



CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES



PREFEITURA
MUCAMBO
ADM. MAIS CONQUISTAS, MAIS AVANÇOS





LEI MUNICIPAL N.º 288 DE 06 DE DEZEMBRO DE 2024

**INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS
E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO
DE MUCAMBO E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

**FRANCISCO DAS CHAGAS
PARENTE AGUIAR,** Prefeito
Municipal de Mucambo, Estado
do Ceará, no uso de suas
atribuições legais, faz saber que
a Câmara Municipal aprovou, e
promulga a seguinte lei:



SUMÁRIO

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	4
SEÇÃO I – DOS OBJETIVOS.....	4
SEÇÃO II – DOS PRINCÍPIOS E PREMISAS.....	4
SEÇÃO III – DA ATUALIZAÇÃO	5
CAPÍTULO II – DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES	
ENVOLVIDAS	5
SEÇÃO I – DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL	5
SEÇÃO II – DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR	6
SEÇÃO III – DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	7
CAPÍTULO III – DO LICENCIAMENTO DAS OBRAS.....	9
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	9
SEÇÃO II – DO FLUXO DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO	10
SEÇÃO III – DA CONSULTA PRÉVIA.....	10
SEÇÃO IV – DA DISPENSA DE LICENCIAMENTO.....	11
SEÇÃO V – DO LICENCIAMENTO DE OBRAS OU CONSTRUÇÃO.....	12
SEÇÃO VI - DO LICENCIAMENTO PARA REGULARIZAÇÃO	14
SEÇÃO VII - DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA (HABITE-SE)	16
CAPÍTULO IV - DAS TIPOLOGIAS DE EDIFICAÇÕES.....	17
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	17
SEÇÃO II - DA EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL	17
SEÇÃO III - DA EDIFICAÇÃO NÃO RESIDENCIAL	17
SEÇÃO IV – DA EDIFICAÇÃO DE USO MISTO	18
SEÇÃO V – DA EDIFICAÇÃO DE USO ESPECIAL.....	18
CAPÍTULO V - DA EXECUÇÃO DAS OBRAS	18
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	18
SEÇÃO II – DO CANTEIRO DE OBRAS	18
SEÇÃO III – DO PREPARO DO TERRENO E ESCAVAÇÕES	19
SEÇÃO IV – DA ACESSIBILIDADE.....	20
CAPÍTULO VI - FISCALIZAÇÃO, VISTORIA E PENALIDADES.....	20
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	20



SEÇÃO II – DA NOTIFICAÇÃO	21
SEÇÃO III – DO AUTO DE INFRAÇÃO	21
SEÇÃO IV – DAS MULTAS	22
SEÇÃO V – DOS EMBARGOS.....	24
SEÇÃO VI – DA INTERDIÇÃO DO PRÉDIO OU DEPENDÊNCIA.....	25
SEÇÃO VII – DA DEMOLIÇÃO	25
SEÇÃO VIII – DOS RECURSOS	26
CAPÍTULO IX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	26
ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS	28
1. DO CANTEIRO DE OBRAS	28
2. DA IMPLANTAÇÃO.....	29
3. DO PASSEIO	30
4. DO MURO	31
5. DOS COMPONENTES BÁSICOS	32
6. DAS CONDIÇÕES AMBIENTAIS E LIMPEZA URBANA	33
7. DAS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE	34
8. DAS CONDIÇÕES DE AERAÇÃO E INSOLAÇÃO	35
9. DO VÃO DE PASSAGEM, DAS PORTAS E GRADIS.....	35
10. DOS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO	36
11. DAS INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS, ELÉTRICA E DE GÁS.....	37
12. DAS OBRAS COMPLEMENTARES.....	38
ANEXO II - NORMAS PARA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO	39
ANEXO III - INFRAÇÕES	41



CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I – DOS OBJETIVOS

Art. 1º O presente diploma legal instituiu o Código de Obras e Edificações do Município de Mucambo, estabelecendo normas gerais e condições para execução de toda e qualquer obra, construção, modificação ou demolição de edificações.

Art. 2º São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

- I. Disposições Técnicas;
- II. Normas para Placa de Identificação;
- III. Infrações.

SEÇÃO II – DOS PRINCÍPIOS E PREMISSAS

Art. 3º O Código de Obras e Edificações do Município determina as diretrizes que garantem agilidade e transparência no licenciamento municipal das obras e edificações, adotando como premissas:

- I. observar o impacto urbanístico que a obra, construção, modificação ou demolição pretendida terá no desenvolvimento e planejamento urbano da cidade;
- II. assegurar às edificações o uso de forma acessível e condizente com a habitabilidade do espaço;
- III. estabelecer a corresponsabilidade entre os profissionais tecnicamente habilitados e os proprietários e/ou possuidores no que tange à segurança executiva do projeto, da execução da obra e ao enquadramento urbanístico conforme as leis vigentes no Município;
- IV. observar as peculiaridades do espaço urbano, visando a preservação dos aspectos ambientais, geotécnicos e da paisagem urbana; incentivar medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática e assegurar as condições de higiene, conforto ambiental e segurança;
- V. evitar a repetição de matérias já dispostas em legislações urbanísticas ou especificações previstas em Normas Técnicas Brasileiras;
- VI. considerar que os avanços sociais e de novas tecnologias de informatização e transparência dos processos possam ser incorporadas



às legislações urbanísticas municipais, por meio de instrumentos que não afetem os objetivos e premissas dispostos nesta Lei.

SEÇÃO III – DA ATUALIZAÇÃO

Art. 4º O Código de Obras e Edificações do Município de Mucambo deverá ser avaliado periodicamente, fundamentando-se em trabalhos técnicos desenvolvidos por profissionais habilitados que impliquem em sua modernização e atualização, de forma a acompanhar o planejamento e desenvolvimento da cidade.

§1. A atualização prevista no caput deste artigo não pode, sob nenhuma hipótese, incorrer em retrocessos no conteúdo desta legislação, tampouco transgredir quaisquer dos preceitos e premissas estabelecidos na Seção II deste Capítulo.

§2. Fica a cargo do Gestor Público Municipal instituir grupos de trabalhos e/ou comissões para acompanhar as demandas advindas de novas tecnologias e instrumentos que versem sobre temas atinentes a este COE, de modo a agregar inovações que fortaleçam seus princípios e suas premissas.

CAPÍTULO II – DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES ENVOLVIDAS

SEÇÃO I – DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

Art. 5º Cabe ao Poder Executivo Municipal estabelecer e implementar as regras de licenciamento de obras e edificações em geral, observado o disposto nesta lei e nas demais normativas urbanísticas pertinentes.

Art. 6º É de competência exclusiva do Poder Executivo Municipal a análise de projetos, o licenciamento urbanístico e a fiscalização da execução de toda e qualquer obra, em consonância com esta legislação e as Normas Técnicas Brasileiras vigentes.

Art. 7º São competências e responsabilidades da Administração Pública Municipal:

- I. viabilizar o acesso de todos os interessados ao conteúdo deste Código e às demais legislações urbanísticas municipais; licenciar obras e



edificações em geral, nos termos desta Lei Municipal e demais normas legais e regulamentares atinentes;

- II. fiscalizar o cumprimento das disposições previstas neste Código, buscando garantir a ordem, a segurança, a preservação dos recursos naturais e culturais, o bem-estar e, ainda, o desenvolvimento econômico sustentável da cidade;
- III. fiscalizar obras de toda natureza podendo, a qualquer tempo, vistoriar, notificar, multar, embargar, solicitar sua demolição e tomar outras providências; expedir o Certificado de Conclusão de Obras (Habite-se);
- IV. aplicar medidas e penalidades administrativas cabíveis para quem venha a descumprir as normas deste Código ou de qualquer legislação urbanística municipal;
- V. exercer outras atividades inerentes ao poder de polícia administrativa, no que se refere às ações de controle urbano.

Parágrafo Único. Não é de responsabilidade do Município qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência no projeto, execução e uso da obra ou edificação.

SEÇÃO II – DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

Art. 8º Para os fins deste Código, o proprietário ou possuidor é toda pessoa física ou jurídica que tenha o exercício pleno dos direitos de uso do imóvel objeto do projeto, do licenciamento e da execução da obra.

Art. 9º As obrigações previstas neste Código para o proprietário estendem-se ao possuidor do imóvel e ao seu sucessor a qualquer título.

Art. 10. Incumbe ao proprietário ou possuidor da edificação/instalação, ou usuário a qualquer título, conforme o caso:

- I. utilizar devidamente a edificação, responsabilizando-se por seu uso adequado e sua manutenção em relação às condições de habitabilidade;
- II. acompanhar a tramitação interna dos processos, obedecendo aos prazos e requisitos estabelecidos pelo Município em seus procedimentos administrativos;



- III. comunicar eventuais ocorrências que interfiram nos prazos, procedimentos e requisitos definidos nas licenças;
- IV. manter as edificações, obras e equipamentos em condições de utilização e funcionamento, observando o disposto neste Código;
- V. conservar obras paralisadas e edificações fechadas ou abandonadas, independentemente do motivo que ensejou sua não utilização, garantindo sua segurança e salubridade;
- VI. responder pelos danos e prejuízos causados em função da manutenção e estado das edificações, instalações e equipamentos;
- VII. responder pelas informações prestadas ao Executivo Municipal, e pela veracidade e autenticidade dos documentos apresentados, bem como por todas as consequências, diretas ou indiretas, advindas de seu uso indevido;
- VIII. garantir que os projetos e as obras no imóvel de sua propriedade estejam devidamente licenciados e sejam executados por responsável técnico habilitado, nos exatos termos da licença emitida e do disposto na legislação urbanística vigente;
- IX. viabilizar o ingresso do Poder Executivo Municipal para realização de vistorias e fiscalização das obras e edificações, permitindo-lhe livre acesso ao imóvel e à documentação técnica.

SEÇÃO III – DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art. 11. São denominados responsáveis técnicos e considerados aptos a elaborar projetos e executar obras de edificações, os profissionais legalmente habilitados para o exercício da atividade, bem como as empresas por eles constituídas com esta finalidade.

Parágrafo Único. Sendo o projeto de autoria de dois ou mais profissionais, todos serão responsáveis solidariamente pelo cumprimento integral do disposto nesta lei e na legislação urbanística vigente.

Art. 12. Cabe ao responsável técnico pelo projeto ou ao responsável técnico pela execução da obra atender às exigências legais para elaboração e aprovação dos



projetos e para execução das obras, dentro dos prazos e nas condições estipuladas.

Art. 13. São deveres dos responsáveis técnicos, conforme suas competências:

- I. encontrar-se regularmente perante o Órgão de Classe competente;
- II. elaborar os projetos de acordo com a legislação vigente;
- III. proceder ao registro da anotação da responsabilidade técnica no órgão de classe competente, respeitado o limite de sua atuação;
- IV. prestar informações ao Município de forma clara e inequívoca;
- V. acompanhar a tramitação interna dos processos, obedecendo aos prazos e requisitos estabelecidos pelo Município em seus procedimentos administrativos;
- VI. comunicar eventuais ocorrências que interfiram nos prazos, procedimentos e requisitos definidos nas licenças;
- VII. executar a obra licenciada nos exatos termos da legislação vigente e do projeto aprovado;
- VIII. cumprir as exigências técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;
- IX. assumir a responsabilidade por dano resultante de falha técnica na execução da obra;
- X. manter as condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, evitando danos à terceiros, edificações e propriedades vizinhas, além de passeios e logradouros públicos;
- XI. dar suporte às vistorias e à fiscalização das obras, sempre que necessário; manter sob seus cuidados toda documentação técnica pertinente à obra, que comprove sua regularidade perante o Município e outros órgãos de controle;
- XII. promover a correta e devida execução da obra e o emprego adequado de materiais, tecnologias, elementos, componentes, instalações e sistemas que a compõem, conforme o projeto aprovado e em observância às Normas Técnicas Brasileiras.



Art. 14. É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica da obra para outro profissional que esteja devidamente habilitado e que atenda às exigências dispostas neste Código de Obra e na legislação urbanística vigente.

Parágrafo Único. Em caso de substituição ou transferência da responsabilidade técnica, o novo profissional responderá pela parte já executada, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior por sua atuação.

CAPÍTULO III – DO LICENCIAMENTO DAS OBRAS

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 15. O licenciamento de obras é o conjunto de procedimentos adotados para a emissão de autorização municipal para o início ou continuidade de uma obra de construção civil.

Art. 16. São documentos de autorização municipal para obras:

- I. Alvará de Construção;
- II. Alvará de Reforma;
- III. Alvará de Demolição; e
- IV. Alvará de Regularização de Obra ou Edificação.

§1. É obrigatório o alvará para início ou continuidade de toda e qualquer obra.

§2. A administração pública, e demais órgãos competentes, é responsável pela fiscalização de toda e qualquer obra, durante sua execução e ao final dela.

Art. 17. São modalidades de licenciamento:

- I. Dispensa de Licenciamento (ou Isenção de Licença);
- II. Licenciamento Simplificado;
- III. Licenciamento Convencional;
- IV. Licenciamento Especial (ou de Projetos Especiais), ou
- V. Licenciamento para Regularização.

Parágrafo único. As modalidades são diferenciadas conforme critérios legais relacionados à localização, ao porte, aos usos pretendidos, aos parâmetros urbanísticos e aos impactos possivelmente gerados à vizinhança e ao entorno pelo imóvel ou obra, dentre outros aspectos explicitados neste Código.



Art. 18. Os processos de licenciamento poderão ocorrer por meio de sistemas digitais ou em meio físico a critério do poder público municipal.

Art. 19. A licença para edificar terá prazo de validade proporcional ao volume da construção, não podendo exceder a 24 (vinte e quatro) meses.

§1. Não iniciada a obra nesse período, a licença perderá a validade.

§2. Iniciada e não concluída a obra, a licença poderá ser revalidada pela metade do prazo que lhe tenha sido concedido.

§3. Não concluída a obra durante o período da revalidação, novas revalidações poderão ser concedidas por igual período, mediante pagamento de 50% (cinquenta por cento) da taxa inicial de expedição.

SEÇÃO II – DO FLUXO DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO

Art. 20. O processo de licenciamento seguirá as etapas e os procedimentos administrativos descritos neste artigo, independentemente da modalidade de licença optada pelo requerente:

- I. Cadastro do requerente, do responsável legal da obra ou construção e dos responsáveis técnicos na prefeitura;
- II. Consulta Prévia de Viabilidade e de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra;
- III. Licenciamento para Obra ou Construção;
- IV. Comunicado de Término da Obra, para a obtenção do Certificado de Conclusão de Obra.

SEÇÃO III – DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 21. A Consulta Prévia de Viabilidade e Orientações Urbanísticas é o documento que contém o conjunto de orientações urbanísticas, normativas e processuais para o licenciamento de obras, demonstrando sua viabilidade e condicionantes, se existirem.

Art. 22. A Consulta disponibilizará ao requerente todas as orientações necessárias sobre o processo de licenciamento, incluindo documentação necessária, prazos e custos, entre outras informações pertinentes, se for o caso.

§1. A Consulta poderá ser realizada por autosserviço em meio digital ou requerido a prefeitura.



§2. A apresentação da Consulta Prévia será obrigatória para a emissão do alvará em casos de edificações de uso especial.

SEÇÃO IV – DA DISPENSA DE LICENCIAMENTO

Art. 23. Serão passíveis de dispensa da licença municipal as obras de baixíssima complexidade.

Parágrafo único. As obras de baixíssima complexidade são aquelas em que:

- I. obras de reformas simples, sem intervenção em sistemas estruturais da edificação, sem acréscimo de paredes (ou outras estruturas internas), que não acarretem ampliações de área construída (ou alterações de parâmetros urbanísticos), sem mudança de uso da edificação;
- II. execução de reparos gerais destinados à conservação da edificação, que não implique alteração das dimensões do ambiente construído e que não necessitem de andaimes, como pinturas internas e externas, revestimentos de paredes e fachadas, execução de forro, substituição de piso, instalações elétricas e hidráulicas;
- III. execução de reparos na cobertura, com substituição da estrutura de cobertura, desde que não implique aumento da altura;
- IV. execução (ou recuperação) de calçadas e passeios;
- V. execução (ou recuperação) de meio fio em logradouro público, sem alteração do alinhamento da caixa da via;
- VI. construção (ou reconstrução) de muros;
- VII. instalação do canteiro de obras;
- VIII. construção de abrigos para animais domésticos;
- IX. escadas e rampas descobertas sobre terreno natural;
- X. execução de impermeabilização de laje.

Art. 24. As obras serão dispensadas da licença desde que:

- I. Sejam respeitados os critérios legais relacionados à localização, ao porte, aos usos pretendidos, aos parâmetros urbanísticos e aos impactos possivelmente gerados à vizinhança e ao entorno pelo imóvel ou obra, de acordo com a legislação vigente;
- II. Sejam dispensados de licenciamento ambiental;



- III. Não sejam obras ou serviços em imóveis situados em conjuntos urbanos protegidos, em imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação.

SEÇÃO V – DO LICENCIAMENTO DE OBRAS OU CONSTRUÇÃO

Art. 25. O licenciamento de obras ou construção pode se dar nas modalidades isenção, simplificada, convencional ou especial.

SUBSEÇÃO I - DO LICENCIAMENTO SIMPLIFICADO

Art. 26. O licenciamento simplificado pode ser aplicado às obras de baixa complexidade e baixo impacto urbanístico, definidos por decreto municipal.

Art. 27. A modalidade será realizada por meio de autodeclaração, onde o responsável pela obra fornecerá informações necessárias para a obtenção do alvará provisório.

§1. A autodeclaração não exime o responsável pelo pagamento das taxas necessárias, conforme estabelecido na legislação municipal vigente.

§2. O alvará provisório será emitido com base nas informações fornecidas na autodeclaração, permitindo o início das obras.

§3. A Prefeitura realizará a análise das informações e a fiscalização das obras para verificar a conformidade com as normas e regulamentos aplicáveis.

§4. Após a análise e a fiscalização, sendo constatada a conformidade das obras, será emitido o alvará permanente.

Art. 28. O licenciamento simplificado não será aplicável às obras incidentes em imóveis situados em conjuntos urbanos protegidos, imóveis com tombamento específico, imóveis com interesse de preservação do patrimônio paisagístico, histórico, cultural e/ou arqueológico, ou que apresentem potencial de geração de impacto à vizinhança e/ou ao entorno.

Art. 29. A modalidade simplificada não exime o requerente da apresentação do projeto arquitetônico à Prefeitura e de sua análise técnica.

Art. 30. É de responsabilidade do responsável pelo imóvel e dos responsáveis técnicos pelo projeto e obra a idoneidade da documentação apresentada para a análise e a aprovação do projeto e o licenciamento da obra.



Parágrafo único. Para atestar a idoneidade mencionada no caput desse artigo, os requerentes deverão anexar ao processo de licenciamento declaração de atendimento às normas e legislação aplicável.

SUBSEÇÃO II - DO LICENCIAMENTO DE PROJETOS ESPECIAIS

Art. 31. O licenciamento de obras na modalidade especial será aplicável em edificações de grande porte ou alta complexidade ou para obras de caráter específico que devido à sua localização ou características apresentam potencial geração de impactos à vizinhança e/ou ao entorno.

Parágrafo único. Também são consideradas obras na modalidade especial aquelas que não possuem parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação, bem como as situações em conjuntos urbanos protegidos, em imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação.

SUBSEÇÃO III - DO LICENCIAMENTO CONVENCIONAL

Art. 32. Todas as demais tipologias de obras e construções que não se enquadrarem como isenções, simplificações ou projetos especiais deverão ser submetidas ao processo de licenciamento convencional, que envolve todos os procedimentos básicos de licenciamento.

SUBSEÇÃO IV - DOS EXAMES DOCUMENTAIS E DA ANÁLISE DO PROJETO

Art. 33. Em qualquer modalidade de licença, serão submetidos a exame os seguintes elementos:

- I. dados e documentos dos responsáveis técnicos;
- II. dados e documentos do imóvel e do proprietário ou dono da obra em que se pretende executar a obra;
- III. projeto arquitetônico e demais peças técnicas exigidas, conforme a tipologia da obra pretendida.

Art. 34. O exame documental do projeto inclui as seguintes etapas:

- I. análise prévia;
- II. análise técnica do projeto arquitetônico e dos projetos complementares, se exigidos; e
- III. aprovação do projeto.



Art. 35. A análise prévia do projeto verificará o atendimento aos parâmetros urbanísticos descritos na consulta prévia.

Art. 36. A análise técnica do projeto arquitetônico verificará o atendimento de todos os aspectos do projeto, a depender da localização, tipologia, porte e complexidade da obra pretendida.

Art. 37. Para a emissão da licença de execução de obra é necessária a aprovação do projeto arquitetônico.

Parágrafo único. A aprovação do projeto arquitetônico consiste no reconhecimento, por parte do órgão competente, de que o projeto relativo à edificação apresentado está em conformidade com os parâmetros urbanísticos previstos para aquela localidade.

Art. 38. O atendimento às premissas estabelecidas nas normas técnicas brasileiras e demais legislações vigentes correlatas ao objetivo-fim, são atribuídas aos responsáveis técnicos da elaboração do projeto e da execução da obra, bem como do requerente, proprietário e/ou possuidor.

SEÇÃO VI - DO LICENCIAMENTO PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 39. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor, a Prefeitura expede o Certificado de Conclusão de Obra quando da conclusão de obra ou serviço executado sem prévia licença da Prefeitura, sendo passíveis de regularização:

- I. Obra em execução ou concluída iniciada sem alvará, e que não estejam em desacordo com a legislação urbanística pertinente; e
- II. Edificação ou conjunto de edificações existentes edificadas em data anterior da publicação desta lei, desde não estejam em desacordo com o disposto especificado nesta lei.

Art. 40. O Certificado de Conclusão de Obra é o documento hábil para a comprovação da regularidade da edificação que não tenha sido objeto de Alvará de Obras e de Certificado de Conclusão, sendo válido quando acompanhado das peças gráficas aprovadas referentes à edificação, obra ou serviço executado, inclusive para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.



Art. 41. Não são passíveis de regularização as edificações anteriores a esta legislação:

- I. que não reúnam condições de estabilidade estrutural, salubridade e habitabilidade, inclusive em relação às edificações vizinhas;
- II. em área de risco;
- III. sobre Área de Preservação Permanente;
- IV. em área de interesse histórico-cultural;
- V. em área considerada não edificável;
- VI. que não respeitarem as faixas não edificáveis das rodovias, ferrovias e dutos, presentes nas legislações federais, estaduais e municipais;
- VII. em áreas de servidão;
- VIII. estiverem invadindo logradouro ou passeio público ou imóveis de terceiros;
- IX. em área decretada de interesse público;
- X. em área que esteja sub judice em decorrência de litígio relacionado à execução de obras irregulares;
- XI. que possuam aberturas localizadas em paredes paralelas à divisa do lote ou sublote distantes a menos de 1,50 metro da divisa;
- XII. que não possuírem ao menos 1 (um) sanitário unissex acessível, quando de uso não habitacional.

Art. 42. O pedido de Regularização deve ser instruído com:

- I. Documentação referente ao imóvel;
- II. Peças gráficas do projeto simplificado da edificação executada, assinadas por profissional habilitado, conforme estabelecido neste Código;
- III. Levantamento topográfico para a verificação das dimensões, área e localização do imóvel, quando necessário;
- IV. Laudo assinado por profissional habilitado, acompanhado de documentação comprobatória expedida pelo conselho de classe, atestando que a obra está concluída e em perfeita condições estruturais e de ocupação acompanhado de fotos;
- V. Certidão negativa de tributos referente ao imóvel;



- VI. Outros documentos e licenças exigidos na legislação municipal, bem como fotos datadas obtidas de plataformas públicas online que comprovem a data de edificação e melhorias, conforme o caso.

Parágrafo único. O cadastro de elevador e demais equipamentos mecânicos de transporte permanente, de tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins e de equipamento de sistema especial de segurança da edificação nos respectivos sistemas da Prefeitura é requisito para a emissão do Certificado de Regularização, quando for o caso.

Art. 43. Para efeito de composição da Taxa de Regularização serão considerados os seguintes índices:

- I. Para edificações realizadas antes da promulgação desta lei, a cobrança seguirá a mesma para obras novas previstas no Código Tributário Municipal, e
- II. Para edificações realizadas após a promulgação desta lei, a cobrança seguirá a mesma para início de obras novas e sua conclusão, previstas no Código Tributário Municipal, acrescido da aplicação de multa cabíveis previstas nesta lei.

SEÇÃO VII - DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA (HABITE-SE)

Art. 44. Ao final da obra, o requerente deverá solicitar à Prefeitura a vistoria final da obra, na qual será verificado o atendimento ao projeto aprovado e aos requisitos da licença.

Art. 45. O poder público municipal emitirá Certificado de Conclusão de Obras, quando a obra tenha sido executada em conformidade com o projeto previamente aprovado.

Art. 46. O Certificado de Conclusão de Obra atesta a conclusão total ou parcial da obra.

Art. 47. Para a devida emissão da Certidão de Conclusão de Obra a situação cadastral do imóvel deverá estar atualizada, sem existência de pendências tributárias.



CAPÍTULO IV - DAS TIPOLOGIAS DE EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 48. As edificações são classificadas de acordo com seus usos, podendo ser:

- I. Edificação residencial;
- II. Edificação não residencial, ou
- III. Edificação de Uso Misto Edificação de Uso Especial.

Parágrafo único. A classificação descrita no caput deste artigo, o porte da edificação, a atividade nela exercida e seu impacto no espaço urbano determinará o procedimento a ser adotado para seu licenciamento.

SEÇÃO II - DA EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL

Art. 49. Edificação residencial é toda aquela destinada à habitação de caráter permanente, podendo ser:

- I. **Unifamiliar:** corresponde a uma única unidade habitacional por lote, por área de terreno privativa ou por fração ideal da unidade autônoma;
- II. **Multifamiliar:** corresponde ao agrupamento de mais de uma unidade habitacional, em sentido horizontal ou vertical, com áreas e instalações comuns.
- III. **Casa Popular:** a construção residencial unifamiliar com área total não superior a 70m² (setenta metros quadrados), a estas a municipalidade aplicará a isenção de tributos acerca da vistoria e licenciamento da obra.

SEÇÃO III - DA EDIFICAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Art. 50. Edificação não residencial é toda aquela destinada ao uso comercial, industrial ou de serviços, assim definidas:

- I. **Comercial:** edificação destinada à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo ou atacado;
- II. **Industrial:** edificação destinada à execução, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção, guarda de matérias-primas ou de mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;



- III. **Serviços:** edificação destinada às atividades de serviços à população ou de apoio às atividades comerciais e industriais.

SEÇÃO IV – DA EDIFICAÇÃO DE USO MISTO

Art. 51. Edificação de Uso Misto é aquela que reúne em uma mesma edificação, ou em um conjunto integrado de edificações, mais de uma categoria de uso.

SEÇÃO V – DA EDIFICAÇÃO DE USO ESPECIAL

Art. 52. Edificações de Uso Especial são as destinadas às atividades de educação, pesquisa e saúde, locais de reunião que desenvolvam atividades culturais, religiosas, recreativas e de lazer, bem como locais de atividades geradoras de riscos, industriais ou comerciais, classificando-se em:

- I. **Permanente:** destinada a abrigar atividades em caráter definitivo;
- II. **Temporário:** dotada de estrutura específica, destinada a abrigar atividades por prazo determinado ou pela duração do evento.

CAPÍTULO V - DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 53. A execução de obras e edificações só poderá ser iniciada após expedição da devida Licença pelo Poder Executivo Municipal e deverá obedecer integralmente ao projeto aprovado, à licença concedida e às Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis.

Art. 54. Toda obra poderá ser vistoriada pela Prefeitura, em qualquer momento, devendo o responsável legal garantir o livre acesso da fiscalização ao local.

SEÇÃO II – DO CANTEIRO DE OBRAS

Art. 55. O canteiro de obras é o espaço destinado ao apoio à execução e desenvolvimento das obras, serviços preparatórios e complementares, implantação de instalações temporárias, entre eles: alojamento, escritório de campo, depósitos e outros de mesma natureza.



§1. É obrigatória a instalação de placa de identificação, em posição visível a partir do logradouro público, que atenda aos padrões deste Município conforme anexo desta lei.

§2. O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, deverão respeitar o direito de vizinhança previsto no Código Civil Brasileiro, o disposto nesta Lei, nas Normas Técnicas Brasileiras e na legislação urbanística aplicável.

Art. 56. Deverá ser mantida no canteiro de obras, em local de fácil acesso, uma cópia do alvará de construção e do projeto aprovado.

Art. 57. Durante a execução das obras será obrigatória a instalação de dispositivos de segurança, tais como tapumes, andaimes e telas de proteção conforme critérios definidos em legislação específica, visando a proteção de pedestres e edificações vizinhas.

Art. 58. As vias e o passeio público deverão ser mantidos desobstruídos e em perfeitas condições, sendo proibido a sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras, salvo se devidamente autorizado pelo Poder Executivo Municipal considerando o disposto nesta lei.

Art. 59. Os elementos do canteiro de obras não poderão prejudicar a arborização da via, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

SEÇÃO III – DO PREPARO DO TERRENO E ESCAVAÇÕES

Art. 60. As atividades de movimentação de terra devem ser acompanhadas por um técnico legalmente habilitado.

Parágrafo único. Havendo extrema necessidade comprovada de deslocamento e transporte de material para local externo ao imóvel, deverá ser observado o disposto no Código de Posturas Municipal, assim como nas demais normas que dispõem sobre os resíduos sólidos e limpeza urbana.

Art. 61. Fica obrigado a executar as obras corretivas necessárias, o responsável técnico e/ou o proprietário ou possuidor que causar instabilidade/danos a logradouro público ou terreno vizinho.



Art. 62. Em se fazendo necessária a supressão de arborização, o proprietário ou possuidor, deverá solicitar autorização prévia ao Poder Executivo Municipal.

SEÇÃO IV – DA ACESSIBILIDADE

Art. 63. As obras de construção, reforma, modificação ou ampliação de edificações em geral, deverão atender às regras de acessibilidade previstas nas Normas Técnicas Brasileiras e legislação específica.

Art. 64. Nas obras de reforma, modificação ou ampliação de edificação somente será exigido o atendimento às regras de acessibilidade na parte da edificação a ser alterada.

Parágrafo Único. É necessária a apresentação de laudo técnico, emitido por profissional devidamente habilitado, em casos de impossibilidade de atendimento às normas de acessibilidade.

Art. 65. É obrigatória a manutenção das condições de acessibilidade universal nos logradouros públicos do entorno das obras e seus canteiros, sob pena de incorrer em infração às disposições deste Código de Obras e Edificações.

CAPÍTULO VI - FISCALIZAÇÃO, VISTORIA E PENALIDADES

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 66. A inobservância a qualquer disposição deste Código de Obras e Edificações, seja por ação ou omissão, é considerada infração e implicará na lavratura do competente Auto de Notificação ao infrator.

Art. 67. Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, ainda, quando for o caso, o síndico, o usuário, o responsável pelo uso, o autor do projeto se deu causa à infração, bem como o executor da obra.

Art. 68. A fiscalização será exercida por um agente credenciado pela Prefeitura Municipal de Mucambo, neste Código de Obras e Edificações denominado Agente Fiscalizador, sendo assegurado seu livre acesso ao local da obra.



SEÇÃO II – DA NOTIFICAÇÃO

Art. 69. Em caso de não atendimento ao disposto neste Código de Obras e Edificações, o agente fiscalizador lavrará notificação, que conterá:

- I. Data, local e hora de sua lavratura;
- II. Qualificação do notificado com indicação de nome e/ou razão social, se possível;
- III. Local em que a infração se tiver verificado;
- IV. Descrição sucinta e objetiva da infração;
- V. Identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação de sua matrícula e/ ou cargo ou função;

§1. A notificação do infrator será feita pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento.

§2. Havendo recusa do infrator em receber a notificação, o agente fiscal fará constar o fato no próprio documento.

§3. Não sendo possível notificar o infrator por uma das formas elencadas no § 1º deste artigo, a Notificação deverá ser publicada via edital pela Imprensa Oficial do Município.

Art. 69. O prazo para atendimento da notificação seguirá o disposto em anexo a esta lei, contados da data de seu recebimento ou de sua publicação.

§1. O prazo poderá ser prorrogado em igual período à critério da Autoridade Municipal competente, desde que requerido e fundamentado tempestivamente.

§2. Casos omissos serão atribuídos pelo Poder Público Municipal mediante avaliação do caso, não sendo superior ao prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Art. 70. O não atendimento à notificação no prazo estabelecido ensejará a lavratura de Auto de Infração e aplicação de multa.

SEÇÃO III – DO AUTO DE INFRAÇÃO

Art. 71. O não atendimento ao contido na Notificação acarretará a lavratura do Auto de Infração e imposição de multa em desfavor do infrator.

Art. 72. O Auto de infração deverá ser lavrado com precisão e clareza, e conterá as seguintes informações:

- I. Data, local e hora de sua lavratura;



- II. Qualificação do autuado com indicação de nome e/ou razão social, endereço, número do Alvará ou Processo de Licenciamento e C.P.F./M.F. ou C.N.P.J./M.F., se possível;
- III. Local em que a infração se tiver verificado;
- IV. Descrição sucinta e objetiva da infração;
- V. Capitulação da infração com indicação do dispositivo legal infringido;
- VI. Medida preventiva aplicável, quando for o caso;
- VII. Sanção cabível;
- VIII. Prazo para apresentação de defesa;
- IX. Identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação de sua matrícula e/ou cargo ou função.

Parágrafo único. A ausência de qualquer das informações acima não incidirá em nulidade do Auto de Infração, desde que possibilite ao autuado o exercício de seu direito de defesa.

Art. 72. A notificação do autuado acerca da lavratura do Auto de Infração se dará pessoalmente, mediante entrega de cópia do Auto ao próprio autuado, ou a seu representante, mandatário ou preposto.

§1. Em caso de recusa na assinatura do Auto de Infração, o agente fiscalizador anotará o fato na presença de uma ou mais testemunhas e entregará uma via do documento ao autuado.

§2. Em caso de não localização do autuado, o Auto de Infração será remetido ao seu endereço com aviso de recebimento.

§3. Na hipótese de devolução do aviso, a notificação deverá ser publicada na Imprensa Oficial.

SEÇÃO IV – DAS MULTAS

Art. 73. A multa será aplicada pelo agente fiscalizador nos seguintes casos:

- I. por descumprimento do disposto nesta Lei;
- II. por falsidade de declarações apresentadas ao Poder Público;
- III. por descumprimento do embargo, da interdição ou da intimação demolitória.



Parágrafo único. O pagamento da multa não isenta o infrator de sanar as irregularidades que lhe deram causa.

Art. 74. Para efeitos desta Lei, as infrações classificam-se em leves, graves e gravíssimas.

Art. 75. São infrações leves:

- I. Deixar de instalar placa de identificação no canteiro de obras ou em discordância com o disposto em anexo desta lei;
- II. Utilizar de vias públicas, logradouros e calçadas para depósito de material, sem a devida autorização;
- III. Não disponibilizar no canteiro de obras o alvará e o projeto aprovado;
- IV. Executar obra de edificação de uso residencial unifamiliar sem responsável técnico.

Art. 76. São infrações graves:

- I. Impedir o acesso da fiscalização à obra ou edificação;
- II. Executar obra em desacordo com a licença ou acréscimos posteriores em discordância com o permitido;
- III. Executar obra sem a devida licença;
- IV. Não reparar eventuais danos causados ao espaço público;
- V. Não viabilizar a acessibilidade universal no entorno da obra, durante sua execução;
- VI. Ocupar a edificação sem o Certificado de Conclusão de Obras.

Art. 77. São infrações gravíssimas:

- I. Manter edificação ou executar obra não passíveis de regularização;
- II. Colocar em risco a estabilidade e a integridade dos imóveis vizinhos e áreas públicas;
- III. Não adotar as medidas determinadas pelo órgão competente em obras com risco iminente ou abandonadas;
- IV. Permitir que resíduos e materiais provenientes da obra, em qualquer de suas fases, escoem para redes de infraestrutura ou logradouros públicos;
- V. Deixar de conservar e garantir a segurança da obra ou edificação;
- VI. Descumprir embargo, interdição ou determinação de demolição;



VII. Executar obra sem acompanhamento de profissional habilitado, salvo quando residência unifamiliar.

Art. 78. As infrações não previstas nos artigos acima são consideradas leves, para fins de imposição de multa.

Art. 79. As multas serão aplicadas com base na Unidade de Referência Fiscal de Mucambo (UFIRM), conforme os valores estabelecidos no anexo desta lei.

Art. 80. O pagamento das multas deverá ser efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a partir da data de lançamento.

Art. 81. A reincidência ensejará aplicação da multa com acréscimo de 100% no seu valor.

Parágrafo único. Considera-se reincidente o infrator que não regularizou a situação que deu causa à autuação, no prazo estipulado.

Art. 82. O valor da multa será reduzido em 50% quando se tratar de habitação unifamiliar, sede que paga no prazo legal.

SEÇÃO V – DOS EMBARGOS

Art. 83. O embargo poderá ser aplicado em qualquer etapa da execução da obra, seja ela construção, ampliação, modificação ou demolição de edificação.

Art. 84. O embargo é cabível nos seguintes casos:

- I. Obra sem a devida licença;
- II. Descumprimento do projeto aprovado ou outras condições impostas no licenciamento, e
- III. Situação de instabilidade da obra e risco à terceiros.

Art. 85. Será embargada imediatamente a obra quando a irregularidade identificada não permitir a alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente e a consequente regularização da obra.

Art. 86. O embargo será parcial quando a irregularidade constatada não acarretar prejuízos ao restante da obra, e risco aos operários e terceiros.

Art. 87. O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.



Parágrafo único. Durante o embargo será permitida somente a execução de serviços indispensáveis à segurança do local, mediante autorização do Poder Executivo Municipal.

Art. 88. O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.

SEÇÃO VI – DA INTERDIÇÃO DO PRÉDIO OU DEPENDÊNCIA

Art. 89. A interdição poderá ser imposta para o imóvel ou edificação em situação irregular ou de risco quanto às condições de estabilidade, segurança ou salubridade.

§1. A interdição se dará por escrito após vistoria do agente fiscalizador.

§2. A suspensão da interdição somente será possível mediante comprovação de que foram eliminadas as causas que a determinaram.

§3. Durante a interdição, fica permitida somente a execução de serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada, mediante autorização do Poder Executivo Municipal.

§4. Não cumprida a interdição imposta, o Poder Executivo Municipal promoverá as medidas cabíveis para sua efetivação.

Art. 90. O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.

SEÇÃO VII – DA DEMOLIÇÃO

Art. 91. A demolição total ou parcial de uma edificação poderá ser imposta quando a obra estiver em desacordo com a legislação vigente e não for passível de adequação.

§1. O prazo para que o infrator realize a demolição total ou parcial da edificação será de 30 dias.

§2. Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, o Poder Executivo Municipal deverá fazê-lo em até 15 dias sendo os custos de sua execução serão cobrados do infrator.

§3. O não pagamento dos custos da demolição acarretará a inscrição do infrator em dívida ativa do Município.

§4. Os custos da demolição serão estipulados conforme disposto em norma específica.



SEÇÃO VIII – DOS RECURSOS

Art. 92. É cabível recurso contra as notificações, as autuações e a imposição de penalidades descritas neste Código de Obras e Edificações.

§1. O recurso será interposto no prazo de 15 dias da data de conhecimento do respectivo documento e será dirigido ao órgão municipal responsável pelos licenciamentos de obras e edificações.

§2. O recurso será feito através de petição e deverá conter:

- I. o número do Auto de Notificação;
- II. a qualificação do interessado e o endereço para a notificação;
- III. os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;
- IV. o pedido.

§3. O recurso não suspende medida preventiva aplicada.

Art. 93. Da decisão que julgou o recurso, no prazo de 15 dias, cabe pedido de reconsideração à junta recursal, composta por um profissional devidamente habilitado, um agente fiscalizador e um representante do povo, a ser nomeado pelo Prefeito Municipal.

Art. 94. Quando mantida, a decisão definitiva obrigará o autuado a pagar a multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição em dívida ativa com subsequente cobrança judicial, mantendo as demais medidas aplicadas.

Art. 95. Julgada insubsistente a autuação, a decisão definitiva produzirá os seguintes efeitos, conforme o caso:

- I. autorizará o atuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, mediante requerimento administrativo;
- II. levantará o embargo da obra;
- III. e revoga as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

CAPÍTULO IX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 96. O Poder Executivo praticar os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância desta Lei.

Art. 97. Não serão atingidos por esta Lei os processos em trâmite na Prefeitura em data anterior a sua entrada em vigor, salvo se a atual legislação for mais benéfica ao particular.



Art. 98. Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas na aplicação desta Lei serão resolvidos pelo Poder Executivo Municipal, através da Secretaria competente.

Art. 99. Os prazos estipulados nesta Lei serão contados em dias corridos, sendo que, em não havendo expediente no termo final, prorrogam-se automaticamente o prazo de término para o primeiro dia útil imediatamente posterior.

Art. 100. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Mucambo, 09 de Dezembro de 2024

FRANCISCO DAS CHAGAS PARENTE AGUIAR
PREFEITO MUNICIPAL DE MUCAMBO



ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS

Este Anexo estabelece critérios e parâmetros técnicos a serem observados pelos Responsáveis Técnicos pelo projeto e pela obra, quando da elaboração do projeto de construção, execução de obras, instalação de equipamentos e adaptação das edificações de diferentes usos, aplicando além destas dispostas neste código, as demais regras dispostas nas demais legislações vigentes e Normas Técnicas Brasileiras.

1. DO CANTEIRO DE OBRAS

1.1. Durante a execução das obras, o licenciado e o responsável técnico deverão preservar a segurança e a tranquilidade dos operários, das propriedades vizinhas, do público, através, especialmente, das seguintes providências:

1.1.1. Manter os trechos de logradouros adjacentes à obra, permanentemente desobstruídos e limpos;

1.1.2. Instalar tapumes e andaimes segundo as normas técnicas de segurança exigidas;

1.1.3. Evitar o ruído excessivo ou desnecessário, principalmente na vizinhança de hospitais, escolas, asilos e estabelecimentos semelhantes, bem como nos setores residenciais circunvizinhos.

1.2. Ficam vedados quaisquer trabalhos de execução de obras ou serviços durante o período noturno, a partir das 19:00hs (dezenove horas), salvo sob expressa autorização do poder público municipal se identificada a efetiva e emergencial necessidade.

1.3. Durante a execução da obra ou serviço é obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições, conforme legislação municipal aplicável, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção.

1.3.1. Os elementos do canteiro de obras não poderão prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outros elementos ou instalações de interesse público.



1.4. Fica autorizado o uso de caçambas para armazenamento de material e entulho provenientes de obras de construção, reforma e demolição, sendo totalmente vedada a utilização da via pública para fins a que se indica.

1.4.1. As caçambas deverão ser posicionadas de maneira a não obstruir o trânsito de veículos e pedestres, respeitando as normas de segurança e acessibilidade vigentes.

1.5. É obrigatório o fechamento do canteiro de obras no alinhamento, por alvenaria ou tapume com altura mínima de 2,00m (dois metros).

1.6. Durante o desenvolvimento de serviços de fachada na obra situada no alinhamento ou próximo a ele, é obrigatório o avanço do tapume sobre o passeio de forma a proteger o pedestre.

1.6.1. Durante o desenvolvimento de serviços de fachada em obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,20m (um metro e vinte centímetros) será obrigatório o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre.

1.6.2. Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90m (noventa centímetros) em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, o trânsito de pedestres pode ser desviado para parte protegida do leito carroçável a critério do Órgão Municipal de Trânsito.

1.6.3. Quando houver a necessidade da ocupação do passeio completo em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, o trânsito de pedestres pode ser desviado utilizando a sinalização de trânsito a ser solicitada ao Órgão Municipal de Trânsito.

1.7. Concluído o serviço de fachada ou paralisada a obra por período superior a 15 (quinze) dias, o tapume deve ser obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

2. DA IMPLANTAÇÃO

2.1. A implantação de qualquer edificação no lote deve atender às disposições previstas nas legislações municipais vigentes, em especial aos recuos em relação às divisas do lote.



2.2. A edificação deve respeitar as normas referentes ao afastamento em relação às águas correntes ou dormentes, faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, linhas de alta tensão, dutos e canalizações.

2.3. Em atendimento ao disposto no Código Civil, deve ser observado:

- I. reserva de espaço para passagem de canalização de águas provenientes de lotes a montante, inclusive para a canalização de esgoto;
- II. distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para a abertura voltada para as divisas do lote, bem como metade dessa distância quando a abertura estiver perpendicular à divisa do lote, independentemente da existência ou da altura do muro de divisa;
- III. Não serão consideradas aberturas as paredes de tijolos de vidro translúcido ou com desempenho similar para fins das disposições desta lei e do inciso II deste item.

3. DO PASSEIO PÚBLICO

3.1. As calçadas deverão ser construídas ou reconstruídas, de modo a priorizar a circulação de pedestres, garantindo acessibilidade, segurança e conforto, observando as especificações deste Código e as normas técnicas oficiais referentes à acessibilidade e à execução e utilização de passeios públicos.

3.2. A construção e a reconstrução das calçadas dos logradouros em toda a extensão das testadas dos terrenos, edificadas ou não, são obrigatórias e competem aos proprietários dos mesmos, devendo ainda mantê-las em perfeito estado de conservação e limpeza.

3.2.1. Os passeios no perímetro urbano terão 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), sendo esta as dimensões mínimas, respeitando a testada das edificações preexistentes e demais legislações urbanísticas.

3.2.2. As calçadas deverão ter 1,20 (um metro e vinte centímetros) mínimo de faixa livre, sendo que rebaixamento, lixeiras, arborização e outros devem localizar-se fora da faixa livre de circulação mínima.



3.3. Vedada a instalação de rampas, degraus ou diferenças de nível ao longo da calçada, bem como entre calçadas fronteiriças a 02 (dois) imóveis vizinhos, em logradouros com declividade inferior a 20% (vinte por cento).

3.4. As rampas nas calçadas destinadas ao acesso de veículos, quando necessárias, deverão se situar nas faixas de serviço e/ou de acesso e não poderão exceder seus limites.

3.4.1. O rebaixamento de meios-fios, para o acesso de veículos, quando necessário, contínuo e não poderá exceder a 60% (sessenta por cento) da extensão da testada do imóvel.

3.4.2. Não será permitido o rebaixo de meio-fio e o acesso de veículos nas esquinas de vias públicas, sendo observado o distanciamento de 5,00m (cinco metros).

3.5. Em passeios preexistentes realizados por loteamentos ou pelo Poder Público, nenhuma obra poderá ser realizada que descaracterize, avance ou reduza a metragem deste.

3.6. Não será permitida a utilização do passeio para instalação de colunas de sustentação, ainda que para a fixação de toldos ou correlatos, mesmo que este respeite a faixa livre.

3.7. O piso do passeio deverá ser de material resistente, antiderrapante, sem degraus ou mudanças abruptas de nível.

4. DO MURO

4.1. Os muros deverão ser construídos seguindo o alinhamento da testada das demais edificações preexistentes e sem avanços sobre o passeio, respeitando as normas dispostas no Código Civil, Lei Nº 10.406, observando:

4.1.1. Tanto o proprietário do lote quanto o seus confinantes são responsáveis pela construção e conservação do muro que divide os terrenos, devendo ambos contribuir igualmente para as despesas de construção e manutenção.



4.1.2. Não havendo concordância entre os confinantes, o muro deverá ser construído dentro da metragem do lote, vedando usufruto do muro pelos demais confinantes.

4.2. Quando executados, os muros devem observar altura máxima de:

- I. 4,00m (quatro metros), acima do passeio, quando junto ao alinhamento;
- II. 3,00m (três metros), quando junto às demais divisas, medidos a partir do nível em que se situarem, excetuados os muros de arrimo que terão altura compatível com o desnível de terra.

5. DOS COMPONENTES BÁSICOS

5.1. Os componentes básicos da edificação compreendendo fundações, estruturas, paredes e cobertura, deverão apresentar resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade adequados à função e porte do edifício, de acordo com a Norma Técnica Oficial registrada na ABNT, especificados e dimensionados por profissional habilitado.

5.1.1. As fundações e estruturas deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do lote e considerar as interferências para com as edificações vizinhas, logradouros e instalações de serviços públicos.

5.1.2. Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno úmido, pantanoso, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento prévio do solo comprovado por laudos técnicos, pareceres ou atestados que certifiquem a realização das medidas corretivas.

5.2. Toda edificação deverá observar, especificamente, as seguintes condições:

- I. ter seu sistema de esgoto ligado à respectiva rede pública, onde houver, ou fossa séptica adequada;
- II. dispor de instalações de água tratada ligada à respectiva rede pública;
- III. dispor de instalação elétrica ligada à respectiva rede pública; e
- IV. dispor de piso térreo, constituído por laje impermeabilizada.



5.3. Não será permitida qualquer saliência na parte da fachada frontal, quando a edificação se situar no alinhamento.

5.3.1. Havendo recuo da edificação, admitir-se-ão saliências não excedentes de 0,20m (vinte centímetros) em relação ao alinhamento aprovado.

5.4. Nos logradouros onde for permitida edificação no alinhamento, ela pode dispor de marquises, desde que a sua projeção sobre o passeio seja no máximo 70% (setenta por cento) de sua largura, não esteja em altura que possa prejudicar o trânsito de pedestres, seja dotada de calhas e condutores de águas pluviais embutidos até alcançar a sarjeta, ficando vedada a colocação de colunas de apoio fora da edificação e, ainda, grades, peitoris ou guarda-corpos.

5.5. Os andares acima do solo, que não forem vedados por paredes perimetrais, deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra queda, com altura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros) resistente a impactos e pressão.

5.6. As paredes edificadas no limite do terreno vizinho deverão ser devidamente acabadas, tratadas e pintadas em ambos os lados.

6. DAS CONDIÇÕES AMBIENTAIS E LIMPEZA URBANA

6.1. A execução de qualquer tipo de obra junto a represa, lago, lagoa, rio, córrego e demais corpos d'água naturais deve atender às disposições estabelecidas na legislação ambiental federal, estadual e municipal pertinente.

6.1.1. A edificação ou urbanização em áreas sujeitas a legislação ambiental será condicionada à autorização dos órgãos ambientais competentes.

6.2. Na construção de edificações, com área total igual ou superior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), é obrigatório o plantio no lote respectivo de, pelo menos, 1 (uma) muda de árvore nativa, o que deverá ser comprovado quando da vistoria da obra para a expedição do "Habite-se".

6.3. O manejo arbóreo decorrente da implantação do projeto de que trata o COE depende de licença do órgão competente, observada a legislação pertinente.



6.3.1. Toda supressão de árvore no território do Município de Mucambo deverá ser acompanhada da reposição ambiental, mediante o plantio de duas novas árvores da mesma espécie ou de espécie nativa adequada ao local.

6.3.2. Em caso de impossibilidade técnica ou ambiental para o plantio das novas árvores no local da supressão, o órgão ambiental competente indicará outra área adequada para a reposição.

6.4. O fechamento do terreno não poderá impedir o escoamento das águas nem as operações de limpeza e manutenção da faixa não-edificável.

6.5. Qualquer movimento de terra deve ser executado com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como não impedir ou alterar o curso natural do escoamento de águas pluviais e fluviais.

6.6. O despejo do entulho da obra, bem como o material descartado pelo movimento de terra deve ser feito em local preparado para tal finalidade, sendo o descarte em local irregular considerado infração gravíssima.

7. DAS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE

7.1. Devem atender às condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida estabelecidas na Norma Técnica Brasileira ABNT-NBR 9050, ou norma posterior, à edificação nova e a edificação existente em caso de sua reforma, requalificação ou regularização, quando destinada a uso:

- I. público, entendido como aquele administrado por órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta ou por empresa prestadora de serviço público e destinado ao público em geral;
- II. coletivo, entendido como aquele destinado à atividade não residencial.

7.2. Ficam dispensadas do atendimento das exigências estabelecidas neste item:

- I. a edificação residencial unifamiliar, a unidade habitacional no conjunto de habitações agrupadas horizontalmente e a unidade habitacional na edificação de uso multifamiliar;



- II. o espaço e o compartimento de utilização restrita e exclusiva em edificação destinada a uso não residencial;
- III. o espaço onde se desenvolve atividade específica que justifique a restrição de acesso;
- IV. o andar superior de edificação de pequeno porte destinado a uso não residencial.

8. DAS CONDIÇÕES DE AERAÇÃO E INSOLAÇÃO

8.1. Deverão ser explorados o uso de iluminação natural e renovação natural do ar, sem comprometer o conforto térmico das edificações.

8.1.1. Os compartimentos de longa permanência Ambientes de ocupação contínua por um ou mais indivíduos, incluindo sala de estar, sala de jantar, sala íntima, dormitórios, escritório, sala de TV ou ambientes de usos similares aos citados e banheiro deverão dispor de vão para iluminação e ventilação aberta para fora da edificação.

8.2. Em qualquer estabelecimento comercial, os locais destinados ao preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão dispor de abertura 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.

9. DO VÃO DE PASSAGEM, DAS PORTAS E GRADIS

9.1. As portas ou janelas terão sua abertura dimensionada em função da destinação do compartimento a que servirem, e deverão proporcionar resistência ao fogo, nos casos exigidos, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade.

9.1.1. Fica proibida a instalação de portões, grades e portas que avancem sobre a calçada ou que sejam instalados fora da fachada da edificação.

9.1.2. A instalação de tais elementos deverá respeitar os limites da propriedade privada, garantindo que não haja obstrução ou interferência no espaço público destinado ao trânsito de pedestres.

9.1.3. O descumprimento desta norma sujeitará o infrator a aplicação de multa grave e outras sanções administrativas.



9.2. Objetivando assegurar a circulação de pessoas portadoras de deficiências físicas, as portas situadas nas áreas comuns de circulação, bem como, as de ingresso à edificação e às unidades autônomas, terão largura livre mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

10. DOS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO

10.1. Consideram-se espaços de circulação as escadas, as rampas, os corredores e os vestíbulos, que poderão ser de uso:

- I. Coletivo – os que se destinarem ao uso público ou coletivo, devendo observar a largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); ou
- II. Privativo – os que se destinarem às unidades residenciais e ao acesso a compartimentos de uso limitado das edificações em geral, devendo observar a largura mínima de 1,20m (oitenta centímetros).

10.2. As galerias comerciais e de serviços deverão ter largura útil correspondente a 1/12 (um doze avos) de seu comprimento desde que observadas as seguintes dimensões mínimas:

- I. Largura mínima de 1,50 (um metro e cinquenta) quando apresentarem compartimentos somente em um dos lados
- II. Largura mínima de 2,00 (dois metros) quando apresentarem compartimentos nos dois lados.

10.3. De acordo com a sua utilização, a escada de uso privativo poderá ser classificada como restrita, servindo de acesso secundário nas unidades residenciais, ou de acesso destinado a depósito e instalação de equipamentos em geral, observando a largura mínima de 0,60m (sessenta centímetros) e vencendo desnível igual ou superior a 3,20m (três metros e vinte centímetros).

10.4. As escadas deverão dispor de corrimão, instalado entre 0,75m (setenta e cinco centímetros) e 0,85m (oitenta e cinco centímetros) de altura, conforme as seguintes especificações:

- I. apenas de um lado, para escada com largura inferior a 1,10m (um metro e dez centímetros);



- II. de ambos os lados, para escada com largura igual ou superior a 1,10m (um metro e dez centímetros); ou
- III. intermediário, quando a largura for igual ou superior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros), de forma a garantir largura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) para cada lance.

10.5. Para auxílio aos deficientes visuais, os corrimãos das escadas coletivas deverão ser contínuos, sem interrupção nos patamares, prolongando-se pelo menos 0,30m (trinta centímetros) do início e término da escada.

11. DAS INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS, ELÉTRICA E DE GÁS

11.1. Todas as instalações hidrossanitárias, elétricas e de gás deverão obedecer às orientações dos órgãos responsáveis pela prestação dos serviços, além das normas da ABNT.

11.2. Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias adequadas em função de sua lotação e da atividade desenvolvida.

11.2.1. Todas as edificações onde não houver sistema de tratamento de esgoto sanitário, deverão apresentar soluções finais para a água servida que consiste em fossa séptica e sumidouro.

11.2.2. As águas provenientes das pias de cozinha e copa deverão passar por caixa de gordura antes de serem esgotadas.

11.3. Quando o número de pessoas previstas para o ambiente for superior a 50 (cinquenta) haverá necessariamente, instalações sanitárias separadas por sexo.

11.4. Será obrigatória a previsão de, no mínimo, um vaso e um lavatório por sexo, junto a todo compartimento comercial destinado ao consumo de alimentos, exceto nas galerias comerciais.

11.5. Serão providos de antecâmara ou anteparo as instalações sanitárias que derem acesso direto a compartimentos destinados à preparação e/ou consumo de alimentos.



11.6. Serão obrigatórias instalações sanitárias para pessoas portadoras de deficiências físicas, observado o mínimo de 1 (uma) unidade, nas seguintes hipóteses:

- I. locais de reunião com mais de 50 (cinquenta) pessoas; e
- II. quaisquer outros usos com mais de 200 (duzentas) pessoas.

11.7. Toda edificação deverá dispor de reservatório elevado de água potável com tampa e boia em local de fácil acesso e que permita a visita.

12. DAS OBRAS COMPLEMENTARES

12.1. As obras complementares poderão ocupar as faixas do terreno decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios, respeitando a taxa de ocupação do lote.

12.2. As piscinas e caixas d'água deverão observar um afastamento mínimo de 0,50m (cinquenta centímetros) de todas as divisas do terreno.

12.2.1. A água das piscinas sofrerá controle químico e bacteriológico e deverá atender às exigências de saúde e higiene pública de acordo com a legislação pertinente.

12.3. Os abrigos para carros terão pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), devendo ser abertos em pelo menos dois lados, observado o recuo de frente mínimo obrigatório e de sua área, 12,50m² (doze e meio metros quadrados)

12.4. As portarias deverão ter pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), área máxima de 9,00m² (nove metros quadrados) e nenhuma das suas dimensões poderá ser superior a 3,00m² (três metros quadrados).

12.5. As chaminés deverão elevar-se, pelo menos, 5,00m (cinco metros) acima do ponto mais alto das coberturas das edificações existentes na data da aprovação do projeto, dentro de um raio de 50,00m (cinquenta metros) a contar do centro da chaminé.

12.6. As torres devem guardar um afastamento mínimo de 20% (vinte por cento) de sua altura para todas as divisas do terreno onde estiver situada.



ANEXO II - NORMAS PARA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO

1. A placa deverá ser posicionada em local que permita a sua perfeita leitura e visualização a partir do logradouro público, permitida a sua colocação sobre tapume, muro ou cavalete, observando as seguintes condições:
 - 1.1. Deverá ter dimensões mínimas de 0,60m (sessenta centímetros) x 1,20m (um metro e vinte centímetro), podendo ser confeccionada na vertical ou horizontal.
 - 1.2. Deverá ser afixada junto ao alinhamento com sua parte inferior distando no máximo 1,80m (um metro e oitenta centímetros) a partir do nível do logradouro público.
2. As placas deverão conter as seguintes informações:
 - 2.1. Identificação da Obra:
 - a. Nome ou descrição da obra deixando claro a tipologia e finalidade;
 - b. Endereço completo do canteiro de obras; e
 - c. Metragem da obra.
 - 2.2. Responsáveis Técnicos:
 - a. Nome do autor e coautores do projeto e profissionais responsáveis pela execução;
 - b. Título profissional (Engenheiro, Arquiteto etc.);
 - c. Número de registro no órgão competente (CREA, CAU etc.); e
 - d. Documento de Responsabilidade Técnica emitida pelo conselho de classe com numeração sua respectiva numeração e preferencialmente conter qr code de validação.
 - 2.3. Dados da Empresa Responsável pela obra (se aplicável):
 - a. Nome da empresa responsável pela execução da obra; e



b. CNPJ da empresa.

2.4. Informações Adicionais:

a. Prazo estimado para conclusão da obra;

b. Observações pertinentes.

3. Deverá ser colada no canto inferior direito da placa a cópia da licença em vigor expedida pela municipalidade para a obra, devidamente plastificada para evitar a deterioração.

4. Além das informações obrigatórias previstas, fica autorizada a inclusão de fotos da obra e artes do profissional na placa informativa.

5. A não conformidade com as disposições deste anexo acarretará as penalidades cabíveis.





ANEXO III - INFRAÇÕES

Este anexo apresenta os valores das multas a serem aplicadas no caso de desobediência a esta lei.

TIPO	ESPECIFICAÇÃO	SOLUÇÃO	VALOR EM UFIRM	BASE DE CÁLCULO
LEVE	Utilizar de vias públicos, logradouros e calçadas para depósito de material, sem a devida autorização	24 Horas	60	FIXO
	Demais infrações caracterizadas como leve.	10 dias		
GRAVE	Impedir o acesso da fiscalização à obra ou edificação	24 horas	1	METRAGEM DA OBRA
	Não reparar eventuais danos causados ao espaço público, e Não viabilizar a acessibilidade universal no entorno da obra, durante sua execução.	5 dias		
	Demais infrações caracterizadas como grave.	15 dias		
GRAVÍSSIMA	Manter edificação ou executar obra não passíveis de regularização, e Não adotar as medidas determinadas pelo órgão competente em obras com risco iminente ou abandonadas.	15 dias	3	METRAGEM DA OBRA
	Demais infrações caracterizadas como gravíssimas.	5 dias		

- I. O prazo para pagamento das multas impostas será de 30 (trinta) dias corridos a partir da data de lançamento.
- II. Na ausência de prazos específicos dispostos em lei, caberá ao órgão competente de fiscalização estabelecer os prazos necessários para o cumprimento das obrigações, observando as normas e diretrizes legais vigentes.