

MINUTA DE LEI DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DE RONDONÓPOLIS

LEI COMPLEMENTAR Nº _____, DE _____ DE _____ DE 2019.

Dispõe sobre as obras e edificações no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso.

TÍTULO I

PARTE GERAL

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Rondonópolis que disciplina os procedimentos administrativos e fiscais de toda e qualquer obra, ampliação, reforma ou demolição estabelecidas nessa Lei e executadas na área do Município, em conformidade permanente à Lei que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Será aplicado no que couberem as normas técnicas da NBR 9050 e do Decreto Federal nº 5.296 de 02/12/2004, objetivando a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

§ 2º Considera-se acessibilidade a condição para utilização com segurança e autonomia das edificações e seus mobiliários, por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida, sem qualquer entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso, a liberdade de movimento e a circulação com segurança.

§ 3º São objetivos desta Lei:

I – assegurar as condições ideais que satisfaçam os padrões de acessibilidade, conforto, salubridade, higiene e segurança das edificações para o bem-estar dos usuários e da coletividade;

II – assegurar o desenvolvimento das funções sociais na cidade em prol do coletivo, da preservação histórica e cultural, da estética urbana, bem como da proteção e sustentação ambiental.

§ 4º Entende-se por obra ou edificação a realização de trabalho em imóvel destinada a receber qualquer atividade humana, materiais, equipamentos ou instalações diferenciadas, desde sua preparação, seu início e até sua conclusão, ou ainda qualquer intervenção cujo resultado altere seu estado físico.

Art. 2º Esta Lei estabelece as bases referenciais para a aprovação de projetos arquitetônicos e expedições de alvarás de licenças de construções, reformas e demolições.

Art. 3º Só serão aprovadas e licenciadas construções em terrenos que possuam registros no cartório oficial de registro de imóveis.

§ 1º As dimensões do terreno em campo estarão em conformidade com as medidas demonstradas na matrícula oficial e constantes do projeto arquitetônico.

§ 2º A construção ou ampliação deverá ser nos limites de um único terreno, de uma única matrícula.

Art. 4º O Município só licenciará edificações em terrenos de loteamentos cujas obras exigidas de infraestrutura tenham sido totalmente executadas, uma vez declaradas de acordo após vistorias dos órgãos competentes do Poder Público e expedido o Termo de Recebimento Final.

§ 1º Nos loteamentos não totalmente executados somente poderão ser aprovados os projetos arquitetônicos, não podendo ser expedidos Alvarás de Licença para Construção.

§ 2º Quando o loteamento for concomitante a conjunto habitacional poderão ser expedidas aprovação e licença para a área total de edificações no empreendimento, independente do término das obras de infraestrutura do plano urbanístico aprovado e licenciado.

§ 3º Quando aberta a inscrição imobiliária de cada lote pelo Departamento Municipal de Cadastro Imobiliário após aprovado e licenciado o loteamento destinado a um conjunto habitacional, serão registradas as aprovações e licenças da específica área edificada em seu respectivo lote.

§ 4º Posteriormente, os futuros documentos “Habite-se” serão também individualizados por sua respectiva inscrição imobiliária.

Art. 5º Nenhuma edificação poderá ser construída em área:

I – alagadiça ou sujeita a inundações, salvo apresentadas as necessárias soluções aprovadas pela SEMMA e/demais órgãos competentes;

II – que tenha sido aterrada com materiais nocivos à saúde;

III – de encostas dos morros;

IV – onde a condição hidro geológica não aconselha a construção ou a implantação de infraestrutura;

V – de uso comum da sociedade;

VI – de preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

VII – onde o zoneamento previsto em Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo não permite;

VIII – de servidão pública, mesmo que em imóvel de propriedade particular;

IX – situada debaixo de linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão;

X – situada em faixa de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão, fixada pela concessionária responsável.

Art. 6º Toda construção terá um responsável técnico e obedecerá a um projeto arquitetônico elaborado por profissional legalmente habilitado.

Parágrafo único. Serão considerados legalmente habilitados a projetar, construir, calcular e orientar, os profissionais que satisfaçam as exigências do exercício das profissões correlatas, e normas complementares do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT).

TÍTULO II

ALINHAMENTO DE IMÓVEL E ACESSIBILIDADE DOS PASSEIOS PÚBLICOS

CAPÍTULO I

DO ALINHAMENTO E NIVELAMENTO DE TERRENO

Art. 7º Antecipadamente aos requerimentos de Aprovação de Projeto e Alvará de Licença Para Construção, o interessado deverá solicitar ao setor competente do município o alinhamento do terreno.

§ 1º Denomina-se alinhamento do terreno a linha demarcatória entre o logradouro público e os terrenos adjacentes, para marcar o limite entre propriedade particular e o logradouro público.

§ 2º As dimensões do terreno em campo deverão estar em conformidade com as medidas demonstradas na matrícula oficial, a fim de ser emitida a Nota de Alinhamento Preliminar que terá validade de 01 (um) ano.

§ 3º Uma via da Nota de Alinhamento Preliminar deverá ser guardada no local da construção ou execução de muros divisórios, para fácil controle da fiscalização de obras.

§ 4º Na vistoria final da obra, constatadas as execuções dos muros ou paredes divisórias, será fornecido o Atestado de Alinhamento em conformidade com a matrícula oficial do imóvel.

§ 5º O Município também poderá fornecer, mediante solicitação do interessado, as notas de nivelamento da testada do terreno, em caso de via pública não pavimentada e com greide já definido, objetivando passeio público acessível de inclinação contínua, no sentido longitudinal de acompanhamento de nível do meio-fio.

§ 6º As notas de nivelamento indicarão as referências de níveis nos pontos piqueteados do terreno limítrofe com o logradouro público, em observância ao declive transversal, isto é, do alinhamento predial para o meio-fio, de no máximo 2% (dois por cento).

§ 7º O requerimento de alinhamento ou de nivelamento será acompanhado da cópia da matrícula do terreno de validade de 06 (seis) meses após a emissão pelo cartório, devendo o proprietário estar quite com os tributos, contribuições e outros débitos municipais de qualquer natureza relativos à específica inscrição cadastral do imóvel no município.

§ 8º É obrigatório, por parte do interessado, o requerimento de alinhamento completo do terreno na execução de muros divisórios, a fim da expedição do Atestado de Alinhamento.

CAPÍTULO II DA EXECUÇÃO DOS MUROS DIVISÓRIOS

Art. 8º As especificações deste capítulo têm por finalidade fixar os critérios básicos indispensáveis à compatibilidade de vizinhança, segurança, privacidade e à otimização de circulação de ar e iluminação natural aos ocupantes de edificações.

Art. 9º A execução de muros divisórios de terrenos dependerá de medição topográfica pelo Setor de Topografia do Município, que deverá ser requerida no órgão competente conforme é tratado no Capítulo I deste Título.

§ 1º Os muros nos terrenos de esquina deverão ser construídos em ângulos ou arcos nos cruzamentos das vias públicas, obedecendo aos chanfros oficiais dos loteamentos que os possuem.

§ 2º Em casos de antigos parcelamentos do solo cujos lotes não tenham chanfros nas esquinas, os muros, de que trata o parágrafo anterior, serão em observância aos dispostos da Seção II, Capítulo I, Título V da presente Lei.

§ 3º O muro cuja construção esteja em desacordo com os dispostos do presente artigo, caberá ao responsável pelo imóvel a obrigatória demolição, para o perfeito alinhamento do terreno, bem como o ônus integral pelas consequências de tais irregularidades.

Art. 10. Em pavimentos superiores, os fechamentos nas divisas com imóveis vizinhos deverão ser de alvenaria com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

Art. 11. Os materiais utilizados na construção de muros deverão atender os padrões satisfatórios de qualidade e segurança, atendendo as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), bem como aplicada a técnica de execução adequada.

Parágrafo único. Considerar-se-á condenado o muro cuja construção ou reconstrução, porventura, utilizou materiais ou técnica de execução em desacordo com as normas técnicas legais, cabendo ao responsável pelo imóvel o ônus integral pelas consequências advindas de tais deficiências.

Art. 12. Os muros de fechamentos laterais e de fundo poderão ser construídos considerando seus eixos nos limites entre terrenos, desde que as partes interessadas estejam em comum acordo, ou inteiramente dentro e adjacentes às linhas de divisas.

§ 1º O muro adjacente à linha limítrofe será independente, podendo quando conveniente ao interessado, ter sequência vertical como parede autônoma.

§ 2º Os trabalhos de reboco e pintura do muro, a que se refere o parágrafo anterior, deverão ficar sob a responsabilidade do interessado ou proprietário do terreno que contém o muro inteiramente.

Art. 13. Os muros deverão ser protegidos de infiltrações na sua base, bem como a impermeabilização das duas faces até a altura de 60cm (sessenta centímetros).

CAPÍTULO III DOS PASSEIOS PÚBLICOS

Art. 14. Denomina-se passeio público ou calçada, área lindeira à via pública ou espaço físico localizado entre a pista de rolamento e os imóveis, edificados ou não.

Art. 15. Os responsáveis por imóveis, edificados ou não, situados em vias ou logradouros públicos dotados de pavimentação ou guias e sarjetas, são obrigados a construir os respectivos passeios públicos na extensão correspondente à sua testada e mantê-los em perfeito estado de conservação.

§ 1º Considera-se responsáveis pelas execuções dos passeios públicos:

I - o proprietário, o titular do domínio útil ou da nua propriedade, ou o possuidor do imóvel, a qualquer título;

II - as concessionárias ou permissionárias de serviços públicos ou de utilidade pública e as entidades a elas equiparadas, se as obras ou serviços exigidos resultarem de danos por elas causados;

III - a União, Estado, Município ou entidades de sua administração indireta em seu próprio domínio, guarda ou administração.

§ 2º Em se tratando de terrenos pertencentes a loteamentos aprovados e licenciados, o loteador é responsável pela execução das calçadas conforme previsto na Lei Municipal de Parcelamento do Solo.

Art. 16. Os passeios públicos na cidade de Rondonópolis, poderá ser dividida em 03 (três) faixas:

I - faixa de serviço que margeia o meio-fio, destinada à locação de árvores, postes, placas, lixeiras, mobiliário urbano e equipamentos ou instrumentos integrantes da paisagem urbana, implantados mediante a autorização do Poder Público, e deve ter no mínimo 1,00m (um metro) de largura com calçamento ou gramado;

II - faixa de acesso adjacente aos imóveis, que pode ser calçada ou gramada e até mesmo com acomodação de ajardinamento rasteiro;

III - faixa de passeio destinada exclusivamente à circulação de pessoas, e que deverá ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e estar desobstruída de mobiliário urbano ou de qualquer outra interferência;

§ 1º As faixas de serviço ou de acesso que não forem calçadas, deverão obrigatoriamente ser gramadas e com a devida manutenção.

§ 2º O plantio de árvores deverá ser executado somente na faixa de serviço, atendidas as demais disposições do Código Ambiental e exigências da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA).

§ 3º Em passeios públicos com largura igual ou inferior a 2,30m (dois metros e trinta centímetros) não é recomendado o plantio de qualquer espécie de árvore, sem prejuízo do que dispõe legislação municipal ambiental.

§ 4º Os plantios das árvores e as locações dos postes de energia elétrica na faixa de serviço dos passeios públicos obedecerão à distância de 50cm (cinquenta centímetros) do eixo dos mesmos à borda do meio-fio.

§ 5º Rampas na faixa de acesso às edificações já existentes anteriores a esta Lei, serão permitidas em passeios públicos superior a 2,30m (dois metros e trinta centímetros), sendo necessária autorização especial do órgão municipal competente.

§ 6º O ajardinamento rasteiro na faixa de acesso não deve ser com plantas venenosas ou com espinhos.

Art. 17. Os mobiliários urbanos, inclusive árvores e postes, dentro da faixa de serviço do passeio público, devem preservar a visibilidade entre motoristas e pessoas, obedecendo as disposições do Código de Transito Brasileiro (CTB).

§ 1º Nenhum mobiliário urbano deve ser instalado nas esquinas, exceto sinalização viária, placas com nomes das vias públicas e hidrantes.

§ 2º Os mobiliários urbanos devem ser instalados em locais que não intervenha no rebaixamento dos meios-fios.

Art. 18. Abrigos para passageiros, mobiliários urbanos e outras edificações pertinentes ao passeio público deverão estar em conformidade com as especificações técnicas e regulamentares e aprovadas pela Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (SETRAT) ou outro órgão que vier sucedê-la.

Art. 19. As calçadas deverão ser construídas, reconstruídas ou reparadas com material duradouro, apropriado ao tráfego de pessoas, com superfície regular, antiderrapante em uma rota acessível e harmoniosa com seu entorno, sem desníveis e sem obstáculos, obedecidas as respectivas normas técnicas e regulamentares a seguir:

I – as calçadas deverão ser contínuas, sem mudança abrupta de níveis ou inclinações que dificultem o trânsito seguro de pessoas, sempre acompanhando a declividade longitudinal do logradouro público;

II - a declividade normal da calçada, no sentido transversal, isto é, do alinhamento do lote para o meio-fio, deverá ser de no máximo 2% (dois por cento);

III – a necessária declividade diferenciada no sentido transversal, por efeito do rebaixamento de meio-fio para os fins de entrada e saída de veículos automotores, deverá ser acomodada na faixa de serviço do passeio público;

IV - os passeios públicos poderão ser executados com gramados, exceto a faixa de passeio com calçamento acessível aos transeuntes, que deverá ser executada de acordo com o previsto nesta Lei e na Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade atualizada (NBR 9050);

V - as canalizações para o escoamento de águas pluviais deverão passar debaixo das calçadas.

Art. 20. Em casos especiais o Executivo poderá determinar o tipo de calçada e suas respectivas especificações técnicas e regulamentares a serem observadas em sua construção.

Parágrafo único. A prefeitura poderá definir áreas de aplicação de padronização estética dos passeios públicos, levando em conta os aspectos turísticos e paisagísticos da cidade.

Art. 21. Eventual desnível entre o passeio público e o terreno limítrofe deverá ser acomodado no interior do imóvel, exceto os casos previstos no § 5º do Art. 16º desta Lei.

Art. 22. Nos cruzamentos dos logradouros públicos existentes, as calçadas deverão dispor obrigatoriamente, de rampas de acessibilidade, na direção do fluxo da travessia de pessoas.

§ 1º Critérios das rampas estabelecidas no caput do artigo:

I – a inclinação no sentido longitudinal da rampa central e nas abas laterais da mesma deve ser de no máximo 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento);

II – a largura mínima das rampas de acessibilidade é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

§ 2º O rebaixamento de guias com rampas acessíveis para os fins de garantir a acessibilidade na forma estabelecida pela NBR 9050 é de responsabilidade da Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (SETRAT) ou outro órgão que vier sucedê-la.

Art. 23. Além dos rebaixamentos de meios-fios para rampas de acessibilidade nos cruzamentos dos logradouros públicos, as calçadas das vias públicas somente deverão dispor de rebaixamentos de guias a fim de entrada e saída de veículos automotores.

Art. 24. Nos passeios públicos limítrofes aos imóveis não residenciais unifamiliares deverão ser instalados piso tátil direcional e de alerta, com suas respectivas distinções de cores conforme disposições da NBR 16537 e suas alterações, na faixa de passeio de circulação livre, a fim de acessibilidade das pessoas com deficiência visual.

Parágrafo único. Na área denominada de Centro-A e Centro-B de Rondonópolis-MT, a exigência prevista no caput deste artigo estenderá aos passeios públicos limítrofes a todos os imóveis construídos ou não.

Art. 25. As tampas de acesso a poços de visita, de caixas de passagem, grelhas e equipamentos devem se localizar fora da faixa de passeio, não causando obstrução ao trânsito de pessoas.

§ 1º As tampas e grelhas nas faixas de acesso e de serviço devem ser niveladas pelo piso da calçada, sendo os ressaltos ou juntas de dilatação embutidos no piso, transversalmente ao sentido do caminho.

§ 2º A textura da superfície das tampas não pode ser similar à de pisos táteis de alerta ou direcional.

Art. 26. Nas obras de infraestrutura que exijam quebra de calçada, as faixas de passeio de livre circulação devem ser refeitas em toda a sua largura, não sendo admitidas emendas longitudinais de acabamento.

Parágrafo único. Quando necessárias, as emendas transversais devem ser perpendiculares ao sentido do caminho.

Art. 27. Caracteriza-se como situação em mau estado de conservação dos passeios públicos:

I – a existência de buracos, ondulações ou desníveis;

II – a existência de degraus ou rampas;

III – a existência de obstáculos;

IV – a existência de tampas de caixas de passagem e grelhas na faixa central de passeio, causando obstrução aos transeuntes;

V – qualquer situação que impeça a acessibilidade e o trânsito livre e seguro das pessoas;

VI – a execução de reparos em desacordo com o aspecto estético ou harmônico regulamentada para certa localidade;

Art. 28. Nas Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs), nos Registros de Responsabilidade Técnica (RRTs) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRTs) de autorias e execuções de edificações deverão ser anotadas as declarações de acessibilidade, devendo os passeios públicos ser executados de acordo com as regras desta Lei, bem como em obediência às normas técnicas da NBR 9050 e do Decreto Federal nº 5.296 de 02/12/2004.

TÍTULO III EDIFICAÇÃO LEGAL

CAPÍTULO I DA APROVAÇÃO DE PROJETO E ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO

Art. 29. Antes da Aprovação de Projeto os interessados atentar-se-ão às atividades permitidas nas diversas zonas de uso em que os terrenos estiverem situados, conforme a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º O Município expedirá Certidão do Uso e Ocupação do Solo informando a permissibilidade da atividade pretendida em determinada localidade.

§ 2º Lei municipal específica, conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, definirá os empreendimentos especiais privados ou públicos que necessitarão obrigatoriamente de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), posteriormente à expedição de Certidão do Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º As conclusões do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) poderão sinalizar a aprovação e licenciamento do empreendimento, estabelecendo condições ou contrapartidas para sua construção.

Art. 30. Nenhuma obra, edificação ou ampliação poderá ser executada sem o Alvará de Licença de Construção expedido pelo setor competente do Município.

§ 1º Alvará de Licença de Construção é o instrumento que expressa a autorização outorgada para a execução de obra, edificação ou ampliação.

§ 2º A Licença para ampliação, só será concedida para edificado que esteja devidamente legalizado, não podendo em hipótese alguma, executar ampliação enquanto for mantida a irregularidade primitiva.

§ 3º A legalidade da edificação primitiva é comprovada opcionalmente através da averbação da mesma na matrícula do Cartório de Registro de Imóveis, do Habite-se ou do Alvará de Aceite expedido pela Prefeitura.

Art. 31. Para Aprovação de Projeto e/ou Alvará de Licença para Construção, o interessado deverá requerer no setor municipal competente munido, dentre outras exigências especiais previstas nesta Lei, dos seguintes documentos:

I – Certidão do Uso e Ocupação do Solo para as atividades de serviços, comerciais, industriais, institucionais, bem como habitacionais coletivas ou condominiais exigidas por legislação ambiental;

II – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para os empreendimentos definidos por Lei municipal específica, aprovado pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Rondonópolis (IPPUR), com parecer final da Comissão Permanente de Desenvolvimento Urbano de Rondonópolis (CODEUR);

III - Projeto de arquitetura de construção ou ampliação;

IV – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT), referente ao profissional legalmente habilitado autor do projeto arquitetônico;

V – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT), referente ao profissional legalmente habilitado autor dos projetos complementares para a obra;

VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT), referente ao profissional legalmente habilitado responsável técnico pela execução da obra;

VII – Comprovantes de pagamentos das taxas dos respectivos documentos de que tratam os Incisos IV, V e VI deste artigo;

VIII – Cópia da Matrícula atualizada de propriedade expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

IX – Cópia de Procuração registrada, em caso de substabelecimento;

X – Cópia do Contrato Social, em caso de propriedade jurídica;

XI – Nota de alinhamento completo preliminar do terreno devidamente assinada pela autoridade competente do município;

XII – Termo de Compromisso Ambiental de Plantio de Árvores expedido pelo órgão ambiental municipal competente;

XIII – Parecer Técnico sobre o Tráfego Urbano, emitido pela Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (SETRAT) para as construções de habitação coletiva, de serviço, comercial, industrial ou institucional com área superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), conforme Lei municipal específica;

XIV – Relatório de Impacto sobre o Tráfego Urbano (RITU) aprovado pela Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (SETRAT) para os empreendimentos definidos por Lei municipal específica;

§ 1º Para os requerimentos de Aprovação e Alvará de Licença Para Construção ou ampliação, a inscrição cadastral do imóvel obrigatoriamente deve estar quite ou em dias com os tributos, contribuições e outros débitos municipais de qualquer natureza.

§ 2º Considera-se Matrícula atualizada aquela dentro do prazo de 06 (seis) meses de sua emissão pelo Cartório Oficial de Registros de Imóveis.

§ 3º Admite-se, no que se refere o Inciso VII do presente artigo, o Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda com firmas reconhecidas em Cartório, acompanhado da cópia da Matrícula atualizada do Cartório de Registro de Imóveis, quando ainda não oportuno a Escritura Registrada de transferência de imóvel.

§ 4º No caso de terreno locado para construção, o processo poderá ser aprovado e licenciado em nome do locatário, sendo instruído com cópia do Contrato de Locação e firmas reconhecidas em Cartório, além da Matrícula atualizada.

§ 5º Caso se constate, a qualquer tempo, que os documentos, de que tratam os §§ 3º e 4º do presente artigo, apresentados como atual não tem mais correspondência com as transferências e reconhecimento de firmas do tempo das suas apresentações, além das consequências penais cabíveis, será considerada insubsistente a aprovação e licença da construção.

§ 6º O autor do projeto e responsável técnico pela execução da obra ou firma legalmente habilitada deverá, para o exercício de sua atividade e curso do processo de aprovação e licença, estar inscrito no Cadastro Fiscal do Município e estar quites com a Receita Municipal.

Art. 32. O projeto de arquitetura, a que se refere o inciso III do artigo anterior, deverá ser apresentado no mínimo em 05 (cinco) cópias perfeitamente legíveis e sem rasuras ou emendas, na seguinte forma:

I – com selo ou carimbo na extrema direita inferior da folha, com 185mm (cento e oitenta e cinco milímetros) de largura por 297mm (duzentos e noventa e sete milímetros) de

comprimento, com espaço apropriado para as devidas chancelas e contendo as seguintes informações:

- a)** título da obra;
- b)** local da obra;
- c)** nome do proprietário e assinatura do mesmo ou do bastante procurador;
- d)** nome do autor do projeto, título, número da carteira profissional e assinatura;
- e)** nome do responsável técnico pela execução da obra, título, número da carteira profissional e assinatura;
- f)** área do terreno;
- g)** área da construção ou ampliação;
- h)** área total da edificação;
- i)** área livre;
- j)** área permeável;
- k)** taxa de permeabilidade no terreno;
- l)** taxa de ocupação;
- m)** coeficiente de aproveitamento de construção;
- n)** indicação dos desenhos contidos em cada folha do projeto;
- o)** escalas dos desenhos;
- p)** numeração das folhas de composição do projeto.

II – com planta de situação ou localização do terreno em destaque na quadra, na escala de visualização mínima 1:1.000 (um por mil), contendo as dimensões, área e numeração do lote, bem como as dimensões, áreas e numerações dos lotes vizinhos, nomenclatura da quadra, denominações de ruas ou avenidas no entorno, e a orientação norte-sul;

III – com planta de locação da edificação no terreno, na escala de visualização mínima de 1:100 (um para cem), constando suas dimensões externas, distâncias da mesma às divisas do lote e o desenho do passeio público limítrofe ao imóvel informando:

- a)** largura total do passeio público;
- b)** larguras das faixas de serviço, acesso e passeio;

c) instalação do piso tátil direcional e de alerta na faixa de passeio conforme NBR 16537 e suas alterações, para os casos previstos nesta Lei;

d) distância da instalação do piso tátil ao alinhamento do terreno;

e) locações dos plantios das árvores na faixa de serviço, com distâncias entre elas e do meio-fio;

f) rebaixamento do meio-fio para entrada e saída de veículos, obedecendo a extensão máxima de 1/3 (um terço) do alinhamento frontal do lote;

g) declividade transversal do passeio público, isto é, no sentido do alinhamento do terreno ao meio-fio, em conformidade com esta lei.

IV – Com planta baixa de cada pavimento, na escala de visualização mínima de 1:100 (um para cem), indicando a destinação dos compartimentos, suas áreas, dimensões internas, das paredes e externas da edificação, medidas das portas e janelas e cotas de nível;

V – Com planta de cobertura, na escala de visualização mínima de 1:100 (um para cem), indicando a largura dos beirais e outras dimensões convenientemente cotadas;

VI – Com cortes longitudinais e transversais em quantidades suficientes para o perfeito entendimento do projeto, na escala de visualização mínima de 1:100 (um para cem), contendo numeração dos pavimentos, altura dos pés direitos, dos vãos, das portas, das janelas, dos telhados, níveis do terreno e outros elementos necessários para o bom entendimento do projeto arquitetônico, inclusive detalhe de escada se for o caso;

VII – com fachadas voltadas para as vias de circulações públicas, na escala de visualização mínima de 1:100 (um para cem), contendo os elementos arquitetônicos.

§ 1º A concepção do projeto arquitetônico, inclusive para as construções multifamiliares, deve atender aos princípios do desenho universal, tendo como referências básicas as normas técnicas de acessibilidade da NBR 9050, o Decreto Federal nº 5.296 de 02/12/2004 e as regras contidas na presente Lei.

§ 2º Para os fins de acessibilidade às edificações, considera-se desenho universal a concepção de espaços que visam atender simultaneamente todas as pessoas, com diferentes características antropométricas e sensoriais, de forma autônoma, segura e confortável.

§ 3º As escalas previstas neste artigo poderão ser modificadas em função do porte do projeto arquitetônico.

§ 4º As dimensões do terreno indicadas nas plantas do projeto arquitetônico estarão em conformidade com as medidas oficiais da Matrícula atualizada.

§ 5º Os projetos para ampliação deverão ser apresentados com os destaques precisos das partes edificadas, a ampliar ou a demolir.

Art. 33. Considera-se área oficialmente construída, para os efeitos desta Lei, a soma das áreas de projeções do perímetro das paredes ou pisos cobertos de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive mezaninos.

§ 1º Os avanços de coberturas ou de lajes em balanços com metragem superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) serão computados no cálculo da área oficialmente edificada.

§ 2º As instalações de equipamentos mecânicos subsidiárias de atividades industriais, independentemente de seu porte, não serão consideradas como área edificada.

Art. 34. Qualquer edificação a ser construída em área desprovida de rede pública de esgotamento sanitário, deverá apresentar no projeto solução técnica adequada para o tratamento dos esgotos domésticos ali gerados.

§ 1º A solução conterà no mínimo Fossa Séptica e Sumidouro, executados em obediência às normas técnicas oficiais da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 2º Fossas sépticas e sumidouros deverão estar obrigatoriamente dentro dos limites do terreno, obedecendo aos afastamentos mínimos de edificações e limites do lote conforme preconizado na norma técnica pertinente, não sendo permitidos nos passeios públicos (calçadas).

§ 3º Outras soluções para o tratamento dos esgotos podem ser apresentadas, desde que respeitem as normas técnicas da ABNT.

Art. 35. As obras e construções previstas em legislações ambientais somente terão Aprovação e Alvará de Licença para Construção mediante apresentação do devido Licenciamento Ambiental e seu respectivo Parecer Técnico, emitidos pelo órgão ambiental competente.

Art. 36. As construções de saúde e interesse à saúde, a exemplo das abaixo discriminadas, deverão obedecer ainda à aprovação prévia do órgão de vigilância sanitária municipal:

I – academias de ginásticas ou musculação;

II – cadeia pública;

III – casas de apoio, de repousos, de idosos ou asilos e outros estabelecimentos afins;

IV – cemitérios, necrotérios, crematórios, funerárias;

V – clínica de podologia;

VI – clubes sociais, balneários, saunas e congêneres;

VII – creches e demais estabelecimentos de ensino;

VIII – estabelecimentos de dedetização;

IX – estabelecimentos de massagem, acupuntura;

X – estabelecimentos de salões de beleza, manicure, pedicure;

XI – estabelecimentos de salões de barbearias, cabelereiros;

XII – estabelecimentos de tatuagem e congêneres;

XIII – hospitais, maternidades, sanatórios, clínicas, consultórios e outros estabelecimentos afins;

XIV – hotéis, motéis, resorts e congêneres;

XV – indústria da destilação;

XVI – indústria de bebidas;

XVII – indústrias, distribuidoras, transportadoras, depósitos, armazenamentos, ou comércios de alimentos, bem como marmitarias ou cozinhas industriais;

XVIII – indústrias, distribuidoras, transportadoras, depósitos, armazenamentos, ou comércios de medicamentos, cosméticos, perfumes, produtos de higiene, saneantes, domissanitários, produtos biológicos ou imunobiológicos;

XIX – lavanderias;

XX – penitenciária;

XXI – posto de combustíveis com conveniência, lanchonete ou similares;

XXII – sistema de coleta, disposição, tratamento de esgoto e resíduos sólidos;

XXIII – sistema público e privado de abastecimento de água para consumo humano;

XXIV – transportadoras de óleo vegetal;

XXV – demais empresas que possam comprometer a saúde da população e/ou consumidores diretos ou indiretos.

Parágrafo único. As prescrições estabelecidas no presente artigo são extensivas às reformas e/ou ampliações.

Art. 37. Construções com área superior a 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) ou altura acima de 10,00m (dez metros), medida a contar do piso do pavimento mais baixo ao piso do pavimento mais alto, somente serão aprovadas e licenciadas mediante apresentação do Processo de Segurança Contra Incêndio e Pânico aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

§ 1º Ficam isentas desta exigência as edificações destinadas às residências unifamiliares.

§ 2º As construções, a exemplo das abaixo discriminadas, independentes da área a construir deverão atender à exigência prevista no caput do presente artigo:

I – aeroporto ou similares;

II – algodoeira;

III – boate;

IV – cadeia pública;

V – casa de shows;

VI – centro de eventos;

VII – cinema;

VIII – comércio atacadista de combustíveis;

IX – danceteria;

X – depósito de algodão;

XI – depósito de artigos pirotécnicos;

XII – depósito de material para reciclagem (papel, papelão, plástico);

XIII – edificação destinada a estacionamento e guarda de veículos automotores, explorada comercialmente;

XIV – empresa de reciclagem de aparas, papel, papelão, plástico;

XV – estabelecimento comercial de gás de cozinha (GLP);

XVI – igreja, templo religioso, similares;

XVII – indústria da cana ou do açúcar;

XVIII – indústria da destilação;

XIX – indústria da fiação e tecelagem;

XX – indústria de armamentos bélicos e militares;

XXI – indústria de produtos do material plástico;

XXII – indústria do couro e peles;

XXIII – indústria do papel;

XXIV – indústria petroquímica;

XXV – penitenciária;

XXVI – posto de combustíveis;

XXVII – transportadora de combustíveis;

XXVIII – transportadora em geral com armazenamento de combustíveis para a própria frota;

XXIX – transportadora de produtos petroquímicos;

Art. 38. No caso de blocos de construções que totalizam área acima de 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) em um único terreno, não será observado o disposto no artigo anterior quando o afastamento entre eles for de no mínimo:

I – quatro metros com as paredes confrontantes sem nenhum tipo de janelas ou aberturas;

II – seis metros com apenas uma parede confrontante com janelas ou aberturas;

III – oito metros, podendo ter janelas ou aberturas entre as paredes confrontantes.

Art. 39. A distância mínima entre edificações confrontantes no mesmo terreno e com fechamentos de materiais combustíveis deverá ser de no mínimo 8,00m (oito metros).

Art. 40. Quando da execução de edificação para habitação coletiva, quitinete, hotel, apart-hotel, motel ou similares com área igual ou superior a 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), deverá ser requerido no SANEAR (Serviço de Saneamento Ambiental de Rondonópolis) parecer de viabilidade técnica quanto ao fornecimento de água e aproveitamento do sistema público de esgotamento sanitário, inclusive, se necessário, com recomendações técnicas de metodologias alternativas.

Parágrafo único. Condomínios residenciais horizontais fechados que tenham mais de 10(dez) unidades de moradia submeter-se-ão ao estabelecido no presente artigo, devendo atender as especificações técnicas do SANEAR.

Art. 41. O Projeto de Arquitetura e documentos exigidos serão analisados pelo setor competente, tendo em vista as disposições da presente Lei e outros dispositivos pertinentes à Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. O setor competente terá o prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, a contar da data de entrega dos documentos, para sua apreciação, que dará seu parecer positivo ou contrário à aprovação e licença de construção.

Art. 42. Será facultado ao interessado solicitar preliminarmente, a Aprovação do projeto arquitetônico, sem a expedição do Alvará de Licença para Construção.

§ 1º A aprovação do projeto sem a expedição do respectivo alvará de construção não gera direito ao interessado para o início da obra.

§ 2º A aprovação do projeto arquitetônico terá sua validade por tempo indeterminado, exceto em caso de modificação deste Código ou de outros dispositivos legais pertinentes, devendo o projeto se adequar para uma nova aprovação antes da licença de execução da obra.

§ 3º Em caso de modificação deste Código ou de outros dispositivos legais pertinentes, o projeto arquitetônico aprovado anterior a essa modificação terá validade de 01 (um) ano à contar da data de publicação da presente lei.

Art. 43. O Alvará de Licença para Construção terá validade de 01 (um) ano para execução da obra.

§ 1º Cópia do Alvará de Licença para Construção e o projeto arquitetônico aprovado deverão ser guardados no local da obra juntamente com a Nota de Alinhamento Preliminar do terreno.

§ 2º Vencido o prazo anual e não havendo concluído a obra, o interessado deverá requerer a renovação do Alvará de Licença para Construção, acompanhado do projeto aprovado e da cópia da licença anterior.

§ 3º Será expedida a renovação da licença, mediante construção em conformidade com o projeto aprovado.

§ 4º Paralisada a execução de uma obra, o interessado apresentará comunicação devidamente instruída ao chefe do setor de fiscalização de obras, como também comunicará oficialmente o reinício, sob pena de implicações de medidas fiscais cabíveis.

Art. 44. Processo de Aprovação de Projeto e/ou Alvará de Licença para Construção não aprovado e/ou licenciado no prazo de 03 (três) anos a contar da data de requerimento, entrará em caducidade, com cancelamento do mesmo.

Parágrafo único. O interessado poderá requerer novo processo de Aprovação de Projeto e/ou Alvará de Licença para Construção, na forma que trata o Art. 31º da presente Lei.

Art. 45. O Município não assumirá qualquer responsabilidade técnica pela execução de edificação, em virtude da aprovação do projeto arquitetônico e da emissão da licença para construção.

Art. 46. Se no decorrer da obra o autor do projeto e/ou responsável técnico pela execução quiser isentar-se da responsabilidade técnica ou o proprietário pretender substituí-lo, o interessado deverá encaminhar uma declaração, de comum acordo, ao setor municipal competente, devidamente acompanhada da baixa da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou do Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT).

Parágrafo único. Concomitante à apresentação da baixa deverá ser apresentado a substituta ART ou RRT do novo profissional legalmente habilitado que será o autor do projeto e/ou responsável técnico pela execução da obra, além das cópias de projeto com as assinaturas do novo profissional, sob pena de embargo da construção.

Art. 47. O processo de construção aprovado e/ou licenciado poderá receber nova aprovação de projeto arquitetônico substitutivo em decorrência de alteração no projeto original ou mudança de proprietário, recolhendo-se a devida taxa de reaprovação de projeto.

§ 1º O setor competente terá o prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, a contar da data de entrega dos documentos, para nova apreciação, que dará seu parecer positivo ou contrário à reaprovação do projeto substitutivo, em conformidade com a presente legislação.

§ 2º Reaprovação do projeto substitutivo será no caso em que não há acréscimo ou diminuição de área da edificação original.

Art. 48. Em caso de alteração no projeto original com acréscimo ou diminuição de área da construção aprovada e/ou licenciada, o interessado deverá solicitar o cancelamento do

processo original e requerer novo processo de Aprovação de Projeto e/ou Alvará de Licença para Construção nos termos do Art. 31º desta Lei.

Art. 49. Em caso de mudanças agravantes na obra, em desacordo com o projeto aprovado, nos seus aspectos essenciais de ocupação, salubridade e respeito à coletividade, o Poder Público com critérios técnicos convenientemente adaptados, deverá exigir alterações ou demolições da construção a fim de adequações físicas, dotando-a das condições satisfatórias à utilização ou habitabilidade, possibilitando os procedimentos de nova aprovação e licenciamento pelo Município.

Parágrafo único. A não adequação da construção implicará em graves sanções, previstas nesta Lei, pela fiscalização competente e no consequente envio do processo à Procuradoria do Município para providências e medidas administrativas cabíveis e legais.

Art. 50. A Prefeitura poderá expedir parcialmente Alvará de Licença para Construção de blocos, pavimentos ou unidades de projeto arquitetônico aprovado globalmente.

Art. 51. A Aprovação de Projeto Arquitetônico e/ou Alvará de Licença para Construção se tornará sem efeito, mediante comprovação de documento hábil, da ocorrência das seguintes hipóteses:

I – existência de litígio judicial;

II – declaração de utilidade pública;

III – pendência de processo de tombamento;

IV - em caso previsto no § 5º do Art. 31º desta Lei;

V - em caso de não atendimento de exigências do Poder Público para adequações físicas ou demolições de construção, em função de alterações na obra em desacordo com o projeto aprovado e licenciado, em contrariedade ao Art. 49º desta Lei.

Art. 52. Não necessita de Alvará de Licença para Construção, a execução das seguintes obras:

I – construção de abrigos provisórios de operários ou de materiais, que serão demolidos ao término da obra definitiva aprovada e licenciada;

II – construção de muros divisórios;

III – construção de passeios públicos;

IV – construção de calçadas no interior dos terrenos;

V – construção de pérgulas.

CAPÍTULO II DO "HABITE-SE"

Art. 53. Terminada a execução de uma edificação, qualquer que seja o seu destino, a mesma somente poderá ser habitada ou utilizada após a concessão do "Habite-se" pelo setor competente do município.

Art. 54. O município só expedirá o "Habite-se" de edificações em loteamentos cujas obras exigidas de infraestrutura tenham sido totalmente executadas e vistoriadas pelo órgão municipal competente, assegurando-se aos adquirentes dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos urbanos implantados.

Art. 55. Para o requerimento do "Habite-se", o interessado deverá apresentar no setor competente os seguintes documentos:

I – cópia do Alvará de Licença para Construção;

II - cópia do projeto arquitetônico aprovado;

III - declaração de Plantio de Árvores no passeio público, expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA);

IV – cópia do licenciamento ambiental e seu respectivo parecer técnico do órgão ambiental competente, para as edificações previstas no Código Ambiental estadual ou municipal;

V – cópia do Termo de Vistoria Prévia da Vigilância Sanitária, para as edificações previstas no Art. 36º da presente Lei;

VI – cópia do Alvará de Prevenção do Corpo de Bombeiros, para as edificações previstas nos Art. 37º e 38º deste Código, bem como a cópia do projeto de segurança contra incêndio e pânico aprovado pelo mesmo;

VII – carta de entrega dos elevadores fornecida pelo responsável técnico da empresa instaladora, quando for o caso;

VIII – carta de entrega das instalações de gás emitido pelo responsável técnico da empresa instaladora, quando for o caso;

IX – laudo de Vistoria da Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (SETRAT), para as edificações legalmente previstas para a obrigatoriedade do Relatório de Impacto sobre o Tráfego Urbano (RITU);

Parágrafo único. A inscrição cadastral do imóvel obrigatoriamente deve estar quite ou em dias com os tributos, contribuições e outros débitos municipais de qualquer natureza.

Art. 56. O "Habite-se" será concedido pelo setor municipal competente depois de constatado:

I – estar a edificação terminada apta a ser habitada ou utilizada, com todas as ligações prediais (água, energia e esgoto) executadas e em funcionamento domiciliar;

II – ter a edificação obedecido o projeto arquitetônico aprovado em seus aspectos essenciais de ocupação, dimensões, área edificada, perímetro e distribuição interna;

III – ter sido afixada na frente do imóvel a placa de numeração oficial, conforme indicada pelo Departamento de Cadastro Imobiliário do município;

IV – ter sido construído muros divisórios laterais e fundos do terreno, no caso de edificações com frente para vias públicas dotadas de pavimentação, exceto em caso de residências unifamiliares dos programas habitacionais dos governos federal, estadual ou municipal;

V – ter sido construído mureta e/ou gradil no alinhamento frontal do terreno, no caso de residências com frente para vias públicas dotadas de pavimentação;

VI - ter sido construído passeio público acessível, onde houver meio-fio, em conformidade com as normas previstas nesta Lei;

VII – ter sido plantado adequadamente as árvores no passeio público, em conformidade com as normas do órgão ambiental municipal.

§ 1º Para concessão do “Habite-se” deverá ser atestado o atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da NBR 9050, no Decreto Federal nº 5.296 de 02/12/2004 e na presente Lei.

§ 2º As edificações residenciais serão dispensadas do fechamento frontal desde que nos terrenos seja executado e mantido um ajardinamento, podendo também se valer deste tipo de estética os imóveis de esquina.

§ 3º Em caráter especial, o “Habite-se” de habitação unifamiliar de programa habitacional poderá ser concedido na etapa dos acabamentos finais, podendo ser aceita no contra piso e com rebocos externo e interno, desde que as ligações domiciliares estejam em funcionamento.

Art. 57. Poderá ser concedido o "Habite-se" em caráter parcial para as partes, pavimentos, unidades ou blocos autônomos já concluídos de um empreendimento total e que atendam ao uso a que se destina, exceto em residências unifamiliares.

§ 1º O “Habite-se” parcial para pavimentos deverá ser em edifício, no qual o acabamento externo esteja concluído.

§ 2º Em residência unifamiliar que tenha outros blocos secundários e isolados, poderá ser concedido o “Habite-se” parcial para a parte concluída.

§ 3º Poderá ser concedido “Habite-se” parcial para unidades terminadas de apart-hotel, hotel, motel, pensão, pensionato ou similares, desde que estejam concluídos os compartimentos essenciais para o pleno funcionamento do estabelecimento.

§ 4º Não será aceito pedido de “Habite-se” parcial para edificações ou empreendimentos totalmente construídos.

Art. 58. O município terá o prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, a contar da data de entrega dos documentos, para a apreciação do “Habite-se”.

Art. 59. Processo de “Habite-se” não aprovado no prazo de 02 (dois) anos a contar da data de requerimento, entrará em caducidade, com cancelamento do mesmo.

Parágrafo único. O interessado poderá requerer novo processo de “Habite-se”, nos termos do Art. 55º desta Lei.

CAPÍTULO III DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA REFORMA

Art. 60. Nenhuma reforma de edificação poderá ser executada sem o Alvará de Licença de Reforma expedido pelo setor competente do município.

§ 1º O Alvará de Licença para Reforma, só será concedido para edificação que esteja devidamente legalizada, não podendo em hipótese alguma, executar reforma enquanto for mantida a irregularidade primitiva.

§ 2º A legalidade da edificação primitiva é comprovada opcionalmente através da averbação da mesma na matrícula do Cartório de Registro de Imóveis, do Habite-se ou do Alvará de Aceite expedido pela Prefeitura.

Art. 61. Para aprovação de projeto e alvará de reforma, o interessado deverá requerer no setor competente munido, dentre outras exigências especiais previstas nesta Lei, dos seguintes documentos:

I - projeto arquitetônico de reforma;

II – anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT), referente ao profissional legalmente habilitado autor do projeto arquitetônico de reforma;

III – anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT), referente ao profissional legalmente habilitado autor dos projetos complementares para a obra de reforma;

IV – anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT), referente ao profissional legalmente habilitado responsável técnico pela execução da obra de reforma;

V – comprovantes de pagamentos das taxas dos respectivos documentos de que tratam os Incisos II, III e IV deste artigo;

VI – cópia da Matrícula atualizada de propriedade expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

VII – cópia do “Habite-se”, se a edificação não estiver averbada na Matrícula;

VIII – cópia de Procuração registrada, em caso de substabelecimento;

IX – cópia do Contrato Social, em caso de propriedade jurídica;

X – atestado de Alinhamento completo do terreno devidamente assinada pela autoridade competente do município;

XI – declaração de Plantio de Árvores no passeio público, expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA);

XII - certidão de Uso e Ocupação do Solo, em caso de edificação não residencial;

§ 1º A inscrição cadastral do imóvel obrigatoriamente deve estar quite ou em dias com os tributos, contribuições e outros débitos municipais de qualquer natureza.

§ 2º O profissional ou firma legalmente habilitados, autor do projeto e/ou responsável técnico pela execução da reforma, deverá, para o exercício de sua atividade e curso do processo, estar inscrito no Cadastro Fiscal do Município e quite com a Receita Municipal.

Art. 62. O projeto completo de arquitetura para reforma deverá ser apresentado no mínimo em 04 (quatro) cópias perfeitamente legíveis e sem rasuras ou emendas.

Parágrafo único. O projeto arquitetônico de reforma, modificação e demolição interna ou parcial de edificação existente, deverá ser apresentado com os destaques precisos das partes a conservar, a reformar ou a demolir.

Art. 63. O projeto de arquitetura e documentos exigidos será analisado pelo setor competente tendo em vista os dispositivos da presente Lei, que dará seu parecer positivo ou contrário à aprovação e licença de reforma, num prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis a contar da data de entrega dos documentos.

Art. 64. O Alvará de Licença para Reforma terá validade de 01 (um) ano para execução da obra.

§ 1º Vencido este prazo e não havendo concluído a reforma, o interessado deverá requerer a renovação da licença acompanhada do alvará vencido.

§ 2º O Alvará de Licença para Reforma deverá ser mantido no local da obra juntamente com o projeto arquitetônico aprovado e ART e/ou RRT dos profissionais envolvidos na reforma, para fácil acesso à fiscalização de obras.

Art. 65. Processo de Aprovação de Projeto de Reforma e/ou Alvará de Licença para Reforma não aprovado e/ou licenciado no prazo de 02 (dois) anos a contar da data de requerimento, entrará em caducidade, com cancelamento do mesmo.

Parágrafo único. O interessado poderá requerer novo processo, nos termos do Art. 61º da presente Lei.

Art. 66. Terminada a reforma de uma edificação, o interessado poderá solicitar Atestado ou “Habite-se de Reforma” que constate que as obras estão completamente concluídas.

Art. 67. Não necessita de Alvará de Licença para Reforma, a execução dos seguintes serviços:

- I - impermeabilização de marquises, sacadas ou terraços;
- II – pintura externa de edificações térreas;
- III – pintura interna em edificações;
- IV – substituição de portas, janelas e molduras;
- V – reparos nas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;
- VI – substituição de pisos;
- VII – substituição de telhas em edificações térreas, exceto madeiramento ou mudança do diagrama de cobertura;
- VIII – substituição de calhas e rufos em edificações térreas;
- IX – substituição de rebocos ou revestimentos externos de edificações térreas;
- X – substituição de rebocos ou revestimentos internos em edificações;

CAPÍTULO IV DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA DEMOLIÇÃO

Art. 68. No caso de demolição total ou parcial de qualquer edificação, o interessado deverá, previamente, requerer a licença no setor competente do município, acompanhado da cópia da Matrícula atualizada de propriedade emitida pelo Cartório de Registros de Imóveis, devendo a inscrição imobiliária não ter dívidas de tributos municipais e outros débitos de qualquer natureza relativos ao imóvel em questão.

§ 1º Alvará de Licença para Demolição é o instrumento que expressa a autorização outorgada para a demolição de edificação existente.

§ 2º Poderá ser admitido em complemento à documentação, cópia do projeto arquitetônico aprovado, do alvará de construção ou do habite-se.

§ 3º Se a edificação a ser demolida tiver mais de 02 (dois) pavimentos (compreendido o térreo) ou mais de 7,00m (sete metros) de altura, será exigida a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de profissional legalmente habilitado.

Art. 69. Processo de Alvará de Licença para Demolição não licenciado no prazo de 01 (um) ano a contar da data de requerimento, entrará em caducidade, com cancelamento do mesmo.

Parágrafo único. O interessado poderá requerer novo processo, nos termos do Art. 68º da presente Lei.

Art. 70. O setor competente deverá fornecer Certidão de Demolição para as edificações demolidas.

Parágrafo único. A comprovação da demolição para a expedição da respectiva Certidão dar-se-á pela vistoria do Fiscal de Obras do Município.

Art. 71. A demolição total ou parcial das construções poderá ser imposta pelo Poder Público Municipal, de acordo com o que estabelece o Capítulo VI, Título VII da presente Lei.

TITULO IV CONDIÇÕES DE PROTEÇÃO, SEGURANÇA E ESTABILIDADE DAS CONSTRUÇÕES

CAPÍTULO I DO CANTEIRO DE OBRAS

Art. 72. Não necessita de Alvará de Licença para Construção, a execução de abrigos provisórios de operários ou de materiais, que serão demolidos ao término da obra definitiva aprovada e licenciada.

Art. 73. A implantação do canteiro de obras para que se realize a edificação somente será permitida pelo Município, depois de aprovado o projeto arquitetônico e expedido o Alvará de Licença para a Construção.

Art. 74. O canteiro de obras será cômodo a permitir as condições favoráveis aos operários às execuções, com circulações adequadas de pessoas e veículos, de forma a não causar inconvenientes ou prejuízos a vizinhos ou aos espaços públicos.

Parágrafo único. O horário de trabalho no canteiro de obras deverá atender ao que estabelece os dispostos do Código de Posturas do município.

Art. 75. Não é permitido o uso da via pública como canteiro de obras.

Parágrafo único. É expressamente proibido preparar argamassa e/ou concreto em cima do passeio público ou no acostamento de rua ou avenida.

Art. 76. Não será permitida a ocupação de qualquer parte da via pública com material de construção.

§ 1º Os materiais de construção cuja descarga não possa ser feita imediatamente no interior do canteiro de obras, será tolerada a permanência na calçada pública com o mínimo prejuízo ao passeio de pedestres por tempo não superior a 24 (vinte e quatro) horas, sob pena de serem recolhidos pelo órgão competente do Poder Público, independentes de embargo a obra e multas pertinentes.

§ 2º Em caso de recolhimento dos materiais de construção, lavrar-se-á o Auto de Apreensão que conterà a descrição dos materiais apreendidos e a indicação do local público onde ficarão depositados.

§ 3º A devolução dos materiais apreendidos, como também, embargo retirado, só se farão depois de pagas às multas que tiverem sido aplicadas e indenizada a Administração Pública nas despesas feitas com a apreensão, o transporte e o depósito dos materiais de construção.

§ 4º No caso de não serem reclamados e retirados no prazo de 30 (trinta) dias, os materiais de construção apreendidos serão aplicados no Programa de Governo da promoção de moradias sociais.

§ 5º Tratando-se de edificação que não é possível descarga de materiais de construção no interior do canteiro de obras, os mesmos serão descarregados em caçambas apropriadas estacionadas no acostamento público seguindo critérios estabelecidos no Código de Posturas do Município e diretrizes da Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (SETRAT).

Art. 77. É proibida a permanência de depósito de entulhos ou restos de materiais sobre a via pública, permitindo-se somente o tempo necessário para a carga total na caçamba e seu transporte.

Parágrafo único. A caçamba para deposição e transporte de entulhos deverá estar preferencialmente disposta no interior do canteiro de obras e, na inexistência de espaço para tal, deverá ser estacionado no acostamento público seguindo critérios estabelecidos no Código de Posturas do Município e diretrizes da Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (SETRAT).

Art. 78. Durante o período de construção, o responsável técnico pela execução ou o proprietário é obrigado a manter o passeio público e a rua ou avenida lindeira a obra, em boas condições de passagem aos transeuntes e acostamento dos veículos, efetuando todos os reparos e limpezas que se fizerem necessárias.

Art. 79. Enquanto durarem os serviços de construção, ampliação, reforma ou demolição, o responsável técnico pela execução da obra deverá adotar as medidas e equipamentos necessários à proteção e segurança dos trabalhadores, dos transeuntes, de propriedades vizinhas e dos espaços públicos, observando no disposto neste título, nas normas aplicáveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e em outras normas legais pertinentes ao assunto.

Art. 80. Nas obras paralisadas constitui obrigação dos proprietários, seus representantes ou responsáveis, a manutenção das condições de limpeza, higiene e salubridade, bem como a conservação em perfeito estado de asseio as áreas livres nos imóveis, de modo a não oferecer risco à saúde pública.

§ 1º O imóvel que não reúne as condições mínimas de que trata o presente artigo, indispensáveis à saúde pública, segurança e estética urbana, a fiscalização integrada do Município exigirá do proprietário, seu representante ou responsável as devidas providências, dentro dos prazos que forem fixados, a fim de assegurar o bem-estar coletivo.

§ 2º Decorridos os prazos exigidos pelo Poder Público, sem que o proprietário, seu representante ou responsável tome as providências estipuladas nas notificações, o infrator sujeitar-se-á as multas pertinentes em consequência dos Autos de Infrações das fiscalizações integradas nos âmbitos da postura, do meio ambiente e da vigilância sanitária.

§ 3º A obra paralisada que o proprietário abandonar e deixar de satisfazer os ônus fiscais municipais do imóvel por 03 (três) anos consecutivos, o mesmo será arrecadado e passará à propriedade do Município, nos termos da legislação civil.

§ 4º No que trata o parágrafo anterior, o proprietário será notificado pelo Município na forma legal e terá prazo de 60 (sessenta) dias para o saneamento das irregularidades antes do processo de arrecadação do imóvel.

Seção I Dos Tapumes

Art. 81. É obrigatória a colocação de tapumes em obras de construção, ampliação, reforma ou demolição, edificadas no alinhamento do terreno com a via pública.

§ 1º Dispensa-se o exigido no caput quando se tratar de:

I - execução ou reparo de muros ou grades;

II - pintura ou pequenos reparos em edificação térrea.

§ 2º O tapume poderá avançar no máximo até a metade da largura do passeio público.

§ 3º Em caso de passeio público antigo com largura inferior a 2,00m (dois metros), a distância mínima livre entre o tapume e o meio-fio deverá ser de 1,00m (um metro) para passagem de transeuntes.

§ 4º Os tapumes não poderão prejudicar a arborização, a visibilidade das placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

§ 5º Os tapumes deverão ser retirados até o máximo de 30 (trinta) dias após a conclusão da obra.

Art. 82. No que trata o artigo anterior, a permanência do tapume somente será durante o período de obra, devendo ser retirado em caso de paralisação da mesma por mais de 03 (três) meses e colocado, obrigatoriamente, no alinhamento do terreno, dotado de portão de acesso.

§ 1º O passeio público desimpedido para os transeuntes deverá ser reconstituído seu revestimento da forma original.

§ 2º O tapume não retirado e removido, bem como calçada não reconstituída, implicará ao proprietário ou responsável técnico pela execução o Auto de Infração e intimação a providenciar os serviços devidos dentro do prazo que for fixado pela fiscalização competente.

§ 3º O Poder Público Municipal poderá promover a remoção e colocação do tapume, como também a reconstituição do passeio público, a seu exclusivo critério, e cobrar as despesas com o transporte, materiais e mão de obra, acrescido dos valores das multas que tiverem sido aplicadas.

Art. 83. Construção, ampliação, reforma ou demolição com afastamento do alinhamento frontal do terreno poderá ter ou não a colocação de tapume.

Art. 84. O tapume deverá ter a altura mínima de 2,00m (dois metros) em relação ao nível do passeio público.

Art. 85. Os tapumes nos terrenos de esquina deverão ser colocados em chanfros nos cruzamentos das vias públicas, obedecendo aos catetos mínimos de 3,00m X 3,00m (três metros por três metros).

Art. 86. Os tapumes somente poderão ser colocados após a expedição do alvará de construção, de reforma ou de demolição.

Art. 87. O portão de entrada e/ou saída de veículos deverá localizar-se a partir de 10,00m (dez metros) do vértice de esquina do tapume, não podendo os acessos de veículos ao canteiro de obras serem feitos diretamente nas esquinas.

Art. 88. Não será permitida a ocupação de qualquer parte da via pública com material de construção ou de demolição, ou seu uso como canteiro de obras além do alinhamento do tapume.

Seção II Dos Andaimos

Art. 89. Durante o tempo dos serviços de construção, ampliação, reforma, demolição, conservação e limpeza das edificações será obrigatória a colocação de andaimes ou outro dispositivo de segurança, visando a proteção contra quedas de operários, objetos e materiais, respeitadas as normas técnicas da ABNT e demais medidas previstas em normas legais pertinentes ao assunto.

Parágrafo único. A empresa especializada nas confecções de andaimes, deverá ter profissional habilitado que efetue a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA, no fornecimento destes dispositivos que deverão apresentar perfeitas condições de segurança às obras.

Art. 90. Deverá ser adotada, obrigatoriamente, vedação fixa externa aos andaimes, quando a edificação estiver no alinhamento do terreno com via pública ou em divisa de lote.

§ 1º O andaime, desde que vedado, poderá projetar-se no máximo até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) sobre o passeio público, caso não exista rede de energia elétrica, telefônica ou outro mobiliário urbano que o impeça.

§ 2º Em serviço de conservação e limpeza de fachada de edifícios poderá ser utilizado andaime mecânico, que apresente condições de segurança de acordo com a técnica apropriada a critério da empresa fornecedora.

Art. 91. Os andaimes não deverão causar danos a árvores, aparelhos de iluminação, redes telefônicas e de distribuição de energia elétrica.

Art. 92. O andaime deverá ser retirado até o máximo de 30 (trinta) dias após a conclusão da obra, como também, quando ocorrer a paralisação de obra.

CAPITULO II DA SEGURANÇA E ESTABILIDADE DAS CONSTRUÇÕES

Seção I

Da qualidade dos materiais e das execuções nas obras

Art. 93. Na execução de toda e qualquer edificação, ampliação ou reforma, os materiais utilizados deverão satisfazer as normas compatíveis com o seu uso na construção, atendendo ao que dispõe a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 1º Os coeficientes de segurança para os diversos materiais utilizados nas edificações, serão os fixados pela ABNT, observadas as recomendações técnicas de execuções dos profissionais habilitados envolvidos nas construções.

§ 2º Os materiais utilizados para paredes, portas, janelas, pisos, forros e coberturas deverão atender aos mínimos exigidos pelas normas técnicas oficiais quanto à resistência ao fogo, ao isolamento térmico e acústico.

Art. 94. Os pisos que separam os andares de uma edificação de uso coletivo, deverão observar os índices técnicos de resistência ao fogo, isolamento acústico, resistência à permeabilidade correspondente ao de uma laje de concreto armado em conformidade com a norma técnica pertinente.

Art. 95. Na cozinha, sempre que houver pavimento superposto, o forro deverá ser obrigatoriamente constituído de material incombustível.

Art. 96. As edificações de uso coletivo deverão ter estruturas, paredes, pisos e escadas totalmente constituídas de material incombustível, tolerando-se materiais combustíveis apenas nos engradamentos do telhado, esquadrias, corrimãos, forros e nos revestimentos assentados diretamente sobre concreto ou alvenaria.

Art. 97. Serão obrigatórias as instalações e dispositivos de proteção contra incêndio, nos casos exigidos pelas normas técnicas emanadas do Corpo de Bombeiros do Estado de Mato Grosso.

Art. 98. As instalações elétricas e os postos de transformação (cabines elétricas com transformadores) devem ser construídos de acordo com as normas técnicas da ABNT e da concessionária de energia elétrica no município.

Art. 99. As paredes de divisas deverão ser protegidas de infiltrações na sua base, com impermeabilização da face externa e interna das paredes até a altura de 60cm (sessenta centímetros).

Parágrafo único. Os trabalhos de reboco e pintura na face externa da parede construída na divisa do lote deverão ficar sob a responsabilidade do interessado ou proprietário que contém a parede em seu terreno.

Seção II Das Fundações

Art. 100. As fundações serão projetadas, calculadas e executadas, de acordo com as respectivas normas técnicas oficiais.

Art. 101. As fundações e os componentes estruturais serão completamente independentes das edificações vizinhas existentes e deverão sofrer interrupção na linha da divisa.

Art. 102. As fundações, qualquer que seja o seu tipo, deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do lote, devendo no seu cálculo serem considerados os seus efeitos nas edificações vizinhas e nas vias de circulações públicas ou nas instalações de serviços e equipamentos públicos.

Art. 103. Deverá ser completamente impermeabilizado todo elemento que estiver em contato com o solo.

Art. 104. O Poder Público Municipal poderá exigir dos proprietários, a construção de muro de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for inferior a rua ou avenida, ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança da coletividade.

Seção III

Da segurança e estabilidade das edificações

Art. 105. O Poder Público Municipal em parceria com outros órgãos fiscalizadores, estadual ou federal, poderão efetuar anualmente fiscalizações integradas em inúmeras edificações de qualquer natureza demonstradas convenientes, independentes de curso de processo oficial ou solicitação de interessado.

§ 1º Poderão ser exigidas instalações necessárias em seus aspectos técnicos, estruturais, funcionais, sanitários, ambientais e de equipamentos de proteção contra incêndio e pânico, que satisfaçam a segurança, o conforto e a higiene dos usuários e da sociedade, em conformidade com as legislações municipais e com as normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 2º Os parceiros fiscalizadores poderão estipular cronograma de ações específicas e classificatórias.

Art. 106. Verificada pelo município a inexistência de condições de estabilidade ou segurança de uma edificação será o proprietário, possuidor ou responsável técnico intimado a promover as medidas necessárias à solução da irregularidade dentro dos prazos que forem fixados.

§ 1º O não cumprimento da intimação para o saneamento da irregularidade implicará na responsabilidade exclusiva do intimado, eximindo-se o Poder Público Municipal de responsabilidade pelos danos decorrentes de possível sinistro.

§ 2º No caso de a edificação apresentar alta periculosidade de ruína, o imóvel será interditado parcial ou totalmente e, se necessário, o seu entorno, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes dos imóveis envolvidos.

§ 3º Não sendo atendida a intimação, o proprietário, possuidor ou responsável técnico será autuado e os serviços, quando imprescindíveis à estabilidade da edificação, poderão ser executados de imediato pelo Poder Público Municipal e cobrados do proprietário, com atualização monetária, multas, honorários, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis.

Art. 107. O proprietário ou possuidor de edificação que apresente perigo de ruína, independentemente de intimação e assistido por profissional habilitado, poderá dar início imediato à obra de emergência, devendo cumprir as formalidades necessárias à legalização da obra a ser executada, sob pena da aplicação das sanções cabíveis.

Parágrafo único. Excetuam-se do estabelecido no presente artigo os imóveis tombados, indicados para preservação ou em processo de tombamento, os quais deverão obter autorização especial do órgão competente antes de qualquer reforma.

TITULO V NORMAS GENÉRICAS DAS EDIFICAÇÕES

CAPITULO I DO APROVEITAMENTO MÁXIMO E OCUPAÇÃO DE EDIFICAÇÃO NO TERRENO

Art. 108. Toda edificação obedecerá ao coeficiente de aproveitamento máximo de construção definido para a zona de uso em que o terreno se situar, de acordo com as diretrizes da Lei do Uso e Ocupação do Solo do Município.

Art. 109. Além do disposto no artigo anterior, as edificações deverão também se limitar às taxas de ocupações máximas permitidas para os terrenos, fixadas para as diferentes zonas de uso, em conformidade com a Lei do Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Deverão ser atendidas ainda, nos espaços livres dos terrenos, as taxas mínimas de permeabilidade das águas pluviais.

§ 2º Os projetos arquitetônicos das edificações, no que trata o parágrafo anterior, deverão indicar as áreas livres nos terrenos que serão mantidas para a permeabilidade do solo.

§ 3º A ocupação das edificações nos terrenos respeitará também os determinantes mínimos que satisfaçam os espaços livres adequados para a iluminação e ventilação dos compartimentos, salubridade, conforto, segurança, compatibilidade de vizinhança e outras especificações quanto aos afastamentos necessários e obrigatórios, conforme os dispositivos previstos na presente Lei.

Seção I Dos Afastamentos frontais

Art. 110. O afastamento frontal da edificação em todos os pavimentos ao alinhamento do terreno, estão assim definidos:

- I** – habitacional no mínimo 3,00m (três metros) para a parede de elevação principal;
- II** – habitacional no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em caso de alpendre ou avarandado;
- III** – habitacional em Conjunto Habitacional de Interesse Social, no mínimo 6,00m (seis metros) para a parede de elevação principal;
- IV** – habitacional em Conjunto Habitacional de Interesse Social, no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em caso de alpendre ou avarandado;
- V** – edifício de apartamentos até 04 (quatro) pavimentos (compreendido o térreo), no mínimo 4,00m (quatro metros) para a elevação principal ou avarandado;

VI – edifício de apartamentos com altura acima de 04 (quatro) pavimentos (compreendido o térreo), no mínimo 6,00m (seis metros) para a elevação principal ou avarandado;

VII – quitinete até 02 (dois) pavimentos (compreendido o térreo) poderá ter a edificação com paredes opacas no alinhamento frontal do terreno;

VIII – quitinete com altura acima de 02 (dois) pavimentos (compreendido o térreo) deverá ter os afastamentos exigidos nos Incisos V e VI deste artigo, conforme o nº de pavimentos;

IX – comercial e Habitacional (edificação mista) até 02 (dois) pavimentos (compreendido o térreo), poderá ter a edificação no alinhamento frontal do terreno, bem como as garagens privativas e portaria no pavimento térreo;

X – comercial/serviço e demais usos não mencionados, até 04 (quatro) pavimentos (compreendido o térreo), poderá ter a edificação no alinhamento frontal do terreno;

XI – comercial/serviço e demais usos não mencionados, com altura acima de 04 (quatro) pavimentos (compreendido o térreo), no mínimo 4,00m (quatro metros) para a elevação principal ou avarandado;

XII – indústria em zona industrial, no mínimo 10,00m (dez metros) para a elevação principal ou avarandado;

XIII – administrativo/comercial e alojamento em zona industrial, no mínimo 3,00m (três metros) para a elevação principal ou avarandado;

XIV – industrial e serviço em Micro Distrito Industrial, no mínimo 3,00m (três metros) para a elevação principal ou avarandado;

XV – administrativo/comercial e alojamento em Micro Distrito Industrial, poderá ter a edificação no alinhamento frontal do terreno;

§ 1º Terreno que limita frente e fundo para 02 (duas) vias públicas, será obedecido o afastamento frontal mínimo para cada via correspondente, conforme estabelecido nesta seção.

§ 2º No afastamento frontal será permitido a ocupação de:

I – espaço de lazer e recreação descoberto;

II – casa de bomba;

III – casa de máquina;

IV – cisterna;

V – guarita com área inferior a 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados);

VI – pérgulas;

VII – piscina descoberta;

VIII – subestações de energia elétrica nas empresas industriais ou comerciais.

§ 3º É proibida a construção de garagem ou área coberta nos exigidos afastamentos frontais.

§ 4º É permitido estacionamento de veículos descobertos no afastamento frontal de que trata os incisos V, VI e XI do presente artigo, respeitando afastamento frontal mínimo de 1,50m.

§ 5º Fica permitida a instalação de toldo, passadiço, cobertura metálica desmontável ou similar nos recuos frontal, exceto para estacionamentos, não sendo necessária a aprovação do Poder Público e não computada como área oficialmente construída, respeitado o alinhamento do terreno, não podendo avançar sobre a calçada pública.

§ 6º Em área limdeira à rodovia estadual, federal ou ao anel viário, loteada ou desmembrada, anterior à publicação desta Lei, sem a criação de via urbana paralela a faixa de domínio estadual ou federal, a edificação deverá afastar no mínimo 20,00m (vinte metros) do alinhamento do terreno.

§ 7º O alargamento de ruas, avenidas ou rodovias, previsto pelo Poder Público, terá a faixa expropriante do terreno acrescentada ao afastamento obrigatório.

Art. 111. As edificações permitidas nos alinhamentos prediais, é proibido o avanço além do alinhamento frontal do terreno, de alvenaria, de elementos estruturais, floreiras e outros decorativos ou composição de fachada.

§ 1º Será permitido alguns ressaltos de composição de fachada, os quais poderão avançar até 20cm (vinte centímetros) respeitando a altura mínima de 3,00m (três metros) de qualquer ponto da calçada pública.

§ 2º Degraus ou rampas de acesso à edificação térrea porventura necessária, deverão ter seu início obedecendo ao alinhamento do lote com a calçada pública, não devendo avançar sobre a mesma.

Seção II

Dos afastamentos secundários (lotes de esquinas)

Art. 112. Em lote de esquina denomina-se afastamento ou recuo secundário o espaço descoberto localizado entre o alinhamento do terreno limítrofe à via pública e a elevação não frontal da edificação.

Art. 113. O afastamento secundário da edificação em todos os pavimentos ao alinhamento do terreno, estão assim definidos:

I – habitacional no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para a parede de elevação secundária ou avarandado;

II – edifício de apartamentos até 04 (quatro) pavimentos (compreendido o térreo), no mínimo 2,00m (dois metros) para a elevação secundária ou avarandado;

III – edifício de apartamentos com altura acima de 04 (quatro) pavimentos (compreendido o térreo), no mínimo 3,00m (três metros) para a elevação secundária ou avarandado;

IV – quitinete até 02 (dois) pavimentos (compreendido o térreo) poderá ter a edificação com paredes opacas no alinhamento secundário do terreno;

V – quitinete com altura acima de 02 (dois) pavimentos (compreendido o térreo) deverá ter os afastamentos exigidos nos Incisos II e III deste artigo, conforme o nº de pavimentos;

VI – comercial e Habitacional (edificação mista) até 02 (dois) pavimentos (compreendido o térreo), poderá ter a edificação no alinhamento secundário do terreno, bem como as garagens privativas e portaria no pavimento térreo;

VII – comercial/serviço e demais usos não mencionados até 04 (quatro) pavimentos (compreendido o térreo), poderá ter a edificação no alinhamento secundário do terreno;

VIII – comercial/serviço e demais usos não mencionados, com altura acima de 04 (quatro) pavimentos (compreendido o térreo), no mínimo 2,00m (dois metros) para a parede de elevação secundária ou avarandado;

IX – indústria em zona industrial, no mínimo 3,00m (três metros) para a parede de elevação secundária ou avarandado;

X – administrativo/comercial e alojamento em zona industrial, no mínimo 3,00m (três metros) para a parede de elevação secundária ou avarandado;

XI – industrial e serviço em Micro Distrito Industrial, no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para a parede de elevação secundária ou avarandado;

XII – administrativo/comercial e alojamento em Micro Distrito Industrial, poderá ter a edificação no alinhamento secundário do terreno;

§ 1º Terreno que limita laterais para 02 (duas) vias públicas, será obedecido o afastamento secundário mínimo para cada via correspondente, conforme estabelecido nesta seção.

§ 2º No afastamento secundário será permitido a ocupação de construções previstas § 2º do Art. 110 desta Lei, com exceção do Inciso V.

§ 3º É proibida a construção de garagem ou área coberta nos exigidos afastamentos secundários.

§ 4º As previsões nos §§ 4º, 5º e 6º do Art. 110º, bem como o Art. 111º desta Lei, se estendem aos afastamentos secundários.

§ 5º As edículas ou edificações residenciais unifamiliares de fundos até 02 (dois) pavimentos (compreendido o térreo) nos lotes em esquina, poderão ocupar toda a largura de fundo (divisa), na extensão máxima de 1/3 (um terço) do comprimento do terreno.

Seção III

Dos Chanfros Ou Arredondamentos Nas Esquinas

Art. 114. As edificações permitidas nos alinhamentos frontais e secundários nos terrenos de esquina, deverão ter suas paredes em chanfros ou arredondamentos nos cruzamentos das vias públicas, obedecendo aos chanfros oficiais dos loteamentos que os possuem.

§ 1º Em caso de loteamento cujos lotes de esquina não tenham chanfros, a edificação obedecerá ao chanfro com catetos mínimos de 2,00 X 2,00m (dois metros por dois metros), excetuando-se naqueles terrenos que possuem testada igual ou inferior a 10,00m (dez metros) que poderá ser de 1,50m X 1,50m (um metro e cinquenta centímetros por um metro e cinquenta centímetros).

§ 2º Nas áreas lindeiras às rodovias e ao anel viário, bem como nos Micros Distritos Industriais, os chanfros deverão ter catetos mínimos de 3,00m X 3,00m (três metros por três metros).

§ 3º Na Zona Industrial, chanfros com catetos mínimos de 5,00m X 5,00m (cinco metros por cinco metros).

Art. 115. Não é obrigatório chanfro em pavimento superior de uma edificação.

Seção IV Dos Afastamentos Laterais E De Fundos

Art. 116. O afastamento lateral e de fundo, da edificação às divisas com lotes vizinhos, não poderá ser menor que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em edificação de até 02 (dois) pavimentos (compreendido o térreo).

§ 1º Edificação com altura acima de 02 (dois) pavimentos (compreendido o térreo), esses afastamentos obrigatórios a partir da linha limítrofe, no mínimo deverão ser de:

I – 2,00m (dois metros), em edificação até 04 (quatro) pavimentos;

II – 3,00m (três metros), em edifício de 05 (cinco) a 08 (oito) pavimentos;

III – 4,00m (quatro metros), em edifício de 09 (nove) a 12 (doze) pavimentos;

IV – 5,00m (cinco metros), em edifício com altura acima de 12 (doze) pavimentos.

§ 2º Será permitido o afastamento de 1,00m (um metro) em edificações de até 02 (dois) pavimentos (compreendido o térreo) em caso de paredes com janelas de banheiros, circulações, escadas, hall, lavabos, rampas, sanitários e vestíbulos.

Art. 117. Paredes opacas em até 03 (três) pavimentos (compreendido o térreo) poderão ser levantadas nas linhas limítrofes com lotes vizinhos.

§ 1º As paredes a serem construídas nas divisas dos lotes, deverão ser completamente independentes dos muros ou edificações vizinhas já existentes, e levantadas adjacentes às linhas limítrofes.

§ 2º Em caso de recuos, as paredes opacas deverão distanciar no mínimo 1,00m (um metro) das divisas em edificações de até 03 (três) pavimentos (compreendido o térreo).

Art. 118. Edificação com atividade industrial nas áreas lindeiras às rodovias ou ao anel viário e nos distritos industriais, exceto nos micros distritos industriais, não poderá ser construída nas divisas com os vizinhos, devendo afastar no mínimo 2,00m (dois metros) das linhas limítrofes, independentemente de paredes com ou sem janelas.

Art. 119. Será permitido o beiral de cobertura avançando até 50% (cinquenta por cento) sobre o afastamento lateral ou de fundo, respeitado o avanço máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Parágrafo único. As extremidades dos beirais de coberturas não poderão distar menos de 50cm (cinquenta centímetros) da divisa de lote vizinho.

CAPITULO II DA VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO NAS EDIFICAÇÕES

Seção I Das disposições gerais

Art. 120. Os compartimentos habitáveis, utilizáveis ao trabalho, ensino, leitura, tratamento ou recuperação, à alimentação, reunião, festa, recreação ou esporte, de quaisquer edificações, deverão ser iluminados e ventilados através de janela ou abertura comunicando diretamente com o espaço exterior, com área mínima de 1/7 (um sétimo) da área do compartimento.

§ 1º Almojarifados, banheiros, camarins, circulações, closet, depósitos residenciais, despensas, escadas, hall, lavabos, lavanderias domiciliares, rampas, rouparias, sanitários, vestiários e vestíbulos, deverão ser iluminados e ventilados através de janela ou abertura para o exterior, com área mínima de 1/8 (um oitavo) da área do compartimento.

§ 2º Os galpões para depósitos dos mais diversos produtos ou para distribuição por atacado, sem acesso ao público, deverão ter no mínimo aberturas de iluminação e ventilação correspondente a 1/20 (um vinte avos) da área do compartimento.

§ 3º As portas de acesso aos galpões, lojas e salões comerciais poderão ser consideradas aberturas de iluminação e ventilação nos respectivos recintos.

§ 4º Os compartimentos comerciais ou de serviços poderão dispor de janelas comunicando diretamente com o passeio público.

§ 5º Será tolerada porta com o mínimo de 50% (cinquenta por cento) de sua área envidraçada para efeito de iluminação e ventilação nos compartimentos residenciais.

§ 6º Não será admitida única abertura em uma só parede, para iluminação e ventilação de compartimentos cuja profundidade a partir da abertura for maior que 3,0 (três) vezes o seu pé-direito.

§ 7º No caso de galpão, loja e salão comercial, será permitida uma profundidade de 05 (cinco) vezes o pé-direito para única abertura de iluminação e ventilação.

§ 8º Compartimento cuja abertura der para varanda ou garagem de único vão aberto ao exterior, terá sua profundidade considerada, de que trata os §§ 6º e 7º, a partir do início da área aberta, sendo permitido o envidraçamento de sacadas e varandas quando as vidraças contarem com o sistema de recolhimento do tipo “espaço aberto” ou similar.

Art. 121. Qualquer compartimento conjugado poderá ser iluminado e ventilado através do outro, desde que o vão aberto de comunicação tenha a largura e altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), observada a profundidade, de que trata os §§§ 6º, 7º e 8º do artigo anterior, e que a janela para o exterior tenha área mínima de iluminação e ventilação necessária para a soma das áreas dos compartimentos.

Art. 122. É proibido janelas de qualquer espécie, blocos de vidro, elementos vazados ou qualquer artifício construtivo para iluminação e ventilação, em paredes levantadas nas divisas de terrenos vizinhos, devendo obedecer às distâncias mínimas das linhas limítrofes, previstas na presente Lei.

Art. 123. Paredes com janelas ou aberturas de qualquer tipo respeitarão os afastamentos mínimos laterais ou de fundos previstos na presente Lei.

Art. 124. É dispensada janelas ou aberturas para o exterior nos seguintes casos:

I - circulações, corredores, passagens, vestíbulos, com área igual ou inferior a 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados);

II – closet, rouparia, vestiário com área igual ou inferior a 8,00m² (oito metros quadrados);

III – depósito ou despensa com área igual ou inferior a 4,00m² (quatro metros quadrados);

IV - escada em edificações residenciais unifamiliares de até 02 (dois) pavimentos (à contar do térreo);

V – compartimentos sem permanência humana:

a) adega;

b) câmara frigorífica;

c) casa de bombas;

d) casa de máquinas;

e) cofre-forte;

f) estufa;

g) porão;

h) sótão;

i) subsolo;

j) outros similares insalubres, sem atividade humana no local.

VI – e compartimentos utilizáveis especiais:

a) centro cirúrgico e similares;

b) centro de processamento de dados em computadores;

c) estúdio de gravações, rádio e televisão;

d) galpão especial para estocagem;

e) laboratório fotográfico, cinematográfico e de som;

f) sala de raio X e similares;

g) sala de transformadores, telefonia;

h) sala especial de pesquisa;

i) sala especial de armazenamento;

j) saunas e duchas;

k) e outros, que por suas peculiaridades de destinação não devam ter aberturas diretas para o exterior.

§ 1º Os compartimentos utilizáveis especiais, a que se refere o inciso VI do presente artigo, deverão ser iluminados artificialmente e ter seus ambientes ventilados e climatizados através de equipamentos mecânicos, conforme a função ou atividade neles exercidas, segundo normas técnicas oficiais de iluminação e ventilação por meios especiais, bem como se for o caso, ter o controle satisfatório de temperatura e de grau de umidade do ar.

§ 2º Os sótãos e porões sujeitar-se-ão às exigências de iluminação e ventilação previstas no Art. 120º, em caso de destinação habitável dada aos seus compartimentos.

Art. 125. Nas edificações destinadas a anfiteatros, auditórios, centros comerciais, cinemas, galerias comerciais, galerias de arte, lojas de departamentos, museus, salas de espetáculos, shopping center, teatros, bancos, lojas comerciais e outros congêneres, embora tendo janelas para o exterior e por suas características e condições adequadas, poderão ser iluminados e ventilados artificialmente, conforme é tratado no §1º do artigo anterior.

Parágrafo único. A iluminação e ventilação mecânica de que trata o presente artigo deverá dispor de equipamento gerador de renovação e graduação da ventilação e iluminação artificial com o emprego de gerador próprio de energia.

Art. 126. A iluminação e ventilação por meios especiais, referidas anteriormente, deverão ser elaboradas e executadas por responsável técnico legalmente habilitado que garanta a eficácia do sistema, com a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no CREA, o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no CAU ou o Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no CFT.

Art. 127. A distância mínima entre edificações residenciais unifamiliares e/ou comerciais no mesmo terreno, com janelas ou aberturas entre elas ou em uma delas, deverá ser, no mínimo, de 2,00m (dois metros), podendo distar 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando forem janelas ou aberturas para compartimentos referidos no § 1º do Art. 120º desta Lei.

Art. 128. Entre edificações de habitação coletiva de até 04 (quatro) pavimentos (compreendido o térreo), a distância mínima será de 4,00m (quatro metros) independentemente de possuir ou não janelas em ambas as paredes confrontantes.

Parágrafo único. No caso de blocos de edifícios para habitação coletiva acima de 04 (quatro) pavimentos (compreendido o térreo) no mesmo lote, o afastamento entre eles deverá ser, no mínimo, de:

I – quatro metros, quando as paredes confrontantes não possuir nenhum tipo de janelas ou aberturas;

II – seis metros, quando possuir janelas ou aberturas apenas em uma parede confrontante;

III – oito metros, quando possuir janelas ou aberturas em ambas as paredes confrontantes.

Art. 129. Em garagem fechada deverá ser assegurada a ventilação por meio de janela ou abertura para o exterior correspondente a 1/20 (um vinte avos) da área do compartimento.

Art. 130. Os compartimentos referidos no § 1º do Art. 120º desta Lei, além de galpões, lojas e salões comerciais, poderão ser permitidas a iluminação e ventilação zenital obedecendo as áreas mínimas já fixadas para os respectivos compartimentos.

§ 1º Considera-se iluminação e ventilação zenital aquela projetada na vertical superior de parte da cobertura com o exterior.

§ 2º Será admitida a iluminação e ventilação de banheiros, lavabos, sanitários ou vestiários com forros no teto, através de domo superior com cobertura translúcida e frestas nas laterais, e que tenha projeção adequada nestes compartimentos com dimensão mínima que permita a inscrição de um círculo com 60cm (sessenta centímetros) de diâmetro.

Art. 131. Os compartimentos referidos no § 1º do Art. 120º, poderão também, ser iluminados e ventilados conforme é tratado no § 1º do Art. 124º desta Lei.

Art. 132. É proibida a instalação de aparelho de ar condicionado ou ventilação mecânica em parede levantada na divisa com lote vizinho.

Art. 133. As edificações residenciais que serão cobertas com telhas de fibrocimento, deverão ser apresentadas no projeto arquitetônico soluções técnicas que garantam o conforto térmico no interior das edificações.

Seção II

Dos Fossos Para Iluminação E Ventilação

Art. 134. Os fossos, considerados artifícios arquitetônicos para garantia de iluminação e ventilação, são espaços descobertos com formatos geométricos variados, através dos quais, os compartimentos poderão ser iluminados e ventilados por janelas ou aberturas

comunicando diretamente com estes espaços exteriores, podendo configurar na edificação em 02 (dois) tipos:

- I – fosso encravado na divisa com lote vizinho;
- II – fosso encravado no interior da própria edificação.

Parágrafo único. Os fossos de iluminação e ventilação deverão ser visitáveis, através de portas ou janelas no pavimento térreo, assegurando o controle satisfatório de higiene deste espaço exterior.

Art. 135. O fosso, do tipo encravado na divisa com lote vizinho, somente será admitido em edificações de até 03 (três) pavimentos (compreendido o térreo).

§1º Estes fossos, de que trata o presente artigo, deverão ter dimensões correspondentes ao diâmetro do círculo inscrito de, no mínimo, 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e área mínima de 5,00m² (cinco metros quadrados).

§2º Fosso encravado na divisa de lote vizinho, para iluminação e ventilação de banheiro, circulação, escada, hall, lavabo, lavanderia domiciliar, rampa, sanitário e vestíbulo, poderá ter dimensão correspondente ao diâmetro do círculo inscrito de, no mínimo, 1,00m (um metro) e área mínima de 1,30m² (um metro e trinta centímetros quadrados).

Art. 136. O fosso, do tipo encravado no interior da própria edificação, deverá ter:

I – dimensão correspondente ao diâmetro mínimo de 2,00m (dois metros) do círculo inscrito e área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados), em edificações de até 02 (dois) pavimentos (compreendido o térreo);

II – dimensão correspondente ao diâmetro mínimo de 3,00m (três metros) do círculo inscrito e área mínima de 12,00m² (doze metros quadrados), em edificações de 03 (três) a 04 (quatro) pavimentos (compreendido o térreo);

III – dimensão correspondente ao diâmetro mínimo de 4,00m (quatro metros) do círculo inscrito e área mínima de 20,00m² (vinte metros quadrados), em edifícios de 05 (cinco) a 08 (oito) pavimentos (compreendido o térreo);

IV – dimensão correspondente ao diâmetro mínimo de 7,00m (sete metros) do círculo inscrito e área mínima de 50,00m² (cinquenta metros quadrados), em edifícios de 09 (nove) a 12 (doze) pavimentos (compreendido o térreo);

V – dimensão correspondente ao diâmetro mínimo de 9,00m (nove metros) do círculo inscrito e área mínima de 80,00m² (oitenta metros quadrados), em edifícios acima de 12 (doze) pavimentos (compreendido o térreo).

Parágrafo único. Excepcionalmente, este tipo de fosso para iluminação e ventilação de compartimentos mencionados no §2º do art. anterior, poderá ter dimensão correspondente ao diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do círculo inscrito e área mínima de 3,00m² (três metros quadrados).

Art. 137. Não serão permitidos beirais de cobertura ou balanços avançando nos fossos mínimos descobertos estabelecidos para efeito de iluminação e ventilação de que trata esta seção.

Parágrafo único. Serão permitidas pérgolas, que obedecerão os seguintes parâmetros:

I – terão parte vazada, correspondentes a 50% (cinquenta por cento), no mínimo, da área do fosso;

II – o espaçamento entre as pérgolas deverá ser, no mínimo, de 20cm (vinte centímetros).

Art. 138. Será permitido “jardim de inverno” no interior da edificação, com natureza, dimensão e área contrárias às determinações desta seção, quando este não for preponderante para iluminação e ventilação de compartimentos possuidores de outras janelas ou aberturas.

CAPÍTULO III DAS COBERTURAS E ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 139. As águas pluviais provenientes das coberturas deverão escoar, exclusivamente, dentro dos limites do terreno.

Art. 140. A edificação construída em nível inferior à via pública, não sendo possível o escoamento da água pluvial à frente ou infiltração, poderá extravasar a água pluvial pelo terreno à jusante através de canalização subterrânea até a sarjeta da via pública abaixo.

§ 1º Fica obrigado o proprietário do terreno à jusante permitir a execução da canalização subterrânea para o escoamento da água pluvial.

§ 2º No caso previsto no *caput* deste artigo, os serviços de canalização subterrânea e a sua manutenção ficará a cargo do interessado.

Art. 141. As edificações implantadas nos alinhamentos dos terrenos limites com as calçadas públicas deverão ter as águas pluviais provenientes dos telhados, marquises e outros, captadas em calhas e condutores para despejo na sarjeta, canalizados sob os passeios públicos.

Parágrafo único. As edificações nestas divisas não poderão ter os avanços das coberturas ou beirais sobre os passeios públicos.

Art. 142. É proibida a canalização domiciliar de águas pluviais na rede pública de esgotamento sanitário.

Art. 143. É proibida a canalização domiciliar de água servida ou esgoto sanitário na galeria pluvial, bem como não é permitido o despejo dos mesmos na sarjeta da via pública.

Art. 144. No decorrer da obra, o proprietário da mesma fica responsável pelo controle das águas superficiais, pelos efeitos de erosão ou infiltração, respondendo pelos danos aos vizinhos ou a estragos ou prejuízos a sarjeta, bueiro e galeria pluvial.

Art. 145. É proibido, em qualquer outra situação construtiva de cobertura ou composição de fachada, o despejo de água pluvial sobre a calçada pública.

CAPITULO IV DAS LAJES EM BALANÇOS E MARQUISES

Art. 146. É proibida a construção de pavimento superior em balanço sobre os recuos mínimos obrigatórios.

§1º Será permitido, à partir do segundo piso, balanço para sacada aberta e privativa com avanço máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) sobre o recuo frontal mínimo obrigatório, e em caso de lote de esquina, avanço máximo de 1,00m (um metro) sobre o recuo mínimo secundário de esquina, desde que não seja utilizada como circulação obrigatória para outros compartimentos.

§2º Não será permitido balanço ou sacada sobre o afastamento mínimo das divisas de terreno vizinho.

§3º Serão permitidas lajes em balanço para marquises de proteção e fachada, com avanço máximo de 3,00m (três metros) sobre o recuo frontal mínimo obrigatório, exceto nas edificações residenciais.

Art. 147. As marquises de proteção e fachada em edificações construídas no alinhamento do terreno com a calçada pública poderão ter avanço sobre o passeio público de no máximo 50% (cinquenta por cento) da largura da calçada e, seja qual for o caso, balanço máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e altura mínima de 3,20m (três metros e vinte centímetros) acima de qualquer ponto do passeio.

§1º Não serão admitidas marquises sobre passeios públicos de largura igual ou inferior a 2,00m (dois metros).

§2º A marquise poderá ter testada com elementos de alvenaria, estrutural e outros com altura máxima de 80cm (oitenta centímetros), para composição de fachada e estética, não devendo apresentar quaisquer de seus elementos abaixo da cota de 3,00m (três metros) em relação ao nível da calçada.

§3º Não será permitida nas marquises a execução ou colocação de floreiras.

§ 4º É permitida a utilização de marquise como sacada, com gradil de proteção de altura não superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), sendo vedada a proteção por testada fechada de alvenaria.

§5º Não serão admitidas marquises e/ou sacadas acima da primeira laje de piso do pavimento superior.

Art. 148. É proibida a construção de pavimento superior em balanço sobre a calçada pública.

CAPÍTULO V DOS PÉS – DIREITOS

Art. 149. Considera-se pé-direito a distância vertical entre o piso e a parte inferior do forro de um compartimento ou entre o piso e o respaldo da parede ou elemento estrutural, quando não existir o forro.

Art. 150. Os pés-direitos terão as seguintes alturas mínimas:

I - 2,30m (dois metros e trinta centímetros) em almoxarifados, áreas de serviço, banheiros, bilheterias, camarins, circulações, depósitos residenciais, despensas, garagens, guaritas, lavabos, lavanderia domiciliar, rampas, rouparias e sanitários, não se permitindo elemento estrutural abaixo desta dimensão;

II - 2,70m (dois metros e setenta centímetros) em compartimentos residenciais, com exceção dos mencionados no inciso anterior, em escritórios e em salas comerciais ou de serviços, não se permitindo elemento estrutural abaixo desta dimensão;

III - 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) em pavimento térreo quando sob "pilotis", isto é, sem paredes ou fechamento lateral, admitindo-se elemento estrutural abaixo desta dimensão;

IV – 3,00m (três metros) em galpões para depósitos até 100,00m² (cem metros quadrados) de área;

V – 3,20m (três metros e vinte centímetros) em salões comerciais ou industriais até 100,00m² (cem metros quadrados) de área, admitindo-se elemento estrutural abaixo desta dimensão;

VI - 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em salões, galpões comerciais, industriais ou para depósitos com área superior a 100,00m² (cem metros quadrados) até 300,00m² (trezentos metros quadrados);

VII - 4,00m (quatro metros) em salões, galpões comerciais, industriais ou para depósitos com área superior a 300,00m² (trezentos metros quadrados).

§1º Em compartimentos com teto ou forro inclinado, o pé-direito mínimo, no centro do compartimento, não poderá ser menor do que aquele exigido em cada caso, sendo que o ponto mais baixo do mesmo não poderá ser inferior à 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

§2º No caso de varandas ou alpendres, a menor dimensão do pé-direito, poderá ser de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

§3º Será permitido um conjunto formado por loja e sobreloja, mezanino ou jirau, com pés-direitos mínimos de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) sem elemento estrutural abaixo desta dimensão para os compartimentos superior e inferior, desde que a projeção não ocupe mais que 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento inferior e, seja qual for o caso, mezanino máximo de 100,00m² (cem metros quadrados) com estes pés-direitos mínimos.

§4º Admite-se para sótãos, quando utilizados como compartimento habitável ou de trabalho, um pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), sem elemento estrutural abaixo desta dimensão.

CAPITULO VI DOS CORREDORES INTERNOS

Art. 151. Os corredores de circulação interna nas edificações terão as seguintes dimensões:

I – 0,90m (noventa centímetros) para corredores e uso comum com extensão até 4,00m (quatro metros);

II – 1,20m (um metro e vinte centímetros) para corredores de uso comum com extensão até 10,00m (dez metros); e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para corredores com extensão superior a 10,00m (dez metros);

III – 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para corredores de uso público;

IV – mínimo de 3,00m (três metros) para corredores com mais de 50,00m (cinquenta metros) de extensão.

CAPÍTULO VII DAS ESCADAS E RAMPAS

Art. 152. As escadas terão as seguintes larguras mínimas:

I – 0,90m (noventa centímetros) em edificações residenciais unifamiliares;

II - 1,20m (um metro e vinte centímetros) em edificações residenciais multifamiliares, comerciais ou de serviços;

III - 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) em edificações destinadas a anfiteatros, auditórios, centros comerciais, cinemas, escolas, faculdades, igrejas, salas de espetáculos, teatros, universidades e outros locais de reuniões.

§1º A escada de uso comum ou coletivo deverá ter largura proporcional ao número de pessoas da edificação, observando as dimensões mínimas constantes nos incisos II e III do presente artigo.

§2º A largura de escada poderá ser de 90cm (noventa centímetros), quando se tratar de escada de serviço em edificações que disponham de outro acesso vertical por escada.

§3º Nas escadas do tipo “caracol”, as larguras mínimas deverão ser de 90cm (noventa centímetros) quando de uso privativo e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para uso público.

Art. 153. O vestíbulo ou espaços de acesso inicial e final da escada deverão ter profundidade mínima igual à largura da escada.

Art. 154. Escada que o número de degraus exceder a 19 (dezenove), deverá ser intercalado patamar com profundidade mínima igual à largura da escada.

Art. 155. As dimensões para os degraus serão:

I – para uso coletivo e privativo, altura mínima de 16cm (dezesseis centímetros) e máxima de 18cm (dezoito centímetros), e piso mínimo de 28cm (vinte e oito centímetros);

II – para escada de serviço, a que se refere o §2º do art. 152, altura máxima de 19cm (dezenove centímetros) e piso mínimo de 25cm (vinte e cinco centímetros).

Art. 156. Deverá ser observado as disposições da ABNT no que se refere a adequação para as pessoas portadoras de necessidades especiais, para edificações comerciais, de serviço e uso público.

Art. 157. Nas escadas com trechos em leque, os degraus deverão, a 50cm (cinquenta centímetros) do bordo interno, apresentar as dimensões de piso mínimo fixadas no artigo anterior.

Parágrafo único. Nas edificações destinadas às atividades referidas no inciso III do art. 152, não serão permitidas escadas com trecho em leque.

Art. 158. As escadas de edificações deverão dispor de passagem com altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) do acesso a escada.

Art. 159. As escadas em edifícios com mais de 04 (quatro) pavimentos (compreendido o térreo) ou 10,00m (dez metros) de altura a partir da soleira do acesso principal do pavimento térreo até o piso do último pavimento, seguirão as normas técnicas oficiais e a legislação do Corpo de Bombeiros do Estado de Mato Grosso, devendo obrigatoriamente ser apresentado o Projeto de Proteção Contra Incêndio e Pânico aprovado por este órgão competente.

Parágrafo único. No requerimento do “Habite-se”, o interessado deverá apresentar o Certificado de Vistoria ou documento equivalente expedido pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 160. Quando houver 02 (duas) ou mais escadas na edificação, as saídas a elas correspondentes, deverão localizar-se em faces distintas ou, quando localizadas na mesma face, distarem, no mínimo, 10,00m (dez metros) uma da outra.

Art. 161. Nos edifícios onde houver obrigatoriedade de elevador, a escada, em todos os pavimentos, deverá ter comunicação com o hall social e de serviço.

Art. 162. Serão admitidas rampas de acesso de pedestres, internas ou externas, desde que atendam ao seguinte:

I - a inclinação máxima será de 8,33% (oito virgula trinta e três por cento);

II - a largura mínima recomendável para as rampas de rota acessíveis é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo o mínimo admissível de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

III – observar as disposições da ABNT no que se refere a adequação para as pessoas portadoras de necessidades especiais;

IV – o piso deverá ser antiderrapante.

Art. 163. As instituições públicas, anfiteatros, auditórios, bibliotecas, cinemas, clínicas, escolas, faculdades, hospitais, igrejas, salas de espetáculos, shopping center, supermercados, teatros, templos e as lojas em geral, deverão dispor de rampa para assegurar aos portadores de necessidades especiais pleno acesso e circulação em suas dependências, exceto quando apresentarem elevadores adequados que satisfaçam as mesmas necessidades.

Parágrafo único. Na impossibilidade de construção de rampas de acesso às edificações, a entrada principal deverá ser no mesmo nível do passeio público.

Art. 164. Degraus ou rampa de acesso de pessoas à edificação sem obrigatoriedade de recuo frontal deverá estar totalmente dentro do lote, podendo ter seu início no alinhamento do terreno com a calçada pública, exceto as edificações previstas com recuos frontais ou secundários.

Art. 165. O assentamento de escada rolante na edificação deverá obedecer às normas da ABNT, seja em relação ao seu dimensionamento, instalação ou utilização.

Parágrafo único. No requerimento do processo de “Habite-se”, o interessado deverá apresentar a carta de entrega da escada rolante, fornecida pelo responsável técnico da empresa instaladora.

CAPÍTULO VIII DOS ELEVADORES

Art. 166. Será obrigatória a instalação de elevadores nos edifícios com mais de 04 (quatro) pavimentos (compreendido o térreo) ou naqueles em que a distância vertical exceda a 10,00m (dez metros), medida a partir da soleira do acesso principal do pavimento térreo até o piso do último pavimento.

§1º Garagem coletiva, mezanino, pilotis e sobreloja são considerados, para efeito deste artigo, como paradas de elevador ou pavimentos.

§2º Nos edifícios residenciais multifamiliares inferiores a 04 (quatro) pavimentos (compreendido o térreo), deverá ser prevista, em projeto, local destinado a futura instalação de elevador.

§3º Nos edifícios com mais de 07 (sete) pavimentos (compreendido o térreo) será obrigatória a instalação de, no mínimo, 02 (dois) elevadores.

§4º Nos casos de assentamento de 02 (dois) elevadores ou mais, todos os pavimentos deverão ser servidos por, pelo menos, 02 (dois) elevadores.

§5º Não será considerado último pavimento o uso privativo do penúltimo, nem o destinado, exclusivamente, para serviços, equipamentos, máquinas e instalações do edifício.

§6º Nas edificações destinadas a hotéis, pensões, motéis e similares, serão obrigatórios o uso de elevadores a partir de 02 (dois) pavimentos (compreendido o térreo).

§7º As edificações destinadas a estabelecimentos de ensino a partir de 02 (dois) pavimentos (compreendido o térreo), também deverão ser dotadas de elevadores.

§8º As edificações comerciais, de serviços e uso público, a partir de 02 (dois) pavimentos (compreendido o térreo), deverão ser dotadas de plataforma elevatória ou elevadores.

Art. 167. Os elevadores e plataformas elevatórias deverão obedecer às normas da ABNT, seja em relação ao seu dimensionamento, cálculo de tráfego e intervalo, instalação ou utilização, bem como em atendimento às pessoas com deficiência.

Art. 168. Em edifícios residenciais, os vestíbulos ou áreas defronte aos elevadores, em cada pavimento, terão a largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo exigido no térreo o mínimo de 2,00m (dois metros).

§1º Para as demais edificações, os espaços a que se refere este artigo, serão respectivamente de 2,00m (dois metros) e 3,00m (três metros).

§2º Todos os espaços de acesso ou circulações fronteiras às portas dos elevadores, deverão ter ligação com as escadas ou saídas de emergência.

§3º O espaço de acesso ou circulação fronteiro à porta do elevador não poderá ser destinado à portaria.

Art. 169. A exigência de elevadores não dispensa a de escadas.

CAPÍTULO IX DAS GARAGENS E DOS ESTACIONAMENTOS DE VEÍCULOS

Art. 170. As garagens e os estacionamentos de veículos além de atender as disposições desta Lei no que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer aos critérios de rebaixamentos de meio-fio nas condições e metragens, bem como outros dispositivos previstos pela legislação pertinente.

Art. 171. Os acessos de veículos aos imóveis não poderão ser feitos diretamente nas esquinas, devendo as faixas de entrada e saída de veículos distanciarem no mínimo 5,00m (cinco metros) do vértice de esquina do terreno.

Parágrafo único. Quando um acesso à garagem ou estacionamento de veículos tornar-se perigoso ou estiver prejudicando o fluxo de pedestres ou de veículos na via pública, a Secretaria Municipal de Transportes e trânsito poderá determinar modificações para adequá-lo melhor à nova situação.

Art. 172. As áreas livres no terreno excluídas aquelas destinadas à recreação infantil, circulação de pedestres e aos afastamentos obrigatórios, com exceção do que trata o parágrafo 4º do artigo 110 da presente lei, poderão ser consideradas locais para estacionamento de veículos, não sendo permitida, porém, a construção de cobertura.

Art. 173. A instalação de cobertura metálica desmontável, toldo ou similar sobre as vagas de estacionamento no imóvel não será computada como área oficialmente construída.

Art. 174. Em caso de rampas de acesso para as garagens ou estacionamento de veículos, não poderão ter inclinação superior a 20% (vinte por cento) nos trechos retos e na parte interna mais desfavorável nos trechos em curva.

§1º A super-elevação da parte externa ou declividade transversal não poderá ser superior a 5% (cinco por cento).

§2º Para caminhões e ônibus as rampas deverão apresentar declividade máxima de 12% (doze por cento), sendo que a super-elevação da parte externa ou declividade transversal não poderá ser superior a 2% (dois por cento).

Art. 175. Quando a garagem for para apenas uma vaga de veículo a largura mínima será de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

Art. 176. A garagem em residências unifamiliares atenderão ao seguinte:

- I – quando em garagem fechada terá abertura ou janela que assegure ventilação permanente;
- II – poderá fazer parte integrante da edificação principal ou constituir-se em edificação isolada, desde que respeite os recuos obrigatórios para o local;
- III – quando possuir rampa de acesso, a inclinação deverá obrigatoriamente iniciar dentro dos limites do imóvel.

Art. 177. Será permitida garagem no alinhamento do terreno com a calçada pública, em edificações previstas sem a obrigatoriedade do afastamento frontal, devendo obedecer obrigatoriamente a referência de nível do declive da calçada pública, de modo a não criar rampas abruptas no passeio dos pedestres.

Art. 178. As garagens coletivas privativas ou comerciais atenderão ao seguinte:

I - as vagas para estacionamento serão adequadas aos diferentes tipos de veículos. Em qualquer caso, as vagas deverão ter largura útil mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros), devendo na planta de locação ou implantação das edificações, constante no projeto arquitetônico, apresentar as indicações gráficas referentes a localização de cada vaga numerada e dos esquemas gráficos de circulação, entrada e saída de veículos, não sendo permitido considerar, para efeito de cálculo das vagas necessárias, as passagens, circulações e manobras desses veículos.

II – nas garagens coletivas comerciais deverão ser demarcadas, em espaços adequados e de fácil acesso, vagas para as pessoas com deficiência com largura útil mínima de 3,70m (três metros e setenta centímetros) e comprimento mínimo de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);

III – o vão de acesso para garagem coletiva privativa deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros);

IV – o vão de acesso para garagem coletiva comercial deverá ter largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e de 6,00m (seis metros) quando em duplo sentido;

V – a circulação interna para cada sentido de trânsito terá largura mínima de 3,00m (três metros) e de 5,00m (cinco metros) quando em duplo sentido;

VI – o vão de acesso e circulação interna não terão curva com raio interno inferior a 3,00m (três metros);

VII – no caso de rampas de acesso, o início da inclinação para a movimentação dos veículos deverá obedecer ao recuo mínimo de 3,00m (três metros) do alinhamento com a calçada pública;

VIII – quando não houver circulação independente para a entrada e saída de veículos, o acesso à garagem coletiva deverá contar com uma área de acumulação que permita o estacionamento eventual, não podendo ser considerado a rampa e a faixa de circulação de veículos, exceto quando possua largura mínima de 6,00m (seis metros) para sentido duplo;

IX – os espaços de manobra e estacionamento eventual de veículos serão projetados de forma que estas operações não sejam executadas nas calçadas públicas;

X – quando as garagens em edifícios ocuparem mais de 01 (um) pavimento, devem possuir escadas ou rampas independentes para os usuários, sendo que se os andares atingirem a altura de 10,00m (dez metros), deverão ser servidos por pelo menos 01 (um) elevador de passageiros;

XI – nas garagens em edifícios, deverá haver em todos os pavimentos aberturas ou gradeados para o exterior correspondente a 1/20 (um vinte avos) da área do compartimento, permitindo a ventilação cruzada;

XII – não serão permitidas quaisquer instalações de abastecimento, lubrificação ou reparos em garagens coletivas privativas.

§1º Em áreas de garagens e estacionamentos coletivos o acesso e a circulação de pedestres deverão ser em espaços segregados do acesso e circulação de veículos motorizados.

§2º Serão permitidas lanchonetes e locais de lavagem e lubrificação de veículos nas garagens coletivas comerciais.

§3º As garagens coletivas comerciais terão instalações dos dispositivos preventivos contra incêndios e deverá ser apresentado no setor competente do município o Certificado de Vistoria expedido pelo Corpo de Bombeiros na ocasião do processo de “Habite-se” ou do Alvará de Licença de Funcionamento.

Art. 179. Nos estacionamentos coletivos privativos ou comerciais, a quantidade de vagas será relacionada nos diversos tipos de edificações caracterizadas a seguir:

I- residencial em serie, condomínio residencial horizontal fechado e Quitinete: 01 vaga de veiculo/ unidade 01 (uma) vaga para cada apartamento vaga de veiculo de visitante/ 05 unidades; 01 vaga de motocicleta/05 unidades;

II- edifícios com apartamentos de área até 60,00m² (sessenta metros quadrados), 01 (uma) vaga para cada apartamento; 01 vaga de veiculo de visitante/ 05 unidades; 01 vaga de motocicleta/05 unidades;

III- edifícios com apartamentos de área entre 60,00m² (sessenta metros quadrados) e 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados), 2,00 (duas) vagas para cada apartamento, 01 (uma) vaga de veiculo de visitante/ 05 unidades; 01 vaga de motocicleta/05 unidades;

IV- edifícios com apartamentos de área acima de 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados), 2,50 (duas e meia) vagas para cada apartamento; 01 (uma) vaga de veiculo de visitante/05 unidades; 01 vaga de motocicleta/05 unidades.

V- blocos de condomínio residencial vertical fechado, deverão obedecer os dispostos dos incisos II, III e IV do presente artigo;

VI- estabelecimentos de hospedagem, exceto motéis:

- a) 01 vaga de veículo/03 unidades de alojamentos $\leq 50 \text{ m}^2$;
- b) 01 vaga de veículo/ unidade de alojamento $\geq 50 \text{ m}^2$;
- c) 01 vaga de ônibus/ 40 unidades de alojamento;
- d) 01 vaga de ônibus para embarque/desembarque;
- e) 01 vaga de veículos/ 10 m^2 sala de convenções, bares, restaurantes ou casas noturnas.

VII- motéis: 01 vaga de veículo/ unidade de alojamento;

VIII- hortos e Parques: 01 vaga de veículo/ 500 m^2 de área útil de terreno, com um mínimo de 10 vagas; 01 vaga de motocicleta/ 50 m^2 de área útil de terreno; 01 vaga de bicicleta/ 250 m^2 de área útil de terreno;

IX- estádios, ginásios cobertos, e similares; academias de ginastica/esportes, piscinas e salas de jogos em geral: 01 vaga de veículo/ 40 m^2 de área construída e/ou utilizada, com um mínimo de 03 vagas; 01 vaga de motocicleta/ 40 m^2 de área construída e ou/utilizada; 01 vaga de bicicleta/ 100 m^2 de área construída e ou/utilizada;

X- locais para lazer noturno, salões de baile, boates, casas de espetáculos, centro de eventos, auditórios, cinemas, teatros e similares: 01 vaga de veículo/ 25 m^2 de área construída, com um mínimo de 03 vagas; 01 vaga de motocicleta/ 25 m^2 de área construída;

XI- clubes e associações: 01 vaga de veículo/ 500 m^2 de área útil de terreno, com um mínimo de 10 vagas; 01 vaga de motocicleta/ 50 m^2 de área útil de terreno; 01 vaga de bicicleta/ 250 m^2 de área útil de terreno;

a) caso haja salões de baile ou similar, o mesmo deverá obedecer às quantidades mínimas de que trata o inciso X do presente artigo.

XII- ambulatórios, laboratórios, clínicas, pronto socorro, postos de saúde e similares: 01 vaga de veículo/ 40 m^2 de área construída, com um mínimo de 03 vagas; 01 vaga de motocicleta/ 40 m^2 de área construída; 01 vaga de bicicleta/ 250 m^2 de área construída;

XIII- Hospitais e maternidades: 01 vaga de veículo/ leito; 01 vaga de motocicleta/ 40 m^2 de área construída; 01 vaga de bicicleta/ 250 m^2 de área construída;

XIV- Creches, jardim de infância, pré-escola, escolas de 1º grau e similares: 01 vaga de veículo/ 50 m^2 de área construída; 03 vagas de veículos para embarque e desembarque; 01 vaga de motocicleta/ 40 m^2 de área construída; 01 vaga de bicicleta/ 100 m^2 de área construída;

XV- Escola de 2º grau, escolas especiais e profissionalizantes, bibliotecas e similares: 01 vaga de veículo/ 50 m^2 de área construída, com um mínimo de 05 vagas; 01 vaga de motocicleta/ 40 m^2 de área construída; 01 vaga de bicicleta/ 100 m^2 de área construída;

XVI- Cursos superiores, supletivos, cursinhos e similares: 01 vaga de veículo/ 15m² de área construída; 01 vaga de ônibus para embarque e desembarque; 01 vaga de motocicleta/ 25m² de área construída; 01 vaga de bicicleta/ 250m² de área construída;

XVII- Igrejas, templos, locais de culto e similares: 01 vaga de veículo/ 25m² de área construída, com um mínimo de 03 vagas; 01 vaga de motocicleta/ 25m² de área construída;

XVIII- Mercados, supermercados, hipermercados, atacadistas, shopping center, galerias, centros comerciais e similares: 01 vaga de veículo/ 30m² de área construída; 01 vaga de motocicleta/ 100m² de área construída, com um mínimo de 05 vagas; 01 vaga de bicicleta/ 250m² de área construída;

XIX- Comércio e serviços não contemplados nos incisos anteriores do presente artigo: 01 vaga de veículo/ 50m² de área construída, com um mínimo de 02 vagas; 01 vaga de motocicleta/ 50m² de área construída; 01 vaga de bicicleta/ 100m² de área construída;

XX- Indústrias e micro indústrias: 01 vaga de veículo/ 100m² de área construída; 01 vaga de motocicleta/ 50m² de área construída; 01 vaga de bicicleta/ 250m² de área construída.

§1º Do total de vagas de estacionamento estipuladas pelo presente artigo, será necessário considerar um percentual das mesmas para vagas de estacionamento de pessoas com deficiência, conforme disposições da NBR 9050.

§2º Outras vagas poderão ser exigidas de acordo com o Relatório de Impacto de Tráfego Urbano (RITU) e o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 180. Em empreendimentos comerciais com área construída acima de 5.000,00m², a construção ou ampliação poderá ocorrer em terrenos de matrículas diversas, exclusivamente para implantação de estacionamento, desde que o alvará de funcionamento seja único e formalizada a vinculação no registro de imóveis.

Parágrafo único. Só poderá desfazer o vínculo acima, desde que o empreendimento solucione e remaneje o estacionamento para outra área num raio máximo de 200m do empreendimento.

TITULO VI NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I DAS EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS

Art. 181. São consideradas edificações habitacionais, as residências isoladas, geminadas, em série, quitinetes, edifícios de apartamentos, condomínios residenciais verticais fechados e os condomínios residenciais horizontais fechados.

Parágrafo único. Conjunto Habitacional poderá ser constituído em seus diversos lotes por edifícios de apartamentos.

Art. 182. Toda habitação terá no mínimo 31,00m² (trinta e um metros quadrados) de construção, contendo, pelo menos 01 (um) quarto, 01 (uma) sala, 01 (um) sanitário, 01 (uma) cozinha e a instalação do tanque de serviço em espaço adequado com ou sem cobertura.

§1º Os sanitários não poderão ter comunicação direta com cozinhas, copas e salas de refeições.

§2º Os sanitários deverão ter área adequada às instalações sanitárias, de forma tal que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 1,10m (um metro e dez centímetros), sendo que em caso de lavabos, poderá ser admitido com diâmetro mínimo de 1,00m (um metro).

§3º Os compartimentos residenciais deverão ser projetados com vistas ao pleno funcionamento das necessidades a que se destinam, cabendo a responsabilidade à autoria do projeto.

Seção I Residências Isoladas

Art. 183. Consideram-se residências isoladas, as habitações unifamiliares com 01 (um) à 03 (três) pavimentos (compreendido térreo).

Art. 184. Na habitação unifamiliar deverá ser prevista no mínimo 01 (uma) vaga de estacionamento de veículo.

Parágrafo único. A vaga de estacionamento de veículo deverá constar no projeto arquitetônico.

Art. 185. A habitação unifamiliar poderá ser constituída por uma edificação principal ou mais construções complementares, inclusive sob forma de edícula (casa de fundo ou lateral).

Parágrafo único. O interessado poderá solicitar, preliminarmente, a Aprovação e Licença para Construção de edícula residencial.

Art. 186. Quando houver mais de uma edificação no lote, a distância entre as mesmas deverá ser de, no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), devendo ser 2,00m (dois metros) quando com janelas ou aberturas entre elas, podendo distar 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando forem janelas ou aberturas para compartimentos referidos no parágrafo 1º do artigo 120, desta lei.

Art. 187. Numa mesma edificação, escritórios, consultórios e lojas poderão coexistir com habitação, desde que a natureza comercial e de serviços não prejudique a segurança e conforto dos compartimentos de uso habitacional, e que tenham acesso independente, respeitada a Lei do Uso do Solo.

Seção II Residências Geminadas

Art. 188. Consideram-se residências geminadas 02 (duas) unidades gêmeas de moradia contíguas, que possuam parede comum.

Parágrafo único. A parede comum das unidades residenciais deverá ser de alvenaria com espessura mínima de 20cm (vinte centímetros), alcançando o ponto mais alto da cobertura.

Art. 189. Em conjunto habitacional poderá ter residências geminadas, sendo cada unidade gêmea em seu respectivo lote distinto.

Art. 190. Cada unidade habitacional terá no mínimo 01 (uma) vaga de estacionamento de veículo, especificada no projeto arquitetônico, obedecido os recuos mínimos previstos nesta Lei.

Art. 191. As residências geminadas só poderão ser edificadas quando cada unidade tiver fração ideal de terreno com área mínima e dimensões mínimas de acordo com o Plano Diretor do Município, para a zona em que se situem.

Seção III **Residências Em Série**

Art. 192. Consideram-se residências em série, o agrupamento de 02 (duas) à 08 (oito) moradias em uma única matrícula, com fração ideal mínima, para cada unidade residencial, de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Art. 193. Conforme a locação do conjunto de moradias no terreno, as residências em série classificam-se em:

I – residências em série transversais ao alinhamento predial;

II – residências em série paralelas ao alinhamento predial.

Art. 194. A distancia entre as unidades residenciais deverá ser de, no mínimo 1,50m (um metro e meio) quando com janelas ou aberturas em uma delas, e no mínimo 3,00m (três metros) quando com janelas ou aberturas entre elas;

§1º Para os compartimentos referidos no paragrafo 1º do artigo 120 desta lei, deverá distar no mínimo 1,00m (um metro) quando forem janelas ou aberturas em uma delas, e no mínimo 2,00m (dois metros) quando com janelas ou aberturas entre elas.

§2º Na utilização de fossos de ventilação e iluminação, encravados nas divisas entre as unidades residenciais em série, será considerado os dispostos do artigo 135 desta lei.

§3º As unidades residenciais poderão ser justapostas, devendo as paredes possuir espessura mínima de 20cm (vinte centímetros), desde que não haja janelas ou aberturas.

Art. 195. Para as residências em série transversais ao alinhamento predial, faz-se necessário via livre para acesso, devendo o residencial, bem como cada unidade atender as demais exigências estabelecidas por esta Lei, no que lhe for aplicável.

§1º A via livre para acesso terá a largura mínima de:

I – a via livre interna para cada sentido de trânsito terá largura mínima de 3,00m (três metros) e de 5,00m (cinco metros) quando em duplo sentido;

II – deverá ser prevista via exclusiva de circulação de pedestre com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte).

§2º As vias livres para acesso de trânsito e pedestre não se permitirá computá-las como área livre para estacionamento de uso privativo das unidades habitacionais.

§3º O terreno deverá permanecer de propriedade de uma só pessoa ou de um só condomínio.

Art. 196. Consideram-se residências em série paralelas ao alinhamento predial, aquelas que se situam ao longo da via pública, atendidas as demais exigências estabelecidas por esta Lei, sendo de propriedade individual ou de só condomínio.

Art. 197. A cobertura, quando comum às edificações agrupadas horizontalmente, será dotada de estrutura independente para cada unidade autônoma e a parede divisória deverá ultrapassar o forro chegando até a altura do último elemento da cobertura, de forma que haja total separação entre os forros.

Parágrafo único. Nas construções de residências em série, a distância mínima entre as extremidades dos beirais de coberturas em unidades autônomas deverá ser de 1,00m (um metro).

Art. 198. Quando no residencial em série houver mais de 04 (quatro) moradias, disporá obrigatoriamente, de espaço comum para recreação infantil que atenda às seguintes exigências:

I – ter área livre correspondente a 5% (cinco por cento) da área total das moradias;

II – estar separado do local de circulação e estacionamento de veículos, como também de “containers” de lixo.

Art. 199. O conjunto em série com residências que não possuam garagem integrada a unidade, disporá obrigatoriamente, de espaço livre para estacionamento de veículos na proporção de 01 (uma) vaga para cada unidade habitacional.

§1º As vagas de estacionamento deverão constar graficamente na planta baixa ou planta de locação, respeitado os afastamentos obrigatórios.

§2º A faixa de entrada e/ou saída de veículos não poderá localizar-se em distância inferior a 5,00m (cinco metros) do vértice do terreno, no caso de lote de esquina.

Art. 200. É obrigatório um espaço apropriado para a instalação de “containers” necessários à deposição diária do lixo interno, dentro do condomínio, não ocupando a calçada da rua ou avenida pública, acessível à operação dos caminhões de coleta de resíduos.

Parágrafo único. O local para depósito de lixo deverá constar na planta baixa ou planta de locação.

Art. 201. Não é permitido a construção de residências em série, de que trata a presente seção, em “antigos loteamentos de Chácaras e/ou Sítios de Recreios existentes na malha urbana da cidade”, de que trata o Artigo 114 do Plano Diretor Municipal.

Seção IV Quitinetes

Art. 202. Entende-se por quitinete, a edificação com finalidade exclusiva de habitação temporária, contendo no mínimo e no máximo 01 (uma) sala-cozinha, 01 (um) quarto e 01 (um) sanitário, constituindo unidades de um conjunto de moradias independentes.

§1º Deverá ter a área de serviço em espaço adequado com ou sem cobertura na unidade ou área de serviço de uso comum na edificação global.

§2º O sanitário não poderá ter comunicação direta com o espaço de cozinha.

§3º A área construída de cada unidade não poderá ser superior a 40,00m² (quarenta metros quadrados).

§4º A parede que divide as unidades residenciais deverá ser de alvenaria com espessura mínima de 20cm (vinte centímetros).

§5º O conjunto de quitinetes sempre permanecerá de propriedade de uma só pessoa, não possuindo natureza jurídica de condomínio.

Art. 203. A quantidade de vagas de estacionamento estão dispostas no artigo 179 da presente lei, e deverão constar graficamente na planta baixa ou planta de locação.

§1º A via livre para acesso terá a largura mínima de:

I – a via livre interna para cada sentido de trânsito terá largura mínima de 3,00m (três metros) e de 5,00m (cinco metros) quando em duplo sentido;

II – deverá ser prevista via exclusiva de circulação de pedestre com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte).

§2º As vias livres para acesso de trânsito e pedestre não se permitirá computá-las como área livre para estacionamento de uso privativo das unidades habitacionais.

§3º A faixa de entrada e/ou saída de veículos não poderá localizar-se em distância inferior a 5,00m (cinco metros) do vértice do terreno, no caso de lote de esquina.

Art. 204. A área livre entre quitinetes quando dispostos paralelamente em um mesmo terreno deverá ter dimensão mínima de 4,00m (quatro metros).

Parágrafo único. Esta área livre não se permitirá computá-la como área de estacionamento de uso privativo das quitinetes.

Art. 205. É obrigatório um espaço apropriado para a instalação de “containers” necessários à deposição diária do lixo interno, dentro do terreno, não ocupando a calçada da rua ou avenida pública.

Parágrafo único. O local para depósito de lixo deverá constar na planta baixa ou planta de locação.

Seção V

Edifícios De Apartamentos

Art. 206. Os edifícios de 03 (três) ou mais pavimentos e 08 (oito) ou mais apartamentos possuirão, no hall de entrada, local destinado a portaria, dotado de caixa coletora de correspondência.

Parágrafo único. Quando dotados de elevadores, deverão ter espaço próprio destinado à portaria, com área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados), que permita a inscrição de um círculo de 2,00m (dois metros) de diâmetro, sendo que o espaço destinado à portaria não poderá ser o mesmo do vestíbulo de elevadores.

Art. 207. Os edifícios residenciais deverão ser dotados de, no mínimo, uma instalação sanitária completa destinada ao zelador do prédio.

Art. 208. A quantidade de vagas privativas de estacionamento de veículos nos edifícios residenciais estão dispostas no art. 179 da presente lei.

§1º As vagas de estacionamento poderão estar locadas no edifício principal ou em estacionamento distinto com ou sem cobertura, dentro do condomínio.

§2º As vagas de estacionamentos para visitantes deverão ser locadas dentro do limite do terreno, porem localizado na área externa aos muros divisórios e de fácil acesso à portaria, devendo ser de propriedade exclusiva do condomínio.

Art. 209. Terreno que limita frente e fundo para 02 (duas) vias públicas, será obedecido o afastamento frontal mínimo para cada via correspondente, conforme estabelecido na seção I do Capítulo I do Título V desta Lei.

Parágrafo único. Em terrenos de que tratam o presente artigo, poderá, caso não faça uso de acesso social ou de veículos através de uma destas vias, ocupar-se desta até o alinhamento com construções destinadas a estacionamento e garagens, desde que as mesmas não ultrapassem o segundo pavimento (compreendido o térreo).

Art. 210. Os edifícios com área de construção superior a 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) disporão obrigatoriamente, de área livre para recreação infantil, que atenda às seguintes exigências:

I - ter área correspondente a 5% (cinco por cento) da área total de construção, com largura mínima de 5,00m (cinco metros);

II - situar-se junto a espaços livres no condomínio;

III - estar separado da faixa de circulação e estacionamento de veículos, como também dos "containers" de lixo, e permitir acesso direto a circulação vertical;

IV - conter equipamentos para recreação de crianças;

V - ser dotado, se estiver em piso acima do solo, de fecho com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) para proteção contra queda.

Art. 211. Será obrigatória a instalação de central de gás, em edifícios de habitação coletiva acima de 04 (quatro) pavimentos (compreendido o térreo).

Art. 212. O afastamento entre edifícios de habitação coletiva no mesmo lote deverá ser de no mínimo 4,00m (quatro metros), mesmo quando as paredes confrontantes não possuam nenhum tipo de janela ou abertura, sendo que entre edifícios acima de 04 (quatro) pavimentos (compreendido o térreo) serão respeitadas as distâncias mínimas previstas no parágrafo único do art. 128 da presente Lei, no que for aplicável.

Art. 213. Os edifícios residenciais deverão conter guarnição para “container”, destinado a coleta de lixo localizado dentro dos limites do lote e, acessível à operação dos caminhões de coleta de resíduos.

Seção VI

Condomínio Residencial Horizontal e vertical Fechado

Art. 214. A implantação de condomínio residencial horizontal e vertical fechado no tecido urbano da cidade é regulada pela presente seção, observadas as demais disposições estabelecidas nesta Lei, e deverão obedecer às normas da legislação federal em vigor que disciplina os condomínios e as incorporações imobiliárias.

Art. 215. Condomínio residencial horizontal fechado é o agrupamento de unidades habitacionais privativas de um ou vários padrões arquitetônicos, tendo o perímetro da área de forma fechada com acesso particular controlado,

§1º Deverá ser apresentado no projeto de implantação do condomínio horizontal fechado, as frações ideais de terrenos que serão ocupadas pelas múltiplas edificações habitacionais. A fração ideal mínima, para cada unidade residencial deverá ser de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§2º O empreendimento poderá ser formado por residências térreas ou assobradados.

§3º A distancia entre as unidades residenciais deverá ser de, no mínimo 1,50m (um metro e meio) quando com janelas ou aberturas em uma delas, e no mínimo 3,00m (três metros) quando com janelas ou aberturas entre elas.

§4º Para os compartimentos referidos no paragrafo 1º do artigo 120 desta lei, deverá distar no mínimo 1,00m (um metro) quando forem janelas ou aberturas em uma delas, e no mínimo 2,00m (dois metros) quando com janelas ou aberturas entre elas.

§5º Na utilização de fossos de ventilação e iluminação, encravados nas divisas entre as unidades residenciais em série, será considerado os dispostos do artigo 135 desta lei.

§6º As unidades residenciais poderão ser justapostas, devendo as paredes possuir espessura mínima de 20cm (vinte centímetros), desde que não haja janelas ou aberturas.

Art. 216. Em condomínio horizontal fechado com área igual ou superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), as frações ideais de terrenos não poderão fazer divisas para a rua ou avenida pública, devendo ter em seu perímetro vias internas de circulações.

Parágrafo único. Poderão ser toleradas as praças de lazer, esportes, jardins, paisagismo ou áreas verdes no perímetro de um condomínio fechado, sendo totalmente área livre.

Art. 217. Condomínio residencial vertical fechado é o agrupamento de, no mínimo de 03 blocos de edifícios de habitação coletiva com unidades habitacionais privativas, tendo o perímetro da área de forma fechada com acesso particular controlado.

Art. 218. O domínio do empreendimento será exercido em conjunto por todos os moradores, possuindo vários coproprietários de edificações habitacionais privativas de incorporação imobiliária, dispondo obrigatoriamente de equipamentos de uso comum, que conciliem os interesses de todos os condôminos.

§1º Equipamentos comuns de um condomínio, a que se refere o presente artigo, são redes de infraestrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma.

§2º Os acessos comuns às edificações do condomínio somente poderão ser feitos através de vias particulares internas do empreendimento.

Art. 219. O fechamento do condomínio poderá ser de muro de alvenaria ou outro tipo apropriado à critério do empreendedor, que circunde e separe o empreendimento, propiciando segurança, privacidade e estética urbana.

Art. 220. Poderá ser concedido “Habite-se Parcial” das edificações comuns, das unidades privativas do condomínio horizontal fechado ou dos blocos dos condomínios vertical fechado, a partir da conclusão das obras de infraestrutura.

Art. 221. No condomínio fechado as vias de circulações internas deverão ter gabarito mínimo de 11,00m (onze metros), sendo 7,00m (sete metros) para a pista de rolamento e 2,00m (dois metros) para calçadas de ambos os lados.

Parágrafo único. Em empreendimento com área inferior a 25.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) as vias de circulações internas poderão ser admitidas com largura mínima de 9,00m (nove metros), sendo 6,00m (seis metros) para a pista e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para calçadas de ambos os lados.

Art. 222. Os condomínios fechados deverão possuir em sua entrada controlada, local destinado a guarita dotada de caixa coletora de correspondência e interfone.

§1º A guarita poderá ser construída no limite do perímetro do condomínio e deverá ser dotada de, no mínimo, uma instalação sanitária completa.

§2º A faixa de entrada e/ou saída de veículos não poderá localizar-se em distância inferior a 5,00m (cinco metros) dos vértices do perímetro do condomínio, no caso de esquina.

§3º O portão de entrada e/ou saída de veículos deverá distanciar no mínimo 10,00m (dez metros) da linha limítrofe do condomínio com o passeio público, para condomínios acima de 30 unidades habitacionais;

Art. 223. A quantidade de vagas de estacionamento estão dispostas no artigo 179 da presente lei, e deverão constar graficamente na planta baixa ou planta de locação.

Art. 224. No interior de um condomínio residencial fechado deverá ser disponibilizado áreas comuns destinadas às praças de recreação e lazer, jardins ou áreas verdes, de no mínimo 10% (dez por cento) da área do condomínio.

Parágrafo único. A área comum reservada para a recreação e lazer, disporá obrigatoriamente de espaço para recreação infantil que atenda às seguintes exigências:

I – conter equipamentos para recreação de crianças;

II – ter área correspondente a 5% (cinco por cento) da área total das unidades privativas;

III – estar separado do acesso comum de circulação e estacionamento de veículos.

Art. 225. Os encargos de segurança, conservação das vias internas, das áreas comuns e dos equipamentos de infraestrutura dos moradores, bem como a limpeza e coleta de lixo interna são de responsabilidade do condomínio.

Parágrafo único. É obrigatória a existência de um local apropriado para a instalação de “containers” necessários à deposição diária do lixo interno, no perímetro do condomínio e não ocupando a calçada da rua ou avenida pública, acessível à operação dos caminhões públicos de coleta de resíduos.

Art. 226. Em condomínio fechado com área igual ou superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) e nos “Antigos Loteamentos de Chácaras e/ou Sítios de Recreio na Malha Urbana” estes, independente do tamanho do terreno, deverão ser apresentados os seguintes documentos e projetos de:

I – certidão de Uso e Ocupação do Solo;

II– viabilidade técnica e/ou exigências específicas do SANEAR (Serviço de Saneamento Ambiental de Rondonópolis) quanto à disponibilidade das redes públicas de abastecimento de água e esgotamento sanitário;

III– viabilidade técnica e/ou exigências específicas do órgão competente municipal quanto à disponibilidade de micro e macrodrenagem urbana, bem como da exigência especial ou não da área necessária para bacia de contenção no novo plano de urbanização local, com vistas à otimização da drenagem hídrica e prevenção de enchentes;

IV– viabilidade técnica e/ou exigências específicas da concessionária de energia quanto à disponibilidade de energia elétrica para a nova urbanização;

V– laudo hidro geológico de profissional habilitado com parecer conclusivo das condições de porosidade, permeabilidade, declividades e relevo do solo, bem como recomendações e providências quanto ao potencial impacto de urbanização e ocupação humana;

VI– estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) para empreendimentos quando o órgão competente julgar necessário; e para “Antigos Loteamentos de Chácaras e/ou Sítios de Recreio na Malha Urbana”,

VII– laudo técnico sobre o trânsito e ou exigências específicas expedida pela Secretaria de trânsito do município.

VIII – levantamento topográfico e planialtimétrico, com planta em escala mínima de visualização de 1:5.000 (um por cinco mil), acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou de Registro de

Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou Termo de Responsabilidade técnica (TRT) no Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT)

Art. 227. Após análise técnica dos documentos que trata o artigo anterior, o interessado deverá apresentar, além das plantas de arquitetura, implantação geral e de todos os documentos exigido nessa lei, o seguinte:

I – projeto de abastecimento de água potável aprovado pelo SANEAR;

II – projeto de esgotamento sanitário aprovado pelo SANEAR;

III – projeto da drenagem urbana de água pluvial aprovado pelo órgão municipal competente;

IV – projeto da bacia de contenção à otimização da drenagem hídrica e prevenção de enchentes, caso necessária, aprovado pelo órgão municipal competente;

V – projeto da Pavimentação, aprovado pelo órgão municipal competente;

VI – projeto da rede de energia elétrica e iluminação pública, aprovado pela concessionária responsável;

VI – projeto de arborização e paisagismo aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA);

VII - licenciamento Ambiental e seu respectivo Parecer Técnico expedido pelo órgão ambiental competente;

VIII –relatório de Impacto no Tráfego Urbano (RITU) expedido pela Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito (SETRAT), se for o caso;

§ 1º Os projetos a que se refere os incisos deste artigo devem ser acompanhados das Anotações de Responsabilidades Técnicas (ARTs) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registros de Responsabilidades Técnicas (RRTs) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), referentes aos profissionais legalmente habilitados autores e responsáveis técnicos pelas execuções das obras de infraestrutura.

CAPÍTULO II DAS EDIFICAÇÕES COMERCIAIS, INDUSTRIAIS e de SERVIÇOS

Seção I Salas Comerciais ou de Serviços

Art. 228. São consideradas salas comerciais ou de serviços os compartimentos destinados às atividades comerciais, profissionais, técnicas, administrativas e burocráticas.

Art. 229. É obrigatória a existência de sanitários de uso privativo, em cada unidade, devendo estes atender as disposições da NBR 9050.

Art. 230. A quantidade de vagas de estacionamento de veículos nas salas comerciais ou de serviços estão dispostas no artigo 179 da presente lei.

Seção II **Lojas ou Salões Comerciais**

Art. 231. São consideradas lojas ou salões comerciais, as edificações ou seus compartimentos, destinadas a comercialização de mercadorias ou prestação de serviços.

Art. 232. Todas as lojas ou salões comerciais de área útil igual ou inferior a 100,00m² (cem metros quadrados) deverão ter no mínimo uma instalação sanitária.

§1º As lojas ou salões comerciais com área superior a 100,00m² (cem metros quadrados) deverão ter no mínimo 02 (duas) instalações sanitárias, uma para cada sexo.

§2º Os bares, lanchonetes, cafés, restaurantes e congêneres terão instalações sanitárias para ambos os sexos, independente da área edificada, e deverão estar locadas de tal forma que permita sua utilização pelos clientes.

§3º Todas as edificações e espaços de uso público e coletivo devem ter instalações sanitárias acessíveis para pessoas com deficiência, conforme a Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade, NBR 9050.

Art. 233. As lanchonetes, restaurantes e congêneres deverão conter depósito de materiais de limpeza e outros fins.

Art. 234. As lojas, situadas em conjunto de lojas, galerias, centros comerciais, shopping-centers, além das disposições desta Lei deverão ter:

I - área mínima de 12,00m² (doze metros quadrados);

II - saída até 60,00m (sessenta metros) de qualquer ponto;

III - sanitários coletivos, além dos privativos, separados por sexo, calculados na razão de um conjunto sanitário para cada 300,00m² (trezentos metros quadrados) de área construída, destinada as lojas. Devendo também conter compartimentos sanitários para pessoas com deficiência, sendo estes segregados dos demais conjuntos sanitários, bem como obedecer as quantidades mínimas de instalações sanitárias acessíveis estabelecidas na NBR 9050.

Art. 235. O espaço de circulação interna nas galerias, centros comerciais e shopping-centers deverá atender a largura mínima de 4,00m (quatro metros).

Art. 236. As galerias, centros comerciais, supermercados, hipermercados e shopping centers e demais estabelecimentos contemplados pela presente seção, deverão dispor de área exclusiva para estacionamento de clientes, com quantidades mínimas estabelecidas conforme o artigo 179 desta lei.

Art. 237. As atividades comerciais ou de serviços que possuem instalações de chaminés destinadas a exaustão de fumaças ou gases em geral, atenderão:

I – a chaminé deverá guardar o afastamento mínimo de 1,00m (um metro) das divisas do terreno;

II – a chaminé elevar-se-á, pelo menos, a 2,00m (dois metros) acima da cobertura da edificação.

Parágrafo único. Os trechos das chaminés compreendidos entre o forro e o telhado, bem como os que atravessam ou ficam justapostos à paredes, forros ou outros elementos, deverão ser executados de materiais isolantes e térmicos.

Seção III Depósitos e Almojarifados

Art. 238. São considerados depósitos ou almojarifados as edificações ou parte das mesmas, destinadas a estocagem, guarda e distribuição por atacado dos mais diversos produtos.

Art. 239. Os depósitos, quando permitirem acesso ao público, sujeitar-se-ão às exigências desta Lei para as lojas.

Art. 240. Os depósitos para inflamáveis e explosivos atenderão, além das disposições desta Lei, à legislação Federal, Estadual e Municipal.

§1º As edificações desta natureza deverão ter os dispositivos de prevenção e combate à incêndios previstos pelas normas pertinentes, com projeto específico aprovado pelo Corpo de Bombeiros, sendo que no requerimento do “Habite-se” deverá ser apresentado o certificado de vistoria expedido por este órgão competente.

§2º Os depósitos de combustíveis subterrâneos ou superficiais deverão ficar afastados no mínimo 4,00m (quatro metros) dos compartimentos de trabalho.

§3º O Poder Público Municipal poderá, a qualquer tempo, estabelecer outras exigências necessárias à segurança dos depósitos de inflamáveis e das propriedades vizinhas.

Art. 241. Os depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP) deverão localizar-se em espaço convenientemente preparado no terreno, de acordo com normas específicas do Corpo de Bombeiros, devendo estar a uma distância mínima de 2,00m (dois metros) das paredes vizinhas e, no mínimo, a 5,00m (cinco metros) do alinhamento predial.

Parágrafo único. As distribuidoras ou postos de atendimentos de GLP não poderão ser instalados próximos a hospitais, escolas, postos de gasolina, e em áreas consideradas de risco, mantendo no mínimo a distância de 100,00m (cem metros) destas áreas.

Seção IV Postos de Combustíveis e Serviços

Art. 242. São considerados postos de combustíveis e serviços as edificações destinadas às atividades de abastecimento de combustível, lavagem e lubrificação de veículos automotores, ou a qualquer atividade correlata ou exclusiva.

Parágrafo único. Os estabelecimentos restritos aos serviços de limpeza, lavagem, lubrificação e similares estão sujeitos, no que couber, às prescrições de que trata esta seção.

Art. 243. Os terrenos para instalação dos postos de combustíveis, deverão ter área mínima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados) e possuir testada voltada para a via pública de, no mínimo, 20,00m (vinte metros).

Art. 244. A limpeza, lavagem e lubrificação de veículos deverão ser feitas em boxes isolados.

§1º Os compartimentos próprios deverão contar com instalações ou edificações adequadas, de modo a não molestar as propriedades vizinhas, com ruídos, vapores, jatos e aspersão de água, ou óleo, originados dos serviços de lavagem e lubrificação.

§2º Os boxes para lavagem deverão estar recuados no mínimo 6,00m (seis metros) do alinhamento do lote com a calçada pública e, se forem construídas de forma descobertas deverão também obedecer a distância mínima de 2,00m (dois metros) das divisas de vizinhos, sendo que os muros limítrofes terão altura mínima de 3,00m (três metros).

§3º Boxes de lava jatos e lubrificantes nos postos de combustíveis, transportadoras de combustíveis ou similares, inclusive as empresas que fazem manutenção da própria frota, no mínimo 5,00m (cinco metros) de distância de todos os alinhamentos do terreno com as vias públicas, exceto em zona industrial, que deverão afastar 10,00m (dez metros).

Art. 245. Os pisos dos estabelecimentos de que trata esta seção deverão ser drenados de maneira a impedir o escoamento das águas de limpeza e lavagem para a via pública, devendo as águas servidas ser conduzidas ao sistema de tratamento que deverá ser composto no mínimo de caixa separadora de areia, água e óleo, conforme normas do órgão ambiental, estadual ou municipal, antes de serem lançadas na rede pública de drenagem urbana.

Parágrafo único. É obrigatório o piso pavimentado nestes estabelecimentos.

Art. 246. Os estabelecimentos de que trata esta seção somente terão Alvará de Licença para Construção mediante apresentação da Licença Prévia e/ou aprovação de projeto de proteção ambiental, pelo órgão ambiental competente.

§1º No requerimento do “habite-se” deverá ser apresentado a Licença de Instalação do órgão ambiental competente.

§2º Os estabelecimentos de lavagem de veículos automotores, se não obrigados ao licenciamento ambiental pelo Estado, deverão obter a licença de conformidade ambiental do município para funcionarem.

Art. 247. Tanques de combustíveis subterrâneos ou superficiais nos postos de combustíveis, transportadoras de combustíveis ou similares, inclusive as de abastecimento para a própria frota das empresas, no mínimo 5,00m (cinco metros) de distância de todos os alinhamentos do terreno com as vias públicas, exceto em zona industrial, que deverão afastar 10,00m (dez metros), devendo constar a projeção dos mesmos no projeto arquitetônico.

§1º Bombas de abastecimento nos postos de combustíveis, transportadoras de combustíveis ou similares, inclusive as de abastecimento para a própria frota das empresas, no mínimo 5,00m (cinco metros) de distância de todos os alinhamentos do terreno com as vias públicas, exceto em zona industrial, que deverão afastar 10,00m (dez metros).

Art. 248. Os postos de combustíveis deverão dispor de sanitários separados por sexo e, quando mantiver serviços de lavagem e lubrificação de veículos, terão chuveiros e espaço adequado de vestiário para uso de seus empregados.

Art. 249. Nos postos de combustíveis as entradas e saídas de veículos deverão ser independentes, devendo ser indicadas nos limites prediais, conforme representação gráfica em projeto arquitetônico, o início das faixas referentes ao acesso e saída de veículos, de fácil visualização aos motoristas, sendo estas faixas obrigatoriamente dentro dos limites do imóvel.

§1º Nos casos dos postos em esquina, os acessos e/ou saídas de veículos não poderão ser feitos diretamente pela esquina das vias, respeitando a distância mínima de 5,00m (cinco metros) do vértice de alinhamento do terreno, para a proteção do trânsito neste trecho de perigo.

§2º Não poderá em hipótese alguma ser rebaixado o meio-fio no trecho correspondente a curva de concordância das duas vias públicas, respeitando a distância mínima de que trata o parágrafo anterior somada a largura da calçada pública.

§3º A calçada pública lindeira ao posto, para o livre acesso de transeuntes, deverá ter o piso executado com material diferente ao dos limites do imóvel ou obedecer ao padrão municipal vigente, para evitar o tráfego de veículos sobre o passeio dos pedestres.

§4º Os rebaixamentos dos meio-fio destinados ao acesso e saída de veículos só poderão ser executados mediante Autorização da Secretaria Municipal de Transportes e Transito (SETRAT), sendo que para o requerimento do “Habite-se” deverá ser expedido por este órgão competente o Certificado de Vistoria, relativo às condições estabelecidas aos rebaixamentos.

Seção V

Oficinas de Veículos

Art. 250. As edificações para oficina destinam-se aos serviços de manutenção, restauração, reposições, troca ou consertos, bem como suas atividades complementares.

Art. 251. As oficinas deverão atender às condições seguintes:

I - ter instalações sanitárias adequadas para os empregados;

II - as oficinas de reparos ou consertos de veículos deverão dispor de espaço para recolhimento ou espera de todos os veículos dentro do imóvel, bem como para o trabalho nos mesmos;

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

IV – quando da instalação de máquinas e equipamentos, deverão ser tomadas precauções convenientes para a redução de propagação de choques ou trepidação, evitando a sua transmissão as partes vizinhas, sendo que as máquinas geradoras de calor deverão ficar

afastadas, pelo menos 1,00m (um metro) das divisas vizinhas e estarem em compartimentos próprios e especiais, devidamente tratados com material isolante.

Art. 252. As oficinas mecânicas para se instalarem e funcionarem deverão obter Licença de conformidade ambiental pelo órgão municipal competente, mesmo que não obrigadas ao licenciamento ambiental do Estado.

Parágrafo único. Atividades desta natureza que despejam resíduos poluidores do meio ambiente provenientes dos consertos e manutenções dos veículos, fora dos padrões técnicos de proteção ambiental, ficam sujeitas à interdição.

Seção VI

Edificações Industriais

Art. 253. As atividades industriais poderão ser desenvolvidas mediante a observância do zoneamento industrial estabelecido pelo Plano Diretor e obediência às normas de Lei do Uso e Ocupação do Solo do Município de Rondonópolis.

Art. 254. As indústrias classificadas em legislação ambiental deverão obter Licenciamentos Ambientais para se instalarem e funcionarem no Município.

§1º As indústrias com aproveitamentos ou modificadoras de recursos ambientais, e poluidoras do meio ambiente, deverão ter condições especiais de proteção e tratamento ambiental, antes de funcionarem.

§2º Atividades industriais que expõem resíduos poluidores, fora dos padrões técnicos de proteção ambiental, ficam sujeitas à interdição.

Art. 255. As edificações destinadas a indústria em geral, fábricas e similares, deverão ter os dispositivos especiais de prevenção contra incêndios previstos pela ABNT e demais normas pertinentes ao assunto.

Art. 256. Compartimentos de indústrias destinados a manipulação ou depósito de inflamáveis, deverão localizar-se em espaço convenientemente preparado de acordo com normas específicas relativas a segurança na utilização de inflamáveis líquidos, sólidos ou gasosos.

Art. 257. As indústrias quando dispuserem de depósitos de combustíveis subterrâneos ou superficiais, estes deverão ficar afastados no mínimo 4,00m (quatro metros) dos locais de trabalho e dos depósitos de gêneros alimentícios.

Art. 258. Os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões, forjas ou quaisquer outros aparelhos onde se produza ou concentre calor, deverão estar a uma distância mínima de 4,00m (quatro metros) de paredes no próprio imóvel ou dos terrenos vizinhos e, no mínimo, a 10,00m (dez metros) de via pública, instalados em espaços especiais com tratamento isolante.

Parágrafo único. As chaminés não deverão expelir fagulhas, fuligem ou outras partículas em suspensão nos gases, para tanto deverão dispor de aparelhamento especial para conter tais efeitos.

Art. 259. Os equipamentos mecânicos de serralherias, marcenarias, marmorarias, tornearias, funilarias e similares, independentemente de suas posições nas edificações, deverão ser

instalados de forma a não transmitir ao imóvel vizinho e aos logradouros públicos, ruídos e vibrações em níveis superiores aos previstos no Código de Posturas do município.

Art. 260. Os compartimentos de fabricação nas indústrias de produtos de alimentos e de medicamentos deverão ter assegurada a incomunicabilidade direta com compartimentos sanitários, e ter as aberturas de iluminação e ventilação dotadas de proteção com tela milimétrica.

Art. 261. Quando houver compartimentos destinados a copa, cozinha, refeitório e ambulatório, os mesmos não poderão ter comunicação direta com os espaços de trabalho, vestiários e sanitários.

Art. 262. A quantidade de vagas de estacionamento de veículos nas edificações industriais estão dispostas no artigo 179 da presente lei.

Seção VII

Hospitais, Casas de Saúde e Clínicas

Art. 263. As edificações destinadas a hospitais, postos de saúde, clínicas em geral e outros estabelecimentos afins, deverão atender as normas do Ministério da Saúde, com base na legislação federal vigente, além das disposições do Código Municipal Sanitário no que couber.

§1º Os projetos arquitetônicos dessas edificações, além das exigências da presente Lei que lhe forem aplicáveis à Licença de Construção, deverão ter aprovação preliminar do órgão de Vigilância Sanitária do Município.

§2º No requerimento do “Habite-se”, o interessado deverá apresentar o Termo de Vistoria Prévia ou documento equivalente expedido pela Vigilância Sanitária do Município.

§3º Os projetos arquitetônicos dessas edificações deverão obedecer as disposições pertinentes da NBR 9050.

Art. 264. No processo de construção de hospitais, maternidades, clínicas e similares serão exigidos os devidos Licenciamentos Ambientais do órgão competente.

Art. 265. As edificações destinadas a tratamento e recuperação de saúde deverão ter instalação de energia elétrica de emergência.

Art. 266. Os corredores, escadas e rampas, quando destinados a circulação de enfermos, deverão ter largura mínima de 2,00m (dois metros) e quando destinados exclusivamente a visitantes e ao pessoal, largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 267. A quantidade de vagas de estacionamento de veículos para Hospitais, Casas de Saúde e Clínicas estão dispostas no artigo 179 da presente lei.

Seção VIII

Estabelecimentos de Hospedagem

Art. 268. São considerados estabelecimentos de hospedagem as edificações destinadas a apart-hotéis, hotéis, pensões, motéis e similares, com finalidade de residência temporária e com prestação de serviços.

Parágrafo único. Para a construção de motéis deverão ser observadas as localidades previstas na lei municipal de uso e ocupação do solo.

Art. 269. As edificações mencionadas no artigo anterior deverão dispor, além dos apartamentos ou quartos, de compartimentos e ambientes locais para:

I - recepção ou espera;

II – instalações sanitárias para os hóspedes;

III - instalações sanitárias e vestiário para os funcionários;

IV – instalações de serviços;

V - acesso e circulação de pessoas;

VI - acesso e estacionamento de veículos;

VII - entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;

VIII – a instalação apropriada dos “containers” de depósito de lixo dentro dos limites do terreno.

§1º As edificações destinadas a motéis, ficam dispensadas da exigência do Inciso I, mencionado no *caput* deste artigo.

§2º Os hotéis e congêneres deverão dispor de acessos adequados ao uso de pessoas com deficiência.

§3º As vagas para estacionamento de veículos nos estabelecimentos de hospedagem de que trata o *caput* deste artigo, deverão obedecer as disposições do artigo 179 da presente lei.

Art. 270. Os apart-hotéis e hotéis deverão conter ainda os seguintes compartimentos:

I - sala de estar coletiva com área mínima de 12,00m² (doze metros quadrados);

II - copa auxiliar;

III - depósito de materiais de limpeza e outros fins;

IV - cômodo para roupa limpa.

Art. 271. Quando possuírem atendimento para refeições deverão atender às seguintes exigências:

I – sala de refeições com área mínima calculada na razão de 1,00m² (um metro quadrado) por dormitório;

II - cozinha com área mínima de 12,00m² (doze metros quadrados);

III - copa com área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados) separada da cozinha.

Art. 272. Se os estabelecimentos de hospedagem possuírem lavanderias, estas deverão dispor de:

I - depósito de roupa servida;

II - cômodo para roupa limpa;

III - instalações sanitárias.

Seção IX **Estabelecimentos de Ensino**

Art. 273. São considerados como estabelecimentos de ensino as edificações destinadas a prestação de serviços de educação, incluindo, dentre outros: escola maternal e pré-escola, ensino fundamental e médio, bem como educação de jovens e adultos, curso supletivo, curso preparatório, educação Profissionalizante de nível médio, ensino superior ou pós-graduação, curso de línguas e cursos diversos.

Art. 274. As edificações para ensino pré-escolar, ou similar, não poderão ter mais de 01 (um) pavimento, admitindo-se pavimentos em níveis diferentes quando tratar-se de solução natural em função da topografia do terreno.

Art. 275. As áreas de acesso e circulação deverão observar as seguintes condições:

I - os locais de entrada e saída terão dimensões mínimas de acordo com Norma Técnica referente às Saídas de Emergência do Corpo de Bombeiros do Estado do Mato Grosso;

II – os espaços de acesso e circulação de pessoas, tais como vestíbulos, corredores internos de uso comum ou coletivo, terão suas dimensões estabelecidas pela Norma Técnica referente às saídas de emergência do Corpo de Bombeiros do estado do Mato Grosso.

III - as escadas de uso comum ou coletivo terão largura mínima igual às larguras de seus acessos, degraus com piso mínimo de 30cm (trinta centímetros) e altura máxima de 17cm (dezessete centímetros), não podendo apresentar trechos em "leque";

IV - as rampas de uso comum ou coletivo, terão largura mínima igual às larguras de seus acessos e declividade máxima de 8,33% (oito virgula trinta e três por cento).

Parágrafo único. As escolas deverão dispor de espaço adequado de acumulação de alunos, entre o alinhamento do terreno e a porta de acesso ou saída.

Art. 276. As edificações deverão dispor de sanitários para uso dos alunos, devidamente separados por sexo, na proporção mínima de um conjunto sanitário, isto é lavatório, vaso sanitário, mictório e chuveiro, para cada 100,00m² (cem metros quadrados) da área total da edificação.

§1º Também será necessário sanitários exclusivos para os funcionários, devidamente separados por sexo.

§2º Deverá ser previsto sanitários adaptados para pessoas com deficiência, conforme NBR 9050.

Art. 277. O afastamento frontal da edificação em todos os pavimentos ao alinhamento do terreno, estão assim definidos:

Paragrafo único. Nos estabelecimentos de ensino, compartimentos destinados a salas de aulas, leituras, bibliotecas, laboratórios, pesquisas e similares, deverão distar no mínimo 3,00m (três metros) do alinhamento frontal e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do alinhamento secundário, no caso de lote de esquina.

Art. 278. As salas de aula não poderão ter comprimento superior a 02 (duas) vezes a largura das mesmas.

Art. 279. As escolas e estabelecimentos congêneres deverão ter espaços de recreação cobertos e descobertos que atendam ao seguinte dimensionamento:

I – local de recreação descoberto com área mínima de duas vezes a soma das áreas das salas de aulas;

II – local de recreação coberto com área mínima de 1/3 (um terço) da soma das áreas das salas de aulas.

Art. 280. A distância de qualquer sala de aula, leitura, trabalho, esporte ou recreação até as instalações sanitárias mais próximas, não poderá ser maior do que 60,00m (sessenta metros).

Art. 281. Os estabelecimentos de ensino deverão obedecer ainda às normas da Secretaria Estadual de Educação e do Ministério da Educação.

Art. 282. A quantidade de vagas de estacionamento de veículos para Estabelecimentos de Ensino estão dispostas no artigo 179 da presente lei.

Seção X Edificações de Reunião

Art. 283. São consideradas edificações de reunião de pessoas as salas de espetáculos, cinemas, auditórios, teatros, locais de cultos religiosos e congêneres, que além das exigências constantes desta Lei, sujeitam-se às normas desta Seção.

Art. 284. As portas de entrada e saída da edificação deverão ser independentes, e quando for o caso deverão ter a mesma largura dos corredores.

§1º As portas de acesso aos recintos deverão distar um mínimo de 3,00m (três metros) da entrada da edificação, quando esta se situar no alinhamento predial.

§2º A edificação de reunião deverá dispor de espaço calculado de acumulação de pessoas, entre o alinhamento do terreno e a porta de acesso ou saída.

§3º As portas de saída não poderão ter menos de 2,00m (dois metros) de vão livre e deverão abrir para fora.

Art. 285. Em caso de corredores de acesso e saída do público, os mesmos deverão possuir largura mínima de 2,00m (dois metros).

Art. 286. As escadas de acesso à edificação, plateia, camarotes e galerias terão largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), com degraus de piso mínimo de 30cm (trinta centímetros) e altura máxima de 17cm (dezessete centímetros), não podendo ser desenvolvidas em leque ou caracol.

Parágrafo único. As edificações desta natureza deverão ter rampa de acesso para as pessoas com deficiência conforme normas da ABNT, exceto nos casos em que houver elevador que satisfaça as mesmas necessidades.

Art. 287. As pequenas diferenças de nível existentes nas circulações deverão ser vencidas por meio de rampas.

§1º As rampas deverão ter declividade de máxima de 8,33% (oito virgula trinta e três por cento), sendo que para declividades superiores, terão degraus com todos de mesma largura de piso.

Art. 288. No caso de corredores internos as salas de reuniões, os mesmos deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 289. Os recintos deverão dispor de sanitários para uso público, devidamente separados por sexo, na proporção mínima de um conjunto sanitário, com exceção de chuveiro, para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área do compartimento de reunião.

Art. 290. Os locais de reunião de pessoas, quando destinados a realização de espetáculos, divertimentos ou atividades que tornem indispensável o fechamento das aberturas para o exterior, deverão dispor de instalações adequadas para um ambiente climatizado e controle satisfatório da umidade do ar, segundo as normas técnicas oficiais de ventilação por meios especiais.

Art. 291. Os camarins e vestiários terão:

I - área mínima de 5,00m² (cinco metros quadrados);

II - dispositivos de renovação de ar, quando não iluminados e arejados diretamente pelo exterior;

III - lavatório, quando não possuírem sanitário anexo.

Art. 292. Danceterias, casas de show e congêneres deverão ser em recintos fechados com obrigatoriedade de isolamento e condicionamento acústico, observado as normas técnicas oficiais que garantam a eficácia do isolamento, de modo a não propagar sons e barulhos, evitando a perturbação do sossego público.

Art. 293. As edificações de que tratam a presente Seção, terão instalações preventivas contra incêndio e pânico de acordo com as normas, aprovação e certificado de vistoria do Corpo de Bombeiros do Estado.

Art. 294. A quantidade de vagas de estacionamento de veículos para Edificações de Reunião estão dispostas no artigo 179 da presente lei.

Seção XI

Edificações Mistas

Art. 295. Um mesmo imóvel poderá conter diferentes usos, possuindo ou não acessos independentes, com instalações apropriadas em observação às exigências desta Lei, naquilo em que lhes for aplicável, além de atender à legislação municipal sobre o uso do solo.

§1º Atividades comerciais e de serviços poderão coexistir com habitação, numa mesma edificação, desde que suas naturezas de trabalhos não ponham em risco a segurança, higiene, salubridade e conforto dos moradores, nem lhes causar incômodo.

§2º O previsto neste artigo alcançam as destinações notoriamente acessórias do uso principal das edificações, tais como:

I – alojamento e residência do guarda ou zelador, em edificações comerciais ou industriais;

II - restaurantes, lanchonetes ou bares de utilização restrita ou privativa em hospitais, escolas, indústrias e outras;

III - ambulatórios ou serviços de saúde em edificações para escolas, locais de reuniões esportivas, shopping centers, oficinas, indústrias, e outras atividades;

IV - depósito de combustíveis em oficinas, indústrias e outras atividades.

Seção XII Dos Estabelecimentos De Lazer E Esporte

Art. 296. Para os efeitos desta lei, são considerados:

§1º Estabelecimento e Local de Lazer: todo local onde se desenvolve ou pratica atividades que pelas suas características causem sensação de prazer e bem-estar;

§ 2º Estabelecimento de Esporte: todo local onde se desenvolve ou pratica atividades físicas individuais ou coletivas utilizando-se de métodos, com fins de entretenimento ou competição;

Art. 297. Os estabelecimentos de lazer e esporte ficam assim classificados:

§1º Estabelecimentos e/ou Locais de Lazer: balneário, bar, bingo, boate, boliche, camping, casa de massagem, centro de convivência, centro de convenções, cinema, circo, clube, colônia de férias, festas populares e folclóricas, jardim público, jardim zoológico, museu, parque de diversão, parque aquático, praça, praia, piscina, spa, sauna, shopping center, teatro, termas, e outros congêneres;

§2º Estabelecimentos e/ou Locais de Esporte: academia para esportes, academia de dança, aeródromo, autódromo, campo e centro esportivo, estádio, ginásio de esportes, hipódromo, kartódromo, piscina, pista de corridas, pista de patinação, e demais estabelecimentos e/ou locais onde se desenvolva ou pratique atividades físico-desportivo-recreativas.

Art. 298. O proprietário ou responsável por edificação destinada ao funcionamento de estabelecimento de esporte e/ou lazer, que possua instalação central de gás, obedecerá às normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, devendo a autoridade de saúde observar o seu correto ajustamento e efetiva instalação, inclusive para fins de concessão de Alvará Sanitário.

Art. 299. O proprietário para construir, reconstruir, adaptar, reformar ou ampliar edificações destinadas ao funcionamento de estabelecimento de esporte e/ou lazer deverá, na parte correspondente a instalação de água, esgoto e destinação de lixo, obedecer ao disposto em normas específicas para cada área, editados pelas esferas Federal, Estadual ou Municipal.

Art. 300. Para construir, reformar ou ampliar edificações destinadas a instalação e funcionamento de Estabelecimento lazer e/ou esporte deverá, além das exigências contidas nesta lei, receber aprovação prévia dos órgãos competentes, atendendo às exigências dispostas em Regulamentos e normas técnicas específicas de acordo com finalidade estabelecida.

Art. 301. A quantidade de vagas de estacionamento de veículos para Estabelecimentos de Lazer e Esporte estão dispostas no artigo 179 da presente lei.

TÍTULO VII INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPITULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 302. Toda construção poderá ser vistoriada pela Municipalidade, devendo o fiscal de obras ter garantido livre acesso ao local.

Art. 303. As constatações de irregularidade nas execuções das edificações contrárias a quaisquer dispositivos desta Lei ou de atos normativos baixados pela Administração darão ensejo à aplicação de penalidades nos termos deste Título.

Art. 304. São passíveis de penalidades os proprietários, seus procuradores ou locatários das construções.

§1º Aos infratores dos dispositivos legais de construções, ser-lhe-ão aplicáveis as seguintes penalidades:

- I – multa;
- II – embargo das obras;
- III – interdição;
- IV – demolição, parcial ou total das obras;
- V – cassação da licença de construir.

§2º As penalidades discriminadas no presente artigo, são extensivas às infrações cometidas por administrador ou contratante de obras públicas ou de instituições oficiais.

§3º Aplicada a pena, não fica o infrator desobrigado do cumprimento da exigência que a houver determinado e nem estar isento de reparar o dano resultante da infração.

§4º A aplicação das penalidades referidas neste artigo não isenta o infrator das demais penalidades que lhe forem aplicáveis e previstas por outras legislações do município ou do estado.

CAPITULO II

DO AUTO DE INFRAÇÃO

Art. 305. Auto de infração é o instrumento por meio do qual a autoridade fiscal apura a violação das disposições desta Lei e de outros atos complementares e regulamentares ao ordenamento das edificações no Município de Rondonópolis.

Art. 306. Verificada a infração a qualquer dos dispositivos desta Lei, será lavrado, pelo fiscal de obras, o respectivo auto de infração, independentemente de testemunha, o qual será entregue:

I – pessoalmente, sempre que possível, no qual se colherá a assinatura do infrator ou o motivo alegado para a recusa;

II – por carta, acompanhada de cópia do auto de infração, com aviso de recibo, datado e firmado pelo destinatário ou alguém de seu domicílio.

III – por edital, com prazo de 5 (cinco) dias úteis, observados proprietários se for pessoa física residente fora do Município, for desconhecida e a obra não estiver licenciada ou quando se ocultar para não receber a notificação.

§1º Nos casos em que o proprietário infrator se recusar a assinar o auto de infração, este instrumento será encaminhado ao profissional responsável, construtor ou preposto para que o mesmo tenha conhecimento da violação e tome medidas visando sanear as irregularidades, ou vice-versa.

§2º As omissões ou incorreções do auto de infração não acarretarão nulidades, quando do processo constarem elementos suficientes para determinação da infração e do infrator.

§3º O infrator terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis, a partir da data da lavratura do auto de infração, para apresentar defesa devidamente instruída, por meio de requerimento dirigido ao chefe do setor de fiscalização de obras, ou regularizar a situação infratora.

§4º Não sendo apresentada defesa no prazo legal, ou sendo esta considerada improcedente, o infrator terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis para sanar a irregularidade, bem como no pagamento das multas porventura aplicadas.

§5º As multas não pagas no prazo legal serão inscritas em dívida ativa, pela inscrição cadastral do imóvel, atualizados nos seus valores com base nos coeficientes de correção monetária aplicados pela Secretaria Municipal da Receita, a partir do prazo final estabelecido à liquidação das importâncias devidas.

Art. 307. Quando as multas forem impostas na forma regular e pelos meios legais e o infrator se recusar a pagá-las, seus respectivos débitos serão levados à execução judicial.

Art. 308. Quando a inscrição imobiliária estiver em débito decorrente de tributos e multas, o infrator não poderá ter seu projeto aprovado ou licença para construir concedida, nem mesmo transacionar, a qualquer título, com a Administração Municipal.

Art. 309. Aplicada a multa não fica o infrator desobrigado do cumprimento da exigência que a tiver determinado.

Art. 310. Na repetição de infração de um mesmo dispositivo desta Lei pela mesma pessoa física ou jurídica, já confirmado auto de infração anterior, as multas serão aplicadas em dobro, independentemente de serem impostas em outra inscrição imobiliária.

CAPITULO III DAS MULTAS

Art. 311. As multas aplicáveis a proprietários de construções, em suas respectivas inscrições imobiliárias, serão de 5,00 UFR/m² (Cinco Unidade Fiscal de Rondonópolis por metro quadrado) nas seguintes situações:

I - por estar construindo edificações de qualquer tipo sem a necessária licença do Município;

II - por estar construindo em desacordo com o projeto aprovado;

III - por construir ou fazer construir em áreas não edificantes;

IV - por demolir ou reformar sem a devida licença do município;

V - por não respeitar a taxa de ocupação máxima permitida para a edificação;

VI - pelo não cumprimento de intimação em virtude de vistoria ou de determinações fixadas no laudo de vistoria;

VII - Por habitar ou fazer habitar, por ocupar ou fazer ocupar edificações, sem ter sido concedido o respectivo "habite-se" pelo órgão competente do Município;

§1º As multas referidas nos incisos do presente artigo são extensivas às infrações cometidas por administradores ou contratantes de obras públicas ou de instituições oficiais.

§2º Em caso de aplicação de Embargo da edificação e o não cumprimento de sua aplicação, será emitida multa diária e cumulativa ao proprietário de 100 (cem) UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis), até a sua respectiva paralisação da construção.

Art. 312. Quando constatadas as situações abaixo, as multas aplicadas a proprietários de construções, em suas respectivas inscrições imobiliárias, serão as seguintes:

I - de 5000 (cinco mil) UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis) por construir além do coeficiente de aproveitamento máximo de construção previsto para a zona de uso em que o terreno estiver situado;

II – de 5000 (cinco mil) UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis) por estar edificando acima do gabarito máximo de altura permitido;

III- de 5000 (cinco mil) UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis) pela instalação imprópria de uma atividade ou empreendimento de qualquer natureza em local não permitido;

IV - de 500 (quinhentas) UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis) por infração a qualquer dispositivo da Lei do Uso e Ocupação do Solo do Município não especificada no presente artigo;

V - de 500 (quinhentas) UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis) pela inobservância a qualquer outro dispositivo desta Lei, não previsto no artigo anterior;

VI - de 40 (quarenta) UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis) por inexistência no local da obra de cópia do projeto aprovado e da licença para edificar, reformar ou demolir;

VII – de 10 (dez) UFR/m² pela inexistência de calçada, passeio, quando localizada em vias com pavimentação asfáltica ou quando construída em desacordo com a Legislação.

CAPÍTULO IV DO EMBARGO

Art. 313. Qualquer construção ou modificação de edificação em execução ou concluída, poderá ser embargada, sem prejuízo de multa, nos seguintes casos:

I - quando não tiver projeto aprovado ou licença para edificar;

II - quando estiver sendo construída em desacordo com as prescrições desta Lei;

III - quando empregados materiais inadequados ou sem as necessárias condições de resistência, resultando, a juízo do órgão competente do Município, em perigo para a segurança da edificação, do pessoal que constrói e do público;

IV - quando o profissional isentar-se da responsabilidade da execução da edificação ou quando for substituído sem os referidos fatos serem comunicados ao órgão competente do Município;

V - quando o profissional ou proprietário se recusar a atender qualquer intimação do Poder Público Municipal referente ao cumprimento de dispositivos desta Lei;

VI – quando o profissional responsável sofrer suspensão ou cassação da Carteira pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou pelo Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT).

§1º As prescrições estabelecidas nos incisos do presente artigo são extensivas às demolições.

§2º A notificação do embargo de uma obra será feita:

a) diretamente a pessoa física ou jurídica proprietária da obra, seu responsável técnico, seu representante ou preposto, mediante entrega da primeira via do termo de embargo e colheita do recibo na segunda via;

b) por ofício, na forma prevista nos §§ 7º e 8º deste artigo, quando se tratar das entidades específicas;

c) por edital, com prazo de 05 (cinco) dias úteis, publicado em jornal de circulação neste município, por 02 (duas) vezes consecutivas, correndo o prazo do edital a partir do primeiro dia útil após a segunda e última publicação, quando desconhecido o domicílio do infrator ou observado que a pessoa física ou jurídica proprietária da obra reside fora do Município, ou quando se ocultar para não receber a notificação. Decorrido o prazo do edital, o não comparecimento do notificado, seu responsável técnico, seu representante ou preposto,

implica em revelia, prosseguindo-se nos termos da presente Lei, considerando-se válida a notificação para todos os efeitos legais.

§3º As obras que forem embargadas deverão ser imediatamente paralisadas e o desrespeito ao embargo caracteriza crime de desobediência, previsto no Código Penal.

§4º Para assegurar a paralisação de obra embargada, o Poder Público Municipal poderá, se for o caso, requisitar força policial, observados os requisitos legais.

§5º O prosseguimento das obras só poderá realizar-se após serem sanadas as irregularidades que tiverem dado motivo ao embargo e mediante requerimento do interessado ao Setor de Fiscalização de Obras, acompanhado dos respectivos comprovantes do pagamento das multas e taxas devidas.

§6º Se a obra embargada não for legalizável, só poderá verificar-se o levantamento ao embargo após a correção ou eliminação do que tiver sido executado em desacordo com os dispositivos desta Lei.

§7º O embargo de obras públicas em geral de instituições oficiais, através de mandado judicial será efetuado quando não surtirem efeito os pedidos de providências encaminhadas por via administrativa, em ofícios da chefia do órgão competente da Prefeitura ao Diretor da repartição ou instituição responsável pelas obras, bem como de comunicação escrita do Prefeito Municipal ao Ministro ou Secretário ao qual os mesmos estiverem subordinados.

§8º No caso de desrespeito ao embargo administrativo, em obras pertencentes a empresas concessionárias de serviços públicos, deverá ser providenciado mandado judicial.

CAPÍTULO V DA INTERDIÇÃO

Art. 314. Uma edificação ou qualquer das suas dependências poderá ser interditada imediatamente, com impedimento de sua ocupação, quando oferecer:

I – iminente perigo de caráter público;

II – quando utilizar para fins não permitidos pela legislação de ocupação e uso solo;

III – quando, a juízo do órgão competente do Município, a edificação estiver ameaçada na sua segurança, estabilidade e resistência de forma a colocar em risco a vida e bens de terceiros.

CAPÍTULO VI DA DEMOLIÇÃO

Art. 315. A demolição parcial ou total das edificações será aplicável nos seguintes casos:

I – quando, decorrido mais de 30 (trinta) dias, não forem atendidas as exigências desta Lei referentes à construção paralisada que oferecer perigo à segurança pública ou prejudicar a estética da cidade;

II – quando as obras porem em risco, na sua segurança, estabilidade ou resistência, por laudo de vistoria, e o proprietário ou construtor se negar a tomar as medidas de segurança ou a fazer as reparações necessárias;

III – quando for indicada no laudo de vistoria a necessidade de imediata demolição parcial ou total diante da ameaça de iminente desmoronamento ou ruína;

IV – quando, no caso de obras em condições de serem legalizadas, o proprietário ou responsável técnico não realizar no prazo fixado as modificações necessárias nem preencher às exigências legais determinadas no laudo de vistoria.

§1º Salvo os casos de comprovada urgência, o prazo a ser dado ao proprietário ou construtor responsável para iniciar a demolição será de 07 (sete) dias no máximo.

§2º Se o proprietário ou construtor responsável se recusar a proceder a demolição, o órgão competente do Poder Público Municipal embargará a obra e providenciará por intermédio da Procuradoria do Município, nos prazos legais, a sua ratificação em juízo, e posteriormente, complementar as medidas administrativas cabíveis ao caso, conforme previsto no Código Civil.

§3º As demolições referidas nos incisos do presente artigo poderão ser executadas pelo Poder Público Municipal, por determinações expressas do departamento responsável.

§4º Quando a demolição for executada pelo Poder Público Municipal, o proprietário ou construtor ficará responsável pelo pagamento dos custos dos serviços, acrescidos de 20% (vinte por cento), a título de despesas administrativas.

CAPÍTULO VII DA CASSAÇÃO DA LICENÇA PARA CONSTRUIR A EDIFICAÇÃO

Art. 316. A penalidade da Cassação de Licença de Construção será aplicada ao proprietário nas seguintes situações:

I – quando for introduzido na obra projeto contrário ao aprovado pela municipalidade;

II – quando o profissional responsável isentar-se da responsabilidade técnica pela execução da obra, sem o proprietário ter solicitado ao órgão competente do município a substituição do mesmo através de nova RRT (registro de responsabilidade técnica) quando o profissional responsável pela obra for arquiteto credenciado pelo CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), nova ART (anotação de responsabilidade técnica) quando o profissional responsável pela obra for engenheiro credenciado no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou nova TRT (Termo de Responsabilidade Técnica) quando o profissional responsável pela obra for técnico em edificações credenciado no CFT (Conselho Federal dos Técnicos Industriais), seguido de baixa no conselho do profissional anterior;

III – quando o responsável técnico cometer grave erro técnico na execução que ponha em perigo a estabilidade da obra ou a segurança de pessoas ou bens;

IV – quando for utilizado na construção material inadequado ou de qualidade inferior ao especificado pelas normas técnicas;

V – em caso de desvirtuamento da licença concedida;

VI – em caso de ilegalidade em sua expedição.

Parágrafo único. A cassação será formalizada mediante ato do Secretário da respectiva área, não cabendo ao proprietário quaisquer indenizações.

TÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS e TRANSITÓRIAS

Art. 317. A edificação irregular em seu todo ou em parte, totalmente edificada antes da vigência da presente Lei, poderá ser regularizada através da concessão do “Alvará de Aceite” pelo Poder Público Municipal, que terá seus critérios regulamentados por meio de Lei municipal específica.

Art. 318. O pavimento subsolo será computado no cálculo da área de construção e limitar-se-á à taxa de ocupação máxima permitida.

Parágrafo único. Qualquer plano do subsolo respeitará a cota máxima de 2,00m (dois metros) acima do nível mais baixo da calçada pública na linha limítrofe do terreno, sendo que no caso de altura superior a esta cota estabelecida, o pavimento subsolo obedecerá aos afastamentos mínimos obrigatórios previstos nesta Lei, naquelas edificações em que lhes forem aplicáveis.

Art. 319. As edificações de caráter institucional ou destinadas a órgãos públicos, além das disposições desta Lei no que lhes forem aplicáveis, deverão ter sempre boxe de sanitários por sexo adaptado para pessoas com deficiência, conforme normas da ABNT.

Art. 320. Qualquer tipo de intervenção em edificação tombada, em processo de tombamento ou indicado para preservação, somente será autorizada após anuência expressa do órgão municipal, estadual ou federal responsável pela medida protecionista.

Art. 321. A UFR (Unidade Fiscal de Rondonópolis) é a base de cobrança de tributos e multas, adotadas para o Município.

Art. 322. De acordo com o resultado da vistoria do órgão municipal competente, poderão ser exigidas obras complementares sem as quais não será permitida a continuação da execução ou uso da edificação.

Art. 323. As edificações deverão ser conservadas sempre limpas e em bom estado de conservação, podendo o Poder Público Municipal exigir, do proprietário ou procurador, além da pintura, a reparação de revestimento, mediante notificação com prazo determinado.

Art. 324. Instalações subterrâneas de cabamentos de telefonia, inclusive de fibra óptica, bem como caixas de inspeção, armários superficiais e outros equipamentos afins, devem ser aprovadas e licenciadas pelo Município, que terá seus critérios regulamentados por meio de Lei municipal específica.

Art. 325. As instalações de Estações de Rádio-base - ERB de telecomunicações na faixa de 9 KHz (nove quilohertz) a 300 GHz (trezentos gigahertz) devem ser aprovadas e licenciadas pelo Município, que terá seus critérios regulamentados por meio de Lei municipal específica.

Art. 326. Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação deste Código, as propostas de alteração do mesmo, bem como o disciplinamento de outras edificações aqui não especificadas, serão resolvidos e/ou fornecidas diretrizes pela Comissão Permanente de Desenvolvimento Urbano de Rondonópolis (CODEUR), prevista pelo Plano Diretor do Município.

Art. 327. As Secretarias envolvidas deverão realizar campanha esclarecedora sobre as disposições desta lei, de modo a divulgar as obrigações e as penalidades decorrentes do mau estado de conservação das calçadas ou da execução em desacordo com as regras dispostas por essa lei.

Art. 328. Fica revogada a Lei Complementar Nº 91, de 08 de novembro de 2010.

Art. 329. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DE RONDONÓPOLIS,
aos ___ dias do mês de _____ de 2019.

JOSÉ CARLOS JUNQUEIRA DE ARAÚJO

Prefeito de Rondonópolis