá ser concedida em prazos de um (1) ano sempre após vistoria da obra pelo órgão municipal competente.

**ARTIGO 14.º** - Não será permitida sob pena de multa ao responsável pela obra, a permanência de qualquer material de construção na via pública, por tempo maior que o necessário para descarga e remoção.

**ARTIGO 15.º** - Nenhuma construção ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial, sem que seja obrigatoriamente protegida por tapumes ou isolamento que garantam a segurança de quem transita pelo logradouro.

**ARTIGO 16.º** - 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.

## **CAPITULO V**

### **DA CONCLUSÃO E ENTREGA DA OBRA**

**ARTIGO 17.º** - Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, estando em funcionamento as instalações hidro-sanitárias e elétricas.

**ARTIGO 18.º** - Concluída a obra, o proprietário deverá solicitar à prefeitura municipal a vistoria da edificação.

**ARTIGO 19.º** - Procedida a vistoria e constado que a obra foi realizada em consonância com o projeto aprovado, obriga-se a prefeitura a expedir o “habite-se” no prazo de 15 (quinze) dias, a partir da data de entrada do requerimento.

**ARTIGO 20.º** - Poderá ser concedida o “habite-se” parcial a juízo do órgão competente da prefeitura municipal.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - O “habite-se” parcial poderá ser concedido nos seguintes casos:

I- quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial e puder cada uma ser utilizada independentemente da outra.

II- quando se tratar de prédio de apartamentos, caso uma parte esteja completamente concluída e pelo menos um elevador funcionando com o respectivo certificado, se a unidade em questão estiver acima da quarta laje.

III- quando se tratar de mais de uma construção feita independentemente no mesmo lote.

IV- quando se tratar de edificações em vila, estando o seu acesso devidamente concluído.

**ARTIGO 21.º** - Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela prefeitura e expedido o respectivo “habite-se”.

# **CAPITULO VI**

## **DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS E EDIFICAÇÃO**

### **SEÇÃO I**

### **DAS FUNDAÇÕES**

**ARTIGO 22.º** - 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 o leito da via pública;

§ 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.

### **SEÇÃO II**

### **DAS PAREDES E DOS PISOS**

**ARTIGO 23.º** - As paredes tanto externas como internas quando executadas em alvenaria de tijolos comuns, deverão ter espessuras mínima de 0,15 m (quinze centímetros).

**PARÁGRAFO ÚNICO** - As paredes de alvenaria de tijolo comum que constituírem divisões entre economias distintas, e as construídas nas divisas dos lotes, deverão ter espessura mínima de 0,25 m (vinte e cinco centímetros).

**ARTIGO 24.º** - As espessuras mínimas de parede constantes no artigo anterior poderão ser alterados, quando forem utilizados materiais de natureza diversa, desde que possuam, comprovadamente, no mínimo os mesmos índices de resistência, impermeabilidade e isolamento térmico e acústico conforme o caso.

**ARTIGO 25.º** - As paredes de banheiros, despensas e cozinhas, deverão ser revestidas no mínimo até a altura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros)de material impermeabilizante lavável e resistente.

**ARTIGO 26.º** - Os pisos dos compartimentos assentados diretamente sobre o solo deverão ser convenientemente impermeabilizados.

**ARTIGO 27.º** - Os pisos de banheiros e cozinhas deverão ser impermeáveis e laváveis.

### **SEÇÃO III**

### **DOS CORREDORES, ESCADAS E RAMPAS**

**ARTIGO 28.º** - Nas construções em geral as escadas ou rampas para pedestres, assim como os corredores, deverão ter a largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte

centímetros) livres, quando de uso restrito poderão chegar a 0,90 m (noventa centímetros) e quando no caso especial de acesso a jiraus, torres, adegas e situações similares 0,60 m (sessenta centímetros).

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Nas edificações residenciais serão permitidas escadas e corredores privados, para cada unidade, com largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros) livres.

**ARTIGO 29.º** - O dimensionamento dos degraus atenderá a relação  $0,60m \ 2e + p$  0,65m, onde e = espelho e p = piso.

**ARTIGO 30.º** - Nas escadas de uso coletivo sempre que a altura a vencer for superior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), será obrigatório intercalar um patamar de largura mínima igual a largura adotada para a escada.

**ARTIGO 31.º** - As rampas para pedestre de ligação entre dois pavimentos não poderão ter declividade superior a 12% (doze por cento) e serão revestidas com material não escorregadio, sempre que acima de 6% (seis por cento).

**ARTIGO 32.º** - As escadas de uso coletivo deverão ser executadas de forma a apresentarem superfície em material anti-derrapante.

## **SEÇÃO IV DAS FACHADAS**

**ARTIGO 33.º** - É livre a composição das fachadas excetuando-se as localizadas em zonas tombadas, devendo neste caso, ser ouvido o órgão federal, estadual ou municipal competente.

## **SEÇÃO V DAS COBERTURAS**

**ARTIGO 34.º** - As coberturas das edificações serão construídas com materiais que possuam perfeita impermeabilidade e isolamento térmico.

**ARTIGO 35.º** - As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas através de calhas e condutores para dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságüe sobre lotes vizinhos ou logradouros.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores, e as águas canalizadas por baixo do passeio.

## **SEÇÃO VI DAS MARQUISES E BALANÇOS**

**ARTIGO 36.º** - A construção de marquises nas testadas das edificações, construídas no alinhamento não poderão exceder a 3/4 (três quartos) da largura do passeio.

§ 1º - Nenhum de seus elementos estruturais ou decorativos, poderá estar a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), acima do passeio público.

§ 2º - A construção de marquises não poderá prejudicar a arborização e a iluminação pública.

**ARTIGO 37.º** - As fachadas construídas no alinhamento ou as que dele ficarem recuadas m virtude de recuo obrigatório, poderão ser balanceadas a partir do segundo pavimento.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - O balanço a que se refere o “caput”, deste artigo não poderá exceder a medida correspondente a 3/4 (três quartos) da largura do passeio.

## **SEÇÃO VII DOS MUROS, CALÇADAS E PASSEIOS**

**ARTIGO 38.º** - A prefeitura municipal poderá exigir dos proprietários, a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública.

**ARTIGO 39.º** - Os terrenos baldios nas ruas pavimentadas deverão ser fechados com muros de alvenaria ou cercas vivas.

**ARTIGO 40.º** - Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio, são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Fica estabelecido padrão determinado pela prefeitura municipal para as calçadas da seguinte forma:

- a) padrão colonial rústico;
- b) calçadas com piso anti-derrapante.

## **SEÇÃO VIII DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO**

**ARTIGO 41.º** - Todo o compartimento deverá dispor de abertura comunicando diretamente com o logradouro ou espaço livre dentro do lote para fins de iluminação e ventilação.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - O disposto neste artigo não se aplica a corredores e caixas de escada.

**ARTIGO 42.º** - Não poderá existir aberturas em paredes levantadas sobre a divisa ou a menos de 1,50 metros (um metro e cinquenta centímetros) da mesma.

**ARTIGO 43.º** - Aberturas para iluminação e ventilação dos cômodos de longa permanência confrontando em economias diferentes, e localizadas no mesmo terreno, não poderão ter entre elas distancias menor que 3,00 m (três metros), mesmo que estejam em um mesmo edifício.

**ARTIGO 44.º** - Os poços de ventilação não poderão em qualquer caso, ter área menor que 4,00 m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados), nem dimensão menor que 2,00 m (dois metros) devendo ser revestidos internamente e visitáveis na base. Somente serão permitidos para ventilar compartimentos de curta permanência.

**ARTIGO 45.º** - Nos dormitórios, salas, cozinhas e similares as aberturas deverão ter área iluminante de 1/8 (um oitavo) da área do piso e com mínimo de 0,60 dm<sup>2</sup> (sessenta decímetros quadrados). Em cômodos destinados a comércio, atividades profissionais ou em locais de longa permanência de público as aberturas deverão ter 1/5 (um quinto) da área do piso.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Os demais compartimentos são considerados de curta permanência.

## **SEÇÃO IX**

### **DOS ALINHAMENTOS E DOS AFASTAMENTOS**

**ARTIGO 46.º** - Todos os prédios construídos e reconstruídos dentro do perímetro urbano deverão obedecer o alinhamento e ao recuo obrigatório, quando for o caso, fornecidos pela prefeitura municipal.

**ARTIGO 47.º** - Os afastamentos mínimos deverão observar os seguintes parâmetros:

I - Para loteamentos novos:

a)- afastamento frontal : 5,00 metros

b)- afastamento laterais: 1,50 metros, quando existir abertura lateral para iluminação.

II - Para construções no centro da cidade deverá ser tomado por base afastamento já existente, obedecendo o mesmo alinhamento dos confrontantes laterais.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Em caso do não cumprimento do disposto no inciso II, fica a administração imbuída do poder de embargar a obra até que a mesma cumpra as disposições legais.

## SEÇÃO X

### DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS

**ARTIGO 48.º** - As instalações hidráulicas, deverão ser feitas de acordo com as especificações do órgão competente.

**ARTIGO 49.º** - É obrigatório a ligação de rede domiciliar as redes gerais de água e esgoto, quando tais redes existirem na via pública onde se situa a edificação.

**ARTIGO 50.º** - Enquanto não houver rede de esgoto, as edificações serão dotadas de fossas sépticas afastadas de no mínimo 5,00 metros das divisas do lote e com capacidade proporcional ao número de pessoas na ocupação do prédio.

§ 1º - Depois de passarem pela fossa séptica, as águas serão infiltradas no terreno por meio de sumidouro convenientemente construído.

§ 2º - As águas provenientes de pias de cozinha e de copa deverão passar por uma caixa de gordura, antes de serem lançadas no sumidouro.

§ 3º - As fossas com sumidouro deverão ficar a uma distância mínima de 15,00 m (quinze metros) de raio de poços de captação de água, situados no mesmo terreno ou em terreno vizinho.

## DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

### SEÇÃO I

#### DAS CONDIÇÕES GERAIS

**ARTIGO 51.º** - Os compartimentos das edificações para fins residenciais conforme sua utilização, obedecerão as seguintes condições quanto as dimensões mínimas:

Comprimento	Área Mínima(m <sup>2</sup> )	Largura Mínima (m)	Pé Direito Mínimo (m)	Portas Larguras Mínima (m)
Sala	8,00	2,50	2,70	0.80
Quartos	-----	2,50	2,70	0.80
Cozinha	4,00	2,00	2,70	0.70
Copa	4,00	2,00	2,70	0.80
Banheiro	2,50	1,00	2,70	0.70
Hall	-----	-----	2,40	-----
Corredor	-----	0,90	2,40	-----

- a) quando se tratar de um único além da sala 12,00 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados).
- b) quando se tratar de dois quartos 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) para cada um.
- c) quando se tratar de três ou mais: 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) para um deles, 8,00 m<sup>2</sup> (oito metros quadrados) para cada um dos demais, menos um, que se poderá admitir com 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), (que será considerado como quarto de

empregada).

d) quando se tratar de três ou mais: 10,00 m<sup>2</sup>(dez metros quadrados) para um deles, 8,00 m<sup>2</sup>, (oito metros quadrados) para cada um dos demais, menos um que se poderá admitir com 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), (que será considerado como quarto de empregada).

e) quando se tratar de sala - dormitório 16,00 m<sup>2</sup> (dezesesseis metros quadrados).

f) quando se tratar de quarto de vestir conjugados a dormitórios: 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados).

§ 1.º - Poderá ser admitido um quarto de serviço com área inferior aquela prevista no presente artigo e com largura mínima de 2,00 m (dois metros).

§ 2.º - Os banheiros que contiverem apenas um vaso e um chuveiro, ou um vaso e um lavatório, poderão ter área mínima de 1,50 m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrado) e largura mínima de 1,00 m (um metro).

§ 3.º - As portas terão 2,10 m (dois metros e dez centímetros) de altura no mínimo, sendo a sua largura variável segundo especificações do “caput” do artigo.

## **SEÇÃO II**

### **DOS EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS**

**ARTIGO 52.º** - Além de outras disposições do presente código que lhes forem aplicáveis, os edifícios de apartamentos deverão obedecer as seguintes condições:

I - Possuir local centralizado para coleta de lixo, com terminal em recinto fechado;

II - possuir equipamento para extinção de incêndio;

III - possuir área de recreação, coberta ou não proporcional ao número de compartimentos de permanência prolongada, não podendo, porém ser inferior a 50,00 m<sup>2</sup>(cinquenta metros quadrados);

a) Proporção mínima de 1,00 m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por compartimento de permanência prolongada, não podendo porém, ser inferior a 50,00 m<sup>2</sup>(cinquenta metros quadrados);

b) continuidade, não podendo seu dimensionamento ser feito por adição de áreas parciais isoladas;

c) acesso através de partes comuns afastado dos depósitos coletores de lixo, isolado das passagens de veículos.

## **SEÇÃO III**

### **DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM**

**ARTIGO 53.º** - Além de outras disposições deste código e das demais leis municipais, estaduais e federais que lhes forem aplicáveis, os estabelecimentos de hospedagem deverão obedecer as seguintes exigências:

I - hall de recepção com serviço de portaria;

II - entrada de serviço independente da entrada de hóspede;

III - lavatório com água corrente em todos os dormitórios;

IV - instalação sanitárias do pessoal de serviço independentes e separadas das destinadas aos hóspedes;

V - local centralizado para a coleta de lixo, com terminal em recinto fechado.

## **CAPITULO VIII**

### **DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS**

#### **SEÇÃO I**

#### **DAS EDIFICAÇÕES PARA USO INDUSTRIAL**

**ARTIGO 54.º** - As construções, reforma ou adaptação de prédios para uso industrial, somente será permitida em áreas previamente aprovadas pela prefeitura municipal.

**ARTIGO 55.º** - As edificações de uso industrial deverão atender, além das demais disposições deste código que lhes forem aplicáveis, as seguintes:

I - terem afastamento mínimo de 5,00 m (cinco metros) das divisas laterais;

II - terem afastamento mínimo de 15,00 m, da divisa frontal, sendo permitido neste espaço, pátio de estacionamento;

III - serem as fontes de calor ou dispositivos onde se concentram as mesmas, convenientemente dotadas de isolamento térmico, e, afastadas pelo menos 0,50 m (cinquenta centímetros da parede);

IV - terem os depósitos de combustíveis, locais adequadamente preparados com isolamento;

V - serem as escadas e os entrepisos de material incombustível;

VI - terem nos locais de trabalho iluminação natural, através de abertura com área mínima de 1/7 (um sétimo) da área do piso, sendo admitidos lanternis ou “shed”;

VII - terem compartimentos sanitários em cada pavimento devidamente separados para ambos os sexos.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Não será permitida a descarga de esgotos sanitários de qualquer procedência e despejos industriais “in-natura” nas valas coletoras de águas pluviais, ou em qualquer curso d’água.

#### **SEÇÃO II**

#### **DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS AO COMÉRCIO, SERVIÇO E ATIVIDADES PROFISSIONAIS**

**ARTIGO 56.º** - Além das disposições do presente código que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas ao comércio, serviço e atividades profissionais, deverão ser dotadas de:

I - reservatório de água de acordo com as exigências do órgão ou empresa encarregada do abastecimento de água, totalmente independente da parte residencial, quando se tratar de edificações de uso misto;

II - instalações coletoras de lixo, nas condições exigidas para os edifícios de apartamentos, quando tiverem mais de dois (2) pavimentos.

III - aberturas de ventilação e iluminação na proporção de no mínimo 1/6 (um sexto) da área do compartimento;

IV - pé-direito mínimo de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), quando da previsão de jirau no interior da loja;

V - instalações sanitárias privativas, todos os conjuntos ou salas com área igual ou superior a 20,00 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados).

**PARÁGRAFO ÚNICO** - A natureza do revestimento do piso e das paredes das edificações destinadas ao comércio, dependerá da atividade a ser desenvolvido, devendo ser executados de acordo com as leis sanitária do Estado.

### **SEÇÃO III DOS ESTABELECIMENTOS HOSPITALARES E LABORATÓRIOS**

**ARTIGO 57.º** - As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e de laboratórios de análise e pesquisa, devem obedecer às condições estabelecidas pela Secretaria de Saúde do Estado, além das disposições deste código que lhes forem aplicáveis.

### **SEÇÃO IV DAS ESCOLAS E DOS ESTABELECIMENTOS DE ENSINO**

**ARTIGO 58.º** - As edificações destinadas a estabelecimentos escolares, deverão obedecer as normas estabelecidas deste código que lhes forem aplicáveis.

### **SEÇÃO V DOS EDIFÍCIOS PÚBLICOS**

**ARTIGO 59.º** - Além das demais disposições deste código que lhes forem aplicáveis, os edifícios públicos deverão obedecer ainda as seguintes condições mínimas, para cumprir o previsto do artigo 3.º da presente lei.

I - Rampas de acesso ao prédio deverão ter declividade máxima de 8% (oito por cento), possuir piso anti-derrapante e corrimão na altura de 0,75 m (setenta e cinco centímetros);

II - Na impossibilidade de construção de rampas, a portaria deverá ser no mesmo nível da calçada;

III - Quando da existência de elevadores, estes deverão ter dimensões mínimas de 1,10 m (um metro e dez centímetros) por 1,40m (um metro e quarenta centímetros);

IV - Os elevadores deverão atingir todos os pavimentos, inclusive garagem e subsolos;

- V - Todas as portas deverão ter largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros);
- VI - Os corredores deverão ter largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- VII - A altura máxima dos interruptores, campainhas e painéis de elevadores, será de 0,80 m (oitenta centímetros);

**ARTIGO 60.º** - Em pelo menos um gabinete sanitário de cada banheiros masculino e feminino, deverão ser obedecidas as seguintes condições:

- I - Dimensões mínimas de 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) por 1,85 m (um metro e oitenta e cinco centímetros);
- II - O eixo do vaso sanitário deverá ficar a uma distancia de 0,45 m (quarenta e cinco centímetros) de uma das paredes laterais;
- III - As portas não poderão abrir para dentro dos gabinetes sanitários e terão no mínimo 0,80 m (oitenta centímetros ) de largura;
- IV - A parede lateral e mais próxima ao vaso sanitário, bem como o lado interno da porta deverão ser dotadas de alças de apoio a uma altura de 0,80 m (oitenta centímetros);
- V - Os demais equipamentos não poderão ficar a alturas superiores a 1,00 m (um metro).

## **SEÇÃO VI**

### **DOS POSTOS DE ABASTECIMENTOS DE VEÍCULOS**

**ARTIGO 61.º** - Além de outros dispositivos deste código que lhes forem aplicáveis os postos de abastecimentos de veículos, estão sujeitos aos seguintes itens:

- I - Apresentação de projetos detalhados dos equipamentos e instalações;
- II - Construção em materiais incombustíveis;
- III - Construção de muros de alvenaria de 2,00 m (dois metros) de altura, separando das propriedades vizinhas;
- IV - Construção de instalações sanitárias franqueadas ao público, separadas para ambos os sexo.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - As edificações para postos de abastecimento de veículos, deverão ainda observar as normas concernentes à legislação vigente sobre inflamáveis.

## **SEÇÃO VII**

### **DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTOS**

**ARTIGO 62.º** - As condições para calculo do número mínimo de vagas de veículos, serão na proporção abaixo discriminadas, por tipo de uso das edificações:

- I - Residência uni-familiar: 1 (uma vaga) por unidade residencial;
- II - Residência multifamiliar : 1 (uma vaga) por unidade residencial;
- III - Supermercado com área superior a 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) - 1 (uma vaga) para cada 25 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de área útil;

IV - Restaurantes, churrascarias ou similares, com área útil a 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) l (uma vaga) para cada 40,00m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) de área útil;

V - Hotéis, albergues e similares l (uma vaga) para cada 2 (dois ) quartos;

VI - Uma vaga por quarto;

VII - Hospitais, clínicas e casa de saúde, 1 (uma vaga) para cada 100,00 m<sup>2</sup>(cem metros quadrados) de área útil;

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Será considerada área útil para cálculos referidos neste artigo, as áreas utilizadas pelo público, ficando excluídos: depósitos, cozinhas, circulação de serviços ou similares.

**ARTIGO 63.º** - Área mínima por vaga será de 15,00 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) com largura mínima de 3,00 m (três metros).

**ARTIGO 64.º** - Será permitido que as vagas de veículos exigidos para edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais, frontais ou de fundos.

**ARTIGO 65.º** - As áreas de estacionamentos que porventura não estejam previstas neste código serão por semelhança estabelecidas pelo órgão competente da prefeitura municipal.

## **CAPITULO IX**

### **DAS DEMOLIÇÕES**

**ARTIGO 66.º** - A demolição de qualquer edificio só poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão competente da prefeitura municipal.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - O requerimento de licença para demolição, deverá ser assinado pelo proprietário da edificação a ser demolida.

**ARTIGO 67.º** - A prefeitura municipal poderá, a juízo do órgão técnico competente, obrigar a demolição de prédios que estejam ameaçados de desabamento ou de obras em situação irregular, cujos proprietários não cumprirem com as determinações deste código.

## **CAPITULO X**

### **DAS CONSTRUÇÕES IRREGULARES**

**ARTIGO 68.º** - Qualquer obra, em qualquer fase sem a respectiva licença estará sujeita a multa, embargo , interdição e demolição.

**ARTIGO 69.º** - A fiscalização, no âmbito de sua competência, expedirá notificações

e autos de infração para cumprimento das disposições deste código, endereçados ao proprietário da obra ou responsável técnico.

**ARTIGO 70.º** - As notificações serão expedidas apenas para o cumprimento de alguma exigência acessória contida no processo, ou regularização do projeto, obra ou simples falta de cumprimento de disposições deste Código.

§ 1º - Expedida a notificação, esta terá o prazo de 15 (quinze) dias para ser cumprida.

§ 2º - Esgotado o prazo de notificação, sem que a mesma seja atendida, lavrar-se-á o auto de infração.

**ARTIGO 71.º** - Não caberá notificação, devendo o infrator ser imediatamente autuado:

I- Quando iniciar obra sem a devida licença da Prefeitura Municipal;

II - Quando não cumprir a notificação no prazo regulamentar;

III.- Quando houver embargo ou interdição.

**ARTIGO 72.º** - A obra em andamento, seja ela de reparo, reconstrução, reforma ou construção, será embargada sem prejuízo das multas e outras penalidades, quando:

I - Estiver sendo executada sem a licença ou alvará da Prefeitura Municipal, nos casos em que o mesmo for necessário conforme previsto na presente Lei;

II - For desrespeitado o respectivo projeto;

III - O proprietário ou responsável pela obra, recusar-se a atender a qualquer notificação da Prefeitura Municipal referente às disposições deste Código;

IV - Não forem observados o alinhamento e o nivelamento;

V - Estiver em risco sua estabilidade.

**ARTIGO 73.º** - Para embargar qualquer obra, deverá o fiscal ou funcionário credenciado pela Prefeitura Municipal, lavrar auto de embargo.

**ARTIGO 74.º** - O embargo, somente será levantado, após o cumprimento das exigências consignadas no auto de embargo.

**ARTIGO 75.º** - O prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado, provisória ou definitivamente pela Prefeitura Municipal, nos seguintes casos:

I- Ameaça à segurança e estabilidade das construções próximas;

II- Obras em andamento com risco para o público ou para o pessoal da obra.

**ARTIGO 76.º** - Não atendida a interdição e não realizada a intervenção ou indeferido o respectivo recurso terá início a competente ação judicial.

# CAPÍTULO XI

## DAS MULTAS

**ARTIGO 77.º** - A aplicação das penalidades previstas no capítulo X da presente Lei, não eximem o infrator da obrigação do pagamento de multa por infração e da regularização da mesma.

**ARTIGO 78.º** - As multas serão calculadas por meio de alíquotas percentuais sobre a Unidade de Referência Municipal (UR) e obedecerá o seguinte escalonamento:

**I** - Iniciar ou executar obras sem licença da Prefeitura Municipal:

- a) edificações com área de até 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados).....1%/m<sup>2</sup>
- b) edificações com área entre 61,00m<sup>2</sup> (sessenta e um metros quadrados) e 75,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados).....3%/m<sup>2</sup>
- c) edificações com área entre 76,00m<sup>2</sup> (setenta e seis metros quadrados) e 100,00m<sup>2</sup> (cem metros)..... 4%/m<sup>2</sup>
- d) edificações com área acima de 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) ..... 5%/m<sup>2</sup>

**II** - Executar obras em desacordo com o projeto aprovado .....100%

**III** - Construir em desacordo com o termo de alinhamento..... 100%

**IV** - Omitir no projeto, a existência de cursos de d'água ou topografia acidentada, que exija obras de contenção do terreno.....50%

**V** - Demolir prédios sem licença da Prefeitura Municipal .. 50%

**VI** - Não manter no local da obra, projeto ou alvará de execução da obra.....20%

**VII** - Deixar materiais sobre o leito do logradouro público, além do tempo necessário para descarga ou remoção.....20%

**VIII** - Deixar de colocar tapumes e andaimes em obras que atinjam o alinhamento..... 20%

**ARTIGO 79.º** - O contribuinte terá prazo de 30 (trinta) dias, a contar da intimação ou autuação, para legalizar a obra ou a sua modificação sob pena de ser considerado reincidente.

**ARTIGO 80.º** - Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro.

# CAPÍTULO XII

## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**ARTIGO 81.º** - A numeração de qualquer prédio ou unidade residencial será estabelecida pela Prefeitura Municipal.

**ARTIGO 82.º** - É obrigação do proprietário a colocação da placa de numeração, que



deverá ser fixada em lugar visível.

**ARTIGO 83.º** - Esta Lei, entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Areias, 02 de outubro de 1.997.

## **JOSÉ ANTÔNIO FERNANDES PREFEITO MUNICIPAL**

Publicado por edital afixado na secretaria desta Prefeitura, data supra

M<sup>a</sup>. Madalena A. Souza

### **A N E X O**

Para fins deste código, adotam-se as seguintes definições:

**I** - Acréscimo - aumento de uma edificação, quer no sentido vertical, quer no sentido horizontal, realizado após a conclusão da mesma;

**II** - Afastamento - distancia entre a construção e as divisas do lote que está localizada, podendo ser frontal, lateral ou de fundos;

**III** - Alinhamento - linha projetada e locada ou indicada pela prefeitura municipal, para marcar o limite entre o lote e o logradouro público;

**IV** - Alvará - autorização expedida pela autoridade municipal para execução de obras de construção, modificação reforma ou demolição;

**V** - Andaime - estado provisório de madeira ou material metálico para sustentar os operários em trabalhos acima do nível do solo;

**VI** - Área de construção - área total de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive o espaço ocupado pela parede.

**VII** - Balanço - Avanço da construção sobre o alinhamento do pavimento térreo;

**VIII** - Cota - número que exprime, em metros ou outra unidade de comprimento distancia vertical ou horizontal;

**IX** - Declividade - inclinação do terreno;

**X** - Divisa - linha limítrofe de um lote ou terreno;

**XI** - Embargo - paralisação de uma construção em decorrência de determinações administrativas e judiciais;

**XII** - Fossa séptica - tanque de alvenaria ou concreto onde se depositam as águas de esgoto e as matérias sofrem processo de desintegração;

**XIII** - Fundação parte da estrutura localizada abaixo do nível do solo e que tem por função distribuir as cargas ou esforço da edificação pelo terreno;

**XIV** - Habite-se - autorização expedida pela autoridade municipal para uso e ocupa-

ção de edificações concluídas;

**XV** - Interdição - Ato administrativo que impede a ocupação de uma edificação;

**XVI** - Logradouro Público - Parte da superfície da cidade destinada ao trânsito ou uso público, oficialmente reconhecida por uma designação própria;

**XVII** - Marquises - estrutura em balanço destinada à cobertura e proteção de pedestres;

**XVIII** - Muros de arrimo - muros destinados a suportar os esforços do terreno;

**XIX** - Nivelamento - regularização do terreno através de cortes e aterro;

**XX** - Passeio - parte do logradouro destinado à circulação de pedestre (o mesmo que calçada);

**XXI** - Pé-direito - distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento;

**XXII** - Recuo - incorporação ao logradouro público de uma área de terreno em virtude de afastamento obrigatório;

**XXIII** - Sumidouro - Poço destinado a receber afluentes da fossa séptica e permitir sua infiltração subterrânea;

**XXIV** - Tapume - proteção de madeira que cerca toda extensão do canteiro de obras;

**XXV** - Taxa de Ocupação - relação entre a área do terreno ocupado pela edificação e a área total do terreno;

**XXVI** - Vaga - Área destinada a guarda de veículos dentro dos limites do lote;

**XXVII** - Vistoria - Diligência efetuada por funcionários credenciados pela prefeitura, para verificar as condições de uma edificação, ou obra em andamento.



Impresso por:

**TIPOGRAFIA E ENCADERNAÇÕES LÚCIA**

Rua Eng. Antonio Penido, 09. Centro Telfax: (012) 544-3497 Cruzeiro-SP

Editoração Eletrônica:

**PUBLISH PINHEIRO**

Rua Afonso Pena, 500. Apto 2. Centro - Telfax: (012) 544-1298 Cruzeiro-SP