



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

**Projeto de Lei Complementar nº01,
De 26 de Janeiro de 2012.**

“Institui o Código de Obras e Edificações do Município da Estância Turística de Joanópolis e dá outras providências”.

JOÃO CARLOS DA SILVA TORRES, Prefeito Municipal da Estância Turística de Joanópolis, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de Joanópolis aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O Código de Obras e Edificações do Município da Estância Turística de Joanópolis tem como objetivo garantir índices mínimos aceitáveis de habitabilidade, especialmente no que se refere à segurança e salubridade das edificações, através da regulamentação das atividades de elaboração e aprovação de projeto, licenciamento, execução, utilização e manutenção das obras e edificações de promoção privada e pública, indistintamente.

Seção I Conceituações

Art. 2º Para os efeitos deste Código, considera-se:

I - abrigo: cobertura dotada de estrutura de sustentação e sem vedação em um dos lados;

II - acesso: interligação para veículos ou pedestres entre:

- a) logradouro público e propriedade privada;
- b) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínios;
- c) logradouro público e áreas de uso comum em condomínios.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

III - alinhamento: linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou público e o logradouro público;

IV - andar: volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o nível do pavimento inferior e o nível superior ao de sua cobertura;

V - área construída: soma das áreas dos pisos cobertos de todos os pavimentos de uma edificação, excluídas as projeções de beiral e incluída a área da piscina;

VI - área edificada: área total coberta de uma edificação, excluídas as áreas de poços e vazios em geral, com exceção da área do poço do elevador e a de qualquer equipamento mecânico de transporte vertical;

VII - área útil da unidade habitacional: área ocupada pela unidade, incluídas as paredes externas e excluídas as áreas de uso comum às outras unidades;

VIII - ático: parte do volume superior de uma edificação destinada a abrigar casa de máquinas, pisos técnicos de elevadores, caixas d'água e cobertura da circulação vertical;

IX - balanço: avanço do pavimento superior;

X - balcão: varanda projetada para fora do alinhamento das paredes da edificação e dotada de guarda corpo, mesmo que balaustrada;

XI - beiral: prolongamento do telhado para além das prumadas das paredes da edificação;

XII - clarabóia: abertura ou elemento colocado na cobertura da edificação com a finalidade de iluminar dependência interior desta;

XIII - coroamento: elemento de vedação destinado a envolver especialmente o ático;

XIV - demolição: derrubamento parcial ou total de uma edificação ou de bloco edificado de um conjunto existente;

XV - edificação: estrutura coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento ou material, podendo ser:

a) edificação permanente: aquela de caráter duradouro, para uso residencial, comercial, serviços ou industrial;

b) edificação transitória: aquela de caráter não duradouro, passível de montagem, desmontagem e transporte.

XVI - equipamento: elemento destinado a guarnecer ou completar uma edificação, integrando-se a esta, podendo ser:

a) equipamento permanente: aquele de caráter duradouro ou imprescindível à edificação;

b) equipamento transitório: aquele de caráter não duradouro ou prescindível à edificação, passível de montagem, desmontagem e transporte.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

XVII - garagem: edificação complementar destinada a abrigar veículos, podendo ser individual ou coletiva;

XVIII - habitação unifamiliar: implantação de uma unidade habitacional por terreno;

XIX - habitação multifamiliar: implantação de mais de uma unidade habitacional por terreno, podendo ser:

a) de pequeno porte: implantação de até 4 (quatro) unidades habitacionais por terreno;

b) de grande porte: implantação de mais de 4 (quatro) unidades habitacionais por terreno.

XX - marquise: cobertura aberta lateralmente que se projeta para além da parede da edificação;

XXI - mezanino: pavimento que subdivide parcialmente o andar de uma edificação em dois;

XXII - mobiliário: elemento construtivo não enquadrado como edificação ou equipamento, passível de montagem, desmontagem e transporte;

XXIII - movimento de terra: modificação do perfil natural do terreno que implica em cortes e/ou aterros, dando-lhe outra configuração topográfica;

XXIV - muro de arrimo: muro destinado a escorar terreno em desnível;

XXV - obra: realização de serviço para construção, desde o início até sua conclusão, ou serviço cujo resultado implique alteração do estado físico anterior de imóvel existente;

XXVI - obra complementar: serviço secundário que, funcionalmente, complemente a atividade desenvolvida no imóvel;

XXVII - obra emergencial: serviço de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade e segurança de um imóvel;

XXVIII - pavimento: plano de piso de uma edificação, ou o volume compreendido entre o piso e sua cobertura;

XXIX - pé direito: menor distância em altura compreendida entre o piso e a cobertura do pavimento de uma edificação;

XXX - peça descritiva: texto descritivo de elementos e serviços para a compreensão do projeto de uma obra;

XXXI - peça gráfica: representação gráfica em escala adequada de elementos para a compreensão do projeto de uma obra;

XXXII - reforma: serviço cujo resultado implique alteração do estado físico anterior da edificação existente, com ou sem mudança de uso;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

XXXIII - pequena reforma ou reparo: serviço destinado à manutenção de uma edificação sem implicar mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação horizontal ou vertical, da volumetria e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação;

XXXIV - perfil original do terreno: aquele constante dos levantamentos aerofotogramétricos, cartas cadastrais ou levantamentos planialtimétricos disponíveis, anteriores a movimentação de terra;

XXXV - porão: parte da edificação situada abaixo do primeiro pavimento, com destinação específica para depósito e de curta permanência dos usuários;

XXXVI - recuo: menor distância entre a projeção horizontal da edificação e as divisas do terreno;

XXXVII - reconstrução: serviço destinado a recompor edificações demolidas, restabelecendo-se as características anteriores;

XXXVIII - restauro ou restauração: serviço destinado a recuperar edificações, tombadas pelo patrimônio histórico ou não, restabelecendo-se as características originais;

XXXIX - saliência: elemento arquitetônico proeminente, engastado ou apostado em edificação ou muro;

XL - salubridade: condição que uma edificação deve proporcionar a fim de garantir a saúde de seus ocupantes, por meios adequados de ventilação e iluminação;

XLI - sótão: compartimento situado entre o forro e a armação do telhado;

XLII - subsolo: pavimento inferior ao nível da via pública de acesso ao terreno;

XLIII - toldo: cobertura de lona ou de outro material, destinada a abrigar do sol e da chuva;

XLIV - unidade habitacional: edificação destinada à moradia de caráter permanente.

Parágrafo único. Para efeito de citação neste Código, as entidades ou expressões serão identificadas por siglas ou abreviaturas, conforme segue:

I – ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II - COE: Código de Obras e Edificações;

III - CRP: Certidão de Registro Profissional na Prefeitura;

IV - GRAPROHAB: Grupo de Análise e Aprovação de Projetos

Habitacionais;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

V - IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano;

VI - PDM: Plano Diretor do Município;

VII - NTO: Norma Técnica Oficial.

Seção II Disposições Gerais

Art. 3º As disposições deste Código atenderão aos princípios expressos na Constituição Federal e Estadual e na Lei Orgânica do Município.

Parágrafo único. As situações não previstas neste Código e na legislação municipal obedecerão ao estabelecido no Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de setembro de 1978, sem prejuízo de atendimento às normas técnicas oficiais e demais regramentos oriundos da legislação estadual e federal, no âmbito de suas respectivas competências.

Art. 4º Este Código aplica-se às atividades preparatórias da construção, à execução das obras propriamente ditas, à manutenção, transformação e utilização das edificações, e, bem como, às mudanças de uso das edificações existentes.

§ 1º A aprovação do projeto de obras localizadas em área de proteção ambiental, depende da apreciação e do parecer favorável dos Órgãos Públicos competentes.

§ 2º As obras de que trata o parágrafo anterior só poderão ser executadas mediante autorização da Prefeitura.

§ 3º Os projetos e obras de implantação de programas habitacionais de interesse social em área sob intervenção urbanística, poderão ser objeto de normas técnicas especiais, fixadas através de ato específico do Poder Executivo, diversas das estabelecidas neste Código e apropriadas à finalidade do empreendimento.

§ 4º Qualquer obra, construção, demolição ou serviços, estarão sujeitos à legislação federal, estadual e municipal, no que se refere à preservação do patrimônio histórico e cultural.

Art. 5º A Prefeitura estará resgatando o espaço público da área central da cidade, por ser objeto de preservação histórica e cultural da origem do núcleo urbano.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

CAPÍTULO II

DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Seção I

Da Prefeitura

Art. 6º São atribuições da Prefeitura, através de suas unidades administrativas, aprovar projetos, licenciar e fiscalizar obras, emitir autorizações, certificados e habite-se para a utilização da edificação e seus equipamentos e aplicar sanções, quando da comprovação e registro de irregularidades, de acordo com as disposições deste Código.

§ 1º As decisões da Prefeitura não implicarão no reconhecimento do direito de propriedade, sendo que o requerente responderá civil e criminalmente pela veracidade da documentação apresentada.

§ 2º Nenhuma responsabilidade caberá à Prefeitura por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências no projeto, execução de serviços ou obras, utilização ou manutenção das edificações ou de seus equipamentos.

§ 3º A Prefeitura comunicará aos respectivos Conselhos a atuação irregular do profissional que incorra em comprovada imperícia, má fé ou que execute serviços ou obras em desacordo com as condições de licenciamento previstas neste Código.

§ 4º À Prefeitura não cabe o reconhecimento do direito autoral nos casos de transferência de responsabilidade ou alteração de projetos.

Art. 7º Nenhuma construção, reconstrução, demolição, ou instalação poderá ser iniciada ou realizada no município sem prévia licença da Prefeitura, a qual expedirá a competente autorização, nos termos deste Código.

Art. 8º O proprietário ou possuidor do imóvel terá pleno direito de requerer à Prefeitura o licenciamento das obras ou serviços, sendo, neste caso, responsável pelas condições de estabilidade, segurança e salubridade das mesmas, devendo atender as disposições deste Código e a legislação complementar pertinente.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

Seção II Do Profissional

Art. 9º O profissional habilitado ao exercício das atividades de elaboração de projetos e direção técnica de obras, edificações e equipamentos, é aquele que possui formação adequada e registro no Conselho competente, de acordo com a respectiva legislação que disciplina o exercício profissional nas áreas de Arquitetura, Engenharia, Geologia, Agrimensura e áreas afins.

§ 1º O profissional habilitado poderá atuar como autor do projeto e/ou responsável técnico pela execução da obra, de acordo com a sua formação e atribuições.

§ 2º Ao autor do projeto compete desenvolvê-lo e apresentá-lo de acordo com as disposições deste Código, das NTOs e da legislação complementar pertinente.

Art. 10. Ao responsável técnico compete a direção técnica da obra, de acordo com o projeto aprovado, e a exequibilidade em condições que garantam a segurança e o adequado desempenho, desta e de seus equipamentos.

Art. 11. Durante a sua execução, é dever do profissional técnico manter no local da obra a cópia do documento de responsabilidade técnica correspondente e, conforme o caso, o original do projeto aprovado e a cópia do alvará de aprovação e de execução.

Art. 12. É solidariamente responsável o profissional que responde tecnicamente junto ao respectivo Conselho pela execução da obra.

Art. 13. É de responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel, fazer a apresentação de novo profissional quando da baixa de responsabilidade técnica do anterior, bem como manter paralisada a obra entre a baixa e a nova assunção de responsabilidade técnica, sob pena de multas e demais sanções cabíveis.

CAPÍTULO III CONTROLE DA ATIVIDADE DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

Seção I Disposições Preliminares



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

Art. 14. Os atos administrativos pertinentes a este Código ficarão condicionados ao pagamento de preços públicos para as atividades de projeto, execução de obras e utilização e manutenção de edificações e seus equipamentos, como segue:

- I – Alvará de Autorização;
- II – Alvará de Alinhamento e Nivelamento;
- III – Alvará de Aprovação de Projetos e Execução, para:
 - a) Demolição;
 - b) Movimento de Terra;
 - c) Muro de Arrimo;
 - d) Construção;
 - e) Reforma e ampliação;
- IV – Alvará de Conservação;
- V – Certificado de Conclusão;
- VI – Certificado de Mudança de Uso;
- VII – Habite-se;
- VIII – Licença de Funcionamento de Equipamentos.

§ 1º. A Prefeitura manterá o cadastro das pessoas jurídicas que prestam os serviços de remoção de terra e entulho, devidamente atualizados.

§ 2º Poderá ser solicitados o Alvará de Aprovação de Projetos e Execução, separadamente, desde que respeitados os prazos de execução estabelecidos.

Art. 15. A documentação necessária para os fins de que trata o Artigo 14, será regulamentada por ato específico do Poder executivo.

Art. 16. É dever do proprietário ou compromissário do imóvel, ou do responsável técnico, quando for o caso, comunicar à Prefeitura, de forma descritiva e prévia, a execução de quaisquer obras ou serviços, exceto reformas de manutenção, como pintura, conserto de calçadas, troca de pisos e forros e execução de muros divisórios.

Art. 17. Será obrigatória a Comunicação nos seguintes casos:

- I - execução de reparos em fachadas de edificações situadas no alinhamento, sem alteração do existente;
- II - execução de muro de arrimo com altura não superior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- III - execução de movimento de terra com cortes não superiores a 2,00 m (dois metros) e aterros não superiores a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de altura;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

IV - execução de obras de emergência;
V - execução de pequenas reformas, inclusive de telhados;
VI - início de serviços que decorram da suspensão do embargo da obra;

VII - transferência, baixa e assunção de responsabilidade técnica;

VIII - execução ou uso de edificação para desenvolver qualquer atividade relacionada com produtos de origem animal ou vegetal provenientes do município;

IX - demolição de edificação térrea, com distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas com as edificações vizinhas e com a via pública e com área construída não superior a 60,00 m² (sessenta metros quadrados);

X - reconstrução, no todo ou em parte, de edificação demolida por comprovado risco de ruir, desde que esteja, na íntegra, de acordo com o projeto que determinou o licenciamento.

§ 1º A reconstrução de edificação irregular será tratada como construção, devendo, conforme o caso, ser apresentado alvará de demolição. .

§ 2º O comunicado formulado pelo interessado deverá permitir a clara compreensão dessas obras e deverá ser instruído com peças gráficas, quando o caso assim o exigir.

§ 3º Quando se tratar de transferência ou baixa de responsabilidade técnica, o comunicado deverá ser formulado pelo profissional habilitado.

§ 4º Caberá ao proprietário ou possuidor do imóvel, garantir que as obras sejam executadas com assistência de profissional habilitado.

§ 5º Constatada a existência de risco na execução das obras, a Prefeitura poderá exigir a apresentação de solução técnica subscrita por profissional habilitado e pelo proprietário ou compromissário do imóvel, podendo também embargar a obra, caso não sejam atendidas as exigências deste Código.

§ 6º O comunicado de execução de obras de emergência deverá ser instruído, quando o caso assim o exigir, com o respectivo documento de responsabilidade técnica do profissional habilitado, responsável técnico pelos serviços.

Seção II

Do Alvará de Autorização

Art. 18. Será expedido Alvará de Autorização, verificadas as condições estabelecidas neste Código, para as seguintes atividades ou serviços, que dele dependerão para seu início e realização:



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

I - utilização de edificação transitória localizada fora da área da obra;

II - utilização de canteiro de obras localizado ou implantado fora da área da obra;

III - construção de tapume que impeça a circulação de pedestres;

IV - utilização temporária de edificação para uso provisório diverso do licenciado;

V - transporte de terra ou entulho proveniente de obra não licenciada, com uso de maquinário.

§ 1º O Alvará de Autorização deverá ser requerido pelo proprietário ou possuidor do imóvel e instruído com peças gráficas e/ou descritivas, de acordo com a natureza da atividade a ser autorizada, sendo que no requerimento deverá constar a assinatura do profissional habilitado, responsável técnico, quando a natureza do serviço assim o exigir.

§ 2º A Prefeitura emitirá o Alvará de Autorização ao autor do requerimento e sua validade será de seis meses.

§ 3º O Alvará de Autorização poderá ser cancelado a qualquer tempo, se constatado o seu desvirtuamento, ou renovado quando necessário.

Seção III

Do Alvará de Alinhamento e Nivelamento

Art. 19. O Alvará de Alinhamento e Nivelamento será expedido a pedido do proprietário ou possuidor, somente quando a via pública se encontrar definida e para loteamentos regulares, sendo que o requerimento deverá ser instruído com o documento comprobatório de titularidade do imóvel.

Art. 20. O pedido deverá ser instruído com documentos que permitam a verificação dos limites do imóvel com os logradouros públicos e com os lotes vizinhos.

§ 1º A Prefeitura emitirá o Alvará de Alinhamento e Nivelamento ao interessado, que terá o prazo de um ano para a execução do muro de divisa do terreno com o passeio público.

§ 2º O Alvará de Alinhamento e Nivelamento perderá a validade no decurso do prazo estabelecido, quando houver alteração do alinhamento da via pública, aprovada por lei.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

Seção IV

Do Alvará de Aprovação de Projetos e Execução

Art. 21. O requerimento de Alvará de Aprovação de Projeto e Execução deverá ser assinado pelo proprietário ou possuidor do imóvel e pelo profissional habilitado, autor do projeto e/ou responsável técnico pela obra.

Parágrafo único. O Alvará de Execução poderá ser expedido posteriormente ao Alvará de Aprovação, conforme § 2º do Artigo 14.

Art. 22. O Alvará de Aprovação de Projeto e Execução será expedido pela Prefeitura, após o atendimento às disposições deste Código, à legislação complementar e a conclusão, quando necessárias, das obras ou serviços preliminares que dependerem para seu início e realização, para cada uma das atividades elencadas nas Subseções I a V desta Seção.

Parágrafo único. O alvará de aprovação será, conforme o caso, vinculado ao alvará de alinhamento.

Subseção I Da Demolição

Art. 23. O Alvará de Aprovação de Projetos e Execução de Demolição se destina às edificações compostas por mais de 1 (um) pavimento, ou com distância inferior a 1,50 m. das divisas com as edificações vizinhas e com a via pública, ou com área construída superior a 60,00 m² (sessenta metros quadrados).

§ 1º O Alvará de Aprovação de Projetos e Execução de Demolição será emitido pela Prefeitura em duas vias e a sua validade será de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º O requerente receberá uma das vias de cada alvará, as quais deverão ficar no local onde serão executados os serviços.

Subseção II Do Movimento de Terra

Art. 24. O Alvará de Aprovação de Projeto e Execução de Movimento de Terra deverá ser requerido para cortes superiores a 2,00 m (dois metros) ou aterros superiores a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de altura,



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

sendo que o requerimento deverá ser instruído com a documentação pertinente e assinado pelo proprietário ou possuidor do imóvel e pelo profissional habilitado, autor do projeto e/ou responsável técnico pela obra.

Art. 25. O Alvará de Aprovação de Projeto e Execução de Movimento de Terra será emitido pela Prefeitura em duas vias, e o prazo para a execução será de um ano.

§ 1º O requerente receberá uma das vias de cada alvará, as quais deverão ficar no local onde serão executados os serviços, podendo a Prefeitura, através de fiscalização direta, embargar a obra, caso o alvará não seja apresentado.

§ 2º Deverá ser dispostos elementos de contenção no entorno da intervenção, a fim de impedir o carregamento do solo ou de outros detritos para as áreas externas, como cursos d'água, vias de trânsito, rede de águas pluviais, etc.

§ 3º Deverá ser realizado controle do material particulado nas áreas com movimentação de terra, impedindo que a intervenção ocasione problemas à vizinhança.

Subseção III Do Muro de Arrimo

Art. 26. O Alvará de Aprovação de Projeto e Execução de Muro de Arrimo deverá ser requerido para sustentações com altura superior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros), sendo que o requerimento deverá ser assinado pelo proprietário ou possuidor do imóvel e pelo profissional habilitado, autor do projeto e/ou responsável técnico pela obra.

§ 1º É de responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel a ocorrência de qualquer sinistro decorrente da ausência de muro de arrimo.

§ 2º A Prefeitura poderá notificar o proprietário ou possuidor do imóvel a executar o muro de arrimo, sempre que entender que a ausência deste coloca em risco outras áreas lindeiras.

Art. 27. O Alvará de Aprovação do Projeto e Execução de Muro de Arrimo será emitido pela Prefeitura em duas vias, com validade de um ano.

Parágrafo único. O requerente receberá uma das vias de cada alvará, as quais deverão ficar no local onde serão executados os serviços, podendo a Prefeitura, através da fiscalização direta, embargar a obra, caso o alvará não seja apresentado.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

Subseção IV Das Construções

Art. 28. A representação gráfica será através de planta de cada pavimento, elevação principal e com implantação e cortes apresentando perfil natural do terreno e da edificação e indicando movimento de terra.

Art. 29. Quando o Alvará de Aprovação de Projeto e Execução de Edificação for destinado ao licenciamento de um conjunto de obras ou serviços a ser executado sob a responsabilidade de diversos profissionais, dele deverá constar a área de atuação de cada um, com os respectivos documentos de responsabilidade técnica.

§ 1º O Alvará de Aprovação do Projeto de Edificação será emitido pela Prefeitura em duas vias, recebendo o requerente uma das vias, a qual deverá ficar no local onde serão executados os serviços.

§ 2º O Alvará de Execução de Edificação terá validade de 2 (dois) anos, podendo ser revalidado caso a obra esteja em andamento, e será emitido pela Prefeitura em duas vias, recebendo o requerente uma das vias, a qual deverá ficar no local onde serão executados os serviços.

§ 3º O Alvará de Execução de Edificação será cancelado, caso a obra não seja iniciada no período de 6 (seis) meses.

Art. 30. Durante a execução da obra só serão permitidas as modificações constantes no Projeto Modificativo aprovado.

§ 1º O pedido de aprovação de Projeto Modificativo deverá ser instruído com o Alvará original e com as novas peças gráficas.

§ 2º O Alvará de Aprovação do Projeto original ficará suspenso, enquanto não for aprovado o Projeto Modificativo.

§ 3º Aprovado o Projeto Modificativo, será emitido outro alvará, o qual substituirá o original.

Art. 31. O Alvará de Aprovação de Projeto e Execução de Edificação perderá a validade em caso de desvirtuamento.

Art. 32. Para edificações com área construída superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) ou acima de dois pavimentos, a Prefeitura poderá exigir a apresentação de projetos complementares e detalhamentos estruturais que impliquem na segurança, habitabilidade e durabilidade da edificação.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

Parágrafo único. Os projetos complementares poderão ser arquivados, opcionalmente, em mídia digital (CD), e sempre acompanhados dos respectivos documentos de responsabilidade técnica.

Subseção V Das Reformas e Ampliações

Art. 33. O Alvará de Aprovação de Projeto e Execução de Ampliação ou de Reforma de imóveis não residências serão expedidos apenas para edificações regulares.

§ 1º Nos casos em que a reforma ou a ampliação prever modificação na estrutura da edificação existente, deverá ser apresentado projeto completo.

§ 2º A edificação só poderá ser reformada ou ampliada, desde que não crie ou agrave desconformidades em relação à legislação em vigor.

Art. 34. Eventuais irregularidades da edificação existente poderão ser sanadas simultaneamente à aprovação do projeto de reforma ou de ampliação.

Parágrafo único. Não será concedido Certificado de Conclusão, parcial ou total, sem que a irregularidade tenha sido sanada.

Seção V Do Alvará de Conservação

Art. 35. O Alvará de Conservação deverá ser solicitado para o caso de edificação executada sem projeto aprovado, desde que atendida a legislação em vigor, sem o prejuízo das sanções cabíveis, podendo ser regularizadas somente edificações concluídas e habitadas.

Parágrafo único. O Alvará de Conservação será expedido apenas para edificações que apresentarem condições mínimas de habitabilidade.

Seção VI Do Certificado de Conclusão

Art. 36. O Certificado de Conclusão deverá ser requerido ao término das obras, para os casos em que tenha sido expedido o Alvará de Aprovação de Projeto e Execução e previamente à ocupação do imóvel.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

Art. 37. O Certificado de Conclusão deverá ser requerido pelo proprietário, juntamente com os profissionais que respondem pela autoria do projeto e/ou pela execução da obra.

Art. 38. A Prefeitura expedirá o Certificado de Conclusão após a verificação da conformidade do executado em relação ao projeto aprovado, e de sua adequação à utilização prevista.

Art. 39. O Certificado de Conclusão relativo às edificações poderá ser parcial, se a parte concluída tiver condições autônomas de utilização, garantido o perfeito funcionamento das instalações hidráulicas, elétricas e de segurança.

Art. 40. Serão toleradas pequenas alterações na execução das obras de edificação até o limite de 5% (cinco por cento) nas metragens lineares e quadradas, bem como pequenos remanejamentos que não descaracterizem o projeto aprovado, sendo que nesses casos, o pedido do Certificado de Conclusão deverá ser instruído com desenhos fiéis ao executado.

Art. 41. A Prefeitura exigirá cópia do Projeto de Proteção Contra Incêndio aprovado pelo Corpo de Bombeiros, para os casos previstos segundo as Normas, Decretos e Leis vigentes.

Parágrafo único. A apresentação do projeto aprovado deverá ser feita em até 180 (cento e oitenta) dias e a do protocolo de entrada em até 30 (trinta) dias, contados da expedição do Alvará da Prefeitura, sob pena de cassação deste.

Seção VII Do Certificado de Mudança de Uso

Art. 42. O Certificado de Mudança de Uso será concedido às edificações com Certificado de Conclusão que não necessitem de reforma e que não alterem as condições de segurança para a instalação de uso diverso do licenciamento, atendidas as disposições deste Código.

Seção VIII Do Habite-se



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

Art. 43. Simultaneamente a solicitação do Certificado de Conclusão, o interessado requererá o Habite-se da edificação junto à Vigilância Sanitária.

Art. 44. Serão toleradas pequenas alterações na execução das obras de edificação até o limite de 5% (cinco por cento) nas metragens lineares e quadradas, bem como pequenos remanejamentos que não descaracterizem o projeto aprovado, sendo que nesses casos, o pedido do Habite-se deverá ser instruído com desenhos fiéis ao executado.

Art. 45. Para a Prefeitura conceder o Habite-se, satisfeitas as exigências anteriores, a edificação deverá estar em plenas condições de ocupação, livre de todos os resíduos provenientes dos serviços executados, com numeração de identificação na fachada principal e passeio concluído.

Parágrafo único. A edificação não poderá ser ocupada sem que o interessado tenha recebido o habite-se ou o certificado de conclusão.

Seção IX

Da Licença de Funcionamento de Equipamentos

Art. 46. A Prefeitura emitirá a Licença de Funcionamento de Equipamentos, simultaneamente à expedição do Certificado de Conclusão, ou a qualquer tempo, atendendo pedido do proprietário, do possuidor ou responsável pelo uso da edificação.

Parágrafo único. A validade da Licença de Funcionamento será de 5 (cinco) anos, contados da data da emissão, sendo possível a sua renovação.

CAPÍTULO IV PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS E FISCAIS

Seção I Administrativos

Art. 47. Os requerimentos encaminhados à Prefeitura, serão instruídos pelo interessado e analisados de acordo com a legislação vigente.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

Parágrafo único. A formalização dos procedimentos de aprovação será feita através de processo administrativo, com emissão de protocolo oficial, para o devido acompanhamento pelo interessado da tramitação interna na Prefeitura.

Art. 48. Os processos que apresentarem elementos incorretos ou incompletos, por não atenderem as exigências deste Código e/ou da legislação pertinente, serão objeto de “comunique-se” para que o interessado venha a sanar as incorreções e/ou complementar as informações.

§ 1º Os documentos incompletos ou incorretos deverão ser apresentados ou substituídos de uma só vez.

§ 2º O prazo para atendimento ao comunique-se será de 30 (trinta) dias, contados da sua ciência.

§ 3º Sem prejuízo das providências em relação às possíveis irregularidades, o não atendimento ao comunique-se implicará na devolução dos documentos protocolados.

Art. 49. O prazo para a retirada dos documentos aprovados será de 40 (quarenta) dias, contados da data da ciência do despacho de deferimento.

§ 1º O prazo para a formalização do pedido de reconsideração do despacho e/ou recurso será de 20 (vinte) dias, contados da ciência do despacho de indeferimento.

§ 2º O prazo para emissão de quaisquer alvarás não poderá ultrapassar 30 (trinta) dias, descontados os prazos inerentes às reconsiderações, recursos e “comunique-se”.

Art. 50. Por ato específico do Poder Executivo, poderão ser estabelecidos procedimentos e prazos diferenciados não superiores a 180 (cento e oitenta) dias, para o exame de processos especiais relativos a licenciamento de edifícios públicos, habitações de interesse social, empreendimentos geradores de impacto ambiental e serviços ou obras que, por sua natureza, possam admitir procedimentos simplificados.

Art. 51. Toda e qualquer obra, concluída ou em execução, poderá ser vistoriada pela Prefeitura, devendo ser garantido à fiscalização o livre acesso ao local.

Art. 52. Deverá ser mantida no local da obra ou serviço em execução, documentação que comprove sua regularidade.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

Art. 53. Quando se tratar de obra ou serviço cuja realização dependa de Alvará de Aprovação e Execução, deverá ser mantida em local visível, Placa de Identificação, contendo as seguintes informações:

- I - número do processo;
- II - número e data de expedição do alvará;
- III - nome do profissional ou dos profissionais responsáveis pelo projeto e pela execução da obra;
- IV - número do respectivo documento de responsabilidade técnica e do registro na Prefeitura;
- V - número oficial da residência, quando houver.

Art. 54. O proprietário e o profissional responsável pela execução da obra serão notificados, se forem constatadas as seguintes irregularidades:

- I - inexistência dos documentos necessários;
- II - desvirtuamento de atividade, comunicada, autorizada ou licenciada;
- III - inobservância a quaisquer das disposições deste Código e/ou da legislação pertinente.

Art. 55. No ato da notificação a obra deverá ser paralisada, e assim permanecer até que a irregularidade seja sanada.

Parágrafo único. Verificada a continuidade da obra sem que a irregularidade tenha sido sanada, o proprietário será autuado, a obra embargada e a atuação irregular do profissional responsável comunicada ao respectivo Conselho, conforme § 3º do Artigo 6º.

Art. 56. O embargo só será suspenso, se atendidas as seguintes condições:

- I - saneamento das irregularidades que o motivaram;
- II - correção de eventuais divergências da obra em relação ao comunicado, autorizado ou licenciado;
- III - pagamento das multas impostas;
- IV - aceitação de expedição de Alvará de Autorização ou de Aprovação e Execução, conforme o caso.

Art. 57. Após o embargo, o prosseguimento da obra irregular implicará:

- I - reaplicação de multas;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

II - requisição de auxílio policial para a manutenção do embargo, abertura de inquérito para apuração de responsabilidade do infrator e demais medidas judiciais cabíveis.

Art. 58. Verificada a ausência de condições de estabilidade, segurança e salubridade de uma edificação, o proprietário ou possuidor será intimado a providenciar as medidas necessárias ao saneamento das irregularidades.

Parágrafo único. Se a irregularidade constatada oferecer risco de ruína ou de contaminação, a Prefeitura poderá interditar o imóvel e isolar o entorno, dando ciência imediata aos ocupantes.

Art. 59. Verificado o desrespeito à interdição, a Prefeitura poderá requisitar auxílio policial para a sua manutenção, providenciar a abertura de inquérito para a apuração de responsabilidade do infrator e demais medidas judiciais cabíveis.

Art. 60. O atendimento à notificação, embargo, interdição e demais medidas, bem como o pagamento de multa, não desobriga o proprietário ou possuidor do cumprimento das formalidades necessárias para a regularização da obra, de acordo com o disposto neste Código.

Art. 61. Se ocorrer baixa de responsabilidade técnica e assunção desta por novo profissional sem a devida comunicação e com a obra em andamento, esta será considerada como não licenciada, cabendo a aplicação das sanções cabíveis.

Art. 62. A utilização de qualquer obra somente poderá ocorrer após a expedição de documento que comprove a sua regularidade, sob pena de autuação nos termos deste Código e da legislação pertinente.

Seção II Das Penalidades

Art. 63. Verificada qualquer infração as disposições deste Código e/ou da legislação complementar pertinente, caberá à Prefeitura tomar as devidas providências.

Art. 64. Para efeitos deste Código, consideram-se infratores o proprietário, o possuidor e o responsável técnico.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

Art. 65. Quando autuado, o infrator deverá no prazo de 15 (quinze) dias, contados da ciência do auto de infração, pagar a multa ou apresentar defesa a autoridade competente, sob pena de confirmação da penalidade imposta e da conseqüente inscrição na dívida ativa.

§ 1º Da ciência do despacho de indeferimento da defesa caberá recurso, no prazo de 10 (dez) dias contados da comunicação dessa ciência.

§ 2º Caberá apresentação de defesa à reaplicação de multa, no caso de reincidência da infração, apenas quando for demonstrada a regularização da situação que ensejou a sua aplicação.

§ 3º A aplicação da multa não isenta o infrator das demais sanções e medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

§ 4º As multas serão aplicadas aos infratores de acordo com o tipo de infração e respectivo valor:

I - não apresentação dos documentos comprobatórios do licenciamento da obra ou serviço em execução: Multa de R\$ 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais);

II - não comunicação de obra ou serviço à Prefeitura: Multa de R\$ 434,00 (quatrocentos e trinta e quatro reais);

III - prosseguimento de obra ou serviço licenciado sem assunção do novo responsável técnico em virtude do afastamento do anterior: Multa de R\$ 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais);

IV - inexistência ou desvirtuamento de alvará de autorização: Multa de R\$ 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais);

V - ocupação da obra antes da expedição do habite-se ou do certificado de conclusão: Multa de R\$ 1,32/m² (um real e trinta e dois centavos por metro quadrado);

VI - desrespeitar ao embargo ou à interdição da obra: Multa de R\$ 562,00 (quinhentos e sessenta e dois reais);

VII - executar obra sem projeto aprovado ou sem alvará de execução: Multa de R\$ 9,45 (nove e quarenta e cinco) por m² (metro quadrado) de muro de arrimo, de edificação ou de reforma, ou por m³ (metro cúbico) de terra movimentada;

VIII - infringir qualquer outro dispositivo deste Código ou da legislação complementar pertinente para a qual não esteja prevista multa específica: Multa de R\$ 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais).

§ 5º Os valores estabelecidos no § 4º serão corrigidos anualmente, de acordo com o índice de atualização monetária adotado pelo Município.

§ 6º O valor da multa sofrerá um agravamento de 100% (cem por cento) em caso de reincidência da infração.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

CAPÍTULO V

EXECUÇÃO DE OBRAS

Seção I

Disposições Gerais

Art. 66. A execução de obras deverá obedecer a boa técnica, as disposições deste Código, as NTOs e a legislação complementar pertinente, no sentido de garantir a segurança no trabalho e da comunidade.

Seção II

Início de Obras

Art. 67. As obras ou serviços, segundo suas características, só poderão ser iniciadas após a aprovação pela Prefeitura, nos termos do disposto no Capítulo IV deste Código.

Art. 68. A Prefeitura considerará iniciada a obra quando da execução dos serviços de locação e de escavação, aterros e reaterros do terreno.

Seção III

Do Canteiro de Obras

Art. 69. O canteiro de obras compreenderá a área destinada à execução e ao desenvolvimento das obras e serviços complementares e à implantação de instalações temporárias necessárias a sua execução, tais como alojamento, escritório de campo e depósitos de ferramentas e materiais.

Parágrafo único. A instalação do canteiro em imóvel diverso do que receberá as obras dependerá de Alvará de Autorização.

Art. 70. Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção das áreas públicas desobstruídas e em perfeitas condições de uso, sendo vedada a sua utilização, ainda que temporária, como o canteiro de obras.

§ 1º Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização do logradouro e a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e, bem como, de qualquer edificação pública.

§ 2º Não será permitida a implantação elevada de alojamento ou escritório de canteiro de obras sobre o passeio.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

Art. 71. O fechamento do terreno no alinhamento, até a altura de 2,00 m (dois metros) com tapume de madeira ou alvenaria, será obrigatório para obras localizadas em vias públicas de tráfego intenso de pedestres e/ou veículos.

Art. 72. Enquanto se desenvolverem obras ou serviços em fachadas de edificações situadas no alinhamento, ou dele recuada até 1,00 m (um metro), o tapume poderá ser instalado com avanço, no máximo, até a metade da largura do passeio, sendo obrigatório, nesse caso, o Alvará de Autorização.

§ 1º Quando estas obras ou serviços se desenvolverem à altura superior a 4,00 m (quatro metros), será obrigatória a cobertura de proteção aos pedestres, sendo esta com altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

§ 2º Quando a largura livre do passeio for inferior a 0,90 m (noventa centímetros) e se tratar de vias públicas de tráfego intenso de veículos, deverá ser solicitada autorização para, em caráter excepcional, desviar-se o trânsito de pedestres para parte protegida do leito da via pública.

§ 3º Concluídas as obras ou serviços, ou estando estas paralisadas por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume deverá ser recuado para o alinhamento.

Seção IV Das Obras Emergenciais

Art. 73. As obras ou serviços emergenciais, realizados para evitar risco de ruína de edificações ou desmoronamento de terras, poderão ser iniciados através de comunicação à Prefeitura sobre a natureza dos serviços, devendo contar com o acompanhamento técnico de profissional habilitado.

§ 1º Após o recebimento da comunicação, e no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, a Prefeitura deverá realizar a vistoria e, constatado risco iminente, emitir a autorização para a execução do serviço.

§ 2º Poderá ocorrer a interdição parcial ou total, dando-se ciência aos proprietários e aos ocupantes, de imóveis localizados em áreas mapeadas pelo Poder Público e/ou por Instituições Parceiras que apresentarem risco iminente, comprovado por vistoria e relatório técnico da Defesa Civil.

§ 3º A Prefeitura poderá solicitar a suspensão do fornecimento de energia elétrica e água potável, em caso de permanência dos ocupantes no imóvel interditado.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

CAPÍTULO VI EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Seção I

Adaptação às Normas Especiais de Segurança

Art. 74. As edificações existentes que dispuserem de espaço de circulação de uso coletivo, ou que por seu porte e uso deles necessitem, poderão ser objeto de adaptação às normas especiais de segurança, em conformidade com a legislação estadual e com as NTOs pertinentes, nas condições e prazos a serem estabelecidos por ato específico do Poder Executivo.

Art. 75. As alterações de área construída decorrentes de soluções para proteção contra incêndio, não serão consideradas reforma, nos termos deste Código.

Seção II

Das Edificações Regulares

Art. 76. As edificações existentes serão consideradas regulares quando estiverem de acordo com Certificado de Conclusão, ou ainda, com os documentos expedidos anteriormente pela Prefeitura, como o Alvará de Conservação ou Habite-se.

Parágrafo único. O proprietário ou possuidor da edificação existente que apresentar diferenças em relação ao documento que a licenciou, poderá solicitar o Certificado de Conclusão, desde que essas diferenças não impliquem inobservância da legislação em vigor, não ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) nas metragens lineares e quadradas e não descaracterize o projeto aprovado, sendo necessária a apresentação de desenhos fiéis ao executado para análise.

Art. 77. A Prefeitura ao constatar qualquer espécie de risco em edificação existente, regular ou não, poderá exigir do proprietário ou possuidor a apresentação de um Laudo Técnico, este acompanhado do respectivo documento de responsabilidade técnica, elaborado por profissional habilitado, o qual aborde os eventuais problemas da edificação e indique a solução.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

Parágrafo único. A apresentação do Laudo Técnico elaborado por profissional habilitado, não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, da regularidade da edificação.

CAPÍTULO VII

MATERIAIS, ELEMENTOS CONSTRUTIVOS E EQUIPAMENTOS

Seção I

Do Desempenho

Art. 78. O dimensionamento, especificação e emprego dos materiais e elementos construtivos deverão garantir a estabilidade, a segurança e a salubridade das obras, edificações e equipamentos aos usuários.

Art. 79. Fica sob inteira responsabilidade do profissional o emprego de componentes consagrados pelo uso, podendo a Prefeitura exigir comprovação técnica de bom desempenho daqueles que possam vir a comprometer a qualidade desejada.

Art. 80. O uso das edificações e seus equipamentos não poderá transmitir aos imóveis vizinhos ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos na legislação estadual e municipal e nas NTOs correspondentes.

Art. 81. Os componentes, instalações e equipamentos das edificações deverão dispor de condições que impeçam o acesso e alojamento de animais transmissores de doenças.

Art. 82. As edificações de uso coletivo deverão assegurar condições de acesso, circulação e uso às pessoas idosas e deficientes físicos, conforme NTOs correspondentes.

Seção II

Dos Componentes Básicos

Art. 83. Os componentes básicos da edificação, conforme suas características e funções compreendem: fundação, estrutura, paredes, aberturas, coberturas, instalações sanitárias, etc., os quais deverão estar contidos no interior das



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

divisas do lote, não sendo permitido nenhum tipo de intervenção junto aos lotes vizinhos e aos logradouros públicos.

Parágrafo único. Serão admitidas marquises sobre o passeio público, desde que a mesma não ultrapasse 0,90 m (noventa centímetros) ou 2/3 (dois terços) da largura do passeio, e que não seja usada como varanda ou área interna da edificação.

Subseção I Das Instalações Prediais

Art. 84. A execução de instalações prediais, tais como as de água potável, água pluvial, esgoto, luz e força, pára-raios, telefone, gás, guarda de lixo e proteção contra incêndio, observarão às NTOs correspondentes e atenderão as exigências das respectivas concessionárias, não cabendo a Prefeitura a responsabilidade por essas instalações.

Parágrafo único. O responsável técnico deverá declarar o atendimento às respectivas NTOs.

Art. 85. Os esgotos sanitários, as águas pluviais e as águas servidas provenientes das edificações e do funcionamento de equipamentos industriais, deverão ser canalizados sob o passeio até as respectivas redes.

Art. 86. O fechamento do terreno e/ou lote não poderá impedir o escoamento das águas pluviais e servidas e de esgotos sanitários, sobretudo se existirem outros terrenos e/ou lotes localizados em cota de nível à montante.

Art. 87. As edificações situadas em áreas desprovidas de rede pública coletora de esgoto deverão possuir instalações adequadas ao armazenamento, tratamento e destinação desse esgoto, de acordo com as respectivas NTOs, sendo que o projeto desse sistema alternativo deverá ser apresentado quando da solicitação de Alvará de Aprovação e Execução.

Art. 88. Nas instalações de Centrais de Gás Liquefeito de Petróleo - GLP, bem como nos locais de armazenamento e/ou revenda desse material, deverão ser obedecidas as disposições da ABNT, do Conselho Nacional de Petróleo e as prescrições do Corpo de Bombeiros.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

§ 1º Os ambientes ou compartimentos que contiverem equipamentos ou instalações com funcionamento a gás, deverão ter ventilação permanente assegurada por aberturas diretas para o exterior, atendendo as respectivas NTOs e as exigências da legislação de segurança contra incêndio.

§ 2º As edificações de uso coletivo que demandem consumo significativo de gás, tais como habitações multifamiliar, prestação de serviço de saúde e educação, edificações destinadas a preparo, venda e consumo de alimentos, locais de reunião e edificações industriais, deverão ser dotadas de instalações para uso de gás e/ou abrigos específicos localizados fora da edificação.

§ 3º As edificações multifamiliar, comercial, industrial ou de prestação de serviço com mais de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), deverão ser dotadas de espaço destinado à guarda de lixo localizado no interior do terreno e com acesso direto ao logradouro, devendo ser incluído no projeto para sua aprovação.

§ 4º Nos casos de imóveis localizados no centro da cidade a lixeira deverá ser instalada no interior do terreno.

Art. 89. Os abrigos destinados à guarda de lixo deverão ser executados distantes do solo, de forma a permitir a ventilação constante e a lavagem sistemática, proibida a instalação de tubos de queda de lixo.

§ 1º Visando à reciclagem dos componentes reaproveitáveis do lixo e a coleta seletiva desses materiais, recomenda-se a compartimentação dos abrigos.

§ 2º As edificações destinadas a hospitais, clínicas médicas ou veterinárias e similares, deverão ser providas de instalações especiais para guarda de lixo séptico, de acordo com as normas pertinentes.

Subseção II Dos Equipamentos Mecânicos

Art. 90. Todo equipamento mecânico, independente de sua posição no imóvel, deverá ser instalado de forma a não transmitir aos imóveis vizinhos e aos logradouros públicos, ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos na legislação vigente e nas NTOs correspondentes, e, independentemente de seu porte, não será considerado área edificada.

Art. 91. Guindastes, pontes rolantes e equipamentos assemelhados só poderão ser instalados junto às divisas dos lotes se não ultrapassarem a altura de 9,00 m (nove metros), sendo que a partir dessa altura ficarão condicionados ao afastamento mínimo de 3,00 m (três metros).



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

§ 1º Balanças para a pesagem de veículos poderão situar-se em qualquer posição no imóvel, inclusive nas faixas de recuo.

§ 2º Equipamentos de lavagem de veículos, quando não estiverem em compartimentos fechados, ficarão condicionados ao afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) das divisas.

Subseção III Dos Elevadores de Passageiros

Art. 92. Os elevadores, ou qualquer outro equipamento mecânico de transporte vertical, não poderão constituir-se em único meio de acesso aos pavimentos das edificações.

§ 1º Será obrigatória a instalação de elevadores, adequados ao uso de pessoas portadoras de deficiência, em edificações com mais de 12,00 (doze metros) de desnível em relação ao piso de acesso.

§ 2º Caso a edificação esteja obrigada a dispor de elevadores, deverá ser observado o seguinte:

I - no cômputo do número de pavimentos e no cálculo de desnível não serão considerados o ático, o pavimento de cobertura e o andar destinado à zeladoria ou de uso privativo de pavimento contíguo;

II - no cômputo do número de pavimentos e no cálculo de desnível serão considerados os pavimentos destinados a estacionamento, quando localizados na mesma edificação;

§ 3º Será obrigatória a instalação de elevador, adequado ao uso de pessoas portadoras de deficiência, em edificações de uso público compostas por mais de um pavimento, desde que não possua rampas para atendimento da circulação vertical.

Subseção IV Das Edificações de Madeira

Art. 93. As edificações que possuírem estrutura de sustentação e vedações de madeira, obedecerão ao padrão mínimo de desempenho quanto ao isolamento térmico e acústico, estabilidade e impermeabilidade e às NTOs.

Art. 94. Os elementos estruturais e de vedação de madeira deverão ser revestidos com material não combustível, de modo a retardar a ação do fogo, em atendimento às NTOs.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

Art. 95. Os parâmetros mínimos admitidos para edificações de madeira, serão:

I - máximo de 2 (dois) pavimentos, cuja altura não ultrapasse 8,00 m (oito metros);

II - recuo mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) das divisas.

Parágrafo único. Admitir-se-á parâmetros diferenciados para os “Modelos Tipo”, desde que o fabricante apresente um laudo técnico de segurança.

CAPÍTULO VIII

IMPLANTAÇÃO, ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 96. Os projetos para implantação das edificações deverão indicar os sistemas de iluminação e ventilação adotados, atendida a legislação vigente.

Art. 97. Não serão permitidas aberturas de janelas a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas dos terrenos.

Art. 98. Os compartimentos das edificações deverão ser iluminados e ventilados de acordo com sua utilização.

Art. 99. As dimensões das aberturas para iluminação e ventilação dos compartimentos deverão estar expressas nas peças gráficas, as quais serão apresentadas quando da aprovação do projeto.

Parágrafo único. Será de responsabilidade do profissional o atendimento das condições mínimas de iluminação e ventilação, podendo adequar o projeto sob sua orientação técnica.

Art. 100. Nos compartimentos de permanência transitória, a iluminação natural poderá ser substituída por artificial e a ventilação poderá ser indireta ou induzida, de acordo com as NTOs correspondentes.

Art. 101. Para os compartimentos de longa permanência, destinados a atividades especiais que, por sua natureza, não possam ser dotados de aberturas para o exterior, como laboratórios, centros cirúrgicos e salas de projeção,



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

serão admitidas iluminação e ventilação artificiais, desde que dimensionadas e instaladas de acordo com as NTOs correspondentes.

Art. 102. Para iluminar e ventilar um ambiente através de poço deverá ser observado o seguinte:

I - para sanitários, vestiários e corredores:

a) área mínima de 2,25 m² (dois metros e vinte e cinco decímetros quadrados) e dimensão mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), para edificações de até 2 (dois) pavimentos e com altura não superior a 6,00 m (seis metros);

b) área mínima de 2,25 m² (dois metros e vinte e cinco decímetros quadrados) acrescida de 1,00 m² (um metro quadrado) por pavimento excedente de 2 (dois).

II - para ambientes destinados a repouso, estar, lazer e serviços:

a) área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados) e dimensão mínima de 2,00 m (dois metros), para edificações de até 4 (quatro) pavimentos e com altura não superior a 11,20 m (onze metros e vinte centímetros);

b) área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados) acrescida de 2,00 m² (dois metros quadrados) por pavimento excedente de 4 (quatro).

Parágrafo único. No cômputo do número de pavimentos e da altura serão considerados apenas os pavimentos que se utilizam do poço de iluminação e ventilação.

CAPÍTULO IX

MOBILIÁRIO, OBRAS COMPLEMENTARES E SALIÊNCIAS

Art. 103. A implantação e a execução de mobiliário, obras complementares e saliências ficarão sujeitas às disposições estabelecidas neste Código.

Seção I

Mobiliário

Art. 104. São considerados mobiliários:

I - bancas;

II - caixas automáticos, caixas eletrônicos e similares;

III - cabines de foto automáticas;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS

ADM. 2009 / 2012

IV - quiosques e similares.

Art. 105. O mobiliário deverá ter área máxima de 15,00 m² (quinze metros quadrados), dimensão máxima de 5,00 m (cinco metros) e altura máxima de 3,00 (três metros).

Parágrafo único. Quando ultrapassada a área, a dimensão, ou a altura estabelecida, o mobiliário será considerado edificação, estando sujeito às prescrições deste Código.

Art. 106. O mobiliário não poderá reduzir ou obstruir os espaços necessários à circulação de pessoas e de veículos e, tampouco, reduzir o número mínimo de vagas para estacionamento.

Art. 107. Para implantação de mobiliários em áreas públicas, será necessário o Termo de Permissão de Uso da Prefeitura.

Seção II

Das Obras Complementares e Saliências

Art. 108. As obras complementares executadas como decorrência ou parte da edificação, compreendem:

I - abrigos em geral, cabines de transformação de energia elétrica e casas de máquina isoladas;

II - caixas d'água elevada, chaminés e torres isoladas;

III - passagens cobertas para pedestres sem vedação lateral;

IV - pérgulas;

V - portarias, bilheterias e guaritas em alvenaria.

Art. 109. Respeitadas as dimensões estabelecidas, e desde que não comprometam a iluminação e a ventilação da edificação principal, poderão ocupar os recuos legais, na forma de saliências, as seguintes obras complementares:

I - Abrigos para porta ou portão, desde que ocupe até 0,40 m (quarenta centímetros) da largura do passeio público e possua largura máxima de 1,00 (um metro);

II - Abrigos de lixo, desde que possua área máxima de 3,00 m² (três metros quadrados) e comprimento máximo de 2,00 m (dois metros);

III - Abrigos para gás, desde que possua área máxima de 30,00 m² (trinta metros quadrados) e largura máxima de 1,00 m (um metro);



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS
ADM. 2009 / 2012

- IV - Casas de máquina isoladas, desde que possua área máxima de 3,00 m² (três metros quadrados) e comprimento máximo de 2,00 m (dois metros);
- V - Cabines de transformação de energia elétrica;
- VI - Caixas d'água elevadas;
- VII - Chaminés e torres isoladas.

CAPÍTULO X
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 110. Fica o Poder Executivo autorizado a editar as normas necessárias à aplicação do disposto nesta lei.

Art. 111. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Joanópolis, 26 de Janeiro de 2012.

João Carlos da Silva Torres
Prefeito