

Código de Obras  
e  
Normas de Urbanismo

Prefeitura Municipal  
de  
Caeté

Elaborado pela Cooperativa Mista de Trabalho e Ensino  
Instituto de Tecnologia Regional, Planejamento e  
Urbanismo – INTERPLANUS Rua Santa Rita Durão,  
1164 – Belo Horizonte

Código de Obras

E

Normas de Urbanismo

I – Parte – Definições

II - Parte – Normas e legislação para as construções

III – Parte – Normas e legislação sobre urbanismo

IV – Parte – Anexos (Legislação) e Desenhos

## Índice Alfabético dos assuntos do Código de Planejamento, Urbanismo e Obras de Caeté

- A -

Açougues  
Afastamentos  
Afastamentos de Frente (R) – Fundos (F) e Laterais (L) Fórmulas  
Águas e Esgotos – Instalações Domiciliares  
Águas Pluviais e de Infiltração  
Águas Pluviais Internas  
Águas Residuárias  
Alinhamento e Nivelamento  
Alterações em projetos aprovados  
Andaimes  
Andamento das Obras  
Alvarás de Construção  
Aparelhos Elétricos  
Aparelhos de Transporte  
Aprovação do Projeto – Alvarás de Construção  
Áreas  
Áreas, Iluminação, Ventilação, Afastamentos, Taxas de Ocupação e Coeficientes de utilização do terreno  
Áreas mínimas

- B -

Baixa parcial  
Balanços, Saliências e Reentrâncias  
Bibliografia  
Bombeiros Instaladores

- C -

Cadastro Imobiliário  
Caminhos aéreos e outros aparelhos de transportes  
Captação privada para uso industrial ou higiênico  
Casas de madeira  
Casas de saúde  
Chaminés  
Cinemas  
Circos  
Classificação das vias e logradouros  
Coberturas  
Cobrança da contribuição da melhoria – Decreto Lei nº 195  
Cocheiras, Estábulo, Galinheiros, Pocilgas, Lavadouros  
Coeficientes de Segurança  
Coeficientes de utilização de terrenos

Compartimentos – Classificação – Definição – Condições  
Compartimentos Sanitários  
Composição Paisagística – Praças e Jardins – Espaços verdes e livres – Recantos Naturais  
Conclusão das Obras – Vistoria – Habite-se  
Concreto Armado  
Condições dos compartimentos – Áreas mínimas  
Condições gerais das edificações  
Condições especiais para edificações em terrenos associados  
Condomínio em edificações e incorporações imobiliárias – Lei nº 4.591  
Copas  
Corredores de circulações  
Cozinhas – Copas e Despensas

- D -

Defesa local e regional  
Definições gerais  
Decreto nº 3.079 (Regulamenta o decreto Lei nº 58)  
Decreto Lei nº 58  
Decreto Lei nº 195  
Decreto Lei nº 271  
Demolição  
Depósito de Inflamáveis e Explosivos  
Depósito e Uso de Inflamáveis e Explosivos  
Despensas  
Diretrizes reguladoras dos pedidos de loteamento em área urbana  
Disposições diversas  
Disposições gerais  
Distribuição d'água  
Divisão em zonas e setores

- E -

Edificações em terrenos associados  
Edifícios de apartamentos  
Elevadores  
Embargo  
Encargos  
Escadas  
Escadas rolantes  
Esgotos  
Esgotos sanitários  
Espaços livres  
Espaços verdes e livres  
Estabelecimento de diversões públicas em geral  
Estabelecimento de beneficiamento e refino de matérias primas  
Estabelecimentos de ensino

Estábulos  
Estética da habitação  
Estatuto da Terra – Lei nº 4.504  
Execução e Fiscalização dos serviços domiciliários

- F -

Fábrica de produtos alimentícios, farmacêuticos e estabelecimentos de beneficiamento e refino de matérias primas  
Fábricas de produtos farmacêuticos  
Fábricas e Oficinas  
Fachadas  
Fechamento dos terrenos  
Fiscalização dos serviços domiciliários  
Fogões  
Fornos  
Fundações

- G -

Galinheiros  
Galpões  
Garagens  
Garagens para fins comerciais  
Gares transitórias

- H -

Habitação coletiva em geral  
Habite-se  
Hall de elevadores  
Higiene e salubridade pública – Defesa local e regional  
Hospitais, casas de saúde – maternidade  
Hotéis e motéis

- I -

Impostos prediais – taxas – isenções  
Incorporações imobiliárias – Lei nº 4.591  
Indústrias médias  
Indústrias pesadas  
Início e andamento das obras  
Iluminação e ventilação  
Iluminação pública e domiciliar  
Instalações d'água externas  
Instalações d'água internas  
Instalações domiciliares

Instalações internas de esgoto  
Interdição  
Isenções

- J -

Jardins

- L -

Lavadouros  
Lei nº 4.515  
Lei nº 4.591  
Lei nº 4.504  
Licenças e taxas  
Lojas  
Logradouros  
Loteamentos  
Loteamentos em área urbana  
Loteamento urbano, responsabilidade do loteador, concessão de uso e espaço aéreo –  
Decreto Lei nº 271  
Loteamento e venda de terrenos para pagamentos em prestações – Decreto Lei nº 58 e  
Decreto nº 3.079

- M -

Marquizes  
Maternidade  
Materiais de construção  
Material na via pública  
Medidas referentes à permanência de animais nas áreas de utilidade particular e pública  
Mostruários  
Motéis  
Mudança de destinação  
Multas

- N -

Nivelamento  
Normas de engenharia de tráfego  
Normas e legislação sobre construções  
Normas e legislação sobre urbanismo  
Notas de alinhamento e nivelamento  
Numeração

- O -

Oficinas

- P -

Paralisação das obras  
Paredes  
Parques de diversões  
Partes componentes das construções – Fundações  
Passagens cobertas  
Passeios dos logradouros  
Patrimônio  
Pavimentos  
Penalidades  
Pequenas indústrias  
Pés direitos  
Pilotis  
Piscinas de natação  
Pisos  
Planos inclinados  
Pocilgas  
Porões  
Postos de gasolina e lubrificação – Gares Transitórias  
Postos de abastecimento de automóveis  
Praças  
Praças e jardins  
Profissionais legalmente habilitados a projetar, calcular e construir  
Projetos  
Projetos, execução e fiscalização dos serviços domiciliares  
Proteção Florestal

- Q -

Quadro toponímico

- R -

Ramais domiciliares de esgotos  
Recantos naturais  
Redes de águas e esgotos  
Reentrâncias  
Recursos  
Registro de profissionais  
Regulamentos dos serviços domiciliares de águas e esgotos – Decreto Lei nº 83  
Regulamentação dos serviços domiciliares  
Residência de tipo econômico

- S -

Saliências

Serviço de limpeza, lavagem e de lubrificação em veículos

Serviço de utilidade pública - redes de água e esgotos – iluminação pública e domiciliar

Serviço meteorológico

Setores

Sistema de comunicações

Sistema viário – Classificação das vias e logradouros – Praças – Espaços livres

Sobrecargas em edifícios

Sobrelojas

- T -

Teleféricos

Tapumes, andaimes, material na via pública

Taxas

Taxas de ocupação e coeficientes de utilização de terrenos

Teatros

Tramitação dos processos de loteamentos

Trânsito e utilização das vias públicas

- U -

Uso do solo

Uso de inflamáveis e explosivos

Uso das zonas e setores

Usos permitidos a título precário

Utilização das vias públicas

- V -

Ventilação

Vistoria

Vitrinas e mostruários

Venda de terrenos para pagamento em prestações – Decreto Lei nº 58 e Decreto nº 3.079

- Z -

Zonas

Zona de proteção de aeroportos – Lei Federal nº 4.515



LEI Nº 959

Aprova o Código de Obras e as Normas de Urbanismo para o Município de Caeté.

O Povo do Município de Caeté, por seus representantes, decretou e eu, em seu nome, sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - Ficam aprovados o Código de Obras e as Normas Urbanística do volume anexo à presente, que desta ficam fazendo parte integrante.

Art. 2º - As disposições do Código de Obras e Normas Urbanísticas para o Município de Caeté a que se refere o artigo 1º aplicam-se a partir de 1º de janeiro de 1970.

Art. 3º - Revogadas as disposições em contrário, a presente lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Mando, portanto, a todos aqueles a quem o conhecimento e a execução desta lei pertencer que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém.

Prefeitura Municipal de Caeté, 17 de novembro de 1969

Lincoln Franco Aguiar – Prefeito Municipal

b) José Teodoro da Silva Junior - Secretário

## I PARTE

### CAPÍTULO I

#### DEFINIÇÕES GERAIS

**ABA** – ou Cimalha é o elemento construtivo de acabamento do forro na concordância com as paredes ou o elemento que, nos beirais, oculta os topos dos caibros.

**ABAULAMENTO** – convexidade executada transversalmente ao leito da rua com o fim de facilitar o escoamento das águas pluviais.

**ACRÉSCIMO** – aumento de uma construção, quer no sentido horizontal, quer no sentido vertical, formando novos compartimentos ou ampliando os já existentes.

**ADEGA** – cômodo, geralmente em subsolo, destinado a guardar bebidas.

**ADENSAMENTO** – vibração do concreto com o auxílio de varas ou aparelhos especiais, como o vibrador.

**AERODUTO** – conduto de ar nas instalações de ventilação.

**AFASTAMENTO DE FRENTE** – ou recuo, é a distância entre o alinhamento e o plano da fachada do edifício.

**ÁGUA** – pano de telhado.

**ALA** – bloco de edifício que se situa à direita ou à esquerda do bloco considerado principal, para quem entra no mesmo.

**ALÇAPÃO** – tampa móvel de vão que dá acesso a subsolo ou forro.

**ALICERCE** – maciço de alvenaria ou concreto que serve de embasamento.

**ALINHAMENTO** – linha projetada e locada pela autoridade municipal, para marcar o limite entre o lote de terreno e o logradouro público.

**ALPENDRE** – espaço coberto por meia água, encostado numa das paredes e sustentado o lado oposto por colunas ou paredes.

**ALTURA DE UMA FACHADA** – é a medida tomada sobre a vertical que passa pela linha média da testada do lote ao nível do meio fio e a intercessão sobre a mesma, determinada pela horizontal que passa pelo ponto mais elevado.

**ALVARÁ** – documento legal fornecido pela autoridade competente dando permissão para a execução de obras particulares e sujeitas à fiscalização.

ALVENARIA – atividade artística executada pelo pedreiro ou pelo alvanel na colocação de pedras naturais ou artificiais, rejuntadas ou não com argamassa.

ANDAIME – aparelho auxiliar na construção. É constituído de um piso que se apóia sobre cavaletes ou se sustenta por tirantes. Seu uso é estabelecido no Código de Obras.

ANDAR – qualquer pavimento de um edifício, não considerado o subsolo.

APARTAMENTO – no conjunto de cômodos, em um edifício, que constituem habitações distintas com banheiro e cozinha.

AR CONDICIONADO – ou ar beneficiado, é o ar tecnicamente preparado para dotar os recintos fechados das condições de conforto e bem-estar.

AR VICIADO – é o ar nocivo a vida.

ÁREA ABERTA – é aquela que se abre para logradouro público.

ÁREA COMUM – é aquela que serve a dois ou mais prédios.

ÁREA DE DIVISA – é aquela cujo perímetro é definido por paredes do edifício e elementos de divisa, sendo considerada como área fechada.

ÁREA DE TERRENO EDIFICADA – é a parte do lote de terreno ocupada pelo edifício.

ÁREA GLOBAL DE PAVIMENTOS – é a soma das áreas de todos os pavimentos, inclusive a espessura das paredes em cada um deles.

ÁREA EXTERNA – é a que se estende, sem ser interrompida, pelo corpo do edifício, entre as paredes externas deste e as divisas do lote. A área externa é de frente, lateral ou de fundo, conforme a sua situação.

ÁREA FECHADA - é aquela cujo perímetro é todo guarnecido por paredes.

ÁREA LIVRE – é a parte do lote de terreno não ocupada pelo edifício. As projeções horizontais sobre o terreno de saliência com mais de vinte e cinco centímetros (0,25 m) não são consideradas como tal.

ÁREA PRINCIPAL – é a que se destina a iluminar e ventilar compartimentos de permanência prolongada.

ÁREA DE PROPRIEDADE PRIVADA – é a destinada à subdivisão em lotes ou unidades residenciais.

ÁREA SECUNDÁRIA – é a que se destina a iluminar e ventilar compartimentos de permanência transitória.

**ÁREA DE USO COLETIVO** – é a destinada a ruas, avenidas, espaços verdes, praças, parques, locais de estacionamento de veículos e outros logradouros públicos.

**ÁREAS VERDES** – são as áreas destinadas à vegetação, decorativa ou não, de caráter permanente.

**ARQUIBANCADA** – sucessão de assentos, em escadaria, constituindo filas ou ordens.

**ARRUAMENTO** – abertura de ruas segundo o traçado estabelecido por alinhamentos em concordância.

**AVENIDA PARQUE** – é a via de contorno de represas, lagos, parques, áreas verdes ou a que acompanha as margens dos cursos d'águas.

**BALANÇO** – elemento construtivo que sobressai do plano da parede com mais de vinte e cinco centímetros (0,25m).

**BALCÃO** – elemento construtivo em balanço, com balaustrada ou guarda-corpo, podendo ser fechada com paredes e coberto (bow-window).

**BATENTE** – peça que serve de apoio para a porta quando fechada.

**BEIRAL** – elemento da cobertura que se salienta do prumo das paredes.

**“BY PASSING”** – via que se destina a circulação exclusivamente local.

**CALÇADA DE UM PRÉDIO** – revestimento de certa faixa de terreno, junto às paredes do prédio, com material impermeável e resistente.

**CALÇAMENTO** – é a consolidação dos pisos dos logradouros, por meio de materiais próprios.

**CASAS DE APARTAMENTO MISTAS** – edifícios destinados, ao mesmo tempo, a apartamentos, escritórios e cômodos de habitação desprovidos de instalações sanitárias privativas.

**CHÁCARA** – é aquela porção de terreno situada em zona rural, descrita e assegurada por instrumento legal, destinada à lavoura e podendo ainda receber construções. Os lotes rurais (chácaras, sítios, etc) para serem transformados em lotes urbanos, deverão obedecer as prescrições da legislação competente.

**CIMALHA** – ou aba, é o elemento construtivo de acabamento do forro na concordância com as paredes ou o elemento que, nos beirais, oculta os topos dos caibros.

**CLARABÓIA** – abertura, na cobertura dos edifícios, para entrar luz, em geral fechada por caixilhos com vidro. Janela redonda ou fresta por onde entra luz numa casa.

COBERTURA – é o elemento de coroamento da construção e que se destina à proteção das demais partes componentes.

CONCERTO DE UM PRÉDIO – substituição de partes deterioradas da construção, desde que tais obras não excedam à metade de todo o elemento correspondente, em cada compartimento, onde devam ser executadas. Tal definição compreende, também, as obras de substituição completa do revestimento das paredes nas faces internas e ainda reparação do revestimento da fachada e paredes externas até o limite de um quarto (1/4) da área respectiva.

CONSTRUIR – é a execução de qualquer obra, parcial ou totalmente.

COTA – número indicativo das medidas no desenho.

“CUL DE SAC” – sistema circular de retorno.

CUMIEIRA – é a parte mais alta do telhado, sobreposto à peça horizontal do madeiramento mais elevado.

DEGRAU – elemento construtivo das escadas, composto de espelho e piso. (O seu dimensionamento obedece à fórmula de Blondel).

DEMOLIÇÃO – é o ato de desmanchar uma obra, total ou parcialmente.

DENSIDADE DEMOGRÁFICA BRUTA – é a densidade relativa à soma de todas as áreas funcionais, inclusive espaços livres, zonas industriais e setores educacionais e culturais. A densidade bruta da população ativa de uma zona, setor ou bairro residencial, já urbanizada, incluindo parques, centros de comunidades comerciais, edifícios escolares e culturais, segundo a formulação do Plano Diretor, é calculada à base da seguinte relação:

$$\text{Dens. Bruta: } \frac{\text{habs.}}{\text{Ha}} = \frac{\text{n}^\circ \text{ de habs.} + \text{n}^\circ \text{ auxiliares}}{\text{área total}}$$

DENSIDADE DEMOGRÁFICA EM FUNÇÃO DOS ÍNDICES TÉCNICOS – é aquela determinada pela fórmula:

$$p = \frac{1}{\frac{a + b}{u}}$$

sendo os índices técnicos:

- a) quota de área livre
- b) quota de conforto e
- c) a taxa ou coeficiente de utilização.

DENSIDADE DEMOGRÁFICA FIXA – é aquela em que se considera somente a população residente, de fato, na área estudada.

DENSIDADE DEMOGRÁFICA FLUTUANTE – é aquela em que a população fixa é acrescida da população residente fora da área e que para ali se desloca periodicamente para prestação de serviços.

DENSIDADE DEMOGRÁFICA LÍQUIDA – é a densidade relativa à área residencial propriamente dita. A densidade demográfica líquida é calculada à base da seguinte relação:

$$\text{Dens. Líquida} = \frac{\text{habs.}}{\text{ha}} = \frac{\text{n}^\circ \text{ de habitantes}}{\text{área de propriedade}} \\ \text{privada}$$

DENSIDADE DE EDIFICAÇÃO – é a relação entre a área construída e a área totalmente livre de edificações ou a relação entre a área edificada ou coberta por edificação no terreno e a área total do terreno.

DEPENDÊNCIA – construção de pequeno porte, separada ou não do edifício principal, não constituindo residência completa.

DISTÂNCIA – é o comprimento medido sobre a perpendicular comum entre dois elementos considerados.

DIVISA DE TERRENO – é o lado que confina com o lote vizinho.

DRENAR – executar obras no terreno que facilitem o escoamento das águas que o encharcaram.

EDIFICAR – construir edifícios.

EDIFÍCIO – construção destinada a diversas utilizações.

ELEMENTOS ESSENCIAIS DE UMA CONSTRUÇÃO – são aqueles que, sujeitos a determinadas condições técnicas, acham-se especificados no presente Código.

ELEVADOR – equipamento mecânico destinado a transporte vertical.

EMBARGO – providência legal tomada pela Prefeitura, com o fim de sustar prosseguimento de obra, cuja execução esteja em desacordo com as prescrições deste Código.

EMPACHAMENTO – é a ocupação de um espaço destinado a uso público com finalidade diferente.

ENTULHO – material inaproveitado, proveniente de obras ou demolições.

ESCADA – elemento construtivo, decorativo ou não, destinado a vencer desníveis, constituído de degraus. (O seu lançamento nas caixas respectivas é calculado pela fórmula de Blondel).

ESCORAMENTO – sistema de sustentação, utilizando peças de madeira ou metálicas (pés direitos).

ESQUADRIA – elemento construtivo destinado à vedação de vãos.

ESTUQUE – argamassa de cal e areia ou de gesso, aplicada sob tela apropriada (deploye), com a finalidade de compor forros, beirais, cimalthas, etc.

FACHADA – é a face exterior do edifício.

FACHADA ANTERIOR – é a que dá para logradouros.

FACHADA POSTERIOR – é a que dá para fundos de lote.

FACHADAS LATERAIS – são as que dão para as divisas laterais do lote.

FOSSA – escavação no terreno, a certa profundidade.

FOSSA SÉPTICA – elemento construtivo que se destina ao tratamento biológico de matérias fecais.

FRENTE OU TESTADA – é o alinhamento no logradouro público.

FRIGORÍFICO – compartimento hermeticamente fechado, onde se mantém a temperatura baixa, a fim de conservar alimentos.

FUNDAÇÃO – parte da construção, em geral abaixo do nível do terreno, destinada a suportar as cargas da mesma e transmitir as pressões ao solo.

FUNDO DE LOTE – lado oposto à frente. Em lotes triangulares, em esquinas, é o lado que não forma testada. Em casos omissos, a Prefeitura poderá defini-lo.

GALPÃO – construção com cobertura e sem forro, fechada, pelo menos, em três de seus lados, total ou parcialmente em altura, com paredes ou tapumes, não podendo ser usado para habitação.

GUIA OU MEIO FIO - elemento de cantaria ou de concreto, destinado a separar o leito da via pública do passeio.

HABITAÇÃO – prédio ou parte de um prédio que serve de residência.

HABITAÇÃO COLETIVA – prédio ou parte do prédio que serve de residência permanente a mais de uma família.

HABITAÇÃO PARTICULAR – habitação ocupada por uma ou mais pessoas.

HOTEL – edifício destinado à instalação transitória de pessoas, podendo fornecer refeições.

INDÚSTRIA INCÔMODA – é aquela que constitui incômodo para a vizinhança, pela produção de ruídos, emissões de poeira, fumo, fuligem, exalação de mau cheiro, etc.

INDÚSTRIA LEVE – é a que, por sua natureza, ou pequena produção, pode funcionar sem incomodar ou ameaçar a saúde e sem constituir perigo de vida para a vizinhança.

INDÚSTRIA NOCIVA – é a que pode ser prejudicial à saúde da vizinhança.

INDÚSTRIA PERIGOSA – indústria que pode constituir perigo de vida para a vizinhança.

INDÚSTRIA PESADA – é a que, pela natureza de seu funcionamento e quantidade de produção, poderá constituir perigo para a vizinhança.

LANÇO – parte da escada entre patamares.

LOGRADOURO PÚBLICO - lugar destinado a trânsito ou recreio público.

LOJA – cômodo destinado a comércio ou ao funcionamento de pequenas indústrias.

LOTE URBANO – porção de terreno situado ao lado de um logradouro público, descrita e assegurada por instrumento legal.

LOTE RURAL – é aquela porção de terreno situada com frente para um logradouro ou via rural, descrita e assegurada por instrumento legal, destinada à lavoura e podendo, ainda, receber construções. Os lotes rurais (chácaras, sítios, etc) quando destinados a lotes urbanos deverão obedecer às prescrições que regem os lotes urbanos.

MARQUIZE – elemento de proteção aos transeuntes.

MEIO FIO OU GUIA – elemento de cantaria ou de concreto, destinado a separar o leito da via pública do passeio.

MODIFICAÇÃO DE UM PRÉDIO – obras que alteram a estrutura no seu conjunto, ou abrangem somente a fachada.

MURO - elemento construtivo que serve de vedação de terrenos.

MURO DE ARRIMO – obra, geralmente em alvenaria, com o fim de sustentar o empuxo das terras, dando-lhe características de talude.

NIVELAMENTO – determinação do desnível de pontos do terreno. Ação de tornar plano o terreno.



**PAREDÃO** – muro alto, de grande espessura.

**PASSAGEM COBERTA** - itinerários protegidos por lages horizontais, impermeabilizadas, destituídos de paredes, podendo conter, apenas, painéis de elementos vasados. Destinam-se a ligar prédios isolados e situam-se entre fachadas anteriores destes e os alinhamentos dos logradouros.

**PASSEIO** – parte do logradouro público observada ao pedestre.

**PATAMAR** – superfície plana de concordância de lanços de escada ou de interrupção de lanços longos.

**PÁTIO** – recinto descoberto no interior do prédio.

**PAVIMENTO** – conjunto de compartimentos construídos em cada piso de um prédio, excetuados os que se caracterizam como porão, cava de fundação e sobreloja.

**PAVIMENTO TÉRREO** – é aquele cujo piso corresponda ao do nível mais baixo do terreno circundante.

**PÉ DIREITO** – distância entre o piso e o forro, ou entre o piso e a base inferior do frecha, quando não existir o forro no compartimento.

**PEITORIL** – acabamento da parte inferior das janelas.

**PILAR** – elemento construtivo de suporte nas edificações.

**PISO** - chão, pavimento, parte horizontal do degrau das escadas.

“**PLAY LOT**” – área destinada à recreação, interessando à população infantil, num raio de duzentos metros (200,00m) aproximadamente.

“**PLAY GROUND**” – área destinada à recreação, interessando à população infantil, num raio de quatrocentos metros (400,00m) aproximadamente.

**PORÃO** – é o pavimento situado abaixo do térreo, com o nível do piso inferior ao do terreno circundante, sem caráter de habitabilidade permanente.

**PÓRTICO** – elemento construtivo servindo de entrada decorativa ou estrutural nas edificações.

**POSTURA** – regulamentação de matéria da jurisdição municipal.

**PRÉDIO** – é qualquer edifício incorporado ao solo.

**PROFUNDIDADE DO LOTE** – distância entre a testada e a divisa oposta. Se a forma do lote for irregular, toma-se a profundidade média.

**QUOTA DE ÁREA LIVRE** – (a), é a expressa em metros quadrados por habitante (m<sup>2</sup>/hab), pela relação entre a área de uso coletivo (AL) e a população (P) que reside na área considerada (A). A representação é:

$$A = \frac{AL}{P}$$

**QUOTA DE CONFORTO** – (b), é a expressa, em metros quadrados por habitante (m<sup>2</sup>/hab), pela relação entre a área total de pisos das construções (B) da área considerada (A) e a população ali residente (P). A sua representação é:

$$b = \frac{B}{P}$$

**REBÔCO** – argamassa com a qual se revestem as paredes, podendo ser usados diferentes materiais, como a cal e areia, etc. Antes do reboco é colocada uma camada inicial denominada embôço.

**RECONSTRUIR** – refazer, no mesmo lugar, total ou parcialmente uma construção, nos limites da forma primitiva.

**RECÚO OU AFASTAMENTO DE FRENTE** - é a distância entre o alinhamento e o plano da fachada do edifício.

**REFERÊNCIA DE NÍVEL DE UMA CONSTRUÇÃO (RN)** – cota de ponto fornecida no “croqui” de alinhamento e nivelamento da Prefeitura.

**REFORMA DE UM PRÉDIO** – é o conjunto de obras caracterizadas na definição de consertos, feitas, porém, além dos limites ali estabelecidos.

**ROTOR** – sistema circular de concordância da vias.

**SALIÊNCIA** – elemento que se sobressai do plano da parede, considerada a sua largura inferior a vinte e cinco centímetros (0,25m).

**SAPATA** – parte mais larga do alicerce que se apóia diretamente sobre a fundação.

**“SHED”** – vão destinado a iluminação e ventilação, proveniente de aproveitamento de meias águas.

**SOALHO** – piso de tábuas sobre barroamento.

**SOBRELOJA** – compartimento de pé direito não inferior a dois metros e cinquenta centímetros (2,50m), construído acima da loja, da qual faz parte integrante.

SOLEIRA – parte inferior do vão da porta e no mesmo plano do piso desta.

SUBSOLO – é o pavimento cujo piso se assenta diretamente sobre os alicerces e tem nível inferior ao do terreno circundante.

TAPUME – elemento de vedo provisório, de acordo com o capítulo referente ao assunto, neste Código.

TAXA OU COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO – (t) – é a relação entre a área da projeção horizontal da massa arquitetônica e suas dependências e a área total do lote considerado. Chama-se a relação:

$$t = \frac{Pa}{Ap} \text{ (adimensional)}$$

sendo “Ap” a área de propriedade privada e “Pa” a projeção sobre o solo do edifício ou edifícios, cujo número de pavimentos se representa por (“n”).

TAXA OU COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO – (u) – é dado pela relação entre o total das áreas mínimas edificáveis, abrangendo todos os pavimentos, levadas em conta as taxas mínimas de ocupação de cada um e a superfície do terreno. Chama-se a relação:

$$u = \frac{T}{Ap} \text{ (adimensional)}$$

sendo “Ap” a área de propriedade privada e  $T = n \times Pa$ , isto é, a área total de pisos do edifício cuja projeção sobre o solo é Pa, podemos, então, adotar:

$$u = n \times \frac{Pa}{Ap} \quad \text{ou} \quad u = nt$$

TELHADO – elemento de cobertura dos edifícios.

TELHEIRO – construção semelhante ao galpão, podendo ser fechado em um só dos lados, cobertura sustentada por pilares ou colunas.

TERRENO ARRUADO - é aquele no qual incidem os logradouros públicos, abertos ou demarcados pela Prefeitura, em planta aprovada.

TESTADA OU FRENTE – é o alinhamento do terreno, separando-o do logradouro público.

TETO – é a superfície superior de um compartimento.

VALA OU VALETA – escavação feita para receber os alicerces ou encanamentos.

VÃO – espaço em paredes ou entre pilares ou colunas, podendo ser livres ou não.

VARANDA – espaço coberto situado em uma das fachadas do edifício.

VENEZIANA – esquadria que permite a ventilação para o interior dos compartimentos.

VERGA – elemento de proteção da parte superior das esquadrias.

VIA PÚBLICA – de um modo geral, são os logradouros públicos , ruas, avenidas , praças, etc.

VIADUTO – elemento construtivo independente, para passagens em desníveis.

VISTORIA ADMINISTRATIVA – é a diligência efetuada, por técnico designado pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma construção, de uma instalação ou de uma obra existente, em andamento ou paralisada, não só quanto à sua resistência e estabilidade, como também a sua regularização.

VISTORIA SANITÁRIA PARA HABITAR – (habite-se) – é diligência efetuada pela Prefeitura ou departamento competente, com o fim de verificar se o edifício satisfaz as condições de higiene para ser habitado ou ocupado.

VISTORIA TÉCNICA PARA HABITAR – (baixa) – é a diligência efetuada pela Prefeitura, com o fim de constatar a conclusão de uma obra, tendo em vista a concessão de licença para habitar ou ocupar o edifício.

VOLUME DE EDIFICAÇÃO – é o volume que se obtém, multiplicando-se a área dos pavimentos, inclusive as paredes, pelos respectivos pés direitos.

## II PARTE

### NORMAS E LEGISLAÇÃO SOBRE CONSTRUÇÕES

#### CAPÍTULO II

##### PROFISSIONAIS LEGALMENTE HABILITADOS A PROJETAR, CALCULAR E CONSTRUIR

Art. 1º - Considerar-se-ão legalmente habilitados a projetar, dirigir e executar as obras, os profissionais que satisfizerem as disposições do Decreto Federal nº 23.569, de 11 de dezembro de 1933, Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966 e a legislação posterior que versar sobre o assunto.

Art. 2º - Os profissionais habilitados serão agrupados em duas categorias:

a – Profissionais Diplomados

b – Profissionais Licenciados

§ 1º - Profissionais Diplomados são os portadores de diploma fornecido por Escola Superior de Engenharia e Arquitetura e de Carteira Profissional expedida pelos Conselhos Regionais de Engenharia e Arquitetura.

§ 2º - Profissionais Licenciados são os que, não possuindo diploma nas condições do parágrafo anterior, são portadores de Carteira Profissional expedida pelos Conselhos Regionais de Engenharia e Arquitetura.

Art. 3º - Somente os profissionais legalmente habilitados poderão assinar qualquer projeto, desenho, cálculo ou memorial a ser submetido à Prefeitura.

Art. 4º - Uma firma comercial, sociedade, companhia ou empresa, será considerada legalmente habilitada a exercer as funções contidas no Art. 2º, quando tiver registrado, como representante ou responsável técnico, um profissional legalmente habilitado.

Art. 5º - A responsabilidade dos projetos, cálculos e memoriais caberá, exclusivamente, aos profissionais que os tiverem assinado; a execução de uma obra será de inteira responsabilidade do profissional que tiver encaminhado o início de obras e assinado o projeto como responsável por essa parte; a Prefeitura não assumirá, em consequência da aprovação dos projetos, cálculos e dos memoriais, bem como da fiscalização das obras, responsabilidade técnica por qualquer dessas partes ou pela inobservância de dispositivos do presente Código.

Art. 6º - As atividades dos profissionais das empresas, firmas, sociedades e companhias, legalmente habilitadas, ficarão sujeitas às limitações das respectivas carteiras profissionais.

Parágrafo único - Em caso de dúvida sobre as limitações a que se refere este artigo, serão solicitados esclarecimentos ao CREA.

## PENALIDADES

Art. 7º - Além das penalidades previstas pelo Código Civil, pelo Decreto Federal nº 23.569, de 11 de dezembro de 1933 e Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, pela legislação do CREA e das penalidades em que incorrerem nos termos desta Lei e da legislação municipal, os profissionais registrados ficarão sujeitos a:

1) Suspensão da matrícula, imposta pelo Diretor de Departamento competente, pelo prazo de 01 (um) a 06 (seis) meses:

- a) quando apresentarem desenho em evidente desacordo com o local ou falsificarem medidas certas e demais indicações;
- b) quando executarem obras em desacordo com o projeto aprovado;
- c) quando modificarem o projeto aprovado, introduzindo-lhe alterações de qualquer espécie, sem a necessária licença;
- d) quando falsearem cálculos, memoriais e justificativas ou apresentarem cálculos, memoriais e justificativas em evidente desacordo com o projeto;
- e) quando, assumindo responsabilidade da execução de qualquer obra, não dirigirem, de fato, os respectivos serviços;
- f) quando revelarem imperícia na execução de qualquer obra, verificada essa imperícia por uma comissão de Arquitetos e Engenheiros, nomeados pelo Diretor de Departamento competente;
- g) quando iniciarem a obra sem projeto aprovado ou sem licença;
- h) quando dificultarem ou impedirem os serviços de fiscalização;
- i) quando cometerem reiteradas infrações contra o presente Código, incorrendo em mais de 05 (cinco) multas durante o período de 01 (um) ano;
- j) quando continuarem a execução da obra embargada pela Prefeitura;
- k) quando deixarem de pagar, dentro dos prazos estabelecidos pela Prefeitura, os impostos relativos ao exercício da profissão;

2) Suspensão da matrícula, imposta pela Prefeitura, pelo prazo de 06 (seis) a 12 (doze) meses, quando reincidirem em falta que resultou em suspensão por 06 (seis) meses, imposta pelo Diretor de Departamento competente.

Art. 8º - As suspensões serão publicadas e se imporão por ofício dirigido ao infrator pelo Diretor de Departamento competente;

§ 1º - O prazo para recurso ao Prefeito será de 10 (dez) dias.

§ 2º - O profissional ou firma, cujo registro estiver suspenso, não poderá encaminhar projeto, nem iniciar obras do qualquer natureza, nem continuar a que motivou a suspensão, enquanto não findar o prazo desta.

§ 3º - O proprietário de obra embargada por motivos de suspensão do profissional executante, poderá concluí-la, bastante para tanto promover a substituição do profissional punido.

Art. 9º - As multas aos profissionais serão aplicadas diretamente pelo Chefe de Seção competente, administrativamente; os recursos sobre as multas serão solucionadas também administrativamente.

§ 1º - O profissional multado poderá, dentro do prazo de 10 (dez) dias a contar da data da comunicação, recorrer ao Prefeito, mediante requerimento acompanhado de via de comunicação da multa.

§ 2º - As multas deverão ser pagas dentro do prazo máximo de 10 (dez) dias. Decorrido esse prazo, se o profissional não tiver satisfeito o pagamento nem apresentado recurso, terá seu registro suspenso pelo Diretor do Departamento competente.

§ 3º - A multa não poderá ser imposta simplesmente em consequência de uma informação; a lavratura de comunicação de multa deverá ser procedida verificação pessoal do funcionário que a tiver de fazer.

§ 4º - O funcionário que aplicar uma multa assumirá inteira responsabilidade do ato, sendo passível de penalidade por falta grave, no caso de erro ou de excesso.

Art. 10º - O profissional licenciado terá cancelado o seu registro e perderá o direito ao exercício de suas funções se deixar de pagar os impostos municipais, estaduais e federais durante 01 (um) ano ou se cometer imperícia, erros técnicos ou até desabonadores, de acordo com o determinado pelo parágrafo único do artigo 3º do Decreto Federal nº 23.569 de 11 de dezembro de 1933 e Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966.

Parágrafo único – A execução de parte da obra, em desacordo com o projeto aprovado, será considerada como ato desabonador.

## REGISTRO DOS PROFISSIONAIS

Art. 11º - Haverá, na Prefeitura, um livro especial para registro de pessoas, firmas, sociedades, companhias e empresas habilitadas à elaboração de projetos e à execução de obras públicas e particulares.

Art. 12º - A inscrição no Livro de Registro far-se-á mediante requerimento, dirigido ao Prefeito pelo interessado, dependendo do seguinte:

- a) apresentação da Carteira Profissional (ou documento que a substitua) fornecida ou visada pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA) da região;
- b) pagamento da taxa de registro.

Parágrafo único – Tratando-se de firma, sociedade, companhia ou empresa, o requerimento deverá ser assinado pelo seu responsável técnico.

Art. 13º - Deferido o requerimento, efetuar-se-á o registro, observando-se as seguintes exigências:

- a) nome, por extenso, do interessado, bem como de sua possível abreviatura usual;
- b) transcrição dos dizeres de sua Carteira Profissional e de outros documentos a ele anexados pelo CREA;
- c) anotação do número do requerimento e da data do despacho do Prefeito que determinou o registro;
- d) anotação do recibo do pagamento da taxa de inscrição;
- e) endereço do escritório ou residência do profissional;
- f) declaração de compromisso, assinada pelo profissional, prometendo cumprir as prescrições deste Código, vem como as de outros postos em vigor.

Parágrafo único – Em caso de mudança, o profissional ficará obrigado a comunicar à Prefeitura o novo endereço de seu escritório ou de sua residência.

Art. 14º - A Prefeitura fará uma ficha para cada profissional registrado. Nela serão anotados, anualmente:

- a) os recibos de pagamento dos impostos municipais referentes ao exercício da profissão;
- b) as ocorrências verificadas nas obras e nos projetos de responsabilidade do profissional;
- c) as multas e penalidades em que o profissional haja incorrido.

Art. 15º - As placas mantidas nas obras estarão isentas de impostos e taxas, em virtude das determinações do artigo 7º do Decreto Federal nº 23.569.



### CAPÍTULO III

#### LICENÇAS E TAXAS

Art. 16º - Nenhuma obra ou demolição se fará, no município, sem prévia licença da Prefeitura, observadas as disposições do presente Código.

§ 1º - A licença será fornecida, por meio de alvará, ao interessado, mediante requerimento dirigido ao Prefeito, sujeitando-se ao pagamento das seguintes taxas, calculadas proporcionalmente sobre o valor do metro quadrado da construção, estabelecido, mensalmente, pelo Sindicato da Construção Civil: alvará, numeração, alinhamento e nivelamento ou verificação dos mesmos, e taxa de exame de projetos, na base de 0,20% (vinte décimos por cento).

§ 2º - Na concessão de licença para obra a ser realizada com os benefícios e vantagens asseguradas pela Lei Federal nº 4.380, Diário Oficial de 21 de agosto de 1964, serão observadas as disposições constantes do artigo 23º do referido diploma legal.

Art. 17º - A licença para qualquer construção, demolição, reforma, modificação e acréscimo de edifícios, ou suas dependências, muros, gradis, depende de prévia aprovação, pela Prefeitura, dos projetos das respectivas obras;

§ 1º - Não é necessário a apresentação da planta, mas indispensável a licença:

a) para construir cobertas, com área máxima de trinta metros quadrados (30,00 m<sup>2</sup>), situadas em áreas de fundo, invisíveis dos logradouros, sujeitas a condições de higiene e de segurança, devendo o requerimento de licença indicar-lhe a localização e o destino;

b) para construir, no decurso de obras definitivas, já licenciadas, abrigos provisórios de operários ou depósitos para materiais, desde que sejam demolidos ao término das obras.

§ 2º - Serão consideradas de caráter definitivo as construções cujos projetos tenham sido aprovados pela Prefeitura.

Art. 18º - O alvará de licença expedido fixará os prazos para início e conclusão da obra, entre seis e dezoito meses. Findo o prazo para conclusão, o proprietário terá de solicitar a revalidação do mesmo, caso não tenha terminado a obra.

Art. 19º - Há isenção de licença, mas a Prefeitura deverá ser notificada pelo responsável quanto:

a) à construção de muros divisórios;

b) à construção de dependências não destinadas à habitação humana, como sejam viveiros, cobertos com menos de 12,00 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) de área, galinheiros, caramanchões, estufas e tanques, para fins domésticos, desde que não fiquem situadas tais dependências no alinhamento do logradouro e nem dele sejam visíveis.

Art. 20º - As disposições deste Código, no que se referir à execução de obras, atingem, também, aos que forem intimados pela Prefeitura.

Art. 21º - As construções destinadas à habitação, bem como outras de pequena importância, em zona rural, poderão ser feitas independentemente de licença, no caso de serem localizadas em terrenos não arruados ou se distarem mais de cinquenta metros da estrada.

Art. 22º - A construção de edifícios públicos será regulada pela Lei Federal nº 125 de 3 de dezembro de 1935, por lei posterior e legislação específica sobre o assunto.

Parágrafo único – Poderá ainda ser observada, no que seja aplicável, a Lei Estadual nº 4.194 de 23 de junho de 1966 e o Regulamento de Obras Públicas, baixado com o Decreto Estadual nº 10.432 de 30 de março de 1967.

#### CAPÍTULO IV

##### APROVAÇÃO DO PROJETO – ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO

Art. 23º - A Prefeitura compete verificar a destinação de uma obra, no seu conjunto e nas suas partes, e recusar a que for inadequada sob o ponto de vista de segurança, higiene, salubridade ou estética.

Art. 24º – Os projetos anexados ao requerimento de licença, deverão satisfazer, obrigatoriamente, as seguintes condições:

a) ser apresentados em duas vias, uma original, em papel vegetal e uma cópia heliográfica, com as dimensões mínimas de vinte por trinta centímetros (0,20m x 0,30m), podendo ser o original em papel tela;

b) trazer as datas e as assinaturas do autor e do proprietário da construção projetada;

c) conter a designação dos números do lote, do quarteirão e da zona onde a construção vai erigir-se, tudo de acordo com os dizeres da escritura de aquisição, averbada no Patrimônio da Prefeitura.

Art. 25º - Os projetos acima referidos constarão de:

- a) planta do terreno, na escala mínima de uma para quinhentos (1: 500), com exata indicação: das divisas confinantes dos lotes, ou partes dos lotes, da orientação magnética, da posição relativa aos logradouros públicos e à esquina mais próxima; das construções já existentes, no mesmo e nos lotes adjacentes, sendo aquelas indicadas a carmim e estas a nanquim preto;
- b) perfis longitudinais e transversais do terreno, a critério da Prefeitura;
- c) planta cotada, na escala mínima de uma para cem (1:100), de cada pavimento, e de todas as dependências;
- d) fachada, na escala de um para cinquenta (1:50), com indicação do “grade” da rua e do tipo de fechamento do terreno no alinhamento (gradil);
- e) secções longitudinais e transversais (cortes) do prédio e de suas dependências, na escala de um para cinquenta (1:50), devidamente cotadas;
- f) diagrama da cobertura, na escala de um para cem (1:100);

Parágrafo único – As plantas deverão indicar, claramente, a posição e as divisas do prédio e de suas dependências, o destino de cada compartimento, as dimensões dos mesmos e dos pátios ou áreas e as espessuras dos embasamentos, pavimentos e aberturas; as espessuras dos alicerces e paredes e a altura do terreno, em relação ao passeio do logradouro.

Art. 26º - As plantas e os cortes de prédios grandes, bem como as plantas de terrenos muito extensos, poderão ser apresentadas em escalas menores do que as indicadas, contanto que sejam acompanhadas dos pormenores essenciais em escala maior, bem como de legendas e acidentes do terreno;

§ 1º - A Prefeitura poderá exigir especificação técnica, com indicação e cálculos dos elementos essenciais da construção e dos materiais nela empregados, em documento assinado pelo autor do projeto e pelo proprietário.

§ 2º - Essa especificação, considerada parte integrante do projeto aprovado, será arquivada pela Prefeitura, devendo uma cópia ser apresentada ao Fiscal da mesma, sempre que este o exigir, no decorrer da construção.

Art. 27º - Para as construções em concreto armado, além das plantas e desenhos indicados nos artigos precedentes, deverá ser apresentada uma memória justificativa, contendo os cálculos e desenhos das estruturas, lajes, etc, de acordo com as exigências da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 1º - Os cálculos, desenhos e memórias justificativas de construções em concreto armado serão apresentados em uma via, trazendo a assinatura do seu autor, do proprietário da obra e do construtor responsável.

§ 2º - A apresentação desses elementos, que serão arquivados na Prefeitura, deverá ser feita antes da execução da obra.

§ 3º - Não é necessária a apresentação de cálculos, memórias, desenhos, etc, nos seguintes casos:

a) lajes de concreto armado isoladas e apoiadas, nos quatro lados, em paredes de alvenaria e com sobrecarga máxima de duzentos quilos por metro quadrado (200,00 Kg/m<sup>2</sup>) , dese que o vão, na maior dimensão não exceda de quatro metros (4,00m);

b) colunas de concreto armado que não façam parte de estruturas, sujeitas a sobrecargas até dois mil quilos (2.000 Kg).

Art. 28º - Os projetos de modificação e acréscimo de prédios apresentarão, indicadas com tinta preta as partes das construções que devam permanecer; com tinta vermelha as que tenham de ser executadas e com tinta amarela as que devam ser demolidas.

Art. 29º - Todo projeto que contrariar os dispositivos deste Código será devolvido ao autor, devidamente esclarecidas as omissões encontradas pela Prefeitura.

Art. 30º - Se o projeto apresentar apenas leves inexatidões e equívocos , a Prefeitura chamará o interessado, para esclarecimentos. Se, findo o prazo de oito dias, não forem prestados os mesmos, será o requerimento indeferido.

§ 1º - retificações gráficas que se tenham de fazer no projeto poderão ser apresentadas separadamente, em duas vias, devidamente autenticadas pelo proprietário da obra, ou seu representante, e pelo autor do projeto.

§ 2º - Não serão permitidas emendas ou rasuras nos projetos, salvo a correção de cotas que poderá ser feita em tinta vermelha, pelo profissional responsável.

Art. 31º - Aprovado o projeto, será expedida a guia para que o interessado pague os emolumentos devidos, e já especificados no artigo 16, § 2º, deste Código de Obras.

Art. 32º - O prazo para aprovação dos projetos é de vinte dias úteis, a contar da data de entrada do requerimento na Prefeitura, findo o qual o interessado poderá dar início à construção, se não tiver obtido solução do requerimento, devendo comunicar, previamente, ao Departamento de Obras da Prefeitura, sujeitando-se, entretanto, as prescrições deste Código.

Parágrafo único – Não se computarão, no prazo mencionado neste artigo, os dias a que se refere o artigo 30.

Art. 33º - Pagos a Prefeitura os emolumentos devidos, será expedido o alvará, assinado pela autoridade competente, mediante a apresentação da guia quitada .

§ 1º - No alvará de construção, serão expressos: o tipo da obra; a rua; o lote; o quarteirão e a zona onde vai ser erigida e demais indicações julgadas imprescindíveis.

§ 2º - A aprovação do projeto e a expedição do alvará serão publicadas.

Art. 34º - Se, no caso do artigo 32, após a aprovação do projeto, o interessado não retirar o respectivo alvará, no prazo de oito dias, será suspensa a construção até a satisfação desta exigência.

Art. 35º - Dos exemplares do projeto, rubricados pela autoridade competente, a cópia será entregue ao proprietário, conjuntamente com o alvará e o recibo dos emolumentos; o original ficará arquivado na Prefeitura.

Parágrafo único – A cópia entregue ao proprietário, assinada pelo construtor, bem como o alvará, deverá estar sempre no local das obras, para controle da fiscalização.

Art. 36º - Para as obras com projetos aprovados e não executados, poderão ser concedidos novos alvarás de construção, até dois anos, contados da data de aprovação, respeitadas as disposições de lei.

Art. 37º - As modificações essenciais do projeto, já aprovado, só poderão ser executadas mediante novo requerimento, solicitando aprovação e expedição do respectivo alvará .

Art. 38 – Solvo para as pequenas alterações, inferiores aos limites fixados aos elementos essenciais da construção, especificados neste Código, não será exigido novo alvará. Entretanto, só poderão ser executados com a licença da autoridade municipal competente.

## CAPÍTULO V

### NOTAS DE ALINHAMENTO E NIVELAMENTO

Art. 39º - A Prefeitura fornecera aos proprietários dos lotes a receberem edificações, notas com o alinhamento e o nivelamento dos mesmos para o início da construção.

Parágrafo único - As notas de nivelamento ser ao dispensadas no caso de se tratar de construção e m lote edificado e localizado em logradouros que não venham a sofrer alterações altimétricas .

Art. 40º - As notas de alinhamento e nivela mento serão fornecidas em forma de “croquis“, mediante requerimento e pagamento das respectivas taxas .

Art 41º - Os “croquis”, em três vias, indicara pontos piqueteados do terreno e, pelo menos, uma referencia de nível (RN).

Parágrafo único – O requerente ficara, mediante recibo,com uma das vias do “croqui”, arquivando – se as demais na Prefeitura.

Art 42º - O “croqui” fornecido terá validade por seis meses e deverá ser mantido no local da obra.

Art 43º - Para as construções no alinhamento do logradouro, exige-se que, antes de atingirem a altura de um metro (1,00m), o responsável técnico peça a verificação do alinhamento a Prefeitura. Esta deverá fazer-lá, dentro de três dias úteis.

§ 1º - No caso de estrutura de concreto armado, o pedido de verificação de alinhamento deve ser feito antes da concretagem do pavimento térreo.

§ 2º - Os muros de vedação provisórios estão isentos das exigências do presente artigo.

Art 44º - As notas de alinhamento e nivelamento devem ser observadas com fidelidade.

Art 45º - Nos cruzamentos de logradouros deverá haver concordância dos alinhamentos, segundo uma perpendicular à bissetriz do ângulo formado por eles: o comprimento dessa perpendicular de concordância de alinhamento deverá ser de, no mínimo, dois metros e cinquenta centímetros (2,50m). Tal concordância poderá ter outra forma, desde que se inscreva nos três alinhamentos obtidos.

§ 1º - Esta concordância só é exigida para o primeiro pavimento das edificações.

§ 2º - Em se tratando de logradouro, com desníveis acentuados, a determinação desta concordância ficará a juízo da Prefeitura.

## INÍCIO E ANDAMENTO DAS OBRAS

Art 46º - Uma obra só poderá ser iniciada depois de decorridos vinte e quatro horas do momento em que o construtor responsável comunicar ao órgão competente da Prefeitura que a mesma vai entrar em execução.

Art 47º - Durante o transcorrer da construção deverão ser mantidos na obra, com fácil acesso à Fiscalização os seguintes documentos:

- a) notas de alinhamento e nivelamento, devidamente assinadas pela autoridade competente;
- b) alvará de construção;
- c) cópia do projeto aprovado, assinado pela autoridade competente e pelo construtor responsável.

Art 48º - Os piquetes que assinalam os elementos das notas de alinhamento e nivelamento, deverão ser mantidos em suas posições, até o término da obra.

Art 49º - Tratando-se construção no alinhamento, o construtor responsável deverá pedir a verificação do alinhamento, a Prefeitura, antes de a obra atingir um metro (1,00m) de altura.

§ 1º No caso de estrutura em concreto armado, o pedido de verificação do alinhamento deveser feito antes da concretagem do pavimento térreo.

§ 2º Os muros provisórios de vedação estarão isentos das exigências do presente artigo.

§ 3º A Prefeitura deverá fazer a verificação dentro do prazo máximo de três dias úteis, a contar do dia em que foi feito o respectivo pedido. Caso contrario, qualquer irregularidade ocorrerá por conta da Prefeitura, que ficará obrigada a punir o funcionário ou funcionários responsáveis.

Art 50º - As notas de alinhamento e nivelamento só poderão receber o “visto” da Fiscalização se verificado que a construção satisfaz plenamente os dados nelas contidos.

Art. 51º - As obras deverão ser executadas em pleno acordo com os elementos geométricos essenciais do projeto aprovado.

§ 1º - Consideram-se elementos geométricos essenciais, para efeito do presente artigo:

- a) a altura do edifício;
- b) os pés direitos;
- c) a espessura das paredes mestras; as secções das vigas, dos pilares e das colunas; as dimensões dos embasamentos;
- d) as dimensões e as áreas dos pavimentos e compartimentos;
- e) as dimensões das áreas e das passagens;
- f) a posição das paredes externas;
- g) a área e a forma da cobertura;
- h) a posição e a dimensão dos vãos externos;
- i) as dimensões das saliências;
- j) as linhas e detalhes da fachada.

§ 2º - Serão permitidas alterações em obra licenciada, desde que tais alterações não digam respeito aos elementos geométricos essenciais, nem desobedeçam às determinações deste

Código. Qualquer alteração deverá ser precedida de uma comunicação escrita à Prefeitura, com referências pormenorizadas.

### ALTERAÇÃO EM PROJETO APROVADO

Art. 52º - Qualquer alteração em projeto já aprovado deverá ser submetida à aprovação do Departamento competente.

§ 1º - Tratando-se de alteração em elemento geométrico essencial, serão exigidos um novo requerimento solicitando aprovação e a expedição de um novo alvará.

§ 2º - Pequenas alterações, não atingindo elemento geométrico essencial do projeto, dispensam o alvará.

### CONCLUSÃO DAS OBRAS – VISTORIA – HABITE-SE

Art. 53º - Terminada a construção ou a reconstrução de qualquer prédio, o respectivo construtor dará aviso, por escrito, à Prefeitura, acompanhado do projeto e da chave, a fim de que esta mande examinar o prédio e verificar se foi executado de acordo com o projeto e se foram observadas as prescrições deste Código.

Parágrafo único – Na falta de aviso do construtor, e uma vez terminada a construção, poderá o proprietário enviar a Prefeitura a comunicação de conclusão da obra, acompanhada da planta e das chaves para os fins deste artigo.

Art. 54º - A vistoria deverá ser efetuada no prazo peremptório de três dias, a contar da data do aviso do construtor ou da comunicação do proprietário;

§ 1º - Se a vistoria não for feita dentro deste prazo, considerar-se-á obra aprovada, podendo o prédio ser habitado, ocupado ou utilizado pelo proprietário.

§ 2º - Antes de ser feita a vistoria de que trata esse artigo, não será permitida a habitação, ocupação ou utilização do prédio, sob pena de multa e outras exigências regulamentares.

§ 3º - Será permitida a instalação de máquinas, balcões, armários e prateleiras nos prédios destinados a estabelecimentos industriais e comerciais, sem que possam, entretanto, funcionar antes da vistoria.

### BAIXA PARCIAL

Art. 55º - Poderá ser concedida Carta de Habitação Parcial:



- a) ao edifício composto de parte comercial e parte residencial, quando uma puder ser utilizada independentemente e sem prejuízo da outra;
- b) ao edifício concluído de um conjunto de edifícios a serem construídos no mesmo terreno.

Parágrafo único – A Prefeitura não fica sujeita a prazo para conceder Carta de Habitação Parcial.

### MUDANÇA DE DESTINAÇÃO

Art. 56 – Concedida a baixa, não poderá ser mudada a destinação da obra, sob pena de multa e interdição, salvo se a Prefeitura o tiver permitido.

§ 1º - A Prefeitura só poderá permitir a mudança, total ou parcial, da destinação de uma obra se tal fato não incorrer na inobservância de qualquer dos dispositivos deste Código.

§ 2º - A licença para mudança de destinação será pedida através de requerimento instruído com o projeto do prédio e concedida por meio de um alvará.

### PARALIZAÇÃO DAS OBRAS

Art. 57º - No caso de se verificar a paralização de uma obra, por mais de cento e vinte dias, deverá ser feito o fechamento do terreno, no alinhamento do logradouro, por meio de muro dotado de portão de entrada, observado o que exige este Código para o fechamento de terrenos, na zona respectiva.

§ 1º - Tratando-se de construção no alinhamento, um dos vãos abertos sobre o logradouro deverá ser guarnecido com porta para permitir o acesso ao interior da construção, devendo ser todos os outros vãos, que deitarem para o logradouro, fechados com alvenaria.

§ 2º No caso de continuar paralizada a construção, depois de decorridos mais de sessenta dias, será feito um exame no local pela fiscalização de obras, a fim de verificar se a mesma construção oferece perigo e tomar as providências que forem convenientes.

§ 3º - Esse exame será repetido, sempre que julgado necessário, enquanto durar a paralização da obra.

### DEMOLIÇÃO

Art. 58º - A demolição de qualquer construção só poderá executar-se mediante:

- a) licença expedida pelo Departamento competente;
- b) pagamento da taxa respectiva;
- c) responsabilidade de um profissional legalmente habilitado.

§ 1º - Tratando-se de edifício, com mais de dois pavimentos ou de qualquer construção que tenha mais de oito metros (8,00m) de altura, a demolição poderá ser efetuada sob a responsabilidade de profissional registrado na Prefeitura.

§ 2º - No requerimento em que for pedida a licença para a demolição contida no parágrafo precedente, será declarado o nome do profissional responsável, o qual deverá assinar o mesmo requerimento, juntamente com o proprietário ou seu representante legal.

§ 3º - Ficarão isentos da licença e da taxa os muros de fechamento até três metros (3,00m) de altura.

§ 4º - As demolições parciais que alterem o edifício em qualquer elemento essencial deverão, inclusive, apresentar projeto detalhado.

Art. 59º - Exceto no caso de perigo iminente, não se procederá a demolição do prédio, no alinhamento, sem o tapamento da frente correspondente à fachada.

Art. 60º - Em qualquer demolição, o profissional responsável ou proprietário, conforme o caso, porá em prática todas as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos operários, do público, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas e, bem assim, para impedir o levantamento do pó, molhado o entulho e fazendo irrigação do logradouro público, que deverá também ser varrido, quando preciso.

Parágrafo único – A Prefeitura poderá, sempre que julgar conveniente, principalmente nos logradouros da zona central, estabelecer horas, mesmo à noite, dentro das quais uma demolição deva ser feita.

## CAPÍTULO VI

### CONDIÇÕES GERAIS DAS EDIFICAÇÕES

Art. 61º - Deve ser obedecido o paralelismo, ao alinhamento da via pública, das fachadas dos edifícios recuados.

§ 1º - Em terrenos de esquina, com ângulo reto, haverá duas fachadas, sendo considerada principal a que der para logradouro mais importante.

§ 2º - Em terrenos de esquina, quando os alinhamentos formarem ângulo agudo, uma das faces da construção poderá ser normal à bissetriz do ângulo constituído pelos alinhamentos.

§ 3º - O recuo do edifício é medido sobre a perpendicular comum ao alinhamento do logradouro e a fachada.

§ 4º - Este recuo é obtido da mesma maneira para os edifícios de esquina.

Art. 62º - Os espaços correspondentes aos recuos dos edifícios devem ser tratados e preferentemente ajardinados.

Parágrafo único – Esta exigência deve ser cumprida num prazo máximo de noventa dias, após a conclusão da obra, sob pena de multa imposta ao proprietário.

Art. 63º - Não podem levar cobertura os afastamento e recuos dos edifícios quando estiverem no limite exigido, exceto no caso de associações de lotes, quando se adotarem passagens cobertas.

Art. 64º - No caso de lotes que derem frente para dois logradouros, excluindo-se os lotes de esquina, será permitida a construção de duas edificações, com a condição de que a soma das áreas construídas não ultrapasse a cinquenta por cento (50%) da área do lote, obedecendo, ainda, as prescrições do artigo 61.

Parágrafo único - Os edifícios a serem construídos podem ter dependências não visíveis dos logradouros, que não devam ultrapassar a cinquenta por cento (50%) da área do edifício; ainda mais, a soma das duas áreas não deve ser maior do que cinquenta por cento (50%) da área do lote.

#### ÁREAS DE ILUMINAÇÃO, VENTILAÇÃO, AFASTAMENTOS, TAXAS DE OCUPAÇÃO E COEFICIENTES DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO ÁREAS

Art. 65º - As áreas devem prover de iluminação e ventilação suficiente os compartimentos a que servem.

Art. 66º - As áreas, para efeito do presente Código, estão divididas: principais e secundárias.

Art. 67º - As áreas principais devem satisfazer às seguintes exigências:

- a) o afastamento de qualquer vão à face da parede externa, que lhe fique oposta, deve ser de, no mínimo, um metro e cinquenta centímetros (1,50m), medidos na perpendicular, traçada em plano horizontal, ao peitoril ou soleira;
- b) permitir a inscrição de um círculo com diâmetro de, no mínimo, um metro e cinquenta centímetros (1,50m);

- c) ter de superfície, no mínimo, seis metros quadrados (6,00m<sup>2</sup>);
- d) possibilitar, a partir do primeiro pavimento, no nível de cada piso, a inscrição de um círculo cujo diâmetro mínimo seja fornecido pela fórmula:

$$1,50 + \frac{h}{b}$$

onde, “h” é a altura do piso considerado em relação ao piso do primeiro pavimento; pavimento; “b”= 5, para as construções em zona comercial e “b”= 4, para as construções nas demais zonas.

Parágrafo único – Para os edifícios que venham a sofrer acréscimos, reformas ou modificações, os respectivos projetos devem estar de acordo com as exigências deste artigo.

Art. 68º - Toda área secundária deve estar dentro das seguintes normas:

- a) o afastamento de qualquer vão à face da parede externa, que lhe fique oposta, deve ser de, no mínimo, um metro e cinquenta centímetros (1,50m), medidos na perpendicular traçada, em plano horizontal ao peitoral ou soleira;
- b) permitir a inscrição de um círculo com o diâmetro de, no mínimo, um metro e cinquenta centímetros (1,50m);
- c) possibilitar, a partir do primeiro pavimento, no nível de cada piso, a inscrição de um círculo cujo diâmetro seja fornecido pela fórmula:

$$D = 1,50 + \frac{h}{8}$$

onde “h” é a altura do piso considerado em relação ao piso do primeiro pavimento.

Parágrafo único – Para os edifícios que venham a sofrer acréscimos, reformas ou modificações, os respectivos projetos devem estar de acordo com as exigências deste artigo.

Art. 69º - As áreas de frente dos edifícios não obedecem a prescrições especiais no que se referir a formas.

## ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 70º - Todo compartimento, seja qual for o seu destino, deve ter dentre das prescrições deste Código, pelo menos, um vão em plano vertical, aberto diretamente ou para logradouro público ou para uma área. Excetuam-se os compartimentos de utilização especial.

§ 1º - Devem os compartimentos ser dotados, nestas aberturas, de dispositivos próprios para assegurar a necessária circulação do ar.

§ 2º - Quando se tratar de edifício para fins especiais, serão asseguradas condições técnicas convenientes aos compartimentos que exigem luz e ar adequados às suas finalidades.

Art. 71º - A soma das superfícies de aberturas para o exterior, em cada compartimento, não pode ser inferior a:

- a) um sexto (1/6) da superfície do piso, nos dormitórios;
- b) um oitavo (1/8) da superfície do piso, nas salas, nos locais de estar, nos refeitórios, nos escritórios, nas bibliotecas, nas cozinhas, nas copas, nas instalações sanitárias, em caixas de escadas, nos “halls”, nos corredores, nos arquivos e nos depósitos, quando para os mesmos se exigir iluminação;
- c) um décimo (1/10) da superfície do piso, nos armazéns, lojas e sobrelojas.

§ 1º - Esses valores devem ser de um quinto (1/5), um sexto (1/6) e um oitavo (1/8), respectivamente, da superfície dos pisos, se os vãos derem para áreas cobertas, como sejam, varandas, pórticos, alpendres ou marquizes e quando não haja parede oposta aos mesmos, a menos de um metro e cinquenta centímetros (1,50m) do limite da correspondente cobertura. Tais valores não se aplicam aos vãos correspondentes a coberturas que não excedam a um metro (1,00m) de largura desde que não se oponha a paredes.

§ 2º - Os vãos que se acharem sob cobertura de marquizes, alpendres, pórticos ou varandas, de largura superior a três metros (3,00m), não são considerados válidos para efeito de iluminação.

Art. 72º - As vergas, quando existirem, não deverão ter altura superior a um sétimo (1/7) do valor do pé direito do compartimento, contados do teto.

Art. 73º - Os pontos do compartimento, distantes mais de duas vezes e meia do valor do pé direito de determinado vão, não são considerados iluminados ou ventilados.

Art. 74º - Em caso de construções com características especiais, é permitida a adoção de dispositivos adequados para a iluminação e ventilação artificiais.

Parágrafo único - Nenhum compartimento poderá ser iluminado ou ventilado através de outras peças e também não serão permitidas áreas internas fechadas e nem poços para iluminação e ventilação.

## AFASTAMENTO

Art. 75º - Nenhuma edificação isolada pode alcançar as divisas de lote, havendo afastamentos obrigatórios de frente, de fundo e laterais.

§ 1º - Para as edificações de um ou de dois pavimentos, o mínimo, obrigatório, afastamento de frente será de três metros (3,00m). Os afastamentos laterais serão de um metro e cinquenta centímetros (1,50m), ressalvado o caso do abrigo aberto que pode atingir a divisa correspondente.

§ 2º - O afastamento de fundos será de, no mínimo, quinze por cento (15%) do valor da profundidade média do lote, podendo ser construída, na divisa de fundo, a dependência da residência, desde que entre esta e a dependência exista o afastamento estipulado neste parágrafo.

§ 3º - Nos lotes já existentes, com testada menor de doze metros (12,00m), o afastamento mínimo lateral será de um metro (1,00m), à exceção de abrigos abertos que podem atingir a divisa; ainda mais, toda parede de cômodo, que tiver abertura, deverá estar afastada de um metro e cinquenta centímetros (1,50m).

#### AFASTAMENTOS DE FRENTE (R), FUNDOS (F) E LATERAIS (L) – FÓRMULAS

Art. 76º - São estabelecidos pelas seguintes fórmulas os afastamentos de frente, fundo e laterais, para os edifícios de mais de dois pavimentos:

$$R = F = 3,00m + 0,50m (n-2)$$

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

sendo “n” o número de pavimentos; três metros o recuo mínimo obrigatório, já estabelecido neste Código, e de um metro e cinquenta centímetros (1,50) o mínimo que o Código Civil exige para a abertura de vãos.

§ 1º - Quando se tratar de edifícios residenciais de um ou dois pavimentos, admite-se a construção de dependências para empregados na divisa de fundo do lote, obedecendo o que prescreve o parágrafo 2º, do artigo 75, deste Código.

§ 2º - Os edifícios, obedecidas as condições deste artigo, podem ser construídos de um só ou mais blocos, desde que os afastamentos entre eles sejam uniformes, referidos ao último pavimento e de valor mínimo correspondente aos dos afastamentos exigidos para bloco único e que sejam satisfeitas para todos os compartimentos as condições mínimas para iluminação e ventilação previstas no presente Código.

§ 3º - Nenhuma construção poderá ser implantada a menos de cinco metros (5,00m) do alinhamento das avenidas marginais, ferrovias, rodovias federais e estaduais ou das radiais vicinais.

#### TAXAS DE OCUPAÇÃO E COEFICIENTES DE UTILIZAÇÃO DE TERRENOS

Art. 77º - Em função das edificações a serem neles implantadas, são as seguintes as taxas mínimas de ocupação dos respectivos terrenos:

- 1) para prédios de destinação residencial, na zona comercial ou fora dela: cinquenta por cento (50%) ou  $t = 0,50$ ;
- 2) para prédios de destinação simultaneamente comercial e residencial, na zona comercial ou fora dela: cinquenta por cento (50%) ou  $t = 0,50$ ;
- 3) para prédios de destinação exclusivamente comercial: setenta por cento (70%) ou  $t = 0,70$ ;
- 4) para prédios de destinação de qualquer natureza, com exceção dos industriais, em áreas constituídas por associação de lotes: trinta por cento (30%) ou  $t = 0,30$ ;
- 5) para prédios de destinação exclusivamente industrial, deve ser observado o parágrafo 4º, do artigo 325.

§ 1º - O índice máximo da área construída ou o coeficiente máximo de utilização "u" terá os seguintes valores:

- a) em associações de lotes.....  $u = 3$
- b) em zona comercial ou residencial.....  $u = 2$
- c) em zona industrial.....  $u = 1$

§ 2º - Considera-se, para efeito de taxa de ocupação, a área construída, abrangendo a da residência e, quando houver, a da respectiva dependência.

#### COMPARTIMENTOS: CLASSIFICAÇÃO – DEFINIÇÃO – CONDIÇÕES

Art. 78º - Classificam-se os compartimentos em:

- a) de permanência prolongada (diurna ou noturna);
- b) de utilização transitória;
- c) de utilização especial.

Art. 79º - São compartimentos de permanência prolongada: dormitórios, refeitórios, salas de estar, de visitas, de músicas, de jogos, de costura, lojas, armazéns, gabinetes de trabalho, escritórios, consultórios, estádios e outros de destinação semelhante.

Art. 80° - São compartimentos de utilização transitória: vestíbulo, sala de entrada, de espera, corredor, caixa de escada, rouparia, cozinha, copa, despensa, instalação sanitária, arquivo, depósito e outros de destinação semelhante.

Art. 81° - São compartimentos de utilização especial: aqueles que, pela sua finalidade, dispensam abertura para o exterior: câmara escura, frigorífico, adega, armário (closed) e outros de características especiais.

Art. 82° - Os compartimentos de permanência prolongada, diurna e noturna, devem ter áreas mínimas de oito metros quadrados (8,00m<sup>2</sup>), sendo que, pelo menos, um deles deve ter área mínima de 12m<sup>2</sup> (doze metros quadrados).

Parágrafo único - Nas habitações, é permitido um compartimento de seis metros quadrados (6,00m<sup>2</sup>), correspondente a cada grupo de dois compartimentos de permanência prolongada.

Art. 83° - Nas habitações de categoria de hotel, os aposentos isolados devem ter área mínima de nove metros quadrados (9,00m<sup>2</sup>); quando constituírem apartamentos, um compartimento, pelo menos, deve ter área mínima de seis metros quadrados (6,00m<sup>2</sup>) cada um.

Art. 84° - Os compartimentos de permanência prolongada devem ainda:

- a) oferecer forma que permita, em plano horizontal, entre paredes concorrentes, formando ângulo agudo, a inscrição de um círculo de, no mínimo, um metro (1,00m) de raio;
- b) ter as paredes concorrentes, quando elas formarem um ângulo de sessenta graus (60°) ou menor, concordadas por uma terceira de comprimento mínimo de sessenta centímetros (0,60m).

Art. 85° - Quando o projeto der lugar à formação de recantos, podem estes ser aproveitados como armários, desde que não tenham área superior a dois metros quadrados (2,00m<sup>2</sup>) (closed).

Art. 86° - Em toda e qualquer habitação, compartimento algum pode ser subdividido com prejuízo das áreas mínimas estabelecidas neste Código.

## PÉS DIREITOS

Art. 87° - Salvo os casos previstos neste Código, serão os seguintes os pés direitos mínimos admissíveis:

- a) quatro metros (4,00m) para compartimento situado no pavimento térreo destinado a loja, comércio ou indústria e desprovido de sobreloja;



- b) cinco metros e sessenta centímetros (5,60m) para loja com sobreloja, sendo de dois metros e cinquenta centímetros (2,50m) o pé direito mínimo da sobreloja;
- c) dois metros e cinquenta centímetros (2,50m) para cozinha, copa, despensa, câmara escura, compartimento sanitário, corredores de circulação;
- d) dois metros e vinte centímetros (2,20m) para garagem;
- e) dois metros (2,00m) para porões;
- f) dois metros e oitenta centímetros (2,80m) para os demais casos.

## ESCADAS

Art. 88º - A largura mínima das escadas será de oitenta centímetros (0,80m) úteis, sendo de um metro e vinte centímetros (1,20m) nas habitações coletivas.

Art. 89º - Nas habitações coletivas, as paredes da caixa da escada são, segundo a respectiva rampa, revestidas de material liso e impermeável, em uma faixa de um metro e cinquenta centímetros (1,50m) de altura.

Art. 90º - Nas habitações coletivas, as caixas de escadas devem ser ventiladas e iluminadas suficientemente; a sua localização deve atender aos índices de iluminação exigidos para os compartimentos de utilização transitória, no artigo 71, letra "b".

Art. 91º - Nos edifícios de três ou mais pavimentos, a escada deve ser construída de material incombustível.

§ 1º - Nas edificações de quatro ou mais pavimentos, todas as escadas referidas neste artigo deverão estender-se, ininterruptamente, do pavimento térreo ao terraço.

§ 2º - É indispensável o material incombustível nas escadas destinadas a serviços.

Art. 92º - A altura dos degraus não pode ultrapassar de dezoito centímetros (0,18m); o piso não pode ter menos de vinte e cinco centímetros por oitenta centímetros (0,25 x 0,80m). Em princípio, a largura do piso, mais duas vezes a altura do degrau, deve ser igual a sessenta e quatro centímetros (0,64m). (Fórmula de Blondel =  $2h + p = 64$ ).

Art. 93º - As escadas em caracol devem ter, pelo menos, um metro e quarenta centímetros (1,40m) de diâmetro, em projeção horizontal.

Parágrafo único - Nenhuma escada em caracol pode ter menos de trinta centímetros (0,30m) na parte mais larga do piso de cada degrau (linha de trânsito, de passagem ou de percurso).

Art. 94º - Todas as escadas que se elevarem a mais de um metro de altura sobre a superfície do solo, devem ser guarnecidas de guarda-corpo e corrimão.

Art. 95º - Nos edifícios, de dois ou mais pavimentos, não é permitido o emprego exclusivo de escadas em caracol para acesso aos pavimentos elevados.

Art. 96º - O patamar intermediário, com comprimento mínimo de um metro (1,00m) e com largura mínima correspondente à da escada, é obrigatório, sempre que o número de degraus exceder a dezenove.

Art. 97º - A altura de passagem, quando a escada não for do lance único, deve ser de, no mínimo, dois metros e dez centímetros (2,10m).

Parágrafo único – Nas escadas de largura superior a um metro (1,00m), o comprimento do patamar deve ser igual ou superior ao valor da largura da escada.

## ELEVADORES

Art. 98º - Será obrigatória a instalação de elevadores em todo edifício de quatro (04) ou mais pavimentos.

§ 1º - Para efeito do presente artigo não será computado:

- a) o último pavimento, quando de uso privativo do penúltimo ou quando destinado, exclusivamente, a serviços do edifício ou à habitação do zelador;
- b) o pavimento em pilotis, quando destinado a abrigo para carros ou a play-ground, desde que seu pé direito seja de dois metros e cinquenta centímetros (2,50m).

§ 2º - Dispensar-se-á o elevador caso o terreno permita subdivisão de pavimentos para efeito de acesso exclusivamente por escadas.

Art. 99º - Os edifícios de oito (08) pavimentos ou mais deverão ter, no mínimo, dois (02) elevadores, ressalvados os casos previstos no parágrafo 1º, do artigo anterior.

Art. 100º - A existência de elevadores não dispensa a construção de escadas, nas condições exigidas por este Código.

Art. 101º - Os edifícios serão projetados e construídos de modo que a instalação dos elevadores se faça de conformidade com as normas em vigor da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

## HALL DE ELEVADORES

Art. 102º - Toda parede localizada defronte à porta de um elevador deverá distar desta, no mínimo:

- a) um metro e cinquenta (1,50m), nos edifícios habitacionais;
- b) dois metros (2,00m), nos edifícios comerciais.

Parágrafo único – Para efeito do presente artigo, a distância será tomada sobre a perpendicular tirada de um ponto da parede à porta do elevador.

Art. 103º - Todo hall que dê acesso a elevador deverá ter ligação que possibilite a utilização da escada.

### ESCADAS ROLANTES

Art. 104º - Na instalação das escadas rolantes será observado o seguinte:

- a) a estrutura será de aço;
- b) a armação, que fizer parte da estrutura, será disposta de maneira que suporte os degraus, no caso de arrebatamento da corrente de tração;
- c) o ângulo de inclinação da escada será de 30º (trinta graus) sobre a horizontal;
- d) a escada será lateralmente protegida por meio de guarda-corpos fixos, apresentando superfícies contínua e lisa, sem molduras nem reentrâncias, não sendo permitido o emprego de vidro;
- e) os guarda-corpos serão paralelos entre si, e de preferência planos e verticais, admitindo-se que eles sejam inclinados, dando maior largura na parte superior, não podendo, entretanto, nesse caso, a diferença ser maior de 8% (oito por cento);
- f) no caso de serem adotados guarda-corpos de superfície curva, a maior largura será na parte superior, sem aumento brusco, devendo haver concordância que não ultrapasse de 15º (quinze graus);
- g) os corrimão serão flexíveis, de lona e borracha, terão movimento com a mesma velocidade e no mesmo sentido de movimento da escada e deslizarão sobre a parte superior dos guarda-corpos;
- h) os corrimões serão mantidos em estado de tensão por meio de um sistema de contra-pesos;

- i) a velocidade máxima das escadas rolantes será de trinta e oito metros por minuto (38,00m/m);
- j) as escadas serão dotadas de forro na sua face inferior, devendo haver, lateralmente, abertura dotada de esquadria de fechamento e que permita a fácil inspeção de todos os órgãos situados por baixo dos degraus;
- k) os dispositivos de comando de movimento da escada não poderão ser localizados em ponto acessível ao público e serão convenientemente protegidos.

§ 1º - As escadas rolantes serão providas dos seguintes dispositivos de segurança, preventivos e de emergência:

- a) nos pavimentos superior e inferior, o mais próximo da escada, em ponto acessível e visível, deverá ser instalado um botão ou chave de parada, encimado de indicação “botão de parada”, por meio do qual possa ser interrompida a corrente da máquina e paralisado o movimento da escada;
- b) deverão existir os seguintes dispositivos automáticos para funcionar no caso de arrebentamento da corrente:
  - 1) dispositivo para abrir o circuito elétrico, provocar a ação mecânica do freio da máquina e fazer parar a escada gradativamente;
  - 2) dispositivo para travar os degraus sobre as vigas da estrutura, impedindo que eles deslizem depois de paralisado o movimento da escada;
- c) um dispositivo automático deverá abrir o circuito elétrico, provocar a ação mecânica do freio da máquina e a paralização gradativa da escada quando a velocidade licenciada for ultrapassada de quarenta por cento (40%);
- d) o mesmo dispositivo ou outro especialmente destinado no caso, deverá produzir os mesmos efeitos indicados na alínea precedente quando, por qualquer motivo, estando a escada em movimento, se verificar reversão no movimento da máquina, qualquer que seja a velocidade;
- e) um regulador de velocidade deverá impedir que a máquina ultrapasse da velocidade licenciada;
- f) um freio automático de ação mecânica deverá entrar em funcionamento, impedindo o movimento quando houver interrupção da corrente elétrica.

§ 2º - As escadas rolantes serão acionadas por motor elétrico.

§ 3º - Quando o motor for de corrente polifásica alternativa, deverá existir um dispositivo que impeça a partida, quando:

- a) as fases estiverem trocadas;
- b) houver falta de alguma fase.

§ 4º - A casa de máquinas será localizada em posição adjacente à face inferior do piso do pavimento superior servido pela escada, será facilmente acessível e iluminada com luz elétrica, tendo o respectivo interruptor localizado junto à porta de acesso.

## PLANOS INCLINADOS

Art. 105º - Na instalação dos planos inclinados, deverão ser observadas as seguintes disposições:

- a) a estrutura será metálica ou em concreto armado;
- b) quando a linha for assente diretamente sobre o terreno, deverá ser este, na faixa ocupada pelo leito da mesma linha, convenientemente revestido ou guarnecido de vegetação que impeça a erosão pelas águas;
- c) a linha será constituída por trilhos de aço, de secção conveniente assentos sobre dormentes de madeira, concreto armado ou de aço e ligados entre si por meio de talas de junção;
- d) o movimento do carro será feito por meio de cabo de tração com rolamento em tambor ou com polia de aderência e contra-peso;
- e) o cabo de tração deverá repousar ao longo do percurso entre o carro e a máquina, e entre esta e o contra-peso sobre roldanas metálicas ou sobre cilindros giratórios de madeira ou de ferro fundido;
- f) quando houver linha dupla, um dos carros poderá funcionar como contra-peso de outro;
- g) os carros serão constituídos por uma estrutura rígida, solidamente contraventada, com rodagem de aço dotado de lubrificação permanente por meio de caixas de graxa nas extremidades dos eixos;
- h) o estrado do carro será horizontal e montado sobre estrutura de aço;
- i) os carros dos planos inclinados para transportes de passageiros serão dotados de cabine fechada;
- j) as portas das cabines serão equipadas com os dispositivos de segurança preventivos que, de acordo com esta Lei, são exigidos para as portas das cabines dos elevadores;

k) esses carros poderão ser dotados de bancos com um número de lugares não excedentes da lotação licenciada;

l) nos carros destinados a transportes de carga, é dispensável a cabine, podendo ser eles apenas dotados de plataforma;

m) a casa de máquina será localizada acima da extremidade superior da linha;

n) o leito da linha deverá ser fechado, em ambos os lados, com muro ou cerca ou então provido de meios que o tornem inacessível, quando for isso, como medida de segurança, julgado necessário pelo Departamento competente.

§ 1º - Nos planos inclinados, deverão existir dispositivos de segurança, de acordo com as seguintes determinações:

a) interruptores de limites de percurso (superior e inferior);

b) limite de parada;

c) pára-choque helicoidal de aço, na parte inferior da linha;

d) freio de segurança, conjugado com regulador centrífugo de velocidade, ambos instalados na parte inferior da estrutura do carro;

e) interruptor automático, destinado a abrir o circuito elétrico da máquina, quando a velocidade do carro ultrapassar a velocidade licenciada, funcionando esse interruptor em conexão com o regulador centrífugo, referido na alínea precedente;

f) os patamares de embarque e desembarque, superior, inferior e intermediários, serão dotados de porta que, pela ação de um fecho eletro-mecânico, não possa ser aberta senão em presença do carro;

g) nos casos em que existir cabine, será esta dotada de porta que não possa ser aberta, estando o carro em movimento sem interromper o circuito da máquina e paralisar o carro.

§ 2º - O funcionamento do freio de segurança, referido na alínea “d” do parágrafo precedente, será provocado automaticamente pelo regulador centrífugo de velocidade, por sua vez acionado por uma corrente diretamente ligada a um dos eixos das rodas do carro.

§ 3º - A ação do freio de segurança se produzirá por meio de duas mandíbulas dentadas, de aço, que deverão agir sobre uma longarina de madeira localizada entre os trilhos, na extensão total do percurso.

§ 4º - Para evitar que em consequência da ação do freio de segurança, o carro possa saltar dos trilhos, deverão existir na parte inferior da estrutura do mesmo carro, dispositivos de

forma e localização convenientes e agindo sobre a longarina de madeira referida no parágrafo precedente.

§ 5º - O comando do carro poderá ser automático ou à manivela, observando o seguinte:

a) o comando automático será feito por meio de botões localizados na cabine e nas proximidades das portas dos patamares;

b) o comando à manivela exigirá a assistência permanente de ascensoristas legalmente habilitados e devidamente registrados, sendo feito do interior da casa de máquinas ou de patamar mais elevado.

§ 6º - A corrente do circuito da máquina será transmitida ao carro para efeito do funcionamento dos dispositivos de segurança, botões de comando e iluminação, por meio de fio nu de cobre, aéreo ou no terreno, convenientemente protegido, neste último caso.

## CAMINHOS AÉREOS E OUTROS APARELHOS DE TRANSPORTE

Art. 106º - Tratando-se de instalação de caminhos aéreos e outros aparelhos de transportes não especificados neste Código, a Prefeitura exigirá observância dos artigos deste capítulo que lhe forem aplicáveis em cada caso particular, podendo, ainda, estabelecer condições que julgar necessárias para a segurança das instalações e das pessoas que delas se servirem.

Parágrafo único – A faixa de segurança, ao longo da projeção dos caminhos aéreos e linhas de transmissão para alta tensão, será de, pelo menos, oito metros (8,00m).

## CORREDORES DE CIRCULAÇÃO

Art. 107º - Nas habitações particulares, os corredores, até cinco metros (5,00m) de comprimento, devem ter, no mínimo, noventa centímetros (0,90m) de largura. Quando o comprimento for superior a cinco metros (5,00m), devem receber luz direta e ter, no mínimo, um metro de largura.

Art. 108º - Os corredores de uso comum e de comprimento até dez metros (10,00m), terão, nas habitações coletivas, a largura mínima de um metro e vinte centímetros (1,20m). Os corredores maiores de dez metros (10,00m) terão a largura mínima de um metro e cinquenta centímetros (1,50m), sendo-lhes indispensável a iluminação direta.

## COZINHAS – COPAS – DESPENSAS

Art. 109º - Toda cozinha deverá satisfazer as seguintes condições:

- a) não ter comunicação direta com dormitórios, nem com compartimentos destinados a instalações sanitárias;
- b) ter o piso constituído por material impermeável e resistente a constantes lavagens;
- c) ter as paredes revestidas por material impermeável, liso e resistente a constantes lavagens (azulejo, massa de cimento, etc) até, pelo menos, um metro e cinquenta centímetros (1,50m) de altura;
- d) ter o teto revestido de material incombustível, quando situado sob outro pavimento;
- e) ter o pé direito mínimo de dois metros e cinquenta centímetros (2,50m);
- f) ter área capaz de circunscrever um círculo, de, pelo menos, um metro (1,00m) de raio.

Art. 110º - As copas deverão satisfazer ao estabelecido nas letras “a”, “b”, “c” e “e” do artigo precedente.

Parágrafo único – Nas habitações, somente os compartimentos que servirem de passagens entre a cozinha e a sala de refeições serão considerados como copas.

Art. 111º - Toda despensa deverá satisfazer o estabelecido nas letras “a”, “b”, “c” e “e” do artigo 109º.

## CHAMINÉS

Art. 112º - Todas as chaminés devem ter altura suficiente para que a fumaça não incomode os prédios vizinhos.

§ 1º - Pode a Prefeitura, em qualquer tempo, determinar os acréscimos ou modificações que esta condição venha a exigir.

§ 2º - As secções de chaminés, compreendidas em forros de telhado e as que atravessarem paredes e tetos de estuque ou de madeira, não podem ser construídas de material metálico.

§ 3º - Quando houver absoluta necessidade de chaminés metálicas, devem ser externas, ficar isoladas, pelo menos, a cinquenta centímetros (0,50m) de qualquer peça de madeira ou de paredes divisórias.

§ 4º - As chaminés devem estar sobre bases sólidas, munidas de portas de ferro convenientes, que permitam sua limpeza interna. Os desvios da direção vertical das chaminés não devem exceder ao ângulo de quarenta e cinco graus (45º).



§ 5º - Nenhuma chaminé deve ter outras aberturas nas paredes laterais, senão a porta de limpeza, munida de uma tampa de ferro hermética, afastada de mais de um metro (1,00m) de qualquer peça de material combustível.

§ 6º - As chaminés devem elevar-se a, pelo menos, um metro (1,00m) acima dos telhados.

## FORNOS E FOGÕES

Art. 113º - Os fogões e fornos devem distar das paredes externas, pelo menos, vinte centímetros (0,20m), podendo este espaço ser preenchido com material incombustível.

Parágrafo único – Da mesma forma, os fogões e fornos devem ficar afastados das paredes divisórias de, pelo menos, sessenta centímetros (0,60m).

Art. 114º - Fica proibido o emprego de fogo ou de meios combustíveis que não ofereçam a segurança necessária, no interior das habitações, permitindo-se, na zona rural, o uso dos recursos domésticos elementares, com as convenientes cautelas.

## APARELHOS ELÉTRICOS

Art. 115º - Permite-se o uso de aparelhos de iluminação e de equipamentos elétricos em geral, desde que o relógio de luz esteja provido de dispositivo automático para o controle do excesso de carga.

## COMPARTIMENTOS SANITÁRIOS

Art. 116º - Todo compartimento sanitário deverá satisfazer às seguintes exigências:

- a) não ter comunicação direta com cozinha, copa, despensa e sala de refeições;
- b) ter o piso constituído de material impermeável e resistente às constantes lavagens;
- c) ter as paredes revestidas por material impermeável, liso e resistente a freqüentes lavagens até, pelo menos, um metro e cinqüenta centímetros (1,50m) de altura;
- d) ter o pé direito mínimo de dois metros e cinqüenta centímetros (2,50m).

Art. 117º - O comportamento destinado, exclusivamente, a latrina, deverá ter, no mínimo:

- a) um metro quadrado (1,00m<sup>2</sup>) de área;

b) oitenta centímetros (0,80m) na menor dimensão.

Art. 118º - O compartimento destinado, exclusivamente, a chuveiro, deverá ter, no mínimo:

a) um metro e vinte decímetros quadrados (1,20m<sup>2</sup>) de área;

b) oitenta centímetros (0,80m) em menor dimensão.

Art. 119º - O compartimento destinado, exclusivamente, a latrina e chuveiro, deverá ter, no mínimo:

a) um metro e cinquenta decímetros quadrados (1,50m<sup>2</sup>) de área;

b) noventa centímetros (0,90m) na menor dimensão.

Art. 120º - Todo compartimento onde houver banheiro deverá ter dimensões tais que contenham no piso, um círculo de, no mínimo, um metro e cinquenta centímetros (1,50m) de diâmetro.

Parágrafo único – O compartimento destinado exclusivamente a banheiro deverá ter, no mínimo, dois metros e cinquenta decímetros quadrados (2,50m<sup>2</sup>) de área.

Art. 121º - O compartimento destinado exclusivamente a banheiro e latrina, deverá ter, no mínimo, três metros e vinte decímetros quadrados (3,20m<sup>2</sup>) de área.

Art. 122º - No caso de se agruparem, em um mesmo compartimento, vários aparelhos de mesma espécie, as celas destinadas a cada aparelho serão separadas por paredes de altura, no máximo, igual a dois metros (2,00m<sup>2</sup>), e terão, no mínimo, um metro quadrado (1,00m<sup>2</sup>) de área e oitenta centímetros (0,80m) na menor dimensão. O acesso às celas terá, no mínimo, noventa centímetros (0,90m) de largura.

Parágrafo único – Aplicar-se-á este artigo no referente a separação, área, dimensão e acesso das celas das latrinas, nos compartimentos destinados a latrinas e mictórios.

Art. 123º - Todo compartimento sanitário deverá ser realizado de acordo com a regulamentação estabelecida pela Prefeitura para os serviços domiciliares.

## GARAGENS

Art. 124º - Toda garagem, particular ou coletiva, deverá satisfazer às seguintes exigências:

a) pé direito mínimo de dois metros e vinte centímetros (2,20m);

b) paredes constituídas de material incombustível;

- c) paredes, até pelo menos um metro e cinquenta centímetros (1,50m) de altura, e o piso revestido de material liso, impermeável e resistente a freqüentes lavagens;
- d) teto de material incombustível, quando houver pavimento superposto;
- e) valas, se as houver, ligadas á rede de esgoto pluvial, com ralo e sifão hidráulico ;
- f) inexistência de comunicação direta com qualquer compartimento, exceto instalações sanitárias, depósitos e compartimentos que lhe sirvam exclusivamente de passagem;
- g) aberturas próximas ao piso e ao teto de modo a garantirem ventilação permanente.

## PAVIMENTOS

Art. 125º - A comunicação entre os pavimentos de um edifício, constituindo uma única habitação, deve ser feita através de escadas ou rampas internas.

Art. 126º - Exigi-se , no mínimo, uma instalação sanitária, com privada, para cada pavimento destinado a habitação diurna ou noturna.

Art. 127º - Se o edifício destinar-se a fins comerciais, escritórios, consultórios e similares, é obrigatório a existência de instalações sanitárias, na proporção de uma para cada grupo de dez (10) unidades.

## LOJAS

Art. 128º - Para as lojas se estabelece:

- a) que tenham, pelo menos, uma latrina convenientemente instalada;
- b) que não tenham comunicação direta com as instalações sanitárias ou com dormitórios de residência contígua;
- c) que a natureza do revestimento do piso e das paredes seja adequada ao gênero de comércio a que forem destinadas.

Art. 129º - Nos agrupamentos de lojas, as latrinas podem ser agrupadas, uma para cada loja, desde que tenham acesso fácil e independente.

## SOBRELOJAS

Art. 130º - A sobreloja deve comunicar-se com a loja, por meio de escada interna, fixa ou rolante. Não é permitida a sobreloja quando o pé direito da loja tiver de ser reduzido aquém do limite mínimo previsto neste Código.

§ 1º - As sobrelojas devem ter superfícies máxima de cinquenta por cento (50%) da área da loja e em qualquer caso obedecer aos índices de iluminação e ventilação, previstos neste Código, podendo ser instaladas na parte posterior das lojas.

§ 2º - As alturas das vergas das sobrelojas devem ser calculadas em função do seu pé direito.

## PORÕES

Art. 131 – Os porões podem ser utilizados para despensas e depósitos, quando tiverem o pé direito mínimo de dois metros (2,00m) e satisfazerem às condições exigidas para tal destino, previstas neste Código.

Parágrafo único – Nestes compartimentos são tolerados:

- a) caixilhos móveis envidraçados, para as aberturas de ventilação;
- b) portas gradeadas, quer internas ou externas.

Art. 132º - Se o desnível do terreno permitir um pé direito mínimo de dois metros e vinte centímetros (2,20m), e se houver iluminação e ventilação na forma exigida por este Código, os porões poderão servir de habitação noturna.

Art. 133º - Os porões de altura inferior a um metro (1,00m) devem ser aterrados.

Parágrafo único – Não pode haver porão quando for inferior a três metros (3,00m) a diferença entre o nível do piso de um prédio e o nível de água (NA) máximo de um curso d'água cujo transbordamento possa atingir a área em que esteja implantada a construção em apreço.

Art. 134 º - Nos porões, qualquer que seja o pé direito, serão observadas as seguintes disposições:

- a) piso impermeabilizado;
- b) baldrame revestidos de material impermeável e resistentes, no mínimo, trinta centímetros (0,30) do piso do terreno exterior.

## ESTÉTICA DA HABITAÇÃO

Art. 135º - Todos os projetos, para construção, reconstrução, acréscimo e reformas de edifícios, estão sujeitos à censura estética da Prefeitura quanto às fachadas visíveis dos logradouros e à harmonia com as construções vizinhas.

## FACHADAS

Art. 136º - As fachadas laterais e de fundos, visíveis dos logradouros, devem harmonizar-se, no estilo, com a fachada principal do mesmo edifício.

Art. 137º - Compartimentos de acesso a escadas e rampas, casa de máquinas de elevadores, reservatórios ou qualquer outro corpo acessório, aparecendo acima de coberturas ou terraços, devem ficar, recuados ou não, incorporados esteticamente à massa arquitetônica do edifício.

Art. 138º - As fachadas das residências, quando não forem revestidas de outro material, devem receber calagem ou pintura.

Art. 139º - Pinturas decorativas ou figurativas (painéis), que fiquem visíveis dos logradouros públicos, só podem ser executados depois de aprovados os desenhos correspondentes pela Prefeitura.

Art. 140º - A apresentação e conservação das fachadas devem ser mantidas pelos proprietários ou responsáveis, podendo a Prefeitura exigir o cumprimento desta exigência, em qualquer época.

## MARQUIZES

Art. 141º - São permitidas, desde que o aspecto estético e funcional as exija.

Art. 142º - As marquizes devem obedecer às seguintes prescrições:

- a) não excederem à largura dos passeios;
- b) não serem de balanço superior a três metros (3,00m);
- c) não estarem abaixo de três metros (3,00m) de altura, em relação ao nível do passeio;
- d) não prejudicarem a iluminação e a arborização públicas;
- e) serem executadas com material incombustível;

f) serem resistentes à ação do tempo;

g) serem dotadas de caimento para o escoamento das águas pluviais, em direção à fachada;

h) lançarem às sarjetas dos logradouros públicos as águas pluviais delas provenientes;

i) serem providas de condutores para escoamento das águas pluviais por sob o passeio;

j) não oferecem continuidade com as marquizes dos edifícios contíguos.

Art. 143º - Todo edifício comercial deve ser dotado de marquizes.

Parágrafo único – Os edifícios que forem adaptados a fins comerciais devem obedecer as exigências deste artigo.

Art. 144º - As alturas e balanços das marquizes, no mesmo quarteirão, serão uniformes, salvo o caso de declive acentuado dos logradouros públicos, onde deverão ser seccionados convenientemente.

Parágrafo único – Onde já existirem prédios com marquizes, dentro das condições deste Código, e obedecidas as normas estéticas, servirão as mesmas de padrão em altura e balanço, para os demais edifícios a serem construídos.

Art. 145º - Nos projetos dos edifícios em que forem exigidas marquizes, bem como nos projetos para licença de execução das mesmas, os desenhos deverão conter:

a) representação do conjunto marquize-fachada, na escala de um por cinquenta (1:50), com os detalhes construtivos das prescrições exigidas no artigo 142º, na escala de um para vinte e cinco (1:25), cortes, etc.

b) a critério da Prefeitura, poderão ser exigidos os cálculos da resistência das obras a serem executadas.

Parágrafo único – Pela inobservância das exigências deste artigo, o responsável pela execução da obra ficará sujeito às seguintes penalidades convenientes pela Prefeitura ou, mesmo, demolição da obra.

## VITRINAS E MOSTRUÁRIOS

Art. 146º - Será permitida a instalação de vitrinas e mostruários, pela Prefeitura, quando não advenham prejuízos para a ventilação e iluminação, satisfeitas as exigências de ordem estética.

Parágrafo único – As vitrinas e mostruários, que se colocarem nos vãos de entrada ou nas passagens, não deverão reduzir as larguras das mesmas a menos de um metro e vinte centímetros (1,20m).

Art. 147º - Os mostruários poderão ser colocados nas paredes externas das lojas, desde que se enquadrem nas seguintes condições:

- a) ser a largura mínima dos passeios dos logradouros de dois metros (2,00m);
- b) ter, no máximo, trinta centímetros (0,30m) de saliência, qualquer de seus elementos, em relação ao plano vertical que passe pelo alinhamento do logradouro;
- c) não interceptar nenhum elemento que caracterize a fachada do prédio;
- d) ser o material, de que forem confeccionados, resistente ao tempo e ter os cantos arredondados;
- e) devem estar com a parte inferior a uma altura de, no mínimo, trinta centímetros (0,30m) do nível do passeio.

#### HABITAÇÃO COLETIVA EM GERAL

Art. 148º - Os edifícios destinados à habitação coletiva devem satisfazer às condições seguintes:

- a) ser de material incombustível os elementos construtivos, (estrutura, parede, pisos, forros, escadas), podendo-se tolerar a madeira ou outro material combustível somente no último forro; nas esquadrias, nos corrimões e como revestimento (lambris), assentado diretamente sobre o concreto, alvenaria ou material incombustível;
- b) as instalações sanitárias obedecerão à razão de uma para cada grupo de quinze moradores, separadas, individualmente, para cada sexo, as dos homens subdivididas em latrinas e mictórios;
- c) as instalações para banhos serão independentes das instalações sanitárias e na razão de um banheiro para cada grupo de quinze moradores;
- d) as instalações sanitárias, que se destinem a uso exclusivo dos moradores de apartamentos, poderão ligar-se diretamente aos dormitórios.

Parágrafo único – Não se podem ligar diretamente com copas, cozinhas e refeitórios as instalações sanitárias.

Art. 149º - Os edifícios para habitação coletiva, destinar-se-ão, exclusivamente, a esse fim.

Art. 150º - O acesso às escadas e elevadores dos edifícios de escritórios e dos de habitação coletiva, deve ser feito através de amplas entradas ( halls).

Parágrafo único – Nos edifícios que tenham até três pavimentos, a largura mínima da porta principal a que se refere o presente artigo deve ser de um metro e vinte centímetros (1,20m); acima de três pavimentos, deve ter um metro e cinqüenta centímetros (1,50m).

## EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS

Art. 151º - Os edifícios de apartamentos, além de se sujeitarem às condições gerais das edificações, no que lhes disser respeito, estabelecidas no presente Código, devem, ainda, obrigatoriamente, satisfazer às seguintes exigências:

- a) ser dotadas de um compartimento, nas proximidades da entrada, destinado à portaria;
- b) possuir, cada apartamento, uma área de serviço bem ventilada, que permita a inserção de um círculo de um metro e vinte centímetros (1,20m) de diâmetro;
- c) os coletores de lixo serão construídos de material que permita a sua perfeita vedação, dispondo de bocas de carregamento em todos os pavimentos e contribuindo para que a limpeza e a lavagem do conjunto sejam bem feitas e facilitadas;
- d) é indispensável a instalação de dispositivos contra incêndios.

Art. 152º - Poderão existir, nos edifícios referidos no artigo 151º, além dos apartamentos, outros compartimentos destinados à administração do edifício, depósito de móveis usados, de utensílios, assim como aposentos para empregados, caso em que se exige instalação com privada e chuveiro.

Art. 153º - É obrigatória a existência de garagens coletivas, de uso privativo dos moradores do edifício, no subsolo ou parte dos fundos do lote, obedecendo o projeto às exigências dos artigos 124º e 167º, item 3º, e ainda as seguintes prescrições:

- a) uma vaga para cada duzentos e cinqüenta metros quadrados (250m<sup>2</sup>) ou fração de construção, ou para cada dois apartamentos residenciais, no mínimo;
- b) considera-se vaga, para efeito da alínea anterior, a área livre mínima de vinte e um metros quadrados (21,00m<sup>2</sup>) tendo na menor dimensão três metros (3,00m).
- c) sempre que possível, deverá haver dois acessos para os veículos, sendo um de entrada e outro de saída.



## CAPÍTULO VII

### EDIFICAÇÕES EM TERRENOS ASSOCIADOS

Art. 154º - Admite-se a associação de vários lotes com o fim de se construírem edifícios, em suas respectivas zonas e setores, ou em locais reconhecidamente apropriados, visando à criação de novas unidades habitacionais.

Art. 155º - A associação de lotes só poderá ser feita entre aqueles cujos alinhamentos, no logradouro, estejam em prosseguimento um do outro e desde que atendam à área mínima para tal fim estabelecida neste Capítulo.

Art. 156º - Nos lotes associados só é permitida a construção de edifícios nas condições do parágrafo 2º, do artigo 76º e nas deste capítulo.

Art. 157º - A associação de lotes só é permitida quando a área total dos lotes associados for, no mínimo, de mil e seiscentos metros quadrados (1.600m<sup>2</sup>).

Parágrafo único – A área mínima a ser associada, pode se reduzir a seiscentos metros quadrados (600m<sup>2</sup>), quando se destinar à construção de residências uni-familiares.

Art. 158º - A associação de lotes em quarteirões inteiros, quadrados ou retangulares, será feita, preferentemente, pela subdivisão dos mesmos quarteirões, em quatro partes iguais, por linhas retas e perpendiculares aos lados dos alinhamentos dos logradouros; o coeficiente de utilização “u” será igual a três (“u” = 3), resguardando-se as exigências do artigo 75º e 76º, deste Código.

Art. 159º - Nos quarteirões de forma triangular, a associação de lotes deverá, preferentemente, abranger todo o quarteirão.

Art. 160º - Para os quarteirões de mais de quatro frentes, fica estabelecido também o critério do artigo 155º, para a associação de lotes.

Art. 161º - Se o quarteirão triangular tornar-se quadrangular, em virtude da criação de praça ou rua, só poderá ser considerado como tal se o lado fronteiro ao novo logradouro for de dimensão igual ou maior do que dois terços (2/3) do lado menor do quarteirão já existente.

Art. 162º - Só poderá haver parcelamento de lotes, com o fim de se associarem lotes, se a área restante de cada um não for inferior a trezentos e sessenta metros quadrados (360,00m<sup>2</sup>) e se satisfazer as exigências do artigo 197º deste Código.

Art. 163º - As áreas livres do terreno constituído pelos lotes associados deverão ser devidamente ajardinadas, arborizadas, iluminadas e embelezadas artisticamente.

Art. 164º - Como elementos de fechamento de lotes associados, somente se permitem cercas vivas e murais artísticos, com a altura máxima de um metro e cinquenta centímetros (1,50m). Nos alinhamentos dos logradouros serão permitidas muretas de, no máximo,

cinquenta centímetros (0,50m) de altura. Se estas levarem gradis, a altura total não deverá ultrapassar de um metro e quarenta centímetros (1,40m).

Art. 165º - As entradas de luz, calefação, força e telefone devem ser subterrâneas. Não se permitem cabos aéreos, em qualquer hipótese.

Art. 166º - Os desníveis de terreno não podem ser concordados verticalmente e sim em taludes (rampas), de inclinação máxima de trinta graus (30º).

### CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA EDIFICAÇÕES EM TERRENOS ASSOCIADOS

Art. 167º - As edificações em terrenos constituídos pela associação de lotes, além de se sujeitarem às condições gerais para as edificações estabelecidas no presente Código, devem ainda satisfazer às seguintes:

#### PAVIMENTOS

- 1) Considera-se como primeiro pavimento aquele cujo piso esteja em nível igual ao do meio fio do logradouro mais elevado, em relação ao conjunto de lotes associados, mesmo quando esse logradouro tenha resultado de aterro ou corte;
- 2) Nos terrenos em desnível, os pavimentos, situados abaixo do primeiro, devem receber o mesmo tratamento dos pavimentos superiores, exceto se se destinarem a garagens ou abrigos de automóveis;
- 3) Os pavimentos situados abaixo do primeiro não serão computados como área construída, para efeito do coeficiente de utilização, se não tiverem destinação comercial ou residencial.

#### PILOTIS

- 4) Os edifícios com quatro ou mais pavimentos deverão ser construídos sobre “pilotis”. A área do pavimento em “pilotis” não será computada para efeito de coeficiente de utilização, se não puder ter destinação comercial ou residencial;
- 5) As fachadas que se voltarem para o logradouro principal serão destinadas à entrada nobre do edifício; as entradas para garagens, para abrigos de automóveis e de serviço se voltarão, de preferência, para as demais fachadas.

#### BALANÇOS, SALIÊNCIAS E REENTRÂNCIAS

- 6) As fachadas poderão ter balanços de, no máximo, um metro (1,00m) e a soma dos comprimentos de suas projeções horizontais não poderá ultrapassar o valor de dois terços (2/3) do comprimento da fachada no pavimento interessado;
- 7) O afastamento dos planos verticais de qualquer saliência ou reentrâncias deve ser equivalente às medidas correspondentes aos afastamentos entre duas faces opostas de áreas principais, conforme estabelece o artigo 67º deste Código.
- 8) A soma das áreas dos balanços, em projeção horizontal, não será computada para efeito de área coberta, se não ultrapassar a um terço (1/3) da área da fachada interessada;
- 9) Para efeito de cálculo do recuo de alinhamento, não são consideradas as saliências até vinte e cinco centímetros (0,25m).

### GARAGENS

- 10) No corpo dos edifícios, a que se refere o presente artigo, deverá existir área coberta destinada a garagens ou abrigos de automóveis, sendo esta exigência obrigatória quando o número de pavimentos for superior a cinco, nas seguintes proporções:
  - a) uma vaga para cada duzentos e cinquenta metros quadrados (250,00m<sup>2</sup>) de construção ou
  - b) uma vaga para cada dois apartamentos residenciais;
- 11) Considera-se vaga, para efeito do número anterior, a área livre mínima de vinte e um metros quadrados (21,00m<sup>2</sup>), tendo na menor dimensão três metros (3,00m);
- 12) A localização das garagens ou dos abrigos de automóveis deverá ser preferentemente nos pavimentos situados em nível abaixo dos meios fios, se o terreno permitir construção em subsolo;
- 13) No caso do número 12, deverão as entradas se situar em locais de fácil acesso;
- 14) Nas garagens, deverá, sempre que possível, haver dois acessos para veículos, sendo um de entrada e outro de saída.

### PASSAGENS COBERTAS

- 15) Serão permitidas passagens cobertas, com largura máxima de dois metros e cinquenta centímetros (2,50m) ou mínima de um metro e cinquenta centímetros (1,50m), para interligar, pelas fachadas, os pavimentos térreos dos blocos arquitetônicos. Para cada bloco,

permite-se cobertura, com as dimensões acima especificadas, que se estenda da respectiva testada ao alinhamento da rua;

16) Não será a passagem coberta computada como área de ocupação, quando a sua projeção horizontal sobre o passeio ultrapassar a metade da largura do mesmo;

17) Nos edifícios de mais de um bloco arquitetônico, o primeiro pavimento poderá ser disposto de maneira a facilitar a interligação entre os blocos por meio de passagens cobertas;

18) As passagens cobertas não poderão ultrapassar a linha correspondente a dois terços (2/3) da largura do passeio do logradouro.

### PÉS DIREITOS

19) Os pés direitos mínimos a serem observados serão os seguintes:

a) subsolo, dois metros e oitenta centímetros (2,80m);

b) 1º pavimento: três metros (3,00m);

c) do 2º ao último pavimento: dois metros e oitenta centímetros (2,80m);

d) garagens, abrigos para automóveis e passagens cobertas: dois metros e cinquenta centímetros (2,50m);

e) coroamento dos edifícios: dois metros e cinquenta centímetros (2,50m); caso haja casa de máquinas para elevadores, o pé direito ficará condicionado às especificações técnicas que o justifiquem.

20) As acomodações para zeladores terão, no mínimo, as seguintes peças: um dormitório, uma sala, um quarto de banho, com chuveiro, privada e lavabo, pelo menos.

### CONDIÇÕES DOS COMPARTIMENTOS – ÁREAS MÍNIMAS

21) Não se permitirão apartamentos com um só dormitório, isto é, compartimentos isolados, destinados a repouso diurno ou noturno.

22) Exigem-se, em cada apartamento, os cômodos destinados à dependência para empregadas domésticas, constituídos de um dormitório e instalação higiênico – sanitário, separados.

23) Em cada apartamento deve existir, no mínimo, as seguintes peças: área coberta de serviço, além do exigido no número 22, deste artigo;

24) Serão as seguintes as áreas mínimas exigidas para os apartamentos dos tipos abaixo:

a) com 2 dormitórios: sessenta metros quadrados (60m<sup>2</sup>);

b) com 3 dormitórios: oitenta metros quadrados (80m<sup>2</sup>);

c) com 4 dormitórios: cem metros quadrados (100m<sup>2</sup>);

25) Nas áreas referidas no número anterior, estão compreendidas as que correspondem a “halls”, escadas, elevadores, corredores de uso comum aos moradores do edifício e as acomodações para as empregadas domésticas.

### LOJAS

26) Apenas um bloco de edifícios, em cada quarteirão das diversas zonas e setores, à exceção da zona comercial, poderá conter lojas, desde que as áreas destas não excedam de cinquenta por cento (50%) da área do primeiro pavimento.

27) As lojas serão construídas no edifício cujo alvará seja o mais antigo.

28) Perderá, contudo, o direito à construção das lojas, aquele que não iniciar as obras dentro do prazo de seis meses da data de expedição do alvará de construção, o qual não poderá, em hipótese alguma, ser renovado.

29) Na ocorrência do previsto no número anterior, o direito à construção das lojas, transferir-se-á ao proprietário que apresentar o alvará de construção cronologicamente mais antigo.

### PROJETOS

30) Os projetos para construção de edifício em lotes associados deverão indicar o esquema de tráfego da área de estacionamento, a distribuição das vagas, os dispositivos contra incêndio e os vãos de iluminação mínima.

31) Os projetos de paisagismo da área associada, contendo áreas livres com jardins, gramados, arborização e dispositivos de iluminação artificial, devem ser apresentados para aprovação pela Prefeitura e executados antes do pedido de baixa do edifício.

### CAPÍTULO VIII

## HOTÉIS E MOTÉIS

Art. 168º - Os edifícios que se destinem a hotéis e motéis, além de se sujeitarem as Condições Gerais das Edificações, no que lhes disser respeito, estabelecidas no presente Código, devem, ainda, obrigatoriamente, satisfazer as seguintes:

- a) possuir, destinados a habitação, apartamentos ou quartos;
- b) ser dotados de vestíbulos, com local apropriado para a portaria;
- c) dispor de sala de estar;
- d) possuir sala para leitura e correspondência.

§ 1º - Se houver cozinha, esta deverá ter a área mínima de oito metros quadrados (8,00m<sup>2</sup>), instalações independentes para frigoríficos e geladeira; os pisos deverão ser de material resistente, liso e impermeável e as paredes, até, pelo menos, dois metros (2,00m) de altura, serão revestidas de azulejo ou material equivalente.

§ 2º - Se houver copa e despensa, as paredes serão do mesmo modo revestidas de azulejos ou material equivalente e a despensa deverá possuir proteção contra a penetração de insetos e animais daninhos.

§ 3º - As instalações para uso de empregados deverão ser independentes das dos hóspedes.

Art. 169º - Quando houver lavanderia anexa, sua parede e pisos devem satisfazer as condições do parágrafo 1º do artigo 168º.

§ 1º - São obrigatórias, nestas lavanderias anexas, as seguintes dependências: cômodos para roupas lavadas, para insolamento dos pertences de cama (colchão, travesseiros, cobertores, etc.). É indispensável o cômodo para o insolamento referido, mesmo que não haja as instalações próprias para lavanderia.

§ 2º - Deverá haver, obrigatoriamente, instalação sanitária exclusivamente para uso do pessoal empregado na lavanderia.

Art. 170º - Os edifícios de mais de três pavimentos, destinados a hotéis, deverão possuir, pelo menos, dois elevadores, sendo um deles destinado aos serviços.

Parágrafo único – É obrigatória a instalação de um monta-pratos, ligando a copa com os diferentes pavimentos.

Art. 171º - Deverá haver lavabos, com água corrente, nos quartos, para os quais não haja instalação privativa.

Art. 172º - É obrigatória a instalação de depósitos com incineradores de lixo; estes devem ser isolados dos cômodos onde se manipulam alimentos, tais como copas, cozinhas, despensas, bem como dos destinados aos hóspedes.

§ 1º - Os depósitos de lixo devem ser construídos de metal ou de alvenaria, revestidos interna e externamente de material liso e resistente e ser hermeticamente fechado, com dispositivos para limpeza e lavagem.

§ 2º - Os coletores de lixo devem satisfazer as exigências da letra “c” do artigo 152º e estar situados em local sem vista direta ao público.

Art. 173º - Devem ser dotados, os referidos edifícios, de instalações contra incêndio.

### HOSPITAIS – CASAS DE SAÚDE – MATERNIDADE

Art. 174º - Os hospitais e estabelecimentos congêneres só poderão ser construídos na zona hospitalar e estão sujeitos às Condições Gerais das Edificações, no que lhes disser respeito, estabelecidas no presente Código.

§ 1º - Os edifícios destinados a este tipo de utilização poderão ser construídos em blocos independentes, obedecidas, plenamente, as exigências para as áreas de iluminação e ventilação e orientados de maneira a se beneficiarem de insolação adequada.

§ 2º - Sempre que possível, e obrigatoriamente, quando o número de leitos for superior a cem (100), deverá haver pavilhão, em separado, destinado à observação dos pacientes com moléstias transmissíveis.

§ 3º - Os dormitórios, nas maternidades, deverão ter capacidade para, no máximo, quatro doentes; os compartimentos destinados às gestantes deverão alojar, no máximo, oito (08).

§ 4º - Deverá haver nas maternidades, cômodos separados para berçários, isolamento de doentes de oftalmia purulenta, infecção puerperal e outras de características semelhantes.

§ 5º - Além das exigências gerais deste artigo, os estabelecimentos desse tipo devem, ainda, satisfazer ao seguinte:

- a) usar material isolante térmico, na construção das paredes externas;
- b) sempre que possível, as enfermarias serão de planta regular, pé direito mínimo de três metros (3,00m), com concordância de pisos, tetos e paredes em cantos arredondados;
- c) a orientação das enfermarias será, sempre que possível, nornordeste (NNE) ou nornoroeste (NNO), sendo proibida a orientação sul (S);

- d) todos os cômodos serão abertos para o exterior, exclusivamente para áreas principais, não podendo haver áreas secundárias nem rachadas;
- e) a área total da janela será, no mínimo, de um quinto (1/5) da superfície do piso de cada cômodo;
- f) serão evitadas as vergas;
- g) as circulações centrais terão largura, no mínimo, de um metro e sessenta centímetros (1,60m) devendo os pisos ser de material isolante termo-acústico, sendo estas dimensões reguladas por normas de técnicas hospitalar;
- h) as salas de operações atenderão aos modernos requisitos de técnica hospitalar;
- i) as paredes internas dos cômodos serão impermeabilizadas até a altura de, pelo menos, um metro e oitenta centímetros (1,80m), por meio de barra a óleo, esmalte ou similar;
- j) existirá instalação sanitária completa, uma para cada dez (10) doentes, não podendo estas se comunicar diretamente com as enfermarias;
- k) para os empregados, haverá latrinas e chuveiros privativos, em proporção conveniente;
- l) haverá sempre lavanderia, dotada de água quente, instalação para desinfecção, esterilizadores de louça e utensílios, depósitos especiais para roupas sujas, incineradores, e outros equipamentos indispensáveis;
- m) as despensas satisfarão às condições exigidas no § 2º, do artigo 168º;
- n) haverá instalação contra incêndio;
- o) haverá elevadores para transporte de pessoas, em macas, quando o edifício tiver mais de um pavimento;
- p) se houver número superior a cem (100) leitos, haverá, no mínimo, dois elevadores, sendo um para transporte de macas; em qualquer caso, a razão será de dois elevadores para cada grupo de cem leitos ou fração, sendo sempre um para transporte de macas;
- q) a escada será obrigatória e construída com material incombustível, devendo ser de um metro e vinte centímetros (1,20m) sua largura mínima;
- r) os necrotérios e velórios serão instalados no conjunto hospitalar com o conveniente isolamento que lhes assegure insolação e arejamento e os coloque fora das vistas das demais áreas, satisfazendo, ainda, às seguintes condições:



- 1) terem o piso impermeabilizado, com material liso e resistente, com ralos para escoamento das águas de limpeza;
- 2) terem as paredes impermeabilizadas, até a altura de, pelo menos, dois metros (2,00m);
- 3) as aberturas de ventilação devem ser providas de telas contra insetos;
- 4) a ventilação deverá ser cruzada, através de aberturas situadas em posições opostas.

### ESTABELECIMENTOS DE ENSINO

Art. 175º - Além de se sujeitarem às Condições Gerais das Edificações, no que lhes disser respeito, estabelecidas no presente Código, devem, ainda, obrigatoriamente, satisfazer às seguintes:

- a) ser de, no máximo, três pavimentos;
  - b) ter as escadas dentro das seguintes normas:
    - 1) largura mínima de um metro e vinte centímetros (1,20m);
    - 2) lances retos;
    - 3) subdivisão em dez ou quinze degraus, com patamar de descanso com, no mínimo, um metro e vinte centímetros por metro e vinte centímetros (1,20m x 1,20m);
    - 4) espelho dos degraus com, no máximo, dezesseis centímetros (0,16m) de altura;
    - 5) piso dos degraus de, no mínimo, vinte e oito centímetros (0,28m) de largura;
- as áreas das salas de aula em proporção ao número de alunos, no máximo, quarenta, sendo de, no mínimo, um metro quadrado (1,00m<sup>2</sup>) por aluno;
- se forem iluminadas de um só lado, as salas de aula não poderão ter, de largura, mais do que o dobro da distância do piso à verga;
- as janelas e portas disporão de elementos que assegurem ventilação permanente;
- será de três metros e trinta centímetros (3,30m) o pé direito mínimo;
- a pintura das paredes das salas de aula será de tinta lavável e de cores com tonalidades suaves. A caiação só será tolerada acima de um metro e oitenta centímetros (1,80m) do piso;

não haverá saliências nas paredes e os cantos serão arredondados;

sempre que possível, serão evitados os reflexos sobre os quadros verdes das salas de aulas;

a cada grupo de vinte alunos corresponderá uma latrina e um lavatório;

os bebedouros serão automáticos, afastados do local das latrinas e abrigados contra as intempéries e a água será previamente filtrada;

haverá, obrigatoriamente, sanitários, em separado, para cada sexo;

é obrigatória a existência de espaço para recreio, que será parcialmente coberto; este espaço corresponderá, em princípio, de seis a nove metros (06 a 09m<sup>2</sup>) quadrados, por aluno e por turno, de acordo com a idade;

a iluminação das salas de aula será preferentemente pelo lado esquerdo, sendo preferida a iluminação por ambos os lados (bilateral);

sempre que possível, será adotado o sistema de ventilação cruzada, para que o ar percorra superiormente e livremente a sala num dos sentidos, de preferência o de largura;

os peitoris serão de, no mínimo, um metro (1,00m) de altura;

a superfície total das janelas de cada sala será de, no mínimo, um quinto (1/5) da superfície do piso;

será exigida a eletricidade para a iluminação artificial;

no caso de escolas com dormitórios coletivos (alojamento), serão exigidos, por aluno, no mínimo, seis metros quadrados (6,00m<sup>2</sup>) de área;

no caso da letra anterior, serão dotados de vestiários, vestíbulos e sala de espera;

os corredores de circulação e as varandas terão a largura mínima de um metro e cinquenta centímetros (1,50m);

os refeitórios serão bem iluminados e ventilados e serão contíguos à copa;

para os estabelecimentos de ensino, destinados a internato, exige-se que possuam enfermarias com instalações sanitárias e o conforto necessário, além de que sejam isoladas dos locais onde permaneçam alunos;

o acesso aos pavimentos superiores poderá ser feito através de rampas desde que tenham largura mínima a mesma prevista para as escadas e que a sua declividade máxima seja de quinze por cento (15%).

## ESTABELECIMENTOS DE DIVERSÕES PÚBLICAS EM GERAL

Art. 176º - Os edifícios que se destinem a divertimentos, tais como: espetáculos, projeções, jogos, reuniões e demais espécies de lazer, a serem construídos ou reconstruídos, além de se sujeitarem às Condições Gerais das Edificações, no que lhes disser respeito, estabelecidas no presente Código, devem ainda, obrigatoriamente, satisfazer às seguintes:

- a) ser construídos de material incombustível;
  - b) os materiais combustíveis, como a madeira, serão usados, apenas, nas esquadrias, nos lambris, nos corrimões, nas divisões de camarotes e frisas, na altura máxima de um metro e cinquenta centímetros (1,50m) ou em revestimentos de piso, desde que sejam feitos sem vazios;
  - c) todos os pisos serão de concreto armado;
  - d) para as portas de sala de espetáculo ou de projeção, exige-se que:
    - 1) somados todos os vãos, perfaçam a largura total de um metro (1,00m) para cada cem pessoas;
    - 2) cada porta terá de vão livre, no mínimo, dois metros (2,00m);
    - 3) se as portas não abrirem diretamente para a via pública, deverão dar para passagens ou corredores de largura mínima de um metro (1,00m), para cada duzentas pessoas, não podendo ser esta largura inferior a três metros (3,00m), desde que a distância entre o logradouro e a porta de saída mais afastada seja, no máximo, de cinquenta metros (50,00m);
    - 4) se a distância acima referida for superior a cinquenta metros (50,00m), a cada cinco metros (5,00m) de acréscimo da distância citada corresponderá a um acréscimo de cinquenta centímetros (0,50m) na largura da passagem;
    - 5) as passagens e corredores de que tratam os números anteriores não poderão ter suas larguras prejudicadas com a instalação de mostruários, balcões, móveis, correntes, biombos, etc., bem como de salas, pátios, vestíbulos ou outras áreas situadas no percurso entre a via pública e a sala de projeção ou de espetáculos;
    - 6) estas circulações não poderão ser dotadas de degraus para vencer as diferenças de nível.
- As escadas a que se destinarem ao público, para atingir a platéia, balcões, camarotes, galerias, etc., precisam satisfazer às exigências que se seguem:

- 1) ter largura útil de um metro (1,00m) para cada cem pessoas, considerada a lotação completa do salão de projeções ou de espetáculos;
- 2) ser de lances retos com, no máximo, dezesseis degraus e intercalados de patamares com, pelo menos, um metro e vinte centímetros (1,20m) de comprimento;
- 3) a largura mínima será de um metro e cinquenta centímetros (1,50m);
- 4) os espelhos serão, no máximo, de dezoito centímetros (0,18m) de altura;
- 5) os pisos terão, no mínimo, trinta centímetros de largura (0,30m);
- 6) as galerias serão ligadas ao piso imediatamente inferior, por escadas independentes das que ligam os diferentes pisos;
- 7) os corredores de circulação de acesso do público às dependências elevadas serão de largura proporcional a um metro (1,00m) para cada cem pessoas;
- 8) a largura desses corredores não será inferior a dois metros e cinquenta centímetros (2,50m), se se considerar os mesmos como atendendo a frisas e camarotes de primeira ordem e a dois metros para os demais (2,00m); isto de a lotação do teatro for superior a quinhentas pessoas;
- 9) a circulação nas escadas e corredores será disciplinada em um só sentido. Onde houver circulação dupla, por motivos imperiosos, as larguras serão aumentadas na proporção de um metro (1,00m) para cada cinquenta pessoas;
- 10) Os vãos correspondentes a passagens, corredores e escadas não poderão ser vedados com grades, correntes ou folhas de fechamento, a fim de facilitar o escoamento do público, em caso de pânico;
- 11) O mesmo é exigido nos vãos de portas de escoamento no sentido do logradouro;
- 12) As portas que dão para os logradouros serão dotados de dispositivos de fechamento de correr, de preferência no sentido vertical, o qual será mantido livremente nos períodos de funcionamento das diversões;
- 13) As lotações, em função do número de espectadores, serão consideradas do seguinte modo:
  - a) se os assentos forem fixos no pavimento, será computada a lotação completa da sala;
  - b) se os assentos forem livres, adotar-se-á a estimativa de duas pessoas por metro quadrado, consideradas as áreas livres destinadas ao público, em todas as ordens de localidades da sala.

14) Será observado ainda o seguinte, nas platéias ou salas de espetáculos e de projeções em geral:

- a) o piso com inclinação de, pelo menos, três por cento (3%);
- b) identificação das saídas por letreiros suavemente iluminados, mesmo com a sala às escuras.
- c) Instrumental de música em posição que não impeça a boa visibilidade dos espetáculos e fácil escoamento da sala;
- d) Cadeiras com dimensões mínimas de quarenta centímetros (0,40m) de comprimento, por quarenta e cinco de largura (0,45m), preferentemente de braços;
- e) Cada fila não poderá conter mais de quinze cadeiras sendo as filas separadas de um metro (1,00m), pelo menos;
- f) Se encostadas às paredes, as filas terão, no máximo, oito cadeiras;
- g) o espaçamento entre duas filas consecutivas será em projeção horizontal, de, no mínimo, quarenta centímetros (0,40m), medidos entre os planos verticais que passam pelos pontos mais recuados e mais avançados de cada fila;
- h) os projetos apresentarão, com diagramas explicativos, os detalhes de execução das platéias e balcões, indicando a visibilidade por meio de ângulos sobre o palco, não podendo os ângulos ser superiores a trinta graus (30°).

15) As instalações sanitárias serão separadas por sexo e terão fácil acesso, havendo ainda, para senhoras, “toilette” e, para os homens, mictórios;

16) A Prefeitura poderá exigir a instalação de ar condicionado, segundo as prescrições da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e obedecidas as características técnicas do projeto específico;

17) Estas instalações estarão sujeitas a um vistoria anual da Prefeitura e serão permanentemente fiscalizadas;

18) A renovação de ar é obrigatória, satisfazendo as instalações à seguinte condição: o ar injetado ou insuflado, previamente filtrado, não penetrará por ponto que diste horizontal e verticalmente de menos de dez metros (10m) do ponto onde é feita a exaustão do ar viciado;

19) É obrigatória a instalação de dispositivos contra incêndio;

20) É proibida a comunicação internamente entre os estabelecimentos de diversão e prédios vizinhos;

- 21) Serão adotadas as medidas que evitem o ruído perturbador do sossego da vizinhança nos estabelecimentos de diversão cuja instalação tiver caráter permanente;
- 22) A instalação de parques de diversões, circos e outros estabelecimentos de diversão, de permanência provisória, não poderá ocorrer num raio mínimo de cem metros (100,00m) em torno de estabelecimentos de ensino, hospitais, bibliotecas, asilos e outros congêneres;
- 23) A instalação de divertimentos ruidosos, em edifícios já existentes, só poderá ser tolerada quando satisfazer, também, o disposto no número anterior;
- 24) Poderá ser delimitada pela Prefeitura, através de um ato do Prefeito, a área de proteção de estabelecimento que não podem ser prejudicados com a instalação de estabelecimentos de diversão.

## TEATROS

Art. 177º - Os teatros devem se sujeitar às Condições Gerais das Edificações, no que lhes disser respeito, estabelecidas no presente Código e, ainda, além das prescrições do artigo 176º, obrigatoriamente, satisfazer as seguintes:

- 1) Haverá perfeita separação entre a platéia e as partes destinadas aos artistas, só se permitindo as ligações indispensáveis ao serviço, sendo estas comunicações, bem como a boca de cena, munidas de material incombustível e tornando-se possível o isolamento de duas partes do teatro, no caso de incêndio;
- 2) Os artistas terão acesso fácil e direto da via pública às dependências a eles destinadas;
- 3) Para os camarins, exige-se área mínima de cinco metros quadrados (5,00m<sup>2</sup>), por unidade, sendo arejados e iluminados diretamente, sempre que possível;
- 4) No caso de ser impossível a iluminação e ventilação diretas dos camarins, poderá a Prefeitura exigir a instalação de dispositivos de renovação de ar;
- 5) Para os escritórios da administração se exige o já estabelecido para os compartimentos de permanência diurna;
- 6) Para os depósitos destinados a materiais de decoração, móveis, cenários, guarda-roupas, e outros pertences, situados em cômodos independentes do teatro, exige-se que sejam construídos de material incombustível, sendo os seus vãos guarnecidos de fechos, também de material incombustível, como precaução contra incêndio;
- 7) Em hipótese alguma, podem estes depósitos se situar por baixo do palco;
- 8) Admite-se que o piso do palco seja de madeira somente nas partes removíveis; nas partes fixas terá de ser de concreto armado.

## CINEMAS

Art. 178º - Os cinemas também se sujeitam às Condições Gerais das Edificações, no que lhes disser respeito, estabelecidas no presente Código e, devem ainda, além das prescrições do artigo 176º, obrigatoriamente, satisfazer as seguintes:

- 1) Cabines de projeção com dimensões internas mínimas de dois metros por dois metros (2,00m x 2,00m), construídas inteiramente de material incombustível;
- 2) As cabines de projeção só poderão ter, como aberturas, uma porta que abra de dentro para fora e os visores de dimensões mínimas correspondentes a cada projetor;
- 3) Quando o acesso a cabine de projeção for por escada, esta será de material incombustível, dotada de corrimão e em local que não atravanque a passagem do público;
- 4) A cabine de projeção será ventilada suficientemente;
- 5) Evitar-se-á a permanência prolongada de material combustível (película) no interior das cabines de projeção;
- 6) É obrigatória a existência de extintores químicos de funcionamento automático como proteção contra incêndio;
- 7) A tela de projeção ficará distante, no mínimo, quatro metros (4,00m), em linha horizontal, da primeira fila de expectadores;
- 8) As saídas dos salões de projeção estarão desembaraçadas durante os períodos de projeção, a fim de que o público possa esvaziar o salão, rapidamente, em caso de emergência.

## CIRCOS

Art. 179º - A instalação de circos, com cobertura de pano, só poderá ser feita mediante autorização da Prefeitura que determinará os locais apropriados, excluída a vizinhança de estabelecimentos hospitalares, asilos, escolas, bibliotecas e outros que julgar conveniente;

- 1) a autorização para a instalação de tais circos terá validade apenas para o ano em curso;
- 2) antes da instalação dos circos a que se refere o número anterior, quer pela primeira vez, quer em consequência de renovação de autorização, a Prefeitura fará proceder uma vistoria especial por engenheiros, podendo decidir, em caso de insegurança para o público, pela interdição, embargo de funcionamento, cassação de autorização e multas.

Art. 180º - Para os circos construídos de material incombustível, de caráter permanente, são exigidas as mesmas condições que para os teatros e cinemas, previstas nos artigos 177º e 178º do presente Código.

Art. 181º - A instalação de circos construídos de madeira, mesmo em caráter provisório, é terminantemente proibido.

## PARQUES DE DIVERSÕES

Art. 182º - A sua instalação depende de autorização da Prefeitura, na forma do artigo 179º, do presente Código, observadas ainda as seguintes prescrições:

- 1) os parques de diversões, de caráter definitivo, só poderão ser autorizados se forem construídos de material incombustível em seus elementos construtivos essenciais (fundações, paredes, pisos e coberturas);
- 2) Admite-se, apenas, as peças de maquinismo ou aparelhos de diversão serem de material combustível;
- 3) Na zona comercial, deverão dispor de prédio que satisfaça as condições exigidas por este Código para os edifícios localizados na referida zona;
- 4) Os projetos, para as construções de tais tipos de edifícios, deverão detalhar os maquinismos e aparelhos de divertimento que se destinem ao uso de pessoas, bem como de cálculos e gráficos explicativos. A cada aparelho a se instalar, devem corresponder detalhes, cálculos e gráficos exigidos neste item, sob pena de multa ou proibição de funcionamento;
- 5) Aos parques de diversões, com caráter permanente, se aplica o disposto no número 02, do artigo 179º, do presente Código.

Art. 183º - Para os parques de diversões de caráter provisório, aplica-se o disposto no artigo anterior e seus itens, permitindo-se, entretanto, serem de material combustível.

Art. 184º - A Prefeitura fará observar as restrições ao funcionamento dos parques de diversões, emanadas da autoridade competente, a fim de salvaguardar a moral, a ordem e o sossego público.

## FÁBRICAS E OFICINAS

Art. 185º - Aplicam-se nestes tipos de edifícios, as Condições Gerais das Edificações estabelecidas no presente Código, no que a ele se referirem, respeitadas as cláusulas sobre



higiene industrial, contidas na legislação federal, observando-se, ainda, as seguintes prescrições:

- 1) As salas de trabalho deverão ter asseguradas as suas áreas em proporção ao número de operários; a sua iluminação e ventilação, corresponderão a um oitavo (1/8), no mínimo, da superfície do piso da sala, devendo as aberturas dar diretamente para o exterior;
- 2) O pé direito destas salas deverá ser de, no mínimo, três metros e cinquenta centímetros (3,50m);
- 3) As instalações sanitárias e lavabos, na razão de um para cada grupo de quinze pessoas, deverão ser separadas por sexo, dotadas de água corrente, devendo a dos homens possuir mictórios;
- 4) Deverá haver cômodos para mudança de roupas, com armários e chuveiros, na razão de um para cada quinze pessoas, também separados por sexo;
- 5) A instalação de dispositivos produtores de calor, deverá ser feita de maneira a isolá-los de, pelo menos, um metro (1,00m) das paredes dos edifícios, sem se esquecer a adoção de isolamento térmico;
- 6) Esta exigência, poderá ser dispensada se o projeto de instalação justificá-la, tecnicamente;
- 7) Os dispositivos de combustíveis deverão ser instalados em local apropriado;
- 8) É obrigatório a instalação de aparelhamento contra incêndio;
- 9) Os projetos sujeitos a aprovação da Prefeitura, devem conter os elementos indispensáveis a construção, detalhes explicativos do funcionamento da industria e natureza dos produtos e disposição de maquinário;
- 10) As chaminés de quaisquer espécies deverão ser dotadas de altura suficiente, a fim de que a fuligem e os resíduos sejam dispersados na atmosfera, sem prejuízo aos vizinhos;
- 11) A instalação de filtros ou aparelhagem técnica especial substitui a exigência anterior;
- 12) A Prefeitura reserva-se o direito de vistoriar o funcionamento das chaminés e, em caso de confirmação, por técnicos, de mau estado de funcionamento das mesmas, os proprietários ou responsáveis deverão modificá-las;
- 13) O não cumprimento dessa exigência equivale á interdição do funcionamento da indústria.

FÁBRICA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS, FARMACÊUTICOS E  
ESTABELECEMENTOS DE BENEFICIAMENTO E REFINO DE MATÉRIAS PRIMAS

Art. 186º - As Condições Gerais das Edificações, previstas no presente Código, são aplicáveis a estes tipos de estabelecimento, no que se refiram aos mesmos, que ficam sujeitos a comprovação de terem sido submetidos ao exame do Serviço Estadual de Saúde Pública e julgados conforme, com aprovação da autoridade sanitária competente, satisfeitos, ainda, os requisitos abaixo especificados:

1) Quanto às salas de manipulação:

- a) sejam revestidas as suas paredes até a altura de, pelo menos, dois metros e cinquenta centímetros (2,50m), com azulejos, preferentemente de cores claras;
- b) não sejam os pisos cimentados e sim revestidos de material liso, impermeável e resistente como o ladrilho, mosaico ou similar e, preferentemente, em cores claras;
- c) a concordância entre os planos das paredes, entre si, com o teto e com o piso, seja em cantos arredondados;
- d) a cada cem metros quadrados (100m<sup>2</sup>) de piso deve corresponder uma torneira de lavagem e um ralo;

2) As instalações deverão obedecer o que prescreve o número 03, do artigo 185º, do presente Código;

3) Onde houver fornos, não se poderá executar nenhum elemento construtivo diretamente acima dos mesmos. Os fornos devem dispor de forros distantes de, pelo menos, um metro (1,00m) do teto, sendo de um metro e cinquenta centímetros (1,50m) este espaçamento, se houver pavimento acima do cômodo onde se situa o forno.

4) As exigências contidas no número 05, do artigo 185º, são as mesmas para os estabelecimentos de que trata o presente artigo;

5) A matéria prima destinada as padarias, fábricas de massas, de doces, refinarias e congêneres, deverá ser estocada em compartimentos próprios, convenientemente dispostos, com paredes e pisos ladrilhados e vãos protegidos por tela, à prova de insetos;

6) Nos estabelecimentos deste gênero, onde houver funcionamento noturno, deverão existir dormitórios independentes para os operários, dotados de instalações sanitárias e lavabos.

## AÇOUGUES

Art. 187º - Só podem ser instalados em compartimentos com área mínima de dezesseis metros quadrados (16,00m<sup>2</sup>) e devem satisfazer as seguintes condições:

- 1) não se comunicar internamente com outros compartimentos do edifício;
- 2) ser totalmente arejado, através de portas de grades que evitem a entrada de pequenos animais;
- 3) o revestimento das paredes é obrigatório, até a altura de dois metros (2,00m), com azulejos brancos ou material equivalente; daí até o teto, com pintura a óleo, esmalte ou similar;
- 4) os pisos serão revestidos de ladrilhos de cores, preferentemente claras, e suficientemente inclinados para facilitar o escoamento das águas de lavagens;
- 5) obrigatoriamente, serão dotados de torneira de lavagem e ralo de piso, ligados à rede de esgotos, através de caixa sifonada.

#### GARAGENS PARA FINS COMERCIAIS

Art. 188º - As garagens, além de se sujeitarem às Condições Gerais das Edificações, no que lhes disser respeito, estabelecidas no presente Código, devem, ainda, obrigatoriamente, satisfazer as seguintes:

- 1) seus elementos construtivos serão de material incombustível, com exceção de madeiramento da cobertura e das esquadrias;
- 2) os pisos sob cobertura serão asfaltados ou revestidos de camada de, pelo menos, dez centímetros (0,10m) de concreto ou, então, calçados de paralelepípedos, tendo as juntas argamassadas com cimento;
- 3) o revestimento das paredes até, no mínimo, dois metros (2,00m) de altura de argamassa de cimento, de ladrilhos ou de azulejos;
- 4) a separação obrigatória entre a parte destinada à permanência de veículos e a destinada à administração, depósito, almoxarifados, será feita por meio de paredes construídas com material incombustível;
- 5) será de dois metros e oitenta centímetros (2,80m), no mínimo, o pé direito dos compartimentos destinados a depósito de veículos;
- 6) as instalações sanitárias serão individuais, constituídas de latrinas, mictórios e chuveiros separados, na razão de uma unidade para cada quinze pessoas, considerada a sua permanência na garagem;
- 7) não escoarão diretamente sobre o logradouro as águas de lavagem, devendo, para isso, haver ralos em quantidade e situação convenientes;

- 8) serão, obrigatoriamente, dotadas de aparelhamento contra incêndio;
- 9) serão subterrâneos, de material metálico e dotados de bombas, os depósitos de produtos de abastecimento para veículos;
- 10) obrigatoriamente, na zona urbana, as garagens serão caracterizadas por edifícios que poderão ter número menor de pavimentos do que o mínimo exigido para o logradouro respectivo, desde que não ofereçam aspecto desagradável sob o ponto de vista estético;
- 11) fora da zona urbana, as garagens poderão se caracterizar por apenas uma fachada de aspecto conveniente, desde que o seu recuo em relação ao logradouro seja de dez metros (10,00m), no mínimo;
- 12) a área do terreno, fronteira às garagens recuadas do alinhamento, só poderá ser ocupada por postos de abastecimento de automóvel, desde que estes sejam projetados e construídos sem prejuízo da estética local e satisfaçam às condições exigidas para tais tipos de construção;
- 13) admiti-se a instalação de garagem em edifícios de mais de um pavimento, desde que estes sejam construídos, completamente, de material incombustível;
- 14) é obrigatória a instalação de elevadores exclusivos para acesso de veículos aos diversos pisos, nos edifícios a que se refere o número anterior, quando o número de pisos destinados a veículos for superior a três (03);
- 15) nos edifícios de mais de um pavimento, e que se destinam a garagem, não se permitirá a existência de compartimentos em pavimentos com destinações outras que não as de oficinas, escritórios, depósitos ou almoxarifados da administração da própria garagem; desde que sejam estas dependências isoladas dos locais destinados ao depósito de automóveis, conforme o nº 04 do artigo 188º deste Código;
- 16) nos edifícios de que trata o número anterior, existirá, em cada pavimento, um compartimento para habitação do vigia, dentro das condições estabelecidas neste Código para os compartimentos de permanência noturna;
- 17) os compartimentos destinados aos vigias, a partir do segundo pavimento, serão dotados de escada externa, para uso de emergência, em caso de incêndio;
- 18) as garagens poderão ser instaladas em subsolo. Entretanto, a Prefeitura exigirá a renovação permanente do ar, de maneira satisfatória, natural ou mecanicamente. Neste último caso, será garantido o funcionamento permanente dos aparelhos destinados à renovação do ar, através de documento do responsável pela garagem e de seus herdeiros, estipulando-se as penalidades a serem aplicadas pela Prefeitura, no caso de se paralisar o funcionamento. Haverá previsão para a paralisação por motivo de reparos da aparelhagem, quando, então, a Prefeitura imporá as medidas que julgar necessárias, podendo mesmo interditar a garagem, total ou parcialmente;

- 19) nos pavimentos de subsolo, só poderão existir, nas garagens, além dos depósitos para automóveis, as instalações sanitárias;
- 20) o disposto neste artigo se aplicará às garagens existentes que venham a ser submetidas a acréscimo, reforma ou reconstrução;
- 21) a instalação de garagens em galpões é admissível, desde que eles sejam construídos de material incombustível ou metálico e satisfaçam às exigências deste Código no que se refere a este tipo de edificação;
- 22) o uso de galpões como garagens é admitido quando se destinam a depósito de veículos, não se permitindo ali a instalação dos compartimentos indispensáveis às garagens propriamente ditas;
- 23) o vigia poderá residir em garagem de galpão, desde que seja em prédio de construção inteiramente isolada das várias dependências da mesma;
- 24) as rampas de acesso dos veículos aos diferentes pisos deverão ter as suas declividades máximas de doze por cento (12%).

#### POSTOS DE ABASTECIMENTO DE AUTOMOVÉIS

Art. 189º - Aplicam-se a tal gênero de construção, além do disposto no artigo 188º, deste Código, e das exigências da legislação em vigor sobre inflamáveis, os seguintes dispositivos:

- 1) o projeto para a construção do posto de abastecimento de automóveis, a ser apresentado à Prefeitura, deverá detalhar as instalações a serem executadas e conter explicação dos serviços que o posto irá prestar;
- 2) não poderá haver ligação direta, entre os postos e suas dependências, com quaisquer compartimentos dos edifícios vizinhos;
- 3) o isolamento do posto, dos edifícios vizinhos, deverá ser feito através de paredes de concreto armado ou de material que mereça a aprovação da Prefeitura, como capaz de impedir a propagação do fogo;
- 4) os postos existentes na zona comercial, na época da aprovação deste Código, se não satisfizerem às condições deste artigo, findo o prazo das respectivas concessões, não terão mais permissão para funcionar;
- 5) se, entretanto, houver sido dada licença para a construção de edifício próprio, ou se a mesma estiver em andamento e a expirar o prazo da concessão, estes postos poderão ser autorizados a funcionar;

- 6) os postos de abastecimento de automóveis deverão ter os depósitos de inflamáveis metálicos e subterrâneos, à prova de fogo e sujeitos às normas estabelecidas na legislação especial sobre inflamáveis;
- 7) os depósitos de lubrificantes, nos postos de abastecimento de automóveis, deverão ter recipientes fechados, à prova de poeira e dotados de dispositivos que impeçam a queda do lubrificante sobre o solo;
- 8) é obrigatória a instalação, nos postos de abastecimento de automóveis, de aparelhagem própria para abastecer de água os veículos, bem como para suprimento de ar nos pneus dos veículos;
- 9) é obrigatória a dotação de dispositivos contra incêndios, além de extintores portáteis, todos em condições de funcionamento permanente;
- 10) estes postos não poderão atender aos veículos que estejam estacionados na via pública;
- 11) é obrigatória a instalação nos postos de abastecimento de automóveis de, pelo menos, um compartimento para abrigo dos empregados, dotados de instalações sanitárias, com latrinas, mictórios, lavabo e chuveiro.

#### SERVIÇO DE LIMPEZA, DE LAVAGEM E DE LUBRIFICAÇÃO GERAL DE VEÍCULOS

Art. 190º - Os serviços de limpeza, de lavagem e de lubrificação geral de veículos poderão ser instalados nos postos de abastecimento de automóveis e em garagens comerciais, desde que satisfaçam às condições seguintes:

- 1) deverão ser usados aspiradores de pó ou compartimentos fechados, para extinção de poeira de veículos;
- 2) a lavagem de veículos deverá ser precedida numa distância do logradouro público de, no mínimo, quatro metros (4,00m);
- 3) as águas provenientes da lavagem devem ser coletadas em caixas de gordura ou em ralos dotados de crivos, de filtro ou de dispositivos que retenham as graxas;
- 4) é obrigatória a existência de um compartimento, com chuveiro, para banho dos empregados e uma instalação sanitária completa;
- 5) não se admite descarga de águas de lavagem de veículos, ou de outras que contenham óleos e graxas, nas fossas de tratamento biológico de águas residuais;

6) a vaporização ou pulverização de quaisquer substâncias sobre veículos só será admitida em recintos fechados, com paredes altas e convenientemente ventilados.

## DEPÓSITO DE INFLAMÁVEIS E DE EXPLOSIVOS

Art. 191º - Esses depósitos só poderão ser localizados no interior da zona rural D, de acordo com o artigo 349º, deste Código, observadas as seguintes prescrições:

- 1) a licença para a sua instalação dependerá da aprovação, pela Prefeitura, do projeto das respectivas obras;
- 2) a Prefeitura poderá impor as condições que julgar necessárias à segurança das propriedades vizinhas, exigindo que o projeto contenha os detalhes correspondentes;
- 3) em todas as dependências e anexos, é obrigatória a instalação preventiva contra incêndios, a adoção de extintores portáteis, em quantidade suficiente e em perfeitas condições de funcionamento, convenientemente dispostos;
- 4) os elementos construtivos dos depósitos, bem como das suas dependências e anexos, serão de material incombustível;
- 5) admiti-se unicamente o emprego de outro material apenas nos caibros, ripas e esquadrias;
- 6) exige-se a distância de, no mínimo, cem metros (100m) dos tanques e galpões de armazenamento de inflamáveis para a construção de residência para empregados;
- 7) se a Prefeitura julgar conveniente, poderá exigir dos atuais depósitos de inflamáveis e de explosivos, a adoção de medidas de segurança a que se refere o número 02 deste artigo.

## PISCINAS DE NATAÇÃO

Art. 192º - As piscinas de natação, além de se sujeitarem às Condições Gerais das Edificações, no que lhes disser respeito, estabelecidas neste Código, devem, ainda, obrigatoriamente, satisfazer às seguintes:

- 1) a sua construção depende de licença da Prefeitura, mediante requerimento instruído com o projeto completo da piscina, das dependências anexas, obrigatórias ou não e com memorial explicativo sobre a execução dos detalhes da obra;
- 2) as paredes e o fundo serão impermeabilizados e de resistência suficiente às pressões exercidas sobre aquelas superfícies, tanto pelas águas provenientes do subsolo, como pela água que contiver, assegurada a não infiltração em qualquer dos sentidos;

- 3) o revestimento do fundo será de cor clara (ladrilhos, azulejos, cerâmica ou similar), de modo que permita perfeita visibilidade de corpos submersos;
- 4) dispor de dispositivos que não permita o retrocesso, para o seu interior, das águas que transbordem;
- 5) as de uso do público serão dotadas de aparelhamento para o tratamento da água por processos usuais e aprovados pela Prefeitura;
- 6) a Prefeitura poderá dispensar a exigência do número anterior, desde que a renovação da água se processe num período máximo de dez horas, e que os usuários tenham conhecimento desse fato, através da afixação de documento comprovante, em local visível;
- 7) as piscinas domiciliares, para uso exclusivo de pessoas da casa ou de convidados, não es tão sujeitas às exigências do número 05, deste artigo;
- 8) é obrigatória a manutenção permanente da limpeza das piscinas, em todas as suas partes e dependências;
- 9) os detritos submersos, a espuma e outros materiais, serão removidos por processo que não dependa da entrada, na água, das pessoas encarregadas da limpeza, operação esta que será feita diariamente;
- 10) se a piscina for de alimentação permanente, a frequência de usuários estará na razão de cinco pessoas por metro cúbico de água limpa que entre na mesma, em um determinado espaço de tempo, considerando-se água limpa, a proveniente do abastecimento da cidade ou a que, depois de filtrada e esterilizada, voltar a alimentar a piscina;
- 11) se a piscina for de alimentação periódica, isto é, quando a substituição total da água se faz periodicamente, a sua frequência se estima na razão de duas pessoas por metro cúbico da capacidade da piscina;
- 12) poderá a Prefeitura fiscalizar, em qualquer ocasião, o funcionamento de piscinas e de suas instalações, bem como fazer, em seus laboratórios, o exame de água da piscina, correndo as despesas por conta do responsável ou proprietário da mesma;
- 13) a Prefeitura poderá expedir intimações para o cumprimento das exigências deste artigo, marcando os prazos convenientes, mediante aplicação de multas e até interdição das piscinas e de suas instalações;
- 14) as penalidades aos infratores à interdição das piscinas são equivalentes às dos embargos de obras.

#### COCHEIRAS, ESTÁBULOS, GALINHEIROS, POCILGAS E LAVADOUROS



Art. 193º - As cocheiras, estábulos, galinheiros, pocilgas e lavadouros, só poderão ser instalados fora das zonas de população densa e nunca no interior da zona delimitada para a sede do Município, e devem satisfazer às exigências dos Decretos Federais nº 1.255, de 25/06/62, e 30.691 de 29/03/1962.

### GALPÕES

Art. 194º - A sua instalação só poderá ser feita em áreas de fundo e em locais afastados de alinhamento e invisíveis dos logradouros. Ainda, devem se condicionar às seguintes exigências:

- 1) serem recuados de vinte metros (20,00m) pelo menos, do alinhamento do logradouro, quando não puderem ficar ocultos por outras construções, sendo, ainda, dotados de muro no alinhamento, com bom acabamento e com dois metros e cinquenta centímetros (2,50m) de altura;
- 2) na zona rural, as condições do número anterior são dispensadas, sendo de dez metros (10,00m) o recuo mínimo;
- 3) será de três metros e cinquenta centímetros (3,50m) o pé direito mínimo.

### CASAS DE MADEIRA

Art. 195º - A sua instalação só é permitida fora do perímetro urbano, satisfeitas às seguintes condições:

- 1) o embassamento sobre o qual se assentarem será de alvenaria de pedra, de concreto ou de material equivalente;
- 2) nos cômodos sobre pilotis, estes serão devidamente protegidos contra a umidade do solo;
- 3) será de dois metros e oitenta centímetros (2,80m), o pé direito mínimo;
- 4) a sua cobertura será de material cerâmico ou de outro também incombustível, com aprovação da Prefeitura;
- 5) serão dotadas de instalações sanitárias completas;
- 6) os pisos da cozinha e das instalações sanitárias serão revestidos com ladrilhos ou com material similar;

- 7) terão as paredes duplas, formando um colchão de ar; para isolamento térmico e impermeabilizadas, nos compartimentos destinados a cozinha e instalação sanitária;
- 8) os fios condutores da instalação elétrica serão preservados por dutos ou proteção equivalente;
- 9) obedecerão o recuo da via pública, exigido para as zonas residenciais da sede do Município e observarão tratamento condizente ao espaço de terreno correspondente ao afastamento de frente;
- 10) serão afastadas das outras divisas do terreno, no mínimo, de três metros (3,00m) e de outra qualquer construção, no mínimo, cinco metros (5,00m);
- 11) atenderão a todos os requisitos exigidos neste Código, referentes a iluminação, ventilação, áreas mínimas e demais exigências;
- 12) serão completos os projetos de execução e conterão todas as especificações necessárias, inclusive as da estrutura e dimensionamento das peças principais.

#### RESIDÊNCIAS DE TIPO ECONÔMICO

Art. 196º - São assim consideradas as casas destinadas a residência própria, de um só pavimento e com área de construção até sessenta metros quadrados (60,00m<sup>2</sup>), e devem satisfazer às seguintes condições:

- 1) este tipo de residência desobriga o proprietário do pagamento de quaisquer emolumentos ou taxas, salvo o especificado no item 02;
- 2) o alvará de licença corresponderá a apenas uma casa para cada pessoa e está sujeito ao pagamento de uma importância que será mínima entre as cobradas para os alvarás;
- 3) a licença para a construção será concedida mediante requerimento, acompanhado do projeto correspondente, dentro das normas exigidas por este Código;
- 4) em cada lote ou parte do lote, já aprovado pela Prefeitura, só se admitirá a construção de uma casa desse tipo, proibindo-se nele a construção de cômodos anexos que possam servir de habitação independente;
- 5) as construções deste tipo, além de se sujeitarem às Condições Gerais das Edificações previstas neste Código, no que lhes disser respeito, estão ainda sujeitas às seguintes exigências:
  - a) deverá existir um afastamento de, pelo menos, seis metros (6,00m) entre a construção e o alinhamento;

- b) este afastamento poderá ser reduzido mas não anulado, se acidente insuperável do terreno assim o exigir, e com aprovação da Prefeitura;
- c) a área onde se elevar a construção deverá ser de terreno seco ou enxuto artificialmente;
- d) a construção deverá ser em meio a áreas livres;
- e) o piso da construção deverá ser impermeabilizado por uma camada contínua de concreto, no traço 1:4:8, com espessura mínima de dez centímetros (0,10m) ou com material equivalente, com a aprovação da Prefeitura;
- f) pode-se admitir o emprego de paredes de meio tijolo, devendo-se, então, reforçar com pilares de um tijolo, onde os panos forem de dimensões superiores a quatro metros (4,00m) de extensão e não haja amarração à parede divisória;
- g) deverá ser a cobertura de material incombustível, não se permitindo o emprego de coberturas metálicas;
- h) é obrigatório o uso da fossa séptica, quando não houver rede de esgoto no local.

## CAPÍTULO IX

### LOTEAMENTOS

Art. 197º - Os loteamentos serão regulados pelas Normas e Legislação sobre Urbanismo constantes do presente Código.

§ 1º - A permissão para a edificação nos respectivos lotes será concedida, desde que satisfaçam, os mesmos, às seguintes condições:

- 1) sejam parte de loteamento ou subdivisão de terreno já aprovado pela Prefeitura;
- 2) tenham sido adquiridos por escritura pública, registradas no Cartório competente;
- 3) tenham testada mínima de doze metros (12,00m) e área mínima de trezentos e sessenta metros quadrados (360,00m<sup>2</sup>);

§ 2º - Em lotes que tenham sido regularmente aprovados antes da vigência deste Código, são dispensadas as Condições previstas no § 1º deste artigo.

### FECHAMENTOS DOS TERRENOS

Art. 198º - Os terrenos não construídos e localizados em logradouros, calçados ou asfaltados, devem, obrigatoriamente, ser fechados por meio de muros de, no mínimo, um metro e oitenta centímetros (1,80m) de altura;

§ 1º - Na zona comercial, a altura mínima de fechamento será de dois metros e vinte centímetros (2,20m) ;

§ 2º - O fechamento dos terrenos, por meio de cercas vivas, é permitido na zona rural e nos bairros que, afastados da zona comercial, ainda tenham seus logradouros públicos calçados;

§ 3º - A Prefeitura fica reservado o direito de exigir a conservação e o bom aspecto dos elementos de fechamento dos terrenos;

§ 4º - O fechamento dos terrenos poderá exigir o emprego de muros de arrimo, o qual será autorizado pela Prefeitura, quando da apresentação dos cálculos de resistência e estabilidade.

## PASSEIOS DOS LOGRADOUROS

Art. 199º - A construção, a reconstrução e a reparação de passeios dos logradouros, em toda a extensão das testadas dos terrenos, edificados ou não, compete aos proprietários dos mesmos.

§ 1º - A Prefeitura, em qualquer época, poderá baixar decreto especificando o material a ser adotado nos passeios, a serem executados ou reconstruídos;

§ 2º - Nas entradas de garagens e oficinas, postos de gasolina, de lubrificação e lavagem de veículos, os passeios não devem sofrer desníveis em mais de cinquenta centímetros (0,50m) de sua largura, adaptando-se, nos locais correspondentes, aos meios-fios rampeados;

§ 3º - Deve ser obedecido nos passeios o desnível de dois por cento (2%), no sentido do logradouro, para o escoamento das águas pluviais;

§ 4º - O escoamento das águas pluviais, do terreno para as sarjetas dos logradouros, deverá ser feito através de manilhas ou tubos de ferro por sob os passeios;

§ 5º - Nos logradouros onde não existirem meios-fios, não é obrigatória a execução de passeios;

§ 6º - O piso dos passeios não deverá ser de material que apresente superfície lisa, a fim de evitar escorregamento dos usuários;

§ 7º - A largura dos passeios é função da natureza do logradouro e está prevista no presente Código, nas Normas e Legislação sobre Urbanismo;

§ 8º - A Prefeitura poderá exigir, em qualquer época, dos proprietários dos lotes, a reparação, construção ou reconstrução dos passeios correspondentes;

§ 9º - Ao proprietário do lote compete o ônus da construção, reconstrução ou reparação dos passeios e da parte atingida do logradouro, em virtude de escavações consequentes de assentamento de canalização, instalação em subsolo e outros serviços que afetem a conservação dos pisos das partes citadas, quando executadas para atender as necessidades do lote com ou sem construção;

§ 10º - Após decorridos três meses do assentamento dos meios-fios, fica o proprietário do lote obrigado a iniciar e terminar a construção do passeio do logradouro correspondente, ou a sujeitar-se ao pagamento de multa prevista para o caso de infração, além da indenização acrescida de quarenta por cento (40%) sobre o valor real do serviço exigido e executado pela Prefeitura.

## CAPÍTULO X

### HIGIENE E SALUBRIDADE PÚBLICAS – DEFESA LOCAL E REGIONAL

Art. 200º - Os proprietários ou moradores e inquilinos são obrigados a manter em perfeito estado de asseio as casas que ocuparem, assim como os respectivos quintais, pátios e terrenos ainda livres.

Art. 201º - É proibida a obstrução ou danificação e desvio de canalização, valas, sarjetas ou canais abertos que constituem servidão pública.

Art. 202º - Os moradores são responsáveis pela limpeza de passeio e das sarjetas á frente de suas residências.

Art. 203º - É terminantemente proibido:

- a) lavar, corar ou secar roupas na via pública;
- b) consentir no escoamento de águas servidas das residências para as ruas;
- c) queimar, mesmo nos próprios domínios, materiais ou lixo em quantidade capaz de prejudicar a vizinhança;
- d) manter, nas áreas habitadas, pessoas portadoras de moléstias infecto-contagiosas, contrariando notificação de autoridade sanitária competente.

Art. 204º - A fiscalização sanitária deve ser exercida através do órgão competente, tanto sobre as habitações como sobre o comércio e as indústrias locais e regionais.

## CAPÍTULO X I

### ÁGUAS E ESGOTOS – INSTALAÇÕES DOMICILIARES

Art. 205º - São instalações domiciliares: água, luz, força, esgoto, telefone, gás encanado e outras assim tecnicamente consideradas na legislação competente.

Art. 206º - É obrigatória a ligação das redes domiciliárias às redes gerais locais, obedecendo-se às exigências das empresas concessionárias.

Art. 207º - Excepcionalmente, enquanto não forem construídas as redes de água e esgotos, são permitidas, a título precário, instalações provisórias, tais como: fossas sépticas, poços ou cisternas, perfurados à montante das fossas e destas afastadas de, pelo menos, dez metros (10,00m), desde que satisfaçam às condições mínimas para seu emprego.

Art. 208º - Toda habitação deve ser provida de latrina, banheiro, completo ou não, reservatório de água, hermeticamente fechado, com capacidade suficiente para uso diário;

Parágrafo único – Podem ser instaladas latrinas em compartimentos de banho.

Art. 209º - As latrinas múltiplas são divididas em celas independentes, com biombos de espessura mínima, quando de alvenaria, de um quarto (1/4) de tijolo e com dois metros (2,00m) de altura; a área total do compartimento é de tal forma que, dividida pelo número de celas, dê o quociente mínimo de um metro e cinquenta decímetros quadrados (1,50m<sup>2</sup>).

Art. 210º - Cada latrina ou privada é dotada de uma caixa de descarga, com capacidade para quinze a vinte litros (15 a 20ls) de água.

Art. 211º - Todos os ramais de latrinas ou privadas são convenientemente ventilados, por tubos metálicos de diâmetro, no mínimo, de três polegadas (3”), sem costuras ou soldas longitudinais, com saída direta para o exterior, devendo cada tubo prolongar-se até um metro e cinquenta centímetros (1,50m) acima do telhado, no mínimo;

Parágrafo único – Em conjunto de latrinas ou privadas, a ventilação pode ser associada, convenientemente, através de um tubo direto, sendo as conexões feitas por meio de peças especiais.

Art. 212º - Os tubos de queda devem ser de material impermeável e resistente, de superfície interna polida e de diâmetro mínimo de quatro polegadas (4”);

§ 1º - As ligações do tubo de queda, com ramal de barro, assentado no terreno, são feitas por uma curva de material idêntico ao do tubo, sendo as juntas de ferro tomadas com estopa e, posteriormente, chumbadas; as juntas de manilha, com pixe misturada com areia, na dosagem de 1:2 (um para dois);

§ 2º - As ligações dos aparelhos sanitários com o tubo de queda são feitas por meio de peças especiais, com diâmetro conveniente, não sendo toleradas as ligações em ângulos de noventa graus (90º);

§ 3º - Nas ligações de aparelhos, com exceção da latrina, em quarto de banho, é permitido o emprego de uma caixa coletora geral, sifonada, antes de sua ligação à coluna de queda ou ao ramal.

Art. 213º - Os compartimentos destinados exclusivamente a banheiros completos devem ter superfície mínima de três metros e vinte decímetros quadrados (3,20m<sup>2</sup>);

Art. 214º - A declividade mínima dos ramais das instalações sanitárias é de três por cento (3%) e os diâmetros são:

- a) nos ramais de banheiros, pia, lavatórios e tanques, duas polegadas (2”);
- b) nos ramais de privada, quatro polegadas (4”);
- c) nos ramais de barro, quatro polegadas (4”);
- d) nos sub-ramais, para outros aparelhos que não sejam latrinas, três polegadas (3”);

§ 1º - A extensão dos ramais de barro deve ser a mais curta possível e as derivações com ângulo de quarenta e cinco graus (45º);

§ 2º - Não são permitidos ramais de chumbo com mais de um metro (1,00m) de comprimento;

§ 3º - Quando não for possível a entrada do ramal, por uma área lateral, é permitida a instalação de ramais sob construção, porém, protegidas na travessia de paredes;

§ 4º - Todos os ramais, sub-ramais e colunas, são convenientemente munidos de inspeções, fáceis de serem utilizadas;

§ 5º - Cada habitação tem um ramal independente, com entrada pela frente, sendo, em casos especiais, permitidas ligações pelos fundos, a critério da Prefeitura.

## CAPÍTULO XII

### REGULAMENTAÇÃO DOS SERVIÇOS DOMICILIARES

Art. 215º - Para esse fim, adota-se a regulamentação do “Regulamento de Construções da Prefeitura de Belo Horizonte” (Decreto – Lei nº 83, de 21 de dezembro de 1940), o qual, transcrito em anexo, fica incorporado ao Código de Obras e Normas de Urbanismo para o Município de Caeté.

Parágrafo único – Na aplicação do Regulamento de que trata este artigo, serão observados os dispositivos do presente Código que possam interessar, tendo em vista as peculiaridades da Municipalidade de Caeté.

## CAPÍTULO XIII

### SERVIÇOS UTILIDADE PÚBLICA

#### REDES DE ÁGUAS E ESGOTO – ILUMINAÇÃO PÚBLICA E DOMICILIAR

Art. 216º - A exploração indireta dos serviços de utilidade pública pode ser feita mediante simples autorização ou, ainda, por concessão;

§ 1º - Constitui autorização o ato que atribui a um particular a exploração de um serviço de utilidade pública, a título precário, e sem a outorga dos direitos inerentes à Prefeitura;

§ 2º - O interessado em obter autorização para explorar determinados serviços de utilidade pública deve requerê-la à Prefeitura, fazendo instruir o pedido com:

- a) prova de idoneidade moral, técnica e financeira;
- b) prova de quitação com a Administração Municipal;
- c) prova de constituição legal, quando se tratar de pessoa jurídica;
- d) informações minuciosas sobre a natureza, fins e utilidade dos serviços em apreço;
- e) projetos e orçamentos, conforme a natureza dos serviços e outros elementos que possibilitem à Prefeitura formar juízo da sua real utilidade;
- f) informação sobre o capital a ser empregado;
- g) proposta sobre as tarifas a serem cobradas, com demonstração e justificação do cálculo das mesmas.

#### ÁGUAS PLUVIAIS E DE INFILTRAÇÃO

Art. 217º - Todo terreno componente de uma edificação deverá ser convenientemente preparado, a fim de permitir o escoamento das águas pluviais.



Art. 218º - Os edifícios construídos no alinhamento de vias públicas, na zona comercial ou residencial, devem ter as águas provenientes de telhados, balcões, etc, canalizadas com o auxílio de condutores e algeroses, obedecendo as seguintes normas:

- 1) os condutores das fachadas serão embutidos nas paredes;
- 2) fica proibida a ligação direta dos condutores à rede de esgoto sanitário;
- 3) a secção de vazão dos condutores e algeroses será proporcional à superfície do telhado. A cada cinquenta metros quadrados (50,00m<sup>2</sup>) de telhado correspondem, no mínimo, setenta e dois centímetros quadrados (0,0072 m<sup>2</sup>) de secção de vazão;
- 4) as águas pluviais serão canalizadas por sob os passeios às sarjetas, proibindo-se aberturas nos muros.

Art. 219º - O escoamento das águas deve ser feito de modo a serem encaminhadas aos cursos d'água ou sarjetas do logradouro público, obedecendo as seguintes normas:

- 1) no caso de existir galeria de águas pluviais nos logradouros, havendo insuficiência de declividade para o escoamento das águas, a Prefeitura, se julgar conveniente, permitirá o lançamento nessa galeria, por meio de ramal; para esse fim, será necessário requerimento da parte interessada, devidamente instruído com desenho dos detalhes técnicos, a nanquim preto, em duas vias, com o original em papel vegetal e uma cópia heliográfica com dimensões mínimas de vinte e dois centímetros por trinta e três centímetros (0,22m x 0,33m);
- 2) a ligação do ramal à galeria se fará por meio de caixa de ralo ou poço de visita, com caixa de areia, podendo, a juízo da Prefeitura, ser feita a ligação direta do ramal, de uma pequena caixa de inspeção, no interior do terreno;
- 3) quando o declive do terreno impedir a ligação à galeria ou o escoamento das águas pluviais, a Prefeitura exigirá o aterro conveniente, a fim de permitir a ligação do ramal à sarjeta do logradouro;
- 4) as ligações dos ramais às galerias serão feitas pela Prefeitura, á custa do interessado e passarão a fazer parte da rede geral respectiva.

## CAPÍTULO XIV

### NUMERAÇÃO

Art. 220º - Os prédios existentes e os que vierem a ser construídos ou reconstruídos no município, serão obrigatoriamente numerados, observadas as normas constantes dos seguintes itens:

- 1) a numeração dos prédios e terrenos será designada pela Prefeitura;
- 2) a colocação da placa de numeração do tipo oficial será obrigatória, com o número designado pelo Departamento competente;
- 3) a instalação de placa artística é facultativa, desde que se mantenha a do tipo oficial, em lugar visível, a menos de dois metros e cinquenta centímetros de altura (2,50m), contados do nível da soleira do alinhamento e à distância menor de dez metros (10,00m) em relação ao alinhamento;
- 4) a Prefeitura, quando julgar conveniente e mediante requerimento dos respectivos proprietários, poderá designar numeração para lotes de terrenos;
- 5) a numeração dos novos prédios será designada por ocasião do processamento da licença para construção, devendo ser entregue, juntamente com o respectivo alvará, a placa de tipo padronizado, com o número correspondente;
- 6) a partir da vigência do presente Código, os prédios e terrenos, que ainda não o foram, serão oficialmente numerados, distribuindo-se os números em correspondência com a distância, em metros, entre o início do logradouro e o centro da respectiva testada, com aproximação de um metro (1,00m). Esta distância será tomada, em cada lado e para cada imóvel, a partir do ponto de origem dos alinhamentos do logradouro, ponto arbitrado pela Prefeitura;
- 7) aos imóveis situados à direita de quem percorre o logradouro, do início para o fim serão distribuídos os números pares; a aos do lado oposto aos mesmos serão atribuídos números ímpares;
- 8) os prédios já numerados assim permanecerão, até que se faça a revisão para atender as prescrições do item anterior;
- 9) os prédios de apartamentos ou de habitação coletiva terão um número único, de conformidade com o item 7;
- 10) fica proibida a colocação de placas de números que não tenham sido oficialmente distribuídas pela Prefeitura;
- 11) as placas de numeração deverão ser visíveis, mesmo á noite, para isso, colocadas em lugar com iluminação direta ou indireta.

## QUADRO TOPONÍMICO

Art. 221º - As avenidas, ruas, alamedas e demais logradouros existentes devem conservar as suas denominações tradicionais, podendo receber outras, consagradas a benfeitores, a

fatos ou a originalidade da região, ainda que tenham estas sentido pitoresco, desde que não sejam atentórias à moral ou à dignidade humana.

## CAPÍTULO XV

### TAPUMES, ANDAIMES, MATERIAL NA VIA PÚBLICA

Art. 222º - As obras ou demolições, quando no alinhamento, deverão ser dotadas de um tapume provisório ao longo de toda a frente de trabalho, sendo o mesmo executado de material resistente e bem ajustado, podendo ocupar, no máximo, a metade do passeio, salvo os casos especiais, a juízo da Prefeitura.

1) Nas zonas comerciais, os tapumes terão dois metros e cinquenta centímetros (2,50m) de altura e nas demais um metro e oitenta centímetros de altura (1,80m);

2) A instalação de tapumes ou de andaimes dependerá de alvará de construção ou da respectiva licença para demolição.

Art. 223º - Os andaimes devem ficar no interior dos tapumes e devem satisfazer às seguintes condições:

a) os postes, travessas, escadas e demais peças de armação, deverão oferecer condições de resistência e estabilidade tais que garantam os operários e os transeuntes contra acidentes;

b) as tábuas das pontes terão dois centímetros e cinco milímetros (0,025m) de espessura, no mínimo;

c) as pontes serão protegidas, nas extremidades, por duas travessas horizontais fixadas, respectivamente, a cinquenta centímetros (0,50m) e a um metro (1,00m) acima do respectivo piso;

d) a ponte de serviço deverá dispor de uma cortina externa que impeça a queda de material.

Art. 224º - As escadas colocadas nos andaimes terão a necessária solidez e, além de apoiadas e escoradas, devem ser mantidas com a suficiente inclinação;

Parágrafo único – Não é permitida a colocação de escadas fora do tapume.

Art. 225º - Os andaimes armados sobre cavaletes ou escadas serão permitidos, quando usados para pequenos serviços, até a altura de cinco metros (5,00 m) e forem providos de travessas que os limitem, para impedir o trânsito público sob as peças que os constituam.

Art. 226º - Os andaimes suspensos não deverão ter largura superior a dois metros (2,00m) e serão guarnecidos, em todas as faces externas, inclusive a inferior, com fechamento perfeito, para impedir a queda de materiais e a propagação de pó.

Art. 227º - O emprego de andaimes suspensos por cabos será permitido, desde que o passadiço satisfaça às seguintes condições:

- a) não descer à altura inferior a dois metros e cinquenta centímetros (2,50m) no máximo;
- b) ter a largura de um metro (1,00m), no mínimo, e dois metros (2,00m), no máximo;
- c) ter uma resistência correspondente a setecentos quilos por metro quadrado (700 kg/m<sup>2</sup>);
- d) ser dotado de proteção, em todas as faces livres, para segurança dos operários.

Art. 228º - Os andaimes não podem danificar árvores, ocultar aparelhos de iluminação ou de outro serviço público e nem placas de nomenclatura das ruas.

Art. 229º - Quando for necessária a retirada de qualquer aparelho referido no artigo anterior, o interessado deverá pedir, nesse sentido, providências à Prefeitura.

Art. 230º - Na hipótese prevista no artigo anterior, as placas de nomenclatura das ruas e as de numeração serão fixadas nos andaimes, em lugar visível, enquanto durar a construção.

Art. 231º - A remoção de andaimes, tapumes e outros aparelhos da construção deverá ser iniciada:

- a) no máximo, vinte e quatro horas (24hs) após a terminação das obras, devendo a retirada ficar concluída dentro de 05 (cinco) dias;
- b) no prazo máximo de cento e vinte dias, observadas as exigências acima, no caso de paralisação das obras.

Art. 232º - Em casos excepcionais, a Prefeitura poderá exigir projetos completos de andaimes, com os respectivos cálculos de resistência e estabilidade.

## MATERIAL NA VIA PÚBLICA

Art. 233º - Nenhum material de construção ou entulho, proveniente de demolição ou de abertura de valas, poderá permanecer na via pública.

Parágrafo único – O material de construção poderá ser impedido de ser usado até o pagamento das taxas regulamentadas pelo responsável da obra.

Art. 234º - Com a retirada dos tapumes e andaimes, deve ser feita a completa e geral limpeza do logradouro público fronteiro à obra, removendo-se o entulho para local conveniente. Essa limpeza será executada dentro de vinte e quatro horas (24hs), a contar da data do término das obras.

Parágrafo único – Deverão também ser feitos, pelo construtor, os reparos dos estragos causados na via pública.

Art. 235º - No caso do não cumprimento das disposições anteriores, a Prefeitura mandará fazer os serviços, cobrando do construtor a importância dos mesmos, acrescida de quinze por cento (15%).

Art. 236º - Deverão ser sempre assinalados, durante a noite, com luz vermelha, os tapumes e andaimes contra os quais se possam chocar os transeuntes.

Parágrafo único – A mesma providência será posta em prática para assinalar quaisquer serviços na via pública.

## CAPÍTULO XVI

### PARTES COMPONENTES DAS CONSTRUÇÕES

#### FUNDAÇÕES

Art. 237º - Sem prévio saneamento do solo, nenhum edifício poderá ser construído sobre terreno:

- a) úmido ou pantanoso;
- b) que haja servido de depósito de lixo;
- c) misturado com substâncias orgânicas.

Art. 238º - Em terrenos úmidos serão empregados meios para evitar que a umidade suba até o primeiro piso.

Parágrafo único – Em caso de necessidade, será feita a drenagem do terreno para comprimir o nível do lençol d'água subterrâneo.

Art. 239º - As fundações comuns ou especiais deverão ser projetadas e executadas de modo que fique perfeitamente assegurada a estabilidade da obra.

Art. 240º - Os limites das cargas, sobre terrenos de fundação, serão os seguintes, em quilogramas por centímetro quadrado (kg/cm<sup>2</sup>);

- a) meio quilograma (0,5kg), para os aterros ou velhos depósitos de entulho já suficientemente recalçados e consolidados;
- b) um quilograma (1 kg) para os terrenos comuns;
- c) dois quilogramas (2 kg) para os terrenos argilo-arenosos e secos;
- d) quatro quilogramas (4 kg) para os terrenos de excepcional qualidade, tais como areia, piçarra e cascalho;
- e) vinte quilogramas (20 kg) para a rocha viva.

§ 1º - Nos casos de cargas excêntricas, as pressões nos bordos não deverão exceder a três quartos (3/4) dos valores constantes do presente artigo.

§ 2º - Se houver dúvida em relação à resistência do terreno, poderá a Prefeitura exigir sondagens e verificações locais por conta do construtor, utilizando-se os resultados na execução do projeto.

Art. 241º - A Prefeitura poderá exigir, conforme a constituição do terreno, o emprego de estacas ou outro meio adequado para a sua consolidação.

Art. 242º - Os alicerces das edificações, nos casos comuns, serão executados de acordo com as seguintes disposições:

- 1) o material a empregar será pedra, com argamassa conveniente ou concreto;
- 2) a espessura dos alicerces deverá ser tal que distribua, sobre o terreno, pressão unitária compatível com a natureza deste;
- 3) os ressaltos não deverão exceder, em largura, a respectiva altura;
- 4) serão respaldados, antes de iniciadas as paredes, por uma camada de material impermeável;
- 5) a profundidade mínima dos alicerces, quando não assentarem sobre rocha, será de cinquenta centímetros (0,50m) abaixo do terreno circundante.

## PAREDES

Art. 243º - Nos edifícios até dois pavimentos, as paredes externas de tijolo deverão ter vinte e cinco centímetros (0,25m) de espessura, no mínimo, quando tiverem função estrutural.

Art. 244º - Os arcos, ou vigas das aberturas, deverão ser estabelecidas de modo compatível com o material e resistir às cargas das peças das coberturas, dos barotes e de outros elementos superpostos.

Art. 245º - As paredes internas ou divisórias poderão ser de meio tijolo (1/2) ou de um quarto (1/4) de tijolo.

Art. 246º - As paredes externas das pequenas moradias fora da zona urbana, as dos corpos secundários e as dependências de um só pavimento, poderão ter espessura de meio (1/2) tijolo.

Art. 247º - Tratando-se de estrutura de concreto armado, as paredes de enchimento não ficam sujeitas aos limites de espessuras estabelecidos nos artigos anteriores.

Art. 248º - No caso de construções de mais de dois pavimentos, ou destinadas a fins especiais, como fábricas, armazéns, oficinas, casas de diversões e outras congêneres, onde possam manifestar efeitos de sobrecargas especiais, esforços repetidos ou vibrações, as espessuras das paredes serão calculadas de modo a garantir a perfeita estabilidade e segurança do edifício.

Art. 249º - Todas as paredes das edificações serão revestidas, externa e internamente.

§ 1º - o revestimento será dispensado, quando o estilo exigir material aparente, que possa dispensar essa medida.

§ 2º - Quando as paredes ficarem com o paramento externo em contato com o terreno circundante, deverão apresentar o revestimento externo impermeável.

Art. 250º - Desde que não seja exigida a impermeabilização das paredes, serão admitidas divisões de madeira, formando compartimentos de uso diurno, como sejam escritórios e consultórios e, se atingirem o teto, cada uma das subdivisões deverá satisfazer às condições de iluminação, ventilação e superfície mínima exigida por este Código.

§ 1º - Se as divisões a que se refere o presente artigo não atingirem o teto, ficando livre, na parte superior, um terço (1/3), pelo menos, do pé direito, não será necessário que os compartimentos resultantes da subdivisão satisfaçam às condições indicadas neste artigo.

§ 2º - Em caso algum poderão ser construídos forros na altura das divisões, devendo estas ser devidamente tratadas.

Art. 251º - As divisões de madeira, a que se refere o artigo anterior, não podem ser construídas para a formação de compartimentos de permanência noturna, quer se trate de habitações particulares ou coletivas.

## PISOS

Art. 252º - A edificação acima dos alicerces ficará separada do solo, em toda a superfície, por uma camada isolante de concreto 1:3:6, de, pelo menos , seis centímetros (0,06m) de espessura.

Parágrafo único – A Prefeitura poderá permitir que a camada de impermeabilização seja constituída de \_\_\_\_\_ çamento de pedra, convenientemente \_\_\_\_\_.

Art. 253º - O terreno em torno das edificações e junto as paredes será revestido, numa faixa de sessenta centímetros (0,60m) de largura, com material impermeável e resistente, formando a calçada.

Parágrafo único – Em torno das dependências, a calçada deverá ter a largura de cinquenta centímetros (0,50m).

Art. 254º - Os pisos, nos edifícios de mais de dois pavimentos, serão incombustíveis.

Art. 255º - Serão incombustíveis os pisos dos pavimentos, passadiços e galerias dos edifícios ocupados por estabelecimentos comerciais e industriais, hospitais, casas de diversões, sociedades, clubes, habitações coletivas, depósitos e similares.

Art. 256º - Os pisos serão convenientemente revestidos com material adequado, segundo o caso e as prescrições deste artigo.

Parágrafo único – O material de revestimento deverá ser aplicado de modo a não deixar espaços vazios.

## COBERTURAS

Art. 257º - Na cobertura dos edifícios, deverão ser empregados materiais impermeáveis e duráveis, de reduzida condutibilidade térmica, incombustíveis e capazes de resistir às intempéries.

Parágrafo único – Em se tratando de construção provisória, não destinada à habitação, poderá ser admitido o emprego de materiais que possuam maior condutibilidade térmica.

Art. 258º - A cobertura dos edifícios, a serem construídos ou reconstruídos, deverá ser convenientemente impermeabilizada, quando constituída por laje de concreto e em todos os outros casos em que o material empregado não seja, pela sua própria natureza, considerado impermeável.

## MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO



Art. 259º - Os materiais a serem empregados nas construções deverão ser adequados ao fim a que se destinam, e devem apresentar as qualidades que lhes garantam a resistência e a durabilidade.

Art. 260º - À Prefeitura reserva-se o direito de impedir o emprego de qualquer material que julgar impróprio e, em consequência, o de exigir o seu exame a expensas do construtor ou do proprietário.

### COEFICIENTES DE SEGURANÇA

Art. 261º - Para determinação de carga de segurança, em função da carga de ruptura, na hipótese de ações estáticas, serão adotados os seguintes coeficientes de segurança:

- 1) quatro (04), para as peças de ferro ou aço laminado, submetidas a tração, compressão, flexão e cisalhamento;
- 2) dez (10), para peças de ferro fundido, sujeitas a tração e a esforços transversais;
- 3) seis (06) a oito (08), para as peças de ferro fundido solicitadas à compressão em chapas ou colunas de pequena altura;
- 4) oito (08) a dez (10), para as peças de ferro fundido em colunas de grande altura;
- 5) quatro (04), para as peças curtas de madeira, solicitadas à compressão;
- 6) seis (06), para as peças curtas de madeira, submetidas a tração ou a esforços transversais e, para as peças longas, trabalhando à compressão;
- 7) dez (10), para as pedras naturais ou artificiais e para a alvenaria ou concreto simples.

Parágrafo único – Na hipótese de ações dinâmicas, os valores do coeficiente de segurança serão fixados pela Prefeitura.

Art. 262º - São as seguintes as fadigas-limites admissíveis, em quilogramas por centímetro quadrado ( $\text{kg/cm}^2$ ), para alvenarias trabalhando à compressão:

- 1) quatro (04), para alvenaria comum de tijolos cheio, furado ou perfurado;
- 2) dez (10), para alvenaria de tijolo prensado, com argamassa de cimento;
- 3) cinco (05), para alvenaria comum de pedra, com argamassa de cal;
- 4) dez (10), para alvenaria de pedra com argamassa de cimento;
- 5) trinta e cinco (35), para cantaria de granito ou “gneiss”;

6) vinte e cinco (25), para concreto simples.

Parágrafo único – As fadigas admissíveis, constantes do presente artigo, poderão ser alteradas, desde que sejam obtidas em função da resistência experimentada e mediante valores do coeficiente de segurança fixados pela Prefeitura.

## SOBRECARGAS EM EDIFÍCIOS

Art. 263º - As sobrecargas úteis, a adotar no cálculo dos edifícios, por metro quadrado (m<sup>2</sup>), serão as seguintes:

- 1) telhados e forros, não constituindo depósitos – cem quilogramas (100kg);
- 2) sótão que não se destina a depósitos – cento e vinte quilogramas (120kg);
- 3) pisos de edifícios residenciais – duzentos quilogramas (200kg);
- 4) prédios destinados a estabelecimentos comerciais de menos de cinquenta metros quadrados (50m<sup>2</sup>) de piso e escritórios em geral – duzentos quilogramas (200kg);
- 5) terraços que não tenham finalidade para a qual prescreva este Código sobrecarga superior - duzentos quilogramas (200kg);
- 6) salas de aulas e conferências – trezentos e cinquenta quilogramas (350kg);
- 7) auditórios providos com assentos fixos – trezentos e cinquenta quilogramas (350kg);
- 8) escadas e patamares de madeira, em casas residenciais, trezentos e cinquenta quilogramas (350kg);
- 9) corredores em prédios residenciais, ou que não estejam contidos no item 16 – trezentos e cinquenta quilogramas (350kg);
- 10) prédios para estabelecimentos comerciais, com mais de cinquenta metros quadrados (50m<sup>2</sup>) de piso – quinhentos quilogramas (500kg);
- 11) teatros e cinemas – quinhentos quilogramas (500kg);
- 12) salas de reuniões, bailes, ginástica ou esporte – quinhentos quilogramas (500kg);
- 13) matadouros e açougues – quinhentos quilogramas (500kg);
- 14) livrarias, bibliotecas e arquivos – desde que a sobrecarga, calculada de acordo com o artigo 265º, não seja superior a quinhentos quilogramas por metro quadrado (500kg/m<sup>2</sup>);

15) escadas, patamares e girais, salvo o previsto no item 08, quinhentos quilogramas (500kg);

16) corredores conduzindo às dependências mencionadas nos itens 6, 7, 10, 11, 12, 13 e 17 – quinhentos quilogramas (500kg);

17) pequenas oficinas e fábricas, com menos de duzentos metros quadrados (200m<sup>2</sup>) de piso e que não contenham máquinas de peso superior a quinhentos quilogramas – quinhentos quilogramas (500kg);

18) garagens e depósitos de automóveis – oitocentos quilogramas (800kg);

19) arquibancadas de estádios – quinhentos quilogramas (500kg).

Art. 264º - Os guarda-corpos de escadas, varandas e balcões, em prédios residenciais, serão calculados para uma carga horizontal de dentro para fora e aplicada no corrimão, de quarenta quilogramas por metro linear (40kg/ml).

Parágrafo único – Nos demais casos, esses elementos deverão ser calculados para suportar a carga de cem quilogramas por metro linear (100kg/ml).

Art. 265º - As oficinas, fábricas, estabelecimentos comerciais e edifícios congêneros, sujeitos a sobrecargas fortes, serão calculados de acordo com o caso particular.

Art. 266º - No caso de existirem máquinas capazes de produzir trepidação, a sobrecarga deverá ser majorada de cinquenta a cem por cento (50 a 100%), a juízo da Prefeitura.

Art. 267º - Não será permitida a utilização de edifícios, no todo ou em parte, para fins que exijam sobrecargas superiores àquelas para que tiverem sido projetados, salvo prévia licença da Prefeitura.

Art. 268º - Não se procedendo a uma determinação mais precisa, as paredes divisórias, apoiadas sobre as lajes e desde que não suportem cargas dos pavimentos superiores, poderão ser assimiladas numa sobrecarga uniformemente distribuída, proporcionalmente à altura e à espessura. Por metro de altura, de cada parede de dez centímetros (0,10m) de espessura, corresponderá uma sobrecarga de cinquenta quilogramas por metro quadrado (50kg/m<sup>2</sup>). Para as paredes de quinze centímetros (0,15m) de espessura, a sobrecarga será de setenta e cinco quilogramas por metro quadrado (75 kg/m<sup>2</sup>).

Art. 269º - No cálculo das colunas, muros de sustentação e fundações dos prédios, de vários pavimentos, poderá ser admitida uma redução da sobrecarga útil, de acordo com a norma seguinte: a sobrecarga útil nos três pavimentos superiores será computada integralmente; daí para baixo, as sobrecargas úteis dos três pavimentos que se seguirem sofrerão reduções de vinte, quarenta e sessenta por cento (20%, 40% e 60%), respectivamente; dos demais pavimentos, a redução será sempre de sessenta por cento (60%).

§ 1º - Não se permitirá redução aos depósitos, arquivos, estabelecimentos comerciais, oficinas e fábricas.

§ 2º - Serão também computadas, integralmente, as sobrecargas úteis relativas às salas de aulas, conferências, bailes, ginástica, cinema, teatro e similares.

Art. 270º - Nos casos não previstos neste Código, as sobrecargas deverão ser determinadas de modo exato.

Art. 271º - Supor-se-á dirigida horizontalmente a ação do vento.

Art. 272º - A força do vento sobre uma área "A", inclinada de um ângulo "a" sobre a horizontal, deve ser considerada nos cálculos com o valor obtido pela expressão:

$F_v = p \times A \sin a$ , onde "p" é a pressão do vento na superfície vertical.

Art. 273º - Os valores de "p" a serem empregados, por metro quadrado (m<sup>2</sup>), serão os seguintes:

- 1) partes de paredes, até quinze metros (15,00m) de altura, cem quilogramas (100kg);
- 2) partes de paredes, entre quinze metros (15,00m) e vinte e cinco metros (25,00m) de altura, cento e vinte e cinco quilogramas (125,00kg);
- 3) partes de paredes e telhados, situados acima de vinte e cinco metros (25,00m) de altura – cento e cinquenta quilograma (150,00kg);
- 4) nos tapumes, andaimes, mastros e postes – cento e cinquenta quilogramas (150,00kg);
- 5) nas chaminés, a pressão será determinada pela fórmula:  $p = 120 + 0,60 H$ , onde "H" é a altura expressa em metros.

Art. 274º - Nos edifícios, cuja menor dimensão em planta não for inferior a um quarto (1/4) da altura, poderá ser desprezada a ação do vento.

Art. 275º - As grandes coberturas, tais como as de mercados, estações de estrada de ferro, garagens, hangares, fábricas e galpões, quando abertas, deverão ser verificadas para uma pressão, atuando nas paredes e telhados, de dentro para fora e normalmente à superfície de aplicação, de quarenta quilogramas por metro quadrado (40 kg/m<sup>2</sup>).

Art. 276º - Nas estruturas de concreto armado dos edifícios em que não haja, em planta, nenhuma dimensão ultrapassando quarenta metros (40m), sem junta de dilatação, não é necessário levar em conta a variação de temperatura.

Art. 277º - Nas estruturas de concreto armado, em que a variação de temperatura produza esforços sensíveis, deve-se prever, nos cálculos estáticos, uma variação de mais e menos dez graus (+ 10º) e (- 10º) centígrados.

Art. 278º - Nos cálculos estáticos das estruturas metálicas, será prevista uma variação de temperatura compreendida entre mais dez graus (+ 10º) e mais quarenta graus (+ 40º) centígrados.

Art. 279º - Nas estruturas de concreto armado, em que haja juntas de dilatação de, no máximo, quarenta em quarenta metros (40,00m a 40,00m), não é necessário levar em consideração a contração do concreto. No caso contrário, a contração será introduzida nos cálculos por meio da assimilação a uma queda de temperatura de quinze (15º) centígrados.

Art. 280º - Sempre que a Prefeitura julgar conveniente, poderá exigir provas de carga, antes da utilização dos edifícios.

Parágrafo único – Essas provas são, entretanto, indispensáveis nos pisos e terraços das casas de diversões, salas de reuniões ou de máquinas, enfim, nos casos em que seja necessário preservar a segurança coletiva.

Art. 281º - O prazo mínimo para se executarem as provas de cargas será de trinta dias, quando se tratar de obras de concreto armado.

Art. 282º - As sobrecargas empregadas para as experiências e provas de carga deverão exceder de vinte por cento (20%) as sobrecargas usadas no cálculo das peças.

Art. 283º - As flechas máximas dos pisos e vigas não deverão exceder a um milésimo (0,001) do vão.

Parágrafo único – No caso de flechas inadmissíveis, a Prefeitura exigirá providências que assegurem a resistência da peça, podendo mesmo mandar demoli-la.

## CONCRETO ARMADO

Art. 284º - As obras de concreto armado, obedecerão à Norma Brasileira NB – 1, para o Cálculo e Execução de Obras de Concreto Armado, oficializada pelo Decreto – Lei Federal nº 2.773, de 11.11.1940, e legislação posterior.

## CAPÍTULO XVII

### SISTEMA DE COMUNICAÇÕES

Art. 285º - É o Município de Caeté servido pelo Sistema de Comunicações que abrange gares rodoviárias, ferroviárias e aeroviárias; serviços federais de correios e telégrafos; serviços estaduais de rádio-comunicações, estações de “broad-casting”, de rádio amadores, filiados à LABRE e outros meios de transmissão regulados pela legislação competente.

## CAPÍTULO XVIII

### SERVIÇO METEOROLÓGICO

Art. 286º - O Serviço Meteorológico, a ser organizado de conformidade com o disposto na Lei Federal nº. 2.661, de 3 de dezembro de 1955, artigo 2º, item XII, destina-se a coligir elementos para os estudos das condições climáticas do Município.

## CAPÍTULO XIX

### DEPÓSITO E USO DE INFLAMÁVEIS E EXPLOSIVOS

Art. 287º - A sua instalação e uso são permitidos nos casos expressamente previstos na legislação competente, em locais que atendam às exigências da mesma e sejam para esse fim designados pela Prefeitura Municipal.

§ 1º - São considerados inflamáveis: fósforo e materiais fosforados, gasolina e demais derivados do petróleo, éteres, álcoois, aguardente e óleos, em geral, carburadores, alcatrão e materiais betuminosos, líquidos e outros indicados na legislação própria.

§ 2º - São considerados explosivos, entre outros: fogos de artifício, dinamite, nitroglicerina, seus compostos e derivados, pólvora, algodão-pólvora, espoletas e estopins, fulminatos, fluoratos, fermiatos e congêneres, cartuchos de guerra, caça e mina.

Art. 288º - Os depósitos de explosivos e inflamáveis, compreendendo todas as dependências e anexos, inclusive casas de residência dos empregados, que se situam a uma distância mínima de cem metros (100,00m) dos mesmos, são dotados de instalação para combate ao fogo e extintores de incêndio portáteis, em quantidade conveniente.

Parágrafo único – As dependências e anexos dos depósitos exclusivamente de inflamáveis, serão construídos com materiais incombustíveis.

Art. 289º - Para a exploração de pedreiras, é indispensável o assentimento da Prefeitura.

Art. 290º - Na forma da legislação própria, é vedado o uso de balões, fogos de artifício, bombas, busca-pés, morteiros e de outros engenhos perigosos, assim como fazer fogueira nos logradouros públicos, sem prévia licença da autoridade competente e o assentimento da Prefeitura.

Art. 291º - É expressamente proibida a instalação de bombas de gasolina e postos de óleo, bem como dos respectivos depósitos, no interior de quaisquer estabelecimentos, que não se destinem exclusivamente a esse fim.

## CAPÍTULO XX

### PENALIDADES

Art. 292º - As infrações deste Código serão punidas com as seguintes penalidades, cuja aplicação não isenta o infrator de outras, que sejam previstas para casos específicos:

- 1) multa de um décimo (1/10) a dois salários mínimos regionais;
- 2) embargo da obra;
- 3) interdição do prédio ou dependência;
- 4) demolição.

Art. 293º - A multa não impedirá qualquer das outras penalidades, se for cabível, constituindo, ao invés, caso de nova pena à desobediência ao embargo, interdição ou ordem para a demolição.

### MULTA

Art. 294º - A multa será imposta pelo funcionário competente, mediante auto lavrado pelo fiscal, que apenas verificará a falta cometida, respondendo pela verificação.

Art. 295º - Na imposição da multa, e para graduá-la, ter-se-á, em vista:

- 1) a maior ou menor gravidade da infração;
- 2) as suas circunstâncias;
- 3) os antecedentes do infrator, com relação ao Código.

Art. 296º - Imposta a multa, será o infrator convidado, por aviso, em Edital da Prefeitura, a efetuar o seu recolhimento amigável, dentro do prazo de dez dias, findo os quais, se não atender, far-se-á o processo administrativo, para a cobrança judicial.

### EMBARGO

Art. 297º - A obra em andamento será embargada:

- 1) se estiver sendo executada sem o alvará de licença, nos casos em que é necessário;
- 2) se for desrespeitado o respectivo projeto, em algum dos seus elementos essenciais;
- 3) se não forem observadas as notas de alinhamento ou de nivelamento, ou a execução se iniciar sem elas;
- 4) se for começada sem a responsabilidade de profissional registrado na Prefeitura;
- 5) se estiver em risco a sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a constrói.

Art. 298º - Ocorrendo algum dos casos acima, o encarregado da fiscalização, depois de lavrado o auto para a imposição de multa, se couber, fará o embargo provisório da obra, por simples comunicação escrita ao construtor, dando imediata ciência do mesmo à autoridade superior.

Art. 299º - Verificada, por esta, a procedência do embargo, dar-lhe-á caráter definitivo, em auto que mandará lavrar, no qual fará constar as providências que exige para que a obra possa continuar, cominando a multa de um décimo (1/10) a dois (02) salários mínimos regionais.

Art. 300º - O auto será levado ao conhecimento do infrator, para que o assine e, se se recusar a isso, ou não for encontrado, publicar-se-á em resumo no Edital da Prefeitura, seguindo-se o processo administrativo e a ação cominatória para o embargo da obra.

Art. 301º - O embargo só será levantado depois de cumpridas as exigências constantes do auto.

## INTERDIÇÃO

Art . 302º - O prédio, ou qualquer de suas dependências, poderá ser interditado, com impedimento de sua ocupação, nos seguintes casos:

- 1) se for utilizado para fim diverso do consignado no respectivo projeto, verificado o fato por dois fiscais;
- 2) se o proprietário não fizer, no prazo que lhe for fixado, os consertos ou reparos reclamados pelo inquilino e julgados necessários à sua comodidade ou segurança, em inspeção procedida pela Prefeitura.

Art. 303º - A inspeção será feita sumariamente por dois engenheiros, com intimação do proprietário ou seu representante legal e a requerimento do inquilino, que depositará, previamente, a quantia arbitrada pelo Prefeito, para pagamento dos honorários dos engenheiros.



Art. 304º - Resolvida a interdição, lavrar-se-á o auto, do qual constará a razão dela e o prazo para que o proprietário cumpra a intimação, sob pena de multa de dois (02) salários mínimos regionais.

Parágrafo único – Tratando-se de mudança de destinação do prédio ou dependência alugada, esse prazo não será inferior a trinta dias, nem superior a noventa.

Art. 305º - Se o proprietário ou seu representante legal não quiser assinar o auto, ou não for encontrado, publicar-se-á seu resumo, em Edital da Prefeitura, seguindo-se o processo administrativo.

Art. 306º - Se o proprietário não cumprir a intimação, no prazo fixado, tornar-se-á efetiva a multa, sendo o processo remetido ao Departamento Jurídico, para a ação cominativa.

## DEMOLIÇÃO

Art. 307º - A demolição, total ou parcial, será imposta nos seguintes casos:

- 1) construção clandestina, entendendo-se por tal a que for feita sem prévia aprovação do projeto ou sem alvará de licença;
- 2) construção feita sem observância do alinhamento ou nivelamento fornecido, ou sem as respectivas notas, ou com desrespeito da planta aprovada, nos seus elementos essenciais;
- 3) obra julgada em risco, quando o proprietário não quiser tomar providências que a Prefeitura sugerir para a sua segurança;
- 4) construção que ameace ruína e que o proprietário não queira desmanchar ou não possa reparar, por falta de recursos ou por disposição regulamentar.

Art. 308º - A demolição não será imposta, nos casos dos itens 1 e 2, do artigo anterior, se o proprietário, submetendo à Prefeitura a planta da construção, mostrar:

- 1) que a mesma preenche os requisitos regulamentares;
- 2) que, embora não os preenchendo, pode sofrer modificação que satisfaça este Código e que se obrigue a fazê-las.

Parágrafo único – Tratando-se de obra julgada em risco, aplicar-se-á ao caso o artigo 305, parágrafo 3º, do Código do Processo Civil.

Art. 309º - Nos casos do artigo anterior, itens 1 e 2, uma vez verificada a planta da construção ou o projeto das modificações, o alvará só será expedido mediante pagamento prévio da multa, igual aos emolumentos do mesmo.

Art. 310º - A demolição será precedida de vistoria, por comissão de técnicos legalmente habilitados, especialmente nomeados, correndo o processo no Departamento Jurídico, da seguinte forma:

1) nomeada a Comissão, designará ela dia e hora para a vistoria, fazendo intimar o proprietário para assisti-la; não sendo encontrado, far-se-á a intimação por edital, com prazo de dez dias;

2) não comparecendo o proprietário, ou seu representante legal, a Comissão fará rápido exame da construção e, se verificar que a vistoria pode ser adiada, mandará fazer nova intimação ao proprietário;

3) não podendo haver adiamento, ou se o proprietário não atender a segunda intimação, a Comissão fará os exames que julgar necessários, concluídos os quais dará o seu laudo, dentro de três dias, devendo constar do mesmo o que for encontrado, o que o proprietário deve fazer para evitar a demolição e o prazo que para isso for julgado conveniente; salvo caso de urgência, esse prazo não poderá ser inferior a três dias e nem superior a noventa;

4) do laudo se dará cópia ao proprietário e aos moradores do prédio, se for alugado, acompanhada, a daquele, da intimação para o cumprimento das decisões nele contidas;

5) a cópia e a intimação do proprietário serão entregues, mediante recibo e, se não for encontrado ou recusar recebê-los, serão publicados em resumo, por três vezes, em Edital da Prefeitura;

6) no caso da ruína iminente, a vistoria será feita logo, dispensando-se a presença do proprietário, se não puder ser encontrado de pronto, levando-se ao conhecimento do Prefeito as conclusões do laudo, para que ordene a ação demolitória.

Art. 311º - Intimado o proprietário do resultado da vistoria, seguir-se-á o processo administrativo, passando-se a ação demolitória, se não forem cumpridas as decisões do laudo.

## RECURSOS

Art. 312º - As intimações, para cumprimento do Código, serão sempre feitas por escrito e contra elas poderão os interessados reclamar, dentro de quarenta e oito horas (48h), perante a autoridade superior.

Art. 313º - Tratando-se de penalidades, poderá o interessado, dispensando o processo administrativo, recorrer, desde logo, para o Prefeito, oferecendo as razões do seu recurso.

Parágrafo único – Esse recurso será interposto dentro de cinco dias, por simples petição, ao chefe do departamento competente e, em se tratando de multa, mediante prévio depósito da mesma.

Art. 314º - Para efeito do disposto no artigo anterior, das publicações recomendadas neste Capítulo e das providências judiciais cabíveis, os autos lavrados no Departamento de Planejamento e de Obras Públicas, bem como os laudos de vistoria, serão imediatamente remetidos ao departamento competente.

Art. 315º - Se os encarregados da fiscalização verificarem que o infrator, desobedecendo os autos e intimações, pode frustrar o Código, ou tornar mais difícil a sua execução, representarão imediatamente ao Prefeito sobre a urgência e providência judicial.

Art. 316º - Os valores em cruzeiros, para as penalidades e multas, devem sempre ser expressos em partes alíquotas do salário-mínimo vigente no município, de maneira a ficarem atualizados quando haja alteração do mesmo.

## CAPÍTULO XXI

### PATRIMÔNIO

Art. 317º - Constituem patrimônio da Prefeitura Municipal de Caeté tanto os terrenos de sua propriedade, como os demais imóveis e semoventes especificados em legislação própria.

### CADASTRO IMOBILIÁRIO

Art. 318º - Os ocupantes, a qualquer título, dos bens imóveis, situados no município, são obrigados a inscrevê-los no “Cadastro Imobiliário” da Prefeitura, observadas as normas estabelecidas neste Capítulo.

§ 1º - A inscrição deve ser provida no prazo de trinta dias, contados da conclusão das obras ou da ocupação dos bens imóveis.

§ 2º - A inscrição é feita por meio de ficha, em duas vias para cada imóvel e, no ato da mesma, deve ser exibida a prova de ocupação.

§ 3º - As fichas a que se refere o parágrafo anterior devem obedecer o modelo adotado pela Prefeitura.

§ 4º - O prédio, com entrada para mais de um logradouro, é inscrito por aquele em que houver a entrada principal; havendo mais de uma entrada principal, pela via onde apresente, o imóvel maior testada.

§ 5º - Os terrenos que se limitam com mais de um logradouro, devem ser inscritos pelo logradouro mais importante ou por aquele em que tiver maior frente, a juízo da Prefeitura.

§ 6º - A ficha de inscrição, relativa ao uso de terrenos, deve ser anexada à planta de situação, em escala adequada e em papel de formato para ofício (0,33 x 0,22m).

§ 7º - Os ocupantes de bens imóveis, já existentes na data da vigência deste Código, são obrigados a inscrevê-los no “Cadastro Imobiliário” da Prefeitura.

## IMPOSTOS PREDIAIS – TAXAS – ISENÇÕES

Art. 319º - A incidência ou isenção de impostos e taxas, de competência do município, do Estado ou da União, é matéria regulada pela legislação própria, cuja divulgação cabe a Prefeitura promover para orientação dos interessados.

### III PARTE

#### NORMAS E LEGISLAÇÃO SOBRE URBANISMO

##### CAPÍTULO XXII

##### LOTEAMENTOS

Art. 320º - Em nenhuma hipótese poderão ser loteadas as áreas:

- a) que sejam cobertas por matas;
- b) que tenham sessenta e seis por cento (66%), ou mais, de inclinação;
- c) que constituam faixas marginais dos cursos d'água, numa largura de vinte e cinco metros (25,00m) para cada lado de seus talwegues atuais;
- d) cujos terrenos contenham jazidas, verificadas ou presumíveis, de minérios, assim como pedreiras, depósitos de minerais ou líquidos de valor industrial.

§ 1º - Nenhum curso d'água (rios, arroios, sangas, etc) compreendido em loteamento, poderá cortar lotes ou servir de divisa entre os mesmos.

§ 2º - Respeitada a exigência do item “c” deste artigo, deverão os cursos d'água serem acompanhados de vias marginais, de maneira a permitir o trânsito de veículos e pedestres.

§ 3º - Nos terrenos arruados ao longo das estradas de ferro, deverá ser reservada uma faixa longitudinal, para via de acesso dos mesmos, a qual será entregue ao domínio do

Município, com largura nunca inferior a doze metros, contados da testada dos lotes à linha de crista dos taludes ou pés dos aterros.

§ 4º - As plantas de loteamento submetidas à aprovação da Prefeitura, deverão conter as indicações dos marcos topográficos que delimitam os loteamentos, citando as características dos mesmos e sua amarração a elementos característicos do local. Estes marcos deverão ser de concreto, colocados sobre outros, devidamente enterrados e facilmente caracterizados.

§ 5º - Todo loteamento deverá ter amarração topográfica a uma RN (referência de nível) previamente indicada pela Prefeitura, com a finalidade de possibilitar, tanto a concordância futura, com o sistema viário local, como o seu entrosamento com os loteamentos vizinhos.

Art. 321º - Os terrenos alagadiços, pantanosos e insalubres, só poderão ser arruados após tecnicamente corrigidos.

Art. 322º - Para os diferentes equipamentos urbanos, são estabelecidas as seguintes definições, considerada a superfície total de qualquer terreno a ser loteado:

- a) áreas de uso coletivo – são as destinadas a avenidas, ruas, espaços verdes e demais logradouros públicos e estacionamentos;
- b) área de propriedade privada – é a destinada à subdivisão em lotes ou unidades residenciais;
- c) área de ocupação – é a projeção horizontal da massa arquitetônica e suas dependências, na superfície do lote considerado;
- d) áreas verdes – são as destinadas a jardins, praças, campos de esportes, “play-grounds”, todos de propriedade pública.

Art. 323º - Para as diferentes áreas de expansão urbana são exigidos os seguintes dimensionamentos:

- a) áreas verdes – dez por cento (10%) da área total, no mínimo;
- b) áreas para edifícios públicos – cinco por cento (5%) da área total, no mínimo;
- c) áreas de uso coletivo – quinze por cento (15%) da área total, no mínimo;
- d) área de propriedade privada – a área restante, deduzidas as previstas nos itens a, b, c, deste artigo;
- e) área mínima de cada lote – trezentos e sessenta metros quadrados (360,00m<sup>2</sup>) observadas as prescrições do artigo 197º;
- f) frente mínima de cada quarteirão – oitenta metros (80,00m);

- g) avenidas de longo percurso – vinte metros (20,00m) de largura, no mínimo e ramais de acesso às rodovias – trinta metros de largura no mínimo (30,00m);
- h) avenidas locais – quinze metros (15m) de largura, no mínimo;
- i) ruas secundárias – doze metros (12m) de largura, no mínimo;
- j) ruas em “cul de sac” – dez metros (10m) de largura, sendo de cem metros (100m) o comprimento máximo e de quinze metros (15m), no mínimo, o raio da praça terminal;
- k) passeios – dois metros (2m) de largura, nas avenidas de longo percurso e um metro e cinquenta centímetros (1,50m) de largura, nas avenidas e ruas locais;
- l) rampas máximas – dez por cento (10%) é o limite de tolerância para ruas e avenidas, condicionado o uso de maiores porcentagens a exigências topográficas especiais;
- m) tangentes de união dos pontos de curvas reversas – trinta metros (30m) de comprimento, no mínimo;
- n) no caso de conjuntos habitacionais, a Prefeitura poderá expedir normas, mas sempre dentro dos princípios que norteiam a fiscalização do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo.

Art. 324º - Os loteamentos ficam sujeitos às diretrizes estabelecidas neste Capítulo, no tocante a: vias de comunicações, sistemas de águas e esgotos sanitários, áreas de recreação, locais de usos institucionais e proteção paisagística e monumental.

Art. 325º - Nos loteamentos para fins industriais, o dimensionamento exigido será o seguinte:

#### A – PEQUENAS INDÚSTRIAS:

- a) áreas mínimas dos lotes: mil metros quadrados (1.000m<sup>2</sup>);
- b) testada mínima dos lotes: vinte e cinco metros (25m);
- c) área mínima dos quarteirões: dez mil metros quadrados (10.000m<sup>2</sup>).

#### B – INDÚSTRIAS MÉDIAS:

- a) profundidade mínima dos lotes: setenta e cinco metros (75m);
- b) testada mínima dos lotes: um terço (1/3) da profundidade;

c) frente mínima dos quarteirões: cento e cinquenta metros (150m).

#### C – INDÚSTRIAS PESADAS:

a) os quarteirões deverão ter profundidade média de trezentos metros (300m) e frente variável com, no mínimo, seiscentos metros (600m);

b) a zona de indústria pesada deverá ser separada das áreas residenciais por uma faixa verde de vegetação de, pelo menos, noventa metros (90m) de largura.

§ 1º - Os lotes para indústrias pesadas devem ter frente para duas vias, sendo uma delas, preferentemente, via férrea.

§ 2º - As testadas superiores a trezentos metros (300,00m) exige-se passagem contínua para pedestres com, no mínimo, dez metros (10,00m) de largura.

§ 3º - Os perímetros das áreas industriais devem ser protegidos por uma faixa arborizada de, no mínimo, oito metros (8,00m) de largura.

§ 4º - A distribuição percentual das áreas da zona industrial far-se-á segundo o seguinte quadro:

	(%)
1 – área residencial (blocos e lotes).....	7,00
2 – área de centros e edifícios públicos.....	12,00
3 – área industrial.....	40,00
4 – área de ruas e avenidas.....	14,00
5 – área da feira industrial.....	5,00
6 – área verdes públicas.....	20,00
7 – área hidráulica municipal.....	0,80
8 – área de escola técnico – profissional.....	0,60
	100,00

§ 5º - nas áreas reservadas para as indústrias, e constantes do Plano Diretor ou, na falta deste, por legislação especial, somente serão permitidos os seguintes usos:

a) edificações destinadas às indústrias extrativas e manufatureiras: fábricas em geral, oficinas, laboratórios, armazéns, garagens, postos de abastecimento de automóveis e similares;

b) escritórios das fábricas;

c) escolas de ensino industrial;

d) residências dos zeladores.

§ 6º - nas áreas reservadas às indústrias não há limite de altura para as construções destinadas a fins industriais, desde que se obedecem às taxas máximas de ocupação dos terrenos.

§ 7º - são consideradas áreas verdes de uso coletivo, todas as faixas de parques localizadas entre a área industrial e as residências; as que contornam estas áreas e os ajardinados integrantes das unidades residenciais de vizinhança, constantes do projeto do Plano Diretor, ou, na falta deste, previstas em legislação especial.

## DA TRAMITAÇÃO DOS PROCESSOS DE LOTEAMENTOS

Art. 326º - O requerimento do loteamento deve dar entrada na Prefeitura local, acompanhado do respectivo ante projeto e dos seguintes documentos, em uma via:

- a) planta geral com locação das áreas reservadas ao uso público;
- b) planta topográfica, na escala de 1:1.000, com curvas de nível, de metro em metro e os acidentes topográficos;
- c) perfis transversais e longitudinais dos logradouros com o cálculo das rampas;
- d) dimensionamento dos lotes e discriminação de suas respectivas áreas;
- e) solicitação do parecer, ao órgão competente, sobre o estudo apresentado com as indicações necessárias à elaboração do projeto definitivo;
- f) título de propriedade ou equivalente;
- g) planta de situação e orientação do loteamento.

Parágrafo único – A taxa de verificação de projeto de loteamento, subdivisão de terreno, de sua modificação ou de parcelamento de lote, será de 0,5% (meio por cento) sobre o valor de cada lote resultante de parcelamento, subdivisão ou modificação do terreno loteado.

Art. 327º - O projeto será aprovado depois de satisfeitos os requisitos do artigo 320º, deste Código, e quando o uso previsto para a divisão da gleba seja o determinado pelo Plano Diretor, observadas todas as exigências legais vigentes, inclusive as do Decreto – Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, regulamento pelo Decreto nº 3.079 de 15 de setembro de 1938, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terreno, para pagamentos em prestações, e o Decreto Lei 271 de 28 de fevereiro de 1967 que dispõe sobre loteamentos urbanos.

Parágrafo único – Na falta do Plano Diretor, a Prefeitura poderá consultar o órgão técnico que com ela possui convênios específicos.



Art. 328º - Aos interessados será devolvida uma via do estudo para a elaboração do projeto definitivo, com as indicações das alterações sugeridas pela Prefeitura.

Art. 329º - Após a aprovação do ante projeto, o interessado deverá anexar, ao estudo inicial, o projeto definitivo de loteamento, em três vias, devidamente assinadas, e os documentos de ordem legal e de ordem técnica normalmente exigidos pela Prefeitura.

Parágrafo único – Deverão ser, obrigatoriamente registradas, em ficha própria, no Serviço de Cadastro e Aprovação de Plantas da Prefeitura, todas as áreas de utilidade pública delimitadas, na escritura de sua doação ao Município, sem o que não será concedida aprovação ao mesmo.

Art. 330º - O alvará de aprovação do projeto de loteamento somente poderá ser expedido após o cumprimento do artigo 4º, do Decreto Lei nº 271, de 28/11/67 que reza: “desde a data de inscrição do loteamento, passam a integrar o domínio publico do Município as vias e praças e as áreas destinadas a edifícios públicos constantes do projeto e do memorial descritivo”.

§ 1º - O Prefeito só poderá assinar o projeto de loteamento depois de aprová-lo, após ter dado o visto na ficha do Serviço de Patrimônio da Prefeitura em que conste terem sido registradas as áreas referidas no presente artigo.

§ 2º - Esta ficha deverá ser apresentada em duas vias, destinando-se uma ao proprietário e a outra ao Serviço de Cadastro da Prefeitura.

Art. 331º - Antes da aprovação do estudo e do projeto definitivo de loteamento, o proprietário assinará, na Prefeitura, um termo de compromisso, no qual constarão, circunstancialmente, todas as obrigações que ele assume relativamente a urbanização da área;

§ 1º - O termo de compromisso será assinado após a aprovação dos projetos previstos no artigo 326º, e mais os de redes de abastecimento de águas pluviais e da rede distribuição de luz e força.

§ 2º - Constará, ainda, do termo de compromisso a obrigação do proprietário executar os projetos apresentados, na seguinte ordem:

a) em loteamentos situados em partes adjacentes à zona urbana, definida pelo Decreto Lei nº 271, de 28/02/67: serviços de terraplanagem, de colocação de meios fios, bocas de lobo e respectivas grelhas, de pavimentação de ruas, praças e avenidas, de construção de redes de águas, esgotos e eletricidade, tudo simultaneamente, devendo coincidir o término dos mesmos;

b) em loteamentos situados em áreas que a critério da Municipalidade, venham a se transformar em zona urbana, dentro de 10 anos, conforme Decreto Lei nº 271 de 28/2/1967, artigo 1º, § 3º: serviço de terraplanagem, de assentamento de meios fios, de redes de água, e de esgoto;

c) em loteamentos situados na zona rural: terraplenagem e assentamento de meios fios.

§ 3º - O loteador não poderá alienar os terrenos enquanto não der cumprimento às exigências deste artigo, e, quando forem os mesmos, objetos de promessa de venda, deverá constar dos respectivos contratos a obrigação do vendedor de concluir as obras de urbanização, antes da entrega ao comprador da correspondente escritura definitiva.

§ 4º - A Prefeitura exercerá permanente fiscalização na execução das obrigações do presente artigo e demais prescrições legais a que estejam sujeitos os loteamentos e seus responsáveis.

Art. 332º - Ao interessado será restituída uma cópia do projeto definitivo, aprovado pela Prefeitura, satisfeitas as exigências dos artigos 329º e 330º, e seus parágrafos, ficando o original arquivado no Serviço de Cadastro e Aprovação de Plantas da Prefeitura.

## ENCARGOS

Art. 333º - A Prefeitura não permitirá o uso dos lotes sem que as obras e melhoramentos projetados estejam concluídos, recebidos pelo órgão competente e julgados de acordo com as cláusulas do termo de compromisso assinado.

Parágrafo único – Nos grandes arruamentos, e uma vez que os projetos aprovados assim o prevejam, poderá a Prefeitura aceitar o loteamento de forma parcelada, por quarteirões, desde que os melhoramentos totais neles introduzidos estejam em condições de utilização.

Art. 334º - A Prefeitura fiscalizará, rigorosamente, e de forma direta, a execução do projeto, submetendo a testes a pavimentação e os outros melhoramentos, antes de os receber.

Art. 335º - As exigências quanto a canalização obedecerão às normas fixadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. 336º - Correrão por conta exclusiva do loteador as despesas decorrentes das obras e serviços exigidos no artigo 331º, bem como o emplacamento toponímico da via pública.

Art. 337º - Os arruamentos, aprovados na vigência deste Código, deverão ser iniciados, no máximo, no prazo de seis meses a contar da aprovação do projeto de loteamento e concluídos dentro do período de cinco anos.

Parágrafo único – O órgão competente da Prefeitura fiscalizará a execução dos encargos previstos nos artigos precedentes, exigindo o seu fiel cumprimento, dentro dos prazos e estipulações fixados.

## MULTAS

Art. 338º - Pelo desrespeito ou inobservância de qualquer dos dispositivos deste Capítulo, a Prefeitura aplicará ao infrator, conforme a natureza ou gravidade da falta cometida, a multa, cujo valor seja correspondente, no mínimo, a uma até duas vezes, e, no máximo, até três vezes o salário mínimo regional vigente.

Parágrafo único – Intimado o infrator, pelo fiscal da Prefeitura, a cumprir determinada obrigação, no tocante ao loteamento, constante deste Capítulo ou do termo de compromisso assinado, se o não fizer, dentro do prazo dado, ser-lhe-á aplicada multa. Se, após segunda intimação, deixar de atender à exigência da fiscalização, a multa será arbitrada pelo Prefeito, até o máximo estabelecido neste artigo, conforme a natureza ou gravidade da infração; se, então, for ainda desatendida a exigência fiscal, será, mediante ato do Prefeito, determinado o embargo dos serviços de urbanização, das obras ou das vendas dos lotes, à vista ou a prazo, até que seja cumprida aquela exigência, recorrendo-se á medida judicial para tornar efetivo tal embargo, se necessário.

Art. 339º - Para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelos loteadores e para cobertura das multas que possam ocorrer, farão os mesmos uma caução na Prefeitura, na importância correspondente ao valor de cinco por cento (5%) das obras a realizar.

### NÃO TEM A PÁGINA 123

Art. 345º - As infrações ao disposto neste Capítulo darão ensejo à cassação do alvará, ao embargo administrativo da obra e á aplicação das multas estabelecidas no artigo 338º e seu parágrafo.

Art. 346º - Os interessados em loteamentos, feitos em desacordo com este Capítulo, e ainda não aprovados pela Prefeitura, terão o prazo de trinta dias para adaptar o projeto às exigências legais, sob pena de interdição e demolição das obras executadas.

## CAPÍTULO XXIII

### DIVISÃO DE ZONAS E SETORES

Art. 347º - Para efeito do presente Código, a cidade de Caeté foi dividida em Zonas e Setores, como se segue:

#### ZONAS:

- A – Comercial A1 e Comercial A2
- B – Industrial B1 e Industrial B2
- C – Residencial C1 e Residencial C2
- D – Rural
- E – Recreativa E
- F – Cívico – Administrativa F

G – Cívico – Militar

SETORES:

- 1 – Educacional e Cultural
- 2 – Hospitalar
- 3 – Religioso
- 4 – Rodoviário
- 5 – Abastecimento
- 6 – Parque e Jardim

USO DAS ZONAS E SETORES

Art. 348º - As construções nas diferentes Zonas e Setores estão delimitadas no Plano Diretor ou, na falta deste, por legislação especial, da cidade de Caeté.

Art. 349º - São permitidas os seguintes usos de construção no interior de cada uma das Zonas e seus respectivos setores, conforme a discriminação abaixo, constante do artigo 347:

A – Comercial A1

- 1 – Residências coletivas e individuais;
- 2 – Estabelecimentos de ensino, museus e bibliotecas;
- 3 – Edifícios públicos de uso local, clubes e locais para uso recreativo;
- 4 – Templos;
- 5 – Hotéis e padarias;
- 6 – Estabelecimentos destinados ao comércio a varejo, cinemas, bares, restaurantes, cafés, barbearias e institutos de beleza;
- 7 – Pequenas oficinas;
- 8 – Garagens;
- 9 – Consultórios e escritórios;
- 10 – Estabelecimentos bancários e de crédito.

A – Comercial A2

Todos os usos previstos na Zona A1, mais o comércio atacadistas, postos de Saúde, Indústrias de artesanatos, Circo de diversões em locais determinados pela Prefeitura Municipal, Postos de abastecimentos e serviços, oficinas, carpintarias, serralherias, manufatura de cimento e cal, depósitos, oficinas mecânicas, imprensa, rádio e editora, mercados.

NOTA: Os estabelecimentos comerciais serão instalados no andar térreo dos edifícios, ficando os demais andares para moradia.

B – Industrial B1

- 1 – Estabelecimentos bancários e de ensino;
- 2 – Oficinas de qualquer tipo;

- 3 – Comércio de qualquer tipo;
- 4 – Oficinas e depósitos;
- 5 – Garagens em geral;
- 6 – Residências;
- 7 – Restaurantes e bares;
- 8 – Indústrias de qualquer tipo, exceto as perigosas ou nocivas;
- 9 – Hospitais e escolas;
- 10 – Clubes de diversão;
- 11 – Laboratórios de análise;
- 12 – Imprensa;
- 13 – Postos de abastecimento de automóveis.

#### B – Industrial B2

Todos os usos previstos nas alíneas 1, 2, 3, 4, 5, 8, 11, 12 e 13 da Industrial B1 e mais os seguintes:

- 1 – Indústrias de qualquer tipo;
- 2 – Ambulatórios;
- 3 – Pronto Socorro;
- 4 – Residências de zeladores.

**OBSERVAÇÃO:** É proibida a construção de edifícios destinados a indústrias que, por sua periculosidade, se classificam em: nocivas, perigosas, incômodas e pesadas. Estas deverão ser instaladas em locais afastados de aglomeração urbana e a ela ligados por vias de acesso que liguem vários de seus setores, obedecendo prescrições de lei própria ou sugestões do órgão competente do Ministério do Exército, quando se enquadrarem nas disposições da legislação vigente.

#### C – Residencial C1

- 1 – Casas isoladas para residências ou edifícios de apartamentos, podendo incluir escritórios e consultórios destinados somente ao exercício de profissões liberais;
- 2 – Estabelecimentos de ensino, museus e bibliotecas;
- 3 – Edifícios públicos de uso local, templos, clubes e associações, nos lotes reservados para tal fim;
- 4 – Estabelecimentos destinados ao comércio a varejo, cinemas, bares e restaurantes;
- 5 – Pronto Socorro, mercados locais;
- 6 – Pequenas oficinas, imprensa, estúdios de rádio – difusão, em lotes previstos;
- 7 – Estabelecimentos bancários em lotes previstos;
- 8 – Abrigos para automóveis de passeio.

**OBSERVAÇÃO:** É vedada a instalação de qualquer construção industrial e de chaminés do tipo industrial.

#### C – Residencial C2

Todos os usos previstos na Residencial C1, e mais os seguintes:

- 1 – Mercados;
- 2 – Garagens para veículos motorizados, exceptuando-se os de carga e coletivos não vinculados à rede fixa;
- 3 – Diversões e espetáculos públicos em locais previstos para tal fim;
- 4 – Consultórios e escritórios para profissionais liberais.

#### D – Rural D

No interior da Zona D e seus respectivos setores, que é a zona exterior do zoneamento estabelecida no Plano Diretor para a sede do Município, admitem-se as construções estabelecidas para as zonas A1, A2, B1, B2, C1, C2 e E, e ainda as destinadas a depósitos de inflamáveis e explosivos, grandes depósitos, hangares, campos de pouso, indústrias perigosas, pesadas, nocivas e incômodas, bem como indústrias de alimentos, tudo de conformidade com a observação constante do que diz a Industrial B2.

#### E – Recreativa E

No interior da Zona E, as construções devem se relacionar com a função adequada, isto é, destinar-se a sedes dos clubes esportivos e a praças de desportos.

#### F – Cívico – Administrativa F

No interior da Zona F e seus respectivos setores, as construções devem se relacionar com prédios públicos e semi-públicos, principalmente aqueles que venham facilitar a instalação de serviços administrativos de âmbito federal, estadual e municipal.

#### G – Cívico – Militar

As construções e equipamentos de interesse das organizações militares serão, preferencialmente, localizadas no interior da Zona G.

### SETORES

Parágrafo único – Os setores especificados no Plano Diretor e mencionados no presente Código, terão destinação exclusiva para as atividades a que se referem.

### USO DO SOLO

Art. 350º - Os usos e porcentagens de ocupação dos lotes, ou de qualquer área das Zonas A1, A2, B1, B2, C1, C2, D, E ou F e dos setores, são designados no presente Código.

Art. 351º - Qualquer projeto de construção somente será aprovado pela Prefeitura se satisfazer os princípios que norteiam o Código de Obras e Normas de Urbanismo para o município de Caeté.

## USOS PERMITIDOS A TÍTULO PRECÁRIO

Art. 352º - Todo uso ou edificação existente à data da decretação deste Código, mas contrário às suas prescrições, poderá ser mantido, a título precário, desde que:

- 1 – seja para o mesmo fim já permitido;
- 2 – não seja restabelecido após seis meses de descontinuidade;
- 3 – seja reconstruído, após avaria que tenha reduzido o seu valor venal a um terço (1/3) do valor efetivo anterior.

## CAPÍTULO XXIV

### COMPOSIÇÃO PAISAGÍSTICA – PRAÇAS E JARDINS

#### ESPAÇOS VERDES E LIVRES – RECANTOS NATURAIS

Art. 353º - Todas as áreas verdes, de composição paisagística, praças, jardins, lagos e recantos naturais, são de uso coletivo e mantidas pela Prefeitura Municipal.

Art. 354º - Fica proibida a cobertura das áreas de terreno resultantes dos recuos e afastamentos laterais, até o alinhamento da construção, exceto no caso de passagens cobertas em associação de lotes;

Parágrafo único – Estas áreas devem receber e conservar tratamento paisagístico, obrigando-se os locatários pela execução e manutenção.

Art. 355º - Todas as áreas e espaços livres públicos são destinados a circulação, recreio e passeio.

Art. 356º - O sistema principal de recreio compõe-se de elementos regionais e urbanos. Este sistema de recreio constitui os chamados parques ou áreas verdes.

Art. 357º - Ao longo das margens dos lagos e represas e de ambas as margens dos cursos d'água, é reservada uma faixa de uso de, no mínimo, vinte e cinco metros (25,00m) de largura, para o sistema de “Avenidas-Parque”.

Art. 358º - Ficam expressamente proibidas quaisquer tipos de anúncios que possam comprometer a harmonia do conjunto paisagístico.

Parágrafo único – Com a aprovação da Prefeitura Municipal, podem ser permitidos anúncios que se enquadrem nas exigências deste artigo, desde que não sejam afixados em bancos, muros, paredes, coberturas de prédios e outros locais contra-indicados.

Art. 359º - Os gradis devem ser recuados do alinhamento de modo a proporcionarem uma faixa verde com um metro (1,00m) de largura entre eles e o alinhamento, ficando por conta dos proprietários dos lotes o tratamento paisagístico dos mesmos, tanto na parte da execução como na manutenção.

Parágrafo único – Estas faixas só poderão ser interrompidas pelas passagens de pedestres e de veículos.

Art. 360º - Os lagos e logradouros públicos devem ser mantidos limpos.

Art. 361º - As plantas hidrófilas ou aquáticas devem ser cuidadas de maneira a evitar-se o seu alastramento ou que os exemplares mortos atentem contra a higiene e a estética local.

Art. 362º - A Prefeitura Municipal deve manter, dentro dos limites de sua propriedade, viveiros de pássaros e de animais da região.

§ 1º - As aves aquáticas devem, na medida do possível, ser mantidas em liberdade nos diferentes “habitats”.

§ 2º - Os viveiros devem procurar reproduzir com fidelidade o “habitat” natural de cada espécie.

## PROTEÇÃO FLORESTAL

Art. 363º - Ficam todas as autoridades e pessoas obrigadas a preservar, permanentemente, as florestas e demais formas de vegetação, segundo a Lei Federal nº 4.771 de 15-IX-1965.

Parágrafo único – Os incentivos ao florestamento e reflorestamento, ficam subordinados à Lei Federal nº 5.106 de 2-IX-1966, e ao Decreto Federal nº 59.615, de 30-XI-de 1966.

## CAPÍTULO XXV

### SISTEMA VIÁRIO

#### CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS E LOGRADOUROS – PRAÇAS – ESPAÇOS LIVRES

Art. 364º - As vias são classificadas em:

- a) principais;



- b) secundárias;
- c) “cul de sac” ou “by passing”

Parágrafo 1º – As vias principais são as que se destinam ao tráfego de veículos e de pedestres, tais como as de contorno e de penetração.

§ 2º - As vias secundárias são as de circulação interna, próprias da aglomeração, podendo ser de interesse geral ou simplesmente local.

§ 3º - As vias em que ocorre “cul de sac” ou “by passing” são as que se destinam à circulação exclusivamente local.

Art. 365º - Os logradouros são classificados em:

- a) praças – servem de interligação ao Sistema Viário e são classificadas em, segundo as funções abaixo especificadas:
  - 1) praças de circulação (rotores);
  - 2) praças de utilidade, para acostamento de veículos e comércio;
  - 3) praças ajardinadas, que se destinam a passeio e reuniões;
  - 4) praças arquitetônicas, para realce de edifícios públicos locais e monumentos;
- b) espaços livres – são destinados a “play-lots”, áreas de ajardinamentos e faixas verdes.

**NÃO TEM AS PÁGINAS 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141**

### CAPÍTULO III

#### CAPTAÇÕES PRIVADAS PARA USO INDUSTRIAL OU HIGIÊNICO

Art. 29º - Nenhuma captação privada se fará na cidade de Caeté, quer de água superficial, quer de água subterrânea, sem prévia licença da Prefeitura e sem respeito ao disposto neste Capítulo;

§ 1º - É vedado empregar águas de captação privada para beber ou para manipular substâncias alimentícias, dentro do perímetro servido com redes de água potável;

§ 2º - A licença de que trata este artigo, pedida em requerimento ao Prefeito, será despachada e concedida por alvará sujeito a pagamento de taxa.

§ 3º - Instruirá o requerimento um ante projeto e um memorial descritivo das obras por executar, assinado ambos os documentos o engenheiro responsável delas.

Art. 30º - Só se concederá licença para captação privada de água, depois que a Prefeitura lhe verifique a conveniência à vista da incapacidade da rede pública para o suprimento desejado.

Art. 31º - As obras, fiscalizadas pela Prefeitura, só poderão ser utilizadas depois de aprovados os planos definitivamente adotados para a captação, adução e distribuição interna;

Parágrafo único – Estes planos, apresentados em tempo oportuno à repartição competente, constarão de:

- a) análise da água, provando-lhe qualidade aceitável para sua finalidade;
- b) desenho das obras e instalações;
- c) relatório dos trabalhos executados;
- d) perfil geológico do terreno, se forem feitas sondagens.

Art. 32º - É proibido, sob pena de multa, ligar a rede de captação privada à malha interna, alimentada pelo abastecimento público, caso exista.

Art. 33º - A Prefeitura, que fiscalizará sempre as instalações de captação privada, poderá exigir tratamento de água, sob pena de a interditar, quando isto convenha às garantias de salubridade.

Art. 34º - A licença de utilizar uma captação, privada não isenta da taxa d'água, ao proprietário do terreno, se houver rede pública no logradouro fronteiro.

Art. 35º - Não pode ser fornecida a prédios vizinhos a água de uma captação privada, nem mesmo sem fito de remuneração.

Art. 36º - Satisfeitas as exigências regulamentares, será concedida a licença, mediante pagamento da taxa constante do Código Tributário.

#### CAPÍTULO IV

#### ESGOTOS SANITÁRIOS

A – Águas Residuais:

Art. 37º - Destinam-se as canalizações de esgotos, dos prédios, à coleta das águas residuais provenientes de latrinas, mictórios, pias de cozinha, tanques de lavar roupa, lavabos e banheiros, conduzindo-se à rede geral de esgotos sanitários;

Parágrafo único – É expressamente proibido escoar águas pluviais pelos condutos de esgotos sanitários dos prédios.

Art. 38º - Nos logradouros ainda não servidos de esgotos, serão as águas residuais, depois de convenientemente tratadas, encaminhadas para fossas comuns; e não é permitido, sob pena de multa, deixar que corram livremente pelos quintais, ou pelas sarjetas da via pública;

§ 1º - As fossas perfeitamente cobertas, à prova de insetos e pequenos animais, ficarão afastadas, das habitações, dez metros, pelo menos;

§ 2º - Chegando a rede de esgotos sanitários ao logradouro, não será tolerado o uso das fossas, que serão aterradas, logo feitas as ligações dos prédios ao coletor geral.

Art. 39º - É proibido lançar águas de esgoto, “in natura” aos córregos ou ribeirões, dentro e à montante da cidade, apenas o tolerando a Prefeitura, quando primeiro sejam convenientemente tratadas.

Art. 40º - Águas residuárias que transportem materiais capazes de obstruir a rede esgotos, principalmente, as que procederem de coqueiras, garagens, açougues, restaurantes, passarão através de aparelhos de retenção, antes de irem ao coletor geral.

Art. 41º - Águas servidas, procedentes de matadouro, tinturarias, usinas de açúcar, fábricas de papel, curtumes e outros estabelecimentos industriais, exige-se que primeiro sejam tratadas segundo o juízo da Prefeitura, para depois irem a rede geral de esgotos ou aos cursos d'águas que atravessam a cidade. Ao serem encaminhadas às redes de esgotos, estas águas terão temperatura máxima de 35º e estarão sempre neutralizadas.

B – Ramais domiciliários de esgotos:

Art. 42º - Para os despejos do esgoto domiciliário, terá cada prédio o seu ramal de ligação privativo. Este ramal será provido de uma peça ou caixa de inspeção, de tampão móvel, instalada de modo que fique bem assinalada superficialmente e, tão próximo, quanto possível, do limite entre a propriedade e o logradouro.

Art. 43º - O ramal domiciliário de esgotos compreende um trecho externo, ou na via pública, e um trecho interno ou dentro da propriedade;

§ 1º - Correrão sempre por conta do proprietário do prédio as despesas de desobstrução do trecho externo;

§ 2º - Serviços no trecho externo do ramal, isto é, do coletor geral até a junção com a peça ou a caixa de inspeção – competem, exclusivamente, ao Departamento de Esgotos, vedada qualquer interferência de pessoa estranha.

Art. 44º - Os ramais domiciliários terão a declividade mínima de três centímetros (0,03m), por metro linear, para um diâmetro mínimo de dez centímetros (0,10) ou 4”;

§ 1º - Para o caso de edifícios especiais, as condições técnicas de ramal serão fixadas pela repartição competente;

§ 2º - Quando as condições do terreno impuserem uma declividade inferior a três centímetros (0,03m) por metro, para o ramal domiciliário, serão adotados meios eficazes de lavagem, que assegurem a expulsão completa dos resíduos.

Art. 45º - Só será feita a ligação, pela Prefeitura, entre o ramal domiciliário e a rede de esgotos, depois de verificada a fiel observância do que dispõe este Regulamento sobre instalações sanitárias internas, de prédios.

Art. 46º - Durante a construção do prédio, desde que o ramal seja para uso definitivo, poderá ser feita ligação provisória de esgoto, que sirva aos operários empregados na obra;

Parágrafo único – É proibida a abertura de fossas para serventia de operários, nas zonas servidas com redes de esgotos sanitários.

Art. 47º - Nos casos em que a situação topográfica de um prédio impeça o esgotamento direto pelo logradouro fronteiro, a Prefeitura providenciará a construção de ramal coletor através de propriedades particulares;

§ 1º - Os proprietários deverão permitir a passagem do ramal coletor pelas suas propriedades, desde que a imponham as condições topográficas do terreno;

§ 2º - O ramal coletor passará em corredor descoberto, construído de modo que não danifique as propriedades;

§ 3º - Cabe à Prefeitura a conservação desse ramal coletor, considerado integrante da rede pública.

Art. 48º - Nas demolições de prédios ligados à rede de esgotos sanitários, o construtor é obrigado a pedir, por escrito, o corte da ligação, que será feito gratuitamente.

C – Instalações internas de esgotos:

Art. 49º - Uma instalação interna de esgotos compreende:

- a) o trecho interno do ramal domiciliário, desde a peça ou caixa de inspeção, inclusive, até a chaminé de ventilação;
- b) as ramificações de despejo e de circulação de gases;

- c) a caixa de gordura e a fossa séptica, quando necessárias;
- d) aparelhos sanitários e acessórios.

Art. 50º - Nos prédios de residência a instalação sanitária constará, no mínimo, de:

- a) um banheiro de aspersão;
- b) uma latrina e pertences;
- c) uma pia para água servida;
- d) um tanque de lavar roupa.

Art. 51º - As instalações domiciliárias de esgotos atenderão às regras gerais que a seguir se enumerem:

I – todos os aparelhos sanitários terão canalização própria e disporão de sifões desconectores convenientemente ventilados;

II – as águas servidas das pias de cozinha deverão ser lançadas em caixas de gordura ligadas, por meio de sifão, ao coletor dos outros despejos;

III – os aparelhos receptores de águas residuais serão providos de grelhas para impedir a passagem de matérias que possam obstruir as canalizações de esgotos;

IV – o tubo de queda para descarga de latrina terá no mínimo três polegas (3”) de diâmetro, e sempre que possível, descera verticalmente, não podendo, em caso algum, fazer com vertical ângulo maior do que quarenta e cinco graus (45º);

V – o mesmo tubo de queda poderá receber os despejos de vários aparelhos sanitários, desde que tenha diâmetro suficiente de acordo com o número deles;

VI – a chaminé de ventilação dos esgotos deverá elevar-se, pelo menos, a um metro e meio (1,50m) acima do telhado do prédio, e ficar afastada das janelas e aberturas das casas vizinhas de modo que estas não venham a ser invadidas pelos gases de esgotos;

VII – a chaminé de ventilação dos esgotos poderá ser o próprio tubo de queda prolongado acima do telhado, ou então será constituída por um tubo de ferro fundido galvanizado com diâmetro mínimo de três polegas (3”), assentado, sempre que possível, de encosto a parede externa do prédio; a este ventilador se ligarão os demais tubos de ventilação dos sifões desconectores, com as precauções indicadas pela técnica sanitária;

VIII – o diâmetro dos tubos de ventilação não será menor do que o diâmetro do respectivo sifão ventilador;

IX – toda a canalização de esgotos, dentro ou fora do prédio, deverá ser traçada em partes retas, tendo o menor numero possível de mudanças de direção ou de inclinação;

X – excetuados os casos de necessidade, nenhum trecho da canalização principal do esgoto deverá ficar embutido nas paredes ou pisos do edifício;

XI – nas mudanças de direção ou inclinação se instalará caixa ou peça apropriada, com opérculo ou tampo de desobstrução, não se empregando, em tais mudanças, nem curvas de mais de um oitavo (1/8), nem cruces ou tês sanitários;

XII – na ligação das ramificações de despejo com o tubo de queda, serão empregadas peças em ipilon e curvas de um oitavo (1/8), ou tês sanitários; enquanto na ligação do tubo em queda com a canalização em declive, será empregada curva de um oitavo com ipilon munido de batoque, atarrachado no extremo livre da peça;

XIII – as canalizações de esgotos dos prédios deverão ser de ferro fundido ou galvanizado, permitindo-se o emprego de manilhas apenas nos trechos externos, enterrados a conveniente profundidade e situados em áreas descobertas;

XIV – nas ramificações de despejo, as manilhas terão o diâmetro mínimo de três polegadas (3”) e as junções dessas ramificações com o ramal domiciliário (trecho interno) serão feitas por meio de peças apropriadas ou caixas de inspeção;

XV – as manilhas serão assentadas em leito convenientemente preparado, bem socado e com declividade certa;

XVI – as juntas das manilhas deverão ser perfeitamente estanques, executadas com capricho, sem rebarbas internas;

XVII – quando for necessário a passagem da canalização de esgotos por baixo dos alicerces das casas, deverá ser feita com todo o cuidado, empregando-se tubo de ferro fundido isolado dos referidos alicerces.

Art. 52º - Os aparelhos sanitários deverão satisfazer os requisitos dos respectivos destinos: serão de tipos oficialmente aprovados e terão sifões e tubos de descarga com diâmetros determinados pela técnica sanitária;

§ 1º - A latrina, particularmente, deverá preencher as seguintes condições:

a) ter sifões de obturação hidráulica, de três polegadas (3”) de diâmetro mínimo, munidos de orifícios para ventilação;

b) ter forma simples, de uma só peça, sem revestimento de alvenaria ou madeira, e ser feita de material apropriado, de superfície polida;

c) permitir fácil inspeção e limpeza, libertando-se de matérias leves ou pesadas por descarga de lavagem;

§ 2º - A lavagem das latrinas será feita por descarga provocada e nunca automática, mediante um dos seguintes processos: válvula de fluxo (flush-valve); caixa de sifonagem de tipo silencioso; caixa comum de descarga, com 10 a 15 litros de capacidade, perfeitamente fechada, à prova de mosquitos, colocada a um metro e oitenta centímetros (1,80m), no mínimo, acima do aparelho receptor e ligada a este por um tubo, cujo diâmetro terá uma polegada e um quarto (1" 1/4);

§ 3º - As caixas para descarga de lavagem das latrinas terão alimentação regulada por fechos automáticos;

§ 4º - Os mictórios comuns atenderão aos seguintes requisitos:

- a) serem construídos, com exclusão do cimento, de material resistente e impermeável, de superfície lisa;
- b) terem admissão de água mediante um registro;
- c) dispor de uma caixa de descarga, em altura conveniente quando instalados em grupo;

§ 5º - No caso de latrinas auto sifonadas, únicas assentes sem ventilação, será feita a ventilação direta pela extremidade do ramal em que houver estes aparelhos.

Art. 53 – Todas as instalações sanitárias deverão ficar um pavimento acima de nível do passeio, a fim de o ramal de ligação não ter profundidade superior a 1,50 (um metro e meio).

Art. 54 – A manilha de grês cerâmico atenderá às seguintes condições:

- não ser feita de barro de composição homogênea;
- não apresentar bolhas, nem fendas ou outros defeitos;
- ser bem vitrificada, polida por dentro, e claramente sonora à percussão;
- suportar à pressão de duas atmosferas;
- ter formas de tubos retos, sem curvatura nem flecha, secção circular e espessura sensivelmente uniforme.

Art. 55 – Os projetos de construções, reconstruções, reformas, acréscimos e modificações de prédios, deverão subordinar a localização das latrinas, banheiros, lavabos, tanques, etc., às conveniências de uma boa instalação sanitária, com facilidade de escoamento, ventilação e inspeção, segundo as indicações deste Regulamento;

Parágrafo único – Será sempre exigido que se indique a situação altimétrica exata dos aparelhos sanitários e canalizações de esgotos em relação ao meio fio do logradouro público.

Art. 56 – As exigências do artigo anterior e seu parágrafo único se aplicam também aos prédios já construídos, que não estejam ainda ligados à rede de esgotos, devendo figurar nas respectivas plantas as indicações aqui exigidas.

Art. 57 – É privativo de cada prédio o seu serviço de esgotos, vedada a sua ramificação para outro prédio.

Art. 58 – A obstrução ou inutilização de esgotos velhos, quando necessária, será feita, gratuitamente, pela Prefeitura.

Art. 59 – As alterações ou ampliações dos serviços de esgotos domiciliários não podem afastar-se das linhas gerais estabelecidas neste Regulamento, ficando aquele que não observá-las, sujeito às penalidades aqui previstas.

## CAPÍTULO V

### ÁGUAS PLUVIAIS INTERNAS

Art. 60 – A solução do esgotamento pluvial no interior das propriedades fica a cargo do interessado, que usará os meios ao seu alcance, menos o de realizá-lo pelos aparelhos ou canalizações de esgotos sanitários.

Art. 61 – Quando no logradouro existir galerias de águas pluviais e a situação topográfica do terreno não permitir o escoamento para a sarjeta, através da canalização por baixo do passeio, consentirá a Prefeitura que seja feita ligação de esgoto pluvial na referida galeria.

Art. 62 – A concessão de ligação de esgoto pluvial será processada em requerimento, como no caso de esgoto sanitário, executando a Prefeitura a construção do ramal externo da ligação, por conta do interessado.

Art. 63 – As águas pluviais serão coletadas em caixas com ralos de tipo oficialmente aprovado.

Art. 64 – As declividades e os diâmetros das canalizações de águas pluviais serão determinadas pela repartição competente.

Art. 65 – Na construção de esgotos pluviais internos serão tomadas todas as precauções para que não seja possível a intercomunicação com os esgotos sanitários;

§ 1º - É expressamente proibido o despejo de águas servidas, nas canalizações de esgotos pluviais;

§ 2º - Quando for necessário, a passagem de canalização de águas pluviais por baixo de prédios deverá ser feita com todo o cuidado, empregando-se tudo de ferro fundido ou



manilhas envolvidas numa camada de concreto de espessura mínima de 10 cm e de traço 1:3:5.

## CAPÍTULO VI

### PROJETO, EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS DOMICILIÁRIOS

Art. 66 – As instalações internas de água e esgoto serão projetadas e executadas por profissionais devidamente habilitados perante a Prefeitura.

Art. 67 – O requerimento pedindo a concessão de ligações d'água e de esgoto deverá ser assinado pelo proprietário do prédio e pelo profissional que for executar os serviços das instalações internas.

Art. 68 – O projeto poderá ser esquemático, mas conterà sempre indicações precisas sobre os depósitos d'água, aparelhos sanitários e canalizações principais, tudo de acordo com as determinações do presente Regulamento.

Art. 69 – A Prefeitura reserva-se o direito de recusar os esquemas de instalações internas que não preencham os requisitos regulamentares, ou que não se coadunem com a situação de encanamento distribuidor e com a do coletor de esgotos, no logradouro público.

Art. 70 – Nenhuma alteração ou ampliação das instalações domiciliares poderá ser feita sem que sejam aceitos, pela Prefeitura, os respectivos planos ou esboços que deverão trazer indicações bem claras sobre as ligações das partes novas com as já existentes.

Art. 71 – As demolições de prédios servidos de água e esgoto deverão ser, obrigatoriamente, notificadas por escrito à repartição competente.

Art. 72 – Os profissionais incumbidos de execução de instalações domiciliárias são obrigados a comunicar, por escrito, à Prefeitura, o início e a conclusão dos serviços a seu cargo.

Art. 73 – Os serviços domiciliários de água e esgoto serão fiscalizados pela Prefeitura e submetidos à prova sempre que for necessário.

Art. 74 – Nas obras em andamento as canalizações não podem ser cobertas por aterros, muros ou revestimentos, antes de serem examinadas por agentes da Prefeitura, os quais poderão exigir do responsável pelos serviços a remoção de qualquer obstáculo que se oponha a inspeção;

Parágrafo único – Quando, para o conveniente andamento das obras, for necessária a cobertura dos trechos das canalizações internas, deverá o responsável pelas instalações enviar aviso neste sentido à repartição competente, para que esta mande examinar os referidos trechos, dentro do prazo de 48 horas.

Art. 75 – A Prefeitura poderá exigir a substituição de material defeituoso ou impróprio e a modificação ou conserto das instalações domiciliárias que não estiverem de acordo com as disposições deste Regulamento.

Art. 76 – Não serão ligados às redes gerais de abastecimento e de esgotos, os prédios, novos ou antigos, cujas instalações internas não tenham sido executadas segundo as prescrições regulamentares.

Art. 77 – Os proprietários são obrigados a manter as instalações domiciliárias em perfeito estado de conservação e funcionamento, cabendo a intervenção da Prefeitura nos casos em que se verificar a inobservância desta disposição.

§ 1º - Quando, nas instalações internas de água e esgoto, forem encontrados estragos ou defeitos de funcionamento, o proprietário será intimado a mandar fazer as reparações necessárias dentro do prazo de 10 dias, sob pena de multa;

§ 2º - Se a intimação não for cumprida, tornar-se-á efetiva a imposição da multa, que deverá ser paga dentro do prazo de cinco dias;

§ 3º - Se, apesar da multa e esgotados quinze dias, não forem feitos os reparos necessários, será cortada a ligação d'água do prédio, até que se cumpra a intimação.

Art. 78 – Qualquer modificação das instalações, posterior às ligações, deverá ser imediatamente comunicada à Prefeitura, sob pena de multas.

Art. 79 – Compete ao morador do prédio a desobstrução das canalizações internas, bem como a limpeza dos aparelhos sanitários, sifões, ralos, caixas de gordura e lavagem dos depósitos domiciliários.

## CAPÍTULO VII

### BOMBEIROS INSTALADORES

Art. 80 – Além das pessoas, firmas ou empresas registradas na Prefeitura e que, de acordo com as respectivas carteiras profissionais, podem projetar ou executar serviços de águas e esgotos, serão considerados como habilitados para execução de instalações domiciliárias, os bombeiros instaladores que fizerem o seu registro na Prefeitura pela forma adiante estabelecida.

Art. 81 – O registro do bombeiro instalador será feito em especial, mediante requerimento de interessado dirigido ao Prefeito, depois de provada a sua habilitação em exame prestado perante uma comissão de três membros nomeados para este fim;

§ 1º - O requerimento deve ser instruído com atestado de bom comportamento passado pela autoridade policial competente;

§ 2º - O candidato deverá pagar a taxa de inscrição, prevista no Código Tributário, que será distribuída pelos examinadores;

§ 3º - O exame constará de três provas escolhidas pela comissão que, em seguida, lavrará seu laudo, aprovando ou reprovando o candidato.

Art. 82 – Determinado o registro pelo Prefeito, deverá o bombeiro instalador pagar a taxa de registro, fixada no Código Tributário, e os impostos de indústrias e profissões, em seguida dois retratos para certificado da sua inscrição, autenticada pela repartição competente.

§ 1º - Este certificado deverá ser exibido toda vez que for reclamado pelas autoridades municipais;

§ 2º - O bombeiro instalador é obrigado a apresentar, para anotação à repartição competente, o conhecimento do pagamento dos impostos de indústrias e profissões, efetuado na época fixada pela lei, sob pena de cancelamento de seu registro.

Art. 83 – O bombeiro instalador registrado na Prefeitura será responsável pelas instalações que executar e pela observância deste Regulamento, ficando sujeito às penalidades nele estabelecidas.

Art. 84 – Ao bombeiro instalador será aplicada a pena de suspensão, por dois a seis meses, nos seguintes casos:

quando continuar serviço embargado;

quando incorrer em mais de três multas durante seis meses seguidos.

Art. 85 – Quando, além das multas e suspensões, se verificar a falta de idoneidade no exercício da profissão, será cancelado o registro de bombeiro instalador.

## CAPÍTULO VIII

### PENALIDADES

Art. 86 – Sempre que for necessário, expedirá, a repartição competente, intimações com o prazo marcado para o cumprimento de disposições regulamentares.

Art 87 – As infrações contra o presente Regulamento serão punidas com multas de vinte e duzentos cruzeiros (Cr\$20 a Cr\$200), aplicáveis em dobro, nos casos de reincidência.

Art. 88 – As multas serão impostas em notificação escrita e deverão ser pagas dentro do prazo de cinco dias, sob pena de ser cortada a ligação d'água do prédio ou construção.

Parágrafo único – O restabelecimento da ligação cortada em virtude da imposição de multa, só se realizará depois de efetuada o pagamento da mesma, e após o cumprimento da disposição violada que lhe deu motivo.

Art. 89 – Quando a infração for cometida por bombeiro instalador, deverá ser lavrado auto, de qual constarão todas as indicações relativas ao infrator e à infração verificada.

§ 1º - Se o bombeiro instalador não cumprir as determinações do auto dentro do prazo marcado, será embargado o serviço a que o mesmo se refere, mediante notificação escrita, e o embargo só cessará depois de satisfeitas as exigências do auto;

§ 2º - Se o embargo for desrespeitado, será o auto enviado ao Departamento Legal para a cobrança executiva da multa, ficando suspenso o bombeiro instalador conforme prescreve o art. 84, letra “a”.

Art. 90 – Quando se fizer necessário, as disposições do artigo anterior e seus parágrafos serão aplicados a qualquer profissional, firma ou empresa, por iniciativa da repartição competente, mediante aprovação do Prefeito.

Art. 91 – Da imposição de qualquer penalidade, caberá recurso para o Prefeito, interponível dentro do prazo de dez dias, por meio de requerimento;

Parágrafo único – O recurso contra imposição de multa não será admitido sem o depósito prévio da mesma.

## CAPÍTULO IX

### DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 92 – É proibida a qualquer pessoa, mesma a funcionários de outras repartições públicas, empreiteiras e empresas que explorem serviços públicos, intervir nas instalações de águas, esgotos sanitários e pluviais, seja qual for o pretexto invocado, sob pena de multa correspondente a meio (1/2) salário mínimo regional.

Art. 93 – A Prefeitura mandará organizar instruções e desenhos elucidativos sobre os serviços de instalações domiciliárias, assim como especificações detalhadas dos materiais que nelas devem ser empregadas.

Art. 94 – Serão sempre adotados, nos serviços novos, os melhoramentos que forem sancionados pela técnica sanitária.

Art. 95 – Este Regulamento entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 96 – Revogam-se as disposições em contrário.

## ANEXO III

DO BOLETIM DO EXÉRCITO Nº 23, DE 8 DE JUNHO DE 1.952

### DIRETRIZES REGULADORAS DOS PEDIDOS DE LOTEAMENTO EM ÁREA URBANA. (APROVAÇÃO)

Órgãos diretamente subordinados à Presidência da República  
Estado Maior das Forças Armadas

#### EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

PR 29.854/57 ( ) – N.D.2, de 10 de maio de 1.957. Submete as Diretrizes regulando, nos Ministérios Militares, o processamento dos pedidos de loteamento em área urbana. “Aprovo”.

Em 27-V-1.957.

(Rest. Proc. Ao EMFA, em 31-V-1.957).

#### LOTEAMENTO EM ÁREA URBANA

##### DIRETRIZES AOS MINISTÉRIOS MILITARES

Do acordo com a alínea “n” do art. 14, do Regulamento para o Estado-Maior das Forças Armadas, baixado com o Decreto nº 26.607, de 27 de abril de 1.949, e para cumprimento, pelas autoridades militares, do que estabelece o § 1º, do art. 1º, do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1.937, regulamentado pelo Decreto nº 3.079, de 15 de setembro de 1.938, o Chefe do Estado-Maior das Forças Armadas resolvo baixar as Diretrizes Reguladoras de Loteamento em Área Urbana.

#### CONSIDERANDO

- que atual legislação citada, exige, obrigatoriamente, que as Prefeituras Municipais (cerca de duas mil) submetem às autoridades militares do Exército, Marinha e Aeronáutica, o plano de planta dos loteamentos em área urbana;
- que é fixado o prazo de noventa dias para o pronunciamento de todas as autoridades municipais e Ministérios Militares, estimando-se em sessenta dias o prazo razoável para que as autoridades militares se manifestem sobre a matéria;
- que esse prazo, pela longa tramitação do processo através da extensa cadeia dos canais burocráticos, é insuficiente, na maioria dos casos;

- que da não apresentação do parecer dentro desse prazo resultar aprovação tácita do loteamento pretendido e, isso, certamente, em prejuízo para a segurança das instalações militares vizinhas dessas áreas loteadas por particulares;
- que, por outro lado, o progresso normal do país não pode nem deve ser retardado por delongas nos pareceres dos órgãos militares interessados, tendo em vista o direito de propriedade (art. 524, do Código Civil Brasileiro e art. 141, § 16, da Constituição Federal);
- que o expediente do Ministério da Guerra, em Aviso nº 48/1-D4, de 19 de janeiro de 1.955, a este Estado Maior das Forças Armadas, ressalta a necessidade e a conveniência dessas Diretrizes, de interesse também dos demais Ministérios Militares;
- que os Estados-Maiores das três Forças já opinaram sobre as presentes Diretrizes e para uniformidade de doutrinas do assunto, na forma do Regulamento do EMFA, baixado pelo Decreto nº 26.607, de 27 de abril de 1.949, (letra “c” do art. 2º);

O Chefe do Estado-Maior das Forças Armadas resolve recomendar nos Estados-Maiores do Exército, Marinha e Aeronáutica que:

- Os processos de consulta sobre a conveniência ou não para o Ministério interessado de concessão da necessária autorização para a efetivação de loteamento em área urbana deverão transitar pelos comandos Militares com a nota “Urgentíssimo”;
- Os Estados-Maiores da Armada, do Exército e da Aeronáutica deverão remeter, periodicamente, aos respectivos Comandos de Distritos Naval, Região Militar e Zona Aérea, a relação dos Municípios cujas áreas urbanas podem ser loteadas, com aprovação antecipada pelas autoridades militares. Por sua vez, essas autoridades militares notificarão os municípios interessados;
- Com a finalidade de ganhar tempo, os Comandos Locais deverão solicitar as Prefeituras Municipais de sua jurisdição, não favorecidas pelas disposições do item anterior, a remessa da consulta sobre o loteamento, encarceando aquelas que esses Comandos deverão dispor de, pelo menos, sessenta dias para opinar sobre as áreas visadas. Para isso, tais consultas deverão ser expedidas simultaneamente, aos Comandos das Forças Armadas interessadas;
- Os comandos da Região Militar, Distrito Naval, e Base Aérea, deverão ser devidamente instruídos para, de plano e rapidamente, decidirem sobre a inconveniência ou não do loteamento pretendido, tendo em vista eliminar as delongas inúteis.  
Para evitar a centralização do respectivo expediente nos Ministérios Militares, somente serão encaminhados à sua apreciação os processos cuja decisão escapara à alçada daqueles Comandos;
- Todas as autoridades que recebem tais processos para opinar ou apenas informar, deverão mencionar, claramente, a data do respectivo recebimento e a data em que deverá expirar o prazo de sessenta dias, estimado para o pronunciamento do Ministério;
- Caberá à autoridade militar que impugnar o loteamento fundamentar a impugnação (§ 3º, art. 1º, do Decreto nº 3.079/38);

Os casos omissos sejam submetidos aos respectivos Ministérios, através de seus Estados-Maiores, para a mais pronta e imediata solução. General de Exército Otávio Saldanha Mazza, Chefe de Estado-Maior das Forças Armadas. (Diário Oficial de 5-VI-1.957).

NOTA: O Decreto nº 26.607, de 27-VI-1.949. está publicado no “Boletim do Exército nº 18., de 30-IV-1.949.

#### ANEXO IV

#### DECRETO-LEI Nº 58 – DE 10 DE DEZEMBRO DE 1.937

Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamentos em prestações.

O Presidente da República dos Estados Unidos do Brasil, usando da atribuição que lhe confere o artigo 180 da Constituição:

Considerando o crescente desenvolvimento da loteação de terrenos para venda mediante o pagamento do preço em prestações;

Considerando que as transações assim realizadas não transferem o domínio ao comprador, uma vez que o artigo 1.088 do Código Civil permite a qualquer das partes arrepender-se antes de assinada a escritura de compra e venda;

Considerando que esse dispositivo deixa praticamente sem amparo numerosos compradores de lotes, que tem assim por exclusiva garantia a seriedade, a boa fé e a solvabilidade das empresas vencedoras;

Considerando que, para segurança das transações realizadas mediante contrato de compromisso de compra e venda de lotes, cumpre acautelar o compromissário contra faturas alienações dos lotes comprometidos;

Considerando ainda que a loteação e venda de terrenos urbanos e rurais se opera freqüentemente sem que aos compradores seja possível a verificação dos títulos de propriedade dos vencedores;

DECRETA:

Art. 1º - Os proprietários ou co-proprietários de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vendê-los, divididos em lotes e por oferta pública, mediante pagamento de preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar no cartório de registro de imóveis da circunscrição respectiva:

I – um memorial por eles assinados ou por procuradores, com poderes especiais, contendo:

A – denominação, área, limites, situação e outras características do imóvel;

B – relação cronológica dos títulos de domínio, desde 30 anos, com indicação da natureza e data de cada um, e de número e data das transcrições, ou cópia autêntica dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos;

C – plano de loteamento de que conste o programa de desenvolvimento urbano, ou de aproveitamento industrial ou agrícola; nesta última hipótese, informações sobre a qualidade das terras, águas, servidões ativas e passivas, estradas e caminhos, distância da sede do município e das estações de transportes de acesso mais fácil;

II – planta do imóvel, assinada pelo engenheiro que haja efetuado a medição e o loteamento e com todos os requisitos técnicos e legais; indicadas a situação, as dimensões e a numeração e espaços livres, as construções e benfeitorias, e as vias públicas de comunicação;

III – exemplar de caderneta ou de contrato-tipo de compromisso de venda dos lotes;

IV – certidão negativa de imposto e de ônus reais;

V – certidão dos documentos referidos na letra “b” do nº I;

§ 1º - Tratando-se de propriedade urbana, o plano e planta do loteamento devem ser previamente aprovados pela Prefeitura Municipal, ouvidas, quanto ao que lhes disser respeito, as autoridades sanitárias e militares;

§ 2º - As certidões positivas da existência de ônus reais, de impostos e de qualquer ação real ou pessoal, bem como qualquer protesto de título de dívida civil ou comercial, não impedem o registro;

§ 3º - Se a propriedade estiver gravada de ônus reais, o memorial será acompanhado de escritura pública em que o respectivo titular estipule as condições em que o respectivo titular estipule as condições em que se obriga a liberar os lotes no ato de instrumento definitivo de compra e venda;

§ 4º - O plano de loteamento poderá ser modificado quanto aos lotes não comprometidos e o de arreamento desde que a modificação não prejudique os lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos, se a Prefeitura Municipal aprovar a modificação;

A planta e o memorial assim aprovados serão depositados no cartório de registro para nova inscrição, observando o disposto no art. 2º e parágrafos;

§ 5º - O memorial, o plano de loteamento e os documentos depositados serão franqueados, pelo oficial de registro, ao exame de qualquer interessado, independentemente do



pagamento de emolumentos, ainda que a título de busca. O oficial, neste caso, receberá apenas as custas regimentais das certidões que fornecer.

Art. 2º - Recebidos o memorial e os documentos mencionados no art. 1º, o oficial de registro dará recibo ao depositante e, depois de autuá-lo e verificar a sua conformidade com a lei, tornará público o depósito por edital afixado no lugar de costume e publicado três vezes, durante dez dias, no jornal oficial do Estado e jornal da sede da comarca, ou que nesta circule:

§ 1º - Decorridos trinta dias da última publicação, e não havendo impugnação de terceiros, o oficial procederá ao registro, se os documentos estiverem em ordem. Caso contrário, os autos serão, desde logo, concluso ao juiz competente para conhecer da dúvida ou impugnação, publicada a decisão em cartório pelo oficial, que dela dará ciência aos interessados;

§ 2º - Da decisão que negar ou conceder o registro caberá agrave de petição;

§ 3º - A inscrição torna inalienáveis, por qualquer título, as vias de comunicação e os espaços livres constantes de memorial e de planta.

Art. 3º - Nos cartórios de registro imobiliário haverá um livro auxiliar na forma da lei respectiva e de acordo com o modelo anexo. Nele se registrarão, resumidamente:

- a – por inscrição, o memorial de propriedade loteada;
- b – por averbação, os contratos de compromisso de venda e de financiamento, suas transferências e rescisões;

Parágrafo único – No livro de transcrição, e à margem de registro da propriedade loteada, averbar-se-á a inscrição assim que efetuada.

Art. 4º - A averbação atribui ao compromissário direito real oponível a terceiros, quanto à alienação ou oneração posterior, e far-se-á à vista do instrumento de compromisso de venda, em que o oficial lançará a nota indicada do livro, página e data do assentamento.

Art. 5º - A inscrição não pode ser cancelada senão:

- a – em cumprimento de sentença;
- b – a requerimento do proprietário, enquanto nenhum lote for objeto de compromisso devidamente inscrito, ou mediante o consentimento de todos os compromissários ou seus cessionários, expresso em documento, por eles assinado, ou por procuradores com poderes especiais.

Art. 6º - Cancela-se a averbação:

- a – a requerimento das partes contratantes do compromisso de venda;
- b – pela resolução do contrato;
- c – pela transcrição do contrato definitivo de compra e venda;
- d – por mandado judicial.

Art. 7º - O registro instituído por esta lei, tanto por inscrição quanto por averbação, não dispensa nem substitui o dos atos constitutivos ou translativos dos direitos reais na forma e para os efeitos das leis e regulamentos dos registros públicos.

Art. 8º - O adquirente por ato inter-vivos, ainda que em hasta pública, ou por sucessão legítima ou testamentária, da propriedade loteada e inscrita, sub-roga-se, nos direitos e obrigações dos alienantes, autores da herança ou testadores, sendo nula qualquer disposição em contrário.

Art. 9º - Nos anúncios e outras publicações de propaganda de venda de lotes a prestações, sempre se mencionará o número e data da inscrição do memorial e dos documentos no registro imobiliário.

Art. 10º - Do compromisso de compra e venda a que se refere esta lei, contratando por instrumento público ou particular, constarão sempre as seguintes especificações:

- a – nome, nacionalidade, estado e domicílio dos contratantes;
- b – denominação e situação da propriedade, número e data da inscrição;
- c – descrição do lote ou dos que forem objeto do compromisso, confrontações, áreas e outras características, bem como os números correspondentes na planta arquivada;
- d – prazo, preço e forma de pagamento e importância do sinal;
- e – juros devidos sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas;
- f – cláusula penal não superior a dez por cento (10 %) do débito, e só exigível no caso de intervenção judicial;
- g – declaração da existência ou inexistência de servidão ativa e passiva e outros ônus reais ou quaisquer outras restrições ao direito de propriedade;
- h – indicação do contratante a quem incumbe o pagamento das taxas e impostos;

§ 1º - o contrato, que será manuscrito, datilografado ou impresso, com espaços em branco preenchíveis em cada caso, lavrar-se-á em duas vias, assinadas pelas partes e por duas testemunhas, devidamente reconhecidas as firmas por tabelião. Ambas as vias serão entregues dentro de dez dias ao oficial do registro, para averbá-las e restituí-las devidamente anotadas a cada uma das partes;

§ 2º - é indispensável a outorga uxória quando seja casado o vendedor;

§ 3º - as procurações dos contratantes que não tiverem sido arquivadas anteriormente, sê-lo-ão no cartório de registro, junto aos respectivos autos.

Art. 11º - Subentende-se no contrato a condição resolutiva da legitimidade a validade do título de domínio:

§ 1º - em caso de resolução, além de se devolverem as prestações recebidas, com juros convencionados ou os da lei, desde a data do pagamento, haverá, quando provada a má fé, direito à indenização de perdas e danos;

§ 2º o falecimento dos contratantes não resolve o contrato, que o transmitirá aos herdeiros. Também não resolve a sentença declaratória de falência;  
na dos proprietários, dar-lhe-ão cumprimento o síndico e o liquidatário;  
na dos compromissários, será ele arrecadado pelo síndico e vendido, na hasta pública, pelo liquidatário.

Art. 12º - O contrato transfere-se por simples trespasse lançado no verso das duas vias, ou por instrumento separado, sempre com as formalidades dos parágrafos do artigo 11;

§ 1º - No primeiro caso, presume-se a anuência de proprietário. A falta do consentimento não impede a transferência, mas torna os adquirentes e os alienantes solidários nos direitos e obrigações contratuais.

§ 2º - Averbando a transferência para a qual não conste o assentimento do proprietário, o oficial dela lhe dará ciência por escrito.

Art. 13º - Vencida e não paga a prestação, considera-se o contrato rescindido trinta dias depois de constituído em mora o devedor;

§ 1º - para este efeito será ele intimado a requerimento do compromitente, pelo oficial do registro a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, juros convencionados e custas de intimação;

§ 2º - purgada a mora, convalescerá o compromisso;

§ 3º - com a certidão de não haver sido feito pagamento em cartório, os compromitentes requererão ao oficial do registro o cancelamento da averbação.

Art. 14º - Os compromissários tem o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda.

Art. 15º - Recusando-se os compromitentes a passar a escritura definitiva do caso do art. 15, serão intimados, por despacho judicial e a requerimento do compromissário, a dá-la nos dez dias seguintes à intimação, correndo o prazo em cartório;

§ 1º - se nada alegarem dentro desse prazo, o juiz, por sentença, adjudicará os lotes aos compradores, mandando:

a – tomar por termo a adjudicação, dela constante, além de outras especificações, as cláusulas do compromisso, que devessem figurar no contrato de compra e venda, e o depósito do restante do preço, se ainda não integralmente pago;

b – expedir, pagos os impostos devidos, e de transmissão inclusive, em favor dos compradores, como título de propriedade, a carta de adjudicação;

c – cancelar a inscrição hipotecária tão somente a respeito dos lotes adjudicados nos termos da escritura aludida no § 3º, do art. 1º.

§ 2º - Se, porem, no decêndio, alegarem os compromitentes matéria relevante, o juiz, recebendo-a como embargos, mandará que os compromissários os contentem em cinco dias;

§ 3º - Havendo as partes protesto por provas, seguir-se-á uma dilação probatória de dez dias, findos os quais, sem mais alegação, serão os autos conclusos para sentença;

§ 4º - das sentenças preferidas nos casos deste artigo caberá recurso de agrave de petição;

§ 5º - Estando a propriedade hipotecada, cumprido o dispositivo do § 3º, do artigo 1º, será o credor citado para, no caso deste artigo, autorizar o cancelamento parcial da inscrição, quanto aos lotes comprometidos.

Art. 16º - Pagas todas as prestações do preço, é lícito ao compromitente requerer a intimação judicial do compromissário para, no prazo de trinta dias, que correrá em cartório, receber a escritura de compra e venda.

Parágrafo único – Não sendo assinada a escritura nesse prazo, depositar-se-á o lote comprometido por conta e risco do compromissário, respondendo este pelas despesas judiciais a custas do depósito .

Art. 17º - Os proprietários ou co-proprietários dos terrenos urbanos loteados a prestação, na forma desta lei, que se dispuserem a fornecer aos compromissários, por empréstimo, recursos para a construção do prédio, nos lotes comprometidos, ou tomá-los por empreitada, por conta dos compromissários, depositarão no cartório do Registro Imobiliário um memorial indicando as condições gerais do empréstimo ou da empreitada e da amortização da dívida em prestações;

§ 1º - o contrato, denominado de financiamento, será feito por instrumento público ou particular, com as especificações do artigo 11, que lhes forem aplicáveis. Esse contrato será registrado, por averbação, no livro a que alude o artigo 4º, fazendo-se-lhe resumida referência na coluna apropriada;

§ 2º - com o memorial também se depositará o contrato tipo de financiamento, contendo as cláusulas gerais para todos os casos, com os claros a serem preenchidos em cada caso.

Art. 18º - O contrato de compromisso não poderá ser transferido sem o de financiamento, nem este sem aquele. A rescisão do compromisso de venda acarretará a do contrato de financiamento e vice-versa, na forma do artigo 14.

Art. 19º - O adquirente, por qualquer título, do lote fica solidariamente responsável, com o compromissário, pelas obrigações constantes e decorrentes do contrato de financiamento, se devidamente averbado.

Art. 20º - Em caso de falência, os contratos de compromisso de venda e de financiamento serão vendidos conjuntamente em hasta pública, anunciada dentro de quinze dias depois da primeira assembléia de credores, sob pena de destituição de liquidatário. Essa pena será aplicada pelo juiz, a requerimento dos interessados, que poderão pedir designação de dia e hora para a hasta pública.

### DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 21º - As escrituras de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço deva pagar-se a prazo, em uma ou mais prestações, serão averbadas à margem das respectivas transcrições aquisitivas, para os efeitos desta lei.

Art. 22º - Nenhuma ação ou defesa se admitirá fundada nos dispositivos desta lei, sem apresentação do documento comprobatório de registro por ela instituído.

Art. 23º - Em todos os casos de procedimento judicial, o foro competente será o da situação do lote comprometido ou a que se referir o contrato de financiamento, quando as partes não hajam contratado outro foro.

Art. 24º - O oficial de registro perceberá:

a - pelo depósito ou inscrição, a taxa fixa de 100\$000, além das custas que forem devidas pelos demais atos;

b - pela averbação, a de 5\$000 por via do compromisso de venda ou de financiamento;

c - pelo cancelamento de averbação, a de 5\$000.

Art. 25º - Todos os requerimentos e documentos atinentes ao registro se juntarão aos autos respectivos, independentemente de despacho judicial.

### DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 1º - Os proprietários de terras ou terrenos loteados em curso de venda deverão, dentro de três meses, proceder ao depósito e registro, nos termos desta lei, indicando no memorial os lotes já comprometidos cujas prestações estejam em dia. Se até trinta dias depois de esgotado esse prazo não houverem cumprido o disposto na lei, incorrerão os vendedores em multas de dez a vinte contos de réis, aplicadas em dobro, quando decorridos mais três meses;

Parágrafo único – efetuada a inscrição da propriedade loteada, os compromissários apresentarão as suas cadernetas ou contratos para serem averbados, ainda que não tenham todos os requisitos do art. 11, contanto que sejam anteriores a esta lei.

Art. 2º - As penhoras, arrestos e seqüestros do imóveis, para os efeitos da apreciação de fraude de alienações posteriores, serão inscritos, obrigatoriamente, dependendo da prova desse procedimento e curso da ação.

Art. 3º - A mudança de numeração, a construção, a reconstrução, a demolição, a adjudicação, o desmembramento, a alteração de nome por casamento ou desquite, serão obrigatoriamente averbados nas transcrições dos imóveis a que se referirem, mediante prova, a crédito do oficial do registro de imóveis.

Art. 4º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 10 de dezembro de 1.937,  
116º da Independência e 49º da República.

## ANEXO V

### DECRETO Nº 3.079 – DE 15 DE SETEMBRO DE 1.938

Regulamenta o Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1.937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamentos em prestações.

O Presidente da República, usando da atribuição que lhe confere o artigo 74, letra “a” da Constituição,

**DECRETA:**

Art. 1º - Os proprietários, ou co-proprietários, de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vende-los, divididos em lotes e por oferta pública, mediante o pagamento de preço a prazo em prestações sucessivas e periódicos, são obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar no cartório de registro de imóveis da circunscrição respectiva:

I – um memorial por eles assinado ou por procuradores, com poderes especiais, contendo:

a – descrição minuciosa da propriedade loteada, da qual conste a denominação, área, limite, situação e outros característicos, do imóvel;

b – relação cronológica dos títulos de domínio, desde vinte anos, com indicação da natureza e data de cada um, e do número e data das transcrições, ou certidão dos títulos e prova de que acham devidamente transcritos, salvo quanto aos títulos, que, anteriormente ao Código Civil, não estavam sujeitos à transcrição.

c – plano de loteamento, de que conste o programa de desenvolvimento urbano, ou de aproveitamento industrial ou agrícola; nesta última hipótese, informações sobre a quantidade das terras, águas, servidões ativas e passivas, estradas e caminhos, distâncias da sede do município e das estações de transporte de mais fácil acesso;

II – planta do imóvel, assinada pelo proprietário e pelo engenheiro que haja efetuado a medição e o loteamento e com todos os requisitos técnicos e legais, indicadas a situação, as dimensões e a numeração dos lotes, as dimensões e a nomenclatura das vias de comunicação e espaços livres, as construções e benfeitorias e as vias públicas de comunicação.

III – exemplar de caderneta ou de contrato-tipo de compromisso de vendas de lotes;

IV – certidão negativa de impostos e de ônus-reais;

V – certidão referente a ação real ou pessoal, relativa a um período de dez anos, ou a protesto de dívida civil e comercial dentro de cinco anos;

VI – certidão dos documentos referidos na letra “b”, do nº I;

§ 1º - o plano de loteamento e as especificações mencionadas, bem como a planta de imóvel e os esclarecimentos constantes do nº II, poderão ser apresentados por seções, ou por glebas, à medida que as terras ou os terrenos forem sendo postos à venda por prestações quando for por sua extensão não sejam objeto de uma única planta ou tenham origens várias;

§ 2º - tratando-se de propriedade urbana, o plano e planta do loteamento devem ser previamente aprovados pela Prefeitura Municipal, ouvidas, quanto ao que lhes disser respeito, as autoridades sanitárias e militares. O mesmo se observará quanto às modificações a que se refere o § 5º. Excetua-se do disposto neste parágrafo os terrenos que, anteriormente a data do decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1.937, estavam sendo vendidos em logradouros em que a Prefeitura Municipal já tenha concedido alvarás para construções, ou se acham registrados de conformidade com as leis municipais. A Prefeitura e as demais autoridades ouvidas disporão de noventa dias para pronunciar-se, importando o silêncio na aprovação. A impugnação deverá ser fundamentada em disposições de leis, regulamentos ou posturas, ou no interesse público;

§ 3º - as certidões positivas da existência de ônus reais, de impostos e de qualquer ação real ou pessoal, bem como qualquer protesto de título de dívida civil ou comercial não impedem o registro;

§ 4º - se a propriedade estiver gravada de ônus real, o memorial será acompanhado da escritura pública em e que o respectivo titular estipule as condições em que se obriga a liberar os lotes no ato do instrumento definitivo de compra e venda;

§ 5º - o plano de loteamento poderá ser modificado quanto aos lotes não comprometidos e o de arruamento desde que a modificação não prejudique os lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos. A planta e o memorial assim aprovados serão depositados no Cartório do Registro para nova inscrição, observando o disposto no art. 2º, e parágrafos, e dispensada, a critério do juiz, a apresentação das provas que já tenham sido produzidas no registro inicial;

§ 6º - o memorial, o plano do loteamento e os documentos depositados serão franqueados, pelo oficial de registro, no exame de qualquer interessado, independentemente do pagamento de emolumentos, ainda que a título de busca. O oficial, neste caso, receberá apenas as custas regimentais das certidões que fornecer.

Art. 2º - Recebidos o memorial e os documentos mencionados no art. 1º, o oficial do registro dará recibo ao depositante e, depois de autua-los e verificar a sua conformidade com a lei, tornará público o depósito por edital afixado no lugar de costume e publicado três vezes, durante dez dias, no jornal oficial do Estado e em jornal de sede da comarca, ou que nesta circule. O edital conterà, sucintamente, os dados necessários à configuração do imóvel;

§ 1º - o oficial fará essa verificação no prazo de dez dias e poderá exigir que o depositante ponha seus documentos em conformidade com a lei, concedendo-lhe, para isso, 10 dias, no máximo. Não se conformando o depositante com a exigência do oficial, serão os autos conclusos ao juiz competente para decidir da exigência;

§ 2º - decorridos trinta dias da última publicação e não havendo impugnação de terceiros, que poderá ser oferecida até a expiração daquele prazo, o oficial procederá ao registro, se os documentos estiverem em ordem. Caso contrário, e findo o prazo, os autos serão desde logo conclusos ao juiz, competente, para conhecer da dúvida ou impugnação.

§ 3º - será rejeitada “in limine”, remetendo-se o impugnante para o juiz contencioso, a impugnação que não vier fundada num direito real devidamente comprovado de acordo com a legislação em vigor;

§ 4º - estando devidamente fundamentadas a impugnação ou a dívida, o juiz mandará dar vista ao impugnado pelo prazo de cinco dias, findo o qual proferirá a decisão, que será publicada em cartório, pelo oficial, para ciência dos interessados;

§ 5º - da decisão que negar ou conceder o registro caberá agravo de petição;



§ 6º - quando a propriedade estiver situada em mais de um município ou comarca, o registro far-se-á apenas onde se achar a maior porção de terras.

Art. 3º - A inscrição torna inalienável, por qualquer título, as vias de comunicação e os espaços livres constantes do memorial e da planta;

Parágrafo único – inscrita a modificação de arruamento a que se refere o artigo 1º, § 5º, cancelar-se-á a cláusula de inalienabilidade sobre as vias de comunicação e os espaços livres da planta modificada, a qual passará a gravar as vias e espaços abertos em substituição.

Art. 4º - Nos cartórios do registro imobiliário haverá um livro auxiliar, na forma da lei respectiva, e de acordo com o modelo anexo.

Nele se registrarão resumidamente:

por inscrição, o memorial da propriedade loteada;

por averbação, os contratos de compromisso de venda e de financiamento, suas transferências e rescisões;

Parágrafo único – no livro de transcrição, e à margem do registro da propriedade loteada, averbar-se-á a inscrição assim que efetuada.

Art. 5º - A averbação atribue ao compromissário direito real oponível a terceiros, quanto a alienação ou oneração posterior, e far-se-á à vista do instrumento de compromisso de venda, em que o oficial lançara a nota indicativa do livro, página e data do assentamento.

Art. 6º - A inscrição não pode ser cancelada senão:

a) em cumprimento de sentença;

b) a requerimento do proprietário, enquanto nenhum lote for objeto de compromisso devidamente averbado, ou mediante o consentimento de todos os compromissários ou seus concessionários, expresso em documento por eles assinado ou por procuradores com poderes especiais.

Art. 7º - Cancela-se a averbação:

a) a requerimento das partes contratantes de compromisso de compra e venda;

b) pela resolução do contrato;

c) pela transcrição do contrato definitivo de compra e venda;

d) por mandado judicial.

Art. 8º - O registro instituído por essa lei, tanto por inscrição quanto por averbação, não dispensa nem substitui o dos atos constitutivos ou translativos de direitos reais da forma e para os efeitos das leis e regulamentos dos registros públicos.

Art. 9º - O adquirente por atos inter-vivos, ainda que em hasta pública, por sucessão legítima ou testamentária, da propriedade loteada e inscrita, sub-roga-se nos direitos e obrigações dos alienantes, autores da herança ou testadores, sendo nula qualquer disposição em contrário.

Art. 10º - Nos anúncios e outras publicações de propaganda de venda de lotes a prestações, sempre se mencionará o número, e data da inscrição do memorial e dos documentos no registro imobiliário.

Art. 11º Do compromisso de compra e venda a que se refere esta lei, contratado por instrumento público ou particular, constarão sempre as seguintes especificações:

- a) nome, nacionalidade, estado e domicílio dos contratantes;
- b) denominação e situação da propriedade, número e data da inscrição;
- c) descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromisso, confrontações, áreas e outros característicos, bem como os números correspondente na planta arquivada.
- d) Prazo, preço e forma de pagamento, e importância do sinal;
- e) Juros devidos sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas;
- f) Cláusula penal não superior a dez por cento (10%) do débito e só exigível no caso de intervenção judicial para a restituição de imóvel cujo compromisso for cancelado;
- g) Declaração da existência ou inexistência de servidão ativa ou passiva e outros ônus reais ou quaisquer outras restrições ao direito de propriedade, devendo, em caso positivo, constar a concordância do possuidor do direito real;
- h) Indicação do contratante a quem incube o pagamento das taxas e impostos;

§ 1º - o contrato, quando feito por instrumento particular, será manuscrito, datilografado ou impresso com espaços em branco, preenchíveis, em cada caso, lavrar-se-á em duas vias, assinadas pelas partes e por duas testemunhas, devidamente reconhecidas as firmas por tabelião. Os tabeliões poderão usar, para os contratos, livros impressos com espaços em branco, preenchíveis de caso em caso. Ambas as vias ou traslados serão entregues pelo promitente vendedor dentro de dez dias ao oficial do registro, para averbá-las e restituí-las anotadas a cada uma das partes;

§ 2º - é indispensável a outorga uxória quando seja casado o vendedor;

§ 3º - as procurações dos contratantes que não tiverem sido arquivadas anteriormente, serão no cartório de registro, junto aos respectivos autos.

Art. 12º - Subentende-se no contrato a condição resolutiva da legitimidade e validade do título de domínio:

§ 1º - em caso de resolução, com fundamento neste artigo, além de se devolverem as prestações recebidas, com juros convencionados ou os da lei, desde a data do pagamento, haverá, quando provada a má fé, direito à indenização de perdas e danos;

§ 2º o falecimento dos contratantes não resolve o contrato, que o transmitirá aos herdeiros. Também não o resolve a sentença declaratória de falência. Na dos proprietários, dar-lhe-ão cumprimento o síndico e o liquidatário; na dos compromissários, será ele arrecadado pelo síndico e vendido, na hasta pública, pelo liquidatário.

Art. 13º - O contrato transfere-se por simples trespasse lançado no verso das duas vias, ou por instrumento separado, neste caso com as formalidades do art. 11;

§ 1º - No primeiro caso, presume-se a anuência de proprietário. A falta do consentimento expresso do compromitente-vendedor não impede a cessão do contrato de compromisso, mas torna o cedente e o cessionário solidários nos direitos e obrigações contratuais.

§ 2º - Averbando a transferência para a qual não conste o assentimento do proprietário, o oficial dela lhe dará ciência por escrito.

Art. 14º - Vencida e não paga a prestação do compromisso ou financiamento, ou não cumprida obrigação cujo inadimplente rescinda o contrato, considerar-se-á este rescindido trinta dias depois de constituído em mora o devedor prazo este contado da data da intimação, salvo se o compromitente-vendedor conceder, por escrito, prorrogação do prazo;

§ 1º - para este efeito será o devedor intimado pelo oficial do registro, a requerimento do compromitente ou mutuante, a satisfazer as prestações vencidas, as que se vencerem até a data do pagamento e juros convencionados, ou a obrigação, as custas do processo e, quando por eles se tenha obrigado, os impostos e taxas devidos e multas;

§ 2º - o oficial juntará aos autos do processo do loteamento do compromitente cópia da intimação feita, assim como do recibo passado ao compromissário ao efetuar o pagamento do respectivo débito e, ainda, o recibo, que lhe deverá ser fornecido pelo compromitente do recebimento e competente quitação, em cartório;

§ 3º - a intimação será feita mediante a outorga, ao oficial do registro, de uma carta do compromitente-vendedor, em três vias, das quais uma será encaminhada ao compromissário comprador faltoso, por intermédio do mesmo oficial, ou do seu auxiliar responsável, e outra restituída ao compromitente-vendedor com a certidão da intimação, ficando a terceira arquivada em cartório, com cópia autêntica daquela intimação. Se for desconhecida a residência do compromissário-comprador ou se este não for encontrado, a intimação será

feita por edital resumido, publicado duas vezes, pelo menos em jornal oficial respectivo e em jornal da sede da comarca de eleição, ou no da situação do imóvel, ou, na sua falta, em outro que nela circule. Decorridos dez dias da última publicação, o oficial do registro certificará o ocorrido, havendo-se por feita a intimação;

§ 4º - purgada a mora prevalecerá o compromisso;

§ 3º - com a certidão de não haver sido feito pagamento em cartório, ou apresentada a prova do estar cumprida a obrigação, no prazo regulamentar, o compromitente ou mutuante requererá ao oficial do registro o cancelamento da averbação.

Art. 15º - Os compromissários tem o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda.

Art. 16º - Recusando-se os compromitentes a passar a escritura definitiva do caso do artigo anterior, serão intimados, por despacho judicial e a requerimento do compromissário, a dá-la nos dez dias seguintes à intimação, correndo o prazo em cartório;

§ 1º - se nada alegarem dentro desse prazo, o juiz, por sentença, adjudicará os lotes aos compradores, mandando:

a – tomar por termo a adjudicação, dela constante, além de outras especificações, as cláusulas do compromisso, que devessem figurar no contrato de compra e venda, e o depósito do restante do preço, se ainda não integralmente pago;

b – expedir, pagos os impostos devidos, e de transmissão inclusive, em favor dos compradores, como título de propriedade, a carta de adjudicação;

c – cancelar a inscrição hipotecária tão somente a respeito dos lotes adjudicados nos termos da escritura aludida no § 4º, do artigo 1º.

§ 2º - Se, porem, no decêndio, alegarem os compromitentes matéria relevante, o juiz, recebendo-a como embargos, mandará que os compromissários os contestem em 5 dias;

§ 3º - Havendo as partes protestado por provas, seguir-se-á uma dilação probatória de dez dias, findos os quais, sem mais alegação, serão os autos conclusos para sentença;

§ 4º - das sentenças proferidas nos casos deste artigo, caberá recurso de agravo de petição;

§ 5º - Estando a propriedade hipotecada será o credor citado para, no caso deste artigo, cumprido o disposto do § 3º do artigo I, autorizar o cancelamento parcial da inscrição, quanto aos lotes comprometidos.

Art. 17º - Pagas todas as prestações do preço, é lícito ao compromitente requerer a intimação judicial do compromissário para, no prazo de trinta dias, que correrá em cartório, receber a escritura de compra e venda.

Parágrafo único – Não sendo assinada a escritura nesse prazo, depositar-se-á o lote comprometido por conta e risco do compromissário, respondendo este pelas despesas judiciais a custas do depósito .

Art. 18º - Os proprietários ou co-proprietários dos terrenos urbanos loteados na forma deste decreto e do decreto-lei nº 58, que se dispuserem a fornecer aos compromissários, por empréstimo, recursos para a construção do prédio, nos lotes comprometidos, ou tomá-los por empreitada, por conta dos compromissários, depositarão no cartório do Registro Imobiliário um memorial indicando as condições gerais do empréstimo ou da empreitada e da amortização da dívida em prestações;

§ 1º - o contrato denominado de financiamento, será feito por instrumento público ou particular, com as especificações do artigo 11, que lhes forem aplicáveis. Esse contrato será averbado, no livro a que alude o artigo 4º, fazendo-se resumida referência na coluna apropriada. O cancelamento da averbação do contrato acessório de financiamento, far-se-á nos mesmos casos do artigo 7º;

§ 2º - com o memorial também se depositará o contrato-tipo de financiamento, contendo as cláusulas gerais para todos os casos, com os claros, a serem preenchidos em cada caso;

§ 3º - não se considera financiamento os simples fornecimentos de materiais para a construção de prédio no terreno comprometido.

Art. 19º - O contrato de compromisso não poderá ser transferido sem o de financiamento, nem este sem aquele.

A rescisão do compromisso de venda acarretará a do contrato de financiamento e vice-versa, na forma do artigo 14.

Art. 20º - O adquirente do lote, por qualquer título, fica solidariamente responsável, com o compromissário, pelas obrigações constantes e decorrentes do contrato de financiamento, se devidamente averbado.

Art. 21º - Em caso de falência, os contratos de compromisso de venda e de financiamento serão vendidos conjuntamente em hasta pública, anunciada dentro de quinze dias depois da primeira assembléia de credores, sob pena de destituição de liquidatário. Essa pena será aplicada pelo juiz, a requerimento dos interessados, que poderão pedir designação de dia e hora para a hasta pública.

## DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 22º - As escrituras de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço deva pagar-se a prazo, em uma ou mais prestações, serão averbadas à margem das respectivas transcrições aquisitivas, para os efeitos desta lei, compreendidas nesta disposição as escrituras de promessa de venda de imóveis em geral.

Art. 23º - Nenhuma ação ou defesa se admitirá, fundada nos dispositivos deste decreto e do decreto-lei nº 58, sem apresentação do documento comprobatório de registro por eles instituído.

Art. 24º - Em todos os casos de procedimento judicial, o foro competente será o da situação do lote comprometido ou a que se referir o contrato de financiamento, quando as partes não hajam contratado outro foro.

Parágrafo único – todas as intimações a serem feitas pelo oficial de registro obedecerão à forma determinada no § 3º do artigo 14.

Art. 25º – O oficial de registro, além das custas devidas pelos demais atos, perceberá:

a – pelo depósito e inscrição, a taxa fixa de 100\$000;

b – pela averbação, a de 5\$000 por via do contrato de venda ou de financiamento;

c – pelo cancelamento de averbação, a de 5\$000.

Art. 26º – Todos os requerimentos e documentos atinentes ao registro se juntarão aos autos respectivos, independentemente de despacho judicial.

Art. 27º – As penhoras, arrestos e seqüestros dos imóveis a que se refere este decreto e o decreto-lei nº 58, para os efeitos da apreciação da fraude, de alienações posteriores, serão inscritas obrigatoriamente, dependendo da prova desse procedimento, o curso da ação.

Art. 28º - A mudança de numeração, a construção, a reconstrução, a demolição, a edificação e o desmembramento dos imóveis referidos no artigo anterior, bem como a alteração de nome de seu proprietário, por casamento ou desquites, serão obrigatoriamente averbados nas transcrições dos imóveis a que disserem respeito;

Parágrafo único – a prova da mudança de numeração, construção, da reconstrução, da demolição, de edificação e do desmembramento será feita mediante certidão da Prefeitura Municipal. Tratando-se da alteração do nome por casamento ou desquite, a prova consistirá, exclusivamente, em certidão do registro civil.

Art. 29º - As multas decorrentes da aplicação deste decreto e do decreto-lei nº 58 serão impostas pelo juiz a que estiver submetido o registro imobiliário, mediante comunicação documentada do oficial, e inscritas e cobradas pela União, de acordo com a legislação em vigor.

Art. 30º - O disposto neste decreto e no decreto-lei nº 58, não se aplica à União, aos Estados nem aos Municípios. Estes, porem, não poderão vender terras pela forma referida sem autorização prévia de governo do Estado, por lei especial.

## ANEXO VI

Lei nº 4.515 – De 1º de dezembro de 1.964 – Dispõe sobre a Zona de Proteção de Aeroportos.

O Presidente da República,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - As propriedades vizinhas dos aeródromos estão sujeitas a restrições especiais;

Parágrafo único – As restrições a que se refere este artigo são relativas ao aproveitamento das propriedades quanto a edificações, instalações, o pouso e a subida de aeronaves;

Art. 2º - As restrições às propriedades, previstas no artigo 1º, serão estabelecidas pela autoridade aeronáutica competente, mediante a aprovação de um plano da zona de proteção de cada aeródromo devidamente configurada.

Parágrafo Único – Esse plano será aprovado por decreto e transmitido à administração dos Municípios em que se acharem os aeródromos a fim de serem observadas as restrições.

Art. 3º - Quando as restrições estabelecidas no plano da zona de proteção do aeródromo impuserem demolições ou impedirem construções de qualquer natureza, terão os proprietários direito a indenização fixada judicialmente na falta de acordo direito;

Art. 4º - Considerar-se-á aeródromo toda a área de terra, água ou flutuante destinada a chegadas, partidas e movimento de aeronaves.

Art. 5º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados o Capítulo IV – Arts. 133 a 136 do Código Brasileiro do Ar – (Decreto-Lei nº 7.917, de 30 de Agosto de 1945) e demais disposições em contrário.

Brasília, 1º de Dezembro de 1946,  
143º da Independência e 76º da República  
H. Castello Branco  
Nelson Lavanère Wanderley

## ANEXO VII

LEI Nº 4.504 – DE 30 DE NOVEMBRO DE 1.964

Dispõe sobre o Estatuto da Terra e dá outras providências.

.....  
.....  
CAPÍTULO II  
.....

SEÇÃO II

Da colonização Particular

Art. 60 – Para os efeitos desta Lei, consideram-se empresas particulares de colonização as pessoas físicas e jurídicas de direito privado que tiverem por finalidade executar programas de valorização de áreas ou de distribuição de terras.

§ 1º - É dever do Estado estimular, pelos meios enumerados no artigo 73, as iniciativas particulares de colonização.

§ 2º - A empresa rural, definida no inciso VI do artigo 4º, desde que incluída em projeto de colonização, deverá permitir a livre participação em seu capital dos respectivos parceiros.

Art. 61 – Os projetos de colonização particular, quanto à metodologia, deverão ser previamente examinados pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, que inscreverá a entidade e o respectivo projeto em registro próprio. Tais projetos serão aprovados, pelo Ministério da Agricultura, cujo órgão coordenará a respectiva execução.

§ 1º - Sem prévio registro da entidade colonizadora e do projeto e sem a aprovação deste, nenhuma parcela poderá ser vendida em programas particulares.

§ 2º - O proprietário de terras próprias para a lavoura ou pecuária, interessado em loteá-las para fins de urbanização ou formação de sítios de recreio, deverá submeter o respectivo projeto à prévia aprovação e fiscalização do órgão competente do Ministério da Agricultura ou do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, conforme o caso.

§ 3º - A fim de possibilitar o cadastro, o controle e a fiscalização dos loteamentos rurais, os Cartórios de Registro de Imóveis são obrigados a comunicar aos órgãos competentes, referidos no parágrafo anterior, os registros efetuados nas respectivas circunscrições, nos termos da legislação em vigor, informando o nome do proprietário, a denominação do imóvel e sua localização, bem como a área, o número de lotes e a data de registro nos citados órgãos.

§ 4º - Nenhum projeto de colonização particular será aprovado para gozar das vantagens desta lei, se não consignar para a empresa colonizadora as seguintes obrigações mínimas:

- a – abertura de estradas de acesso e de penetração à área a ser colonizada;



b – divisão dos lotes e respectivo piqueteamento, obedecendo a divisão, tanto quanto possível, ao critério de acompanhar as vertentes, partindo a sua orientação no sentido de espigão para as águas, de modo a todos os lotes possuam água própria ou comum;

c – manutenção de uma reserva florestal nos vértices dos espigões e nas nascentes;

d – prestação de assistência médica e técnica aos adquirentes de lotes e aos membros de suas famílias;

e – fomento da produção de uma determinada cultura agrícola já predominante na região ou ecologicamente aconselhada pelos técnicos do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária que inscreverá a entidade e o respectivo projeto em registro próprio. Tais projetos serão aprovados pelo Ministério da Agricultura;

f – entrega da documentação legalizada e em ordem aos adquirentes de lotes.

.....  
Art. 65 – O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.

§ 1º - Em caso de sucessão “causa-mortis” e nas partilhas judiciais ou amigáveis, não se poderão dividir imóveis em áreas inferiores às da dimensão do módulo de propriedade rural.

§ 2º - Os herdeiros ou os legatários que adquirirem por sucessão o domínio de imóveis rurais não poderão dividi-los em outros de dimensão inferior ao módulo de propriedade rural.

§ 3º - No caso de um dos mais herdeiros ou legatários desejar explorar as terras assim havidas, o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária poderá prover no sentido de o requerente ou requerentes obterem financiamentos que lhe facultem o numerário para indenizar os demais condôminos.

§ 4º - O financiamento referido no parágrafo anterior só poderá ser concedido mediante prova de que o requerente não possui recursos para adquirir o respectivo lote.

## ANEXO VIII

LEI Nº 4.591 – DE 16 DE DEZEMBRO DE 1.964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O Presidente da República,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

## TÍTULO I

### Do condomínio

Art. 1º - As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º - Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º - A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2º - Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (vetado) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

Parágrafo Único – (vetado)

Art. 3º - O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação e tudo mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (vetado).

Art. 4º - A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos rurais sobre ela independem do consentimento dos condôminos (vetado).

Parágrafo Único – O adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas.

Art. 5º - O condomínio por meação de parede, soalhos e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

Art. 6º - Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Art. 7º - O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóveis, dele constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 8º - Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a – em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b – em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c – serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d – serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

## CAPÍTULO II

### Da Convenção de Condomínio

Art. 9º - Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de Condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º - Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º - Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º - Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

- a – a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b – o destino das diferentes partes;
- c – o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d – encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e – o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f – as atribuições do síndico, além das legais;
- g – a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h – o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;
- i – o quorum para os diversos tipos de vetações;
- j – a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l – a forma e o quorum para as alterações de convenção;
- m – a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

Art. 10 – É defeso a qualquer condômino:

- I – alterar a forma externa da fachada;
- II – decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;
- II – destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;
- IV – embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º - O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa previsto na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2º - O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

Art. 11 – Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

### CAPÍTULO III

#### Das despesas do Condomínio

Art. 12 – Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º - Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º - Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso de mora por período igual ou superior a seis meses.

§ 4º - As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de convenções, ou ao serviço comum, serão feitas como concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.

§ 5º - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

### CAPÍTULO IV

#### Do Seguro, do Incêndio, da Demolição e da Reconstrução Obrigatória

Art. 13 – Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo Único – O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do “habite-se”, sob a pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

Art. 14 – Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembléia especial, e deliberação sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quorum mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§ 1º - Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembléia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo quorum, do destino a ser dado pelo terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

§ 2º - Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3º - Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Art. 15 – Na hipótese de que trata o parágrafo 3º do artigo antecedente, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 1º - Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do Juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempataador.

§2º - Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o Juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o Oficial de Registro de Imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§ 3º - Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de dez dias para a contestação (vetado).

§ 4º - Se não contestado, o Juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§ 5º - Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 6º - Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à razão de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará total devido, com os juros de mora a contar da citação.

§ 7º - Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 8º - A maioria poderá pagar e cobrar da maioria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Art. 16 – Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art. 17 – Em caso de condenação da edificação pela autoridade pública, ou ameaça de ruína, pelo voto dos condôminos que representem mais de dois terços das quotas ideais do respectivo terreno poderá ser decidida a sua demolição e reconstrução.

Parágrafo Único – A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.

Art. 18 – Em caso de desapropriação parcial de uma edificação ou de um conjunto de edificações, serão indenizados os proprietários das unidades expropriadas, ingressando no condomínio a entidade expropriada, que se sujeitará às disposições desta Lei e se submeterá às da Convenção de Condomínio e do Regulamento Interno.

Parágrafo Único – Vetado.

## CAPÍTULO V

### Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações

Art. 19 – Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividades, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parágrafo Único – Vetado.

Art. 20 – Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21 – A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo Único – Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se ele, a qualquer condômino.

## CAPÍTULO VI

### Da Administração do Condomínio

Art. 22 – Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1º - Compete ao síndico:

a – representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b – exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c – praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a Convenção e o Regimento Interno;

d – impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;

e – cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia;

f – prestar contas à assembléia dos condôminos.

§ 2º - As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral dos condôminos.

§ 3º - A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembléia convocada pelo interessado.

§ 4º - Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condômino, será fixada a remuneração pela mesma assembléia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5º - O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes em assembléia-geral especialmente convocada.



§ 6º - A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Art. 23º - Será eleito na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos permitida a reeleição.

Parágrafo único – Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

## CAPÍTULO VII

### DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 24º - Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, a qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1º - As decisões da assembléia, tomadas, em cada caso, pelo quorum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2º - O síndico, nos oito dias subseqüentes à assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§ 3º - Nas assembléias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

Art. 25º - Ressalvado o disposto no parágrafo 3º do artigo 22º, poderá haver assembléias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo, do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Parágrafo único – Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembléia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.

Art. 26º - Vetado.

Art. 27º - Se a Assembléia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o Juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

TÍTULO II  
DAS INCORPORAÇÕES  
CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 28º - As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-á pela presente Lei.

Parágrafo único – Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas,  
Vetado.

Art. 29º - Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, Vetado, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Parágrafo único – Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 30º - Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

Art. 31º - A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

- a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea “a”, do artigo 32;
- b) o construtor (Decreto número 23.569 de 11-12-33, e 3.995 de 31 de dezembro de 1941, e Decreto Lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 4.116 de 27-8-62).

§ 1º - No caso da alínea “b”, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta lei e se transcreva o disposto no parágrafo 4º, do artigo 35º, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2º - Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3º - Toda e qualquer incorporação, independente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no artigo 34º.

## CAPÍTULO II

### DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DO INCORPORADOR

Art. 32º - O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no Cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

- a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;
- b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de pretexto de títulos de ações cíveis, e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;
- c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;
- d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
- e) calculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;
- f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições ;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do artigo 53º, desta lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do artigo 53º, com base nos custos unitários referidos no artigo 54º, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do artigo 39º;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31º;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.

§ 1º - A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

§ 2º - Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas, serão também averbáveis à margem do registro de que trata este artigo.

§ 3º - O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios “classificados”.

§ 4º - O registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofar, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

§ 5º - A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

§ 6º - Os Oficiais de Registros de Imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com

exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

§ 7º - O Oficial de Registro de Imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão....Vetado.... sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

Art. 33º - O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo.

Art. 34º - O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

§ 1º - A fixação do prazo de carência será feita pela declaração a que se refere a alínea “n”, do artigo 32 onde se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento.

§ 2º - Em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o termo final do prazo de validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação.

§ 3º - Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatoriamente, o prazo de carência, inclusive para efeito do artigo 45º.

§ 4º - A desistência da incorporação será denunciada, por escrito, ao Registro de Imóveis...vetado... e comunicada, por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos, à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador.

§ 5º - Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior, arquivando-se em cartório o respectivo documento.

§ 6º - O prazo de carência é improrrogável.

Art. 35º - O incorporador terá o prazo máximo de 45 anos, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea “i” do artigo 32º.

§ 1º - No caso de não haver prazo de carência, o prazo acima se contará da data de qualquer documento de ajuste preliminar.

§ 2º - Quando houver prazo de carência, a obrigação somente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo e nas condições previamente estabelecidas, por escrito, ao Registro de Imóveis, a não concretização do empreendimento.

§ 3º - Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1º, o outorgante do mandato de que trata o § 1º, do artigo 31º, poderá fazê-lo nos cinco dias subsequentes ao prazo de carência, e nesse caso ficará solidariamente responsável com o incorporador pela devolução das quantias que os adquirentes ou candidatos à aquisição houverem entregue ao incorporador, resguardado o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no “caput” deste artigo.

§ 4º - Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do artigo 31º, a obrigação da outorga dos contratos referidos no “caput” deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5º - Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também da multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

§ 6º - Ressalvado o disposto no artigo 43, do contrato de construção deverá constar expressamente a menção dos responsáveis pelo pagamento da construção de cada uma das unidades. O incorporador responde, em igualdade de condições, com os demais contratantes, pelo pagamento da construção das unidades que não tenham tido a responsabilidade pela sua construção assumida por terceiros e até que o tenham.

Art. 36º - No caso de denuncia de incorporação, nos termos do artigo 34, se o incorporador, até 30 dias a contar da denuncia, não restituir aos adquirentes as importâncias pagas, estes poderão cobrá-la por via executiva, reajustado o seu valor a contar da data do recebimento, em função do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as variações no poder aquisitivo da moeda nacional, a acrescido de juros de 6% ao ano, sobre o total corrigido.

Art. 37º - Se o imóvel estiver gravado de ônus real ou fiscal ou se contra os alienantes houver qualquer ação que possa comprometê-lo, o fato será obrigatoriamente mencionado em todos os documentos de ajuste com a indicação de sua natureza e das condições de liberação.

Art. 38º - Também constará, obrigatoriamente, dos documentos de ajuste, se for o caso, o fato de encontrar-se ocupado o imóvel, esclarecendo-se a que título se deve esta ocupação e quais as condições \_\_\_\_\_ pação.

Art. 39º - Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste;

I – a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

II – a quota – parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.

Parágrafo único – Deverá constar também de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

Art. 40º - No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno.

§ 1º - Nesta hipótese, consolidar-se-á, no alienante em cujo favor se opera a resolução, o direito sobre a construção porventura existente.

§ 2º - No caso do parágrafo anterior, cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas haverá do mencionado alienante o valor da parcela de construção que haja adicionado à unidade, salvo se a rescisão houver sido causada pelo ex-titular.

§ 3º - Na hipótese dos parágrafos anteriores, sob pena de nulidade, não poderá o alienante em cujo favor se operou a resolução voltar a negociar seus direitos sobre a unidade autônoma, sem a prévia indenização aos titulares, de que trata o § 2º.

§ 4º - No caso do parágrafo anterior, se os ex-titulares tiverem de recorrer à cobrança judicial de que lhes for devido, somente poderão garantir o seu pagamento a unidade e respectiva fração de terreno objeto do presente artigo.

Art. 41º - Quando as unidades imobiliárias forem contratadas pelo incorporador por preço global compreendendo quota de terreno e construção, inclusive com parte do pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão, no contrato, o preço da quota de terreno e o da construção.

§ 1º - Poder-se-á estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento de parcela relativa a construção, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a aquisição da parte construída, mas, também sobre a fração ideal de terreno, ainda que esta tenha sido totalmente paga.

§ 2º - Poder-se-á também estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento da parcela relativa à fração ideal de terreno, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a parte construída, ainda que totalmente paga.

Art. 42º - No caso de rescisão do contrato relativo à fração ideal de terreno e partes comuns, a pessoa em cujo favor se tenha operado a resolução sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações contratualmente atribuídos ao inadimplente, com relação a construção.

Art. 43º - Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I – informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

II – responder civilmente pela execução da incorporação devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

III – em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, ou subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

IV – é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V – não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão de obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas.

VI – se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retarda-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (Vetado).

Art. 44º - Após a concessão do “habite-se” pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer (Vetado) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo, perante os adquirentes, pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

§ 1º - Se o incorporador não requerer a averbação (vetado) o construtor requerê-la-á (vetado) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2º - Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.

Art. 45º - É lícito ao incorporador recolher o imposto do selo devido, mediante apresentação dos contratos preliminares, até 10 dias a contar do vencimento do prazo de carência a que se refere o artigo 34, extinta a obrigação se, dentro deste prazo, for denunciada a incorporação.



Art. 46º - Quando o pagamento do imposto sobre lucro imobiliário e respectivos acréscimos e adicionais for de responsabilidade do vendedor do terreno, será lícito ao adquirente reter o pagamento das últimas prestações anteriores á data – limite em que é lícito pagar, sem reajuste, o referido imposto e os adicionais, caso o vendedor não apresente a quitação até 14 dias antes do vencimento das prestações cujo pagamento torne inferior ao débito fiscal a parte do preço, a ser ainda paga até a referida data – limite.

Parágrafo único – No caso de retenção pelo adquirente, esse ficará responsável para todos os efeitos perante o Fisco, pelo recolhimento do tributo, adicionais e acréscimos, inclusive pelos reajustamentos que vier a sofrer o débito fiscal (Vetado).

Art. 47º - Quando se fixar no contrato a obrigação do pagamento do imposto sobre lucro imobiliário, acréscimo e adicionais devidos pelo alienante e transferida ao adquirente, dever-se-á explicitar o montante que tal obrigação atingiria se sua satisfação se desse na data da escritura.

§ 1º - Neste caso, o adquirente será tido, para todos os efeitos, como responsável perante o Fisco.

§ 2º - Havendo parcela restituível, a restituição será feita ao adquirente e, se for o caso em nome deste serão emitidas as obrigações do Tesouro Nacional a que se refere o artigo 4º da Lei nº 4.357 de 16.7.64.

§ 3º - Para os efeitos fiscais, não importará em aumento do preço de aquisição a circunstância de obrigar-se o adquirente ao pagamento do imposto sobre lucro imobiliário, seus acréscimos e adicionais.

### CAPÍTULO III

#### DA CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÃO EM CONDOMÍNIO

##### SEÇÃO I

##### DA CONSTRUÇÃO EM GERAL

Art. 48 – A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime da empreitada ou de administração conforme adiante estão definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (vetado) ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

§ 1º - O projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato;

§ 2º - Do contrato deverá constar o prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

Art. 49º - Os contratantes da construção, inclusive no caso do art. 43, para tratar de seus interesses, com relação a e a, poderão reunir-se em assembléia cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos eles salvo no que afetar ao direito de propriedade previsto na legislação.

§ 1º - As assembléias serão convocadas, pelo menos, por 1/3 (um terço) dos votos dos contratantes pelo incorporador ou pelo construtor com menção expressa do assunto a tratar, sendo admitido comparecimento de procurador bastante.

§ 2º - A convocação da assembléia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 dias para a primeira convocação, e mais 3 dias para a segunda, podendo ambas as convocações ser feitas no mesmo aviso.

§ 3º - A assembléia instalar-se-á, no mínimo, com metade dos contratantes, em primeira convocação e com qualquer número, em segunda, sendo, porém, obrigatória a presença, em qualquer caso do incorporador ou do construtor, quando convocantes e pelo menos, com metade dos contratantes que a tenham convocado, se for o caso.

§ 4º - Na assembléia, os votos dos contratantes serão proporcionais às respectivas frações ideais de terreno.

Art. 50º - Será designada no contrato de construção, ou eleita em assembléia especial devidamente convocada, antes do início da obra, uma Comissão de Representantes composta de 3 membros, pelo menos, escolhidos entre os contratantes, no caso do artigo 43º, em tudo que interessar ao bom andamento da obra.

§ 1º - Uma vez eleita a Comissão, cuja constituição se comprovará com a ata da assembléia devidamente inscrita no Registro de Títulos e Documentos, esta ficará de pleno direito investida dos poderes necessários para exercer todas as atribuições e praticar todos os atos que esta Lei e o contrato de construção lhe deferirem, sem necessidade de instrumento especial outorgado pelos contratantes ou se for o caso, pelos que se sub-rogarem nos direitos e obrigações destes.

§ 2º - A assembléia poderá revogar, pela maioria absoluta dos votos dos contratantes, qualquer decisão da Comissão, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

§ 3º - Respeitados os limites constantes desta Lei, o contrato poderá discriminar as atribuições da Comissão e deverá dispor sobre os mandatos de seus membros, sua destituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo lícita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação de seu contrato a terceiros, se tenha por transferido, de pleno direito, ao sub-rogatário, salvo se este não o aceitar.

§ 4º - Nas incorporações em que o número de contratantes de unidades for igual ou inferior a 3, a totalidade deles exercerá, em conjunto, as atribuições que esta Lei confere à Comissão, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.

Art. 51º - Nos contratos de construção, seja qual for seu regime, deverá constar expressamente a quem caberão as despesas com ligações de serviços públicos, devidas ao Poder Público, bem como as despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio.

Parágrafo único – Quando o serviço público for explorado mediante concessão, os contratos de construção deverão também especificar a quem caberão as despesas com as ligações que incumbam às concessionárias, no caso de não estarem elas obrigadas a fazê-las, ou, em o estando, se a isto se recusarem ou alegarem impossibilidade.

Art. 52º - Cada contratante da construção será imitado na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção, exercendo o construtor e o condomínio até então, o direito de retenção sobre a respectiva unidade; no caso do artigo 43º, este direito será exercido pelo incorporador.

Art. 53º - O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei nº 4.150 de novembro de 1962, prepare, no máximo de 120 dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

I – critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção, para uso dos sindicatos, na forma do artigo 54º;

II – critérios e normas para execução de orçamentos de custo de construção, para fins do disposto no artigo 59º;

III – critérios e normas para a avaliação de custo global de obra, para fins da alínea “h” do artigo 32º;

IV – modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no artigo 32º;

V – critério para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações, que poderá ser introduzido nos contratos de incorporação, inclusive para o efeito de aplicação do disposto no § 2º do artigo 48º.

§ 1º - O número de tipos padronizados deverá ser reduzido na fixação se atenderá primordialmente:

- a) o número de pavimentos e a existência de pavimentos especiais (subsolos, pilotis, etc);
- b) o padrão da construção (baixo, normal, alto), tendo em conta as condições de acabamento, a qualidade dos materiais empregados, os equipamentos, o número de elevadores e as inovações de conforto;

c) as áreas de construção.

§ 2º - Para custear o serviço a ser feito pela ABNT, definido neste artigo, fica autorizado o Poder Executivo a abrir um crédito especial no valor de Cr\$ 10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros), em favor do Banco Nacional da Habitação, vinculado a este fim, podendo o Banco adiantar a importância à ABNT, se necessário.

§ 3º - No contrato a ser celebrado com a ABNT estipular-se-á a atualização periódica das normas previstas neste artigo, mediante remuneração razoável.

Art. 54º - Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o inciso I, do artigo anterior.

§ 1º - O sindicato estadual que deixar de cumprir a obrigação prevista neste artigo deixará de receber dos cofres públicos, enquanto perdurar a omissão, qualquer subvenção ou auxílio que pleiteie ou a que tenha direito.

§ 2º - Na ocorrência de omissão de sindicato estadual, o construtor usará índices fixados por outro sindicato estadual, em cuja região os custos de construção mais lhe pareçam mais aproximados da sua.

§ 3º - Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários a que se refere este artigo só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, para os efeitos desta Lei, se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores.

## SEÇÃO II

### DA CONSTRUÇÃO POR EMPREITADA

Art. 55º - Nas incorporações em que a construção seja feita pelo regime de empreitada, esta poderá ser a preço fixo, ou a preço reajustável por índices previamente determinados.

§ 1º - Na empreitada a preço fixo, o preço da construção será irremovível, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e quais quer que sejam suas causas.

§ 2º - Na empreitada a preço, reajustável, o preço fixado no contrato será reajustado na forma e nas épocas nele expressamente previstas, em função da variação dos índices adotados, também previstos obrigatoriamente no contrato.

§ 3º - Nos contratos de construção por empreitada, a Comissão de Representantes fiscalizará o andamento da obra, a obediência ao Projeto e às especificações, exercendo as

demais obrigações inerentes á sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção.

§ 4º - Nos contratos de construção fixados sob regime de empreitada, reajustável, a Comissão de Representantes fiscalizará também, o cálculo do reajustamento.

§ 5º - No contrato deverá ser mencionado o montante do orçamento atualizado da obra, calculado de acordo com as normas do inciso III, do artigo 53º, com base nos custos unitários referidos no artigo 54º, quando o preço estipulado for inferior ao mesmo.

§ 6º - Na forma de expressa referencia, os contratos de empreitada entende-se como sendo a preço fixo.

Art. 56º - Em toda a publicidade ou propaganda escrita, destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de empreitada reajustável, em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal do terreno e o preço da construção, com indicação expressa da reajustabilidade.

§ 1º - As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2º - Esta exigência será dispensada nos anúncios “classificados” dos jornais.

Art. 57º - Ao construtor que contratar, por empreitada a preço fixo, uma obra de incorporação, aplicar-se-á, no que couber, o disposto nos itens II, III, IV (vetado) e Vi, do artigo 43º.

### SEÇÃO III

#### DA CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO

Art. 58º - Nas incorporações em que a construção for contratada pelo regime de administração, também chamado “a preço de custo”, será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições:

I – todas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção;

II – todas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais, serão movimentadas pela forma que for fixada no contrato.

Art. 59º - No regime de construção por administração, será obrigatório constar do respectivo contrato o montante do orçamento do custo da obra, elaborado com estrita observância dos critérios e normas referidos no inciso II, do artigo 53º e a data em que se iniciará efetivamente a obra.

§ 1º - Nos contratos lavrados até o término das fundações, este montante não poderá ser inferior ao da estimativa atualizada, a que se refere o § 3º, do artigo 54º.

§ 2º - Nos contratos celebrados após o término das fundações, este montante não poderá ser inferior a última revisão efetivada na forma do artigo seguinte.

§ 3º - As transferências e sub-rogações do contrato, em qualquer fase da obra, aplicar-se-á o disposto neste artigo.

Art. 60º - As revisões da estimativa de custo da obra serão efetuadas, pelo menos semestralmente, em comum entre a Comissão de Representantes e o construtor. O contrato poderá estipular que, em função das necessidades da obra sejam alteráveis os esquemas de contribuições quanto ao total, ao número, ao valor e à distribuição no tempo das prestações.

Parágrafo único – Em caso de majoração de prestações, o novo esquema deverá ser comunicado aos contratantes, com antecedência mínima de 45 dias da data em que deverão ser efetuados os depósitos das primeiras prestações alteradas.

Art. 61º - A Comissão de Representantes terá poderes para, em nome de todos os contratantes e na forma prevista no contrato:

- a) examinar os balancetes organizados pelos construtores, dos recebimentos e despesas do condomínio dos contratantes, aprová-los ou impugná-los, examinando a documentação respectiva;
- b) fiscalizar concorrências relativas às compras dos materiais necessários à obra ou aos serviços a ela pertinentes;
- c) contratar, em nome do condomínio, com qualquer condômino, modificações por ele solicitadas em sua respectiva unidade, a serem administradas pelo construtor, desde que não prejudiquem unidade de outro condômino e não estejam em desacordo com o parecer técnico do construtor;
- d) fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção;
- e) exercer as demais obrigações inerentes a sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular do condomínio.

Art. 62º - Em toda publicidade ou propaganda escrita destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de administração em que conste preço, serão

discriminados explicitamente o preço da fração ideal de terreno e o montante do orçamento atualizado do custo da construção na forma dos artigos 59º e 60º, com a indicação do mês a que se refere o dito orçamento e do tipo padronizado a que se vincule e mesmo.

§ 1º - As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2º - Esta exigência será dispensada nos anúncios “classificados” dos jornais.

## ANEXO IX

### DECRETO – LEI Nº 271 DE 28 DE FEVEREIRO DE 1967

Dispõe sobre o loteamento urbano, responsabilidade do loteador, concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências.

O Presidente da República, usando da atribuição que lhe confere o artigo 9º, § 2º, do Ato Institucional nº 4, de 7 de dezembro de 1966,

DECRETA:

Art. 1º - O loteamento urbano rege-se por este decreto-lei:

§ 1º - Considera-se loteamento urbano, a subdivisão de área em lotes destinados a edificação de qualquer natureza que não se enquadre no disposto no § 2º, deste artigo.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de área urbana em lotes para edificação, na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila sem que se abram novas vias ou logradouros públicos e sem que se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

§ 3º - Considera-se zona urbana, para os fins deste decreto-lei, a da edificação contínua das povoações, as partes adjacentes e as áreas que, a critério dos municípios, possivelmente venham a ser ocupadas, por edificações contínuas dentro dos seguintes (10) dez anos.

Art. 2º - Obedecidas as normas gerais de diretrizes, apresentação de projeto, especificações técnicas e dimensionais e aprovação a serem baixadas pelo Banco Nacional da Habitação, dentro do prazo de 90 (noventa) dias, os Municípios poderão quanto aos loteamentos:

I – obrigar a sua subordinação às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento local adequado;

II – recusar a sua aprovação ainda que seja apenas para evitar excessivo número de lotes com o conseqüente aumento de investimento sub-utilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços.

Art. 3º - Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação.

§ 1º - O Poder Executivo, dentro de 180 dias, regulamentará este decreto-lei, especialmente quanto à aplicação da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, aos loteamentos fazendo, inclusive, as necessárias adaptações.

§ 2º - O loteamento poderá ser dividido em etapas, discriminadas, à critério do loteador, cada uma das quais constituirá um condomínio que poderá ser dissolvido quando da aceitação do loteamento pela Prefeitura.

Art. 4º - Desde a data da inscrição do loteamento, passam a integrar o domínio público do Município as vias e praças e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único – O proprietário ou loteador poderá requerer ao Juiz competente a reintegração em seu domínio das partes mencionadas no corpo deste artigo quando não se efetuarem vendas de lotes.

Art. 5º - Nas desapropriações, não se indenizarão as benfeitorias ou construções realizadas em lotes ou loteamentos irregulares, bem se considerarão como terrenos loteados ou loteáveis, para fins de indenização, as glebas não inscritas ou irregularmente inscritas como loteamentos urbanos ou para fins urbanos.

Art. 6º - O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com as restrições urbanísticas do loteamento ou contrárias a quaisquer outras normas de edificação ou de urbanização referentes aos lotes.

Art. 7º - É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, ou outra utilização de interesse social.

§ 1º - A concessão de uso poderá ser contratada por instrumento público ou particular, ou por simples termo administrativo e será inscrita e cancelada em livro especial.

§ 2º - Desde a inscrição da concessão de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributáveis que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

§ 3º - Resolve-se a concessão antes de seu termo, desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato ou termo, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.



§ 4º - A concessão de uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por ato “inter-vivos”, ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais, sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.

Art. 8º - É permitida a concessão do uso de espaço aéreo sobre a superfície de terrenos públicos ou particulares, tomada em projeção vertical, nos termos e para os fins do artigo anterior e na forma que for regulamentada.

Art. 9º - Este decreto-lei não se aplica aos loteamentos que na data da publicação deste decreto-lei, já estiverem protocolados ou aprovados nas prefeituras municipais para os quais continua prevalecendo a legislação em vigor até essa data.

Parágrafo único – As alterações de loteamentos enquadrados no “caput” deste artigo, estão, porém, sujeitas ao disposto neste decreto-lei.

Art. 10º - Este decreto-lei entrará em vigor na data de sua publicação, mantidos o Decreto-Lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937, e o Decreto nº 3.079 de 15 de setembro de 1938, no que couber e não for revogado, por dispositivo expresso deste decreto lei, da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e dos atos normativos mencionados no artigo 2º deste Decreto-Lei.

Brasília, 28 de fevereiro de 1967

146º da Independência, 79º da República.

H. Castello Branco

João Gonçalves de Souza

(Publicado no D.O de 28-11-67)

## ANEXO X

### DECRETO-LEI Nº 195 – DE 24 DE FEVEREIRO DE 1967

(Publicado no “Diário Oficial” de 27-2-1967)

Dispõe sobre a cobrança da Contribuição de Melhoria.

O Presidente da República, usando das atribuições no que lhe confere o 2º do artigo 9º do Ato Institucional nº 4, de 7 de dezembro de 1966, resolve baixar o seguinte Decreto-Lei:

Art. 1º - A Contribuição de Melhoria, prevista na Constituição Federal, tem como fato gerador, o acréscimo do valor do imóvel, localizado nas áreas beneficiadas, direta ou indiretamente, por obras públicas.

Art. 2º - Será devida a Contribuição de Melhoria, no caso de valorização de imóveis de propriedade privada, em virtude de qualquer das seguintes obras públicas;

I - abertura, alargamento, pavimentação, iluminação, arborização, esgotos pluviais e outros melhoramentos de praças e vias públicas;

II – construção e ampliação de parques, campos de desportos, pontes, túneis e viadutos;

III – construção ou ampliação de sistemas de trânsito rápido, inclusive todas as obras e edificações necessários ao funcionamento do sistema;

IV – serviços e obras de abastecimento de água potável, esgotos, instalações de redes elétricas, telefônicas, transportes e comunicações em geral ou de suprimento de gás, funiculares, ascensores e instalações de comodidade pública;

V – proteção contra secas, inundações, erosão, ressacas, e de saneamento e drenagem em geral, diques, cais, desobstrução de barras, portos e canais, retificação e regularização de cursos d'água e irrigação;

VI - construção de estradas de ferro e construção, pavimentação e melhoramento de estradas de rodagem;

VII – construção de aeródromos e aeroportos e seus acessos;

VIII – aterros e realizações de embelezamento em geral, inclusive desapropriações em desenvolvimento de plano de aspecto paisagístico.

Art. 3º - A Contribuição de Melhoria a ser exigida pela União, Estado, Distrito Federal e Municípios, para fazer face ao custo das obras públicas, será cobrada pela Unidade Administrativa que as realizar, adotando-se como critério o benefício resultante da obra, calculado através de índices cadastrais das respectivas zonas de influência, a serem fixados em regulamentação deste Decreto-Lei.

§ 1º - A apuração, dependendo da natureza das obras, far-se-á levando em conta a situação do imóvel na zona de influência, sua testada, área, finalidade de exploração econômica e outros elementos a serem considerados, isolada ou conjuntamente.

§ 2º - A determinação da Contribuição de Melhoria far-se-á rateando, proporcionalmente, o custo parcial ou detalhado das obras \_\_\_\_\_ os imóveis incluídos nas respectivas zonas de influência.

§ 3º - A Contribuição de Melhoria será cobrada dos proprietários de imóveis do domínio privado, situados nas áreas direta e indiretamente beneficiadas pela obra.

§ 4º - Reputam-se feitas pela União as obras executadas pelos Territórios.

Art. 4º - A cobrança da Contribuição de Melhoria terá como limite o custo das obras, computadas as despesas de estudos, projetos, fiscalização, desapropriações, administração, execução e financiamento, inclusive prêmios de reembolso e outras de praxe em financiamento ou empréstimos e terá a sua expressão monetária atualizada na época de lançamento mediante aplicação de coeficientes de correção monetária.

§ 1º - Serão incluídos nos orçamentos de custo das obras, todos os investimentos necessários para que os benefícios delas decorrentes sejam integralmente alcançados pelos imóveis situados nas respectivas zonas de influência.

§ 2º - A percentagem do custo real a ser cobrada mediante Contribuição de Melhoria será fixada tendo em vista a natureza da obra, os benefícios para os usuários, as atividades econômicas predominantes e o nível de desenvolvimento da região.

Art. 5º - Para cobrança da Contribuição de Melhoria, a Administração competente deverá publicar Edital, contendo, entre outros, os seguintes elementos:

I – Delimitação das áreas direta e indiretamente beneficiadas e a relação dos imóveis nelas compreendidos;

II – Memorial descritivo do projeto;

III – orçamento total ou parcial do custo das obras;

IV – determinação da parcela do custo das obras a ser ressarcida pela Contribuição, com o correspondente plano de rateio entre os imóveis beneficiados.

Parágrafo único – O disposto neste artigo aplica-se, também, aos casos de cobrança da Contribuição de Melhoria por obras públicas em execução, constantes de projetos ainda não concluídos.

Art. 6º - Os proprietários de imóveis situados nas zonas beneficiadas pelas obras públicas têm o prazo de 30 (trinta) dias, a começar da data da publicação do Edital referido no artigo 5º, para a impugnação de qualquer dos elementos dele constantes, cabendo ao impugnante o ônus da prova.

Art. 7º - A impugnação deverá ser dirigida à Administração competente, através de petição, que servirá para o início do processo administrativo conforme venha a ser regulamentado por decreto federal.

Art. 8º - Responde pelo pagamento da Contribuição de Melhoria o proprietário do imóvel ao tempo do seu lançamento, e esta responsabilidade se transmite aos adquirentes e sucessores, a qualquer título, do domínio do imóvel.

§ 1º - No caso de enfiteuse, responde pela Contribuição de Melhoria o enfiteuse.

§ 2º - No imóvel locado é lícito ao locador exigir aumento de aluguel correspondente a 10% (dez por cento) ao ano da Contribuição de Melhoria efetivamente paga.

§ 3º - É nula a cláusula do contrato de locação que atribua ao locatário o pagamento no todo ou em parte, da Contribuição de Melhoria lançada sobre o imóvel.

§ 4º - Os bens indivisos serão considerados como pertencentes a um só proprietário e àquele que for lançado terá direito de exigir dos condôminos as parcelas que lhes couberem.

Art. 9º - Executada a obra de melhoramento na sua totalidade ou em parte suficiente para beneficiar determinados imóveis, de modo a justificar o início da cobrança da Contribuição de Melhoria, proceder-se-á ao lançamento referente a esses imóveis depois de publicado o respectivo demonstrativo de custos.

Art. 10º - O órgão encarregado do lançamento deverá escriturar, em registro próprio, o débito da Contribuição de Melhoria correspondente a cada imóvel, notificando o proprietário, diretamente ou por edital do:

I – valor da Contribuição de Melhoria lançada;

II – prazo para o seu pagamento, suas prestações e vencimentos;

III – prazo para a impugnação;

IV – local do pagamento.

Parágrafo único – Dentro do prazo que lhe for concedido na notificação do lançamento, que não será inferior a 30 (trinta) dias, o contribuinte poderá reclamar, ao órgão lançador, contra:

I – o erro na localização e dimensões do imóvel;

II – o cálculo dos índices atribuídos;

III – o valor da contribuição;

IV – o número de prestações.

Art. 11º - Os requerimentos de impugnação de reclamação, como também quaisquer recursos administrativos não suspendem o início ou prosseguimento das obras e nem terão efeito de obstar a administração a prática dos atos necessários ao lançamento e cobrança da contribuição de melhoria.

Art. 12º - A Contribuição de Melhoria será paga pelo contribuinte de forma que a sua parcela anual não exceda a 3% (três por cento) do maior valor fiscal do seu imóvel, atualizado à época da cobrança.

§ 1º - O ato da autoridade que determinar o lançamento poderá fixar descontos para o pagamento à vista, ou em prazos menores do que o lançado.

§ 2º - As prestações da Contribuição de Melhoria serão corrigidas monetariamente, de acordo com os coeficientes aplicáveis na correção dos débitos fiscais.

§ 3º - O atraso no pagamento das prestações fixadas no lançamento sujeitará o contribuinte à multa de mora de 12% (doze por cento), ao ano.

§ 4º - É lícito ao contribuinte liquidar a Contribuição de Melhoria com títulos da dívida pública, emitidos especialmente para financiamento da obra pela qual foi lançado; neste caso, o pagamento será feito pelo valor nominal do título, se o preço do mercado for inferior;

§ 5º - No caso do serviço público concedido, o poder concedente poderá lançar e arrecadar a contribuição.

§ 6º - Mediante convênio, a União poderá legar aos Estados e Municípios, ou ao Distrito Federal, o lançamento e a arrecadação da Contribuição de Melhoria devida por obra pública federal, fixando a percentagem da receita, que caberá ao Estado ou Município que arrecadar a Contribuição.

§ 7º - Nas obras federais, quando, por circunstâncias da área a ser lançada ou da natureza da obra, o montante previsto na arrecadação da Contribuição de Melhoria não compensar o lançamento pela União, ou por seus órgãos, o lançamento poderá ser delegado aos municípios interessados e neste caso:

- a) caberão aos Municípios o lançamento, arrecadação e as receitas apuradas;
- b) o órgão federal delegante se limitará a fixar os índices e critérios para o lançamento.

Art. 13º - A cobrança da Contribuição de Melhorias, resultante de obras executadas pela União, situadas em áreas urbanas de um único Município, poderá ser efetuada pelo órgão arrecadador municipal, em convênio com o órgão federal que houver realizado as referidas obras.

Art. 14º - A conservação, a operação e a manutenção das obras referidas no artigo anterior, depois de concluídas constituem encargos do Município em que estiverem situadas.

Art. 15º - Os encargos de conservação, operação e manutenção das obras de drenagem e irrigação, não abrangidas pelo artigo 13º e implantadas através da Contribuição de Melhorias, serão custeados pelos seus usuários.

Art. 16º - Do produto de arrecadação de Contribuição de Melhorias, nas áreas prioritárias para a Reforma Agrária, cobrado pela União e prevista como integrante do Fundo Nacional de Reforma Agrária (art. 28 I, da Lei nº 4.504 de 30-11-64). O Instituto Brasileiro de

Reforma Agrária destinará importância idêntica a recolhida, para ser aplicada em novas obras e projetos de Reforma Agrária pelo mesmo órgão que realizou as obras públicas do que decorreu a contribuição.

Art. 17º - Para efeito do imposto sobre a renda, devido sobre a valorização imobiliária resultante de obra pública, deduzir-se-á a importância que o contribuinte houver pago, o título de Contribuição de Melhorias.

Art. 18º - A dívida fiscal, oriunda da Contribuição de Melhoria, terá preferência sobre outras dívidas fiscais quanto ao imóvel beneficiado.

Art. 19º - Fica revogada a Lei nº 854 de 10 de outubro de 1949, e demais disposições legais em contrário.

Art. 20º - Dentro de 90 (noventa) dias o Poder Executivo baixará decreto regulamentando o presente decreto-lei, que entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 24 de fevereiro de 1967 – 146º da Independência e 79º da República.

H. Castello Branco

Juarez Távora

Roberto de Oliveira Campos

Otávio Bulhões

## BIBLIOGRAFIA

- Textos de Direito Administrativo e Administração Municipal – Vol. IV
- A Cidificação Municipal de João Pessoa (A. Deloranzo Neto)
- Plano Piloto do Delta do Jacui – 1958
- Lei nº 1.233, da Prefeitura Municipal de P. Alegre – 1959
- Regulamento do Bairro da Praia de Belas – P.Municipal de Porto Alegre – 1959
- Normas Gerais de Construções e Urbanismo para Cidades do Interior – Comissão Interestadual da Bacia do Paraná – Uruguai – 1955
- Código para a Aprovação do Plano e das Plantas de Loteamento de Terrenos – Departamento das Prefeituras Municipais do Estado do Rio Grande do Sul – 1959
- Enciclopédia dos Municípios Brasileiros – Minas Gerais
- Coleção de Monografias nº 186 – IBGE
- Conferência sobre Planejamento Urbano (Antonio Bezerra Baltar)
- Official Zonig Ordinance of the City of Detroit
- Regulamento de Construções da Prefeitura de B. Horizonte Decreto Lei nº 84, de 21-XII-1940
- Plano Diretor da Estância Hidromineral do Barreiro do Araxá
- Plano Regulatore – Edalo
- Guia de Zoneamento – IBAM - 1957