



ESTADO DE ALAGOAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE INHAPI



# CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE INHAPI

Um Novo Tempo, Uma Nova História.

Av. Sen. Rui Palmeira, 1121 – Centro – Inhapi – Alagoas – CEP: 57.545-000 – CNPJ: 12.226.197/0001-60



**LEI Nº 31, DE 28 DE MARÇO DE 2014.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE INHAPI, ESTADO DE ALAGOAS, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

PARTE I  
DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS  
TÍTULO I  
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES  
CAPÍTULO I  
PRINCÍPIOS, APLICAÇÃO E FINALIDADE

**Art. 1º** Este Código está orientado pelos seguintes princípios básicos:

- I. Proporcionar conforto ambiental;
- II. Facilitar a acessibilidade a todos os cidadãos;
- III. Simplificar as relações entre o Poder Municipal e os Municípes;
- IV. Manter a devida integração entre o Código de Obras e Edificações e o restante da Legislação Urbanística, principalmente com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental e com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- V. Proporcionar melhor qualidade nos locais destinados ao uso público ou coletivo;
- VI. Garantir critérios especiais para os empreendimentos de caráter social;
- VII. Assegurar o cumprimento de critérios de segurança, higiene e saúde;
- VIII. Proporcionar condições para uma melhor fiscalização.

**Art. 2º** Este Código dispõe e é aplicado sobre o projeto arquitetônico, a execução, a reforma, a modificação, a utilização, o licenciamento e a fiscalização das edificações, construções e obras, no Município de Inhapi.

**Parágrafo único.** Este Código se aplica, também, à edificação existente, na parte que será modificada, quando o proprietário pretender reformá-la, mudar seu uso ou aumentá-las.

**Art. 3º** As disposições deste Código visam:

- I. Estabelecer e garantir diretrizes básicas de conforto, segurança, higiene, funcionalidade e salubridade da obra;
- II. Estabelecer direitos e responsabilidades do Município, do proprietário ou do possuidor de imóvel e dos profissionais atuantes na atividade;
- III. Estabelecer normas quanto à documentação e procedimentos destinados ao controle da atividade;



IV. Estabelecer critérios a serem atendidos na construção, preservação, manutenção e intervenção em edificações.

## CAPÍTULO II

### RESPONSABILIDADES

#### Seção I Do Município

**Art. 4º** É de responsabilidade do Poder Executivo Municipal:

- I. Aprovar projetos arquitetônicos e licenciar obras;
- II. Fiscalizar a execução, o uso e as manutenções preventivas e remediativas das obras, edificações e equipamentos, bem como as condições de segurança e salubridade das edificações concluídas, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência de projeto, execução ou utilização, em conformidade com o disposto nesta Lei e demais legislações pertinentes;
- III. Fornecer informações sobre a infra-estrutura urbana e os regimes urbanísticos referentes aos imóveis urbanos;
- IV. Promover a co-responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel, juntamente com a dos profissionais vinculados a qualquer tipo de obra, pelo descumprimento do disposto nesta Lei;
- V. Fornecer, no caso das edificações, o documento de aceitação consubstanciado na "Carta de Habitação" ou "Habite-se";
- VI. Fornecer informações relacionadas com o exercício dos profissionais registrados no órgão competente, quando solicitado pelo órgão de fiscalização profissional;
- VII. Aplicar as penas estabelecidas na presente lei aos infratores do disposto neste Código.

#### Seção II Do Proprietário ou do Possuidor

**Art. 5º** É considerado proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica portadora do título de propriedade e/ou indicada como tal junto ao Serviço de Registro de Imóveis.

**Art. 6º** É considerado possuidor a pessoa física ou jurídica que tenha, de fato, o direito de usar e alterar as características do imóvel objeto da obra.

**Art. 7º** É de responsabilidade do proprietário ou possuidor:

- I. A manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel;

Um Novo Tempo, Uma Nova História.



II. Seguir as especificações deste código e da legislação correlata, ao promover e executar obras ou edificações, devendo, quando for o caso, consultar profissional habilitado.

**Art. 8º** Os documentos apresentados pelo proprietário ou possuidor merecem do Município a presunção de veracidade e autenticidade, respondendo o representante, administrativa, civil e criminalmente, nos casos de falsidade ou fraude.

**Parágrafo único.** Em caso de dúvida, o Município pode solicitar documentos e informações complementares sobre a propriedade ou a posse.

### Seção III Do Responsável Técnico

**Art. 9º** É de responsabilidade dos profissionais autores dos projetos, arquitetônico, complementares e daqueles vinculados à execução das edificações e obras:

I. Elaborar os projetos, em conformidade com o disposto nesta lei e demais normas técnicas, e acompanhar, junto ao órgão competente, todas as fases de aprovação, licenciamento e execução do projeto, cumprindo as exigências, porventura, formuladas;

II. Executar a obra ou edificação, de acordo com o projeto arquitetônico licenciado pelo órgão competente, respondendo por todas as consequências, diretas ou indiretas, advindas da execução das obras e das modificações nos bens do patrimônio histórico, sócio-cultural e ambiental das áreas públicas e privadas;

III. Submeter ao órgão competente, em tempo hábil, as eventuais alterações do projeto original, para substituição do projeto arquitetônico;

IV. Atender aos procedimentos relativos à atividade edilícia.

## TÍTULO II NORMAS E PROCEDIMENTOS

### CAPÍTULO I PROCEDIMENTOS GERAIS

**Art. 10.** Os serviços e as obras de construção, reconstrução, ampliação, reforma, demolição ou troca de uso, de iniciativa pública ou privada, somente podem ser executados após concessão de licença pelo órgão competente do Município, de acordo com as exigências contidas neste Código e na legislação pertinente.

**Art. 11.** O interessado em qualquer obra ou edificação deve, necessariamente, requerer ao órgão competente:

I. Pedido de informações Urbanísticas (exceto para demolições);

Um Novo Tempo, Uma Nova História.



II. Pedido de aprovação do projeto arquitetônico e de licença para execução de obras.

## CAPÍTULO II

### PROCEDIMENTOS RELATIVOS À ATIVIDADE DE EDIFICAR

**Art. 12.** Os procedimentos administrativos relativos à atividade de edificar, regulamentados por este Código, são os seguintes:

- I. Informações urbanísticas;
- II. Aprovação do projeto arquitetônico;
- III. Aprovação da substituição do projeto arquitetônico;
- IV. Licenciamento de obras;
- V. Licenciamento de demolições;
- VI. Licença simples;
- VII. Troca de uso;
- VIII. Vistoria sanitária;
- IX. Habite-se;
- X. Paralisação de obras;
- XI. Reformas, reconstruções e ampliações;
- XII. Procedimentos especiais, regulamentados por Decreto.

**Parágrafo único.** Para os procedimentos que necessitam Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) poderá ser aceita divergência entre a área que consta no projeto e a área que consta na ART, em até 5% a maior ou a menor. Este entendimento aplica-se também para documentação emitida pelo Corpo dos Bombeiros, Concessionárias e Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo

## CAPÍTULO III

### INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

**Art. 13.** O pedido de Informações Urbanísticas é feito em requerimento e com planta de situação padronizados, em 1 (uma) via, sendo os modelos disponibilizados pelo órgão competente.

§ 1º Os documentos devem ser assinados pelo proprietário ou o possuidor do imóvel ou o interessado, que deve também efetuar o pagamento da taxa correspondente.

§ 2º O órgão Municipal deve fornecer, de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental e demais legislação, as seguintes informações do imóvel:

a) Informações Urbanísticas

Um Novo Tempo, Uma Nova História.



- b) Regime urbanístico;
- c) Infra-estrutura existente;
- d) Áreas "*non aedificandi*", quando for o caso, com indicação dos recursos hídricos;
- e) Áreas de interesse arqueo-paleontológico, quando for o caso;
- f) Espécies arbóreas indicadas para a zona em questão, quando estiverem especificadas;
- g) Tipo de material da pavimentação do passeio público, quando padronizado;
- h) Áreas restritivas de proteção do aeródromo, quando for o caso;
- i) Áreas de patrimônio construído, quando for o caso;
- j) Existência de vegetação imune ao corte (árvores tombadas).

§ 3º O prazo de validade destas informações é de 12 (doze) meses.

§ 4º Não é da responsabilidade da municipalidade a definição de limites com outros lotes particulares, bem como a sua demarcação.

§ 5º O pedido de informações urbanísticas deve ser acompanhado de título de propriedade ou posse do imóvel.

## CAPÍTULO IV

### APROVAÇÃO DE PROJETOS

**Art. 14.** O pedido de aprovação de projeto arquitetônico, para edificação deve ser feito ao órgão competente, através de requerimento padrão, acompanhado dos documentos, abaixo especificados, em uma via, todos assinados pelo proprietário ou possuidor e pelo responsável técnico:

I. Informações urbanísticas fornecidas pela prefeitura, exceto nos casos de substituição de projeto, sem alteração na localização em relação ao eixo do logradouro;

II. Planta de situação do terreno em relação à quadra, com suas dimensões e distância ao eixo do logradouro transversal mais próximo, deve apresentar, ainda, o nome de todas as ruas que delimitam a quadra e indicação do Norte Magnético, com escala mínima de apresentação de 1/500;

III. Planta de localização da edificação, que pode ser unificada com a planta de situação, devendo ser apresentado em separado dos demais elementos, com escala mínima de apresentação de 1/200, contendo:

- a) Indicação do posicionamento da edificação em relação às divisas do lote, com as cotas e níveis dos vértices;
- b) Apresentação da área total do lote, da área ocupada pela edificação, da área livre do lote, da área total edificada, da área a construir e da área construída existente, caso houver;
- c) Resumo das informações urbanísticas quanto à área, índices e recuos utilizados, áreas "*non aedificandi*" e, ainda, indicar os rebaixamentos do meio fio;

Um Novo Tempo, Uma Nova História.



- d) Indicação da caixa receptora de correspondências e do fechamento do lote (muro, cerca, gradil);
- e) Indicação da lixeira onde não houver coleta de lixo containerizado;

IV. Planta baixa dos pavimentos diferenciados da edificação, determinando a destinação de cada compartimento, cotas, níveis, áreas e, ainda, dimensões das aberturas, sendo que a planta do pavimento térreo deve indicar, também, o passeio público com a arborização urbana, com escala mínima de apresentação de 1/50;

V. Elevação das fachadas voltadas para vias públicas, com escala mínima de apresentação de 1/50;

VI. Corte transversal e longitudinal da edificação, interceptando, preferencialmente, a escadaria, com as dimensões verticais, perfil natural do terreno e os níveis do piso, do terreno e do passeio público, com escala mínima de apresentação de 1/50;

VII. Planta de cobertura com indicação do escoamento das águas pluviais, podendo ser apresentada junto com a planta de localização;

VIII. Memorial Descritivo da edificação e especificações dos materiais, inclusive do passeio público;

IX. Documento que comprove a propriedade, a condição de promitente comprador, a posse ou outra forma de autorização para construir no imóvel e a respectiva matrícula do Cartório de Registro de Imóveis;

X. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do projeto arquitetônico, da elaboração da planilha de áreas (Quadro I e II da NBR 12.721) e memorial descritivo;

XI. Comprovante de pagamento da taxa correspondente.

**Art. 15.** O exame dos documentos de titularidade do imóvel, apresentados ao órgão competente para aprovação do projeto ou para o licenciamento de obras ou de usos, serve somente para anotação da identificação do proprietário, das características e do local da atividade ou obra requerida.

**Art. 16.** A escala não dispensa a indicação de cotas, que prevalecem nos casos de divergências sobre medidas tomadas.

**Art. 17.** Todos os requerimentos são analisados na íntegra uma única vez, as exigências são listadas e disponibilizadas ao requerente e não podem ser criadas novas exigências em posteriores análises, salvo os casos em que o atendimento de uma exigência acarrete nova exigência ou modificações que descaracterizem o projeto inicialmente analisado.

**Art. 18.** As correções e complementações de parte do interessado, devem ser efetuadas num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da retirada do processo, cuja superação será presumida como abandono do processo e implicará em novo pedido de aprovação e/ou licença, sem prejuízo da cobrança dos valores referentes às exigências feitas no protocolo anterior pelo órgão competente.



**Art. 19.** Após informação favorável no processo, por parte do setor competente do Executivo Municipal, o interessado deve encaminhar, no mínimo, duas vias do projeto arquitetônico, sem rasuras, para ser aprovado.

**Art. 20.** O setor competente do Executivo Municipal deve manter em seu arquivo 1 (uma) via do projeto arquitetônico aprovado, devolvendo as demais, ao interessado, que deve manter 1 (uma via) , no local da obra, da licença de construção à disposição, para fiscalização.

**Art. 21.** Os projetos arquivados são de uso exclusivo do Poder Público Municipal, podendo este permitir a consulta ou fornecer cópia, mediante requerimento com justificativa para o pedido, sendo vedado sua retirada do arquivo, salvo nos casos requeridos judicialmente.

**Art. 22.** A aprovação de projeto tem validade de 1 (um) ano, a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado mediante pagamento das taxas correspondentes, desde que atenda à legislação em vigor na data da nova aprovação.

**Art. 23.** O órgão competente deve expedir a aprovação nos documentos e nas pranchas que contenham os componentes gráficos dos projetos, tendo validade apenas as vias que contiverem carimbo, assinatura ou rubrica que identifiquem os técnicos responsáveis por estes atos.

## CAPÍTULO V

### LICENCIAMENTO DE OBRAS

**Art. 24.** O pedido de licença para execução de obra deve ser feito através de requerimento padrão, assinado pelo proprietário ou possuidor qualificado e pelo responsável técnico, acompanhado de uma cópia do projeto arquitetônico aprovado, da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), documento de propriedade, posse ou autorização para construir.

**Parágrafo único.** A Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) deve conter a indicação dos itens referentes a projeto(s) e a execução de todas as atividades envolvidas na obra ou edificação como: arquitetônicas, fundações, estrutural, instalações elétricas, instalações hidro-sanitárias e telefônicas e prevenção de incêndio, sendo dispensada a apresentação destes projetos. A apresentação das ARTs referentes aos projetos complementares poderá ser feita na emissão da Carta de Habitação (Habite-se).

**Art. 25.** O órgão competente deve fazer o licenciamento nos documentos e pranchas com os componentes gráficos dos projetos e expedir o Alvará de Licença para execução de





obras, tendo validade apenas as vias que contiverem carimbos, assinaturas ou rubricas dos técnicos do órgão qualificado para tais atos, devidamente identificados.

**Art. 26.** O interessado deve manter 1 (uma) via do Alvará de Licença no local da obra, à disposição, para fiscalização.

**Art. 27.** A licença para execução de obra tem validade de 1 ano, a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado mediante pagamento das taxas correspondentes.

**Art. 28.** O Alvará de Licença pode ser revogado, conforme interesse público, no caso da obra permanecer paralisada por período superior a 5 (cinco) anos, com anuência do Fórum Técnico do Município, para possibilitar demolição em caso de abandono, riscos de desabamento ou poluição visual.

## CAPÍTULO VI

### SUBSTITUIÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO

**Art. 29.** As substituições, em projeto arquitetônico aprovado ou licenciado, devem ser requeridas pelo interessado, junto ao setor competente do Executivo Municipal, através de requerimento padrão, assinado pelo proprietário ou possuidor qualificado e pelo responsável técnico, acompanhado de, no mínimo, 2 (duas) vias dos documentos que sofreram alterações e daqueles que, por ventura, venham a ser alterados em consequência deste fato, sendo que 1(uma) via deve ficar arquivada.

**Parágrafo único.** A substituição do projeto arquitetônico aprovado ou licenciado, segue o mesmo procedimento para a aprovação de projeto e licenciamento, descrito no Capítulo IV e V, no que couber.

## CAPÍTULO VII

### LICENCIAMENTO DE DEMOLIÇÕES

**Art. 30.** O pedido de demolição deve ser feito ao órgão competente, através de requerimento padrão, assinado pelo proprietário ou possuidor qualificado e pelo responsável técnico e deve estar acompanhado da respectiva ART.

**§ 1º** Se o requerente não apresentar documento de propriedade do imóvel, expedido pelo Cartório de Registro de Imóveis, deve o setor competente adotar todas as cautelas, com base no art. 8º, parágrafo único, desta lei, para se certificar de que o requerente é o titular da posse.



**Art. 31.** Qualquer obra de demolição, com exceção das que envolvam muros de fechamento com até 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de altura, deve obedecer aos seguintes requisitos:

- I. Serem postas em prática pelo profissional responsável e pelo proprietário ou possuidor, todas as medidas necessárias para garantir a segurança de operários e transeuntes, do logradouro público e das propriedades limítrofes;
- II. No pedido de licença para demolição deve constar o prazo de duração dos serviços, que pode ser prorrogado pelo órgão competente, a seu juízo, atendendo solicitação justificada do interessado;
- III. Realizar os serviços no horário estabelecido pelo órgão competente na licença concedida.

**Parágrafo único.** No descumprimento do que estabelecem os incisos deste Artigo, o responsável Técnico e o proprietário ficam sujeitos às penalidades previstas na presente Lei.

**Art. 32.** O interessado deve manter 1 (uma) via do Alvará de Licença de demolição no local da obra, à disposição, para fiscalização.

## CAPÍTULO VIII

### LICENÇA SIMPLES

**Art. 33.** Licença simples é a autorização do Município para os procedimentos relativos a uma das seguintes atividades de edificar, quando a mesma constitui a única finalidade da obra:

- I. Muro com até 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura;
- II. Passeio público;
- III. Tapume;
- IV. Abertura de vala na via pública;
- V. Toldo e acessos cobertos;
- VI. Substituição de reboco em prédios com até 02 (dois) pavimentos;
- VII. Substituição de aberturas externas sem alteração da área e local das mesmas;
- VIII. Substituição de cobertura, desde que o material a ser empregado seja do mesmo tipo do existente.

**Art. 34.** O pedido de licença simples deve ser feito através de requerimento padrão, assinado pelo proprietário ou possuidor qualificado, acompanhado da descrição dos serviços a serem executados e do pagamento das taxas correspondente.



## CAPÍTULO IX

### TROCA DE USO

**Art. 35.** O pedido de troca de uso deve ser feito ao órgão competente, seguindo os mesmos procedimentos da Aprovação de Projeto Arquitetônico.

**Parágrafo único.** O Município pode regulamentar por Decreto Executivo processo simplificado de troca do uso do solo, para a instalação de atividades que não ofereçam periculosidade, insalubridade ou riscos à saúde e segurança pública.

**Art. 36.** A edificação deve atender a legislação pertinente ao novo uso a qual será destinada, principalmente a Lei de Uso e Ocupação do Solo, devendo sofrer as adequações necessárias, se for o caso, para atender a mesma.

**Art. 37.** Para edificações com mais de 20 anos de Habite-se ou averbação no Cartório de Registro de Imóveis, que se situem em áreas especiais de revitalização, ou para aquelas consideradas patrimônio construído, podem ser reduzidas às exigências deste código para a troca de uso do solo, desde que atendam as condições mínimas de higiene, salubridade e segurança.

## CAPÍTULO X

### VISTORIA SANITÁRIA

**Art. 38.** Todas as edificações localizadas no município devem ter seus esgotos sanitários ligados a Rede Coletora Pública de esgoto sanitário ou serem dotadas de Sistema de Tratamento Individual.

§ 1º Havendo rede coletora a ela devem estar, obrigatoriamente, conectadas as edificações, sob pena de não ser concedido o Habite-se.

§ 2º Inexistindo rede coletora no local o Sistema de Tratamento Individual deve ser composto de fossa séptica e outras partes que dependem da permeabilidade do solo, podendo ser filtro anaeróbico, sumidouro ou vala de filtração ou infiltração, para uso de condomínios ou conjunto de edificações que necessitem do filtro biológico.

§ 3º É permitido o uso de outra alternativa técnica, desde que baseada em norma ou estudos que comprovem sua eficácia.

§ 4º As edificações já existentes, licenciadas ou não, devem atender ao disposto no presente artigo, no prazo máximo de dois anos, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste código, sem prejuízo daquelas previstas na legislação ambiental.

**Art. 39.** Para a liberação do Habite-se, o Município exige uma Certidão da



concessionária ou órgão competente, comprovando que o Sistema Sanitário foi instalado corretamente, ligado a rede coletora e está de acordo com as normas da ABNT.

§ 1º A Prefeitura Municipal de Inhapi, através do Escritório da Cidade, não fornece Carta de Habitação às edificações novas, sem a apresentação prévia da Certidão emitida pela concessionária ou órgão competente.

§ 2º O proprietário do imóvel deve efetuar a solicitação da Certidão à concessionária ou órgão competente enquanto as instalações estiverem visíveis.

**Art. 40.** Nos locais onde não existe rede coletora de esgoto sanitário, o proprietário da edificação deve construir/implantar, um Sistema de Tratamento Individual, ou realizar a ligação a um Sistema Alternativo próximo, baseado nas normas técnicas aplicáveis e acompanhado de Anotação e Responsabilidade Técnica (ART), sob pena de não obter a Carta de Habitação.

§ 1º O local recomendado para instalação do Sistema de Tratamento Individual é o recuo de frente (ajardinamento), devendo ser previsto espaço para acesso e manutenção, não podendo atingir o recuo viário.

§ 2º No momento da solicitação de aprovação do projeto da edificação, deve ser apresentada, em planta, a localização do Sistema de Tratamento Sanitário a ser adotado, acompanhado da descrição do mesmo em memorial descritivo.

§ 3º Para solicitar a Carta de Habitação, no caso especificado no caput, o proprietário e o responsável técnico deverão anexar uma declaração, responsabilizando-se pelo bom funcionamento do Sistema de Tratamento de Esgoto implantado, que substituirá a certidão da concessionária ou órgão competente.

**Art. 41.** Todas as edificações que sofrerem reforma geral, que implique em demolição parcial ou acréscimo de área construída, também devem obter a certidão da Secretaria de Meio Ambiente para aprovação do projeto, quando a existir a Secretaria citada e estiver em pleno funcionamento.

**Art. 42.** A concessionária ou órgão competente tem o prazo de 15 dias, a partir da data de protocolo, para emitir a certidão.

**Art. 43.** A solicitação da Vistoria Sanitária deve ser feita em requerimento padrão, assinado pelo proprietário ou possuidor e pelo responsável técnico.

## CAPÍTULO XI

### HABITE-SE

**Art. 44.** Concluídas as obras, inclusive o passeio público quando as vias forem pavimentadas, o interessado deve solicitar ao Município vistoria para expedição do respectivo Habite-se, sem o qual nenhuma edificação pode ser ocupada.

Um Novo Tempo, Uma Nova História.



**§1º.** Os recuos fornecidos nas informações urbanísticas e aprovados no projeto devem ser verificados no momento da vistoria de Habite-se, garantindo os gabaritos efetivos para cada via.

**§ 2º** Nas edificações multifamiliares ou mistas, pode ser concedido habite-se parcial para as unidades autônomas concluídas, desde que os acessos e as circulações a estas unidades também estejam concluídos.

**§ 3º** Nas edificações unifamiliares é permitida a ocupação, a título precário, da obra, até que a mesma esteja concluída e em condições de receber o habite-se, desde que seja solicitada e preencha os requisitos para emissão de Certidão de Ocupação a Título Precário emitida pelo Prefeitura.

**Art. 45.** A solicitação do Habite-se deve ser feita em requerimento padrão, assinado pelo proprietário ou possuidor e pelo responsável técnico, devendo ser anexada, ao requerimento, a seguinte documentação:

- I. Alvará de Licença;
- II. Certidão de Vistoria Sanitária, ou protocolo de seu requerimento;
- III. Comprovante de Pagamento das taxas correspondentes.

**Art. 46.** Se por ocasião da vistoria para o Habite-se, for constatado que a edificação não foi construída de acordo com o projeto aprovado, devem ser tomadas as seguintes medidas:

- I. O infrator deve receber a autuação, conforme o disposto neste Código; O infrator deve receber as penalidades, conforme o disposto neste Código;
- II. Deve ser providenciada a substituição do projeto aprovado e licenciado, devendo ser executada na obra, as demolições ou as modificações necessárias para que as alterações possam ser aprovadas;
- III. Feitas as alterações ou substituição do projeto, deve ser solicitado novo pedido de Habite-se.

**Parágrafo único.** Para a concessão de Habite-se, não são considerados como projeto em desacordo os seguintes casos:

- a) Pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado, sem contrariar a legislação vigente;
- b) Divergência igual ou inferior a 5% entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação, constantes do projeto aprovado e licenciado e as observadas na obra executada, desde que não contrarie a legislação e não exceda a área e o perímetro total;
- c) Pequenas alterações no interior da edificação, exceto das partes comuns, desde que as mesmas não afetem a estrutura e a área da edificação ou unidade autônoma e de suas áreas mínimas, afastamentos e recuos obrigatórios.

## CAPÍTULO XII

### PARALISAÇÃO DE OBRAS

Um Novo Tempo, Uma Nova História.



**Art. 47.** No caso de paralisação de obras por mais de 90 (noventa) dias, devem ser tomadas as seguintes providências:

- I. Comunicação da paralisação ao órgão competente;
- II. Recuo do tapume para o alinhamento e remoção dos andaimes desimpedindo o passeio público;
- III. Exame do local, pelo órgão competente com objetivo de constatar se a parte já construída oferece perigo à segurança pública e, neste caso, exigir do proprietário e do responsável técnico as providências que se fizerem necessárias, de cujo cumprimento dependerá a revalidação de (novos) prazos para o prosseguimento das obras, sem prejuízo das sanções cíveis, penais e administrativas cabíveis.

### CAPÍTULO XIII

#### REFORMAS, RECONSTRUÇÕES E ACRÉSCIMOS

**Art. 48.** As edificações, regularmente existentes, podem ser reformadas, reconstruídas ou ampliadas, desde que a edificação resultante não crie, nem agrave, eventual desconformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo ou com disposições deste Código.

**Art. 49.** Nas obras de reformas, reconstrução ou ampliação devem ser efetuados os mesmos procedimentos de aprovação de projetos novos, indicando-se, nas plantas, as áreas a conservar, demolir ou construir, nas cores azul, amarelo e vermelho, respectivamente.

**§ 1º** É considerada reforma, reconstrução ou ampliação a execução de obra que implique em modificações na estrutura, nas fachadas, no número de andares, na cobertura, podendo ou não haver alteração da área total da edificação.

**§ 2º** Não são enquadradas como reforma a substituição de reboco e de aberturas, sem alteração da área e local das mesmas. A substituição de cobertura deverá ser acompanhada por Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de um profissional legalmente habilitado.

**Art. 50.** Na parte do prédio atingido pelo recuo de ajardinamento são permitidas obras de conserto, reparos, manutenção e reformas sem ampliação de área na faixa atingida.

**Parágrafo único.** A parte não atingida pode ser acrescida, desde que sua estrutura seja totalmente independente da existente, e deve atender a toda legislação, inclusive os recuos regulamentares.

**Art. 51.** Na parte das construções que estiverem atingidas pelo recuo viário, existente ou previsto, são permitidas obras de conserto, reparos, manutenção, sem ampliação da área existente.

**§ 1º** Somente serão permitidas reformas no recuo viário se os proprietários doarem a área atingida pelo recuo para o Município, através de escritura pública averbada no Cartório de



ESTADO DE ALAGOAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE INHAPI



Registro de Imóveis, no momento da solicitação da reforma, ficando o doador responsável pela manutenção até que o Município construa ou alargue a via no local.

§ 2º No momento do alargamento da via a retirada da parte da edificação atingida, bem como as obras necessárias para sua utilização futura, serão de responsabilidade do doador.

CAPÍTULO XIV

PROCEDIMENTOS ESPECIAIS

**Art. 52.** O Poder Executivo pode estipular procedimentos e prazos diferenciados para a análise de processos relativos ao licenciamento de:

- I. Obras e/ou usos de edificações geradoras de tráfego ou de impacto ambiental e de vizinhança, conforme legislação federal;
- II. Obras e/ou usos que por sua natureza admitam procedimentos simplificados;

TÍTULO III

FÓRUM TÉCNICO DO MUNICÍPIO

**Art. 53.** Compete ao Fórum Técnico do Município, integrante da Prefeitura, o seguinte:

- I. Sugerir regulamentação dos casos não previstos neste Código;
- II. Dirimir dúvidas quanto à aplicação desta lei;
- III. Complementar a regulamentação, nos casos previstos;
- IV. Propor a permanente atualização deste código.

PARTE II

RELAÇÕES COM O ESPAÇO PÚBLICO

TÍTULO I

CONDIÇÕES DO TERRENO

CAPÍTULO I

FECHAMENTO

**Art. 54.** Os lotes e glebas, localizados na área urbana e rural, podem ser fechados em toda a sua extensão, através de muros, cercas ou telas.

§ 1º O Município pode exigir, por questões urbanísticas ou de segurança, a construção, reparação ou reconstrução das vedações dos terrenos situados em logradouros públicos.



§ 2º Pode ser dispensada a construção de vedações em terrenos baldios, quando estes terrenos forem drenados e tratados para serem utilizados como local de desporto ou recreação.

### Seção I Muros

**Art. 55.** O muro, quando construído, no recuo de frente, deve ter altura máxima de 2,00 m (dois metros).

**Art. 56.** Os muros de divisas laterais e de fundos, quando construídos em alvenaria, podem ter, a partir do recuo de jardim, a altura máxima de 3,00 m (três metros) em relação ao nível natural do terreno, acima disto devem ter aprovação de projeto.

**Parágrafo único.** Nos muros, ou sobre eles, não é permitido o emprego de arame farpado, plantas que tenham espinhos ou outros elementos pontiagudos, para fechamento das divisas, em altura inferior a 2,00m (dois metros).

**Art. 57.** Os terraços construídos junto à divisa do lote ou a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) desta, devem possuir muro de, no mínimo, 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de altura.

## CAPÍTULO II PASSEIO PÚBLICO

**Art. 58.** Os terrenos, edificados ou não, situados em vias providas de pavimentação, devem ter os passeios pavimentados e mantidos em perfeito estado de conservação e limpeza pelo proprietário, possuidor ou urbanizador, em conformidade com as normas e padrões estabelecidos pelo órgão municipal competente.

§ 1º A altura do meio-fio deve se situar entre 15 cm (quinze centímetros) e 20 cm (vinte centímetros), exceto nos casos em que esta altura for reduzida por pavimentação executada pelo Poder Público.

§ 2º O meio-fio deve ter inclinação para possibilitar a condução das águas para a via pública.

§ 3º Os passeios devem possibilitar o tráfego contínuo de forma que a acessibilidade aos portadores de necessidades especiais seja facilitada, garantindo o perfeito deslocamento, com segurança e tranquilidade, podendo o Poder Público Municipal, a qualquer momento, constatada a necessidade, solicitar as alterações necessárias, de forma a contemplar de maneira mais prática, objetiva e segura a acessibilidade.





**Art. 59.** Não são admitidos degraus nos passeios, exceto quando ocorrerem inclinações excessivas, a critério do órgão municipal competente, que deve regradar estes casos.

**Art. 60.** O rebaixamento de meio-fio para acesso à garagem deve ser feito sem que haja danos à arborização existente no passeio.

**Parágrafo único.** Quando a árvore do passeio se localizar em local estratégico para garagem, cabe ao Poder Público Municipal estabelecer critérios para sua substituição.

**Art. 61.** O rebaixamento do meio-fio não pode ocupar largura superior a 50 cm (cinquenta centímetros) do passeio nem avançar sobre o leito da via.

**Art. 62.** A rampa de acesso à garagem deve se situar, integralmente, no interior do lote, obedecendo ao alinhamento previsto.

**Parágrafo Único.** Se as rampas estiverem situadas no recuo de ajardinamento poderão ser executadas no sentido de aclive ou declive com no máximo 0.80m

**Art. 63.** O material a ser utilizado para pavimentação do passeio público deve seguir o material dominante na face da quadra em que o lote está compreendido, ou seguir o padrão estabelecido pelo município, não sendo aceito pavimentações com materiais derrapantes, mesmo que seja o piso dominante.

**Art. 64.** Compete ao Município a elaboração dos projetos e, em conjunto com os munícipes, a execução e conservação da arborização e ajardinamento dos logradouros públicos.

**Parágrafo único.** Os passeios das vias, mediante licença do Município, podem ser arborizados pelos proprietários das edificações fronteiras, as suas expensas, obedecida a orientação do órgão competente sobre a espécie vegetal e espaçamento entre as árvores.

## TÍTULO II EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

### CAPÍTULO I CANTEIRO DE OBRAS

**Art. 65.** A implantação do canteiro de obras fora dos limites do lote em que se realiza a obra, somente tem licença concedida pelo órgão competente do Município, mediante exame das condições locais de circulação criadas no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham causar ao trânsito de veículos e pedestres, bem como aos imóveis vizinhos e desde que, após o término da obra, seja restituída a situação anterior à instalação do canteiro de obras.



**Art. 66.** É proibida a permanência de qualquer material de construção nas vias e logradouros públicos, bem como, a utilização dos mesmos como canteiro de obras ou depósito de entulhos.

**§ 1º** A não retirada dos materiais de construção ou do entulho autoriza a Prefeitura Municipal a tomar as seguintes providências:

- a) fazer a remoção do material encontrado em via pública, dando-lhe o destino conveniente;
- b) cobrar dos executores da obra a despesa da remoção;
- c) aplicar as sanções cabíveis.

**§ 2º** Nos casos excepcionais, onde não é possível executar a descarga do material diretamente dentro do canteiro de obras, o material pode ser descarregado sobre o passeio público, para posterior transporte ao interior do canteiro, permanecendo sobre o passeio por, no máximo, 36 (trinta e seis) horas, desde que não impeça o trânsito de pedestres.

## CAPÍTULO II ANDAIMES E TAPUMES

**Art. 67.** Nenhuma obra de construção ou demolição pode ser executada sem que medidas especiais sejam tomadas pelo proprietário do imóvel, juntamente com o responsável técnico, para garantir a segurança dos operários, moradores do entorno e de quem transita pelo logradouro.

**Parágrafo único.** É dispensada desta exigência a construção de muros, cercas ou grades, para o fechamento das divisas laterais e de fundos, com altura inferior a 2,00 m (dois metros).

### Seção I Tapumes

**Art. 68.** No atendimento ao disposto no artigo anterior, o levantamento de tapumes deve satisfazer os seguintes requisitos:

- I. Apresentar perfeitas condições de segurança em seus diversos elementos;
- II. Não prejudicar a arborização, iluminação pública, visibilidade de placas, avisos, sinais de trânsito e outros equipamentos públicos, tais como “bocas de lobo”, tampas de galerias e poços de inspeção;
- III. Não ocupar mais do que a metade da largura do passeio público, deixando o restante, que nunca pode ser inferior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros) livre para uso dos transeuntes;
- IV. Ter a altura mínima de 2,00 m (dois metros).



## Seção II Andaimes

**Art. 69.** O levantamento de andaime sobre o passeio público deve satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Apresentar perfeitas condições de segurança e observar as distâncias mínimas em relação à rede de energia elétrica exigidas pelas normas técnicas da ABNT, devendo, quando necessário, ser consultada a empresa concessionária de energia para eventual desligamento ou isolamento temporário da rede;
- II. Ser dotado de proteção em todas as faces livres, de forma a impedir a queda de materiais ou ferramentas;
- III. Ser executado de forma tal a não prejudicar a arborização, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos, sinais de trânsito e outros equipamentos públicos, devendo os pontalotes de apoio observar o afastamento mínimo de 0,50 cm (cinquenta centímetros) do meio-fio.

### CAPÍTULO III PROTEÇÃO E FIXAÇÃO DE TERRAS

**Art. 70.** Em terrenos que, por sua natureza, estão sujeitos a ação erosiva e que, por sua localização, possam ocasionar problemas à segurança de edificações próximas, bem como à limpeza e ao trânsito nos passeios e logradouros, é obrigatória a execução de medidas visando à necessária proteção, segundo os processos usuais de conservação do solo, de acordo com legislação vigente.

### CAPÍTULO IV SACADAS

**Art. 71.** Sobre os recuos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, exceto o recuo viário, podem ser executadas sacadas em balanço, obedecendo as seguintes condições:

- I. Ter altura mínima de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) em relação ao nível do terreno;
- II. Não exceder o balanço, sobre os recuos, o limite de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de projeção.

### CAPÍTULO V BEIRAIS

Um Novo Tempo, Uma Nova História.



**Art. 72.** As águas pluviais provenientes das coberturas devem ser esgotadas através de calhas e condutores dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságue em lotes vizinhos ou sobre os logradouros públicos.

**Parágrafo único.** Nas edificações executadas no alinhamento dos logradouros ou nas divisas com lotes vizinhos as águas pluviais provenientes da cobertura devem ser canalizadas e encaminhadas à sarjeta, sob o passeio.

## CAPÍTULO VI MARQUISES

**Art. 73.** Quando construída marquise no alinhamento do terreno em que for dispensado o recuo de jardim, deve atender às seguintes condições:

I. Ter balanço de 2,00 m (dois metros) a partir do alinhamento, desde que a largura do passeio público permita, ficando em qualquer caso, no mínimo, 0,50 m (cinquenta centímetros) aquém do meio-fio;

II. Ter seu nível inferior, no lado mais próximo ao meio-fio, a altura mínima de 3,00 m (três metros) e no lado junto a edificação, a altura mínima de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) e, em ambos os casos, a altura máxima de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), tudo em relação ao nível do passeio;

III. Ser construída de forma tal a não prejudicar a arborização ou iluminação pública;

IV. Não exceder a altura de 1,00 m (um metro) acima do seu nível inferior;

V. Ser provida de dispositivos que impeçam a queda das águas sobre o passeio e o logradouro, não sendo permitido o uso de calhas aparentes.

## PARTE III EDIFICAÇÕES

### TÍTULO I REGULAMENTAÇÃO TÉCNICA GENÉRICA

#### CAPÍTULO I MATERIAIS

**Art. 74.** Os materiais e elementos de construção devem satisfazer às normas de qualidade e segurança relativas a sua aplicação na construção, ao que dispõe a ABNT e legislação pertinente a cada caso, ficando seu emprego sob responsabilidade do profissional que deles fizer uso.

**Art. 75.** Em se tratando de materiais novos ou para os quais não se tenha estabelecido normas, será exigido laudo técnico realizado por laboratório oficial.

Um Novo Tempo, Uma Nova História.



## CAPÍTULO II RECOMENDAÇÕES GERAIS

**Art. 76.** Qualquer edificação a ser implantada no lote deve respeitar as normas específicas e as previstas neste Código, de modo a minimizar sua interferência sobre as edificações vizinhas, além de atender às disposições previstas na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental e na Lei de Uso e Ocupação do Solo, bem como observar os afastamentos em relação às águas correntes ou dormentes, faixas de domínio público de rodovias, linhas de alta tensão, dutos e canalizações.

**Art. 77.** As edificações que, em decorrência do uso, possam gerar ou reter resíduos líquidos, sólidos ou gasosos, potencial ou efetivamente poluidores, estão sujeitas à análise dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes.

## CAPÍTULO III COMPARTIMENTOS

**Art. 78.** Nos compartimentos e ambientes se devem buscar condições de conforto ambiental, térmico, acústico e de proteção contra a umidade, obtidas pelo adequado dimensionamento do espaço e correto emprego dos materiais das paredes, cobertura, pavimento e aberturas, bem como das instalações e equipamentos.

**Art. 79.** Conforme o uso a que se destinam, os compartimentos das edificações são classificados em compartimentos principais e compartimentos secundários.

§ 1º São considerados compartimentos principais: dormitórios, refeitórios, salas de estudo, salas de trabalho ou lazer e demais compartimentos que necessitem permanência prolongada.

§ 2º São considerados compartimentos secundários: as áreas de serviço e cozinhas de uso residencial, circulações, garagens, banheiros, lavabos, vestiários, depósitos, exceto em casos específicos, e todo compartimento de instalações especiais com acesso restrito, em tempo reduzido.

§ 3º São permitidas as construções de mezaninos com até 60% da área do pavimento inferior com o pé direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), podendo ser acessado por escada retrátil ou marinheiro.

§ 4º São permitidas as construções de jiraus com área máxima de 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), quando de uso comercial.

**Art. 80.** Os compartimentos principais devem ter pé direito maior ou igual a 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros), podendo ter 2,10m (dois metros e dez centímetros) no ponto mais baixo em caso de forro inclinado.



**Art. 81.** Os compartimentos secundários devem ter pé direito maior ou igual a 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), podendo ter 1,80m (um metro e oitenta centímetros) no ponto mais baixo em caso de forro inclinado.

**Art. 82.** As cozinhas, salvo os casos específicos, devem ter:

- I. Pé direito mínimo de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros);
- II. Pisos e paredes, estas até a altura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta), revestidas com material liso, lavável e impermeável;
- III. Condições de permitir, no mínimo, a instalação de um refrigerador, um fogão e um balcão de pia, garantindo acesso aos mesmos com largura não inferior a 80cm (oitenta centímetros).

**Art. 83.** As áreas de serviço salvo os casos específicos, devem ter:

- I. Pé direito mínimo de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros);
- II. Pisos e paredes, estas até a altura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta), revestidos com material liso, lavável e impermeável;
- III. Condições de permitir, no mínimo, a instalação de um tanque e uma máquina de lavar roupas, garantindo acesso aos mesmos com largura não inferior a 80cm (oitenta centímetros).

**Art. 84.** Os Sanitários devem ter, no mínimo, o seguinte:

- I. Pé direito de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);
- II. Pisos e paredes, estas até a altura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta), revestidos com material liso, lavável e impermeável e resistente;
- III. Vaso sanitário e lavatório;
- IV. Local para chuveiro, nos casos de uso residencial;
- V. Dimensões tais que permitam a instalação dos aparelhos, garantindo acesso com largura não inferior a 60 cm (sessenta centímetros).

**Parágrafo único.** Devem ser observadas as determinações técnicas específicas para cada tipo de uso.

#### CAPÍTULO IV ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

**Art. 85.** Devem ser explorados o uso de iluminação natural e a renovação natural de ar, sem comprometer o conforto térmico das edificações, evitando “zonas mortas” de ar confinado.

**Art. 86.** Sempre que possível, a renovação de ar deve ser garantida através do "efeito chaminé" ou através da adoção da ventilação cruzada nos pavilhões industriais, a fim de evitar “zonas mortas” de ar confinado.



**Art. 87.** Todos os compartimentos, com exceção daqueles citados no artigo seguinte, devem ser obrigatoriamente iluminados e ventilados através de vãos, abrindo diretamente para o exterior, conforme estabelecido neste Código e na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Nas áreas fechadas ou reentrâncias da edificação, o diâmetro mínimo deve ser considerado a partir do beiral.

§ 2º Os banheiros, cozinhas e o dormitório de serviço podem ser iluminados e ventilados através das áreas de serviço iluminadas e ventiladas para o exterior, desde que garantam a ventilação mínima exigida para o compartimento atendido.

**Art. 88.** Só podem ser ventilados através de dutos de ventilação, verticais ou horizontais, e/ou através de equipamentos mecânicos e serem iluminados artificialmente os seguintes compartimentos:

I. Sanitários, circulações e depósitos residenciais ou condominiais;

II. Dependências de auditório, entretenimento, espera, espetáculos, comerciais e de prestação de serviços integrados a galerias internas, lojas de departamentos, garagens e dependências industriais, na ausência ou insuficiência de ventilação e/ou iluminação natural.

§ 1º Os compartimentos mencionados no inciso II deste artigo devem prever equipamentos mecânicos de renovação ou condicionamento de ar, com capacidade suficiente para ventilação do respectivo compartimento, devendo comprovar através de Anotação de Responsabilidade Técnica específica, no licenciamento da obra.

§ 2º Casos especiais, em que não seja possível a ventilação e a iluminação pelas vias naturais, serão analisados pelo Escritório da Cidade.

**Art. 89.** A iluminação e ventilação dos compartimentos é permitida através de pátios internos (poços), desde que obedeçam aos seguintes critérios:

I. Sejam visitáveis na base;

II. Possuam diâmetro mínimo conforme o estabelecido no capítulo referente à iluminação e ventilação da Lei de Uso e Ocupação do Solo;

III. Sejam descobertos e revestidos internamente.

**Parágrafo único.** Os sanitários, depósitos e garagens podem ser ventilados e iluminados através de poços de ventilação e iluminação com área mínima de 1,50 m<sup>2</sup>, tendo largura mínima de 1m (um metro), devendo os vãos localizados em paredes opostas, pertencentes a economias distintas, ficarem afastados de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) entre si.

**Art. 90.** Não pode haver aberturas para iluminação e ventilação em paredes levantadas sobre a divisa do terreno ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de distância da mesma.



## CAPÍTULO V ESTACIONAMENTOS

**Art. 91.** É exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento de automóveis, segundo os seguintes critérios:

I. Para edificações destinadas a residências multifamiliares, as que não superem 50,00m<sup>2</sup> de área privativa por unidade autônoma.

II. Habitações de interesse social que não se enquadram no item anterior deverão ser analisados pelos Técnicos da Prefeitura.

IV. Para edificações destinadas a uso comercial e de serviços, com área de até 100,00m<sup>2</sup>, é exigida, no mínimo, uma vaga de estacionamento;

V. Para edificações destinadas a uso comercial e de serviços, com área superior a 100,00m<sup>2</sup> de área, é exigido uma vaga de estacionamento, no mínimo, para cada 100,00 m<sup>2</sup> de área ou fração;

VI. Para edificações destinadas a uso comercial e de serviços, com área superior a 500,00 m<sup>2</sup> de área, é exigida uma vaga de estacionamento para carga e descarga, e uma vaga de estacionamento, no mínimo, para cada 100,00 m<sup>2</sup> de área ou fração;

## TÍTULO II REGULAMENTAÇÃO TÉCNICA ESPECÍFICA

### CAPÍTULO I CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 92.** De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, conforme o tipo de atividade a que se destinam, as edificações classificam-se em:

I. Residencial: aquelas destinadas à habitação de caráter permanente;

II. Comercial: aquelas destinadas à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema varejo ou atacado;

III. Serviços: aquelas destinadas às atividades de serviços à população e de apoio às atividades comerciais e industriais;

IV. Industrial: aquelas destinadas à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura ou montagem de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;

V. Produção Rural: aquelas destinadas às atividades agrosilvopastoris.

**Art. 93.** As edificações têm uso misto, quando reunirem em uma mesma edificação ou num conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso que devem ser analisadas individualmente.





## CAPÍTULO II EDIFICAÇÕES PARA USOS RESIDENCIAIS

**Art. 94.** O atendimento às condições projetuais de salubridade, higiene e segurança, na parte interna das unidades autônomas residenciais, é de competência do responsável técnico, não sendo necessária à análise desta área privativa por parte do Órgão Público Municipal competente.

### Seção I Residências Unifamiliares

**Art. 95.** As habitações unifamiliares devem ter, no mínimo, sala, dormitório e cozinha, que podem estar em ambiente único, e sanitário.

**Parágrafo único.** A residência unifamiliar deve possuir caixa receptora de correspondências e, onde não houver coleta de lixo containerizado, lixeira, localizadas inteiramente sobre o lote a partir do alinhamento previsto.

**Art. 96.** As habitações unifamiliares em madeira, além de atenderem às disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, devem manter um afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação às divisas do terreno, exceto quando as paredes externas forem de alvenaria ou material equivalente ou 3,00 m (três metros) em relação a qualquer economia construída no mesmo lote.

### Seção II Residências Bifamiliares

**Art. 97.** As residências bifamiliares seguem as mesmas especificações das residências unifamiliares.

### Seção III Residências Multifamiliares

**Art. 98.** As edificações destinadas à habitação multifamiliar, além de cumprirem as demais disposições deste código, no que lhes for aplicável, devem apresentar:

- I. Instalações sanitárias de serviço, com acesso por área de uso comum, constituída por 1 (um) vaso, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro;
- II. Caixa receptora de correspondência, em local de fácil acesso;
- III. Numeração das unidades autônomas, adotando-se para o primeiro pavimento os números de 101 a 199, para o segundo pavimento de 201 a 299 e assim sucessivamente, para o primeiro subsolo, de 9001 a 9099; para o segundo subsolo de 8001 a 8099 e assim sucessivamente;



IV. Local da previsão de instalação de equipamento eletromecânico de deslocamento vertical ou do elevador;

V. Nos prédios mistos, quando uma das atividades for residencial, os acessos e circulações devem ser totalmente independentes e atividades classificadas como incômodas, nocivas ou perigosas não são permitidas.

**Art. 99.** As unidades autônomas das habitações multifamiliares devem ter, no mínimo, um compartimento principal, sanitário, cozinha e área de serviço, de acordo com as disposições deste Código que lhes forem aplicáveis.

**Parágrafo único.** As áreas de serviço podem ser substituídas por espaço integrado à cozinha ou banheiro, que comporte o total de aparelhos exigidos.

**Art. 100.** São admitidas as unidades residenciais do tipo "kitchenette" composta por sala, dormitório e cozinha em ambiente único, com área mínima de 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), mais o sanitário.

**Parágrafo único.** Caso o edifício não disponha de área de serviço e lavanderia coletiva, cada "kitchenette" deve possuir, ainda, área de serviço.

#### Seção IV Habitações de Interesse Social

**Art. 101.** Definem-se como habitações de interesse social as edificações uni, bi ou multifamiliares que, por apresentarem características específicas inerentes às demandas da população de baixa renda, necessitam de regulamentos compatíveis com a sua realidade, em termos de controle das atividades de edificação e devem ter projeto e/ou execução feitos pelo Poder Público ou através de parcerias desenvolvidas com a iniciativa privada.

**Parágrafo único.** As edificações de interesse social não necessariamente devem fazer parte integrante das Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS).

#### CAPÍTULO III EDIFICAÇÕES PARA USOS COMERCIAIS

**Art. 102.** As edificações destinadas ao comércio, além do disposto neste Código, no que lhe for aplicável, devem atender ao que segue:

I. Ter pé direito mínimo de:

a) 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) quando a área do compartimento não exceder a 30,00 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);

b) 3,00 m (três metros) quando a área do compartimento não exceder a 60,00 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados);



c) 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) quando a área do compartimento não exceder a 90,00 m<sup>2</sup> (noventa metros quadrados);

d) 4,00 m (quatro metros) quando a área do compartimento exceder 90,00 m<sup>2</sup> (noventa metros quadrados);

II. Conter instalações sanitárias nas seguintes proporções:

a) para estabelecimentos com até 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área, no mínimo, 01 (um) vaso sanitário e 01 (um) lavatório;

b) para estabelecimentos com mais de 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área, sanitários separados para cada sexo, na proporção de 01 (um) vaso sanitário e 01 (um) lavatório para cada 400 m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) ou fração.

§ 1º Os pés-direitos previstos no inciso I, alíneas b, c e d, podem ser reduzidos para 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros), 3,00 m (três metros) e 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) respectivamente, quando o compartimento for dotado de ar condicionado.

§ 2º Os pés-direitos para depósitos dos comércios estabelecidos no inciso I, alíneas c e d, podem ser reduzidos para 3,00 m (três metros).

§ 3º Nos sanitários masculinos, disciplinados no inciso II, 50% (cinquenta por cento) dos vasos sanitários calculados podem ser substituídos por mictórios.

**Art. 103.** As edificações que impliquem na manipulação ou comercialização de produtos alimentícios, farmacêuticos ou químicos, além de atender às disposições do presente Código, devem obedecer à legislação própria, cuja análise compete ao setor específico da Municipalidade.

**Art. 104.** As edificações destinadas ao comércio a varejo de combustíveis e postos de abastecimento, além do disposto neste Código, no que lhe for aplicável, devem:

I. Observar um raio mínimo de 100,00 m (cem metros) de distância, em relação a escolas, hospitais e igrejas, distancia esta medida a partir da extremidade mais próxima dos lotes.

II. Ter instalações sanitárias abertas ao público, separadas por sexo e com fácil acesso, na proporção de 1 (um) vaso e 1 (um) lavatório para cada 10 (dez) funcionários ou fração;

III. Ter vestiário com local para chuveiro, na proporção de 1 (um) conjunto para cada 10 (dez) funcionários ou fração;

IV. Quando executar o serviço de lavagem, limpeza e lubrificação de veículos, estes devem ser feitos de maneira a evitar a dispersão de poeira, água ou substância oleosa, devendo possuir caixa coletora/separadora de óleo/água/lama, bem como as paredes revestidas de material impermeável, liso e resistente a frequentes lavagens;

V. Observar o rebaixamento de meio-fio, atendendo artigo específico e mantendo afastamento em relação às esquinas não inferior a 10,00m (dez metros) para o acesso de veículos.

**Art. 105.** Os equipamentos para abastecimento devem atender às seguintes condições:



- I. As colunas devem ficar recuadas, no mínimo, 4,00 m (quatro metros) dos alinhamentos e, no mínimo, 7,00 m (sete metros) e 12,00 m (doze metros) das divisas laterais e de fundos respectivamente;
- II. Os reservatórios devem ser subterrâneos e hermeticamente fechados, distando, no mínimo, 2,00 m de qualquer edificação;
- III. No projeto deve ser identificada a posição dos equipamentos e local de estacionamento do caminhão tanque, que deve distar, no mínimo, 7,00 m (sete metros) das divisas e alinhamentos quando do abastecimento dos reservatórios subterrâneos.

**Art. 106.** O Poder Público pode autorizar a instalação de bombas para abastecimento em edificações comerciais, industriais e de prestação de serviços (empresas de transportes), públicas e privadas, somente para uso privativo, quando tais estabelecimentos possuírem, no mínimo, 10 (dez) veículos de sua propriedade, envolvidos na atividade, devendo o respectivo equipamento atender as seguintes condições:

- I. Colunas devem ficar afastadas no mínimo:
  - a) 20,00 m (vinte metros) dos alinhamentos;
  - b) 6,00 m (seis metros) das divisas;
  - c) 2,00 m (dois metros) das paredes;
- II. Reservatórios devem distar, no mínimo, 4,00 m (quatro metros) de paredes, sendo sua capacidade máxima de 5.000 (cinco mil) litros;
- III. Ter afastamento mínimo de 80,00 m (oitenta metros) de escolas, cuja distância é medida entre o ponto de instalação do reservatório de combustível e o terreno da escola.

## CAPÍTULO IV EDIFICAÇÕES PARA SERVIÇOS

### Seção I Serviços de Hospedagem

**Art. 107.** Os locais de hospedagem em geral, como hotel, apart-hotel, motel, pensão e congêneres, além das disposições deste Código, devem:

- I. Ter compartimentos destinados à habitação (apartamentos ou quartos);
- II. Ter sala ou local de recepção com serviços de portaria;
- III. Ter sala de estar de uso comum;
- IV. Ter entrada de serviço independente da destinada aos hóspedes;
- V. Ter instalações sanitárias de serviço, separadas por sexo, composta de, no mínimo, vaso sanitário, lavatório e chuveiro;
- VI. Ter, em cada pavimento, instalações sanitárias separadas por sexo na proporção de um vaso sanitário e um chuveiro, no mínimo, para cada grupo de 03 (três) quartos que não possuam sanitários privativos;



VII. Prever 2% (dois por cento) dos alojamentos e sanitários aos portadores de deficiência física e garantir fácil acesso às dependências de uso coletivo;

VIII. Ter lavanderia ou posto de recebimento e entrega de roupas.

§ 1º Os dormitórios que não dispuserem de instalações sanitárias privativas devem possuir lavatórios.

§ 2º As pensões e albergues são dispensados de atender aos incisos IV e V e os motéis dos incisos III, VI, VII e VIII.

§ 3º Nos motéis, cada compartimento destinado a dormitório ou apartamento deve ter instalação sanitária própria.

## Seção II

### Serviços de Alimentação e Saúde

**Art. 108.** As edificações que impliquem em serviços de alimentação ou saúde, além de atenderem às disposições que lhes forem aplicáveis neste código, devem obedecer à legislação específica, cuja análise compete a Secretaria de Município da Saúde.

## Seção III

### Serviços Educacionais

**Art. 109.** As edificações para usos educacionais além das exigências deste Código, devem seguir legislação específica.

**Parágrafo único.** Nas escolas, os ambientes destinados à manipulação de alimentos atendem a disposições específicas relativas a esta atividade.

**Art. 110.** As edificações destinadas a creches, maternais e jardins de infância, além de atenderem às disposições que lhes forem aplicáveis neste código, devem obedecer à legislação específica, cuja análise compete à Secretaria de Município da Saúde.

## TÍTULO III

### INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

## CAPÍTULO I

### INSTALAÇÕES

**Art. 111.** As instalações prediais, tais como hidro-sanitárias, elétricas, telefônicas, pluviais, renovação e condicionamento de ar, prevenção de incêndios, devem obedecer às orientações dos órgãos responsáveis pela prestação dos serviços, sendo que a responsabilidade é inteiramente do autor do projeto, cabendo à Municipalidade a análise somente das regulamentações contidas neste Código e na legislação municipal específica.



**Art. 112.** As edificações localizadas nas áreas onde houver sistema de esgotamento sanitário, com rede coletora e tratamento final, devem ter seus esgotos diretamente a ele conduzidos.

§ 1º Nas áreas onde não houver sistema de tratamento dos esgotos sanitários, deve ser apresentada solução para disposição final destes, que consiste em:

- a) Fossa séptica e filtro anaeróbio;
- b) Fossa séptica e sumidouro;
- c) Fossa séptica, filtro anaeróbio e ligação à rede de águas pluviais;
- d) Outros dispositivos recomendados e/ou aprovados pelos órgãos competentes.

§ 2º É proibida a construção de fossas em logradouro público, exceto quando se tratar de projetos especiais de saneamento, desenvolvidos pelo Município ou em parceria deste com a iniciativa privada, em áreas especiais de urbanização, conforme legislação específica.

§ 3º Nas fossas sépticas devem ser previstas aberturas, de fácil acesso, para inspeção e limpeza das mesmas.

**Art. 113.** Os terrenos devem ser convenientemente tratados para dar escoamento às águas pluviais e de infiltração, quando da execução da edificação.

**Art. 114.** Em empreendimentos de grande porte, acima de 7.000 m<sup>2</sup> (sete mil metros quadrados), a Prefeitura Municipal pode exigir, conforme análise feita pela Equipe Técnica do Escritório da Cidade, a construção de reservatório de detenção ou retenção para posterior reuso das águas pluviais ou para prevenir inundações.

**Art. 115.** Nos lotes, edificados ou a serem edificados, localizados em quadras onde não houver coleta de lixo containerizado, devem ser previstos locais para coleta e depósito do lixo, situados na parte interna do lote, junto ao alinhamento, evitando qualquer projeção sobre este.

**Parágrafo único.** Quando na quadra houver coleta de lixo containerizado, não podem existir locais para depósito do lixo, no recuo viário nem no recuo de ajardinamento.

**Art. 116.** A Concessionária prestadora do serviço de abastecimento de água providencia a instalação, manutenção e aferição do medidor de água geral da edificação.

§ 1º Por medidor de água, referido no caput, entende-se o Hidrômetro.

§ 2º O valor em reais (R\$) do metro cúbico (m<sup>3</sup>) é fixado na fatura de consumo de água e/ou esgoto.

**Art. 117.** Fica permitida a instalação de mais hidrômetros gerais para distinguir o consumo nos diversos tipos habitacionais, dentro de uma mesma edificação, quando solicitado à concessionária pelo condomínio, construtora, incorporadora ou proprietário da edificação.

**Parágrafo único** - Por tipos habitacionais entende-se:

- a) comércio;



- b) multi-familiar;
- c) blocos habitacionais;
- d) outros.

**Art. 118.** A elaboração do projeto e a instalação da tubulação de distribuição de água, de forma a permitir a medição individualizada do consumo de cada unidade autônoma, cabe a construtora, a incorporadora ou ao proprietário da edificação.

§ 1º Os medidores de água de cada unidade autônoma devem estar dentro da área de uso comum e com fácil acesso.

§ 2º É facultada a tubulação de medição individual do consumo de água que ocorrem nas áreas de uso comum.

**Art. 119.** O condomínio é responsável pela instalação, manutenção e aferição dos hidrômetros individuais por unidade autônoma, bem como pela definição da forma de rateio do valor da medição geral da edificação.

**Parágrafo único.** É facultado ao condomínio a não instalação de medidores individuais por unidade autônoma, estabelecendo-se, porém caráter obrigatório à instalação das tubulações de medição individual de cada unidade autônoma.

**Art. 120.** É facultada aos prédios existentes a adequação das instalações prediais de água, prevendo a instalação dos hidrômetros individuais para cada unidade autônoma residencial ou comercial.

## PARTE IV SEGURANÇA E ACESSIBILIDADE

### TÍTULO I DA CIRCULAÇÃO E SISTEMAS DE SEGURANÇA, PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

#### CAPÍTULO I CONDIÇÕES GERAIS

**Art. 121.** As exigências relativas às disposições construtivas da edificação e instalação de equipamentos considerados essenciais à circulação e à segurança de seus ocupantes visam, em especial, permitir a evacuação da totalidade dos moradores/usuários em período de tempo previsível e com as garantias necessárias de segurança, na hipótese de risco, garantindo acesso às equipes de socorro e emergência.



**Art. 122.** Considera-se Sistema de Segurança, Prevenção e Combate a Incêndio o conjunto de instalações, equipamentos e procedimentos que entram em ação no momento em que ocorre uma situação de emergência, proporcionando nível adequado de segurança aos ocupantes de uma edificação.

§ 1º As especificações disciplinadas no caput são aplicadas a todas as edificações por ocasião da construção, da reforma ou ampliação, da regularização e das mudanças de uso, no caso das já existentes.

§ 2º Ficam dispensadas das exigências destas especificações, as edificações destinadas a residências unifamiliares e bifamiliares que não possuem áreas construídas de uso comum.

§ 3º As especificações para instalações dos Sistemas de Segurança, Prevenção e Combate a Incêndio devem ser dimensionadas e executadas por profissional habilitado, em

conformidade com as legislações específicas referente à prevenção e combate a incêndios, cabendo ao Município fazer a análise, somente, em relação ao presente Código, à NBR 9077 e à legislação municipal específica.

## CAPÍTULO II ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO

**Art. 123.** Consideram-se espaços de circulação as escadas, as rampas e os acessos, que podem ser de uso:

I. Privativo: os situados no interior de uma unidade residencial e os de acesso a compartimentos de uso limitado em edificações destinadas a qualquer uso, sem acesso ao público em geral;

II. Comum ou coletivo: quando de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação às unidades privativas ou em locais de grande fluxo de pessoas.

III. Restrito: aqueles que dão acesso a equipamentos.

**Parágrafo único.** Somente os espaços de circulação de uso comum ou coletivo são objeto de análise por parte do município.

### Seção I Escadas

**Art. 124.** As escadas, de uso comum ou coletivo, além de atender à legislação municipal específica e a NBR 9050 e NBR 9077, devem:

I. Ter os pisos dos degraus e patamares revestidos com material antiderrapante e sem qualquer tipo de saliência;

II. Ser dotadas de corrimãos e guarda-corpos, conforme especificações da NBR 9050;

III. Ter passagem com altura mínima não inferior a 2,10 m (dois metros e dez centímetros).





**Art. 125.** As escadas externas, destinadas a vencer desnível entre o logradouro público e o pavimento de ingresso na edificação, podem ocupar os recuos determinados na Lei de Uso e Ocupação do Solo, exceto os recuos viários, desde que não prejudiquem o passeio.

## Seção II Rampas

**Art. 126.** As rampas, destinadas a interligar o logradouro público à soleira de ingresso da edificação, podem ocupar os recuos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, exceto os recuos viários.

**Art. 127.** A declividade máxima da rampa de uso comum ou coletivo é de 12,5% (doze e meio por cento).

§ 1º O piso deve ser revestido com material antiderrapante.

§ 2º Pode ser aceita rampa com declividade superior à prevista neste artigo, desde que a circulação vertical principal da edificação atenda aos requisitos mínimos exigidos.

**Art. 128.** As rampas de uso comum ou coletivo, em qualquer caso, devem ter a largura mínima de 1,20m.

**Art. 129.** Todas as rampas devem ser dotadas de guarda-corpos e corrimãos, conforme especificados na NBR 9050 e NBR 9077.

## TÍTULO II DA ACESSIBILIDADE

**Art. 130.** Nas habitações de interesse social, quando existir desnível entre o piso do 1º (primeiro) pavimento habitável e o passeio, é obrigatória a utilização de rampas, conforme especificadas no Título anterior, para acesso e locomoção de portadores de necessidades especiais.

**Art. 131.** Nas edificações de uso público deve haver, pelo menos, uma instalação sanitária para pessoas com necessidades especiais, com dimensionamento que possibilite seu uso com cadeira de rodas.

**Art. 132.** Os meios-fios e calçadas devem ser rebaixados na seguinte forma:

I. Nas esquinas, rebaixamento em rampa, conforme previsto no artigo 70 deste Código.

II. Nos canteiros centrais, rebaixamento total do meio-fio e piso, na largura das faixas de pedestres, formando refúgio de proteção com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).



**Art. 133.** No início e término das rampas, o piso deve ter tratamento diferenciado, para orientação de pessoas portadoras de deficiências visuais.

**Art. 134.** Os corrimãos das escadas coletivas devem ser contínuos nos lances, sem interrupção nos patamares, prolongando-se por, pelo menos, 30 cm (trinta centímetros), aquém do início e além do término do lance da escada.

**Art. 135.** As portas situadas nas áreas comuns de circulação, bem como as de ingresso na edificação e nas unidades autônomas, devem ter largura livre mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

**Art. 136.** Com a finalidade de assegurar o uso por pessoas com necessidades especiais, o único, ou pelo menos um dos elevadores, deve:

- I. Estar situado em local a elas acessível;
- II. Estar situado em nível com o pavimento a que servir, ou ser interligado ao mesmo por rampa;
- III. Ter cabine com dimensões internas mínimas de 1,10 (um metro e dez centímetros);
- IV. Ter porta com vão de 0,80m (oitenta centímetros).

## PARTE V PATRIMÔNIO CONSTRUÍDO E PALEO-ARQUEOLÓGICO

**Art. 137.** Patrimônio Construído considera-se aquele estabelecido no capítulo correspondente da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 138.** As intervenções, em prédios pertencentes ao patrimônio construído e seu entorno, devem ser analisadas pelo Fórum Técnico do Escritório da Cidade, sendo que as exigências contidas neste Código podem ser flexibilizadas, atendendo às diretrizes estabelecidas.

**Art. 139.** Sempre que, durante o processo de execução de qualquer tipo de obra, for encontrado material paleo-arqueológico, o proprietário ou o responsável técnico da referida obra deve comunicar imediatamente a equipe Técnica da Prefeitura sobre o fato e deve seguir as orientações deste e as contidas nos manuais específicos, que orientam os procedimentos para a preservação do referido patrimônio.

**Art. 140.** A partir do momento em que os procedimentos especiais para a preservação/recuperação do patrimônio começarem a ser adotados, o prazo de validade da licença para execução da obra pode ser prorrogado, sem os custos das taxas administrativas correspondentes, devendo os mesmos ser determinados pelo órgão municipal, de maneira a evitar atrasos no cronograma de execução desta.



PARTE VI  
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 141.** O Poder Executivo pode emitir Decretos regulamentando a aplicação da presente lei, quando necessário.

**Art.142.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Gabinete do Prefeito Municipal de Inhapi**, aos 28 (vinte e oito) dias do mês de março do ano de 2014.

**José Cícero Vieira**  
Prefeito Municipal