

# CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE BANABUIÚ

LEI DE N°729 DE 13 DE DEZEMBRO DE 2021.



## Sumário

CAPÍTULO I .....	4
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES .....	4
CAPÍTULO II .....	5
DOS PROJETOS .....	5
SEÇÃO I .....	7
CAPÍTULO III .....	8
DA EXECUÇÃO DE OBRAS .....	8
CAPÍTULO IV .....	10
DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES .....	10
SEÇÃO I .....	10
SEÇÃO II .....	10
CAPÍTULO V .....	11
DO AUTO DE INFRAÇÃO .....	11
CAPÍTULO VI .....	12
DA ACEITAÇÃO DA OBRA .....	12
SEÇÃO I .....	13
TÍTULO II .....	14
CAPÍTULO I .....	14
DAS CONDIÇÕES RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES .....	14
SEÇÃO I .....	14
SEÇÃO II .....	15
SEÇÃO III .....	15
SEÇÃO IV .....	16
SEÇÃO V .....	16
SEÇÃO VI .....	17
SEÇÃO VII .....	17
SEÇÃO VIII .....	17
SEÇÃO IX .....	18
SEÇÃO X .....	18



SEÇÃO XI .....	19
SEÇÃO XII .....	19
SEÇÃO XIII .....	21
<b>TÍTULO III.....</b>	<b>26</b>
CAPÍTULO I .....	26
DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES .....	26
<b>TÍTULO IV .....</b>	<b>29</b>
CAPÍTULO I .....	29
DISPÕE SOBRE O PLANEJAMENTO URBANO MUNICIPAL DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E A DESASTRES EM ESTABELECIMENTOS, EDIFICAÇÕES E ÁREAS DE REUNIÃO DE PÚBLICO E DÁ PROVIDÊNCIAS CORRELATAS.....	29
SEÇÃO I .....	34
SEÇÃO II .....	35
SEÇÃO III .....	36
SEÇÃO IIII .....	37
SEÇÃO IV .....	38
SEÇÃO IV .....	38
CAPÍTULO II .....	40
DAS OBRAS DAS VIAS PÚBLICAS .....	40
ANEXO 01 .....	43
ANEXO 02 .....	45



**LEI DE N°729 DE 13 DE DEZEMBRO DE 2021.**

**DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS  
DO MUNICÍPIO DE BANABUIÚ E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE BANABUIÚ/CE, o Sr. FRANCISCO HERMES NOBRE**, no uso de suas atribuições legais, e, de acordo com a legislação vigente, faz saber que a Câmara Municipal de Banabuiú/CE aprovou e eu sanciono e promulgo a presente Lei:

**CAPÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** Esta Lei institui o código de obras que tem como finalidade assegurar o pleno exercício do poder de polícia administrativa do município no que concerne ao prévio exame e fiscalização das condições de localização, segurança, higiene, saúde, incolumidade, bem como os direitos individuais e coletivos e a legislação urbanística a que se submete qualquer pessoa física ou jurídica que queira realizar, no perímetro urbano, obras de construção civil.

**Art. 2º.** Qualquer construção somente poderá ser executada após aprovação e concessão de licença para execução de obras pela prefeitura municipal, e sob a responsabilidade de profissional habilitado com registro nos seus devidos conselhos.

§ 1º - Os projetos deverão estar de acordo com a legislação sobre parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, em vigor.

§ 2º - Eventuais alterações em projetos aprovados serão considerados projetos novos para os efeitos desta lei.

§ 3º - Estarão isentas da apresentação de responsabilidade técnica as edificações de interesse social, com até 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados), construídas sob o regime de mutirão ou autoconstrução e não pertencentes a nenhum programa habitacional – e que terão atendimento técnico por parte do Poder Municipal.

§ 4º - As obras a serem realizadas em construções integrantes do patrimônio histórico municipal, estadual ou federal, ou nas vizinhanças destas, deverão atender às normas próprias estabelecidas pelo órgão de proteção competente.



§ 5º - Os serviços e as obras de edificações realizados no Município serão identificados de acordo com a seguinte classificação:

I - Construção: obra de edificação nova, autônoma, sem vínculo funcional com outras edificações porventura existentes no lote;

II - Reforma sem modificação de área construída: obra de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, não modificando sua área, forma ou altura;

III - Reforma com modificação de área: obra de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação que altere sua área, forma ou altura, quer por acréscimo ou decréscimo. Parágrafo único. As obras de reforma com modificação e acréscimo deverão atender às disposições deste Código e da legislação mencionada no artigo anterior.

**Art. 3º.** Os serviços e obras de infraestrutura (drenagem, pavimentação, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia, telefonia e etc.) executados por órgão público ou por iniciativa particular serão obrigados a prévia licença municipal.

**Art. 4º.** Todos os logradouros públicos e edificações, exceto aqueles destinados à habitação de caráter permanente unifamiliar, deverão ser projetados de modo a permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de deficiência.

Parágrafo único. A fim de permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de deficiência, os logradouros públicos e edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar, deverão seguir as orientações previstas na NBR 9050 – ABNT.

**Art. 5º.** Para construção ou reforma de instalações capazes de causar, sob qualquer forma, impactos ao meio ambiente, será exigida, a critério do órgão competente do Município, aprovação prévia dos órgãos estadual e municipal de controle ambiental quando da aprovação do projeto, de acordo com o disposto na legislação.

Parágrafo único. Consideram-se impactos ao meio ambiente natural e construído as interferências negativas nas condições da qualidade das águas superficiais e subterrâneas, do solo, do ar, da insolação e acústica das edificações e suas áreas vizinhas, bem como do uso do espaço urbano.

## CAPÍTULO II

### DOS PROJETOS

**Art. 6º.** Os projetos de arquitetura para efeito de aprovação e outorga de licença para construção, deverão conter, obrigatoriamente, as seguintes informações:



I – Data, nome e assinatura do proprietário, do autor do projeto e do responsável pela obra no carimbo de todas as pranchas;

II – Planta esquemática de situação do lote, com orientação do norte magnético, nome e cotas de largura de logradouros e dos passeios contíguos ao lote, distância do lote à esquina mais próxima, indicação da numeração dos lotes vizinhos e do lote a ser construído, quando houver;

III – Quadro contendo a relação das áreas de projeção e da área total construída de cada unidade ou pavimento, área do lote e taxa de ocupação;

IV – Planta de localização, na escala mínima de 1:500, onde constarão:

a) Projeção da edificação ou das edificações dentro do lote com as cotas;

b) Dimensões das divisas do lote e as dimensões dos afastamentos das edificações em relação às divisas e a outras edificações porventura existentes;

c) Dimensões externas da edificação;

d) Nome dos logradouros contíguos ao lote.

V – Planta baixa de cada pavimento da edificação na escala mínima de 1:100, onde constarão:

a) Dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive vãos de iluminação, ventilação, garagens e áreas de estacionamento;

b) Finalidade de cada compartimento;

c) Traços indicativos de cortes longitudinais e transversais;

d) Indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra.

VI – Cortes transversais e longitudinais na escala mínima de 1:100 e em número suficiente ao perfeito entendimento do projeto, dos compartimentos, níveis dos pavimentos, alturas das janelas e peitoris e demais elementos, com indicação, quando necessário, dos detalhes construtivos em escalas apropriadas;

VII – Planta de cobertura com indicação do sentido de escoamento das águas, localização das calhas, tipo e inclinação da cobertura, caixa d'água, casa de máquina, quando for o caso, e todos os elementos componentes da cobertura, na escala mínima de 1:200;

VIII – Elevação das fachadas, na escala mínima de 1:100;

IX – Quadro com especificação e descrição das esquadrias a serem utilizadas.

**Art. 7º.** Os projetos para construções residenciais com área coberta até 60m<sup>2</sup>, receberão tratamento especial frente aos demais constantes na regulamentação edifica, tendo suas peculiaridades analisadas por equipe técnica da prefeitura.

Parágrafo Único – Para as habitações referidas neste artigo, a prefeitura, através de seu órgão competente, fornecerá, gratuitamente, plantas aos interessados, que mediante acordo entre a prefeitura e o beneficiado poderão sofrer alterações em seu projeto original.

§ 1º - As pranchas terão as dimensões mínimas de 297 x 420(duzentos e noventa e sete por quatrocentos e vinte milímetros), podendo ser apresentadas em cópias e constarão dos seguintes elementos:



- a) A planta baixa de cada pavimento que comporta a construção determinando o destino de cada compartimento, e suas dimensões inclusive áreas;
- b) A elevação da fachada ou fachadas voltadas para a via pública;
- c) Os cortes, transversal e longitudinal da construção, com as dimensões verticais;
- d) A planta de cobertura com as dimensões de cimento;
- e) A planta de situação (locação) da construção, indicando sua posição em relação as dívidas devidamente cotadas, e sua orientação.

§ 2º - Para as construções de caráter especializadas (cinema, hospitais, etc.), o memorial descritivo deverá conter especificações de iluminações, ventilação artificial, condicionamento de ar, aparelhagem contra incêndios, além de outros inerentes a cada tipo de construção.

**Art. 8º.** As escalas mínimas serão:

- a) De 1:500 para as plantas de situação
- b) De 1:100 para as plantas baixas e de cobertura
- c) De 1:100 para as fachadas
- d) De 1:50 para os cortes;
- e) De 1:25 para os detalhes

Parágrafo Único – Haverá sempre escalas e esta não dispensará a indicação de cotas.

**Art. 9º.** No projeto de reformas ou ampliações, deverá seguir-se a convenção:

- a) Preto para as partes existentes;
- b) Amarelo para as partes a serem demolidas;
- c) Vermelho para as partes novas ou acréscimo

**Art. 10º.** Quando se tratar de construções destinadas ao fabrico ou manipulação de gêneros alimentícios, frigoríficos ou matadouros, bem como, estabelecimentos hospitalares e congêneres, deverá ser ouvido o órgão municipal competente.

**Art. 11.** Serão sempre apresentados dois jogos completos assinados pelos proprietários, pelo autor do projeto e pelo construtor responsável, dos quais, após visados, um será entregue ao requerente junto com a licença para execução de obras e conservadas na obra a ser sempre apresentada quando solicitada por fiscais de obra ou autoridades competentes da prefeitura municipal, e o outro será arquivado.

Parágrafo Único o título de propriedade do terreno ou equivalente deverá ser anexado ao requerimento.

**Art. 12.** A aprovação do projeto terá validade de 01 (um) ano, ressalvado ao interessado, solicitar a revalidação por igual período.

## SEÇÃO I DO RESPONSÁVEL TÉCNICO



**Art. 13.** O responsável técnico pela obra assume perante o Município e terceiros o seguimento de todas as condições previstas no projeto de arquitetura e projetos complementares aprovados de acordo com este Código.

**Art. 14.** É obrigação do responsável técnico a colocação da placa da obra em posição bem visível, enquanto perdurarem as obras, contendo as seguintes informações:

- I – Endereço completo da obra;
- II – Nome do proprietário;

III – Nome(s) do(s) responsável(eis) técnico(s) pelo(s) projeto(s) e pela construção, categoria profissional e número da respectiva carteira;

IV – Finalidade da obra;

V - N° do Alvará ou Licença.

**Art. 15.** O responsável técnico, ao afastar-se da responsabilidade da obra, deverá apresentar comunicação escrita ao órgão competente do Município.

§ 1º - O proprietário deverá apresentar, no prazo de 7 (sete) dias, novo responsável técnico, o qual deverá enviar ao órgão competente do Município comunicação a respeito, sob pena de não se pode prosseguir a execução da obra.

§ 2º - Os dois responsáveis técnicos, o que se afasta da responsabilidade pela obra e o que a assume, poderão fazer uma só comunicação que contenha a assinatura de ambos e do proprietário.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA EXECUÇÃO DE OBRAS**

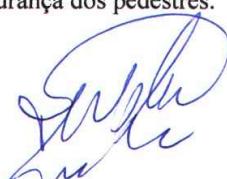
**Art. 16.** Aprovado o projeto e expedida a licença para execução de obras, essa execução deverá verificar-se dentro de 01 (um) ano, viável a revalidação.

**Art. 17.** A execução das obras somente poderá ser iniciada depois de concedida a licença para construção.

Parágrafo único. São atividades que caracterizam o início de uma construção:

- I - O preparo do terreno;
- II - A abertura de cavas para fundações;
- III - O início de execução de fundações.

**Art. 18.** Nenhuma construção, reforma, reparo ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar da execução de muros, grades, gradis ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança dos pedestres.



Parágrafo único. Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição, pelo órgão competente do Município, da licença de construção ou demolição.

**Art. 19.** Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

**Art. 20.** Compete ao proprietário a construção, reconstrução e conservação dos passeios em toda a extensão das testadas do terreno, edificado ou não.

§ 1º - Cabe ao Município estabelecer padrões de projeto para seus passeios de forma adequada às suas condições geoclimáticas e a garantir trânsito, acessibilidade e segurança às pessoas sadias ou deficientes, além de durabilidade e fácil manutenção.

§ 2º - O piso do passeio deverá ser de material resistente, antiderrapante e não interrompido por degraus ou mudanças abruptas de nível.

§ 3º - Nos casos de acidentes e obras que afetem a integridade do passeio, o agente causador será o responsável pela sua recomposição, a fim de garantir as condições originais do passeio danificado.

**Art. 21.** São obrigatórias e compete aos seus proprietários a construção, reconstrução e conservação das vedações, sejam elas muros ou cercas, em toda a extensão das testadas dos terrenos não edificados, de modo a impedir o livre acesso do público.

§ 1º - O Município poderá exigir e definir prazo para construção, reparação ou reconstrução das vedações dos terrenos situados em logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio.

§ 2º - O Município poderá exigir dos proprietários, a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público, ou quando houver desnível entre os lotes que possam ameaçar a segurança pública.

§ 3º - Será dispensada a construção de muro quando o terreno baldio for drenado e tratado para ser utilizado como local de desporto ou recreação.

**Art. 22.** Os elementos estruturais, paredes, divisórias e pisos devem garantir:

- I - Resistência ao fogo;
- II - Impermeabilidade;
- III - Estabilidade da construção;
- IV - Bom desempenho térmico das unidades;
- V - Acessibilidade.



## CAPÍTULO IV

### **DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

#### **SEÇÃO I DA FISCALIZAÇÃO**

**Art. 23.** A fiscalização das obras será exercida pelo Município através de servidores autorizados.

Parágrafo único. O servidor responsável pela fiscalização, antes de iniciar qualquer procedimento, deverá identificar-se perante o proprietário da obra, responsável técnico ou seus prepostos.

#### **SEÇÃO II DAS INFRAÇÕES**

**Art. 24.** Constitui infração toda ação ou omissão contrária às disposições deste código, decretos, resoluções ou atos baixados pelo governo municipal no uso de seu poder de polícia administrativa das construções.

Parágrafo Único. Será considerado infrator todo aquele que cometer, mandar, constranger ou auxiliar alguém a praticar e ainda, os encarregados da execução das leis que tendo conhecimento da infração, deixarem de atuar o infrator.

**Art. 25.** Qualquer obra, em qualquer fase, sem a respectiva licença, estará sujeita a embargo e multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da unidade fiscal do município.

§ 1º - A multa será elevada ao dobro do seu valor, se no prazo de vinte e quatro horas não for paralisada a obra.

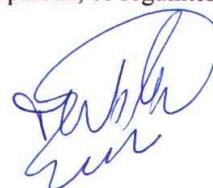
§ 2º - Decorrido o prazo de 05 (cinco) dias do embargo a persistir a desobediência, independentemente das multas aplicadas, será requisitada força policial para impedir a continuidade da obra.

§ 3º - O caráter grave das infrações ou a reincidência, acarretará ao valor da multa acréscimo de 20% diários do valor da unidade fiscal do município, durante o tempo que exceder o prazo marcado para o infrator executar as providências determinadas.

**Art. 26.** A execução da obra em desacordo com o projeto aprovado determinará o embargo, se no prazo de 15 dias (quinze dias), a contar da intimação, não houver providenciado sua regularização.

**Art. 27.** O levantamento do embargo somente ocorrerá após a comprovação cumprimento de todas as exigências que o determinarem, e o recolhimento das multas aplicadas.

**Art. 28.** Estarão sujeitos a pena de demolição total ou parcial, os seguintes casos:



- a) Construção clandestina, entendendo-se como tal a que for executada sem prévia aprovação do projeto e licença de construção;
  - b) Construção feita em desacordo com o projeto aprovado;
  - c) Obra julgada insegura e não se tomar as providências à segurança;
- Parágrafo Único. – A pena de demolição não será aplicada se forem satisfeitas as exigências dentro do prazo concedido.

## CAPÍTULO V

### DO AUTO DE INFRAÇÃO

**Art. 29.** O auto de infração é o instrumento hábil para a autoridade municipal apurar a violação das disposições deste código e seus regulamentos.

**Art. 30.** Dará motivo à lavratura do auto de infração qualquer violação das normas deste código e seus regulamentos que for levada ao conhecimento do prefeito, ou chefes de serviços, por qualquer servidor municipal ou pessoas que apreciarem, devendo a comunicação ser acompanhada de prova ou devidamente testemunhada.

**Art. 31.** Recebendo tal comunicado, a autoridade competente ordenará, sempre que couber, a lavratura do auto de infração.

**Art. 32.** São autoridades para lavrar o auto de infração os fiscais de obra ou outros funcionários que estiverem devidamente autorizados pelo prefeito.

**Art. 33.** É autoridade competente para confirmar os autos de infração e arbitrar multas e embargos, o prefeito, vice-prefeito ou secretário de obras e saneamentos.

**Art. 34.** O auto de infração deverá conter, obrigatoriedade:

- a) O dia, mês, ano, hora e lugar em que foi lavrado;
- b) O nome de quem o lavrou, relatando-se com toda clareza o fato constante da infração e os pormenores que possam servir de atenuante ou agravante à ação;
- c) A disposição infringida;
- d) A assinatura de quem o lavrou, do infrator e duas testemunhas



## CAPÍTULO VI

### DA ACEITACÃO DA OBRA

**Art. 35.** Dependerão obrigatoriamente de licença para construção, as seguintes obras:

- I – Construção de novas edificações;
- II – Reformas que determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, ou que afetem os elementos construtivos e estruturais que interferam na segurança, estabilidade e conforto das construções;
- III – Implantação de canteiro de obras em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra;
- IV – Implantação e utilização de estande de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel;
- V – Avanço de tapume sobre parte do passeio público.

**Art. 36.** Estão isentos de licença para construção as seguintes obras:

- I – Limpeza ou pintura interna e externa de edifícios, que não exija a instalação de tapumes, andaimes ou telas de proteção;
- II – Conserto nos passeios dos logradouros públicos em geral;
- III – Construção de muros divisórios que não necessitem elementos estruturais de apoio a sua estabilidade;
- IV – Construção de abrigos provisórios para operários ou de depósitos de materiais, no decurso de obras definidas já licenciadas;
- V – Reformas que não determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, não contrariando os índices estabelecidos pela legislação referente ao uso e ocupação do solo, e que não afetem os elementos construtivos e estruturais que interferam na segurança, estabilidade e conforto das construções.

**Art. 37.** A licença para construção será concedida mediante requerimento dirigido ao órgão competente do Município, juntamente com o projeto arquitetônico a ser aprovado e demais documentos previstos em regulamento.

**Art. 38.** O projeto de arquitetura, juntamente com o projeto de prevenção contra incêndio, deverá obrigatoriamente ser encaminhados ao Corpo de Bombeiros, de acordo com a legislação estadual.

§ 1º - Nos locais onde não houver destacamento do Corpo de Bombeiros, caberá ao Município determinar tais medidas, bem como a fiscalização do serviço de segurança.

§ 2º - O laudo de exigências expedido pelo Corpo de Bombeiros é um documento indispensável para a concessão de licença de construção e o certificado de aprovação para expedição do “habite-se”.



## SEÇÃO I DO "HABITE-SE"

**Art. 39.** Concluída a obra, o proprietário, juntamente com o responsável técnico, deverá solicitar ao Município o "habite-se" da edificação, que deverá ser precedido de vistoria pelo órgão competente, atendendo às exigências previstas em regulamento.

**Art. 40.** Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade.

§ 1º - É considerada em condições de habitabilidade a edificação que:

I – Garantir segurança a seus usuários e à população indiretamente a ela afetada;  
II – Possuir as instalações previstas em projeto ou com pelo menos um banheiro funcionando a contento;

III – For capaz de garantir a seus usuários padrões mínimos de conforto térmico, luminoso, acústico e de qualidade do ar, conforme o projeto aprovado;

IV – Não estiver em desacordo com as disposições deste Código e do projeto aprovado;

V – Atender às exigências do Corpo de Bombeiros relativas às medidas de segurança contra incêndio e pânico, quando for o caso;

VI – Tiver garantida a solução de esgotamento sanitário prevista em projeto aprovado.

§ 2º - Quando se tratar de edificações de interesse social, com até 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados), construídas sob o regime de mutirão ou autoconstrução e não pertencentes a nenhum programa habitacional, será considerada em condições de habitabilidade a edificação que:

I – Garantir segurança a seus usuários e à população indiretamente a ela afetada;

II – Atender às exigências do Corpo de Bombeiros relativas às medidas de segurança contra incêndio e pânico.

**Art. 41.** Será concedido o "habite-se" parcial de uma edificação nos seguintes casos:

I- Prédio composto de parte comercial e parte residencial utilizadas de forma independente, desde que uma das partes esteja de acordo com o artigo anterior;

II- Programas habitacionais de reassentamentos com caráter emergencial, desenvolvidos e executados pelo Poder Público ou pelas comunidades beneficiadas, em regime de "mutirão".

III – Conjuntos habitacionais ou de edifícios, desde que uma parte das unidades esteja de acordo com o artigo anterior.

§ 1º - O "habite-se" parcial não substitui o "habite-se" que deve ser concedido ao final da obra.



## TÍTULO II

### CAPÍTULO I

#### DAS CONDIÇÕES RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

##### SEÇÃO I DO TERRENO E DAS FUNDAÇÕES

**Art. 42.** Os terrenos não edificados, assim como os pátios de fundos das edificações, serão mantidos limpos, capinados e drenados, podendo para isso o Município determinar as obras necessárias.

**Art. 43.** Antes do início das escavações ou movimento de terra necessários à construção, deverá ser verificada a existência, sob o passeio do logradouro, de tubulações que, por se acharem muito próximas do alinhamento, possam ser comprometidas pelos trabalhos a executar.

Parágrafo Único. Deverão ser devidamente escorados e protegidos os passeios dos logradouros e as eventuais instalações de serviços públicos.

**Art. 44.** Deverão ser igualmente escoradas e protegidas as eventuais construções, muros ou quaisquer estruturas vizinhas ou existentes no imóvel, que possam ser atingidas pelas escavações, pelo movimento de terra ou rebaixamento do lençol d'água.

**Art. 45.** As valas e barrancos, resultantes de escavações ou movimento de terra, com desnível superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), deverão receber escoramento de tábuas, pranchas ou sistema similar, apoiados por elementos dispostos e dimensionados segundo o desnível e a natureza do terreno, de acordo com as normas técnicas oficiais.

§ 1º - Se a escavação ou o movimento de terra formar talude, com inclinação menor ou igual ao talude natural correspondente ao tipo do solo, poderá ser dispensado o escoamento.

§ 2º - Quando as valas escavadas atingirem profundidade superior a 2,00m (dois metros), deverão dispor de escadas ou rampas para assegurar o rápido escoamento dos trabalhadores.

§ 3º - Quando houver máquinas em funcionamento ou tráfego de veículos, tão próximos da escavação que possam produzir vibrações sensíveis na área escavada, os escoramentos deverão ter seus elementos de apoio devidamente reforçados.

§ 4º - Concluídos os serviços de escavação ou movimento de terra, se a diferença de nível entre os terrenos for superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), os muros, quando houver, serão necessariamente de arrimo, calculados levando-se em conta a inclinação do talude natural do solo, a densidade do material e as sobrecargas, conforme normas técnicas oficiais.



**Art. 46.** Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno úmido, pantanoso, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento prévio do solo.

Parágrafo único. Os trabalhos de saneamento do terreno deverão estar comprovados através de laudos técnicos, pareceres ou atestados que certifiquem a realização das medidas corretivas, assegurando as condições sanitárias, ambientais e de segurança para a sua ocupação.

**Art. 47.** As fundações deverão ser executadas conforme as normas técnicas, dentro dos limites do terreno, de modo a não prejudicar os imóveis vizinhos e não invadir o leito da via pública.

## SEÇÃO II DAS PAREDES

**Art. 48.** As paredes externas de uma edificação serão sempre impermeáveis.

**Art. 49.** A espessura das paredes de alvenaria de tijolo comum será de 0,15 cm (quinze centímetros).

**Art. 50.** Os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter:

I – Paredes revestidas com material liso, resistente, lavável e impermeável até a altura mínima de 2,00 m (dois metros).

## SEÇÃO III DOS PISOS

**Art. 51.** Os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter:

I – Piso revestido com material resistente, lavável, impermeável e de fácil limpeza;

**Art. 52.** Os pisos de qualquer edificação deverão ser convenientemente revestidos e impermeabilizados.

**Art. 53.** Os pisos de compartimento assentes diretamente sobre o solo, deverão ser impermeabilizados com material aplicados de maneira que deles não resultem espaço vazio.

**Art. 54.** Os pisos de alvenaria em pavimentos altos não podem repousar sobre material combustível, ou sujeitos a putrefação.

**Art. 55.** Os pisos de madeira serão construídos de tábuas pregadas em caibros ou em barrotes.



**Art. 56.** Os barrotes terão espaçamento máximo de 0,50 cm (cinquenta centímetros), pelo menos, nas paredes, devendo a parte embutida receber pintura de pinche ou outro, material equivalente.

#### SEÇÃO IV DAS FACHADAS

**Art. 57.** É livre a composição das fachadas desde que sejam garantidas as condições térmicas, luminosas e acústicas internas presentes neste Código.

**Art. 58.** Serão permitidas as projeções de marquises e beirais sobre os afastamentos e o passeio, quando permitidas as construções no alinhamento.

§ 1º - Os elementos construtivos em balanço citados no caput deste artigo, tais como marquises, varandas, brises, saliências ou platibandas, deverão adaptar-se às condições dos logradouros, quanto à sinalização, posteamento, tráfego de pedestres e veículos, arborização, sombreamento e redes de infraestrutura, exceto em condições excepcionais e mediante negociação junto ao Município.

§ 2º - As marquises deverão ser construídas utilizando material incombustível.

§ 3º - Nenhum elemento construtivo em balanço poderá estar situado a menos de 2,7m (dois metros e setenta centímetros) do nível do piso da rua e nem exceder os seguintes avanços:

I - Metade da largura dos passeios, para passeios com até 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) de largura;

II - 3,00m, quando os passeios tiverem largura superior a 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados).

§ 4º - As águas pluviais coletadas sobre as marquises deverão ser conduzidas por calhas e dutos ao sistema público de drenagem.

§ 5º - Os beirais deverão ser construídos de maneira a não permitirem o lançamento das águas pluviais sobre o terreno vizinho ou o logradouro público.

**Art. 59.** Serão permitidas as projeções de jardineiras, saliências, quebra-sóis, beirais e elementos decorativos sobre os afastamentos, com no máximo 0,50m (cinquenta centímetros) de profundidade.

**Art. 60.** Sobre os afastamentos frontais serão permitidas sacadas e varandas abertas com no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de projeção.

#### SEÇÃO V DAS COBERTURAS

**Art. 61.** Nas coberturas deverão ser empregados materiais impermeáveis, incombustíveis e resistentes à ação dos agentes atmosféricos.



**Art. 62.** As coberturas deverão evitar a transmissão de carga térmica ou de ruído para as edificações.

Parágrafo único. As coberturas de ambientes climatizados devem ser isoladas termicamente.

## SEÇÃO VI DOS PÉS DIREITOS

**Art. 63.** Como pé-direito será considerado a medida entre o piso e o teto, e expõe-se o seguinte:

a) Dormitórios, salas, escritórios, copas e cozinhas.

Mínimo – 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) máximo – 3,20m (três metros e vinte centímetros);

b) Banheiros, corredores e depósitos.

Mínimo – 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) máximo – 3,20m (três metros e vinte centímetros);

c) Lojas:

Mínimo – 3m (três metros) máximo – 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros)

d) Cinemas, auditórios etc.: Mínimo – 6 m (seis metros)

e) Nas sobrelojas, que são pavimentos imediatamente acima das lojas, caracterizadas por pés-direitos reduzidos:

Mínimo – 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) máximo – 3 m (três metros), além dos quais passam a ser considerados como pavimentos.

## SEÇÃO VII DA NUMERAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 64.** A numeração de lotes com edificações obrigatória, obedecendo às condições regulamentares próprias.

**Art. 65.** Cabe ao proprietário a colocação, em lugar externo e visível, da placa de numeração do imóvel conforme especificações pela prefeitura.

## SEÇÃO VIII DOS AFASTAMENTOS

**Art. 66.** Nas edificações serão permitido o balanço acima do pavimento de acesso, desde que não ultrapasse de um vigésimo de largura do logradouro, não podendo exceder o limite máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros)

§ 1º - Para o cálculo do balanço à largura do logradouro, poderão ser adicionadas as profundidades dos afastamentos obrigatórios, em ambos os lados, salvo determinação específicas, em ato especial, quanto a permissibilidade da execução do balanço.

§ 2º - Quando a edificação apresentar mais de uma fachada, voltadas para logradouros públicos, este artigo é aplicável a cada uma delas.



**Art. 67.** Os prédios comerciais, construídos somente em área previamente delimitadas pela prefeitura, que ocuparem a testada do lote, deverão obedecer ao seguinte:

- a) O cimento da cobertura deverá sempre ser no sentido no oposto ao passeio ou paralelo a este;
- b) No caso de se fazer passagem lateral, em prédios comerciais, este nunca será a 1,00m (um metro);
- c) Se essa passagem tiver como fim, acesso para atendimento de mais de três estabelecimentos comerciais, será considerado galeria e obedecerá ao seguinte:  
I - Largura mínima de 3,00m (três metros);  
II - Pé-direito mínimo – 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros)  
III - Profundidade máxima, quando tiver apenas uma abertura que obedeça às dimensões da galeria, 25,00m (vinte e cinco metros);  
IV - No caso de haver duas aberturas nas dimensões mínimas acima editadas e serem em linhas retas, a profundidade poderá ser de até 50,00m (cinquenta metros).

## SEÇÃO IX DA ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 68.** O gabarito máximo de altura nas edificações é de 6 (seis) pavimentos.

**Art. 69.** Como altura das edificações será considerada a medida vertical do nível do passeio até o ponto mais elevado da edificação.

## SEÇÃO X DAS ÁGUAS PLUVIAIS

**Art. 70.** As instalações de drenagem de águas pluviais deverão garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia.

**Art. 71.** Deverá haver reserva de espaço no terreno para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos provenientes de lotes situados a montante.

§ 1º - Os terrenos em declive somente poderão extravasar as águas pluviais para os terrenos a jusante, quando não for possível seu encaminhamento para as ruas em que estão situados.

§ 2º - No caso previsto neste artigo, as obras de canalização das águas ficarão à cargo do interessado, devendo o proprietário do terreno a jusante permitir a sua execução.

**Art. 72.** As edificações construídas sobre linhas divisórias ou no alinhamento do lote deverão ter os equipamentos necessários para não lançarem água sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

**Art. 73.** O escoamento das águas pluviais do terreno para as sarjetas dos logradouros públicos deverá ser feito através de condutores sob os passeios ou canaletas com grade de proteção.



**Art. 74.** Em caso de obra, o proprietário do terreno fica responsável pelo controle global das águas superficiais, efeitos de erosão ou infiltração, respondendo pelos danos aos vizinhos, aos logradouros públicos e à comunidade, pelo assoreamento e poluição de bueiros e de galerias.

**Art. 75.** É terminantemente proibida a ligação de coletores de águas pluviais à rede de esgoto sanitário, e vice-versa.

## SEÇÃO XI DAS CIRCULAÇÕES EM UM MESMO NÍVEL

**Art. 76.** As circulações em um mesmo nível de utilização privativa em uma unidade residencial ou comercial terão largura mínima de 0,90cm (noventa centímetros) para uma extensão de até 5,00m (cinco metros). Excedendo este comprimento, haverá um acréscimo de 0,5cm (cinco centímetros) na largura, para cada metro ou fração em excesso...

Parágrafo Único. – Quando tiverem mais de 10,00m (dez metros) de comprimento, deverão receber luz direta.

**Art. 77.** As circulações em um mesmo nível de utilização coletiva terão as seguintes dimensões mínimas para:

- a) Uso residencial – largura mínima 1,20m (um metro e vinte centímetros), para uma extensão máxima de 10,00m (dez metros). Excedendo este comprimento, haverá um acréscimo de 0,5cm (cinco centímetros) na largura para cada metro ou fração do excesso.
- b) Uso comercial – largura mínima 1,20m (um metro e vinte centímetros), para uma extensão máxima de 10,00m (dez metros). Excedendo este comprimento, haverá um acréscimo de 0,10cm (dez centímetros) na largura para cada metro ou fração do excesso.

## SEÇÃO XII DAS CIRCULAÇÕES DE LIGAÇÃO DE NÍVEIS DIFERENTES SUBSEÇÃO I DAS ESCADAS E RAMPAS

**Art. 78.** A construção de escadas e rampas de uso comum ou coletivo deverá atender aos seguintes aspectos:

- I – Ter degraus com altura mínima de 16cm (dezesseis centímetros) e máxima de 18cm (dezoito centímetros) e piso com dimensão mínima de 28cm (vinte e oito centímetros) e máxima de 30cm (trinta centímetros);
- II - Serem construídas de material incombustível e terem o piso revestido de material antiderrapante;



III – Quando se elevarem a mais de 1,20m (um metro e vinte centímetro) sobre o nível de piso, deverão ser dotadas de corrimão contínuo, sem interrupção nos patamares;

IV - Não poderão ser dotadas de lixeira ou qualquer outro tipo de equipamento, bem como de tubulações que possibilitem a expansão de fogo ou fumaça;

V - O patamar de acesso ao pavimento deverá estar no mesmo nível do piso da circulação;

VI - A sequência de degraus entre diferentes níveis será preferencialmente reta, devendo existir patamares intermediários quando houver mudança de direção ou quando exceder a 16 (dezesseis) degraus;

VII - Sempre que possível, contar com vãos para renovação de ar e iluminação natural, para locais de ocupação temporária;

VIII – Serem dispostas de forma a assegurar passagem com altura livre igual ou superior a 2,10m (dois metros e dez centímetros)

**Art. 79.** As escadas e rampas de acesso às edificações destinadas a locais de reunião, além das exigências constantes deste Código, deverão atender às seguintes disposições:

I - As escadas deverão ter largura mínima de 2,00m (dois metros) para a lotação até 200 (duzentas) pessoas, sendo obrigatório acréscimo de 1,00m (um metro) para cada 100 (cem) pessoas ou fração excedente;

II - As escadas deverão ter o lanço extremo que se comunicar com a saída sempre orientado na direção desta;

III - Quando a lotação exceder de 5.000 (cinco mil) lugares, serão sempre exigidas rampas para escoamento do público.

Parágrafo único. Acessos e outras medidas recomendadas para pessoas portadoras de deficiência física deverão seguir a NBR 9050 – ABNT, 2015.

**Art. 80.** As entradas e saídas de estádios deverão sempre ser efetuadas através de rampas, quando houver a necessidade de vencer desníveis.

Parágrafo único. As rampas de entradas e saídas de estádios terão a soma de suas larguras calculada na base de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) para cada 1.000 (mil) espectadores, não podendo ser inferior a 3,00m (três metros).

## SUBSEÇÃO II DAS ESCADAS E RAMPAS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

**Art. 81.** As escadas e rampas de proteção contra incêndio classificam-se em enclausuradas e externas e serão obrigatórias em todas as edificações com mais de 15,00m (quinze metros) de altura, ou que tenham mais de cinco pavimento.

**Art. 82.** A escada ou rampa enclausurada é aquela à prova de fumaça que deverá servir a todos os pavimentos e atender aos seguintes requisitos:

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

II - Quando se elevar a mais de 1,00m (um metro) sobre o nível de piso, deverá ser dotada de corrimão contínuo, sem interrupção nos patamares; III - A sequência de



degraus entre diferentes níveis será preferencialmente reta, devendo existir patamares intermediários quando houver mudança de direção ou quando exceder a 16 (dezesseis) degraus;

IV - Ser disposta de forma a assegurar passagem com altura livre igual ou superior a 2,10m (dois metros e dez centímetros).

V - 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 um período de quatro horas;

VI - Apresentar comunicação com área de uso comum do pavimento, somente através de porta corta-fogo leve, com largura mínima de 90cm (noventa centímetros), abrindo no sentido do movimento da saída;

VII - Ter lances retos, não se permitindo degraus e patamares em leque; VIII - Não admitir nas caixas de 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;

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

X - Dispor de circuitos de iluminação de emergência alimentados por bateria.

**Art. 83.** A escada enclausurada deverá ter seu acesso através de uma antecâmara protegida por porta corta-fogo leve, com o piso no mesmo nível do piso dos pavimentos internos do prédio e da caixa da escada e ser ventilada por duto ou por janela abrindo diretamente para o exterior.

**Art. 84.** Os requisitos mínimos para iluminação e ventilação natural das escadas enclausuradas deverão atender às seguintes disposições:

I - A abertura para ventilação permanente por duto ou por janela abrindo diretamente para o exterior da edificação deverá estar situada junto ao teto e ter área efetiva mínima de 70cm (setenta centímetros quadrados);

II - Os dutos de ventilação deverão atender aos seguintes requisitos:

- a) Ter suas paredes resistentes ao fogo por no mínimo duas horas;
- b) Ter as dimensões mínimas de 1,00m (um metro) x 1,00m (um metro);
- c) Elevar-se, no mínimo, 1,00m (um metro) acima de qualquer cobertura, podendo ser protegidos contra intempéries, na sua parte superior;
- d) Ter, pelo menos, em duas faces acima da cobertura, venezianas de ventilação com área mínima de 1,00 m<sup>2</sup> (um metro quadrado) cada;
- e) Não ser utilizado para localização de equipamentos ou canalizações;

### SEÇÃO XIII DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

**Art. 85.** Todos os compartimentos deverão dispor de vãos de iluminação direta e natural.



§ 1º - Consideram-se vãos de iluminação direta e natural as aberturas comunicando diretamente com o logradouro, ou áreas livres de lotes.

§ 2º - Os vãos de ventilação e a iluminação deverão ter área superior a 1/8 da área do piso do compartimento a que atenderam.

§ 3º - São considerados áreas de iluminação àquelas que satisfazem o seguinte:

I – Terão área mínima de 9m<sup>2</sup> (nove metros quadrados);

II – Permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 2m na área construída.

**Art. 86.** Sempre que possível, a renovação de ar deverá ser garantida através do "efeito chaminé" ou através da adoção da ventilação cruzada nos compartimentos, a fim de se evitar zonas mortas de ar confinado.

**Art. 87.** Os compartimentos destinados a abrigar atividades especiais, como as academias de ginástica por exemplo, merecerão estudos específicos em função dos volumes diferenciados e do metabolismo do corpo humano relativo à realização de tais atividades.

**Art. 88.** Em qualquer estabelecimento comercial, os locais destinados ao preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter aberturas externas ou sistema de exaustão que garanta a perfeita evacuação dos gases e fumaças, não interferindo de modo negativo na qualidade do ar nem nas unidades vizinhas.

**Art. 89.** As edificações destinadas à indústria de produtos alimentícios e de produtos químicos deverão ter aberturas de iluminação e ventilação dos compartimentos da linha de produção dotadas de proteção.

**Art. 90.** As salas de aula das edificações destinadas a atividades de educação deverão ter aberturas para ventilação equivalentes a, pelo menos, um terço de sua área, de forma a garantir a renovação constante do ar e que permitam a iluminação natural mesmo quando fechadas.

#### **SUBSEÇÃO I** **DOS ELEVADORES**

**Art. 91.** O elevador não dispensa escada

**Art. 92.** As caixas dos elevadores serão dispostas em recintos que recebam ar e luz da via pública, áreas ou suas reentrâncias.

Parágrafo Único – As caixas dos elevadores serão protegidas em toda sua altura e perímetro, por paredes de material incombustível.

**Art. 93.** A parede fronteira à porta dos elevadores deverá estar afastada de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetro), no mínimo.

Parágrafo Único – Demais exigências de caráter técnico serão controladas por legislação específica a respeito.



**Art. 94.** Os poços dos elevadores das edificações deverão estar isolados por paredes de alvenaria de 25cm (vinte e cinco centímetros) de espessura ou de concreto com 15cm (quinze centímetros).

**Art. 95.** Além das normas técnicas específicas, os elevadores de edificações para o trabalho e especiais deverão ser adaptados ao uso por pessoas portadoras de deficiência física.

§ 1º - No caso de edifícios residenciais multifamiliares, pelo menos um elevador deverá atender às necessidades.

§ 2º - Os requisitos necessários à adaptação de elevadores ao uso por pessoas portadoras de deficiência deverão seguir as disposições previstas nas normas técnicas da ABNT.

## **SUBSEÇÃO II** **DAS INSTALAÇÕES HIDROSSANITARIAS, ELÉTRICAS E DE GÁS**

**Art. 96.** Todas as instalações hidrossanitários, elétricas e de gás deverão obedecer às orientações dos órgãos responsáveis pela prestação dos serviços, além de normas da ABNT.

**Art. 97.** As instalações hidrossanitários deverão obedecer às seguintes disposições:

I – Todas as edificações localizadas nas áreas onde não houver sistema de tratamento dos esgotos sanitários deverão apresentar solução para disposição final das águas servidas, que consiste em:

a) Fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, ou;

b) Fossa séptica, filtro anaeróbio e ligação à rede de águas pluviais, quando houver.

II – As águas provenientes das pias de cozinha e copas deverão passar por uma caixa de gordura antes de serem esgotadas.

§ 1º - Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias que atendam ao número de usuários e à função que se destinam.

§ 2º - É obrigatória a ligação da rede domiciliar à rede geral de água quando esta existir na via pública onde se situa a edificação.

§ 3º - É proibida a construção de fossas em logradouro público, exceto quando se tratar de projetos especiais de saneamento, desenvolvidos pelo Município, em áreas especiais de urbanização, conforme legislação específica;

§ 4º - Toda edificação deverá dispor de reservatório elevado de água potável com tampa e boia, em local de fácil acesso que permita visita;

§ 5º - Em sanitários de edificações de uso não privado, deverão ser instalados vasos sanitários e lavatórios adequados aos portadores de deficiência em proporção satisfatória ao número de usuários da edificação de acordo com as orientações da norma NBR 9050-ABNT, 2015.

§ 6º - Em sanitários de edificações de uso não privado e com previsão de uso por crianças, deverão ser instalados vasos sanitários e lavatórios adequados e em proporção satisfatória ao número de usuários da edificação.



**Art. 98.** As edificações que abrigarem atividades comerciais de consumo de alimentos com permanência prolongada, além de pousadas, pensões e hotéis, deverão dispor de instalações sanitárias separadas por sexo, localizadas de tal forma que permitam sua utilização pelo público, tendo no mínimo um vaso sanitário para cada uma, sendo o restante calculado na razão de um para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil.

§ 1º - Enquadram-se bares, lanchonetes e restaurantes.

§ 2º - Os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter assegurada a incomunicabilidade com os compartimentos sanitários.

§ 3º - As edificações de prestação de serviços destinadas à hospedagem, além das exigências constantes deste Código, deverão ter vestiário e instalação sanitária privativos para o pessoal de serviço.

§ 4º - Os açougue, peixarias e estabelecimentos congêneres deverão dispor de chuveiro na proporção de um para cada 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil ou fração.

**Art. 99.** As edificações que abrigarem atividades de prestação de serviços e edificações classificadas como institucionais, deverão dispor de instalações sanitárias separadas por sexo e localizadas de tal forma que permitam sua utilização pelo público.

**Art. 100.** As edificações destinadas a escritórios, consultórios e estúdios de caráter profissional, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, terão sanitários separados por sexo e calculados na proporção de um conjunto de vaso, lavatório e mictório, este último quando masculino, para cada 70,00 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área útil ou fração.

**Art. 101.** As edificações destinadas a abrigar atividades de educação deverão ter instalações sanitárias separadas por sexo, devendo ser dotadas de vasos sanitários em número correspondente a, no mínimo, um para cada 25 (vinte e cinco) alunas e um para cada 40 (quarenta) alunos, um mictório para cada 40 (quarenta) alunos e um lavatório para cada 40 (quarenta) alunos ou alunas.

**Art. 102.** As instalações elétricas para fins de iluminação deverão obedecer aos seguintes dispositivos específicos:

- I - Todos os compartimentos edificados deverão dispor de comandos para acender e apagar seus pontos de iluminação;
- II - Os pontos de comando a que se refere o inciso anterior deverão estar localizados preferencialmente nas proximidades do local de acesso do compartimento;
- III - As alturas para acionamento de dispositivos elétricos, como interruptores, campainhas, tomadas, interfones e quadros de luz, deverão estar situadas entre 1,20m (um metro e vinte centímetros) e 1,30m (um metro e trinta centímetros) do piso do compartimento;



### SUBSEÇÃO III DAS INSTALAÇÕES ESPECIAIS

**Art. 103.** São consideradas especiais as instalações de para-raios; preventiva contra incêndio, iluminação de emergência e espaços ou instalações que venham a atender às especificidades do projeto da edificação em questão.

Parágrafo único. Todas as instalações especiais deverão obedecer às normas da ABNT pertinentes e às orientações dos órgãos competentes, quando couber.

**Art. 104.** O projeto e a instalação de canalização preventiva contra incêndio deverão seguir as seguintes orientações:

I – Possuir reservatório de água superior e subterrâneo ou baixo, acrescido o primeiro de reserva técnica para incêndio;

II – Ter canalização preventiva de ferro, com ramificação para as caixas de incêndio de cada pavimento;

III – Ter caixas de incêndio na forma paralelepipedal, com as dimensões mínimas de 70cm (setenta centímetros) de altura, 50cm (cinquenta centímetros) de largura e 25cm (vinte e cinco centímetros) de profundidade e porta com vidro de 3mm (três milímetros);

IV – Ter no máximo 30m (trinta metros) de distância entre os hidrantes.

**Art. 105.** O projeto e a instalação da rede preventiva contra incêndio, deverão seguir as seguintes orientações:

I – Ter o abastecimento da rede feito, de preferência, por reservatório elevado;

II – Ter assegurada no reservatório destinado ao consumo normal reserva técnica mínima para incêndio;

III – Ter os hidrantes instalados em pontos externos, próximos às entradas e, quando afastados dos prédios, nas vias de acesso, à exceção do hidrante de passeio, que deverá ser localizado junto à via de acesso de viaturas, sobre o passeio e afastado dos prédios.

**Art. 106.** Os equipamentos geradores de calor de edificações destinadas a abrigar atividades industriais deverão ser dotados de isolamento térmico, admitindo-se:

I – Distância mínima de 1,00m (um metro) do teto, sendo essa distância aumentada para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), pelo menos, quando houver pavimento superposto;

II – Distância mínima de 1,00m (um metro) das paredes.

**Art. 107.** As edificações destinadas a abrigar atividades de prestação de serviços automotivos, além das exigências constantes deste Código, deverão observar:

I – As águas servidas serão conduzidas à caixa de retenção de óleo, antes de serem lançadas na rede geral de esgotos;

II – Deverão existir ralos com grades em todo o alinhamento voltado para os passeios públicos;

III – Os tanques de combustível deverão guardar afastamento mínimo de 4,00m (quatro metros) do alinhamento da via pública e demais instalações;



IV – A edificação deverá ser projetada de modo que as propriedades vizinhas ou logradouros públicos não sejam incomodados por ruídos, vapores, jatos e aspersão de água ou óleo originados dos serviços de lubrificação e lavagens.

#### **SUBSEÇÃO IV DOS VÃOS DE ACESSO**

**Art. 108.** Os vãos de acesso obedecerão no mínimo ao seguinte:

- I – Dormitório, salas, salas destinadas a comércio, negócios e atividades profissionais - 80cm (oitenta centímetro);
- II – Lojas – 1 m (um metro);
- III – Cozinhas e copas – 70cm (setenta centímetro)
- IV – Banheiros e lavatórios – 60cm (sessenta centímetros)

**Art. 109.** As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de comércio deverão ser dimensionadas em função da soma das áreas úteis comerciais, na proporção de 1,00m (um metro) de largura para cada 600,00m<sup>2</sup> (seiscientos metros quadrados) de área útil, sempre respeitando o mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

**Art. 110.** As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de educação deverão ter largura mínima de 3,00m (três metros).

**Art. 111.** As portas de acesso das edificações destinadas a locais de reunião deverão atender às seguintes disposições:

- I – As saídas dos locais de reunião devem se comunicar, de preferência, diretamente com a via pública;
- II – As folhas das portas de saída dos locais de reunião não poderão abrir diretamente sobre o passeio do logradouro público;
- III – Para o público haverá sempre, no mínimo, uma porta de entrada e outra de saída do recinto, situadas de modo a não haver sobreposição de fluxo, com largura mínima de 2,00m (dois metros), sendo que a soma das larguras de todas as portas equivalerá a uma largura total correspondente a 1,00m (um metro) para cada 100 (cem) pessoas.

### **TÍTULO III**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**



**Art. 112.** Conforme o tipo de atividade a que se destinam, as edificações classificam-se em:

I - Residenciais: aquelas que dispuserem de, pelo menos, um dormitório, uma cozinha e um compartimento sanitário, sendo destinadas à habitação de caráter permanente, podendo ser:

II - Unifamiliar: quando corresponder a uma única unidade habitacional por lote de terreno, incluindo-se nesta definição as casas, inclusive aquelas situadas em vilas;

III - Multifamiliar: quando corresponder a mais de uma unidade – que podem estar agrupadas em sentido horizontal ou vertical, dispondo de áreas e instalações comuns que garantam o seu funcionamento. Incluem-se nesta definição, entre outros: condomínios de casas, prédios de apartamentos, conjuntos habitacionais, vilas;

IV - Comerciais: aquelas destinadas à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema varejo ou atacado. Incluem-se nesta definição os seguintes exemplos, entre outros:

- a) Lojas e conjunto de lojas;
- b) Mercadinhos e mercearias;
- c) Galerias e centros comerciais;
- d) Depósitos de material de construção;
- e) Lojas de departamentos.

V - Serviços: aquelas destinadas às atividades de serviços à população e de apoio às atividades comerciais e industriais. Incluem-se nesta definição os seguintes exemplos, entre outros:

- a) Escritórios;
- b) Hotéis, pousadas, motéis e hospedarias;
- c) Bares e restaurantes;
- d) Casas de espetáculos, clubes e danceterias;
- e) Cinemas, teatros e galerias de arte;
- f) Bancos;
- g) Correios;
- h) Velórios;
- i) Hospitais;
- j) Escolas e universidades;
- k) Garagens de ônibus;
- l) Matadouros;
- m) Subestações.

VI - Industriais: aquelas destinadas à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura ou montagem de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal. Incluem-se nesta definição os seguintes exemplos, entre outros:

- a) Produção de alimentos;
- b) Confecções e tecelagem;
- c) Fabricação de artefatos em geral;
- d) Fabricação de calçados;
- e) Gráficas e tipografias;
- f) Marcenarias;



- g) Abate de animais;
- h) Serrarias;
- i) Institucionais: aquelas que abrigam atividades de caráter cultural, artístico, social, governamental e de lazer. Estas edificações destinam-se a abrigar atividades onde normalmente ocorrem reunião e frequência de grande número de pessoas. Apresentam-se subdivididas em diversas categorias e cada uma deverá seguir orientações específicas. Incluem-se nesta classificação entre outros, os seguintes exemplos:
- a) Defesa e segurança: posto policial, delegacia, quartel, penitenciária, corpo de bombeiros;
  - b) Atividades administrativas: prefeitura, câmara municipal, fórum;
  - c) Esporte, cultura e lazer: centro cultural, museu, parque, estádio;
  - d) Atividades religiosas: igrejas, conventos, seminários;
  - e) Atividades insalubres: aterro sanitário, cemitério;
- VII - Mistas: aquelas que reúnem em uma mesma edificação, ou num conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso.

**Art. 113.** As edificações residenciais deverão contar com, pelo menos, ambientes para repouso, alimentação, serviços e higiene. As dimensões e áreas mínimas dos compartimentos deverão obedecer às condições previstas no anexo 01 deste Código.

**Art. 114.** As edificações destinadas ao trabalho, como as de comércio, serviços e industriais, deverão também atender às normas técnicas e disposições específicas:

- I – Normas de Concessionárias de Serviços Públicos;
- II – Normas de Segurança Contra Incêndio do Corpo de Bombeiros;
- III – Normas Regulamentadoras da Consolidação das Leis do Trabalho.

**Art. 115.** As edificações que se destinam à comércio e serviços deverão obedecer às seguintes exigências:

- a) Deverá ter, pelo menos, um compartimento destinado a local de trabalho ou atividade, com área não inferior a 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados);
- b) Outros compartimentos, destinados a trabalho, recepção, espera e outras atividades de permanência prolongada, poderão ter área mínima de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados). Parágrafo único. A soma das áreas dos compartimentos de permanência prolongada de todas as unidades autônomas que integram a edificação não poderá ser inferior a 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados).

**Art. 116.** As edificações destinadas a abrigar atividades industriais que sirvam à manipulação ou depósito de inflamáveis, deverão ser implantadas em lugar convenientemente preparado e isoladas das divisas e demais unidades existentes no lote.

**Art. 117.** As edificações industriais deverão dispor, pelo menos, de compartimentos e locais para:

- a) Recepção, espera ou atendimento ao público;
- b) Acesso e circulação de pessoas;
- c) Trabalho;



- d) Armazenagem;
- e) Administração e serviços;
- f) Instalações sanitárias;
- g) Vestiários;
- h) Acesso e estacionamento de veículos;
- i) Pátio de carga e descarga.

**Art. 118.** As edificações que se destinam à hospedagem como hotéis, pousadas ou motéis são de permanência temporária com existência de serviços comuns. Estas edificações deverão dispor, pelo menos, de compartimento ou locais para:

- a) Recepção ou espera;
- b) Quartos de hóspedes com área mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) para uma pessoa e 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) para duas pessoas;
- c) Acesso e circulação de pessoas;
- d) Instalações sanitárias com área mínima de 1,20m<sup>2</sup> (um metro e vinte centímetros quadrados) cada;
- e) Depósito para guarda de material de limpeza e outros fins;
- f) Copa e cozinha;
- g) Refeições;
- h) Serviços.

**Art. 119.** As edificações destinadas à educação e saúde deverão também atender às normas técnicas e disposições legais específicas:

- I – Estabelecidas pela Secretaria de Educação Municipal;
- II – Estabelecidas pelo Ministério da Saúde.

**Art. 120.** O uso misto residencial / comercial ou residencial / serviços será permitido somente quando a natureza das atividades comerciais ou de serviços não prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos moradores e o seu acesso for independente a partir do logradouro público.

## **TÍTULO IV**

### **CAPÍTULO I**

**DISPÕE SOBRE O PLANEJAMENTO URBANO MUNICIPAL DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E A DESASTRES EM ESTABELECIMENTOS, EDIFICAÇÕES E ÁREAS DE REUNIÃO DE PÚBLICO E DÁ PROVIDÊNCIAS CORRELATAS**



**Art. 121** - Esta Lei dispõe sobre o planejamento urbano municipal e a obrigatoriedade da manutenção preventiva e corretiva, destinada a realizar a conservação ou recuperação da capacidade funcional e das medidas de segurança contra incêndio das edificações e áreas de risco, bem como de suas instalações e equipamentos, conforme os critérios estabelecidos na legislação de obras e edificações, na legislação de ordenamento do uso, da ocupação e do parcelamento do solo no Município, nas Normas Brasileiras (NBR) aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), na Lei Estadual nº 13.556/2004 (alterada pela Lei 16.361/2017) e na Portaria nº 182/2020 - CMDO/CBMCE.

§ 1º As normas especiais previstas na presente lei abrangem:

I - Áreas de reunião de público, inclusive locais com ocupação simultânea potencial de cem ou mais pessoas, ou número menor, caso ocupados predominantemente por idosos, crianças ou pessoas com dificuldade de locomoção, cobertos ou descobertos, cercados ou não;

II - Edifícios em condomínio residencial ou misto;

III - Edifícios em condomínio salas comerciais ou de serviço profissional;

IV - Demais prédios destinados ao uso comercial, serviço de hospedagem, atividade industrial, educacional e cultura física, serviço automotivo e assemelhado, serviço de saúde e institucional, depósitos de produtos químicos, tóxicos, inflamáveis, corrosivos, explosivo, especial e gerais, postos de combustíveis, revendedores de gases combustíveis ou inflamáveis (GLP), serviços que utilizam caldeiras, fornos à lenha e

outras atividades que possam causar riscos ou danos em consonância com a Lei Estadual nº 13.556/2004 (alterada pela Lei 16.361/2017) e a Portaria nº 182/2020 - CMDO/CBMCE.

§ 2º. Ficam excluídas da abrangência desta Lei as casas térreas ou assobradadas (isoladas e não isoladas) e condomínios horizontais de uso exclusivamente unifamiliar.

**Art. 122** - Constituem objetivos da presente Lei:

I – estabelecer o Planejamento Urbano Municipal de prevenção e combate a incêndio e a desastres em estabelecimentos, edificações e áreas de reunião de público;

II - garantir a observância dos padrões de segurança de edificações e áreas de risco, suas instalações e equipamentos, de maneira a reduzir a possibilidade de acidentes e suas consequências;

III - controlar e fiscalizar a execução de obras e serviços necessários para a manutenção preventiva e corretiva, destinada a realizar a conservação e ou recuperação da capacidade funcional das edificações e áreas de risco, bem como as obras e serviços de adaptação das edificações às condições de segurança e de acessibilidade;

IV - promover o monitoramento e acompanhamento das ações de segurança empregadas pelos responsáveis pelas edificações ou eventos;

V – programar ações descentralizadas para conscientização da sociedade e desenvolvimento de conhecimento sobre segurança nas edificações;

VI - fomentar a cultura de segurança no uso da capacidade funcional das edificações,



por meio de parcerias, criação de cursos ou estágios de capacitação para os cidadãos envolvidos e ou profissionais da área, palestras, seminários e treinamentos;

VII – promoção de parcerias com instituições públicas ou privadas de ensino, associações técnicas relacionadas à engenharia, à arquitetura e ao urbanismo, em especial, com o Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará, visando a concretização dos objetivos da presente Lei.

**Art. 123** - Para os fins desta Lei considera-se:

I – Altura da Edificação:

a) para fins de exigências das medidas de segurança contra incêndio, é a medida em metros do piso mais baixo ocupado ao piso do último pavimento;  
b) para fins de saída de emergência, é a medida em metros entre o ponto que caracteriza a saída do nível de descarga ao piso do último pavimento, podendo ser ascendente ou descendente.

II – Análise: é o ato de verificação da documentação exigida em razão do regulamento ou da lei, das condições de salubridade da edificação e das exigências das medidas de segurança contra incêndio das edificações e área de risco;

III - Áreas de Risco: são ambientes que contêm armazenamento de produtos inflamáveis ou combustíveis, equipamentos e instalações elétricas ou de gás e similares e locais com ocupação simultânea potencial de cem ou mais pessoas, ou número menor, caso ocupados predominantemente por idosos, crianças ou pessoas com dificuldade de locomoção, cobertos ou descobertos, cercados ou não;

IV - Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico: é o documento emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará (CBMCE), certificando que, durante a vistoria, a edificação possuía as condições de segurança contra incêndio, previstas pela legislação e constantes no processo, estabelecendo um período de revalidação;

V – Capacidade funcional: atendimento das necessidades dos usuários da edificação, inclusive quanto às condições de estabilidade estrutural, habitabilidade, higiene, conforto e segurança;

VI – Carga de incêndio: é a soma das energias caloríficas possíveis de serem liberadas pela combustão completa de todos os materiais combustíveis contidos em um espaço, inclusive o revestimento das paredes, divisórias, pisos e tetos;

VII - Componente: Produto constituído por materiais definidos e processados em conformidade com princípios e técnicas específicos da Engenharia e da Arquitetura para, ao integrar elementos ou instalações prediais da edificação, desempenhar funções específicas em níveis adequados;

VIII – Edificação (edifício): qualquer estrutura construída, constituída pelo conjunto de elementos definidos e integrados em conformidade com os princípios e técnicas da Engenharia e da Arquitetura, incluída suas instalações e equipamentos, concluída e entregue para uso, conforme sua destinação;

IX – Edificação Existente: é a edificação ou área de risco construída ou regularizada anteriormente à publicação desta Lei;



X - Equipamento: Utensílio ou máquina que complementa o sistema construtivo para criar as condições de uso da edificação;

XI - Inspeção: Avaliação do estado da edificação e de suas partes constituintes com o objetivo de orientar as atividades de manutenção;

XII - Instalações: Produto constituído pelo conjunto de componentes construtivos definidos e integrados em conformidade com princípios e técnicas da Engenharia e da Arquitetura para, ao integrar a edificação, desempenhar em níveis adequados determinadas funções ou serviços de controle e condução de sinais de informação, energia, gases, líquidos e sólidos;

XIII – Manutenção: conjunto de atividades a serem realizadas para conservar e ou recuperar a capacidade funcional da edificação e áreas de risco, suas instalações e equipamentos;

XIV - Manutenção Corretiva: é caracterizada por serviços que demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas, elementos ou componentes das edificações, ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários;

XV - Manutenção Preventiva: caracterizada por serviços cuja realização seja programada com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, estimativas da durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o seu estado de degradação;

XVI – Medidas de Segurança Contra Incêndio: é o conjunto de dispositivos ou sistemas a ser instalados nas edificações e áreas de risco, necessário para evitar o surgimento de um incêndio, limitar sua propagação, possibilitar sua extinção e ainda propiciar a proteção à vida, ao meio ambiente e ao patrimônio;

XVII – Ocupação: é a atividade ou uso de uma edificação;

XVIII – Ocupação Mista: é a edificação que abriga mais de um tipo de ocupação;

XIX – Ocupação Predominante: é a atividade ou uso principal exercido na edificação;

XX – Prevenção de Incêndio: é o conjunto de medidas que visam: evitar o incêndio, permitir o abandono seguro dos ocupantes da edificação e áreas de risco, dificultar a propagação do incêndio, proporcionar meios de controle e extinção do incêndio e permitir o acesso para as operações do Corpo de Bombeiros;

XXI – Risco Específico: situação que proporciona uma probabilidade aumentada de

perigo à edificação, tais como: caldeira, casa de máquinas, incineradores, centrais de gás combustível, transformadores, fontes de ignição e outros;

XXII – Segurança contra Incêndio: é o conjunto de ações e recursos internos e externos à edificação e áreas de risco que permite controlar a situação de incêndio;

XXIII - Responsável pela edificação ou evento: é a pessoa física ou jurídica responsável por evento com concentração ou circulação de pessoas; pessoa física ou jurídica que tenha o direito de dispor da edificação (proprietário); o possuidor ou sucessores a qualquer título; responsável pelo uso; gestor; locatário; síndico eleito por meio de assembléia de condôminos, ou nomeado nos termos da lei;

XXIV – Vistoria: é o ato de verificar o cumprimento das exigências das condições de salubridade e segurança das edificações, da regularidade da execução de obras e



serviços e as medidas de segurança contra incêndio nas edificações e áreas de riscos, em inspeção no local.

**Art. 124** - O responsável pela edificação ou evento responde pela manutenção preventiva e corretiva, inclusive pela manutenção das medidas de segurança, proteção e combate a incêndio, em condições de utilização, quando obrigatórias, nos termos desta lei e da Lei Estadual nº 13.556/2004 (alterada pela Lei 16.361/2017) e a Portaria nº 182/2020 - CMDO/CBMCE.

§ 1º. É dever do responsável pela edificação ou evento providenciar, perante o Serviço de Segurança contra Incêndio da unidade competente do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará, a expedição do respectivo Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico, renovando-o ao término do prazo de validade, independentemente de notificação dos órgãos da Administração Pública.

§ 2º. O responsável pela edificação tem o prazo de 30 (trinta) dias, após a expedição do Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico ou da sua renovação, protocolizar cópia do documento na Secretaria de Infraestrutura para atualização do Cadastro Eletrônico de Manutenção dos Sistemas de Segurança contra Incêndios e Manutenção das Edificações, de que trata o artigo 18 e seguintes desta Lei, sob pena de multa.

§ 3º. É dever do Responsável pela edificação ou evento providenciar anualmente a reciclagem da Brigada de Incêndio conforme NBR 14.276, afixando em local visível a relação dos brigadistas e período de validade.

**Art. 125** - Compete à Secretaria Municipal de Infraestrutura, além das demais atribuições que lhe são conferidas por Lei:

I – fiscalizar:

- a) Condições de salubridade e segurança das edificações e áreas de risco, existentes e futuras;
- b) Instalações e equipamentos incorporados às edificações;
- c) Obras e serviços previstos na Legislação de Obras e Edificações (LOE), inclusive obras de adaptação das edificações às condições de salubridade, segurança e de acessibilidade;
- d) Prazo de validade do Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico das edificações e áreas de risco, em parceria com o Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará e outros órgãos públicos, ou pessoa jurídica de direito público ou privado;
- e) Eventos privados ou que tenham participação direta ou indireta do Poder Público, bem como áreas de reunião de público, cobertos ou descobertos, cercados ou não.

II - requisitar da unidade competente do Corpo de Bombeiros vistoria para verificação das condições de segurança da edificação, quando suspeitar que as características ou atividades que autorizaram a expedição do Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico foram alteradas; ou, quando julgar necessária a vistoria técnica do Corpo de Bombeiros Militar para o cumprimento do disposto na presente Lei.



III - requerer, por meio de ofício ou outro meio administrativo, junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará informações sobre o Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico, quando houver fundada dúvida sobre a autenticidade dos referidos documentos.

**Art. 126** - São consideradas irregulares as edificações e áreas de risco que, sujeitas à comprovação de regularidade das medidas de segurança, de proteção e combate contra incêndio, estejam com o prazo de validade do Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico expirado ou sem o Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico expedido.

**Art. 127** - Os responsáveis pelas edificações e áreas de risco anualmente, a partir de janeiro de 2022, irão apresentar na Secretaria de Urbanismo uma cópia do Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico protocolizados no Corpo de Bombeiros.

## SEÇÃO I PROCEDIMENTOS FISCAIS

**Art. 128** - Quando a edificação e área de risco forem classificadas como de baixo e médio potencial de incêndio, nos termos da Lei sem que o responsável pela edificação tenha apresentado o do Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico atualizado ou sem que o tenha providenciado junto à unidade competente do CBMCR, o órgão fiscalizador da Secretaria de Infraestrutura do Município procederá da seguinte forma:

I - realizará prévio levantamento e análise do procedimento construtivo da edificação e procedimentos conexos, levando em conta o histórico das irregularidades construtivas da edificação ou áreas de risco, reformas e ou ampliações.

II - a autoridade administrativa designará servidor para realizar a vistoria com a inspeção da situação física real da edificação, com a presença ou a ciência do interessado, relatando discriminadamente:

- a) a descrição sumária da edificação;
- b) sua destinação de uso e o uso que nela vem sendo praticado;
- c) se a edificação ou área de risco possui ou não o Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico vigente;
- d) o estado de conservação da edificação, das instalações e equipamentos, relatando rachaduras, fissuras, infiltrações e outras anomalias e patologias que refletem nas condições de segurança e salubridade da edificação ou área de risco, quando existentes, bem como sobre as medidas de segurança contra incêndio, fazendo as considerações necessárias;
- e) os métodos e instrumentos utilizados na inspeção, emitindo a conclusão técnica e as recomendações das obras que devam ser executadas pelo responsável pela edificação para a recuperação das condições de segurança ou adaptação da



edificação às medidas de segurança contra incêndio, estabelecendo o prazo que tais obras ou serviços devam ser executados, sugerindo as providências administrativas que devam ser tomadas de imediato, a curto ou médio prazo.

III – Realizada a vistoria e inspeção, pelo servidor designado, conforme inciso anterior, o responsável pela edificação será intimado para, no prazo de 15 (quinze) dias, protocolizar no Protocolo Geral da Prefeitura o requerimento de comunicação ou de aprovação do projeto de reforma, para execução das obras recomendadas no auto de vistoria e inspeção, sem prejuízo da interdição da edificação ou área de risco, se for o caso e da apresentação do Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico atualizado.

IV - Caberá Notificação sempre que a Divisão do Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico entender necessário, considerando o local, grau de risco, fluxo de pessoas, vencimento do último Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico ou outro motivo relevante.

§1º Descumprido o disposto no Inciso III, deste artigo, a autoridade administrativa determinará a interdição de uso da edificação ou área de risco, no todo ou em parte, remetendo os autos à Procuradoria Geral do Município para estudo e distribuição da ação judicial cabível, visando compelir o responsável pela edificação ao cumprimento do dever de manter as condições de segurança e salubridade da edificação e apresente o Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico vigente, sem prejuízo da defesa ou recursos administrativos interpostos pelo interessado.

§2º A Notificação será emitida em nome do Responsável pela edificação ou evento ou, sendo este desconhecido, em nome do edifício ou empresa, ou representante legal, conforme o caso.

§3º Conforme critério discricionário da Divisão de Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico, o prazo para cumprimento das exigências consignadas na Notificação não poderá ser superior a 15 (quinze) dias.

§4º Poderão ser notificadas as edificações constantes do cadastro eletrônico municipal, 6 (seis) meses antes do vencimento do Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico, no sentido de advertir sobre a necessidade de renovação.

## SEÇÃO II DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

**Art. 129** - A inobservância de qualquer disposição legal ensejará a lavratura do auto de infração e multa, com intimação simultânea do infrator para, no prazo de 15 (quinze) dias, pagar ou apresentar defesa ao Secretário de Infraestrutura, sob pena de confirmação da penalidade imposta e de sua subsequente inscrição em Dívida Ativa

**Art. 130** - Descumprida qualquer disposição desta Lei Complementar, implicará a aplicação das seguintes penalidades, deixando de requerer e providenciar junto à unidade competente do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará- CBMCE a



expedição ou a renovação do Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico nos prazos estipulados nesta Lei ou da notificação:

- I – multa de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por unidade autônoma nas edificações em condomínio residenciais e salas comerciais;
  - II - para os demais imóveis de uso comercial e industrial, a multa a ser imposta será de:
    - a) R\$3.000,00 (três mil reais) para imóvel com área construída de até 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
    - b) R\$4.000,00 (quatro mil reais) para imóvel com área construída superior a 700 m<sup>2</sup> (setecentos metros quadrados) até 1.000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados);
    - c) R\$6.000,00 (seis mil reais) para imóveis com área construída superior a 1000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados);
  - III – Auto de Embargo: de obras clandestinas ou irregulares, em desacordo com o projeto aprovado;
  - IV - Demolição e desmonte;
  - V – interdição de uso da construção concluída se:
    - a) Em desacordo com o projeto aprovado ou se realizada clandestinamente sem projeto e alvará da Prefeitura;
    - b) Quando a edificação se apresentar ruínosa ou insegura para sua normal destinação, com risco para a vida ou saúde de seus moradores, trabalhadores ou pedestres;
    - c) Quando a edificação não possuir o Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico ou esteja com o prazo de validade vencido.
- § 1º A interdição será precedida de Auto de Vistoria e Inspeção Predial.
- § 2º A multa estipulada no inciso I e II deste artigo poderá ser aplicada em dobro, no caso de reincidência e desde que decorrido o prazo de seis meses da última autuação.
- § 3º Os valores das multas estipuladas nos incisos I e II do art. 10, serão reajustados de acordo com Portaria expedida pelo Secretário de Planejamento e Gestão Pública do Município

### SEÇÃO III

Da intimação

**Art. 131** - A intimação far-se-á pessoalmente caso que serão certificados no processo ou por via postal, com aviso de recebimento, ou por edital nas hipóteses de não localização do intimado.

**Art. 132** - Considera-se pessoal a intimação realizada por agente de fiscalização ou por meio eletrônico.

**Art. 133** - A intimação presume-se feita:

- I – quando pessoal, na data do recibo, ou na data em que o intimando efetivar a consulta eletrônica ao teor da intimação, certificando-se nos autos a sua ocorrência;
- II – quando por carta, na data do recibo de volta (AR) e, se for esta omitida, 15 (quinze)



dias após a entrega da carta na empresa de correio e telégrafos; III – quando, por edital, no término do prazo, contado este da data da publicação.

**Art. 134** - A consulta eletrônica ao teor da intimação, prevista na segunda parte do inciso I, § 3º deste artigo, deverá ser feita em até 15 (quinze) dias contados da data do envio da intimação por meio eletrônico, sob pena de considerar-se a intimação automaticamente realizada quando do término desse prazo.

**Art. 135** - Nos casos urgentes em que a intimação por meio eletrônico possa causar prejuízo a qualquer das partes ou nos casos em que for evidenciada qualquer tentativa de burla ao sistema, tal comunicação deverá ser realizada por outro meio que atinja sua finalidade, conforme determinado pela autoridade administrativa competente.

§ 1º. No caso de o sistema do Município se tornar indisponível por motivo técnico, o prazo a que se refere o disposto no § 4º, deste artigo, fica automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil seguinte à resolução do problema.

**Art. 136** - A intimação deverá conter:

I - identificação do intimado e nome do órgão ou entidade administrativa;

II - finalidade da intimação;

III - data, hora e local em que deve comparecer;

IV - se o intimado deve comparecer pessoalmente, ou fazer-se representar;

V - informação da continuidade do procedimento independentemente do seu comparecimento;

VI - indicação dos fatos e fundamentos legais pertinentes.

§ 1º. É válida, nos termos desta Lei, a intimação realizada por agente público competente ou encaminhada por via postal quando entregue no endereço correto da edificação.

§ 2º. As intimações serão nulas quando feitas sem observância das prescrições legais, mas o comparecimento do administrado supre sua falta ou irregularidade.

§ 3º. É assegurado o direito de ampla defesa ao interessado.

§ 4º. O não atendimento e o atendimento parcial ou fora de prazo da intimação, acarretará aplicação de multa no valor previsto na secção II, infrações e penalidades, desta

Lei.

### SEÇÃO III Da Defesa

**Art. 137** - O interessado poderá apresentar no Protocolo Geral da Prefeitura a defesa escrita, fundamentada nas razões de fato e de direito, com as quais se opõe, impugnando a decisão administrativa, a penalidade imposta através de auto de infração ou de interdição de uso, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data da ciência ou a partir da data de entrega efetiva da intimação no endereço correto da edificação ou por meio eletrônico que assegure a certeza da ciência do interessado.



§ 1º. A defesa será apresentada por escrito dirigida ao Diretor do Departamento por onde tramita o processo, que decidirá em nível de primeira instância, devendo conter:  
I – a identificação do interessado e de quem o represente, se for o caso;  
II – domicílio do requerente ou local para recebimento de comunicações;  
III – formulação do pedido, com exposição dos fatos e de seus fundamentos;  
IV – data e assinatura do requerente ou de seu representante.

§ 2º. O Diretor do Departamento não ficará adstrito à alegação das partes, devendo julgar de acordo com sua convicção em face das provas produzidas no processo, podendo solicitar novas diligências, parecer técnico ou jurídico, consultar a Comissão de Manutenção e Prevenção Predial.

#### SEÇÃO IV

##### Do recurso

**Art. 138** - Da decisão proferida em primeira instância que indeferiu as razões expostas na defesa, no todo ou em parte, caberá recurso administrativo pelo interessado para o Secretário de Infraestrutura, em segunda e última instância administrativa, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data que dela tomar ciência.

§ 1º. O recurso, mesmo intempestivo, será encaminhado ao Secretário de Infraestrutura que decidirá a intempestividade.

§ 2º. O Secretário de Infraestrutura não ficará adstrito à alegação das partes, devendo julgar de acordo com sua convicção em face das provas produzidas no processo, podendo solicitar novas diligências, parecer técnico ou jurídico, consultar a Comissão de Manutenção e Prevenção Predial.

**Art. 139** - O recurso não será conhecido quando interposto:

- I – fora do prazo;
- II – perante órgão incompetente;
- III – por quem não seja legitimado;
- IV – após exaurida a esfera administrativa.

§ 1º. Têm legitimidade para interpor recurso administrativo os titulares de direitos e interesses que forem parte no processo.

§ 2º. Na hipótese do inciso II e se preenchidos os demais requisitos, antes da decisão, será indicada ao recorrente a autoridade competente, podendo ser retificado o recurso já protocolizado, em 02 (dois) dias, a contar da intimação ou ciência.

**Art. 140** - Da decisão proferida pelo Secretário de Infraestrutura não caberá recurso.

#### SEÇÃO IV DA VISTORIA E INSPEÇÃO PREDIAL

**Art. 141** - Da vistoria e inspeção predial deverá ser registrado e observado;

I – dia, mês, ano, hora em que foi realizada a vistoria e a inspeção, descrição do local, endereço, identificação do responsável da edificação, objetivo e finalidade da vistoria.



II - nome e assinatura do agente público responsável pelas informações.

III – descrição do estado geral da edificação e de seus equipamentos, a atividade que nela é desenvolvida, classificação quanto à ocupação de baixo, médio ou alto risco de incêndio, relatando sobre o prazo de validade do Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico.

IV – identificação dos pontos da edificação sujeitos à manutenção preventiva ou corretiva, ou à substituição, conforme o caso.

V – Ficha de Vistoria e Inspeção, na qual serão registrados:

- a) aspectos de segurança e de estabilidade estrutural geral;
- b) elementos de fachada em espaços de uso público;
- c) impermeabilização de coberturas;
- d) instalações primárias, hidráulicas, elétricas e de combate a incêndio, incluindo extintores, elevadores, condicionadores de ar, gases e caldeiras;
- e) revestimentos internos e externos;
- f) medidas de segurança, prevenção e combate a incêndio e Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico;
- g) manutenção de forma geral.

VI - parecer técnico fundamentado, classificando a situação da edificação como:

- a) normal;
- b) sujeita a reparos; ou
- c) sem condições de uso.

VII – fotografias ilustrativas ou peça gráfica representativa das irregularidades encontradas com as observações e notas necessárias para a compreensão da situação demonstrada.

Parágrafo Único. No caso da edificação se classificar nos termos da alínea “c”, do Inciso VI, do “caput” deste artigo, sem prejuízo da multa a ser aplicada, deverá o órgão fiscalizador da Secretaria de Infraestrutura, proceder à interdição, emitindo o respectivo Auto de Interdição, devendo remeter os autos para a Procuradoria Geral do Município, para estudo, visando a impetração de ação cabível.

**Art. 142** - Nos eventos realizados ou patrocinados, direta ou indiretamente, pelo Município, os técnicos da Divisão de Certificado de Conformidade do Sistema de Proteção Contra Incêndio e Pânico serão competentes para avaliar, autorizar ou exigir equipamentos de segurança e combate contra incêndio, bem como, bombeiro civil em quantidades e características necessárias e suficientes ao porte do evento.

§ 1º - O responsável pelo evento deverá apresentar documentação com antecedência mínima de 20 (vinte) dias úteis, através de requerimento protocolizado na Secretaria de Infraestrutura, que autuará processo administrativo para esta finalidade.

§ 2º - A relação dos documentos exigidos no § 1º estará disponível no sitio eletrônico oficial da Prefeitura de Banabuiú.



## CAPÍTULO II

### DAS OBRAS DAS VIAS PÚBLICAS

**Art. 143.** A prefeitura municipal poderá exigir dos proprietários a construção de muros e arrimos, sempre que o nível do terreno diferir da via pública

**Art. 144.** A construção e conservação dos passeios ou calçadas serão feitos pelos proprietários dos imóveis urbanos de acordo com as especificações da prefeitura municipal, com largura mínima de 1,50cm entre a edificação e a via (ver anexo 02 – que faz parte desta lei).

Parágrafo Único – Para a entrada de veículos no interior do lote deve ser rebaixada a guia e rampeada o passeio.

**Art. 145.** O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições deste Código. Parágrafo Único. Atos administrativos são atos jurídicos através dos quais a administração pública desempenha a sua função executiva.

**Art. 146.** Para efeito deste Código, os seguintes termos ficam admitidos como:

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, cujos dispositivos fazem parte integrante desta Lei quando com ela relacionados.

ACRÉSCIMO OU AUMENTO – Ampliação de uma edificação feita durante a construção ou após a sua conclusão.

AFASTAMENTO – Distância entre o plano da fachada e o alinhamento.

ALICERCE – Elemento da construção que transmite a carga da edificação ao solo.

ALINHAMENTO – Linha divisória entre o terreno e o logradouro público.

ALVARÁ – Documento que licencia a execução de obras ou funcionamento de atividades sujeitas à fiscalização municipal. ANDAIME - Plataforma provisória, elevada, destinada a suster operários, equipamentos e materiais quando da execução de serviços de construção, reconstrução, reforma ou demolição.

APARTAMENTO – Unidade autônoma de moradia em prédio de habitação múltipla.

APROVAÇÃO DO PROJETO – Ato administrativo que precede ao licenciamento da construção.

ÁREA COBERTA – Medida da superfície de qualquer edificação coberta, nela incluídas as superfícies das projeções de paredes, de pilares, marquises, beirais e demais componentes das fachadas.

ÁREA EDIFICADA – Superfície do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação, não sendo computados para o cálculo dessa área elementos componentes das fachadas, tais como: "brise-soleil", jardineiras, marquises, pérgulas e beirais.



**ÁREA TOTAL DE EDIFICAÇÃO** – Soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação.

**ÁREA PARCIAL DE EDIFICAÇÃO** – Soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação, não sendo computados, no total da área, os locais destinados a estacionamento, lazer, pilotis, rampas de acesso, elevadores, circulações comunitárias, e subsolo. A área Parcial de Edificação é utilizada para fins de cálculo do Índice de Aproveitamento (I.A).

**ÁREA LIVRE** – Superfície do lote não ocupada pela edificação, considerando-se esta, em sua projeção horizontal.

**ÁREA ÚTIL** – Superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes e pilares.

**BEIRA, BEIRAL OU BEIRADO** – Prolongamento da cobertura que sobressai das paredes externas de uma edificação.

**CANTEIRO DE OBRA** – Áreas em que se realiza a construção, se armazenam os materiais a serem empregados ou com eles se trabalha ou, ainda, onde se efetua a montagem dos elementos que serão utilizados na obra.

**CAIXA CARROÇÁVEL OU ROLAMENTO DE UMA VIA** – Largura da via excluídos os passeios e canteiros centrais.

**CHAMINÉ DE VENTILAÇÃO** – Pátio de pequenas dimensões destinado a ventilar compartimentos de uso transitório.

**CONSTRUIR** – Realizar qualquer obra nova.

**COTA** – Indicação ou registro numérico de dimensões, medidas.

**DUTO HORIZONTAL** – Pequeno espaço entre lajes, destinado a ventilar compartimentos de permanência transitória.

**EMBARGO** – Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

**ESPECIFICAÇÕES** – Descrição dos tipos de materiais a serem empregados na obra, completando as indicações do projeto e dos detalhes.

**FACHADA** – Designação de cada face de um edifício.

**FISCALIZAÇÃO** – Atividade desempenhada pelo Poder Público, em obra, serviço ou qualquer outra atividade, com o objetivo de cumprir ou fazer cumprir as determinações estabelecidas em lei.

**FRENTE DO LOTE** – É a sua divisa lindreira à via oficial de circulação.

**FUNDAÇÕES** – Conjunto dos elementos da construção que transmitem ao solo as cargas das edificações.

**GABARITO** – Medida que limita ou determina a altura de edificações ou o número de seus pavimentos.

**GALERIA** – Corredor interno ou externo de uma edificação.

**HABITE-SE** – Documento fornecido pela Municipalidade, autorizando a utilização da edificação.

**ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO ZENITAL** – Iluminação e/ou ventilação feitas através de domus, claraboias e similares.

**ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (I.A.)** – Quociente entre a soma da área parcial de edificação e a área total do terreno.

**LARGURA DE UMA VIA** – Distância entre os alinhamentos da via.

**LOGRADOURO PÚBLICO** – Parte da Cidade destinada ao uso público, reconhecida oficialmente e designada por um nome.



MARQUISE – Laje em balanço aplicado às fachadas de um edifício.

MEIO-FIO – Bloco de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rodagem.

PASSEIO OU CALÇADA – Parte do logradouro, destinada ao trânsito de pedestres.

PATAMAR – Superfície horizontal intermediária entre dois lances de escada.

PAVIMENTO – Qualquer piso pavimentado que divide a edificação no sentido da altura. Conjunto de dependências situadas no mesmo nível.

PÉ-DIREITO - Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.

PÁTIO OU POÇO DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO – Área não edificada destinada a ventilar e/ou iluminar compartimentos de edificações.

PROFOUNDIDADE DO LOTE – Distância média entre a frente e o fundo do lote.

PROJETO – Plano geral de uma edificação ou de outra obra qualquer.

RECUO – Distância medida entre o plano da fachada e o alinhamento ou a divisa do lote.

REFORMA - Serviços ou obras que impliquem em modificações na estrutura da construção ou nos compartimentos ou no número de pavimentos da edificação, podendo haver ou não alteração da área edificada.

SOBRELOJA – Pavimento imediatamente acima da loja e de uso exclusivo desta.

SUBSOLO – Pavimento abaixo do piso térreo, com teto em nível igual ou inferior a 1,00m (um metro) de altura com relação ao nível mais alto do passeio por onde existe acesso.

TAPUME – Vedação provisória usada durante a construção, reconstrução, reforma ou demolição.

TAXA DE OCUPAÇÃO – Porcentagem da área do terreno ocupada pela projeção horizontal da edificação, não sendo computados, nessa projeção, os elementos componentes das fachadas tais como: 'brise-soleil', jardineiras, marquises, pérgulas e beirais.

TESTADA DO LOTE – Distância horizontal entre duas divisas laterais do lote.

VISTORIA – Inspeção efetuada pelo Poder Público com o objetivo de verificar as condições explicitadas em Lei para uma edificação, obra ou atividade.

**Art. 147.** As despesas decorrentes da implantação da presente Lei correrão à conta de dotação própria do orçamento vigente, suplementado, se necessário.

**Art. 148** Revogadas as disposições em contrário, esta lei entrará em vigor na data da sua publicação.

PUBLICA-SE. REGISTRA-SE. CUMPRA-SE.

**PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BANABUIÚ**, aos treze dias do mês de dezembro de 2021.



Francisco Hermes Nobre  
Prefeito Municipal de Banabuiú

**ANEXO 01**

Ambientes	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Iluminação mínima (Fração mínima do piso)	Iluminação mínima (Fração mínima do piso)	Observações
<b>Residências</b>				
Sala de estar	10,00	1/6	1/12	
Sala de jantar	6,00	1/6	1/12	
Copa	5,00	1/6	1/12	
Cozinha	5,00	1/6	1/12	
1º e 2º quartos	8,00	1/6	1/12	
Demais quartos	5,00	1/6	1/12	
Banheiros	1,50	1/8	1/16	
Lavanderia	2,50	1/8	1/16	01
Garagem	9,00	1/12	1/24	
Despensa	1,50	1/8	1/16	07
Corredor	-	-	-	
Escritório	6,00	1/6	1/2	02
<b>Edifícios de apartamentos</b>				
Hall do prédio	-	1/10	1/20	04,06
Hall do andar	-	1/10	1/20	04
Escada	-	1/8	-	03
<b>Edifícios Comerciais</b>				
Hall do prédio	6,00	1/10	1/20	04,05,06
Hall do andar	4,00	1/10	1/20	04
Corredor	-	-	-	02
Escada	-	-	-	03
Salas	15,00	1/6	1/12	
Sanitários	1,20	1/8	1/16	
Lojas	20,00	1/6	1/12	

**Observações:**

01 - Não poderá comunicar-se diretamente com a cozinha e sala de jantar.

02 - Para corredores com mais de 5,00m de comprimento, a largura mínima é de 1,00m.



03 - Serão permitidas escadas em curva, quando justificáveis por motivos de ordem estética, desde que a curvatura interna tenha raio de 2,00m, no mínimo, e os degraus tenham largura mínima de 0,28m, medida na linha do piso, desenvolvida a distância de 1,00m da linha da curvatura externa. As exigências deste item ficam dispensadas para escadas tipo caracol de acesso a adegas, jiraus, ateliers, escritórios e outros casos especiais.

04 - Deverá haver ligação direta entre o hall e a caixa de escada.

05 - A área mínima de 6,00m<sup>2</sup>, exigida quando houver um só elevador, deverá ser aumentada de 30% por elevador excedente.

06 - Será tolerado um diâmetro de 2,50m, quando os elevadores se situarem no mesmo lado.

07 - Quando a garagem não for em ambiente enclausurado, poderá ter sua largura mínima reduzida para 2,40m.



**ANEXO 02**

Modelo de calçada e chanfrado em esquinas

