



Portal de Legislação da Câmara Municipal de Três de Maio / RS

LEI MUNICIPAL N° 1.454, DE 10/07/1996 INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE TRÊS DE MAIO, RS.

PEDRO PAULO FISCHER, Prefeito Municipal de Três de Maio, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, art. 57, inciso IV, faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I - DOS OBJETIVOS

Art. 1º Esta Lei institui o Código de Obras do Município de Três de Maio, que disciplina as regras gerais e específicas a serem obedecidas na elaboração de projetos, na forma de análise e aprovação, na construção, no uso e na manutenção das edificações. (NR) (redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 3.217, de 16.12.2021)

§ 1º Este código aplica-se às edificações novas e às existentes, na regularização, reformas, aumento, mudança de uso ou demolição, bem como da sua manutenção.

§ 2º Todos os projetos devem estar de acordo com esta Lei e regulamentos, com as normas do Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo do Município de Três de Maio, observado o disposto na legislação estadual e federal pertinentes.

Art. 1º (...)

— § 2º Todos os projetos devem estar de acordo com esta Lei e com as normas do Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento do Município de Três de Maio, sem prejuízo do disposto nas legislações estadual e federal pertinentes. (NR) (redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 009, de 17.10.2019)

Art. 1º Esta Lei institui o Código de Obras do Município de Três de Maio, que disciplina as regras gerais e específicas a serem obedecidas na elaboração de projetos, na construção, no uso e na manutenção das edificações;

— § 1º Este código aplica-se às edificações existentes, quando de suas reformas, aumento, mudança de uso ou demolição, bem como da sua manutenção;

— § 2º Todos os projetos devem estar de acordo com esta Lei e com a legislação vigente sobre uso e ocupação do solo, parcelamento do solo e com os princípios da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Três de Maio, sem prejuízo do disposto nas legislações estadual e federal pertinentes. (redação original)

Art. 2º O objetivo básico desta Lei é garantir padrões mínimos de conforto e qualidade nas edificações, compreendendo:

- I - habitabilidade;
- II - durabilidade;
- III - segurança.

TÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º Para efeitos desta Lei são adotadas as seguintes definições:

- I - Acesso coberto é o tipo de toldo dotado de apoios no solo, destinado a proteger a(s) entrada(s) de uma edificação;
- II - Acréscimo ou aumento é a ampliação de área de edificação existente;
- III - Afastamento é a distância mínima que a construção deve observar relativamente ao alinhamento da via pública e/ou as divisas do lote;
- IV - Alinhamento é a linha legal que limita o terreno e o logradouro para o qual faz frente;
- V - Área é a medida de uma superfície, dada em metros quadrados;
- VI - Área livre é a medida de superfície do lote não ocupada pela edificação, considerada em sua projeção horizontal;
- VII - Área útil é a área realmente disponível para ocupação, medida entre os parâmetros internos das paredes que delimitam o compartimento;
- VIII - Balanço é o avanço, a partir de certa altura, de parte da fachada da edificação sobre logradouro público ou recuo regulamentar, por extensão, qualquer avanço da edificação ou de parte dela sobre pavimentos inferiores;
- IX - Cota é a distância vertical entre o ponto do terreno e um plano horizontal de referência; número colocado sobre uma linha fina auxiliar traçada em paralelo com uma dimensão ou ângulo de um desenho técnico, que indica o valor real da distância ou da abertura correspondente no mesmo representado;
- X - Embargo é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
- XI - Especificações são tipos de normas (EB, NBR, etc.) destinadas a fixar as características, condições ou requisitos exigíveis, para matérias-primas, produtos semi-fabricados, elementos da construção, materiais ou produtos industriais semi-acabados;
- XII - Habitação multifamiliar é a edificação usada para moradia de grupos sociais equivalentes à família;
- XIII - Incombustível é o material que atende os padrões de método de ensaio para a

determinação de incombustibilidade;

XIV - Jirau é o mezanino construído de materiais removíveis (madeira por exemplo), não podendo ser dotado de subdivisões nem abranger mais de uma dependência da edificação;

XV - Lanço de escada é a série ininterrupta de mais de dois degraus;

XVI - Manual de uso e manutenção é o documento que deve ser fornecido pelo executante ao proprietário e por este posto à disposição do adquirente da edificação, e que descreve, de forma adequada, o uso da edificação, dando ênfase as recomendações da mesma, nos termos da norma NB-578 (NBR-5671), de forma a permitir que esta permaneça em boas condições de uso, podendo constituir as discriminações técnicas do projeto como construído;

XVII - Marquise é o balanço constituindo cobertura;

XVIII - Mezanino é o piso intermediário entre o piso e o teto de uma dependência ou pavimento de uma edificação, incluindo um balcão (sacada) interno;

XIX - Ocupação é o uso previsto de uma edificação ou de parte da mesma, para abrigo e desempenho de atividade de pessoas e/ou proteção de animais e bens;

XX - Ocupação predominante é a ocupação principal para a qual a edificação ou parte dela é usada ou foi projetada para ser usada, devendo incluir as ocupações sub-subsidiárias que são parte integrante desta ocupação principal;

XXI - Pavimento é a parte de uma edificação situada entre a parte superior de um piso acabado e a parte superior do piso seguinte, ou entre a parte superior de um piso acabado e o teto acima dele, se não houver outro piso acima; conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendidas entre dois pisos consecutivos;

XXII - Pé-direito é a distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento ou do forro falso, se houver;

XXIII - Platibanda é a mureta ou balaustrada construída no coroamento de uma fachada para seu arremate e, ao mesmo tempo, para ocultar a vista do telhado ou constituir guarda de terraço;

XXIV - Porta corta-fogo é o conjunto de folha de porta, marco e acessórios dotado de marca de conformidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que impede ou retarda a propagação do fogo, calor e gases de combustão de um ambiente para outro, e resiste ao fogo, sem sofrer colapso, por um tempo mínimo estabelecido;

XXV - Projeto simplificado é aquele projeto constituído apenas pela planta de situação e localização, planta baixa, um corte transversal e a fachada principal da edificação;

XXVI - Reforma é a alteração ou substituição de partes essenciais de uma edificação existentes, com ou sem modificação de área ou de uso;

XXVII - Saída de emergência é o caminho devidamente protegido, parte da rota de fuga, a ser percorrido pelo usuário de uma edificação em caso de incêndio, até atingir a via pública ou espaço aberto protegido em comunicação com a mesma;

XXVIII - Sobreloja é o pavimento acima da loja e de uso exclusivo desta;

XXIX - Subsolo é o pavimento ou pavimentos de uma edificação situado(s) abaixo do nível natural do terreno ou do nível médio do passeio;

XXX - Tapume é a vedação provisória usada durante a construção;

XXXI - Telheiro é a edificação rudimentar fechada somente em uma face, ou, no caso de encostar nas divisas do lote, somente nestes locais, tendo, no mínimo, uma face completamente aberta, em qualquer caso;

XXXII - Toldo é o elemento de proteção, fixado apenas à parede do prédio, constituindo cobertura de material leve e facilmente removível, do tipo lona ou similar;

XXXIII - Unidade residencial autônoma é a unidade residencial constituída, no mínimo, de um sanitário e de um compartimento principal, possuindo este um espaço (Kitchenette) destinado ao preparo de alimentos e um tanque de lavagem de roupa;

XXXIV - Vistoria é a diligência efetuada pelo Poder Público tendo por fim verificar as condições técnicas da edificação;

XXXV - Poço de ventilação e/ou iluminação (PVI), caracteriza elemento de ventilação e/ou iluminação, quando fechado em todas as suas laterais. (**AC**) (acrescentado pelo [art. 3º da Lei Municipal nº 2.529, de 11.02.2010](#))

TÍTULO III - DAS RESPONSABILIDADES

Art. 4º A responsabilidade sobre as edificações e sua manutenção é compartilhada pelos seguintes agentes:

I - Prefeitura Municipal;

II - Autor dos projetos;

III - Executante e responsável técnico;

IV - Proprietário e/ou usuário.

Art. 5º As obras de construção, ampliação, reforma ou demolição somente poderão ser executadas após exame, aprovação do projeto e concessão de licença pelo órgão competente, mediante a assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado e emissão do correspondente documento de responsabilidade técnica, de projeto e de execução, devendo este(s) profissional(is) estar(em) cadastrado(s) no Município de Três de Maio e em dia com os tributos municipais. (**NR**) (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217, de 16.12.2021](#))

Art. 5º As obras de construção, ampliação, reforma ou demolição somente podem ser executadas após exame, aprovação do projeto e concessão de licença pela Prefeitura Municipal e mediante a assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado, cadastrado na Prefeitura Municipal e em dia com os tributos municipais:

— **Parágrafo único.** Executam-se desse exigência as obras que, pela sua natureza e simplicidade, dispensarem a intervenção de profissional qualificado. (redação original)

Art. 6º O Município comunicará ao órgão de fiscalização profissional competente a atuação irregular do profissional que incorra em comprovada imperícia, má-fé, prestação de informações inverídicas ou atuando em obra não licenciada. (NR) (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

Art. 6º O município comunicará ao órgão de fiscalização profissional competente a atuação irregular do profissional que incorra em comprovada imperícia, má-fé ou direção de obra não licenciada. (redação original)

Art. 7º É da responsabilidade da Prefeitura Municipal: (NR) (incisos com redação estabelecida de acordo com o [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

- I - aprovar projetos e licenciar obras em conformidade com a legislação pertinente;
 - II - controlar e fiscalizar obras;
 - III - na fiscalização das obras concluídas verificar a conformidade com os projetos aprovados, quando da vistoria da concessão da Carta de Habitação;
 - IV - durante a realização de vistoria, quando identificada(s) irregularidade(s) que não seja(m) relativa(s) ao projeto aprovado, efetivar, em processo próprio e específico, sem vinculação ao projeto aprovado, as demais providências pertinentes;
 - V - fornecer a Carta de Habitação e Certidão de Existência;
 - VI - exigir manutenção permanente e preventiva das edificações em geral, quando constatadas situações que representem riscos aos ocupantes do imóvel e/ou a terceiros;
 - VII - responsabilizar o(s) proprietário(s) do(s) imóvel(eis) e o(s) profissional(is) responsáveis técnicos pelos projetos e pela execução, pelo descumprimento da legislação pertinente.
- Parágrafo único.** A Prefeitura Municipal não assume qualquer responsabilidade técnica pelos projetos e obras que aprovar.

Art. 7º (...)

— I - (...)

— II - (...)

— III - fornecer a carta de Habite-se;

— IV - exigir manutenção permanente e preventiva das edificações em geral;

— V - responsabilizar o proprietário do imóvel e/ou o profissional pelo descumprimento da legislação pertinente. (redação original)

Art. 8º É da responsabilidade do autor do projeto:

- I - elaborar projetos em conformidade com a legislação municipal e as normas técnicas;
- II - acompanhar, junto a Prefeitura Municipal, todas as fases da aprovação do projeto;
- III - responder pelo que é previsto no inciso III do artigo 9º desta Lei, naquilo que lhe é imputável;
- IV - assinar o Termo de Compromisso e Responsabilidade, conforme regulamentação municipal. (AC) (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

Art. 9º É da responsabilidade do executante e do responsável técnico:

- I - edificar de acordo com o projeto previamente aprovado pela Prefeitura Municipal;
- II - elaborar o Manual de Uso e Manutenção, contendo as cautelas a observar na utilização da edificação, nos casos a serem definidos;
- III - responder por todas as consequências, diretas ou indiretas, advindas das modificações efetuadas no meio ambiente na zona de influência da obra, em especial, cortes, aterros, rebaixamento do lençol freático, erosão ou outras alterações danosas;
- IV - obter a concessão da carta de Habite-se;
- V - assinar o Termo de Compromisso e Responsabilidade, conforme regulamentação municipal. (AC) (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

Art. 10. É da responsabilidade do proprietário ou do usuário:

- I - responder, na falta de responsável técnico, por todas as consequências, diretas ou indiretas, resultantes das alterações no meio ambiente natural na zona de influência da obra, como cortes, aterros, erosão e rebaixamento do lençol freático, ou outras modificações danosas;
- II - manter o imóvel em conformidade com a legislação municipal, devendo promover consulta prévia e profissional legalmente qualificado para qualquer alteração construtiva na edificação;
- III - utilizar a edificação conforme Manual de Uso e Manutenção e projetos fornecidos pelo executante e responsável técnico;
- IV - manter permanentemente em bom estado de conservação as áreas de uso comum das edificações e as áreas públicas sob sua responsabilidade, tais como passeio, arborização, etc.;
- V - promover a manutenção preventiva da edificação e de seus equipamentos, sem prejuízo do disposto no inciso VI do art. 7º desta Lei; (NR) (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)
- VI - contratar profissional legalmente habilitado para realizar projetos/laudos/execução, emitindo documento de responsabilidade técnica e procedendo no encaminhamento dos projetos quando as obras se enquadrem no [art. 22 desta Lei](#); (AC) (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)
- VII - assinar o Termo de Compromisso e Responsabilidade de acordo com regulamentação

municipal; (AC) (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

VIII - encaminhar processo de regularização quando em desconformidade com as normas deste Código e da legislação pertinente. (AC) (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

Art. 10. (—)

V - promover a manutenção preventiva da edificação e de seus equipamentos, sem prejuízo do disposto no inciso V do artigo 7º desta Lei. (redação original)

TÍTULO IV - NORMAS ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO I - DA APROVAÇÃO DO PROJETO E DO LICENCIAMENTO DA OBRA

Art. 11. A execução de toda e qualquer obra ou serviço é precedida dos seguintes atos administrativos:

I - Pedido de Informações Urbanísticas;

II - Pedido de aprovação de projeto e licença para execução.

Parágrafo único. O interessado deve estar em dia com o pagamento dos tributos municipais para que a Prefeitura Municipal manifeste-se a respeito dos atos administrativos mencionados no "caput" deste artigo.

Art. 12. O pedido de alinhamento e informações urbanísticas é feito através de requerimento em meio eletrônico, podendo ser encaminhado pelo proprietário do imóvel ou pelo responsável técnico contratado à elaboração do projeto, mediante login e senha inseridos no sistema, e pagamento das taxas correspondentes. (NR) (caput com redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

§ 1º Junto ao pedido de Informações Urbanísticas, o requerente deve encaminhar cópia do título de propriedades do terreno.

§ 2º A Prefeitura Municipal, no prazo máximo de 7 (sete) dias, deve fornecer as seguintes informações sobre o imóvel:

I - alinhamento do terreno;

II - cota altimétrica projetada do meio-fio, quando o imóvel situar-se em rua não pavimentada;

III - padrões Urbanísticos;

III - infra-estrutura existentes;

IV - áreas "non aedificandi", se o caso.

§ 3º O prazo de validade dessas informações é de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser prorrogado por igual período.

§ 4º Não é da responsabilidade da Prefeitura Municipal a definição dos limites dos terrenos bem como sua demarcação.

§ 5º Quando as dimensões constantes do título de propriedade divergirem daquelas obtidas no levantamento do terreno a ser edificado, a aprovação do projeto é concedida com base na área de menor dimensão, desde que abrangida pela área do título apresentado.

§ 6º A consulta de viabilidade de construção é meramente informativa e não dá o direito a construir, a reformar ou a demolir. (AC) (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

Art. 12. O pedido de Informações Urbanísticas é feito em requerimento padronizado fornecido pela Prefeitura Municipal, assinado pelo proprietário do terreno e mediante pagamento das taxas correspondentes. (redação original)

Art. 13. Os pedidos de análise, aprovação e de licenciamento de obras novas e de regularização, serão formulados através de requerimento protocolado em meio eletrônico, acompanhado dos seguintes documentos básicos: (NR) (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

I - planta de situação;
II - planta de localização;
III - cortes esquemáticos transversal e longitudinal da edificação;
IV - planta de localização das implantações elétricas e hidrossanitárias;
V - matrícula atualizada do imóvel em nome do requerente;
VI - documento de responsabilidade técnica, de projeto e execução, emitido pelo profissional técnico, vinculado ao respectivo órgão de fiscalização;

VII - comprovante de pagamento da taxa correspondente;

VIII - termo de compromisso e responsabilidade.

§ 1º O Chefe do Poder Executivo editará regulamento normatizando as características e peculiaridades técnicas que deverão compor os documentos básicos de análise, observando-se os seguintes parâmetros urbanísticos mínimos e máximos:

I - recuo frontal mínimo;

II - afastamentos Laterais e de Fundos, mínimos;

III - taxa de ocupação máxima;

IV - taxa de permeabilidade mínima;

V - índice de aproveitamento máximo;

§ 2º No regulamento de que trata o § 1º deste artigo serão normatizados os documentos técnicos complementares que deverão acompanhar o pedido.

§ 3º No caso de edificações industriais ou destinadas a comércio ou serviços que impliquem

na manipulação ou na comercialização de produtos alimentícios, farmacêuticos ou químicos e as destinadas a assistência médica-hospitalar e hospedagem, conforme o caso, será exigida aprovação prévia pelas Secretarias estaduais de Saúde e do Meio Ambiente, de acordo com o que dispõe a legislação federal e estadual.

§ 4º Os projetos devem obedecer aos regramentos pertinentes na legislação municipal, estadual e federal vigentes, e, as normas técnicas aplicáveis emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

§ 5º Será permitido ao órgão competente do Município de Três de Maio solicitar informações complementares e requerer adequações do projeto apresentado, se necessário;

§ 6º Não será procedida verificação ou aprovação:

I - do projeto arquitetônico executivo;

II - dos dimensionamentos das aberturas, das áreas internas, dos poços de ventilação, de iluminação, das escadas e dos pés-direitos;

III - das áreas de reformas internas, salvo naquelas especificadas no art. 22 desta Lei;

IV - das fachadas, dos projetos elétricos, dos projetos hidrossanitários e demais projetos complementares.

§ 7º O responsável técnico encarregado pelo projeto, execução e o proprietário do imóvel deverão firmar Termo de Compromisso e Responsabilidade, cujo preenchimento deverá estar em conformidade com as diretrizes constantes no regulamento de que trata o § 1º deste artigo;

§ 8º Os processos de construção e regularização protocolados anteriormente a vigência desta Lei terão sua tramitação operacionalizada no regulamento de que trata o § 1º deste artigo.

IX - Projeto de passeio público (planta-baixa, cortes transversais e longitudinais), quando lotes com mais de uma testada para vias de circulação pública é necessário as plantas-baixa e cortes das mesmas; **(AC)** (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Complementar nº 028](#), de 19.09.2024)

X - Procuração; **(AC)** (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Complementar nº 028](#), de 19.09.2024)

XI - Memorial descritivo; **(AC)** (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Complementar nº 028](#), de 19.09.2024)

XII - Tabela de índices urbanísticos; **(AC)** (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Complementar nº 028](#), de 19.09.2024)

XIII - SPDA (Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas), quando necessário; **(AC)** (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Complementar nº 028](#), de 19.09.2024)

XIV - PPCI (Plano de Prevenção Contra Incêndio), quando necessário; **(AC)** (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Complementar nº 028](#), de 19.09.2024)

XV - Termo de compromisso e responsabilidade. **(AC)** (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Complementar nº 028](#), de 19.09.2024)

§ 9º Os pedidos de análise de aprovação de licenciamento de obras novas comerciais, industriais ou edificações de multifamiliares e de regularização é necessário encaminhar as built. **(AC)** (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Complementar nº 028](#), de 19.09.2024)

§ 10. A partir de 1º de janeiro de 2025, todos os projetos encaminhados para análise do setor de engenharia deverão ser no formato digital, salvo para projetos de loteamento que ainda poderão seguir no formato físico. **(AC)** (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Complementar nº 028](#), de 19.09.2024)

Art. 13. (...)

— (—)

b) planta de localização da edificação, indicando: (NR) (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.075](#) de 12.04.2019)

1. a posição relativa das divisas do lote, devidamente cotada;
2. área ocupada pela edificação;
3. área livre do lote;
4. área total edificada;
5. resumo das informações urbanísticas (área, altura, índices e reeues);
6. sentido do escoamento das águas pluviais na cobertura;
7. localização da fossa séptica e do sumidouro, devendo ser apresentado o cálculo e dimensionamento de acordo com as Normas Técnicas da ABNT;
8. gabarito do arruamento, incluindo corte longitudinal e transversal, para o(s) qual(is) o lote faz frente, indicando a inclinação, espelho e pavimentação do passeio público, de acordo com as exigências da Norma Técnica de Acessibilidade e do Plano Diretor; **(AC)** (acrescentado pelo [art. 2º da Lei Complementar nº 009](#), de 17.10.2019)
9. indicação do rebaixamento de meio fio para acesso de veículos e para acesso de portadores de necessidades especiais, quando for o caso. **(AC)** (acrescentado pelo [art. 2º da Lei Complementar nº 009](#), de 17.10.2019)

IV - Matrícula atualizada do imóvel em nome do requerente. **(AC)** (acrescentado pelo [art. 2º da Lei Complementar nº 009](#), de 17.10.2019)

Art. 13. O pedido de Aprovação do Projeto e Licença para execução deve ser feito através de requerimento padrão acompanhado dos seguintes documentos, assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico:

I - Projeto Arquitetônico contendo:

- a) planta de situação do terreno em relação à quadra, com suas dimensões e distância a uma das esquinas, apresentando, ainda, o nome de todas as ruas que delimitam a quadra indicação do norte magnético e nome de bairros;
- b) planta de localização da edificação, indicando:
 - a posição relativa das divisas do lote, devidamente cotada;
 - área ocupada pela edificação;
 - área livre do lote;
 - área total edificada;
 - resumo das informações urbanísticas (área, altura, índices e reeues);
 - sentido do escoamento das águas pluviais na cobertura;
 - localização da fossa séptica e do sumidouro;
- c) planta baixa dos pavimentos diferenciados da edificação, determinando a destinação de cada compartimento, côtes, áreas, piso, dimensões e aberturas;
- d) elevação das fachadas voltadas para vias públicas;
- e) cortes transversal e longitudinal da edificação, com as dimensões verticais, perfil natural do terreno, e os níveis dos pisos;

- I memorial descritivo da edificação e especificação dos materiais;
- II Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do projeto;
- III Comprovante de pagamento da taxa correspondente;
- Parágrafo único. No caso de tratarem-se de edificações industriais ou destinadas a comércio ou serviços que impliquem na manipulação ou na comercialização de produtos alimentícios, farmacêuticos ou químicos e as destinadas a assistência médica hospitalar e hospedagem, é exigida aprovação prévia pela Secretaria da Saúde e Meio Ambiente do Estado, conforme dispõe o [Decreto Estadual nº 23.430](#) de 24 de outubro de 1974. (redação original)

Art. 14. As escalas exigidas para os projetos são:

- I - 1:1.000 para as plantas de situação;
- II - 1:200 a 1:500 para as plantas de localização;
- III - 1:50 para as plantas baixas, cortes e fachadas.

Parágrafo único. Em casos especiais, a critério da Prefeitura Municipal, podem ser aceitas outras escalas.

Art. 15. O órgão competente do Município examinará os projetos no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, a partir da data de protocolização do mesmo. (NR) (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

§ 1º A contagem do prazo que trata este artigo será interrompida na data em que o proprietário for notificado da solicitação de complementação de informações, ou estudos adicionais, e reiniciará, após o do atendimento às solicitações, novo prazo para análise do projeto corrigido. ☞ (Nota) (Este é o original parágrafo único, renumerado para § 1º, de acordo com o [art. 2º da Lei Complementar nº 028](#), de 19.09.2024)

§ 2º No ato de análise dos processos, toda e qualquer notificação de correção de análise deverá ser embasada na legislação municipal ou normas pertinentes, citando a(s) referida(s) norma(s) e artigo(s). (AC) (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Complementar nº 028](#), de 19.09.2024)

Art. 15. A Prefeitura Municipal examina o projeto arquitetônico no prazo máximo de 7 (sete) dias.

Parágrafo único. Caso sejam necessárias alterações, a Prefeitura devolve ao interessado o projeto arquitetônico com as devidas anotações e este deve ser entregue novamente com cópia do projeto corrigido. (redação original)

Art. 16. O prazo previsto no art. 15 deste código poderá ser prorrogado por iguais períodos, desde que de forma fundamentada. (NR) (caput com redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

Parágrafo único. O processo será procedido à primeira análise, na qual serão apontadas as possíveis pendências, que após respondidas no processo, o mesmo será encaminhado para a segunda análise, caso sejam dirimidas todas as pendências o processo será aprovado e caso ainda perdurem pendências o processo será encaminhado a terceira análise, a partir da qual o interessado deverá recolher a taxa de análise de projeto no valor de 25 (vinte e cinco) UFM e assim por diante no caso de novas análises. Ou seja, o processo será analisado somente 2 (duas) vezes isento de taxa de análise, a qual terá incidência para cada análise partindo da terceira, caso o processo ainda esteja em pendências. (NR) (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Complementar nº 025](#), de 27.09.2023)

Art. 16. (...) (NR) (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

Parágrafo único. O processo será reanalizado somente 2 (duas) vezes, caso o processo ainda esteja em pendências, o interessado deverá recolher a taxa de reanálise de projeto no valor de 50 (cinquenta) UFM. (redação original)

Art. 16. (...) (NR) (incisos com redação estabelecida de acordo com o [art. 2º da Lei Municipal nº 3.075](#), de 12.04.2019)

- I - 03 (três) vias do projeto arquitetônico;
- II - Revogado;
- III - Revogado;
- IV - Revogado;
- V - Memorial descritivo da edificação e especificação de materiais, inclusive do passeio público;
- VI - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) de todos os projetos relacionados a edificação contendo no mínimo: estrutural, instalações elétricas, hidrossanitárias, fundações, arquitetônico, prevenção contra incêndios, acessibilidade, SPDA, entre outros, se for o caso, e da execução da obra;
- VII - Apresentar Atestado de Viabilidade do Empreendimento, contando as informações deste (zonamento, índices urbanísticos, etc.), informando a necessidade ou não do EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança);
- VIII - Apresentar certificado do Corpo de Bombeiros e Vigilância Sanitária, quando for o caso.

Art. 16. Após a informação favorável no processo, por parte do setor competente na Prefeitura Municipal, o interessado deve encaminhar os seguintes documentos, assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico:

- I - 03 (três) vias do projeto arquitetônico;
- II - 03 (três) vias do projeto hidrossanitário;
- III - 03 (três) vias do projeto elétrico;
- IV - 02 (duas) vias do projeto estrutural para prédios com mais de dois pavimentos;
- V - Memorial e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do projeto de prevenção contra incêndios, se for o caso;
- VI - Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) dos projetos complementares e da execução da obra. (redação original)

Art. 17. Os atos de aprovação dos projetos serão delimitados no regulamento de que trata o § 1º do artigo 13 deste Código. (NR) (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

Art. 17. A Prefeitura Municipal, no prazo de 10 (dez) dias, expede a aprovação do projeto arquitetônico com o visto nos demais projetos e a licença para execução:

Parágrafo único. Somente têm validade as vias do projeto que possuam o carimbo Aprovado e a rubrica do Engenheiro ou Arquiteto responsável pela aprovação de projetos. (redação original)

Art. 18. O Município manterá em seu arquivo o(s) projeto(s) digitais aprovado(s), disponibilizando, após tramitação interna e pagamento das taxas devidas, ao(s) responsável(is) técnico(s) e ao(s) proprietário(s), se for o caso, estas vias para que se produzam as cópias necessárias à execução da obra, devendo uma cópia da planta de situação e de localização e do alvará de construção permanecer no local da obra à disposição para vistoria e fiscalização. (NR) (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

Parágrafo único. Se, por qualquer razão, for substituído o responsável técnico de uma construção, ou de execução, o fato deverá ser comunicado à Prefeitura com a descrição da obra até o ponto onde termina a responsabilidade de um e começa a do outro. Se não for feita a comunicação, a responsabilidade permanecerá a mesma para todos os efeitos legais.

Art. 18. A Prefeitura Municipal manterá em seu arquivo uma via do projeto aprovado e das que receberem o visto, devolvendo as demais ao interessado, que deve manter uma das vias no local da obra à disposição para vistoria e fiscalização. (redação original)

Art. 19. Para os efeitos deste Código, podem apresentar projeto simplificado e têm tramitação facilitada as construções destinadas à habitação unifamiliar, assim como as pequenas reformas, desde que apresentem as seguintes características:

- I - área de construção igual ou inferior a 50 m² (cinquenta metros quadrados) para a habitação unifamiliar;
- II - não determinem reconstrução ou acréscimo que ultrapasse a área de 18m² (dezento metros quadrados), no caso de reforma;
- III - não possuam estrutura especial, nem exijam cálculo estrutural;
- IV - não transgridam as disposições desta Lei.

Art. 20. As obras que estão concluídas ou em andamento sem a obtenção do Alvará de Licença de Construção, obedecem ao mesmo processo para a aprovação do projeto e concessão de licença, sem embargo das penalidades previstas nesta Lei. (NR) (redação estabelecida pelo [art. 2º da Lei Complementar nº 025](#), de 27.09.2023)

§ 1º Deve ser anexado ao projeto laudo técnico referente as condições construtivas das partes da obra já executadas acompanhado da devida ART referente ao laudo.

§ 2º Nos processos de regularização, a taxa de licenciamento é de três vezes o seu valor normal.

§ 3º Para fins de regularização, são consideradas obras já iniciadas quando atingir a conclusão das fundações.

Art. 20. Os processos que se refiram a obras, concluídas ou em andamento sem o necessário alvará de licença, protocolados anteriormente à vigência desta Lei, terão sua tramitação operacionalizada no regulamento de que trata o § 1º do artigo 13 deste Código. (NR) (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

Art. 20. As obras que estão concluídas ou em andamento sem o necessário Alvará de Licença, obedecem ao mesmo processo para aprovação do projeto e concessão de licença, sem embargo das penalidades previstas nesta Lei.

— § 1º Deve ser anexado ao projeto laudo técnico referente as condições construtivas das partes da obra já executadas;

— § 2º Nos processos de regularização, a taxa de licenciamento é de três vezes o seu valor normal. (redação original)

CAPÍTULO II - DA ALTERAÇÃO DO PROJETO APROVADO

Art. 21. As alterações em projetos aprovados devem ser requeridas pelo interessado ao setor competente do Município por meio eletrônico e de forma vinculada ao processo que originou a aprovação, devendo o pedido ser formulado antes da emissão da carta de habitação. (NR) (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

Art. 21. As alterações em projetos aprovados devem ser requeridas pelo interessado ao setor competente da Prefeitura Municipal, em formulário padrão acompanhado de 03 (três) vias do projeto alterado. (redação original)

CAPÍTULO III - DAS REFORMAS E DAS DEMOLIÇÕES

Art. 22. Para as obras de reforma que necessitarem o encaminhamento de licenciamento, deverão ser efetuados os mesmos procedimentos de aprovação de projetos novos, de acordo com o especificado no regulamento de que trata o § 1º do artigo 13 deste Código, indicando-se nas plantas as áreas a conservar, a demolir ou construir, observadas as seguintes convenções de cores: (NR) (caput com redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

- I - cor natural da cópia heliográfica para as partes existentes a conservar;
- II - cor amarela para as partes a serem demolidas;
- III - cor vermelha para as partes novas acrescidas.

§ 1º Considera-se reforma a execução de obras que impliquem por alteração da cobertura ou que afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto da construção, podendo ocorrer acréscimo ou demolição da área construída, sendo estas alterações identificadas por responsável técnico legalmente habilitado, mediante contratação efetuada pelo proprietário da obra. (NR) (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

§ 2º Se a reforma representar acréscimo de área a aprovação do projeto seguirá o mesmo

procedimento elencado no art. 13. (AC) (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

§ 3º Se a reforma representar uma supressão de área deverá ser observado o procedimento para solicitação de demolição parcial do imóvel, em processo específico. (AC) (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

Art. 22. Nas obras de reformas, reconstrução ou ampliação devem ser efetuados os mesmos procedimentos de aprovação de projetos novos, indicando se nas plantas as áreas a conservar, a demolir ou construir, de acordo com as seguintes convenções de cores:

(...)

— Parágrafo único. Considera-se reforma, reconstrução ou ampliação a execução de obra que implique em modificações na estrutura, nas fachadas, no número de andares, na cobertura ou na redução da área de compartimentos, podendo ou não haver alteração da área total da edificação. (redação original)

Art. 23. A demolição de qualquer edificação só pode ser executada mediante licença requerida ao setor competente da Prefeitura Municipal, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico.

CAPÍTULO IV - DA VALIDADE E DA REVALIDAÇÃO DA APROVAÇÃO E DA LICENÇA PARA A EXECUÇÃO

Art. 24. A aprovação do projeto e a licença para a execução têm validade pelo prazo de 01 (um) ano.

Art. 25. Findo o prazo estabelecido no artigo anterior sem que as obras tenham sido iniciadas, o interessado ou o responsável técnico pode requerer a revalidação da aprovação do projeto e da licença para execução, devendo seguir as disposições das leis vigentes e pagar as taxas correspondentes.

Parágrafo único. Para os efeitos deste Artigo, a conclusão das fundações caracteriza obra iniciada.

CAPÍTULO V - DA ISENÇÃO DE PROJETOS OU DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO

Art. 26. Estão isentos da apresentação de projeto, devendo entretanto requerer licença, os seguintes serviços e obras:

- I - construção de muros no alinhamento do logradouro e nas divisas do lote;
- II - rebaixamento do meio-fio;
- III - reparos que requeiram a execução de tapumes e andaimes no alinhamento;
- IV - construções isentas de responsabilidade técnica pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Art. 27. Estarão isentos de apresentação de projeto e de concessão de licença para execução os reparos não previstos no Artigo anterior.

CAPÍTULO VI - DAS OBRAS PARALISADAS

Art. 28. No caso de paralisação de uma obra por mais de 03 (três) meses, deve ser desimpedido o passeio público e construído um tapume no alinhamento do terreno.

CAPÍTULO VII - DO HABITE-SE

Art. 29. Ao executar as obras de esgotamento sanitário, o proprietário ou responsável técnico deverá solicitar junto a secretaria de Habitação e Urbanismo, uma vistoria do Sistema de Esgotamento Sanitário Implantado, quando então o fiscal registra através de fotos antes do fechamento do sistema, ficando registrado a comprovação do sistema instalado. Após a vistoria desta, e concluídas as obras, o proprietário ou o responsável técnico deve requerer, por meio digital, no processo que autorizou o licenciamento da obra, ao Município vistoria para a expedição da Carta de Habitação. (NR) (caput com redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

§ 1º Considera-se concluída a obra que estiver em fase de execução de pintura.

§ 2º Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja expedido o respectivo Habite-se.

§ 3º O fornecimento do Habite-se para condomínios por unidades autônomas, disciplinadas pela Lei do Parcelamento do Solo Urbano do Município, fica condicionado à conclusão das obras de urbanização exigidas.

§ 4º A Carta de Habitação autoriza a ocupação da edificação, não representando qualquer garantia a sua segurança, que se deve única exclusivamente ao(s) proprietário(s) e ao(s) responsável(is) técnico(s) pelo projeto e execução da respectiva obra. (AC) (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

§ 5º A vistoria para à concessão da Carta de Habitação será realizada em conformidade com os projetos aprovados nos moldes da análise de que trata o [art. 13 deste Código](#). (AC) (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

§ 6º Concomitante à solicitação da Carta de Habitação, obrigatoriedade, deverão ser anexados, pelo interessado, os seguintes documentos: (AC) (acrescentado pelo [art. 1º da Lei](#)

(Lei Municipal nº 3.217, de 16.12.2021)

- I - memorial descritivo;

- II - projeto arquitetônico executivo completo conforme executado.

§ 7º Os documentos previstos no §6º deste artigo não serão objeto de análise, devendo o município guardar as respectivas cópias como arquivo a fim de possibilitar consultas, quando necessário. (AC) (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

§ 8º Serão admitidas as variações de até 10% das medidas lineares indicadas em projeto aprovado. Na hipótese de que a variação das medidas implique em acréscimo de área edificada esta não poderá exceder 5% da área total aprovada. (AC) (acrescentado pelo [art. 3º da Lei Complementar nº 028](#), de 19.09.2024)

Art. 29. Concluídas as obras, o interessado deve requerer à Prefeitura Municipal vistoria para a expedição do Habite-se: (redação original)

Art. 30. Ao requerer o Habite-se, o interessado deve encaminhar a seguinte documentação: (NR) (redação estabelecida pelo [art. 4º da Lei Complementar nº 028](#), de 19.09.2024)

- a) Requerimento padrão da Prefeitura Municipal;
- b) Cópia atualizada da matrícula do imóvel com data de emissão não superior a 1 ano;
- c) Cópia do Alvará de Construção;
- d) Registro fotográfico da instalação do sistema de tratamento de esgoto antes de seu fechamento ou declaração conjuntamente firmada pelo responsável técnico da obra e pelo proprietário de que o mesmo foi instalado em conformidade com a legislação vigente (para alvarás de construção emitidos a partir de 16 de dezembro de 2021);
- e) Alvará de prevenção e proteção contra incêndios ou declaração de isenção, conforme o caso, seguido com a ART ou RRT. Exceto para edificações exclusivamente residenciais unifamiliares;
- f) Carta de entrega dos elevadores, conforme o caso;
- g) As built. (em caso de projeto aprovado na modalidade simplificado).

Art. 30. Ao requerer o Habite-se, o interessado deve encaminhar a seguinte documentação:

- I - Para habitação unifamiliar isolada: requerimento padrão da Prefeitura Municipal;
 - II - Para edificações industriais:
 - a) Requerimento padrão da Prefeitura Municipal;
 - b) Memorial das instalações para prevenção de incêndio em três (03) vias, com a Anotação de Responsabilidade Técnica da execução e da manutenção;
 - c) Licença de Operação, expedida pela Secretaria da Saúde e do Meio Ambiente;
 - d) Cuius de manutenção da edificação;
 - III - Para as demais edificações:
 - a) Requerimento padrão da Prefeitura Municipal;
 - b) Carta de entrega dos elevadores, se o caso;
 - c) Memorial das instalações para prevenção de incêndio em 03 (três) vias, com a Anotação de Responsabilidade Técnica da execução e da manutenção, se o caso;
 - d) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) da central de gás, se o caso;
 - e) Cuius de manutenção da edificação;
- Parágrafo único. O Cuius de Manutenção da Edificação deve conter a indicação das medidas necessárias à conservação e à manutenção dos diferentes elementos, instalações e equipamentos da edificação, com os prazos exigidos para a apresentação dos laudos periódicos à Prefeitura Municipal, e deve fazer parte da Convenção de Condôminio, se o caso. (redação original)

Art. 31. Pode ser concedido o Habite-se parcial quando a edificação possuir partes que possam ser ocupadas e utilizadas independentes uma das outras, constituindo, cada uma delas, uma unidade definida.

Parágrafo único. Nos casos de Habite-se parcial, o acesso às unidades deverá ser independente do acesso às obras.

Art. 32. Se, por ocasião da vistoria para o Habite-se, for constatado que a edificação não foi construída de acordo com o projeto aprovado, são tomadas as seguintes medidas:

- I - O proprietário é autuado conforme o que dispõe este Código;
- II - O projeto é regularizado, caso as alterações possam ser aprovadas;
- III - São feitas a demolição ou as modificações necessárias à regularização da obra, caso as alterações não possam ser aprovadas.

Parágrafo único. Edificação não habitável com finalidade de depósito de até 6 (seis) metros quadrados exclusivamente em madeira ou qualquer material de fácil desmonte (Vedada alvenaria). (AC) (acrescentado pelo [art. 3º da Lei Complementar nº 025](#), de 27.09.2023)

Art. 33. A concessão do Habite-se pela Prefeitura Municipal condiciona as ligações definitivas de água, energia elétrica e esgoto.

Parágrafo único. Para a concessão do Habite-se pela Prefeitura Municipal deverá estar plantada junto a faixa de serviço do passeio público, no mínimo 1 (uma) vegetação de acordo com o plano de arborização municipal. (AC) (acrescentado pelo [art. 4º da Lei Complementar nº 025](#), de 27.09.2023)

Art. 34. A Prefeitura Municipal fornece o Habite-se no prazo máximo de 10 (dez) dias.

CAPÍTULO VIII - DAS PENALIDADES

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 35. O não cumprimento das disposições deste Código, além das penalidades previstas

pela legislação específica, acarreta ao infrator as seguintes penas:

- I - Multas;
- II - Embargos;
- III - Interdição;
- IV - Demolição.

Art. 36. Considera-se infrator o proprietário do imóvel.

Parágrafo único. Respondem, ainda, pela infração, os sucessores do proprietário do imóvel.

Art. 37. Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura Municipal notifica o infrator, concedendo o prazo de 10 (dez) dias para a regularização da ocorrência, contado da data de expedição da notificação.

Art. 38. Se não forem cumpridas as exigências constantes da notificação, dentro do prazo concedido, é lavrado o competente Auto de Infração em 4 (quatro) vias, ficando as 3 (três) primeiras em poder da Prefeitura Municipal e a última sendo entregue ao autuado.

Art. 39. O Auto de Infração deve conter:

- I - A data e o local da infração;
- II - A razão da infração;
- III - Nome, endereço e assinatura do infrator;
- IV - Nome, assinatura e categoria funcional do autuante;
- V - Nome, endereço e assinatura das testemunhas, se houver.

Parágrafo único. Se o infrator não for encontrado no local onde ocorreu a infração ou negar-se a assinar o Auto de Infração, este é remetido via correio e, após três dias, o infrator será considerado intimado para todos os efeitos legais.

Art. 40. O infrator tem o prazo de 8 (oito) dias para apresentar defesa escrita, encaminhada ao órgão competente para decisão final.

Art. 41. Se a infração for considerada passível de penalidade, será dado o conhecimento da mesma ao infrator mediante entrega da terceira via do Auto de Infração acompanhada do respectivo despacho da autoridade municipal que o aplicou.

§ 1º Em caso de multa, o infrator terá o prazo de 8 (oito) dias para efetuar o pagamento, ou depositar o valor da mesma para efeito de recurso.

§ 2º Se o recurso não for provido ou se for provido parcialmente, da importância depositada será paga a multa imposta.

§ 3º Nos casos de embargos e interdição, a pena deve ser imediatamente acatada, até que sejam satisfeitas todas as exigências que a determinaram.

§ 4º Nos casos de demolição, a autoridade competente estipulará o prazo para o cumprimento da pena.

Art. 42. Caberá execução judicial sempre que, decorrido o prazo estipulado e sem que haja a interposição de recursos, o infrator não cumprir a penalidade imposta.

Art. 43. O valor da multa é proporcional as UFMs - Unidade Fiscal Municipal, estabelecidas para fins fiscais para cada uma das infrações previstas neste código. (**NR**) (redação estabelecida pelo [art. 2º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

Art. 43. O valor da multa é proporcional as UFIRs – Unidades Fiscais de Referência, estabelecidas para fins fiscais para cada uma das infrações previstas neste código. (redação original)

Seção II - Das Multas

Art. 44. Pela infração das disposições do presente Código, sem prejuízo dá outras providências previstas, serão aplicadas as seguintes multas: (**NR**) (redação estabelecida pelo [art. 2º da Lei Municipal nº 3.217](#), de 16.12.2021)

I - se as obras forem iniciadas ou estiverem sendo executadas sem a necessária licença 1,0 (uma) UFM - Unidade Fiscal de Referência por metro quadrado de área construída.

II - se as obras forem executadas em desacordo com o projeto aprovado ou a licença concedida 1,0 (uma) UFM - Unidade Fiscal Municipal por metro quadrado de área construída.

III - se, decorrido 30 (trinta) dias de conclusão das obras, não for requerida a vistoria 0,1 (um décimo) UFM - Unidade Fiscal de Referência por metro quadrado de área construída.

IV - se ocupar o prédio sem o Habite-se 1,0 (uma) UFM - Unidade Fiscal de Referência por metro quadrado de área construída.

V - se não for respeitado o embargo determinado: 0,1 (um décimo) UFM - Unidade Fiscal de Referência por metro quadrado de área construída por dia.

VI - se os laudos técnicos exigidos por esta Lei não forem entregues nos prazos estabelecidos 0,1 (um décimo) UFM - Unidade Fiscal de Referência por metro quadrado de área construída por dia.

VII - se não forem cumpridas as determinações dos laudos técnicos exigidos nesta Lei, 0,1 (um décimo) UFM - Unidade Fiscal de Referência por metro quadrado de área construída por dia.

Parágrafo único. O não atendimento de uma notificação dentro do prazo estabelecido,

implica no aumento de 100% (cem por cento) do valor da multa correspondente.

Art. 44. Pela infração das disposições do presente Código, sem prejuízo de outras providências previstas, serão aplicadas as seguintes multas:

- I - se as obras forem iniciadas ou estiverem sendo executadas sem a necessária licença 1,0 (uma) UFRIs – Unidade Fiscal de Referência por metro quadrado de área construída;
- II - se as obras forem executadas em desacordo com o projeto aprovado ou a licença concedida 1,0 (uma) UFRIs – Unidade Fiscal de Referência por metro quadrado de área construída;
- III - se, decorridos 30 (trinta) dias de conclusão das obras, não for requerida a vistoria 0,1 (um décimo) UFRIs – Unidade Fiscal de Referência por metro quadrado de área construída;
- IV - se ocupar o prédio sem o Habite-se 1,0 (uma) UFRIs – Unidade Fiscal de Referência por metro quadrado de área construída;
- V - se não for respeitado o embargo determinado: 0,1 (um décimo) UFRIs – Unidade Fiscal de Referência por metro quadrado de área construída por dia;
- VI - se os laudos técnicos exigidos por esta Lei não forem entregues nos prazos estabelecidos 0,1 (um décimo) UFRIs – Unidade Fiscal de Referência por metro quadrado de área construída por dia;
- VII - se não forem cumpridas as determinações dos laudos técnicos exigidos neste Lei, 0,1 (um décimo) UFRIs – Unidade Fiscal de Referência por metro quadrado de área construída por dia;

Parágrafo único. O não atendimento de uma notificação dentro do prazo estabelecido, implica no aumento de 100% (cem por cento) do valor da multa correspondente. (redação original)

Seção III - Dos Embargos

Art. 45. Sem prejuízo de outras penalidades, as obras em andamento podem ser embargadas quando incorrerem nos casos previstos nos incisos I, II e III do Artigo 44, ou sempre que estiverem em risco a estabilidade da obra, com perigo para o público ou para os operários que a executam.

Seção IV - Da Interdição

Art. 46. Sem prejuízos de outras penalidades, uma edificação completa ou parte de suas dependências podem ser interditadas, se incorrer no caso previsto no inciso V do Artigo 44, ou sempre que oferecer riscos aos seus habitantes ou ao público em geral.

Seção V - Da Demolição

Art. 47. A Prefeitura Municipal determina a demolição total ou parcial de uma edificação se:

- I - incorrer nos casos previstos nos incisos I, II e III do Artigo 44 e não for cumprido o Auto de Embargo;
- II - for executada sem observância de alinhamento fornecido pela Prefeitura Municipal, ou em desacordo com o Plano Diretor; (**NR**) (redação estabelecida pelo [art. 3º da Lei Complementar nº 009, de 17.10.2019](#))
- III - for executada em desacordo com as normas técnicas gerais e específicas deste Código;
- IV - apresentar risco iminente à segurança pública.

Art. 47. (...)

— II - for executada sem observância de alinhamento fornecido pela Prefeitura Municipal, ou em desacordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo urbano; (redação original)

TÍTULO V - OBRIGAÇÕES A SEREM CUMPRIDAS DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS

CAPÍTULO I - ANDAIMES

Art. 48. Os andaimes devem satisfazer as seguintes condições:

- I - apresentar perfeitas condições de segurança e observar distâncias mínimas em relação à rede de energia elétrica de acordo com as normas brasileiras devendo, se necessário, ser consultada a concessionária de energia elétrica para eventual desligamento ou isolamento temporário da rede;
- II - ocupar no máximo a largura do passeio menos 1,00 (um) metro e observar passagem livre de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) metros de altura;
- III - ser dotado de proteção em todas as faces livres para impedir a queda de materiais;
- IV - ser executado de forma a não prejudicar a arborização ou a iluminação pública.

Art. 49. Os pontaletes de sustentação de andaimes, quando formarem galerias, devem ser colocados a prumo e afastados no mínimo 1,00 (um) metro do meio fio.

Parágrafo único. Os andaimes armados com cavalete ou escada devem ainda:

- I - ser somente utilizados para serviços até a altura de 5,00 (cinco) metros;
- II - não impedir, por meio de travessas que os limitem, o trânsito público sob as peças que os constituem.

CAPÍTULO II - TAPUMES

Art. 50. Nenhuma construção ou demolição pode ser feita no alinhamento das vias públicas ou com recuo inferior a 4,00 (quatro) metros sem que haja em toda a sua frente, bem como em toda a sua altura, um tapume provisório acompanhando o andamento da construção ou da demolição.

Art. 51. Nas construções recuadas de 4,00 (quatro) metros ou mais, é obrigatória a construção

de tapume com 2,00 (dois) metros de altura mínima no alinhamento.

Art. 52. As construções recuadas de 8,00 (oito) metros ou mais estão isentas de construção do tapume no alinhamento.

Art. 53. A colocação do tapume deve observar a existência de vegetação no terreno ou passeio de forma a não prejudicá-los.

Art. 54. É permitida a ocupação máxima de 2/3 (dois terços) do passeio, preservando uma passagem livre de 1,00 (um) metro para pedestres, quando for tecnicamente indispensável o uso de maior área do passeio, devendo o responsável requerer a devida autorização, justificando o motivo.

Art. 55. Na área central, ou fora dela nas ruas de grande movimento, a parte inferior do tapume deve ser recuada para 1/3 (um terço) da largura do passeio, garantindo passagem com largura mínima de 1,00 (um) metro, logo que a obra tenha atingido o segundo pavimento, construindo-se uma cobertura em forma de galeria, com pé direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 56. Após o término das obras, os tapumes devem ser retirados no prazo máximo de 10 (dez) dias.

CAPÍTULO III - CONSERVAÇÃO E LIMPEZA DOS LOGRADOUROS E PROTEÇÃO ÀS PROPRIEDADES

Art. 57. Durante a execução das obras, o profissional responsável deve por em prática todas as medidas necessárias para que os logradouros, no trecho fronteiro à obra, sejam mantidos em estado permanente de limpeza e conservação.

Art. 58. Nenhum material pode permanecer no logradouro público senão o tempo necessário para sua descarga e remoção.

Art. 59. No caso de se verificar a paralisação por mais de 90 (noventa) dias, a construção deve:

- I - ter todos os seus vãos fechados de maneira segura e conveniente;
- II - ter seus andaimes e tapumes removidos, se construídos sobre o passeio.

TÍTULO VI - DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS A TERRENOS CAPÍTULO I - DOS TERRENOS NÃO EDIFICADOS

Art. 60. Os terrenos não edificados são mantidos limpos e drenados, às expensas dos proprietários, podendo para isso a Prefeitura determinar as obras necessárias.

Art. 61. Nos terrenos não edificados situados nos logradouros providos de pavimentação, é exigido o fechamento da testada por meio de cerca de tela ou muro.

Art. 62. Os proprietários de terrenos situados em logradouros que possuam meio-fio são obrigados a executar a pavimentação do passeio fronteiro a seus imóveis, dentro dos padrões estabelecidos pelo Município, e a mantê-los em estado de conservação e limpeza.

Art. 63. Na hipótese de desatendimento das condições estipuladas neste capítulo, nos prazos estabelecidos em notificação regulamentar expedida pelo competente órgão municipal, pode o Município tomar a si a execução dos serviços, cobrando do proprietário o respectivo custo, acrescido de juros e correção na forma da lei.

CAPÍTULO II - DOS TERRENOS EDIFICADOS

Art. 64. Os muros de divisas laterais, fora da faixa de recuo de jardim obrigatório, e os muros das divisas de fundo, que delimitam a área livre obrigatória, podem ter no máximo 3,00 (três) metros de altura em vedação do nível natural de terreno. (NR) (redação estabelecida pelo art. 5º da Lei Complementar nº 028, de 19.09.2024)

§ 1º Se for necessária a construção de muro com altura superior a 3,00 (três) metros, a licença será analisada caso a caso pelo órgão competente. (NR) (redação estabelecida pelo art. 5º da Lei Complementar nº 028, de 19.09.2024)

§ 2º Em logradouros com declive, as vedações construídas na testada poderão ser escalonadas, observadas as alturas máximas de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 3º Nos locais onde, por exigência da lei, não for permitida construção na divisa, a altura máxima do muro será de 4,00m (quatro metros).

Art. 64 - Os muros de divisas laterais, fora da faixa de recuo de jardim obrigatório, e os muros das divisas de fundo, que delimitam a área livre obrigatória, podem ter no máximo 2,90 (dois) metros de altura em vedação do nível natural de terreno.

—§ 4º Se for necessária a construção de muro com altura superior a 2,00 (dois metros), a licença será analisada esse caso pelo órgão competente. (redação original)

Art. 65. É vedada a execução de quaisquer elementos construtivos de caráter decorativo ou funcional, tais como pórticos, floreiras, degraus, desníveis ou outros tipos de obstáculos, que impeçam o acesso das viaturas do Corpo de Bombeiros.

§ 1º A largura mínima útil dos portões de entrada dos terrenos são de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e a altura livre sob quaisquer pórticos, vergas ou marquises situadas sobre estas passagens é de 4,00m (quatro metros).

§ 2º Excetuam-se do disposto neste Artigo as residências unifamiliares, em terrenos isolados.

CAPÍTULO III - DA PROTEÇÃO E FIXAÇÃO DE TERRAS

Art. 66. Em terrenos que, por sua natureza, estão sujeitos à ação erosiva e que, pela sua localização, possam ocasionar problemas à segurança de edificações próximas bem como à limpeza e livre trânsito dos passeios e logradouros, é obrigatória a execução de medidas visando a necessária proteção segundo os processos usuais de conservação do solo.

Art. 67. Os desmontes de rocha a fogo, dentro do perímetro urbano, devem oferecer completa segurança ao entorno, em especial às edificações lindeiras.

Art. 68. Em caso de cortes ou aterros junto às divisas do lote, os terrenos lindeiros devem ter reconstruídos seus perfis e vegetação originais, devendo, para isto, ser executadas as obras necessárias, tais como muro ou arrimo, drenagem, contenção de encostas, replantio, entre outros.

Art. 69. A licença para execução de escavações, cortes e aterros com mais de 3,00m (três metros) de altura ou profundidade em relação ao perfil natural do terreno poder ser precedida de estudo de viabilidade técnica a critério da municipalidade, com vistas à verificação das condições de segurança e de preservação ambiental.

CAPÍTULO IV - DOS BARRANCOS, CORTES, TALUDES E ATERRROS

Art. 70. Os barrancos, cortes e taludes decorrentes da abertura de vias, das obras e construções ou dos aterros estão sujeitos a obras de sustentação em padrões técnicos e padrões de segurança, que devem incluir:

I - para os de solo ou de material desagregado: cobertura vegetal permanente, dispositivos de drenagem profunda, inclinação frontal máxima de 45º (quarenta e cinco graus) e altura máxima de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros), confecção de degraus proporcionais observando a inclinação e a altura citadas, assim como o distanciamento mínimo de 50 (cinquenta) centímetros;

II - para os de rocha, mesmo quando fragmentada: arrimo com drenagem profunda, altura máxima de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) confecção de degraus proporcionais observando a altura citada, bem como o distanciamento mínimo de 30 (trinta) centímetros.

§ 1º Os padrões técnicos exigidos pelo poder público municipal para a abertura de ruas e sua pavimentação deve incluir o condicionamento às declividades do terreno, de maneira a tangenciar as curvas de nível e a realizar cortes que obedeçam os parâmetros referidos nos Incisos I e II deste Artigo, assim como devem prever o escoamento pluvial, o esgotamento sanitário e a compactação das bases de rolamento.

§ 2º Nas edificações novas, nos acréscimos ou nos complementos em edificações já existentes, se localizados em encostas, em terrenos acidentados ou que necessitem da realização de cortes, barrancos ou taludes com alturas maiores de 1,5 (um metro e cinquenta centímetros), a concessão de licença para construir depende da obediência aos parâmetros indicados neste Artigo.

§ 3º É vedada a aprovação de obras com aterros, cortes e taludes que não obedeçam os padrões técnicos e de segurança exigidos nesta Lei.

Art. 71. Nos terrenos sujeitos a processos erosivos, desmoronamentos ou deslizamentos de terra, blocos de rocha ou outros detritos em direção a logradouros públicos, sarjetas, corpos e cursos d'água, vales ou imóveis de terceiros, o poder público municipal exige do proprietário a execução das medidas de contenção e das obras de estabilização ou sustentação.

Art. 72. Nas vias de circulação de veículos cujo leito não estiver no mesmo nível dos terrenos marginais, são obrigatórios taludes com declividade máxima de 100% (cem por cento) e altura máxima de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros), com espaçamento mínimo de 0,50 m (cinquenta centímetros) entre cada dois níveis ou degraus.

§ 1º São permitidas alturas de até 3m (três) metros para taludes com declividade máxima de 60% (sessenta por cento).

§ 2º Todos os taludes devem ser recobertos por gramíneas.

§ 3º Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, com drenagens, às expensas do loteador ou proprietário.

Art. 73. O Poder Executivo municipal deve estabelecer as exigências legais para a implantação dos sistemas de drenagem, terraplenagem e aterro nas zonas urbana e rural em conformidade com as normas técnicas vigentes.

Art. 74. A construção de canalizações fluviais ou pavimentação lateral a qualquer curso d'água somente pode ser implantada na Zona Urbana após a realização de estudos geotécnicos e geomorfológicos das condições hidrodinâmicas do fluxo da corrente.

§ 1º O aterro, o estreitamento, o represamento, a obstrução ou o desvio de qualquer curso d'água do território urbano somente podem ser feitos sob licença prévia do poder público e após estudo de impacto ambiental e comprovação da real necessidade, em conformidade com a legislação pertinente.

§ 2º A administração municipal deve manter controle periódico e retirar entulhos das canalizações e cursos d'água da Zona Urbana.

TÍTULO VII - DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I - DAS FUNDAÇÕES

Art. 75. As fundações são executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Parágrafo único. As fundações não podem invadir o leito da via pública, devendo ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos, sejam totalmente independentes e situadas dentro dos limites do lote.

Art. 76. Sem prévio saneamento do solo, nenhuma edificação pode ser construída sobre terreno úmido ou pantanoso ou em terreno cujo solo contenha proporção maior que 30% (trinta por cento) de substâncias orgânicas.

§ 1º O saneamento do solo deve ficar sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado, que apresentará laudo circunstanciado ao final da operação.

§ 2º É proibida a construção de quaisquer edificações em terreno que tenha servido como depósito de lixo.

CAPÍTULO II - DO ESCOAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS E DAS COBERTURAS

Art. 77. Em qualquer edificação, o terreno é preparado para permitir o escoamento das águas pluviais e de infiltração dentro dos seus limites.

Art. 78. As edificações construídas sobre as linhas divisórias ou no alinhamento devem ter os dispositivos necessários para não lançarem água sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

Art. 79. O escoamento das águas pluviais do terreno para as sarjetas dos logradouros públicos deve ser feito através de condutores sob os passeios.

Art. 80. É proibida a ligação dos condutores de águas pluviais à rede de esgoto sanitário.

Art. 81. As instalações para escoamento de águas pluviais são executadas de acordo com o que estabelece a NB 611 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Art. 82. Nos casos em que o coletor pluvial passar por propriedade lindeira, deve ser juntada ao projeto uma Declaração de Autorização do proprietário daquele imóvel, por instrumento particular e com firma reconhecida, concedendo Permissão à indispensável ligação àquele coletor.

CAPÍTULO III - DAS PAREDES E DOS PISOS

Art. 83. As paredes, tanto externas como internas, quando executadas em alvenaria de tijolo comum, devem ter espessura mínima de 0,15m (quinze centímetros).

§ 1º As paredes de alvenaria de tijolo comum que constituírem divisões entre economias distintas e as construídas nas divisas dos lotes devem ter espessura mínima de 0,20m (vinte centímetros).

§ 2º As espessuras mínimas de paredes constantes neste Artigo podem ser alteradas quando forem utilizados materiais de natureza diversa, desde que possuam, comprovadamente, no mínimo, os mesmos índices de resistência, impermeabilidade e isolamento térmico e acústico, conforme o caso.

Art. 84. Os pisos que separam os pavimentos de uma edificação de uso coletivo devem observar os índices técnicos de resistência, impermeabilidade, isolamento acústico e resistência a fogo correspondentes a uma laje de concreto armado com espessura mínima de 0,08m (oito centímetros).

CAPÍTULO IV - DA ILUMINAÇÃO E DA VENTILAÇÃO

Art. 85. Não será procedida verificação ou aprovação do projeto arquitetônico, bem como os dimensionamentos das aberturas, das áreas internas, dos poços de ventilação e iluminação, das escadas, dos pés-direitos. (NR) (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Complementar nº 028](#), de 19.09.2024)

§ 1º (Revogado pelo [art. 6º da Lei Complementar nº 028](#), de 19.09.2024).

§ 2º (Revogado pelo [art. 4º da Lei Municipal nº 3.218](#), de 16.12.2021).

Art. 85. Art. 85. Salvo os casos expressos, todo o compartimento deve ter vãos para o exterior, satisfazendo as prescrições deste Código:

— § 1º Os vãos, quando dotados de caquedrões, deverão permitir renovação do ar, em pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área mínima exigida;

— § 2º Em nenhum caso, a área das aberturas destinadas a ventilar qualquer compartimento, poderá ser inferior a 0,10m² (quarenta centímetros quadrados), ressalvados os casos de ventilação por dutos. (redação original)

Art. 86. (Revogado pelo [art. 11 da Lei Complementar nº 028](#), de 19.09.2024).

Art. 86. (...)

Tabela nº 1 – Padrões para vãos de ventilação e iluminação natural □ (NR [LM 3.218/2021](#))

Use	Tipologia e/ou Compartimento	Ventilação e Iluminação da fração da área do piso
Residencial	Compartimentos principais	1/7
	Cozinhas – lavanderias	1/8
	Sanitários	1/10
Não Residencial	Salas, Escritórios, Hotéis, Hospitais, Clínicas, Edifícios Administrativos, Locais para Refeições, etc.	1/7
	Lojas, Pavilhões, galerias e centros comerciais, auditórios e outros locais de reunião de público	1/12 poderá ser prevista ventilação forçada (climatização) através de projeto específico com a devida Responsabilidade Técnica."

Art. 86. O total da área dos vãos para o exterior, em cada compartimento, não poderá ser inferior à fração estabelecida na tabela nº 1. (redação original)

Tabela nº 1 – Padrões para vãos de ventilação e iluminação natural

Use	Tipologia e/ou Compartimento	Ventilação e Iluminação da fração da área do piso
Residencial	Compartimentos principais	1/7
	Cozinha – lavanderias	1/8
Não Residencial	Salas, escritórios, hotéis, hospitais, clínicas, edifícios administrativos, locais para refeições, etc.	1/7
	Lojas, pavilhões, galerias e centros comerciais, auditórios e outros locais de reunião de público	1/12

— § 1º Sempre que a ventilação e iluminação dos compartimentos efetivar-se por vãos localizados em reentrâncias cobertas, a profundidade destes não poderá ser maior do que sua largura, nem superior a dimensão de seu pé-direito, exceto nos casos de lojas ou sobrelojas, cujos vãos se localizarem sob marquises ou galerias cobertas;

— § 2º Quando os vãos se localizarem sob qualquer tipo de cobertura, a porção da área externa aos mesmos será somada à área dos compartimentos que por elas ventilam, para fins de dimensionamento;

— § 3º Em cada compartimento, uma das vergas das aberturas, pelo menos, distará do teto, no máximo, 1/7 (um sétimo) do pé direito deste compartimento não ficando nunca à altura inferior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros), a contar do piso deste compartimento.

Art. 87. Não pode haver aberturas em paredes levantadas sobre as divisas do terreno ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) delas.

§ 1º As aberturas para iluminação e ventilação dos compartimentos principais confrontantes em economias diferentes e localizados no mesmo terreno não podem ter entre elas, distância menor que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). (NR) (redação estabelecida pelo [art. 7º da Lei Complementar nº 028](#), de 19.09.2024)

§ 2º São permitidas aberturas a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) em paredes perpendiculares à divisa do terreno desde que nesta seja edificado muro com no mínimo 0,75m (setenta e cinco centímetros) de comprimento e altura equivalente à da cobertura da

edificação. (AC) (acrescentado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 3.217, de 16.12.2021)

Art. 87. (...)

— § 1º As aberturas para iluminação e ventilação dos compartimentos principais confrontantes em economias diferentes e localizados no mesmo terreno não podem ter entre elas, distância menor que 3,00m (três metros), mesmo que estejam numa única edificação. (NR) (redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 3.217, de 16.12.2021)

Art. 87. (...)

— Parágrafo único. As coberturas para iluminação e ventilação dos compartimentos principais confrontantes em economias diferentes e localizados no mesmo terreno não podem ter entre elas, distância menor que 3,00m (três metros), mesmo que estejam numa única edificação. (redação original)

Art. 88. É permitida a abertura de vãos para prismas de ventilação e iluminação (PVI) desde que observadas as seguintes condições:

I - se forem abertos vãos pertencentes aos compartimentos de permanência prolongada, o PVI deve permitir a inscrição de um círculo de 3,00 (três) metros de diâmetro;

II - se forem abertos vãos pertencentes aos compartimentos de permanência transitória, copas, cozinhas e áreas de serviço, o PVI deve permitir a inscrição de um círculo de 2,00m (dois metros) de diâmetro;

III - se o PVI servir apenas a compartimentos sanitários, este deve permitir a inscrição de um círculo de 1,00m (um metro) de diâmetro e possuir área mínima de 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados).

Parágrafo único. Os prismas de ventilação e iluminação devem ser revestidos internamente e visitáveis na base.

Art. 89. Os banheiros poderão ser ventilados natural ou mecanicamente através de dutos.

Art. 90. Na ventilação natural por dutos verticais, o ar é extraído através de uma grelha colocada em cada banheiro, ligada ao duto, e o ar novo é lançado ao banheiro através de grelhas colocadas nas portas ou paredes internas.

Art. 91. O cálculo da área da seção transversal do duto vertical para extração natural de ar obedecerá à seguinte expressão:

$$A = \frac{0,011 \times n}{0,116 \sqrt{(h \times 10)}} \text{ m}^2$$

Onde: A - área da seção transversal do duto

n - é o número de vasos e mictórios a serem ventilados pelo duto.

h - é a altura total do duto (m), devendo ultrapassar, no mínimo, em 0,60m (sessenta centímetros) a cobertura.

§ 1º Caso a seção transversal do duto não seja circular, a relação entre uma dimensão e outra deverá ser, no máximo, de 1:3 (um para três).

§ 2º Nos banheiros coletivos, os chuveiros serão computados no cálculo de n.

Art. 92. A extremidade superior do duto deverá ter uma cobertura.

Art. 93. O tamanho das grelhas abertas no duto e nas portas ou paredes internas deverá ser igual à metade da área do duto ou A/2.

Art. 94. A grelha deverá ter dispositivo que permita o controle da saída de ar.

CAPÍTULO V - DOS PÉS-DIREITOS

Art. 95. Os pés-direitos têm as seguintes alturas mínimas:

I - para compartimentos destinados as residências, 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) respeitadas as exceções, de acordo com os artigos 146 a 148;

II - para compartimentos destinados às atividades comerciais, industriais e de prestação de serviços:

a) 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) em escritórios e salas individuais para prestação de serviços; 2,40 para compartimentos destinados a sanitários, lavanderia, depósito ou almoxarifado; (NR) (redação estabelecida pelo art. 3º da Lei Municipal nº 3.075, de 12.04.2019)

b) 3,00m (três metros) em compartimento até 100,00 m² (cem metros quadrados) de área;

c) 3,30m (três metros e trinta centímetros) em compartimentos com área superior a 100,00m² (cem metros quadrados) e até 300,00 m² (trezentos metros quadrados);

d) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em compartimentos com área superior a 300,00m² (trezentos metros quadrados).

Art. 95. (...)

II (...)

— a) 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) em escritórios e salas individuais para prestação de serviços; (redação original)

Art. 96. É permitido um conjunto formado por loja e sobreloja, mezanino ou jirau, de acordo com os seguintes parâmetros:

I - 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de pé-direito mínimo para sobreloja, mezanino ou jirau, não se admitindo elemento estrutural abaixo desta dimensão;

II - 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de pé direito mínimo da loja, embaixo da sobreloja, mezanino ou jirau, não se admitindo elemento estrutural abaixo desta dimensão;

III - projeção máxima da sobreloja, mezanino ou jirau nas seguintes proporções:

a) 60% (sessenta por cento) para lojas com até 100m² (cem metros quadrados);

b) 40% (quarenta por cento) para lojas com mais de 100m² (cem metros quadrados).

Art. 97. Em compartimento com teto inclinado, o pé-direito mínimo no centro do compartimento não pode ser menor do que aquele exigido em cada caso.

CAPÍTULO VI - DAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 98. São consideradas áreas de circulação os corredores, escadas e rampas, os elevadores e escadas rolantes, os vestíbulos, portarias e saídas, os vãos de passagem e portas.

Parágrafo único. Todas as áreas de circulação devem ser mantidas livres e desimpedidas de qualquer obstáculo ao trânsito de pessoas.

Seção I - Dos Corredores, das Escadas e das Rampas

Art. 99. Os corredores, escadas e rampas das edificações serão dimensionados segundo a seguinte classificação:

I - de uso privativo - se restritos à utilização de unidades autônomas, sem acesso ao público em geral, tais como os pertencentes a residências, apartamentos e interior de lojas.

II - de uso comum - se de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação de unidades privativas, tais como os corredores de edifícios de apartamentos, estabelecimentos de hospedagem e salas comerciais.

III - de uso coletivo - se de utilização prevista para aglomerações em pique de fluxo tais como cinemas, teatros, estabelecimentos de culto, ginásio de esporte e similares, bem como estabelecimentos escolares e de saúde, edifícios públicos e edificações afins.

§ 1º Se de uso privativo, os corredores, escadas e rampas têm largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

§ 2º Se de uso comum, os corredores, escadas e rampas têm largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para um comprimento máximo de 10,00m (dez metros) e 0,05m (cinco centímetros) a mais para cada metro de comprimento excedente ou fração.

§ 3º Se de uso coletivo, os corredores, escadas e rampas têm largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) devendo ser dimensionados de acordo com a fórmula abaixo em função do pavimento com maior população, o qual determinará as larguras mínimas para os lanços correspondentes aos demais pavimento, considerando-se o sentido de saída: $N = P/C$ na qual: N = número de unidades de passagem, arredondado para número inteiro; P = população do pavimento de maior lotação; C = capacidade de unidade de passagem, de acordo com a Tabela nº 2.

§ 4º Se apresentado Certificado de aprovação de projeto ou Alvará de PPCI emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Rio Grande do Sul, desconsidera-se as classificações e exigências deste artigo. (AC) (acrescentado pelo [art. 8º da Lei Complementar nº 028, de 19.09.2024](#))

Tabela nº 2 - Padrões para dimensionamento de circulações. Cálculo da população.

Ocupação/Uso	Cálculo da População	Capacidade (Nº de pessoas por unidade de passagem)	
		Corredores	Escadas
Locais para refeições	1 pessoa/m ² de área bruta	100	75
Serviços profissionais, pessoas e técnicos	1 pessoa/m ² de área bruta	100	60
Serviços de educação e cultura	1 aluno/m ² de sala de aula	100	60
Locais de reunião do público	1 pessoa/m ² de área bruta 2 pessoas/m ² de área bruta para público	100	75
Serviços automotivos	1 pessoa/40 vagas 1 pessoa/20m ² de área bruta	100	60
Serviços de saúde e institucionais	1 pessoa/9m ² de área bruta 1	100	60

	pessoa/3m ² de área de alojamentos 1,5 pessoa/leito	30	22
Indústrias, comércio de alto risco, atacadista e depósitos	1 pessoa/20m ² de área bruta	100	60
Depósitos de baixo risco	1 pessoa/30m ² de área bruta	100	60

Art. 100. Os corredores e galerias comerciais têm largura útil correspondente a 1/12 (um doze avos) de seu comprimento, não podendo ser inferior a:

- I - 2,00 (dois) metros se a galeria ou corredor possuir compartimentos em um de seus lados;
- II - 3,00 (três) metros se a galeria ou corredor possuir compartimentos em ambos os lados.

Parágrafo único. Se o cálculo da largura exceder a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), os corredores ou galerias comerciais devem ser dotados de um hall a cada 60,00m (sessenta metros) onde possa ser inscrito um círculo com diâmetro igual ou superior a 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

Art. 101. É permitido o uso de escadas circulares ou em caracol em unidades residenciais ou de uso privativo no interior de lojas, sendo que a parte mais larga do piso de cada degrau deve ter no mínimo 0,30m (trinta centímetros) e a parte mais estreita, no mínimo 0,10m (dez centímetros).

Parágrafo único. É permitido o uso de escadas circulares ou em caracol somente para atender o mezanino e o primeiro piso, em edificação de uso coletivo, desde que a parte mais estreita do degrau possua 0,10m (dez centímetros) no mínimo e a largura mínima da escada seja de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), estando dotados de corrimão.

Art. 102. As escadas e rampas para pedestres em geral devem atender aos seguintes parâmetros:

I - escadas de uso privativo:

- a) altura máxima do espelho do degrau - 0,185 (dezoito centímetros e meio);
- b) largura mínima do piso do degrau - 0,25m (vinte e cinco centímetros).

II - escadas de uso comum ou coletivo:

- a) altura máxima do espelho do degrau - 0,18m (dezoito centímetros);
- b) largura mínima do piso do degrau - 0,27m (vinte e sete centímetros).

III - inclinação máxima da rampa de uso privativo - 12% (doze por cento).

Parágrafo único. As alturas dos espelhos das escadas a que se refere esse artigo não podem ser inferiores a 0,15m (quinze centímetros).

Art. 103. Na construção de escadas e rampas em geral, obedece-se ao seguinte:

I - são dispostas de tal forma que assegurem a passagem com altura livre igual ou superior a 2,10m (dois metros e dez centímetros);

II - os patamares não podem ter nenhuma de suas dimensões inferior à largura da respectiva escada ou rampa;

III - nenhuma porta pode abrir sobre os degraus ou sobre uma rampa, sendo obrigatório o uso do patamar.

Art. 104. Além das exigências estabelecidas no Artigo anterior, a construção de escadas e rampas de uso comum ou coletivo deve observar ainda:

I - ser construída de material incombustível e ter o piso revestido de material antiderrapante;

II - ser dotada de corrimão, se possuir altura superior a 1,00m (um metro), sendo que escadas e rampas com largura superior a 3,00m (três metros) devem ser dotadas de corrimão intermediário;

III - não pode ser dotada de lixeiras ou qualquer outro tipo de equipamento, bem como de tubulações que possibilitem a expansão de fogo ou fumaça;

IV - o patamar de acesso ao pavimento deve estar no mesmo nível do piso da circulação;

V - os lances são preferencialmente retos, devendo existir patamares intermediários quando houver mudança de direção ou quando a escada precisar vencer altura superior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros).

Seção II - Das Escadas Enclausradas

Art. 105. São exigidas escadas enclausradas à prova de fumaça em todas as edificações residenciais com mais de 8 (oito) pavimentos e nas não residenciais com mais de 5 (cinco) pavimentos.

Art. 106. A escada enclausrada à prova de fumaça deve servir a todos os pavimentos e atende, no que couber, as disposições contidas neste Capítulo, além dos seguintes requisitos:

I - ser envolvida por paredes de 0,25m (vinte e cinco centímetros) de alvenaria ou 0,15m (quinze centímetros) de concreto, ou outro material comprovadamente resistente ao fogo durante 4h (quatro horas);

II - apresentar comunicação com áreas de uso comum do pavimento somente através de porta corta-fogo leve, com largura mínima de 0,90m (noventa centímetros), abrindo no sentido do movimento da saída;

III - ter lances retos, não se permitindo o uso de leque;

IV - ter os degraus com altura e largura que satisfaçam, em conjunto, a relação 0,57m (cinquenta e sete centímetros) P + 2H 0,66m (sessenta e seis centímetros), sendo H a altura do espelho e P a largura do degrau, sendo que a altura máxima é de 0,18m (dezoito centímetros) e a largura mínima, de 0,27m (vinte e sete centímetros);

V - ter patamares intermediários, sempre que houver mudança de direção e altura superior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), sendo que a extensão do patamar não pode ser inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);

VI - ter corrimão;

VII - não admitir nas caixas da escada quaisquer bocas coletoras de lixo, caixas de incêndio, porta de compartimento ou de elevadores, chaves elétricas e outras instalações estranhas à sua finalidade, exceto os pontos de iluminação;

VIII - não ter trânsito;

IX - apresentar visibilidade do andar e indicação clara de saída;

X - dispor de circuitos de iluminação alimentados por bateria.

Seção III - Dos Elevadores e das Escadas Rolantes

Art. 107. O projeto, a instalação e a manutenção de elevadores e escadas rolantes são feitos de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e por técnico legalmente habilitado.

Parágrafo único. A instalação de elevadores em uma edificação não dispensa a construção de escada, conforme as exigências desta Lei.

Seção IV - Dos Vãos de Passagem e das Portas

Art. 108. Os vãos de passagem e portas devem atender as seguintes larguras mínimas:

I - dependências em geral - 0,80m (oitenta centímetros);

II - sanitários 0,60m (sessenta centímetros).

Parágrafo único. As portas e vãos de passagem têm altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros).

CAPÍTULO VII - DAS FACHADAS E DOS CORPOS EM BALANÇO

Art. 109. É livre a composição das fachadas, desde que não contrariem as disposições deste Código. As fachadas e demais paredes externas das edificações, inclusive as das divisas do lote, deverão receber tratamento arquitetônico e ser convenientemente conservadas considerando seu compromisso com a paisagem urbana.

Parágrafo único. (Revogado pelo [art. 5º da Lei Complementar nº 025](#), de 27.09.2023).

Art. 109. (...)

Parágrafo único. A(s) fachada(s) frontal(is), no(s) caso(s) onde a construção no pavimento térreo se destine ao comércio e esta fachada esteja projetada para ser construída no(s) alinhamento(s) frontal(is), no(s) pavimento(s) acima, o avanço sobre o passeio, quando houver, deverá ser de 1,20 metros, naqueles passeios com largura igual ou superior à 2,00 metros, devendo ter proteção para que a água não caia na calçada, e naqueles passeios menores que 2,00 metros, não poderá existir avanço nenhum. (NR) (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 1.701](#), de 27.05.1999)

Art. 109. (...)

Parágrafo único. A(s) fachada(s) frontal(is), no(s) caso(s) onde a construção no(s) pavimento(s) térreo se destine ao comércio e esta fachada esteja projetada para ser construída no(s) alinhamento(s) frontal(is), o(s) pavimento(s) acima, poderá(ão) ser construído(s) neste mesmo alinhamento, sem avanço e a(s) eventual(is) sacada(s) deverá(ão) ser reentrantes. (AC) (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 1.654](#), de 29.09.1998)

Art. 110. A construção ou a projeção sobre os afastamentos é possível na forma estabelecida neste Artigo e no Plano Diretor. (NR) (caput com redação estabelecida pelo [art. 4º da Lei Complementar nº 009](#), de 17.10.2019)

§ 1º É permitida a projeção sobre os afastamentos dos seguintes corpos em balanço:

I - marquises e beirais;

II - varandas abertas;

III - saliências, quebra-sóis e elementos decorativos.

§ 2º É permitida a construção:

I - de rampas e escadas de acesso ao pavimento térreo da edificação, desde que descobertas, sobre os afastamentos;

II - de guaritas, muros e grades no alinhamento ou divisas;

III - de pérgolas sobre os afastamentos.

§ 3º (Revogado pelo [art. 4º da Lei Complementar nº 009](#), de 17.10.2019).

Art. 110. A construção ou a projeção sobre os afastamentos é possível na forma estabelecida neste artigo e na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º Qualquer saliência projetada sobre o passeio, devem obedecer à cota mínima de 2,80 (dois metros e oitenta centímetros). (redação original)

Art. 111. É facultado a construção de marquises ou toldos nas edificações, sendo estritamente proibido a sustentação de qualquer elemento vertical nos passeios públicos. (As marquises ou toldos não poderão ser ocupados para outras finalidades que não a de proteção das águas pluviais). Para autorização destes elementos sobre o passeio deverá ser apresentado projeto com a respectiva ART ou RRT por profissional habilitado. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 6º da Lei Complementar nº 025](#), de 27.09.2023)

Art. 111. É facultado a construção de marquises ou toldos nas edificações comerciais ou de serviços, sendo estritamente proibido a sustentação de qualquer elemento vertical nos passeios públicos. (As marquises ou toldos não poderão ser ocupados para outras finalidades que não a de proteção das águas pluviais). Para autorização destes elementos sobre o passeio deverá ser apresentado projeto com respectiva ART ou RRT por profissional habilitado. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 4º da Lei Municipal nº 3.075](#), de 12.04.2019)

Art. 111. É obrigatória a construção de marquises, nas edificações comerciais ou de serviços. (redação original)

Art. 112. A marquise construída na testada de edificação erguida no alinhamento não poderá exceder a 2/3 (dois terços) da largura do passeio, devendo respeitar no mínimo 1,00 metro de afastamento do meio fio. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 4º da Lei Municipal nº 3.075](#), de 12.04.2019)

Parágrafo único. As marquises e ou toldos deverão ser edificadas com altura mínima em relação ao passeio público de 2,40 metros e não poderão ter nenhum elemento vertical sobre o passeio, ou seja, os passeios serão horizontalmente livres no pavimento térreo.

Art. 112. A marquise construída na testada de edificação erguida no alinhamento não pode exceder a 2/3 (dois terços) da largura do passeio:

— § 1º As marquises devem ser construídas de material incombustível;

— § 2º As águas pluviais coletadas sobre as marquises devem ser cuidadosamente conduzidas por calhas e dutos ao sistema público de drenagem ou, se inexistir este, às sarjetas;

— § 3º A construção de marquises não pode prejudicar a arborização e a iluminação pública. (redação original)

CAPÍTULO VIII - DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Art. 113. A fim de garantir o estacionamento de veículos particulares fora das vias públicas, são exigidas vagas de estacionamento em garagens, abrigos ou áreas descobertas.

§ 1º Se no mesmo terreno coexistirem mais de um uso ou atividade, o número de vagas exigido é igual à soma das vagas de cada uso ou atividade.

§ 2º O número de vagas para o uso ou a atividade não especificados nesse Código é calculado por similaridades, respeitando o mínimo de uma vaga para cada duas unidades construídas.

Art. 114. O número mínimo de vagas para veículos, de acordo com a edificação, é o seguinte:

I - residência unifamiliar: 1 (uma) vaga;

II - residência multifamiliar: **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 5º da Lei Complementar nº 009](#), de 17.10.2019)

a) 1 vaga para cada 3 unidades residenciais com área igual ou inferior a 50,00m² (cinquenta metros quadrados);

b) 0,75 (setenta e cinco centésimos) de vaga para cada unidade residencial com área superior a 50,00m² (cinquenta metros quadrados) e igual ou inferior a 80,00m² (oitenta metros quadrados), arredondando à maior;

c) 1 (uma) vaga para cada unidade residencial com área superior a 80,00m² (oitenta metros quadrados) e igual ou inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

d) 2 (duas) vagas para cada unidade residencial com área superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

III - supermercados com área superior a 400m² (quatrocentos metros quadrados): 1 (uma) vaga para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de área útil;

IV - restaurantes, churrascarias ou similares com área útil superior a 400m² (quatrocentos metros quadrados): 1(uma) vaga para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de área útil;

V - hotéis, albergues ou similares: 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) quartos;

VI - motéis: 1 (uma) vaga por quarto;

VII - hospitais, clínicas e casas de saúde: 1 (uma) vaga para cada 100m² (cem metros quadrados) de área útil;

VIII - outras edificações comerciais não especificadas neste artigo: 1 (uma) vaga para cada 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) inteiros de área útil, sendo o mínimo de 1 vaga, e observado o disposto no art. 120 deste Código; **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 5º da Lei Complementar nº 009](#), de 17.10.2019)

IX - para os casos inclusos nos incisos III a VIII, pode-se contar como vagas aquelas localizadas nos logradouros fronteiros ao estabelecimento; **(AC)** (acrescentado pelo [art. 5º da Lei Complementar nº 009](#), de 17.10.2019)

X - é permitido vagas de gaveta somente para edificações residenciais, desde que não superior a 2 unidades por alinhamento, desde que para mesma unidade residencial autônoma; **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 2º da Lei Municipal nº 3.218](#), de 16.12.2021)

XI - é considerada área útil, para efeito dos cálculos referidos neste artigo, as áreas efetivamente utilizadas pelo público, ficando excluídos depósitos, cozinhas, circulação de serviço e similares. **(AC)** (acrescentado pelo [art. 2º da Lei Municipal nº 3.218](#), de 16.12.2021)

§ 1º Os locais de estacionamento para cada carro, a distribuição dos pilares na estrutura e a circulação prevista, deverão permitir a estrada e saída independente para cada veículo. Desde

que sejam correspondentes a unidades autônomas diferentes. (**NR**) (redação estabelecida pelo art. 2º da Lei Municipal nº 3.218, de 16.12.2021)

§ 2º O corredor deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), 4,00m (quatro metros), ou 5,00m (cinco metros) quando os locais de estacionamento formarem em relação aos mesmos, ângulos de 30°, 45°, 60°, 90° respectivamente. (**AC**) (acrescentado pelo art. 2º da Lei Municipal nº 3.218, de 16.12.2021)

Art. 114. (...)

— X - é permitido vagas de gaveta somente para edificações residenciais, desde que não superior a 2 unidades por edifício: (**AC**) (acrescentado pelo art. 5º da Lei Complementar nº 009, de 17.10.2019)

Art. 114. (...)

— II - residência multifamiliar: 1 (uma) vaga para cada 3 (três) unidades residenciais com área até 50m² (cinquenta metros quadrados);

— VIII - outras edificações comerciais não especificadas neste artigo: 1 (uma) vaga para cada 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil;

— Parágrafo único: É considerado área útil, para efeito dos cálculos referidos neste artigo, as áreas efetivamente utilizadas pelo público, ficando excluídos depósitos, cozinhas, circulação de serviço e similares. (redação original)

Art. 115. A área mínima por vaga é de 11m² (onze metros quadrados), com largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros).

Art. 116. É permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais, frontais ou de fundos.

Art. 117. (Revogado pelo art. 6º da Lei Municipal nº 3.075, de 12.04.2019).

Art. 117. Nos usos e atividades que necessitarem de estacionamento frontal, exclusivamente para automóveis, este deve ter uma profundidade mínima de 10 (dez) metros, não computados os passeios e incluídos os acessos. (redação original)

Art. 118. Às garagens, com exceção daquelas situadas em edificações residenciais unifamiliares, aplicam-se as seguintes exigências:

I - estrutura e paredes de vedação inteiramente incombustíveis, caso haja outro pavimento na parte superior;

II - piso revestido de material resistente, impermeável e antiderrapante.

Art. 119. Em todas as edificações, somente são permitidas:

I - obras de ampliação que atendam o número de vagas para estacionamento equivalente à área total da edificação, sendo que na primeira ampliação, a edificação fica dispensada do atendimento a esta disposição, desde que a área não supere em 20% (vinte por cento) a área construída existente; (**NR**) (redação estabelecida pelo art. 6º da Lei Complementar nº 009, de 17.10.2019)

II - instalação de atividades que atendam o número de vagas equivalente para estacionamento;

III - instalação de atividades que correspondam ao mesmo número de vagas para estacionamento da atividade anterior.

Art. 119. (...)

— I - obras de ampliação que atendam o número de vagas para estacionamento equivalente à área total da edificação; (redação original)

Art. 120. Não são exigidas vagas de estacionamento para atividades não residenciais que utilizam área construída inferior a 80m² (oitenta metros quadrados) se localizadas em Áreas Mistas I ou inferior a 100m² (cem metros quadrados) se localizadas no restante da Zona Urbana, de acordo com as definições constantes no Plano Diretor. (**NR**) (redação estabelecida pelo art. 7º da Lei Complementar nº 009, de 17.10.2019)

Art. 120. Não são exigidas vagas de estacionamento para atividades que utilizam área construída inferior a 80m² (oitenta metros quadrados) se localizadas em Áreas Mistas I ou inferior a 100m² (cem metros quadrados) se localizadas no restante da Zona Urbana, de acordo com as definições constantes da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Três de Maio. (redação original)

Art. 121. (Revogado pelo art. 9º da Lei Complementar nº 009, de 17.10.2019).

Art. 121. Os estacionamentos existentes anteriormente à edição desta Lei não podem ser submetidos a reformas, acréscimos ou modificações sem que sejam obedecidas as exigências deste Código. (redação original)

Art. 122. O cálculo do número de vagas para estacionamento naquelas edificações não previstas por esta Lei será estabelecido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

TÍTULO VIII - DOS EQUIPAMENTOS E DAS INSTALAÇÕES CAPÍTULO I - DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Art. 123. Todas as instalações elétricas prediais devem ser executadas por técnico habilitado, de acordo com o que estabelece a NBR 5354 e a NBR 6689 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e o regulamento das Instalações Consumidoras da Companhia Estadual de Energia Elétrica (CEEE) ou concessionária.

Parágrafo único. As reformas ou ampliações devem atender integralmente as normas da

ABNT e da CEEE.

CAPÍTULO II - DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Art. 124. As instalações prediais de água devem atender o que estabelece a NBR 5626 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e o Regulamento dos Serviços de Água e Esgoto da Companhia Riograndense de Saneamento (CORSAN).

CAPÍTULO III - DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Art. 125. As instalações prediais de esgoto devem atender, além do que dispõe este Código, a NBR 8160 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e o regulamento dos Serviços de Água e Esgoto da Companhia Riograndense de Saneamento (CORSAN).

Art. 126. As instalações prediais de esgoto sanitário devem ser ligados à rede de esgoto sanitário, quando houver.

Parágrafo único. É proibida a ligação dos condutores de esgoto sanitário à rede de águas pluviais.

Art. 127. Nas edificações situadas em vias não servidas por esgoto cloacal, devem ser instalados fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, obedecendo os seguintes critérios: **(NR)** (*redação estabelecida pelo art. 9º da Lei Complementar nº 028, de 19.09.2024*)

I - quanto à fossa séptica:

- a) deve ser dimensionada de acordo com a NBR 7229;
- b) deve estar com tampa visível e sem nenhuma obstrução que possa dificultar sua limpeza.

II - quanto ao filtro anaeróbio:

- a) deve ser dimensionado de acordo com a NBR 1969;
- b) deve estar com a tampa visível e sem nenhuma obstrução que possa dificultar sua limpeza.

III - quanto ao sumidouro:

- a) deve ser dimensionado de acordo com a NBR 7229 e tendo capacidade nunca inferior a 1,50m³ (um metro e cinquenta centímetros cúbicos);
- b) deve localizar-se a, no mínimo, 20,00m (vinte metros) de poços de abastecimento de água potável;
- c) deve localizar-se a, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas de terreno.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal, ao fornecer as Informações Urbanísticas, especifica a destinação do efluente da fossa séptica. A partir de 1º de janeiro de 2025, os projetos deverão apresentar a espera para a coleta do esgoto na fossa séptica, este será um cano pvc de diâmetro de 100 mm que liga a fossa até a via de circulação, sob o passeio.

~~Art. 127. Nas edificações situadas em vias não servidas por esgoto cloacal, devem ser instalados fossa séptica e sumidouro, obedecendo as seguintes especificações:~~

~~I - quanto à fossa séptica:~~

- ~~a) deve ser dimensionada de acordo com a NBR 7229;~~
- ~~b) deve ser localizada em área próxima à via pública, com tampa visível e sem nenhuma obstrução que possa dificultar sua limpeza.~~

~~II - quanto ao sumidouro:~~

- ~~a) deve ser dimensionado de acordo com a NBR 7229 e tendo capacidade nunca inferior a 1,5m³ (um metro e cinquenta centímetros cúbicos);~~
- ~~b) deve localizar-se a, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno;~~
- ~~c) deve localizar-se a, no mínimo, 20m (vinte metros) de poços de abastecimento de água potável.~~

~~Parágrafo único. A Prefeitura Municipal, ao fornecer as Informações Urbanísticas, especifica a destinação do efluente da fossa séptica. (redação original)~~

CAPÍTULO IV - DAS INSTALAÇÕES DE GÁS

Art. 128. Os materiais e acessórios empregados nas instalações de gás devem satisfazer ao que estabelece a NBR 8613 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 129. Os recipientes de gás com capacidade de até 13 Kg (treze quilos) podem ser instalados no interior das edificações, desde que atendam às normas da ABNT.

Parágrafo único. Se a capacidade dos recipientes de gás ultrapassar 13 kg (treze quilos), é exigida instalação central que atenda a NB 107 da ABNT.

Art. 130. Se instalados no interior das edificações, os recipientes de gás devem ser localizados em armário de alvenaria situado na cozinha ou na área de serviço, dotado de:

I - porta incombustível vedada e não voltada para o aparelho consumidor;

II - ventilação para o exterior da edificação com, no mínimo, duas aberturas de 0,05m (cinco centímetros) de diâmetro junto ao piso e uma terceira de igual diâmetro na parte superior.

§ 1º No interior dos armários de que trata este Artigo não podem ser instalados ralos ou caixas de gordura.

§ 2º Para efeito de dimensionamento, deve ser previsto local para 2 (dois) recipientes de gás em cada economia, considerando-se para cada recipiente um espaço de 0,40 x 0,40 x 0,65m

(quarenta centímetros por quarenta centímetros por sessenta e cinco centímetros).

CAPÍTULO V - DAS INSTALAÇÕES DE TELEFONE

Art. 131. (Revogado pelo [art. 4º da Lei Municipal nº 3.218](#), de 16.12.2021).

Art. 131. Nas habitações unifamiliares com área superior a 120m² (cento e vinte metros quadrados) e nas edificações de uso multifamiliar, é obrigatória a instalação de tubulação para serviços telefônicos em cada economia, de acordo com as normas da Companhia Riograndense de Telecomunicações (CRT). (redação original)

CAPÍTULO VI - DAS INSTALAÇÕES DE CONDICIONADORES DE AR

Art. 132. As instalações de sistemas de ar condicionado obedecem ao que estabelece a NBR-6675 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 133. Todos os aparelhos de condicionador de ar devem ser dotados de instalações coletoras de água.

CAPÍTULO VII - DAS CHAMINÉS

Art. 134. Os estabelecimentos cuja atividade obrigue a instalação de chaminé devem solicitar autorização do Departamento do Meio Ambiente da Secretaria da Saúde e do Meio Ambiente e obedecem a disposição do Código de Meio Ambiente e de Posturas de Três de Maio e da legislação pertinente.

CAPÍTULO VIII - DAS INSTALAÇÕES DE PÁRA-RAIOS

Art. 135. A execução das instalações de pára-raios deve ser precedida de projeto, de acordo com o que estabelece a NB 165 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 136. Deverá ser apresentado o cálculo da necessidade da instalação de para-raios em todas as edificações comerciais ou multifamiliares de acordo com o que estabelece a NBR 5419 da ABNT. (NR) (redação estabelecida pelo [art. 5º da Lei Municipal nº 3.075](#), de 12.04.2019)

Art. 136. É obrigatória a instalação de pára-raios em toda edificação com mais de 03 (três) pavimentos ou altura superior a 10m (dez metros), de acordo com o que estabelece a NBR 5419 da ABNT.

Parágrafo único. É também obrigatória a instalação de pára-raios nas edificações que, mesmo com altura inferior à mencionada no caput deste Artigo, tenham projeção horizontal superior a 3.000m² (três mil metros quadrados) ou edificações com qualquer área, destinadas a loja, mercearias ou supermercados, escolas, locais de reuniões, edifícios garagem, inflamáveis ou explosivos, terminais rodoviários, fábricas. (redação original)

Art. 137. As exigências quanto às instalações de pára-raios aplicam-se integralmente às reformas e às ampliações.

CAPÍTULO IX - DA PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIOS

Art. 138. No que concerne à proteção contra incêndios, as edificações devem obedecer, no que couber, ao que estabelecem a NBR 9077 e NB 24 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 138-A. À exceção das habitações unifamiliares, as demais edificações devem contar com o alvará do Plano de Prevenção Contra Incêndio, aprovado pelo Corpo de Bombeiros. (AC) (acrescentado pelo [art. 8º da Lei Complementar nº 009](#), de 17.10.2019)

Art. 139. A existência de outros sistemas de prevenção não exclui a obrigatoriedade da instalação de extintores de incêndio em todas as edificações.

§ 1º Exetuam-se das exigências deste Artigo as habitações unifamiliares.

§ 2º A existência de garagem ou elevador no corpo do prédio de habitação coletiva obriga a instalação de extintores de incêndio, independentemente do número de pavimentos.

§ 3º Nos prédios onde se depositam inflamáveis ou explosivos, além das exigências deste Código, deve ser observado o que estabelece a NB 90 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 140. (Revogado pelo [art. 9º da Lei Complementar nº 009](#), de 17.10.2019).

Art. 140. Os extintores devem possuir o selo atualizado da marca de conformidade da ABNT e obedecer ao que estabelece a EB 624 no que diz respeito à manutenção e à recarga. (redação original)

Art. 141. (Revogado pelo [art. 9º da Lei Complementar nº 009](#), de 17.10.2019).

Art. 141. A instalação de extintores é precedida do projeto de localização aprovado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal. (redação original)

Art. 142. (Revogado pelo [art. 9º da Lei Complementar nº 009](#), de 17.10.2019).

Art. 142. Os extintores devem ser posicionados e localizados obedecendo os seguintes critérios:

- I - local visível e de fácil acesso;
- II - não se localizarem nas paredes das escadas;
- III - ter sua parte superior situada, no máximo, a 1,60m (um metro e sessenta centímetros) do piso. (redação original)

Art. 143. Nos ambientes de trabalho, deve ser obedecido o que estabelece a Portaria nº 3.214 de 08/06/78 do Ministério do Trabalho.

CAPÍTULO X - DAS ANTENAS

Art. 144. Nas edificações destinadas à habitação multifamiliar é obrigatória a instalação de tubulações para antenas de televisão atendendo a todas as unidades habitacionais.

TÍTULO IX - DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 145. Conforme o uso a que se destinam, as edificações classificam-se:

- I - Residenciais - as destinadas a habitação unifamiliar ou multifamiliar.
- II - Comerciais - as destinadas a compra e venda de mercadorias.
- III - Serviços - destinadas ao fornecimento de determinada utilidade.
- IV - Indústrias - as destinadas a qualquer operação definida como de transformação de matéria-prima pela legislação federal.
- V - Institucionais - as destinadas às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião, recreação, lazer e administração pública.
- VI - Mistas - as que reúnem em um mesmo bloco arquitetônico, duas ou mais categorias de uso.

CAPÍTULO I - DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Seção I - Das Casas de Madeira

Art. 146. As casas construídas em madeira, ou outros materiais não resistentes ao fogo, devem observar os afastamentos mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de qualquer divisa do terreno e de 3,00m (três metros) de outra economia de madeira ou material similar, no mesmo lote, e 4,00 (quatro metros) de qualquer alinhamento.

I - O afastamento de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) não se aplica às divisas em que a parede externa for de alvenaria ou material equivalente e sem vão de ventilação e/ou iluminação.

II - Deve constituir uma única economia e possuir no máximo um pavimento.

III - (Revogado pelo [art. 4º da Lei Municipal nº 3.218](#), de 16.12.2021);

IV - (Revogado pelo [art. 4º da Lei Municipal nº 3.218](#), de 16.12.2021);

V - (Revogado pelo [art. 4º da Lei Municipal nº 3.218](#), de 16.12.2021).

Art. 146. (...)

III - Não são permitidos construções de madeira nas seguintes ruas e avenidas de Três de Maio:

- Av. Santa Rosa, entre as Ruas Riachuelo e Osvaldo Cruz;
 - Av. Uruguai, entre a Av. Santa Rosa e a Rue Horizontina;
 - Rue Horizontina, entre a Rua Santo Ângelo e a Rue Rio Grande;
 - Rue Padre Cacique, entre a Av. Santa Rosa e a Rue Mato Grosso;
 - Travessa Montevidéu, entre a Av. Santa Rosa e a Av. Uruguai;
 - Rue Sergipe, entre a Av. Santa Rosa e a Rue Horizontina;
 - Rua Osvaldo Cruz, entre a Av. Santa Rosa e a Rue Santo Ângelo e entre a Rua São Paulo e a Rua Paraná;
 - Rue Júl, entre a Av. Uruguai e a Rue Horizontina;
 - Rue Santa Cruz, entre a Av. Uruguai e a Rue Sergipe;
 - Av. Avel, entre a Av. Uruguai e a Rua Andrade;
 - Travessa Padre Vieira;
 - Rua Caf, entre a Rua Osvaldo Cruz e a Rue Sergipe;
 - Rua Santo Ângelo, entre a Rua Osvaldo Cruz e a Rue Horizontina;
 - Travessa Bandeira;
 - Rua Rio de Janeiro, entre a Rua Osvaldo Cruz e a Av. Uruguai;
 - Rua São Paulo, entre a Rua Osvaldo Cruz e a Av. Planalto;
 - Rue Mato Grosso, entre a Rua Padre Cacique e a Rue Burica;
- IV - Nas avenidas projetadas e ruas pavimentadas podem ser edificadas construções de madeira desde que obedeçam esse Código, além de recuo frontal de 8m (oitro metros), alicerce de alvenaria e pintura externa a óleo;
- V - Nas demais ruas, podem ser construídas casas de madeira, desde que não transgridam este Código. (redação original)

Seção II - Das Habitações de Interesse Social

Art. 147. Considera-se habitação de interesse social a edificação residencial unifamiliar com área construída de até 36m² (trinta e seis metros quadrados).

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal pode elaborar e fornecer projetos de habitações econômicas com área de construção até 36m² (trinta e seis metros quadrados) a pessoas sem habitação própria e que as requeiram para sua moradia, ficando a construção executada com recursos próprios do requerente.

Art. 148. As habitações de interesse social devem atender as disposições deste Código, cabendo ao Executivo proporcionar o projeto e a documentação necessária, com rápida

tramitação e solução do pedido de licença.

Parágrafo único. Ficam integradas a este Código as Leis Municipais, em vigor ou que venham a ser instituídas, destinadas a incentivar a construção de habitações de interesse social.

Seção III - Dos Edifícios

Art. 149. Os edifícios residenciais além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis devem ter:

I - no mínimo, uma instalação sanitária de serviço, composta de: vaso sanitário, lavatório e local para chuveiro, dimensionados de acordo com o art. 146;

II - (Revogado pelo [art. 4º da Lei Municipal nº 3.218](#), de 16.12.2021);

III - no pavimento de acesso, caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da EBCT (Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos).

§ 1º As garagens devem atender o disposto nos Arts. 108 a 113.

§ 2º Os prédios mistos, nos quais uma das atividades for residencial, devem ter:

a) acessos e circulações totalmente independentes;

b) atividades implantadas classificadas como não incômodas, nocivas ou perigosas.

Art. 149. (...)

— II — dependência de zelador, quando o prédio possuir mais de 16 (dezesseis) apartamentos; (redação original)

Art. 150. A cada unidade autônoma residencial é constituída de, no mínimo um compartimento principal e um sanitário, possuindo espaço destinado ao preparo de alimentos e um tanque de lavagem de roupas. (**NR**) (redação estabelecida pelo [art. 3º da Lei Municipal nº 3.218](#), de 16.12.2021)

Art. 150. Cada unidade autônoma é constituída de, no mínimo, um compartimento principal, uma cozinha, uma lavanderia e um sanitário, cujas áreas úteis somadas determinarão a área útil mínima da unidade. (redação original)

Art. 151. (Revogado pelo [art. 4º da Lei Municipal nº 3.218](#), de 16.12.2021).

Art. 151. Nas unidades autônomas constituídas de, no máximo, 2 (dois) compartimentos principais, a lavanderia pode ser substituída por espaço com tanque na cozinha. (redação original)

Art. 152. (Revogado pelo [art. 4º da Lei Municipal nº 3.218](#), de 16.12.2021).

Art. 152. Nas unidades autônomas de um compartimento principal, além das disposições do Artigo 142, a cozinha pode constituir ambiente único, com o compartimento principal (Kitchenette).

— Parágrafo único. Nas condições estabelecidas neste Artigo, a cozinha deve ter ventilação própria, não sendo admitida a ventilação natural por duto, aceitando-se o processo mecânico. (redação original)

Art. 153. (Revogado pelas [Leis Municipais nºs 3.075/2019 e 3.218/2021](#)).

Art. 153. As unidades autônomas devem ter as seguintes áreas mínimas úteis, não considerando as dependências com área menor ou igual a 3m² (três metros quadrados) e conforme o número de seus compartimentos principais:

— I — 1 (um) compartimento principal: 20,00m² (vinte metros quadrados);

— II — 2 (dois) compartimentos principais: 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados);

— III — 3 (três) compartimentos principais: 32,00m² (trinta e dois metros quadrados). (redação original)

Art. 154. Os compartimentos principais devem ter pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros).

Art. 155. Os sanitários devem ter, no mínimo, o seguinte:

I - pé-direito de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

II - um vaso sanitário e lavatório;

III, IV e V - (Revogados pelo [art. 11 da Lei Complementar nº 028](#), de 19.09.2024).

Art. 155. (...)

— III — dimensões tais que permitam a instalação dos aparelhos, garantindo uma circulação de acesso aos mesmos de largura não inferior a 0,60m (sessenta centímetros), afastamento de 0,15m (quinze centímetros) entre si e 0,20m (vinte centímetros) das paredes, sendo considerado para o dimensionamento, as seguintes medidas mínimas: lavatório — 0,55m x 0,40m (cinquenta e cinco centímetros por quarenta centímetros); vaso e bidê — 0,40m x 0,60m (quarenta centímetros por sessenta centímetros); local para chuveiro — área mínima de 0,63m² (sessenta e três centímetros quadrados) e largura tal que permita a inserção de um círculo com diâmetro mínimo de 0,70m (setenta centímetros);

— IV — paredes até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e piso, revestidos com material liso, lavável e impermeável e resistente;

— V — os sanitários não podem ter comunicação direta com cozinhas. (redação original)

Art. 156. As cozinhas devem ter, no mínimo, o seguinte:

I - pé-direito de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

II - tampo com pia;

III e IV - (Revogados pelo [art. 11 da Lei Complementar nº 028](#), de 19.09.2024).

Art. 156. (...)

— III — dimensões tais que permitam a instalação de um refrigerador, um fogão e um balcão para pia, garantindo uma circulação geral de acesso aos mesmos de largura não inferior a 0,90m (oitenta centímetros), considerando as seguintes medidas mínimas: refrigeradores — 0,70m x 0,70m (setenta centímetros por setenta centímetros); fogão — 0,60m x 0,60m (sessenta centímetros por sessenta centímetros); balcão para pia — 1,20m x 0,60m (um metro e vinte centímetros por sessenta centímetros);

— IV — paredes até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e pisos revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente; (*redação original*)

Art. 157. As lavanderias devem ter, no mínimo, o seguinte:

I - pé-direito de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

II - tanque;

III e IV - (*Revogados pelo art. 11 da Lei Complementar nº 028, de 19.09.2024*).

Parágrafo único. (*Revogado pelo art. 11 da Lei Complementar nº 028, de 19.09.2024*).

Art. 157. (...)

— III — dimensões tais que permitam a instalação do tanque, da máquina de lavar roupas e espaço para 2 (dois) botijões de gás de 13 kg (treze quilos), garantindo uma circulação geral de acesso aos mesmos com largura mínima de 0,60m (sessenta centímetros), considerando as seguintes medidas mínimas: tanque — 0,70m x 0,50m (setenta centímetros por cinquenta centímetros); máquina de lavar — 0,60m x 0,60m (sessenta centímetros por sessenta centímetros); botijão de gás 0,40m x 0,40m (quarenta centímetros por quarenta centímetros);

— IV — paredes até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e pisos revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente;

— Parágrafo único. Se o vão para ventilação da lavanderia for provido de janela, esta deve ser dotada de ventilação superior, através de bandeira móvel ou vencelanas para ventilação permanente. (*redação original*)

CAPÍTULO II - DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

Seção I - Disposições Gerais

Art. 158. São edificações não residenciais aquelas destinadas à instalação de atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais e institucionais.

Art. 159. As edificações não residenciais, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, devem ter:

I - estrutura e entrepisos resistentes ao fogo, exceto prédios de uma unidade autônoma, para atividades que não causem prejuízo ao entorno, a critério do município;

II - quando com mais de uma economia e acesso comum:

a) instalações sanitárias de serviço compostas de no mínimo, vaso sanitário, lavatório e chuveiro, dimensionados de acordo com o artigo 146;

b) caixa receptora de correspondência, de acordo com as normas da EBCT, localizada no pavimento de acesso.

Art. 160. As edificações destinadas a atividades consideradas potencialmente incômodas, nocivas ou perigosas, além das prescrições do presente código, deverão atender a legislação do impacto ambiental, bem como o Código de Meio Ambiente e de Posturas de Três de Maio, sem prejuízo da demais legislação ambiental.

Art. 161. As edificações não residenciais, com obrigatoriedade de acessibilidade à portadores de deficiência física, devem atender a norma NBR 9050, quanto à sanitários, bebedouros, interruptores, tomadas, elevadores, telefones e estacionamentos. (**NR**) (*redação estabelecida pelo art. 10 da Lei Complementar nº 028, de 19.09.2024*)

*Art. 161. As edificações não residenciais, com obrigatoriedade de acessibilidade à portadores de deficiência física, devem atender a norma NBR 9050/85, quanto a sanitários, bebedouros, interruptores, tomadas, elevadores, telefones e estacionamentos. (*redação original*)*

Art. 162. Refeitórios, cozinhas, copas, depósitos de gêneros alimentícios (despensas), lavanderias e cozinhas e ambulatórios devem:

I - ser dimensionados conforme equipamento específico;

II - ter piso e paredes até a altura mínima de 2,00m (dois metros), revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente.

Art. 163. As áreas de estacionamento descobertas, em centros comerciais, supermercados, pavilhões, ginásios e estádios devem:

I - ser arborizadas;

II - ter piso com material absorvente de águas pluviais, quando pavimentado;

III - número de vagas, de acordo com os artigos 108 a 113.

Seção II - Dos Edifícios de Escritórios

Art. 164. Os edifícios de escritórios, além das disposições do presente código que lhes forem aplicáveis, devem:

I - ter portaria quando a edificação contar com mais de 20 (vinte) salas ou conjuntos;

II - (*Revogado pelo art. 4º da Lei Municipal nº 3.218, de 16.12.2021*);

III - ter em cada pavimento, sanitário separado por sexo, sendo o número total calculado na proporção de um conjunto de vaso, lavatório (e mictório, quando masculino), para cada grupo de 20 (vinte) pessoas ou fração, na razão de uma pessoa para cada 7,5m² (sete metros e cinquenta centímetros) de área de sala.

Parágrafo único. É exigido apenas um sanitário, quando privativo, nos conjuntos ou unidades autônomas com área máxima de 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados).

Art. 164. (...)

— II - ter, no mínimo, um compartimento principal com área de 9,00m² (nove metros quadrados) por unidade

Seção III - Das Lojas

Art. 165. As lojas são edificações destinadas, basicamente, ao comércio e prestação de serviços.

Art. 166. As lojas, além das demais disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, devem ter:

I - instalações sanitárias separadas por sexo, na proporção de um conjunto de vaso, lavatório (e mictório quando masculino), calculados na razão de um sanitário para cada 20 (vinte) pessoas ou fração, sendo o número de pessoas calculado à razão de uma pessoa para cada 15,00m² (quinze metros quadrados) de área de piso de salão;

II - instalações sanitárias para uso público, separadas por sexo, nas lojas de médio e grande porte, na razão de um conjunto de vaso e lavatório para cada 600,00 m² (seiscentos metros quadrados) de área de piso de salão, localizadas junto às circulações verticais ou em área de fácil acesso.

Parágrafo único. É exigido apenas um sanitário nas lojas que não ultrapassem 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados).

Seção IV - Dos Hotéis

Art. 167. As edificações destinadas a hotéis e congêneres, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, devem:

I - ter vestíbulo com local para instalação de portaria;

II - ter local para guarda de bagagens;

III - ter elevador quando com mais de 3 (três) pavimentos;

IV - ter os compartimentos destinados a alojamento atendendo:

a) quando na forma de dormitórios isolados, área mínima de 9,00m² (nove metros quadrados).

V - ter em cada pavimento, instalações sanitárias separadas por sexo na proporção de um vaso sanitário, um local para chuveiro e um lavatório, no mínimo, para cada grupo de 03 (três) dormitórios que não possuam sanitários privativos;

VI - ter vestiários e instalações sanitárias de serviço, separadas por sexo, compostas de, no mínimo, vaso sanitário, lavatório e local para chuveiro;

VII - garantir fácil acesso para portadores de deficiência física às dependências de uso coletivo e previsão de 2% (dois por cento) dos alojamentos e sanitários, com o mínimo de um, quando com mais de 20 (vinte) unidades.

Parágrafo único. Os dormitórios que não dispuserem de instalações sanitárias privativas, devem possuir lavatório.

Art. 168. As pensões e similares podem ter a área dos dormitórios reduzida por 7,00 m² (sete metros quadrados) e o número de sanitários, separados por sexo, calculado na proporção de um conjunto para cada 5 (cinco) dormitórios.

Seção V - Das Escolas

Art. 169. As edificações destinadas a escolas, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, devem:

I - ter instalações sanitárias obedecendo às seguintes proporções:

a) masculino: um vaso sanitário e um lavatório para cada 50 (cinquenta) alunos; um mictório para cada 25 (vinte e cinco) alunos;

b) feminino: um vaso sanitário para cada 20 (vinte) alunas; um lavatório para cada 50 (cinquenta) alunas;

c) funcionários: um conjunto de lavatório, vaso sanitário e local para chuveiro para cada grupo de 20 (vinte);

d) professores: um conjunto de vaso sanitário e lavatório para cada grupo de 20 (vinte);

II - garantir fácil acesso para portadores de deficiência física às dependências de uso coletivo, administração e à 2% (dois por cento) das salas de aula e sanitários.

Parágrafo único. Pode ser única a instalação sanitária destinada a professores e funcionários, desde que observadas as proporções respectivas.

Art. 170. Nas escolas de 1º e 2º graus devem ser previstos locais de recreação descobertos e cobertos atendendo ao seguinte:

I - local descoberto com área mínima igual a duas vezes a soma das áreas das salas de aula, devendo o mesmo apresentar drenagem;

II - local de recreação coberto com área mínima igual a 1/3 (um terço) da soma das áreas das salas de aula.

Parágrafo único. Não são considerados corredores e passagens como local de recreação coberto.

Art. 171. As escolas de 1º e 2º graus devem possuir, no mínimo, um bebedouro para cada 150

(cento e cinquenta) alunos.

Art. 172. As salas de aula devem satisfazer as seguintes condições:

- I - pé-direito mínimo de 3,00 (três metros);
- II - nas escolas de 1º e 2º graus:
 - a) comprimento máximo de 8,00m (oito metros);
 - b) largura não excedente a 2,5 vezes (duas vezes e meia) a distância do piso a verga das janelas principais;
 - c) área calculada à razão de 1,20m² (um metro e vinte centímetros quadrados) no mínimo, por aluno, não podendo ter área inferior a 15,00m² (quinze metros quadrados).

Seção VI - Das Creches, Maternais e Jardins de Infância

Art. 173. As edificações destinadas a creches, maternais e jardins de infância, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, devem:

- I - possuir instalação sanitária infantil, para crianças de 1 (um) a 6 (seis) anos, com um conjunto de vaso/lavatório na proporção de 1/10 (um para dez) crianças, um local para chuveiro na proporção de 1/20 (um para vinte) crianças;
- II - possuir instalação sanitária de serviço, com um conjunto de vaso/lavatório e local para chuveiro para cada 20 (vinte) funcionários;
- III - possuir vestiário com área mínima de 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados), sendo considerado 0,30m² (trinta centímetros quadrados) por funcionário.

Seção VII - Dos Cinemas e Assemelhados

Art. 174. As edificações destinadas a cinemas e assemelhados, além das disposições do presente código que lhes forem aplicáveis, devem:

- I - ter instalações sanitárias separadas por sexo, com fácil acesso, atendendo as seguintes proporções mínimas, nas quais "L", representa a lotação:

Homens - vasos - L/600
- lavatórios - L/500
- mictórios - L/700

Mulheres - vasos - L/500
- lavatórios - L/500

- II - ter instalação sanitária de serviço composta, no mínimo, de vaso, lavatório e local para chuveiro, conforme dimensões do art. 146, inciso III;

- III - ter os corredores, completa independência, relativamente as economias contíguas e superpostas;

- IV - ter sala de espera contígua e de fácil acesso à sala de espetáculos, com área mínima de 0,20m² (vinte centímetros quadrados) por pessoa, calculada sobre a capacidade total;

V - ser equipados, no mínimo, com renovação mecânica de ar;

VI - ter instalação de energia elétrica de emergência;

VII - ter isolamento acústico;

- VIII - ter acessibilidade de 2% (dois por cento) das acomodações e dos sanitários para portadores de deficiência física;

IX - ter saída de emergência.

Parágrafo único. Em auditórios de estabelecimento de ensino, poderá ser dispensado a exigência dos incisos I, II e IV, devendo haver possibilidade de uso dos sanitários existentes em outras dependências do prédio.

Seção VIII - Dos Templos

Art. 175. As edificações destinadas a templos, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis devem:

- I - ter instalações sanitárias para uso público, separada por sexo, com fácil acesso, composta de vaso e lavatório.

Seção IX - Dos Ginásios

Art. 176. Os ginásios, com ou sem arquibancadas, são edificações destinadas à prática de esportes.

Art. 177. Os ginásios, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, devem:

- I - ter instalação sanitária para uso público, separada por sexo, com fácil acesso, nas seguintes proporções, nas quais "L" representa a lotação:

Homens - vasos - L/600
- lavatórios - L/500
- mictórios - L/200

Mulheres - vasos - L/500
- lavatórios - L/500

II - ter instalações sanitárias para uso exclusivo dos atletas, separadas por sexo, obedecendo os seguintes mínimos:

Homens - vasos - 5 (cinco)
- lavatórios - 5 (cinco)
- mictórios - 5 (cinco)
- chuveiros - 10 (dez)

Mulheres - vasos - 10 (dez)
- lavatórios - 5 (cinco)
- chuveiros - 10 (dez)

III - ter vestiários.

Seção X - Dos Hospitais e Congêneres

Art. 178. As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e congêneres, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, devem:

- I - ter pé-direito mínimo de 3,00m (três metros) exceto em corredores e sanitários;
- II - corredores com pavimentação de material liso resistente, impermeável e lavável;
- III - ter instalações sanitárias para uso público, compostas de vaso, lavatório (e mictório quando masculino) em cada pavimento, de acordo com o artigo 146;
- IV - quando com mais de um pavimento, possuir elevador para transporte de macas, não sendo o mesmo computado para cálculo de tráfego;
- V - ter instalações de energia elétrica de emergência.

Art. 179. Todas as construções destinadas a estabelecimentos hospitalares e congêneres devem obedecer a legislação estadual pertinente.

Art. 180. Nas construções hospitalares existentes e que não estejam de acordo com as exigências do presente código, são permitidas obras que importem no aumento do número de leitos, quando for previamente aprovado pelo departamento competente, a remodelação da construção hospitalar, sujeitando-a às disposições deste Código.

Seção XI - Dos Pavilhões

Art. 181. Pavilhões são edificações destinadas, basicamente, à instalação de atividades de depósito, comércio atacadista, garagens e indústrias.

Art. 182. Os pavilhões, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, devem:

- I - ter instalação sanitária separada por sexo na proporção de um conjunto de vaso, lavatório (e mictório quando masculino) e local para chuveiro para cada 450,00 m²(quatrocentos e cinquenta metros quadrados) ou fração de área construída;
- II - ter vestiários separados por sexo;
- III - ter caixa separadora de óleo e lama, se for o caso;
- IV - (Revogado pelo [art. 4º da Lei Municipal nº 3.218](#), de 16.12.2021);
- V - ter área livre mínima para previsão de tratamento de efluentes, se for o caso.

Art. 182. (...)

IV - ter as janelas com peitoril mínimo igual a 2/3 (dois terços) do pé-direito, nunca inferior a 2,00m (dois metros), exceto no setor administrativo; (redação original)

Seção XII - Dos Postos de Abastecimento

Art. 183. São considerados postos de abastecimento, as edificações construídas para atender o abastecimento de veículos automotores, podendo ainda existir lavagem, lubrificação e reparos.

Parágrafo único. Será obrigatório o serviço de suprimento de ar, nos postos de abastecimento.

Art. 184. As edificações destinadas à postos de abastecimento, além das disposições do presente Código, que lhes forem aplicáveis, devem ter:

- I - instalação sanitária aberta ao público, separada por sexo e com fácil acesso na proporção de um conjunto para cada 10 (dez) empregados;
- II - vestiário com local para chuveiro, na proporção de um conjunto para cada 10 (dez) empregados;
- III - os serviços de lavagem e lubrificação em recintos fechados e cobertos, com caixa separadora de óleo e lama;
- IV - muros de divisa com altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);
- V - o rebaixamento dos meios-fios de passeios para os acessos de veículos, extensão não superior a 7,00m (sete metros) em cada trecho rebaixado, devendo a posição e número de

acessos, observar o estabelecido por ocasião da aprovação do projeto.

Art. 185. Os equipamentos para abastecimento devem atender as seguintes condições:

- I - as colunas e válvulas dos reservatórios devem ficar recuadas, no mínimo, 6,00m (seis metros) dos alinhamentos e 7,00m (sete metros) das divisas;
- II - os reservatórios devem ser subterrâneos e hermeticamente fechados, devendo ainda distar, no mínimo, 2,00m (dois metros) de qualquer edificação;
- III - o local de estacionamento do caminhão tanque devem distar 7,00m (sete metros) das divisas e alinhamentos.

Seção XIII - Dos Locais para Refeições

Art. 186. Os locais para refeições, além das disposições do presente Código, que lhes forem aplicáveis, devem ter:

- I - além da cozinha, copa, despensa e depósito;
- II - instalações sanitárias para uso público, separadas por sexo, com fácil acesso;
- III - instalação sanitária de serviço constituída, no mínimo, de um conjunto de vaso, lavatório e local para chuveiro;
- IV - central de gás, quando tiverem aparelhos consumidores de gás.

Seção XIV - Dos Clubes

Art. 187. Clubes são edificações destinadas à atividades recreativas, desportivas, culturais e assemelhados.

Art. 188. Os clubes, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, devem:

- I - ter instalações sanitárias separadas por sexo;
- II - atender a legislação estadual de saúde;
- III - atender a legislação de impacto ambiental;
- IV - ter, nas salas de espetáculos e danças (se houver), instalação de renovação mecânica de ar;
- V - ter saídas de emergência.

Seção XV - Das Construções Provisórias

Art. 189. As construções provisórias do tipo circo, parque de diversões e assemelhados, devem ter:

- I - instalação elétrica e hidrossanitária de acordo com as normas específicas;
- II - responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- III - recolhimento de guia da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

TÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 190. A numeração das edificações é fornecida pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

Art. 191. Nos prédios com mais de uma economia, a numeração destas é feita utilizando-se números sequenciados de três algarismos, sendo que o primeiro deles deve indicar o número do pavimento onde se localiza a economia.

Parágrafo único. A numeração das economias deve constar das plantas-baixas do projeto e não pode ser alterada sem autorização da Prefeitura.

Art. 192. As referências, neste Código, a outras leis, normas e instituições, pelo seu número, código ou denominação, são automaticamente substituídas pelas suas sucedâneas.

Art. 193. Os casos omissos nesta Lei Municipal são resolvidos pelo setor competente da Prefeitura.

Art. 194. Esta Lei entra em vigor a partir de 01 de janeiro de 1997, revogada a [Lei Municipal nº 215/72](#).

*GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TRÊS DE MAIO, EM 10 DE JULHO
1996.*

*PEDRO PAULO FISCHER
Prefeito Municipal*

Registre-se e Publique-se

BEL. DENISE REGINA NAGEL
Secretaria Municipal de Administração