

DECRETO N.º 497/2006.

**“APROVA O REGULAMENTO DO
CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES”.**

NEI PEREIRA DOS SANTOS, Prefeito Municipal de Caraá, no uso de suas atribuições e o que confere a Lei Municipal n.º 747/2006.

DECRETA:

Art. 1º - Fica aprovado o regulamento do Código de Edificações, que faz parte integrante do presente Decreto.

Art. 2º - Este Decreto entra em vigor a partir desta data.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, 18 de maio de 2006.

NEI PEREIRA DOS SANTOS
Prefeito Municipal

REGISTRE-SE E COMUNIQUE-SE:

ADELMO MACHADO DE OLIVEIRA
Secretário Municipal de Administração,
Fazenda e Planejamento

REGULAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art 1º. Este regulamento institui normas para a aplicação da Lei 747/2006, que estabelece o código de edificações do Município de Caraá.

CAPÍTULO II

DO MUNICÍPIO E DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art 2º. Cabe ao Município a aprovação do projeto de arquitetura, observando as disposições do Código de Obras e Edificações, deste regulamento, bem como dos padrões urbanísticos definidos por lei.

Art 3º. O responsável técnico pela obra assume, perante o Município, que serão seguidas todas as condições previstas no projeto de arquitetura.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

DO ALINHAMENTO E NIVELAMENTO

Art 4º. A Prefeitura, mediante requerimento, fornecerá as condições de alinhamento e nivelamento do passeio para o local onde o interessado deseja construir.

DA LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO

Art 5º. Deverão ser encaminhados ao órgão competente do município, para aprovação do projeto de arquitetura e outorga da licença para construção, os seguintes documentos:

- I – Duas cópias do projeto;
- II – Cópia do registro de imóveis que comprove a propriedade do imóvel, contrato de compra e venda com firma reconhecida em tabelionato, ou ainda documento comprobatório da concessão do direito de superfície, conforme art 21 da Lei Federal 10.257 (Estatuto da Cidade) ;
- III – Cópia do carnê de Imposto predial e territorial (IPTU), em dia (para terrenos localizados no perímetro urbano);
- IV – Uma via da anotação de responsabilidade técnica (ART) do profissional responsável pelo projeto e execução da obra.
- V – Laudo de exigência expedido pelo corpo de bombeiros (para as edificações onde a Legislação estadual exija)
- VI – Recibo de pagamento da taxa específica para aprovação e expedição da licença para construção.

Art 6º. O prazo para exame do projeto será de 10 dias.

Parágrafo único – Após análise do projeto, o setor técnico emitirá laudo com o parecer. Em caso de parecer favorável, será expedido o alvará. Caso o projeto apresente necessidade de correções ou alterações, o laudo conterà as orientações ao profissional responsável pela elaboração do projeto, correndo novo prazo para análise das alterações propostas.

Art 7º. No ato de aprovação do projeto, será devolvida uma cópia do mesmo, com o carimbo de aprovação, juntamente com a respectiva licença para construção.

Parágrafo único. Mediante solicitação do interessado, o setor técnico poderá carimbar outros jogos de plantas.

Art 8º. Durante a execução da edificação, deverão ser mantidos na obra, com fácil acesso à fiscalização, os seguintes documentos:

- I – Licença de construção
- II – Cópia do projeto aprovado.

DO CERTIFICADO DE MUDANÇA DO USO

Art 9º. Será objeto do pedido de certificado de mudança de uso, qualquer alteração quanto à utilização de uma edificação, que não implique em alteração física da mesma.

Art 10. Para solicitação de certificado de mudança de uso deverá ser apresentado ao setor competente do Município, o projeto de arquitetura, com a nova utilização de seus compartimentos.

DO “HABITE-SE”

Art 11. Uma edificação é considerada concluída, quando tiver condições de habitabilidade ou uso ao qual foi projetada.

Art 12. Para o requerimento do Habite-se, o interessado deverá encaminhar ao órgão municipal competente, os seguintes documentos:

- I – Cópia ou número da licença de construção.
- II – Documentos que comprovem a aprovação das instalações prediais pelos órgãos competentes estaduais ou municipais, ou pelas concessionárias de serviços públicos, quando for o caso.
- III – Cópia do certificado de aprovação emitido pelo corpo de bombeiros, quando for o caso.

Art 13. Durante a vistoria de concessão do habite-se deverá ser verificado o cumprimento das seguintes exigências:

- I – Estar a edificação em condições de habitabilidade;
- II – Estar a obra executada de acordo com os termos do projeto aprovado pela prefeitura;
- III – Ter as instalações executadas de acordo com os projetos aprovados pelos órgãos competentes ou concessionárias de serviços públicos.

CAPÍTULO IV

DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art 14. As edificações classificam-se conforme o tipo de atividade a que se destinam, em :

- I – Residenciais: aquelas destinadas a habitação de caráter permanente; devendo ter, pelo menos; um dormitório, uma cozinha e compartimento sanitário.
 - Unifamiliar – quando composta por uma única unidade autônoma.
 - Multifamiliar – quando composta por mais de uma unidade autônoma
 - De interesse Social – aquelas destinadas a atenderem as camadas menos favorecidas da população, participantes de projetos sociais.
- II – Para o trabalho: aquelas destinadas a abrigar os usos comerciais, industriais e de serviços.
- III – Especiais: aquelas destinadas às atividades de educação, pesquisa e saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades de cultura e lazer:

IV – Mistas: aquelas que reúnem, em uma mesma edificação, ou em conjunto integrado, duas ou mais categorias de uso.

Art 15. As edificações comerciais, industriais e especiais deverão atender os seguintes dispositivos legais específicos, no que couber.

- I – Código sanitário Municipal
- II – Normas das concessionárias de serviços públicos;
- III – Normas de segurança contra incêndio do Corpo de Bombeiros;
- IV – Normas regulamentares da consolidação das leis do trabalho;
- V – Normas de engenharia e segurança do trabalho;
- VI – Normas da Secretaria de Saúde do Estado;
- VI – Portarias do Ministério da Saúde;
- VII -Portarias do Ministério da Educação;

CAPÍTULO V

DAS CONDIÇÕES RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

DAS ESTRUTURAS, PAREDES E PISOS

Art 16. Em edificações destinadas ao trabalho, os compartimentos onde houver preparação ou manipulação de alimentos deverão ter:

- I – Piso revestido com material resistente, lavável e impermeável;
- II – Paredes revestidas com material liso, resistente lavável e impermeável, até a altura de 1,5m

DOS CORPOS EM BALANÇO

Art 17. Sobre os afastamentos frontais, serão permitidas sacadas ou varandas abertas com, no máximo, 2,00m de projeção.

DOS RECÚOS LATERAIS E DE FUNDOS

Art 18. É proibida a execução edificações com mais de 7m de altura nas divisas laterais do lote.

Art 19. As edificações com altura superior a 7 metros deverão obedecer um recuo de 3,0m das divisas;

DOS COMPARTIMENTOS

Art 20. Os compartimentos das edificações, conforme o uso a que se destinam, são classificadas em compartimentos de permanência prolongada e de permanência transitória.

Art 21. Os compartimentos de permanência prolongada deverão ter pé direito mínimo de 2,60m e os de permanência transitória de 2,40m.

§ 1º – Admite-se cozinhas com pé direito de 2,40m

§ 2º – No caso de tetos inclinados, o pé direito junto à parede deverá ter 2,40m, no mínimo.

§ 3º - Nos mezaninos e sótãos, são aceitos pé direitos menores, porém, no centro dos cômodos, o pé direito não poderá ser inferior 2,40m

Art 22. Os compartimentos de permanência transitória deverão ter área mínima de 1,5m²

Art 23. As edificações destinadas à indústria e comércio em geral, deverão ter pé-direito mínimo de:

- I – 3,0m, quando a área do compartimento não exceder 50 m²

100m² II – 3,5m quando a área do compartimento for superior a 50m² e igual ou inferior à
200m² III – 4,0m quando a área do compartimento for superior a 100 e igual ou inferior à
IV – 4,5m, quando a área do compartimento for superior a 200 m².

Art 24. Os corredores e galerias comerciais deverão ter pé direito mínimo de 4,0m.

Art 25. Nas edificações residenciais de interesse social, poderão ser aceitas dimensões diferentes das apresentadas nessa seção.

Art 26. Casos que não estejam incluídos nos artigos precedentes serão resolvidos pelo setor técnico da Prefeitura Municipal

DOS VÃOS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

Art 27. Todos os compartimentos de permanência prolongada deverão dispor de vãos de ventilação e iluminação voltadas para o exterior da edificação.

Parágrafo único. Estes compartimentos poderão ser ventilados e iluminados por varandas, terraços ou áreas cobertas, desde que a parede onde está localizada o vão esteja, no máximo à:

- a) 1,5m quando ventilados/iluminados indiretamente por áreas fechadas
- b) 3,5m quando ventilados/iluminados indiretamente por áreas abertas.

Art 28. Nas edificações de habitação coletiva ou comercial, os PVI (Prismas de Ventilação e Iluminação) deverão atender as seguintes exigências:

I – Ter área mínima superior à calculada pela fórmula:

$$A = \sqrt{n-1} \times \sum A_c, \text{ onde}$$

A = Área da projeção horizontal do PVI, arredondado para o primeiro múltiplo de 0,5m² superior ao resultado;

n = Número de pavimentos atendido pelo PVI;

A_c = soma das áreas dos compartimentos atendidas pelo PVI no pavimento.

II – Distância mínima entre aberturas no PVI em paredes opostas deverá ser:

- a) 2m, para compartimentos pertencentes à uma mesma economia,
- b) 3m para compartimentos pertencentes à economias diferentes.

Parágrafo único. Recuos em planos de fachadas não posicionados nas divisas dos lotes não serão considerados prismas de ventilação devendo, entretanto, atender o disposto no item II deste artigo.

Art 29. Nas edificações de uso coletivo com mais de um pavimento, as escadas, quando fechadas, deverão possuir vãos de ventilação e iluminação com área mínima de 0,5m² por pavimento atendido pela escada.

DOS VÃOS DE PASSAGEM E PORTAS

Art 30. Os vãos de passagem e portas de uso privativo, exceto de banheiros e depósitos deverão ter vão livre mínimo de 0,8m

Art 31. As portas de acesso a edificações destinadas a abrigar atividades comerciais, ou a soma dos vãos de abertura para o exterior, deverão ser dimensionadas em função da soma das áreas comerciais, de acordo com a fórmula

$V = 1,50m + (0,5m \times \text{inteiro}(A/200))$, onde V é a largura do vão e A é a soma das áreas comerciais que tem acesso pelo vão calculado.

Parágrafo único. Salas comerciais com área igual ou inferior à 50m², poderão ter portas com vão mínimo de 90cm.

DOS CORREDORES E GALERIAS

Art 32. Os corredores serão dimensionados de acordo com a seguinte classificação:

- I – de uso privativo
- II – de uso comum;
- III – de uso coletivo

Art 33. De acordo com a classificação do art 32, as larguras mínimas permitidas para corredores serão:

- I – 1,0m para uso privativo
- II – 1,20m para uso comum e coletivo

Parágrafo único. Nas edificações de interesse social os corredores poderão ter largura de 0,8m

Art 34. Os corredores que servem a salas de aula das edificações destinadas a abrigar atividades de ensino deverão apresentar largura mínima de 1,50m e acréscimo de 0,20cm para cada sala servida pela circulação.

Art 35. As galerias comerciais e de serviços deverão ter largura útil correspondente a 1/12 de seu comprimento, desde que observadas as dimensões mínimas:

I – galerias destinadas a salas, escritórios e atividades similares:
a) largura mínima de 1,5m, quando apresentarem aberturas para compartimentos apenas em um dos lados;
b) largura mínima de 2,0m, quando apresentarem abertura de compartimento dos dois lados.

II – Galerias destinadas a lojas e locais de vendas:
a) largura mínima de 2,0m, quando apresentarem abertura de compartimentos em um dos lados;
b) largura mínima de 3,0m, quando apresentarem abertura de compartimento dos dois lados.

DAS ESCADAS E RAMPAS

Art 36. A construção de escadas e rampas de uso comum ou coletivo deverá atender aos seguintes aspectos:

- I – Ter degraus com altura mínima de 0,15m e máxima de 0,18m, e piso com dimensão mínima de 0,25cm e máxima de 32cm;
- II – em edificações multifamiliares ou edifício de uso coletivo, serem construídas em material incombustível e anti-derrapante;
- III – Quando se elevarem a mais de 1,0m sobre o nível do piso, serem dotados de corrimão;
- IV – Deverá ser executado patamar intermediário, quando houver mudança de direção ou sempre que exceder 16 degraus;
- V – deverão contar com vãos de iluminação e ventilação;
- VI – deverá permitir a passagem com altura livre de 2,1m;
- VII – Quando em edificações de uso coletivo, deverão possuir vãos de iluminação e ventilação;

DAS INSTALAÇÕES

Art 37. Todas as instalações hidrosanitárias, elétricas e de gás deverão obedecer às orientações dos órgãos responsáveis pela prestação do serviço.

Art 38. As instalações hidrosanitárias deverão obedecer as seguintes disposições:

I – Todas as edificações localizadas em áreas onde não houver tratamento dos esgotos sanitários deverão apresentar solução para disposição final das áreas servidas; consistindo em fossa e sumidouro ou vala de drenagem.

II – as águas provenientes de pias de cozinhas ou tanque deverão passar por caixa de gordura, sendo conduzidas diretamente ao sumidouro, desviadas da fossa.

III – A determinação de população obedecerá ao seguinte cálculo:

- a) Edificações Residenciais – 02 ocupantes por dormitório.
- b) Edificações comerciais – Comércio em geral -01 pessoa para cada 20m²
- Restaurantes – 01 pessoa para cada 4 m²
- c) Edificações industriais – 01 pessoa para cada 2 m²
- d) Casos diversos ou especiais serão objeto de dimensionamento específico.

Parágrafo único – O dimensionamento dos elementos de tratamento de esgoto cloacal deverá obedecer aos dispositivos na NB 7229.

Art 39. Deverão dispor de sanitários separados por sexo; as seguintes edificações:

I – Edificações comerciais de qualquer atividade com área maior de 150m² - 01 vaso sanitário para cada sexo, mais um a cada 100m² (ou fração) que excederem à 150.

II - comerciais de consumo de alimentos com permanência prolongada, no mínimo um vaso sanitário cada sexo, sendo o restante calculado na razão de um para cada 100m² (ou fração).

Art 40. As instalações de prevenção contra incêndio deverão ser realizadas de acordo com os regulamentos do corpo de bombeiros, e aprovado por este, antes da aprovação final do projeto pelo poder público municipal.

DA ÁREA PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Art 41. Toda a edificação deverá prever área para estacionamento de veículos de acordo com o tipo de sua ocupação:

I – Residencial – Uma vaga por economia

II – De Trabalho – Uma vaga para 100m² de área construída.

Parágrafo único. O tamanho mínimo da vaga será de 12m², ou 2,5m x 4,8m.

DO FECHAMENTO

Art. 42. É permitido o fechamento do perímetro do terreno com a construção de muro ou cerca até altura máxima de 2,00m.

Art 43. No alinhamento de testada e divisas laterais, os muros de fechamento poderão ter altura máxima em 25% do alinhamento de cada trecho, e no restante do alinhamento, 1,0m; devendo o restante da altura ser fechada por grade ou tela.

Parágrafo único – Excetuam-se deste artigo edificações destinadas à usos especiais, como hospitais, quadras de esporte, e outros, que a critério do setor técnico, necessitem de maior segurança.

CAPÍTULO V

DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

Art 44. O projeto, para efeito de aprovação e outorga de licença para construção de edificações residenciais unifamiliares, deverão conter, obrigatoriamente as seguintes informações:

I – Data, nome e assinatura do proprietário e do responsável técnico, em todas as plantas;

II – Planta esquemática de situação do lote, na escala 1:1000, com orientação magnética, nome do logradouro, distância da esquina mais próxima, e identificação dos lotes lindeiros (dispensado no caso de lotes contidos em quarteirões regulares).

III – Quadro contendo a relação de áreas do lote, de construção, a taxa de ocupação e afastamentos da edificação e os índices previstos em lei.

IV – Planta de localização, na escala 1:250, onde constarão;

a) projeção da edificação dentro do lote, cotada em relação às divisas;

b) localização do sistema de efluentes, caixas de passagem, fossa, filtro e sumidouro, ou vala de drenagem, com indicação de volumes e áreas de absorção.

c) Posição de quadro de entrada e energia elétrica e cavalete de ligação de água

d) indicação de cursos d'água, com faixa "non edificandi"(APP).

e) Posição do reservatório de água da edificação.

V – Planta baixa de cada pavimento da edificação, na escala 1:50, cotada, onde constarão:

a) dimensões e áreas de todos os compartimentos,

d) dimensões dos vãos de ventilação e iluminação.

c) finalidade de cada compartimento;

d) indicações dos cortes;

e) medidas externas da obra

VI – Corte longitudinal ou transversal (passando obrigatoriamente por banheiro ou escada (se houver), na escala 1:50, com apresentação dos níveis gerais da edificação, pé direitos, peitoris e outros elementos.

VII – Fachada voltada para a via pública, em escala 1:50, com a identificação dos materiais de acabamento.

Parágrafo único. Para edificações com área construída inferior à 48m², ficam dispensados de apresentação os itens VI e VIII, podendo o item V ser apresentado na forma de croqui simplificado, contendo as informações solicitadas.

Art 45. Para as edificações destinadas a usos multifamiliar, de trabalho ou mista, de acordo com o art 31 do Código de Edificações, além dos documentos indicados no artigo anterior, o interessado deverá encaminhar:

I – Projeto elétrico da edificação;

II – Projeto hidrosanitário;

Art 46. Para as edificações destinadas ao uso exclusivamente agropecuário, tais como galpões, estufas, cocheiras, etc, será adotado o seguinte critério:

I – Quando forem construídas à mais de 50m das vias públicas; estão dispensadas de apresentação de projeto;

II – Quando localizadas à menos de 50 m das vias públicas; será exigido o projeto conforme o Art 44. com a aplicação parágrafo único.

DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

DAS INFRAÇÕES

Art 47. Deverão estar contidas no auto de infração, as seguintes informações:

I – Endereço da obra ou edificação

II – Nome do proprietário, e do responsável técnico

III – Data da ocorrência

IV – Descrição da ocorrência que caracterizou infração, e os dispositivos legais violados;

V – Multa aplicada

VI – Intimação para correção da irregularidade;

VII -Prazo para apresentação de defesa;
VIII – Identificação e assinatura do autuante e autuado, ou testemunhas, se
houver;

Parágrafo único. As omissões ou incorreções do auto de infração não acarretarão nulidade do mesmo quando do processo constarem elementos suficientes para a determinação da infração e do infrator.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art 48. Os casos omissos neste regulamento serão objetos de instrução especiais a serem expedidas.

Art 49. Este regulamento entrará em vigor na data de sua publicação