



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

## **LEI Nº 555, DE 23 DE NOVEMBRO DE 2018**

*Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Baixio.*

**O PREFEITO MUNICIPAL DE BAIXIO - CEARÁ, Sr. JOSÉ HUMBERTO MOURA RAMALHO**, no uso de suas atribuições legais, que lhe são conferidas pela Constituição Federal e pela Lei Orgânica Municipal, faço saber que a Câmara Municipal de Baixio aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

### **CAPÍTULO I** **Das Disposições Preliminares**

#### **SEÇÃO I** **Da Instituição do Código**

Art. 1º Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Baixio, que estabelece normas para aprovação de projetos, execução de obras e instalações, assim como de preservação de obras e edificações, públicas ou privadas, mediante procedimentos de liberação de Alvará para sua execução.

Art. 2º Toda ação de construir, reconstruir, reformar, restaurar, demolir, crescer e decrescer espaços nas edificações ou transformar usos internos ou externos, bem como regularizar construções existentes; e quaisquer obras de infraestrutura em logradouros públicos somente poderão ser executadas após concessão de alvará pela Secretaria Municipal de Infraestrutura.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Serão isentas de alvará os seguintes casos:

- I - limpeza e pintura interna e externa de edifícios que não exijam a instalação de tapumes;
- II - reformas que não determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, não contrariando os índices estabelecidos pela legislação referente ao uso e ocupação do solo, e que não afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções na área construída do imóvel;
- III - obras abertas como jardins, muros internos, piscinas descobertas de uso privativo, fontes decorativas e instalações subterrâneas, tais como cisternas ou tubulações, desde que não comprometam a taxa mínima de permeabilidade do solo definida na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e não comprometa a segurança das edificações do entorno;
- IV - substituição dos pisos e de revestimentos, ou de forros e telhas, desde que não implique em acréscimo de área ou alteração de uso ou estrutura da edificação;
- V - reformas comerciais ou de vitrines que não alterem dimensões na edificação, a posição do estabelecimento no logradouro ou causem qualquer dano de poluição visual na paisagem e que não alterem as dimensões da edificação nem sua fachada;
- VI - grades, cercas e telas de vedação do lote;



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

- VII - construção de muro frontal ou muro de divisa com até 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura, desde que não possua cerca elétrica; e  
VIII - serviços em edificações em situação de risco iminente com comprovação de laudo técnico da Defesa Civil.

Art. 3º Integram este Código os seguintes anexos:

- I - Anexo I: Glossário, Definições e Termos Técnicos;  
II - Anexo II: Áreas mínimas para construção de Habitação de Interesse Social (Baixa Renda);  
III - Anexo III: Modelo Termo de Notificação de Irregularidades;  
IV - Anexo IV: Infrações e Irregularidades;  
V - Anexo V: Setorização de Calçadas em duas Faixas;  
VI - Anexo VI: Dimensões mínimas de calçadas;  
VII - Anexo VII: Rampas de acessibilidade;  
VIII - Anexo VIII: Desenho explicativo da Referência de Nível;

## **SEÇÃO II**

### **Dos Princípios**

Art. 4º As disposições contidas neste Código serão utilizadas complementarmente aos princípios e objetivos do Plano Diretor Municipal e integradas aos demais códigos e instrumentos legais de desenvolvimento urbano, especialmente a Lei de Zoneamento de Uso do Solo que será aprovado posteriormente por meio de Projeto de Lei.

§1º O titular da licença do imóvel, o autor do projeto e/ou responsável técnico da obra deverão construir, implantar e usar os espaços de forma a cumprir sua função socioambiental, trazendo qualidade de vida crescente à cidade e evitando desperdício ou ônus para vizinhos e a sociedade em geral.

§2º Fica proibida a emissão de alvarás e licenças para as propriedades onde for indicada, pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, a contaminação do solo ou lençol freático ou a existência de passivo ambiental, até a comprovação da remediação do local, da resolução do passivo ambiental e da inexistência de risco à saúde.

Art. 5º A aprovação de projetos para o licenciamento da respectiva obra junto ao Município será condicionada também aos parâmetros definidos na legislação urbanística e ambiental, legislação civil e normas da ABNT.

§1º Por ocasião da aprovação do projeto e do licenciamento da obra, o Município não verificará o cumprimento das Normas Técnicas Brasileiras ou das disposições federais ou estaduais relacionadas à edificação, salvo nos casos relativos à acessibilidade, recaindo a responsabilidade civil pelas mesmas sobre o titular da licença, o autor do projeto e/ou o responsável técnico da obra pela execução da iniciativa.



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

§2º O Departamento de Supervisão de Obras, órgão municipal da Secretaria Municipal de Infraestrutura, verificará o cumprimento das Normas Técnicas Brasileiras relativas à acessibilidade e demais legislações pertinentes, especialmente da NBR 9050 - ou norma técnica oficial que a substitua - de acordo com as disposições deste Código, de modo a adequar as construções às condições de acessibilidade, circulação e utilização pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Art. 6º Ficam reservados ao Departamento de Supervisão de Obras, independentemente da existência de projeto previamente aprovado, os direitos de:

- I - indeferir, postergar ou suspender expedição do Alvará de Obras, nos casos em que a obra ou construção não atenda exigência prévia ou notificação de âmbito municipal, estadual ou federal de seu conhecimento;
- II - embargar a obra, indeferir a expedição do "Habite-se", quando do não atendimento às normas e legislações pertinentes ou a inadequação dos espaços construídos quanto às orientações do Município ou disposições legais e normas técnicas; e
- III - aplicar sanções administrativas, mediante competente processo e comunicar o órgão fiscalizador da atividade profissional para que tome as providências cabíveis em relação ao profissional que não observar as disposições deste Código e demais normas e legislações pertinentes.

### **SEÇÃO III**

#### **Das Finalidades**

Art. 7º A fim de garantir o atendimento aos índices urbanísticos e os padrões coletivos de urbanidade, os projetos e a execução das obras no Município deverão atender às legislações pertinentes emanadas nos três níveis de governo, ficando a cargo do autor do projeto e/ou responsável técnico da obra, no exercício profissional e ramo da engenharia e arquitetura a que servem obedecerem a todas essas normas, de modo a adequar construções, segundo as seguintes diretrizes gerais:

- I - subordinação do interesse particular ao interesse coletivo;
- II - condições de acessibilidade, circulação e utilização - pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida nos espaços de uso coletivo, de acordo com a Norma da ABNT;
- III - promoção da eficiência energética, da racionalidade no consumo dos recursos naturais e do conforto ambiental nas edificações, mediante adequados vãos de iluminação ou ventilação, dimensionamento de componentes, orientação solar na construção, ajuste físico climático, reutilização e separação dos resíduos operacionais e demais fatores de sustentabilidade;
- IV - integração arquitetônica, urbanística e paisagística dos projetos e das iniciativas de uso às realidades e condições ambientais e culturais do Município;
- V - promoção do desenvolvimento humano com qualidade de vida como fator relevante à produção e aos usos de espaços construídos; e
- VI - respeito aos espaços ambientais protegidos.

### **CAPÍTULO II**



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

## **Dos Direitos e Responsabilidades**

### **SEÇÃO I**

#### **Competências e responsabilidade do Município**

Art. 8º É competente ao Município licenciar toda obra em áreas públicas ou privadas no território municipal, mediante aprovação prévia de sua implantação, seus usos, áreas construídas e volumetria, representadas por desenhos técnicos, devidamente assinados por um responsável técnico competente, que permitam, na sequência, fiscalizar a execução dessas construções e a sua compatibilidade com este Código e demais parâmetros urbanísticos.

§1º A responsabilidade pelo cumprimento das exigências estaduais e federais incidentes sobre a obra licenciada é do titular da licença do imóvel, o autor do projeto e/ou responsável técnico da obra, podendo o Município conforme necessidade e mediante cooperação interinstitucional interagir junto a órgão especializado nessas esferas de governo, para que deem parecer nos assuntos relacionados com a região, o sistema viário, o planejamento territorial e a defesa de patrimônio ambiental, histórico ou cultural, entre outros.

§2º A critério do Município, além de órgãos locais competentes, constituem possíveis intervenientes ao processo municipal para aplicação deste Código:

I - Câmaras Técnicas;

II - o Corpo de Bombeiros, órgão estadual de Segurança Pública e Defesa Civil, no que diz respeito à segurança predial contra incêndios, pânico e tragédias, na análise para prevenção de riscos aos cidadãos, instalações ou mercadorias;

III - órgãos federais e estaduais de proteção ao Meio Ambiente;

IV - concessionárias e permissionárias de serviços públicos em geral, transportes de passageiros, limpeza, redes de infraestrutura urbana ou outras; e

V - órgãos responsáveis pela fiscalização do exercício profissional, em especial os Conselhos profissionais envolvidos.

Art. 9º A Secretaria Municipal de Infraestrutura, por meio do Departamento de Supervisão de Obras, exigirá da parte interessada a aprovação prévia do projeto junto aos órgãos municipais, estaduais e federais afetos à gestão ambiental, de uso e ocupação do solo e à implantação de infraestrutura e serviços públicos, nos casos de construções, reformas, regularizações ou transformações de usos, que sejam capazes de causar impactos adversos ao meio ambiente, natural ou construído.

Art. 10. O Município assegurará o acesso à legislação urbanística e edilícia municipal pertinente ao uso e à ocupação do solo, disponibilizando a legislação no portal da Prefeitura de Baixio, e dispondo de um volume impresso para consulta na Secretaria Municipal de Infraestrutura.



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

Art. 11. É prerrogativa do Departamento de Supervisão de Obras, averiguar a qualquer tempo, por amostragem ou outro método a seu critério, a qualidade das obras durante sua execução, uso ou manutenção, e, aplicar sanções previstas neste Código de Obras diante de descumprimento de qualquer regulamento, lei e norma edilícia, seja ela de âmbito municipal, estadual ou federal.

## **SEÇÃO II**

### **Competências e Responsabilidades do Titular do Alvará de Obras**

Art. 12. A Aprovação de Projetos, Alvará de Obras e a emissão do Habite-se serão outorgadas ao titular do direito de construir desde que se verifique cumprimento às condições urbanísticas estabelecidas pelo Município.

§1º O titular do direito de construir é o indivíduo que possui a propriedade do lote comprovado através do Registro de Imóveis, ou o indivíduo detentor de posse legal do lote comprovado através dos seguintes documentos a serem apresentados na aprovação de projetos:

I - nome do requerente descrito em escritura pública de compra e venda, onde esteja mencionado que o mesmo possui toda posse, jus, domínio, direito e ação sobre o imóvel, devidamente acompanhada da matrícula atualizada no Registro de Imóveis;

II - nome do requerente definido através de autorização do proprietário com firma reconhecida em cartório público, devidamente acompanhada da matrícula atualizada no Registro de Imóveis;

III - nome de todos os herdeiros descrito em documento(s) que comprove(m) a ordem de sucessão hereditária, acompanhada da certidão de óbito do proprietário, e da anuência de todos os herdeiros e/ou meeiros, independentemente de inventário e/ou partilha (em caso de imóvel em processo de partilha).

§2º Quando o imóvel possuir mais de um proprietário ou possuidor legal deverá constar o nome de todos no projeto ou deverá ser apresentada anuência em documento à parte, com firma reconhecida em cartório público.

§3º Em casos de hipoteca, cláusula resolutiva, penhor ou usufruto, deverá ser anexada a anuência em documento à parte, com firma reconhecida em cartório público.

§4º Nos demais casos de posse legal, além do justo título, e a critério da Secretaria Municipal de Infraestrutura, poderá ser exigida a anuência em documento à parte, com firma reconhecida em cartório público.

§5º A posse legal mencionada no §1º deste artigo pode decorrer do próprio instituto civil, e em conformidade com o Código Civil, como em decorrência de condições especiais que se fazem presentes no cotidiano, tais como autorizações, heranças, usufrutos, direitos de habitação, dentre outros.



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

Art. 13. O titular da licença responde:

- I - pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação por parte do Município em reconhecimento de direitos atinentes a essas informações;
- II - por contratar profissional legalmente habilitado para atuar como autor do projeto e/ou responsável técnico da obra, na coordenação e execução dos projetos e obras referentes à sua licença;
- III - pela obtenção, junto aos órgãos públicos competentes, das licenças cabíveis, nas diversas esferas de governo, antes de iniciar a execução da obra (se necessário);
- IV - pela adoção das medidas de segurança compatíveis e cabíveis ao porte da sua obra, durante as construções; e
- V - na execução da obra, por consequências diretas e indiretas advindas das construções que venham a atingir ou danificar:
  - a) vias, logradouros públicos, componentes da estrutura urbana ou imóveis próximos;
  - b) elementos do meio ambiente ou de patrimônio cultural situado no entorno;
  - c) operários na execução de obras e terceiros eventualmente atingidos.

Parágrafo único. O titular da licença poderá responder individual ou solidariamente com o autor do projeto e/ou o responsável técnico da obra pelos casos citados no caput, excetuando-se pelo inciso II deste artigo, pelo qual responde individualmente.

Art. 14. A responsabilidade pela construção, reconstrução, reforma e conservação das calçadas públicas no Município será do proprietário ou possuidor legal de cada imóvel lindeira, podendo o Município implantar a mesma onde estiver desprovido, bem como fazer substituição daquela existente que esteja fora dos padrões fixados pela Municipalidade.

PARÁGRAFO ÚNICO - Toda calçada pública deverá ser executada segundo padrões fixados pelo Município, empregando materiais que não comprometam sua durabilidade e manutenção, devendo se adequar à topografia e às condições locais, de modo a garantir trânsito livre e seguro aos transeuntes e acessibilidade para todas as pessoas.

Art. 15. O proprietário ou possuidor legal é responsável pelo controle das águas superficiais no terreno e seus efeitos, respondendo por danos causados a vizinhos, logradouros públicos e à comunidade, bem como por assoreamento ou poluição em bueiros e galerias a que der causa.

Art. 16. Ficam sob a responsabilidade do proprietário do empreendimento que possua reservatório de retardo, a sua manutenção e limpeza periódica, de forma a garantir o perfeito escoamento de águas pluviais.

### SEÇÃO III

#### Competências e Responsabilidades do Autor do Projeto e/ou Responsável



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

Art. 17. Nenhuma obra será autorizada no Município sem ter um autor do projeto e/ou um responsável técnico pela execução da edificação, registrados no Conselho Regional competente, que é o órgão responsável pela fiscalização da habilitação e do exercício da profissão nos ramos da engenharia e da arquitetura.

§1º A responsabilidade pela autoria e pela execução pode ser assumida por um mesmo profissional ou por profissionais distintos.

§2º Compete ao autor do projeto e/ou responsável técnico da obra interagir junto ao Município para fins de autorização e da regularização das obras em geral, ficando este impedido de transferir esta responsabilidade a pessoa não habilitada.

§3º O responsável técnico responderá, no que couber, pela obra até o aceite pelo Município, com a liberação do Habite-se.

Art. 18. A elaboração de projetos, o licenciamento ou execução de obras dependem de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART solicitado por engenheiro devidamente registrado no conselho de classe local (CREA-CE), ou de Registro de Responsabilidade Técnica - RRT solicitado por Arquitetos devidamente registrado no conselho de classe local (CAU-CE), ficando este profissional responsável pela segurança da obra conforme a boa prática construtiva e as normas técnicas pertinentes que garantam a estabilidade, solidez, acessibilidade interna, e externa eficiência energética, salubridade e habitabilidade da edificação, de acordo com as normas da ABNT.

§1º O autor do projeto e/ou responsável técnico da obra deverão atender integralmente a legislação urbanística municipal e seus regulamentos.

§2º É de inteira responsabilidade do autor do projeto e/ou responsável técnico pela execução da obra, o atendimento a toda e qualquer legislação vigente, ficando os mesmos sujeitos às sanções legais, entre elas aquelas previstas no Código Civil Brasileiro, Código Penal e Leis Federais pertinentes ao assunto, no caso de descumprimento de qualquer item.

§3º O autor do projeto e/ou responsável técnico da obra respondem, naquilo que lhes couber, pelo conteúdo técnico que explicita a licença, pela fiel execução do projeto, até a expedição do Habite-se, assim como por todas as ocorrências no emprego de material inadequado ou de má qualidade, pelo risco ou prejuízo aos prédios vizinhos, aos operários e a terceiros, por falta de precaução ou imperícia e pela inobservância de qualquer disposição deste Código e demais normas da ABNT.

Art. 19. O autor do projeto e/ou o responsável técnico da obra poderá responder individual ou solidariamente com o titular da licença pelos casos citados nos incisos I, III, IV e V do Art. 13 deste Código.

Art. 20 É obrigação do Responsável Técnico a colocação de placa de identificação da obra, em local de boa visibilidade, contendo as seguintes informações:



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

- I - se pessoa jurídica, nome do proprietário, com o endereço da sua sede;
- II - nome e telefone do Autor do Projeto, com número de registro no respectivo Conselho de classe;
- III - nome e telefone do Responsável Técnico pela execução da obra, com o número de registro no respectivo conselho;
- IV - eventuais instituições responsáveis pelas instalações prediais complementares.
- V - Número do Alvará;
- VI - Número do Registro no respectivo conselho de classe (ART ou RRT).

Art. 21. Se o Responsável Técnico pela execução de obra já licenciada quiser se afastar da responsabilidade pela continuidade da mesma, antes ou durante a sua realização, deverá solicitar esse afastamento por escrito à Secretaria Municipal de Infraestrutura, ficando o deferimento do pedido condicionado à constatação de inexistência de irregularidades na construção e também a apresentação de solicitação de Baixa de Responsabilidade Técnica em relação a obra, registrada no referido conselho de classe.

§1º Para o deferimento do pedido o titular da licença deverá apresentar o novo Responsável Técnico, o qual deverá anuir, por escrito, com a responsabilidade pela referida obra junto à Secretaria Municipal de Infraestrutura.

§2º O profissional que se afasta da Responsabilidade Técnica da obra poderá, juntamente com o profissional que assume a responsabilidade pela continuidade da mesma, fazer comunicação única ao Município, contendo o expresse aceite do segundo quanto à obra e suas condições para perfeita execução, bem como a anuência do titular da licença em relação à substituição do profissional.

### **CAPÍTULO III**

#### **Dos Processos de Liberação de Alvarás de Obras e/ou Demolição**

#### **SEÇÃO I**

##### **Apresentação de Projeto**

Art. 22. Para efeitos deste Código, considera-se projeto arquitetônico o conjunto de Desenhos e plantas que exprimem a forma espacial e os detalhes da edificação que se pretende construir em um determinado imóvel, devendo ser apresentado por seus autores, sejam arquitetos, engenheiros devidamente registrados em seus correspondentes conselhos profissionais, que os habilitam para o exercício profissional, de acordo com a legislação pertinente.

Art. 23. Os projetos encaminhados para análise e aprovação deverão estar de acordo com a NBR 6.492 - Representação de Projetos de Arquitetura -, ou norma técnica oficial que a substitua, apresentados em papel branco, sem rasuras ou emendas, e com as cotas, desenhos e demais informações preferencialmente em preto, de forma legível.





*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

§1º As folhas do projeto deverão seguir as normas da ABNT quanto aos tamanhos escolhidos e ao seguinte:

- I - no caso de vários desenhos de um projeto, que não caibam em uma única prancha, será necessário numerar as pranchas em ordem crescente;
- II - deverá constar declaração: "Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte do Município, do direito de propriedade ou de posse do terreno";
- e
- III - espaço reservado ao Departamento de Supervisão de Obras e demais órgãos competentes para aprovação, observações e anotações.

§ 2º Nos projetos de reforma, ampliação ou reconstrução deverá ser indicado o que será demolido, construído ou conservado com cores ou texturas distintas de modo a facilitar a visualização.

§3º A apresentação das pranchas do projeto arquitetônico e a documentação para pedido de Alvará de Obras deverão conter:

- a) - prova de posse legal e/ou autorização do proprietário;
- b) - cópia RG e CPF do proprietário do imóvel;
- c) - certidão negativa de débitos Municipal junto à Secretaria Municipal de Finanças;
- d) - 1 (uma) via das pranchas do projeto contendo:
  - I - indicação da escala do desenho;
  - II - nome da(s) via(s) frontal(is) e tipo de revestimento existente;
  - III - recuo frontal;
  - IV - afastamentos laterais e fundos da edificação (se houver);
  - V - contorno da edificação no lote, devidamente cotada;
  - VI - acessos de pedestres e veículos;
  - VII - espaços ambientalmente protegidos, quando existir;
  - VIII - áreas de interesse de patrimônio histórico e cultural, quando existir;
  - IX - Indicação de pavimentação externa;
  - X - indicação de norte;

§4º As escalas para apresentação dos desenhos deverão obedecer preferencialmente às definições a seguir, podendo sofrer alterações para casos específicos a critério do Município, devendo sempre apresentar letras e números de cotas com dimensão que possibilite a legibilidade por parte dos corretores:

- I - plantas baixas, cortes e elevações: escala 1:50 ou adequada de acordo com porte ou complexidade;
- II - planta de cobertura e implantação: escala 1:100 ou adequada de acordo com porte e ou complexidade.

§5º As pranchas deverão conter legenda com dimensão máxima de 17,5 x 9,0 cm, localizada no canto inferior direito, apresentando as seguintes informações:

- I - uso e atividade, quando definida, previstos para a edificação;
- II - nome do proprietário ou possuidor legal;



*Prefeitura Municipal de Baixo*  
*Baixo: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

- III - nome do autor do projeto, título profissional e número do registro no respectivo conselho de classe;
- IV - nome do responsável técnico pela obra, título profissional e número do registro no respectivo conselho de classe;
- V - nome da empresa construtora, quando houver;
- VI - número da prancha e referência (planta, corte, implantação, e outros);
- VII - espaço destinado ao Departamento de Supervisão de Obras e demais órgãos competentes para aprovação, observações e anotações, devendo estar situado acima da legenda, com igual largura e altura mínima de 6,0cm (seis centímetros);
- VIII - data de conclusão do projeto.

Art. 24. Todas as vias de peças gráficas e de memorial descritivo deverão trazer campo para as seguintes assinaturas:

- I - do proprietário ou possuidor legal do imóvel onde vai ser feita a edificação;
- II - do responsável técnico pela autoria do projeto;
- III - do responsável técnico pela execução da obra.

Art. 25. Serão aceitas para análise e posterior, emissão do Alvará de Obras, os projetos arquitetônicos que apresentem a documentação do titular da licença.

Art. 26. A análise de projetos arquitetônicos e a emissão do Alvará de Obras serão concedidas apenas quando existir autor do projeto e/ou responsável técnico legalmente habilitado pelo respectivo conselho, apresentando a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART - ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT.

Art. 27. Deverão ser indicadas no projeto arquitetônico as áreas a serem demolidas, de acordo com o apresentado do Alvará de Demolição de áreas construídas pré-existentes averbadas ou não.

Art. 28. A aprovação de projeto sobre bens imóveis submetidos ao regime de preservação do patrimônio arquitetônico ou ambiental ficará sujeito ao parecer favorável do órgão de tutela.

Art. 29. Os requerimentos serão indeferidos quando os projetos não se apresentarem na forma estabelecida neste Código e demais regulamentos afins.

§1º No caso de projetos em desacordo será feito um comunicado para que o interessado faça as alterações ou correções, por meio de relatório devidamente assinado pelo responsável técnico pela correção.

§2º No comunicado de que trata o parágrafo anterior deverão ser definidas e esclarecidas, de forma clara e objetiva, as correções a serem feitas no projeto.



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

§ 3º Fica a Prefeitura de Baixio autorizada a regular os modelos de declarações que refere-se este artigo.

Art. 30. Após análise e cumpridas todas as exigências estabelecidas no comunicado, será aprovado o projeto arquitetônico.

Art. 31. Os processos de aprovação de projeto, alvará da obra ou relativos à emissão do Projeto Aprovado sem Direito à Construção, devidamente protocolados, terão controle de paginação, e ficarão disponíveis para consulta na Secretaria Municipal de Infraestrutura, ficando vedada a sua retirada da secretaria, salvo nos casos em que a própria Secretaria Municipal de Infraestrutura tramitar o processo para outras secretarias para análise e parecer.

**SEÇÃO II**  
**Aprovação de Projeto**

Art. 32. Quaisquer obras de construção civil e infraestrutura mencionadas neste Código, independentemente de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser iniciadas e executadas após aprovação do projeto, como definido nesta Seção, assim como da concessão de alvarás pelos órgãos competentes, de acordo com as exigências contidas neste Código e normas correlatas, sob pena de sanções previstas em lei.

Parágrafo único. Para o cumprimento do **caput** deste artigo são consideradas atividades que caracterizam o início de uma obra:

- I - a instalação de tapumes e canteiro de obras;
- II - o início da execução da estrutura das fundações;
- III - corte de vegetação e movimentação de solo.

Art. 33. O processo de aprovação de projeto e consequente, emissão de alvará, deverá iniciar através de requerimento protocolado em meio físico e/ou on-line, quando disponível, solicitando antes a aprovação do projeto, e estando tudo de acordo com SEÇÃO I do capítulo III deste código, o departamento de Supervisão de Obras emitirá o Alvará após ser comprovado o pagamento das taxas relacionadas aos serviços solicitados. O boleto para pagamento das taxas será emitido pelo Departamento de Tributos Da Secretaria Municipal de Finanças, após comunicado do Departamento de Supervisão de Obras.

PARÁGRAFO ÚNICO - Fica a Prefeitura Municipal de Baixio autorizada a regulamentar as disposições deste artigo e suas aplicações.

Art. 34. Os parâmetros construtivos das diferentes tipologias de edificação serão regulamentados pela Lei de Zoneamento de Uso do Solo que será aprovado através de Projeto de Lei.

**SEÇÃO III**



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

### **Dos Alvarás de Obras**

Art. 35. O Alvará de obras é ato administrativo municipal de controle urbanístico prévio, pelo qual o Departamento de Supervisão de Obras permite a execução de obra e construções, que atenderão a condições previamente projetadas, adequadas aos parâmetros da legislação urbanística e territorial vigente.

Art. 36. O alvará é único e intransferível, mesmo nos casos onde mais de uma unidade administrativa ou esfera do Município participe do processo de sua análise e fiscalização.

Art. 37. A solicitação de alvará de obras deverá ser expedida imediatamente após a aprovação do projeto pelo Departamento de Supervisão de Obras e comprovação do pagamento das taxas relacionadas a execução dos serviços, após análise da entrega da documentação citadas no artigo 23 e seus parágrafos deste código.

PARÁGRAFO ÚNICO - Em razão de particularidades da edificação, como usos ou soluções mais complexas, serão solicitados, antes da aprovação, desenhos complementares e mais detalhados do projeto, em 1 (uma) via, e demais documentos dentre os quais:

- I - análise de diretrizes viárias, a critério da Secretaria Municipal de Infraestrutura;
- II - certidão e/ou Alvará de Demolição, nos casos de demolição de edificações existentes, averbadas ou não;
- III - certidão de infraestrutura existente, nos casos em que tal infraestrutura não esteja anteriormente implantada;
- IV - mapa de uso e ocupação do solo, em 2 (duas) vias, contendo a implantação do empreendimento aprovada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, representando rios, nascentes, áreas de preservação, reserva legal e demais áreas de interferência ambiental, quando houver;
- V- licença de instalação ou simplificada da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Art. 38. O alvará de Obra será expresso de acordo com uma ou mais das seguintes destinações:

- I - Alvará de Construção: documento que autoriza a edificação de obra nova;
- II - Alvará de Regularização: documento que autoriza a regularização de obra já executada sem licenciamento;
- III - Alvará de Reforma: documento que autoriza a reforma sem acréscimo de área, de obra existente e licenciada;
- IV - Alvará de Ampliação: documento que autoriza o acréscimo de área a construir, em edificação existente e licenciada;
- V - Alvará Simplificado: documento que autoriza a execução de pequenas obras.

Parágrafo único. Nos casos de edificações existentes, cujo uso se pretenda alterar, poderá ser solicitado Alvará de Regularização, Reforma e/ou Ampliação.



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

Art. 39. Ficam condicionadas à Licença Simplificada para sua execução a seguinte obra:

I - construção de muro frontal ou muro de divisa acima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura;

Art. 40. O Alvará de Obras será emitido pelo Departamento de Supervisão de Obras da Secretaria Municipal de Infraestrutura, com prazo de validade de 02 (dois) anos, podendo ser prorrogado por igual período, caso não ocorram irregularidades no transcurso da construção ou nas instalações dos seus usos, segundo os termos do projeto previamente aprovado, mediante o pagamento da taxa correspondente.

§1º O alvará de Obra só poderá ter seu prazo de vigência prorrogado se o profissional responsável ou o proprietário protocolar o pedido de prorrogação por escrito, dentro do prazo de vigência da licença, sob pena de considerar-se extinto o processo em razão da caducidade da mesma, exigindo-se nesse caso a nova análise de projeto e substituição da Licença.

§2º Constatando-se alteração de parâmetros urbanísticos e/ou inconformidade com alvarás que tenham sido aprovadas, e que interfiram na obra aprovada, o referido projeto ficará sujeito à nova análise para concessão de novo licenciamento, onde será exigida adequação à legislação vigente, somente em relação às áreas que não tiverem sido edificadas.

§3º Fica a Prefeitura Municipal de Baixio autorizada a regulamentar as disposições deste artigo e suas aplicações.

Art. 41. É vedada qualquer alteração no projeto após sua aprovação e consequente emissão de alvará, sem o prévio consentimento por parte do órgão municipal competente, sob pena de embargo da obra e revogação do alvará concedida.

Parágrafo único. A execução de modificações em projetos aprovados e com licença ainda em vigor, que envolvam acréscimo de área, modificação de gabarito ou de altura da construção, somente poderá ser iniciada após a sua aprovação pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, observada a legislação vigente no ato do requerimento da análise da alteração por parte do interessado.

Art. 42. No caso de paralisação da obra já licenciada, o responsável pela sua execução deverá imediatamente informar o fato à autoridade competente do Município, além de tomar as providências cabíveis para assegurar que a obra paralisada não possa causar nenhum dano à quaisquer pessoas ou construções vizinhas, adotando medidas de segurança que sejam necessárias.

PARÁGRAFO ÚNICO - O reinício da obra que tenha sido paralisada só poderá ocorrer mediante comunicação formal ao Município e desde que a licença esteja em vigor.



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

Art. 43. O Alvará poderá ser cancelado, mediante solicitação do titular da licença, ou pelo Município nos casos em que sejam identificadas irregularidades, divergência ou equívocos em relação às informações contidas no alvará, ou nos casos de penalidade de cassação de alvará, ou nos casos de substituição de Alvará de Construção.

**SEÇÃO IV**  
**Do Alvará de Demolição**

Art. 44. Nenhuma demolição de edificação poderá ser efetuada sem o devido alvará autorizado pelo Departamento de Supervisão de Obras, concedida mediante requerimento próprio à Secretaria Municipal de Infraestrutura, e quando couber, sob consulta anterior a Secretaria Municipal de Cultura ou outro órgão pertinente de defesa do patrimônio histórico e arquitetônico.

Parágrafo único. A licença para demolição terá o prazo de validade de 2 (dois) anos.

Art. 45. Para solicitação de alvará para Demolição junto com o Alvará de Obra ou independentemente de alvará de Obras, o requerente deverá apresentar junto com a documentação exigida no artigo 23 (caso seja solicitado junto com o alvará de obra) deste código que refere-se ao projeto, os seguintes documentos:

- I - certidão negativa de débitos junto à Secretaria Municipal de Finanças;
- II - procuração, caso a demolição seja solicitada por terceiro;
- III - registro de imóveis;
- IV - croqui com a localização da edificação a ser demolida; e
- V - ART ou RRT de Responsável Técnico pela execução da demolição.

Art. 46. Qualquer edificação que esteja a juízo do órgão municipal competente ameaçada de desabamento ou que, pela sua condição de irregularidade, não seja passível de regularização, deverá ser demolida no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias do recebimento da notificação pelo responsável.

Art. 47. O Alvará para Demolição poderá ser expedida juntamente com o Alvará de Obras, quando for o caso.

Art. 48. Para as edificações já demolidas, com ou sem averbação na matrícula, o titular do alvará, poderá solicitar a Certidão de Demolição.

PARÁGRAFO ÚNICO Fica a Prefeitura Municipal de Baixio autorizada a regulamentar as disposições deste artigo e suas aplicações.

**SEÇÃO V**

**Da Conclusão de Obras - Liberação do "Habite-se"**



*Prefeitura Municipal de Baixo*  
*Baixo: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

Art. 49. Tecnicamente chamado auto de conclusão de obra (ACO) ou mais popularmente conhecido como: "habite-se", é a certidão expedida pela autoridade municipal competente, de responsabilidade da Secretaria Municipal de Infraestrutura, atestando que o imóvel (casa ou prédio residencial ou comercial) está pronto para ser habitado e foi construído ou reformado conforme as exigências legais estabelecidas pelo município, especialmente o Código de Obras.

Art. 50. Qualquer edificação poderá ser ocupada somente mediante o respectivo Habite-se, expedido pela Prefeitura Municipal, após haver verificado, em vistoria, a correta execução do projeto aprovado, as suas condições de uso e o cumprimento das demais exigências da legislação municipal.

Parágrafo Único. A concessão de Habite-se fará com a ressalva de que persistirá, pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar da sua data, a responsabilidade dos autores do projeto e dos construtores da obra, nos termos do Código Civil Brasileiro e do Código de Defesa do Consumidor.

Art. 51. No caso de edificações constituídas de diversas unidades, poderá ser concedido Habite-se parcial para unidade que puder ser utilizada independente da obra e estiver completamente concluída.

Art. 52. Antes da emissão do Habite-se de toda e Qualquer edificação, o Departamento de Supervisão de Obras deverá providenciar, obrigatoriamente, para que os elementos de interesse da tributação municipal sejam transcritos no respectivo cadastro.

Art. 53. Procedida à vistoria e constatado que a obra foi realizada em consonância com o projeto aprovado, obriga-se a Prefeitura a expedir o Habite-se no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, a partir da data de entrada do requerimento.

Parágrafo Único. Se no prazo marcado no "caput" deste artigo não for despachado ao requerimento, as obras serão consideradas aceitas.

**CAPÍTULO IV**  
**Condições Gerais das Edificações**

**SEÇÃO ÚNICA**

**Dimensões Gerais**

Art. 54. Nas habitações coletivas e edificações de uso coletivo, a largura mínima das escadas será de 1,10m (um metro e vinte centímetros).



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

§ 1º. A largura mínima para o piso de um degrau deve ser 25cm (vinte e cinco centímetros) e a sua altura máxima deve ser 22cm (vinte e dois centímetros).

§ 2º. Todas as escadas que se elevarem a mais de 1,00m (um metro) de altura deverão ser guarnecidas de guarda-corpo e corrimão, com altura de 90cm (noventa centímetros).

§ 3º. O patamar intermediário, com o comprimento mínimo de 1,00m (um metro), será obrigatório todas às vezes que o número de degraus exceder 19 (dezenove unidades).

Art. 55. Em todas as edificações com 3 (três) ou mais pavimentos, a escada será obrigatoriamente construída de material incombustível, se estendendo do pavimento térreo ao telhado ou terraço, não se permitindo escadas em caracol.

Art. 56. Todo hall que dê acesso a elevador deverá possibilitar a utilização da escada.

Art. 57. As rampas para uso coletivo não poderão ter largura inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetro) e sua inclinação será, no máximo 12% (doze por cento).

PARÁGRAFO ÚNICO - Todos os edifícios e áreas públicas deverão ter acesso adequado para atendimento aos deficientes físicos.

Art. 58. Para garantir a ventilação e a insolação das unidades, nas edificações até 2 (dois) pavimentos os recuos laterais e de fundos, se existirem, serão de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), e nas edificações acima de 2(dois) e até 5(cinco) pavimentos, inclusive, os recuos laterais e de fundos serão de, no mínimo, 2,00m (dois metros).

Art. 59. Para edificações residenciais multifamiliares e edificações de uso comercial e de serviços a cima de 2 (dois) pavimentos, o afastamento frontal mínimo é de 3,00m (três metros) para lotes de até 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) e de 5,00m (cinco metros) para lotes maiores que 400 m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados).

Art. 60. A altura máxima na divisa em edificações sem recuo é de 5,00m (cinco metros), não sendo permitidas aberturas nestes casos.

Art. 61. É obrigatória a existência de instalações contra incêndio em edificações de utilização coletiva, indústrias, oficinas, postos de serviços de abastecimento de veículos, garagens comerciais, escolas, casas de diversões e de reunião pública, hospitais e casas de saúde, grandes estabelecimentos comerciais e depósito de explosivos ou inflamáveis.

Parágrafo Único. As instalações de que trata este artigo deverão atender às exigências e especificações definidas em função do tipo e uso da edificação, pelo órgão municipal competente.





*Prefeitura Municipal de Baixo*  
*Baixo: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

## **CAPÍTULO V** **Dos Elementos das Edificações**

### **SEÇÃO I** **Das Estruturas, Paredes, Pisos e Tetos**

Art. 62. A especificação dos materiais e processos construtivos será de responsabilidade do autor do projeto e/ou responsável técnico pela execução da obra e deverá constar em todas as peças gráficas que serão submetidas à análise para aprovação.

Art. 63. As características técnicas dos elementos construtivos nas edificações devem levar em consideração a qualidade dos materiais ou conjunto de materiais, a integração de seus componentes, suas condições de utilização, respeitando as normas técnicas oficiais vigentes, quanto a:

- I - resistência ao fogo;
- II - conforto térmico e acústico;
- III - estanqueidade e impermeabilidade;
- IV - estabilidade estrutural e integridade construtiva;
- V - acessibilidade e mobilidade.



Art. 64. Alicerces de edificações ou fundações e sub-bases para obras deverão ser executadas inteiramente dentro dos limites do terreno para onde foi licenciada a obra, de modo a não prejudicar ou interferir no espaço de imóveis vizinhos e no leito de vias públicas.

Art. 65. Paredes de áreas molhadas deverão possuir revestimento impermeável com altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 66. Paredes divisórias entre duas unidades geminadas e edificações construídas na divisa, deverão garantir isolamento acústico ou espessura mínima de 0,20m (vinte centímetros).

Art. 67. A cobertura de edificações agrupadas horizontalmente deverá ter estrutura independente para cada unidade autônoma e a parede divisória deverá propiciar total separação entre as estruturas dos telhados.

Art. 68. Além das demais disposições legais, deverá ser observado o que segue em relação às coberturas das edificações:

- I - quando a edificação estiver junto à divisa deverá obrigatoriamente possuir platibanda;
- II - todas as edificações de beiral com caimento no sentido da divisa deverão possuir calha quando o afastamento do beiral até a divisa for inferior a 0,75m (setenta e cinco centímetros); e
- III - não são considerados como área construída os beirais com balanço cuja projeção horizontal não ultrapasse a distância de 1,20m (um metro) em relação às divisas, não podendo a distância do beiral até a divisa ser inferior a 0,50m (cinquenta centímetros).



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

## **SEÇÃO II**

### **Dos compartimentos**

Art. 69. A conformação dos compartimentos destinados a cada função ou instalação interna à obra, entre os usos previstos no projeto e no alvará de obras, cabe ao Autor do Projeto e ao Responsável Técnico pela obra.

Parágrafo único. Os compartimentos deverão ser dimensionados e posicionados de modo a proporcionar condições adequadas de salubridade e conforto ambiental interno, garantindo os usos para os quais se destinam.

Art. 70. Para fins de conferência quanto ao coeficiente de aproveitamento e a sua proporcionalidade em relação à superfície do terreno, serão consideradas como áreas não computáveis os compartimentos definidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo que será aprovado posteriormente por meio de Projeto de Lei.

Art. 71. A altura mínima, livre de qualquer obstáculo, medida do piso ao teto, para compartimentos de permanência humana prolongada é de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) nos usos residenciais, e de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) para obras destinadas a outros usos.

Art. 72. As portas de acesso às edificações, bem como as passagens ou corredores, devem ter largura suficiente para o escoamento dos compartimentos ou setores da edificação a que dão acesso.

§1º Para atividades específicas são detalhadas exigências no próprio corpo deste Código, respeitando-se:

I - quando de uso privativo a largura mínima dos corredores será de 0,90m (noventa centímetros);

II - quando de uso coletivo a largura obedecerá às normas da NBR 9077, bem como outras afins, ou norma técnica oficial que a substitua.

§2º As portas de acesso principal a instalações sanitárias e banheiros terão largura mínima de 0,70m (setenta centímetros)

## **SEÇÃO III**

### **Da iluminação, ventilação e acústica**

Art. 73. Será responsabilidade do autor do projeto e/ou responsável técnico da obra garantir que as edificações possuam aberturas e vãos adequados para iluminação e ventilação dos seus compartimentos, considerando sua funcionalidade e o tempo da permanência humana, de modo a assegurar salubridade, bem como promover economia energética no espaço construído, racionalidade ao aproveitar recursos naturais.



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

Art. 74. Os compartimentos sanitários, vestibulos, corredores, sótãos, lavanderias e depósitos poderão ter iluminação artificial e ventilação forçada para área ventilada naturalmente, desde que sua viabilidade técnica seja comprovada pelo profissional responsável.

Art. 75. Os compartimentos das residências poderão ser iluminados e ventilados através de aberturas para pátios internos com área mínima de 3,00m<sup>2</sup> (três metros quadrados) e diâmetros mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 76. É vedada a abertura de vãos em parede construída paralelamente ou com ângulo externo inferior a 90° (noventa graus) da divisa do terreno, situada a uma distância menor que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do terreno vizinho.

Art. 77. É vedada a abertura de vãos em parede construída perpendicularmente ou com ângulo externo superior a 90° (noventa graus) da divisa do terreno, situada a uma distância menor que 75cm (setenta e cinco centímetros) do terreno vizinho.

**SEÇÃO IV**  
**Dos Corpos em balanço**

Art. 78. A colocação de elementos decorativos e componentes nas fachadas somente será permitida quando não acarretar prejuízo aos aspectos históricos em edificações de interesse de preservação do patrimônio histórico, arquitetônico e cultural avaliados pela Secretaria Municipal de Cultura.

Art. 79. Para residências com mais de 1(um) pavimento, construídas junto ao alinhamento predial, será permitida apenas construção de toldos ou marquises atendendo as seguintes condições:

I - até 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre o passeio, mantendo uma distância mínima de 80cm (oitenta centímetros) do meio fio ou correspondente à largura da faixa de serviço.

II- altura inferior mínima de 3,00m (três metros) referida no nível do passeio.

III- não prejudicar a arborização, postes e a iluminação pública e não ocultar sinalização de trânsito, placas de nomenclatura de ruas e outras indicações oficiais dos logradouros;

IV- não haver colunas de apoio, tendo de ser engastados na edificação no caso de toldos e, estarem em balanço no caso das marquises;

V- prever sistema adequado de drenagem, sendo proibido o despejo de águas pluviais diretamente sobre o passeio;

VI- empregar material de boa qualidade com acabamentos harmônicos à paisagem urbana;

VII - no caso de marquises, não empregar material sujeito a estilhaçamento.





*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

## **SEÇÃO V**

### **Da Altura Máxima da Edificação**

Art. 80. A altura total da edificação deverá obedecer à altura máxima em pavimentos permitida pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo que será aprovado posteriormente por meio de Projeto de Lei.

Parágrafo único. A altura a que se refere o **caput** deste artigo deverá ser medida a partir da Referência de Nível de entrada do pavimento térreo até o ponto mais alto da edificação.

Art. 81. Referência de Nível (RN/térreo) é definida a partir do encontro do alinhamento predial e do eixo longitudinal da edificação.

§1º A determinação da RN se dá a partir da média aritmética das cotas das extremidades da edificação no alinhamento predial somado no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§2º No caso de lotes com testada para duas vias opostas, considera-se RNs diferentes para cada via até o eixo transversal do lote.

§3º No caso de lotes com terrenos de mais de 30 (trinta) metros de comprimento, considera-se uma RN diferente para cada trecho de 30 (trinta) metros.

Art. 82. O pavimento da edificação deverá possuir pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), sendo que o pé-direito máximo admitido será de 3,5 metros (três metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Quando o pavimento possuir mezanino o pé-direito máximo do pavimento será de até 7,00m (sete metros).

## **SEÇÃO VI**

### **Das Calçadas, passeios e muros**

Art. 83. Para assegurar o trânsito seguro e acessível a todos os pedestres, as calçadas deverão ser executadas ou reparadas conforme padrão municipal estabelecido nesta lei complementar, e a critério do Município, será dada a continuidade dos padrões das calçadas adjacentes.

Parágrafo único. Na construção de calçadas ou espaços públicos é necessária a implantação de elementos de acessibilidade conforme as especificações presentes na NBR 9050 ou norma técnica oficial que a substitua.



*Prefeitura Municipal de Baixo*  
*Baixo: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

Art. 84. A largura mínima da calçada pública terá a medida mínima admissível de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Para vias já existentes anteriormente à promulgação desta lei, será admitida largura de calçada pública inferior à citada no **caput** deste artigo.

Art. 85. Nas esquinas a calçada deverá apresentar meio-fio com raio de curvatura, em planta, de no mínimo 3,00m (três metros).

Art. 86. A calçada pública poderá ser setorizada em até 2 (duas) faixas, conforme Anexo V, de acordo com as dimensões mínimas de largura especificadas no Anexo VI e obedecendo às seguintes definições e ordem de prioridade:

I - faixa livre e acesso: destinada exclusivamente à circulação de pedestres, livre de qualquer obstáculo físico, permanente ou temporário; deve possuir largura mínima de 1,00m (um metro), e a superfície do piso deve ser regular, firme e antiderrapante com inclinação transversal constante de no mínimo 1% (um por cento) e no máximo 3% (três por cento).

II - faixa de serviço: situada entre a pista de rolamento e a faixa livre, é destinada à colocação de árvores, rampas de acesso para veículos ou portadores de necessidades especiais, postes de iluminação, sinalização de trânsito, tampas de caixas de inspeção, instalações subterrâneas e mobiliário urbano como bancos, floreiras, telefones e lixeiras; deve possuir largura mínima de 50cm (cinquenta centímetros) e máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), a superfície deverá ser permeável, com tratamento gramado, e poderá receber arborização quando possuir largura de pelo menos 80cm (oitenta centímetros), e em calçadas com maior circulação de pessoas receberá o mesmo tratamento que a superfície da faixa livre e acesso, com cor diferente para melhor identificação, e seguindo a mesma inclinação.

Art. 87. Na faixa livre e acesso, deve ser executado piso com largura paralela ao meio-fio, conforme especificado nas figuras do Anexo VI.

Art. 88. Para as construções em lotes de esquina ou junto às faixas de travessia de pedestres, deverão ser previstos e executados rebaixamentos de calçada com rampas conforme Anexo VII e considerações a seguir:

I - não deve haver desnível entre o término da calçada e a pista de rolamento.

II - os rebaixamentos de calçadas devem ser construídos na direção do fluxo de pedestres e quando localizados em lados opostos da via devem estar alinhados entre si.

III - todo rebaixamento de calçadas para travessia de pedestres deve ser sinalizado com piso tátil de alerta.

Art. 89. A inclinação longitudinal das calçadas deverá acompanhar a inclinação da via em que se encontra.

§1º Quando existirem áreas com declividade acentuada, maior que 15% (quinze por cento), poderão ser executadas degraus.



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

§2º A faixa livre e acesso deverá permanecer preferencialmente sem obstáculos.

Art. 90. Os muros de divisa entre lotes deverão ter altura mínima de 2,00m (dois metros) e máxima de 5,00m (cinco metros), com largura mínima de 0,20 m (vinte centímetros) e contados do lado em que o terreno se apresentar mais alto, acompanhando a inclinação do terreno, e ser executados em material que garanta a privacidade de cada proprietário, sendo vedado o uso de gradis e cercas vivas como fechamentos das divisas.

Art. 91. Os muros entre vizinhos ou de divisa poderão ser construídos no eixo da linha de divisa, pertencendo a ambos proprietários; ou no limite e dentro da propriedade de um só, quando então pertence exclusivamente a este, não podendo ser utilizado, em nenhuma hipótese, pelo outro sem a anuência por escrito e firmado em cartório do proprietário.

Art. 92. Sempre que a cerca energizada for instalada na parte superior de muros, grade ou outras estruturas similares, a altura mínima do primeiro fio energizado deverá ser de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do solo da parte externa do perímetro cercado, se na vertical, ou 2,20m (dois metros e vinte centímetros) do primeiro fio em relação ao solo, se instalada inclinada em 45º (quarenta e cinco graus) para dentro do perímetro.

Art. 93. Serão obrigatórios muros de arrimo sempre que os cortes ou aterros ocorrerem junto às divisas do terreno ou no alinhamento.

§1º Os muros de arrimos deverão obrigatoriamente ser projetados e executados por profissional habilitado, comprovado mediante a apresentação da ART ou RRT do autor e/ou executor da obra.

§2º A altura máxima do muro de arrimo deve seguir a altura máxima dos muros de acordo com o art. 90.

## **CAPÍTULO VI** **Das Instalações**

### **SEÇÃO I** **Instalações Pluviais, Sanitária, Hidráulica e Elétrica**

Art. 94. As instalações prediais em geral deverão atender, além do descrito nesta Seção, às demais legislações, normas e a padrões técnicos definidos por órgãos competentes regionais, pelas agências públicas de regulação e pelas companhias prestadoras do serviço público.



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

Art. 95. Todas as unidades das edificações comerciais e de serviços deverão ter sanitários que contenham cada um, no mínimo, 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório, observando-se que nas edificações acima de 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil, é obrigatória a construção de, no mínimo, 2 (dois) sanitários, sendo no mínimo 1(um) destes adaptado ao uso de pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida.

Art. 96. A habitação institucional do tipo alojamento deverá ter instalações sanitárias, na proporção de um vaso sanitário, um chuveiro e um lavatório, no mínimo, para cada grupo de 16 (dezesseis) leitos por pavimento, devidamente separados por sexo.

Art. 97. Em edificações localizadas em terrenos com solos sem condições físicas de infiltração será proibida a instalação de sistema autônomo.

Art. 98. Nos terrenos em aclave, sempre que as condições topográficas exigirem deverá ser garantida a passagem de canalização de águas pluviais, provenientes de lotes à montante, aos quais sempre caberá o ônus relativo a estas obras.

Parágrafo único. O terreno em declive somente poderá estender rede de águas pluviais no terreno à jusante, quando não for possível encaminhá-las para a via em que está situado.

Art. 99. Nenhuma edificação poderá ser construída em terreno sujeito a alagamentos, com solo instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas, sem o saneamento prévio do solo.

## **SEÇÃO II**

### **Instalações Especiais**

Art. 100. As instalações de equipamentos para proteção de incêndio e pânico, deverão estar de acordo com as normas e orientações emitidas pelo Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará.

## **CAPÍTULO VII**

### **Das Disposições Específicas Segundo o Uso da Edificação**

Art. 101. As edificações, de acordo com as atividades nelas desenvolvidas e considerando sua utilização ou permanência, obedecida a legislação, classificam-se em:

I - o uso residencial será dividido em dois tipos:

- a) habitação unifamiliar: edificações destinadas à habitação permanente, correspondente a uma única unidade por lote de terreno; e
- b) habitação multifamiliar: edificações destinadas à habitação permanente, agrupadas vertical ou horizontalmente, correspondente a mais de uma unidade por lote;



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

II - o uso comercial e de serviços deverá concentrar atividades comerciais destinadas à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo e atacado e/ou serviços à população e de apoio às atividades institucionais, comerciais e industriais, sendo dividido em três tipos segundo sua abrangência:

- a) comércio e serviço local: estabelecimentos com atividade de utilização imediata e cotidiana, não incômoda, para atendimento à vizinhança mais próxima;
- b) comércio e serviço regional: estabelecimentos que tenham como clientela uma zona ou um bairro da cidade, e não apenas a vizinhança imediata; e
- c) comércio e serviço geral: estabelecimentos destinados a atender uma grande parte da cidade ou a população em geral, envolvendo bairros e gerando impactos, principalmente no tráfego, necessitando de estudo de impacto e prévia autorização da Comissão de Aprovação de Projetos;

III - o uso institucional deverá concentrar espaços, estabelecimentos ou instalações que acomodem os usos e atividades de interesse social e comunitário, tanto do setor público como da iniciativa privada, tais como estabelecimentos culturais, de ensino, de culto, de saúde e assistência social, clubes sociais, recreativos e esportivos e estabelecimentos administrativos do setor público, sendo classificado em dois tipos:

- a) institucional regional: estabelecimentos que tenham como clientela, além da vizinhança imediata, uma zona ou um bairro da cidade; e
- b) institucional geral: estabelecimentos destinados a atender uma grande parte da cidade ou a população em geral, envolvendo bairros e gerando impactos, principalmente no tráfego, necessitando de estudo de impacto e prévia autorização da Comissão de Avaliação de Projetos;

IV - o uso misto deverá concentrar atividades que reúnam em uma mesma edificação, ou em um conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso, desde que sejam compatíveis com os usos permitidos na zona;

Parágrafo único. Edificações, nas quais sejam desenvolvidas mais de uma atividade, deverão satisfazer os requisitos próprios de todas as atividades desenvolvidas.

Art. 102. Os empreendimentos, que englobem usos habitacionais e outros usos no mesmo lote deverão ter acessos independentes e exclusivos para cada atividade.

Art. 103. As edificações e instalações que abriguem inflamáveis, explosivos ou produtos químicos agressivos deverão ser de uso exclusivo, completamente isoladas de edificações vizinhas e afastadas do alinhamento predial.

Parágrafo único. Os afastamentos deverão obedecer às Normas e Legislação específica para cada atividade.





*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

Art. 104. A adaptação de qualquer edificação, para utilização como comércio e serviço, atenderá integralmente o disposto neste Código.

Parágrafo único. Nos casos do **caput** do artigo, essa adaptação do uso deverá ser aprovada mediante solicitação de aprovação e Alvará de Obras estabelecidos neste Código.

Art. 105. As edificações destinadas a atividades inerentes ao atendimento básico da comunidade, proteção universalizada dos cidadãos ou desenvolvimento das pessoas em geral, obedecerão às disposições estabelecidas pelos órgãos municipais, estaduais e federais que tratam da matéria específica, segundo a finalidade de cada estabelecimento, observando ainda os seguintes itens:

I - edificações destinadas ao lazer, especialmente autódromo, kartódromo, centro de quitação, hipódromo, circo, parque de diversões, estádio, pista de treinamento, rodeio, que deverão obedecer às disposições estabelecidas pelos órgãos municipais, estaduais e federais e as normas técnicas brasileiras;

II - as edificações destinadas ao ensino, como creches, tutela infanto-juvenil ou ensino pré-escolar e de ensino fundamental deverão ter arquitetura e condições construtivas compatíveis e adequadas a cada grupo etário que compõe sua clientela, nos termos das normas do Ministério da Educação, normas técnicas brasileiras, assim como, normas e resoluções pertinentes;

III - as edificações destinadas à ensino superior, especialmente e universitário, terão que observar rigorosamente, naquilo que couber, aos padrões e às condições fixadas pelos órgãos nacionais, estaduais e municipais de Educação, e normas técnicas brasileiras.

IV - os espaços destinados à saúde, serviços médicos, de assistência social e os destinados às suas instalações prediais de apoio, especialmente, hospital, maternidade, pronto socorro, sanatório, ambulatório, centro de referência de assistência social, atendimento social atenderão à legislação e normas da vigilância sanitária, normas técnicas brasileiras e dos órgãos públicos competentes;

V - edificações destinadas ao uso administrativo, destinado às edificações de administração pública da esfera municipal.

Art. 106. Os usos comerciais serão classificadas de acordo com o potencial de geração de incômodo e seus impactos, de geração de risco à saúde ou ao conforto da população, de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo municipal que será aprovado posteriormente por meio de Projeto de Lei.

Art. 107. As edificações destinadas ao consumo de alimentos e bebidas deverão rigorosamente atender a normas da Agência Nacional de Vigilância Sanitária sobre seus procedimentos e instalações.

Art. 108. As cozinhas, copas, despensas e locais de consumo de alimentos não poderão ter ligação direta com compartimentos sanitários.



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

Art. 109. Os bares, restaurantes, lanchonetes, sorveterias, confeitarias e cafés poderão, mediante prévia autorização do Município, utilizar cobertura no recuo obrigatório, com estrutura e material removível, como lona e tecidos, independente da edificação principal.

§1º A solicitação deste tipo de cobertura será apreciada pela Secretaria Municipal de Infraestrutura.

§2º A solicitação deverá ser acompanhada do Alvará de Funcionamento.

§3º A Secretaria Municipal de Infraestrutura poderá exigir a retirada da cobertura em qualquer momento.

§4º A eventual retirada da cobertura não gera direito à indenização pelo Município.

§5º Quando o uso da edificação for alterado, a cobertura deverá ser retirada.

§6º A autorização de colocação de cobertura não acarreta em autorização de utilização das calçadas e logradouros públicos.

Art. 110. As edificações com atividade específica para reuniões em geral, incluindo auditórios, salões de festas, local para assembleias e cultos religiosos, que utilizem sons mecânicos e alto falantes, e outros usos de comércio e serviços que gerem ruídos acima do permitido deverão possuir projeto aprovado e a execução de acordo com o projeto de isolamento acústico com a devida ART ou RRT do responsável técnico.

§1º A eficácia ambiental do tratamento e isolamento acústico referido neste artigo será monitorada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e sua eficiência técnica é de responsabilidade do proprietário e do autor do projeto de isolamento acústico e/ou responsável técnico pela execução da obra, indicado na ART ou RRT, no local emissor do som.

§2º A Secretaria Municipal do Meio Ambiente deverá exigir tratamento acústico e/ou afastamento adequado das divisas das edificações que não se utilizem de sons mecânicos e alto-falantes, mas que produzam sons ou ruídos que afetem o entorno.

Art. 111. Edificações comerciais e de serviços deverão obrigatoriamente ter a aprovação do Corpo de Bombeiros, quando enquadrados na NPT 001 - Procedimentos Administrativos ou atualização que a substitua, sendo de responsabilidade do proprietário e do autor do projeto e/ou responsável técnico a obtenção da mesma, devendo ser apresentada para a obtenção do Habite-se.

Art. 112. As oficinas para reparo e reforma de veículos, deverão atender às seguintes exigências:

I - utilização de pisos impermeáveis no local de trabalho;



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

- II - instalações sanitárias para trabalhadores e demais usuários, separados por sexo quando em edificações maiores do que 150m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área interna;
- III - atendimento da legislação e/ou normas dos órgãos ambientais competentes, no que se refere a despejos de resíduos sólidos e materiais inservíveis, tratamento de líquidos ou óleos utilizados, escoamento de águas servidas, isolamento de substâncias tóxicas e poluentes das redes públicas de esgoto e drenagem, coleta por caixa de areia e caixa separadora para óleo ou elementos líquidos e pastosos;
- IV - prever, se possível, área interna para o armazenamento dos veículos, de no mínimo 1 (uma) vaga e de acordo com o porte da oficina;
- V - isolamento acústico quando gerador de ruído.

Art. 114. As obras e edificações destinadas a comércio, serviço de transporte, carregamento, depósito ou armazenagem de explosivos e fogos de artifício, munições e inflamáveis, inclusive gás liquefeito (GLP), independentemente da área utilizada, obedecerão às normas e regras estabelecidas pelo Ministério da Defesa e Corpo de Bombeiros, concomitantemente às leis nacionais e estaduais de Meio Ambiente, Segurança Pública ou Defesa Civil, e, concorrentemente, às diretrizes urbanísticas locais e respectivas orientações da autoridade municipal competente.

Art. 115. A construção de galpões, depósitos e similares deverá ser executado com material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas esquadrias e estruturas de cobertura;

Art. 116. Será aprovada em outro momento, e em conformidade com este código a Lei de Uso e Ocupação do Solo que tratará especificamente de artigos sobre a autorização ao Município a aprovar projetos de Loteamentos Abertos no perímetro Urbano do Município de Baixio.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Das Penalidades e Infrações, das Medidas Preventivas, do Auto de Infração, das Defesas e dos Recursos e das disposições Gerais**

#### **SEÇÃO I**

#### **Das Infrações e Penalidades**

Art. 117. Constitui infração toda ação ou omissão que contraria as disposições deste Código e das demais legislações e regulamentos pertinentes ao assunto.

§1º Qualquer cidadão é parte legítima para denunciar infrações e formular sugestões destinadas a garantir o cumprimento das normas urbanísticas e edilícias em vigor, devendo a comunicação ser feita por escrito e acompanhada de prova ou devidamente testemunhada.



*Prefeitura Municipal de Baixo*  
*Baixo: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

§2º São infrações aquelas ações ou omissões elencadas no Anexo IV deste Código, dentre outras.

Art. 118. Responde pela infração quem por ação ou omissão lhe deu causa, ou concorreu para sua prática ou dela se beneficiou.

§1º Para efeitos deste Código, poderão ser considerados infratores, de forma solidária ou não, o proprietário ou possuidor legal do imóvel, o titular da licença para obra, o autor do projeto, o responsável técnico pela obra e/ou o responsável pela edificação.

§2º A aplicação de uma das penalidades previstas neste Código não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§3º A aplicação de penalidade de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que está sujeito, nos termos deste Código.

Art. 119. Sem prejuízo das sanções de natureza civil ou penal cabíveis, as infrações serão punidas, cumulativamente ou não, com as penalidades de:

- I - multa;
- II - apreensão de máquinas, equipamentos, materiais ou outros bens;
- III - interdição parcial ou total, temporária ou definitiva, de edificação;
- IV - embargo de obras;
- V - cassação do Alvará de Obras;
- VI - demolição.



Parágrafo único. As sanções a que se refere este Código não isentam o infrator da obrigação de reparar o dano resultante da infração.

Art. 120. As sanções serão aplicadas através da lavratura de auto de imposição de penalidade.

Art. 121. A penalidade de multa das infrações dispostas neste Código está detalhada no Anexo IV.

Art. 122. As multas serão fixadas em UFIRM - Unidade Fiscal de Referência Municipal - UFIRM e cobradas em moeda oficial da República Federativa do Brasil.

Art. 123. Em caso de reincidência, a multa correspondente à infração será aplicada em dobro, ficando ainda o infrator sujeito à interdição ou embargo, temporário ou definitivo, com cassação de seu Alvará de Obras e/ou demolição.

Parágrafo único. Verificar-se-á a reincidência no período de até 05 (cinco) anos após o trânsito em julgado da decisão que impôs a penalidade em decorrência de infração anterior cometida.



*Prefeitura Municipal de Baixo*  
*Baixo: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

Art. 124. Poderão ser apreendidas coisas móveis, inclusive equipamentos, ferramentas, materiais e documentos existentes no canteiro de obras ou na edificação, que ofereçam risco à coletividade, constituam prova material de infração a este Código ou interfiram no andamento da aplicação de penalidade.

Parágrafo único. Os objetos apreendidos serão recolhidos ao depósito da Prefeitura, observadas as formalidades legais e mediante termo.

Art. 125. Considera-se interdição a providência legal de autoridade pública que determina a proibição imediata de uso de parte ou da totalidade da obra, nos casos em que são observadas irregularidades quanto ao atendimento dos dispositivos deste Código.

Art. 126. Havendo instabilidade e/ou risco iminente para os ocupantes ou para coletividade, devidamente verificada em vistoria do órgão competente, deverá ser interditada a edificação, e exigida a sua desocupação caso a mesma esteja ocupada.

§1º A interdição será imposta por escrito, e somente após a vistoria efetuada pelo Município.

§2º Não atendida à interdição tomará o Município as providências cabíveis.

Art. 127. As edificações em ruínas ou imóveis desocupados que estiverem ameaçados em sua estabilidade e resistência causando risco iminente deverão ser interditados ao uso, até que tenham sido executadas as providências adequadas.

Parágrafo único. Qualquer edificação poderá ser interditada, total ou parcialmente, em qualquer tempo, com o impedimento de sua ocupação, quando oferecer iminente perigo de caráter público.

Art. 128. Para solicitar a liberação da interdição o requerente deverá protocolar o pedido de nova vistoria, demonstrando que a irregularidade encontrada no momento da interdição, foi totalmente sanada.

§1º A interdição poderá ser liberada, independentemente de solicitação do proprietário ou possuidor legal, a critério do órgão municipal competente, se verificado que foram eliminadas as causas que a determinaram.

§2º Após vistoria será emitido o termo de liberação de interdição.

Art. 129. Considera-se embargo a providência legal de autoridade pública que suscita o prosseguimento de uma obra ou instalação cuja execução esteja em desacordo com a legislação vigente.

§1º O embargo determina a imediata paralisação da obra.



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

§2º O embargo será suspenso quando forem sanadas as causas que o determinaram.

Art. 130. As obras em andamento serão embargadas quando:

- I - estiverem sendo executadas sem a necessária licença e/ou projeto aprovado;
- II - o responsável técnico pela obra sofrer suspensão ou cassação de carteira pelo Conselho Regional correspondente;
- III - estiver em risco sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a estiver executando;
- IV - estiverem em desacordo com o projeto aprovado ou com o licenciamento emitido;

Art. 131. Para solicitar o levantamento do embargo o requerente deverá protocolar o pedido de nova vistoria, demonstrando que a irregularidade encontrada no momento do embargo, foi totalmente sanada.

§1º O embargo poderá ser suspenso, independentemente de solicitação do proprietário ou possuidor legal, a critério do órgão municipal competente, se verificado que foram eliminadas as causas que determinaram o embargo.

§2º Após vistoria será emitido o termo de levantamento do embargo.

Art. 132. O embargo e a interdição serão comunicados ao interessado estabelecendo-se prazo para o cumprimento das exigências que possam garantir a sua revogação.

§1º O embargo e a interdição deverão ser precedidos de vistoria feita pelo setor municipal competente.

§2º O departamento de supervisão de obras deverá promover a desocupação compulsória da construção se houver insegurança manifesta com risco de vida ou de saúde para os seus ocupantes.

Art. 133. Será aplicada a cassação da licença de obras nos casos onde haja a impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo da obra ou a interdição da construção e/ou obra executada em desacordo com as normas urbanísticas e edilícias.

Art. 134. A demolição parcial ou total poderá ser imposta quando:

- I - houver incompatibilidade da obra ou edificação com a legislação vigente que não admita regularização, ou
- II - houver risco para a segurança pública independentemente da irregularidade da obra ou edificação.

§1º A demolição determina a destruição total ou parcial da obra ou edificação.



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

§2º A demolição não será imposta nos casos em que for possível executar modificações que enquadrem a construção ou edificação nos dispositivos da legislação em vigor.

§3º No caso de risco iminente, a demolição deverá ser aplicada de imediato.

Art. 135. A demolição administrativa, precedida de vistoria, será comunicada com antecedência de 24h (vinte e quatro horas) do ato de demolição.

§1º No caso da demolição ser efetuada pelo departamento de supervisão de obras, este deverá promover a desocupação compulsória da edificação, recolhendo-se o material proveniente da demolição e os objetos encontrados ao depósito público, se não retirados pelo proprietário ou possuidor legal.

§2º O valor dos serviços de demolição efetuados pela Administração serão cobrados do infrator, e na hipótese de não pagamento, o valor será inscrito na dívida ativa.

§3º O material recolhido em conformidade com o parágrafo anterior será destinado para a execução de obras públicas pela administração, se não retirados pelo proprietário ou possuidor legal no prazo de 180(cento e oitenta) dias.

Art. 136. Havendo impossibilidade da realização da demolição administrativa, por qualquer motivo, o processo será encaminhado para a Procuradoria Geral do Município, para que sejam tomadas as medidas judiciais cabíveis em relação ao caso.

## **SEÇÃO II**

### **Das Medidas Preventivas**

Art. 137. Sempre que houver iminência de irregularidade que possa causar significativa lesão à ordem urbana, à saúde pública ou ao meio ambiente, a autoridade fiscal poderá adotar as seguintes medidas preventivas:

- I - apreensão de bens;
- II - interdição parcial ou total de edificação;
- III - embargo de obras.

§1º A medida preventiva a ser aplicada deverá recair na menos gravosa à edificação, desde que suficiente para eliminar o risco verificado ou para reduzi-lo a níveis aceitáveis.

§2º As medidas preventivas serão também aplicadas quando necessárias para apuração de irregularidade.

Art. 138. A adoção de medidas preventivas dar-se-á independentemente de notificação prévia, lavrado em termo específico, devendo ser declarada na lavratura do auto de infração, assegurado o exercício do direito de defesa nos termos da lei.



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

Parágrafo único. O termo específico é entendido como de embargo, de notificação, de interdição ou de apreensão.

Art. 139. As medidas preventivas serão aplicadas nos casos previstos na Seção anterior e no Anexo IV, e em conformidade com estes dispositivos.

**SEÇÃO III**  
**Do Auto de Infração**

Art. 140. As infrações serão apuradas em processo administrativo próprio, iniciado com a lavratura do auto de infração, observados o rito e os prazos estabelecidos neste Código.

Parágrafo único. O auto de infração é o documento fiscal com a descrição da ocorrência que por sua natureza, suas características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica, contra a qual é lavrado o auto, infringindo os dispositivos deste Código.

Art. 141. No auto de infração deverão constar as seguintes indicações:

- I - data em que foi verificada a infração;
- II - nome do proprietário ou possuidor legal e/ou do responsável técnico pela obra e/ou responsável pela edificação;
- III - nome, qualificação e endereço do autuado - se possível;
- IV - endereço da obra;
- V - descrição do fato ou ato que constitui a infração;
- VI - dispositivos legais que fundamentam a infração;
- VII - penalidade decorrente;
- VIII - intimação para correção da irregularidade - se for o caso;
- IX - concessão de prazo de 30 (trinta) dias para que o infrator compareça no órgão competente e protocole defesa ou impugnação fundamentada; e
- X - identificação e assinatura do autuado e do autuante.

Parágrafo único. Lavrado o respectivo auto de infração, uma via deverá ser entregue ao autuado.

Art. 142. O auto de infração será lavrado por infringência a quaisquer dispositivos deste Código, por autoridade fiscal do órgão competente no momento da constatação da irregularidade.

Art. 143. Transcorrido o prazo de defesa, sem a devida manifestação do interessado, o auto de infração será julgado a revelia.





*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

Parágrafo único. A regularização de uma infração pelo seu saneamento não anula um Auto de Infração, que não poderá ser revogado ou anulado, quando tiver sido regular e fundamentalmente emitido.

Art. 144. Quando, apesar da lavratura do auto de infração, subsistir para o infrator obrigação a cumprir, será ele intimado a fazê-lo no prazo de até 30 (trinta) dias.

§1º O prazo para a regularização da situação constatada será arbitrado pela autoridade fiscal, conforme a gravidade da infração ou risco que ofereça a população.

§2º Em situações especiais, o prazo poderá ser aumentado, mediante requerimento fundamentado ao Departamento de Supervisão de Obras da Secretaria Municipal de Infraestrutura.

§3º O não cumprimento da obrigação, no prazo fixado, acarretará, a imposição de multa diária, arbitrada de acordo com os valores correspondentes a classificação da infração, até o cumprimento integral da obrigação, intimando o infrator, sem prejuízo de outras penalidades previstas na legislação vigente, em conformidade com o Anexo IV deste Código.

§4º A multa diária mencionada no parágrafo anterior será aplicada a partir do dia seguinte ao término do prazo fixado para o cumprimento da obrigação.

**SEÇÃO IV**  
**Da Defesa e do Recurso**

Art. 145. Para efeitos deste Código fica considerado como autoridade julgadora competente, em primeira instância, o Chefe do Departamento de Supervisão de Obras da Secretaria Municipal de Infraestrutura; e em segunda instância, o Secretário Municipal da Secretaria Municipal de Infraestrutura.

Art. 146. O infrator poderá oferecer defesa ou impugnação do auto de infração no prazo de 30 (trinta) dias, contados de sua ciência.

§1º A defesa contra o Auto de Infração far-se-á por petição, onde o interessado alegará de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas.

§2º A defesa instaurará a fase contraditória do procedimento sem suspender medida preventiva eventualmente aplicada.

§3º Se entender necessário, as autoridades julgadoras de primeiro e segundo graus poderão:

- I - determinar, de ofício ou a requerimento do interessado, a realização de diligência para esclarecer questão duvidosa, fixando-lhe o prazo;
- II - indeferir as diligências consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias;



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

e  
III - solicitar o parecer da Procuradoria Geral do Município.

§4º Preparado o processo para decisão, a autoridade julgadora, de primeira instância, lavrará decisão no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, resolvendo todas as questões debatidas e pronunciando a procedência ou improcedência da impugnação.

§5º A autoridade julgadora competente, declarará a penalidade ou o arquivamento do auto de infração, com justificativa em despacho fundamentado.

Art. 147. Da decisão administrativa de primeira instância caberá recurso, interposto no prazo de máximo de 30 (trinta) dias, contados da ciência da decisão de primeira instância.

§1º O Autuado poderá apresentar ao órgão competente comprovante do recolhimento da multa, para anexação ao processo respectivo.

§2º Os recursos serão decididos pela autoridade julgadora, em segunda instância, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, depois de ouvida a autoridade recorrida, a qual poderá reconsiderar a decisão anterior.

§3º A interposição do recurso será recebido com efeito suspensivo sobre a execução da decisão administrativa.

Art. 148. A decisão administrativa de segunda instância, que será lavrada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, é irrecurável em sede administrativa, e só poderá ser discutida através de ação judicial.

Parágrafo único. Transcorridos os prazos previstos para recurso, sem que este tenha sido interposto ou sem que tenha havido o recolhimento da multa, será realizada a inscrição do débito em Dívida Ativa.

## **SEÇÃO V**

### **Das Disposições Gerais**

Art. 149. As infrações às disposições legais e regulamentares relativas a este Código prescrevem em 05 (cinco) anos.

§1º A prescrição interrompe-se pela notificação, ou outro ato da autoridade competente, que objetive a sua apuração e consequente imposição da pena.

§2º Não corre o prazo prescricional enquanto houver processo administrativo pendente de decisão.

Art. 150. Será dada ciência dos principais atos do processo administrativo:



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

I - pessoalmente, mediante a entrega de cópia do auto e/ou termo respectivo ao próprio autuado, seu representante, mandatário ou preposto.

II - por via postal registrada, acompanhada de cópia do auto de infração, com aviso de recebimento a ser datado, firmado e devolvido ao remetente;

§1º O auto e/ou termo mencionado no inciso I deste artigo será entregue mediante assinatura-recibo, datada no original, ou será lançada a informação da circunstância de que o mesmo não pode ou se recusa a assinar, em tais situações, sempre que possíveis duas testemunhas assinarão o respectivo documento.

§2º Para fins deste artigo, poderá considerar-se como representante ou preposto, os mestres-de-obras, pedreiros, serventes, encarregados, seguranças, dentre outros, que estiverem exercendo atividade profissional no canteiro de obras.

Art. 151. Os prazos mencionados no presente Código correm em dias úteis.

Art. 152. As omissões ou incorreções de autos não acarretarão em nulidade quando no processo constarem elementos suficientes para a determinação da infração ou do infrator.

Art. 153. Para efeito deste Código entende-se como autoridade fiscal competente os servidores que exerçam as funções fiscalizadoras e educativas, fazendo cumprir as leis e seus regulamentos, expedindo informações, lavrando autos de infrações, dentre outros autos e/ou termos pertinentes, quando for o caso, visando a prevenção e a repressão de tudo o que possa contrariar as disposições deste Código.

§1º Às autoridades a que se refere o **caput** deste artigo será garantido o livre acesso em todos os lugares onde houver necessidade de exercer a ação que lhes é atribuída.

§2º As ordens emanadas das autoridades fiscalizadoras deverão ser cumpridas sob pena de multa em conformidade com o Anexo IV.

Art. 154. Fica a Prefeitura Municipal de Baixio autorizada a regulamentar as disposições deste capítulo e suas aplicações.

**CAPÍTULO IX**  
**Das Disposições Gerais e Transitórias**

**Seção I**  
**Das Disposições Transitórias**

Art. 155. Os processos de pedidos de Alvarás e/ou de aprovação de projeto e os pedidos de alteração de projetos com Alvarás vigentes, cujas análises não tenham sido concluídas pelo Município por meio da emissão de Alvará de Obras até a entrada em vigor do presente Código, deverão ser reanalisados de acordo com este Código.



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

§1º Os Alvarás de Obras concedidos com fundamento no **caput** deste artigo terão validade de 02 (dois).

§2º As obras cujos Alvarás de Obras foram aprovados sob a legislação anterior, deverão iniciar em até 180 (cento e oitenta) dias da data da publicação desta Lei.

Art. 156. Todos os futuros processos de licenciamento e/ou de aprovação de projeto estão sujeitos aos procedimentos, prazos, parâmetros e demais disposições previstas neste Código.

Art. 157. Os processos e procedimentos relativos à fiscalização, aplicáveis às edificações licenciadas nos termos da legislação anterior vigente até a data da publicação deste Código e aos expedientes em tramitação, no que se refere à obra, serão fixados por este Código.

Parágrafo único. Para fins de reincidência não serão consideradas as infrações cometidas anteriormente à publicação deste Código.

Art. 158. As edificações, iniciadas ou concluídas, antes da entrada em vigor do presente Código, sem o Alvará de Obras correspondente estarão sujeitas às exigências deste Código por ocasião da sua regularização.

Art. 159. As disposições deste Capítulo aplicam-se aos Alvarás de Obras, bem como aos outros tipos de alvarás relativos às obras, tais como: Alvará de Construção, Alvará de Regularização, Alvará de Reforma, Alvará de Ampliação, Alvará para Demolição, Alvará Simplificado e demais autorizações para obras de infraestrutura.

## SEÇÃO II

### Das Disposições Gerais

Art. 160. As propostas de alterações e/ou emendas deste Código, serão submetidas preliminarmente a exame e parecer da Secretaria Municipal de Infraestrutura e a Procuradoria Geral do Município.

Art. 161. Casos omissos referentes à matéria deste Código serão apreciados pela Secretaria Municipal de Infraestrutura.

§1º Nas omissões será admitida a interpretação análoga das normas contidas neste Código.

§2º Casos em que necessitem maiores detalhamentos poderão ser regulamentados por decreto municipal.



*Prefeitura Municipal de Baixo*  
*Baixo: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

Art. 162. Esta Lei entra em vigor em 90 (noventa) dias a contar da data de sua publicação.

Paço da Prefeitura Municipal de Baixo, Estado do Ceará, em 23 de novembro de 2018.

**José Humberto Moura Ramalho**  
Prefeito



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

## **ANEXO I: Glossário, Definições e Termos Técnicos**

**ABNT:** Associação Brasileira de Normas Técnicas é o órgão responsável pela normatização técnica no país, fornecendo a base necessária ao desenvolvimento tecnológico brasileiro.

**Acessibilidade:** possibilidade e condição de alcance para utilização com segurança e autonomia, de espaços e edificações, incluindo o patrimônio cultural e natural; do mobiliário e equipamentos urbanos; dos transportes; dos sistemas e meios de comunicação, para as pessoas em geral e, em particular, para as pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida. Espaço, edificação, mobiliário, equipamento urbano ou elemento que possa ser alcançado, visitado e utilizado por qualquer pessoa, inclusive aquelas com deficiência, implicando tanto em acessibilidade física como de comunicação.

**Acessível:** espaço, edificação, mobiliário, equipamento urbano ou elemento que possa ser alcançado, visitado e utilizado por qualquer pessoa, inclusive aquelas com deficiência, implicando tanto em acessibilidade física como de comunicação.

**Acréscimo:** aumento de área construída de uma edificação, feita durante ou após a conclusão da mesma, quer em sentido horizontal quer no sentido vertical, ou em ambos os sentidos.

**Afastamento ou recuo:** é a menor distância, estabelecida pelo Município, entre uma edificação e as divisas, laterais ou fundos, do lote onde se situa.

**Alinhamento predial:** linha divisória entre o terreno e o logradouro público.

**Altura da edificação:** distância vertical entre o nível da soleira do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação.

**Altura da construção:** segmento vertical expresso em metros, medido no plano da fachada a partir do nível mais desfavorável do meio-fio até o ponto mais alto do mesmo.

**Alvará:** documento que consubstancia um ato administrativo de licença ou autorização municipal.

**Andaime:** estrutura provisória de metal ou madeira necessária à execução de obras em edificações ou para a sua construção.



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

**Andar:** Volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos ou entre um pavimento e um plano de cobertura.

**Área computável:** área construída que é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

**Área construída:** Soma da área de todos os pavimentos de uma edificação calculada pelo seu perímetro externo.

**Área não computável:** área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

**Ascensor:** qualquer artefato mecânico que possa transportar pessoas de um a outro piso da edificação.

**Assinatura-recibo:** assinatura realizada pelo próprio notificado ou autuado, seu representante, mandatário ou preposto que comprova o recebimento de notificação, de auto e/ou de termo entregue pela autoridade fiscal competente.

**ÁTico:** área construída sobre a laje de cobertura do último pavimento de um edifício.

**Balanço:** parte da construção que excede no sentido horizontal a prumada de uma parede externa do pavimento imediatamente inferior.

**Beiral:** aba do telhado que excede a prumada de uma parede externa da edificação.

**Bermas:** passagem estreita que separa uma trincheira, um fosso ou um canal das terras de escavação; plataforma lateral; acostamento.

**Calçada pública:** é a parte constituinte da via pública, geralmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, restrita à circulação de pedestres e à implantação de mobiliário urbano, vegetação, equipamentos de infraestrutura e outros fins.

**Ciclovia:** pista separada fisicamente do tráfego comum, destinada especificamente à circulação de bicicletas.

**Cisterna ou reservatório de acumulação:** dispositivos com objetivo de reter os excedentes hídricos localizados, resultantes da microdrenagem utilizando de dispositivos impermeáveis, de modo a acumular as águas pluviais e possibilitar o seu aproveitamento para fins de irrigação, limpeza e outros usos que não constituam abastecimento para uso na alimentação e higiene;



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

**Cobertura:** elemento de coroamento da edificação destinado a proteger as demais partes componentes, geralmente compostos por um sistema de vigamento e telhado.

**Coefficiente de aproveitamento:** razão numérica entre a área de construção permitida e a área do lote.

**Construção:** qualquer obra, erigida com materiais sólidos e estáveis, que resulte em edificação nova executada em terreno não edificado ou onde haverá ampliação ou demolição total da construção existente.

**Compartimento:** espaço delimitado de uma edificação definido pela sua função.

**Compartimento de permanência transitória:** compartimentos de permanência por tempo reduzido e/ou onde não ocorrem atividades laborais e/ou que não servem de ventilação a outros compartimentos que não os próprios.

**Compartimento de permanência prolongada:** compartimentos onde ocorram atividades laborais e/ou de moradia.

**Cota:** medida de distância expressa em metros, paralela e entre dois pontos dados.

**Cumeeira:** linha horizontal de remate do telhado, que constitui a sua parte mais elevada.

**Declividade:** diferença de altura entre dois pontos e a distância horizontal entre eles.

**Divisa:** linha limítrofe de um lote.



**Duto de ventilação:** espaço vertical ou horizontal delimitado no interior de uma edificação destinado somente a ventilação.

**Edícula:** edificação secundária e acessória da moradia, geralmente situada no fundo do lote, que não constitui domicílio independente,

**Edifício garagem:** tipologia construtiva que, dotada de rampas ou elevadores, é destinada exclusivamente ao estacionamento de veículos.

**Eixo longitudinal da edificação:** eixo perpendicular ao alinhamento predial e localizado no eixo da testada.





*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

**Eixo transversal do lote:** eixo que conecta o meio das divisas em linha reta localizado no ponto médio das mesmas.

**Empena:** paredes laterais de um edifício, sem aberturas (janelas ou portas), estas paredes estão preparadas a receber outro edifício encostado; parede cega de um edifício que habitualmente é de encosto para outro edifício.

**Esquina:** espaço da calçada constituído pela área de confluência de 2(duas) vias.

**Estufa:** construção envidraçada para cultura de plantas.

**Fachada:** elevação das partes externas de uma edificação.

**Faixa não-edificável:** áreas que não podem ser edificadas por serem atingidas por áreas de preservação permanente, com vegetação ou espaços protegido, linhas de transmissão de energia, oleodutos, rodovias ou similares.

**Guarda corpo ou parapeito:** barreira vertical delimitando as faces laterais abertas de escadas, rampas, patamares, terraços, sacadas, galerias e assemelhados, que serve de vedação protetora contra quedas.

**Guia:** barreira física constituída por borda de granito ou concreto, localizada ao longo de rua, rodovia ou limite de calçada.

**Habitação coletiva:** é a edificação coletiva destinada a servir de moradia para mais de uma família, contendo mais de três unidades autônomas agrupadas verticalmente, além das partes de uso comum.

**Letreiro:** propaganda por meio de cartazes, papéis ou similares fixados na edificação.

**Logradouro público:** área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinada às vias de circulação, às praças e aos espaços livres;

**Lote ou data:** terreno oriundo de processo regular de parcelamento do solo, com acesso a logradouro público servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence.

**Mansarda:** abertura no telhado provido de janelas, mas com um pequeno telhado para esta, transformando em último andar habitável; água-furtada.



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

**Marquise:** estrutura em balanço em logradouro público, formando exclusivamente à cobertura e proteção de pedestres.

**Meio-fio:** arremate entre o plano do passeio e a pista de rolamento de um logradouro.

**Mobiliário urbano:** elementos, de caráter utilitário ou não, implantados no espaço urbano.

**Mezanino:** complemento de um pavimento que o divide na sua altura e é aberto para ele.

**Muro de arrimo:** muro destinado a suportar desnível de terreno superior a 1,00m.

**NBR:** Norma Técnica Brasileira, estipulada pela ABNT.

**Pátio:** área confinada e descoberta, adjacente à edificação, ou circunscrita pela mesma.

**Passeio:** parte da via de circulação ou logradouro público destinada ao tráfego de pedestres.

**Pavimento:** Plano de piso ou plano horizontal que divide a edificação no sentido da altura, também considerado como conjunto das dependências situadas em um mesmo nível compreendido entre dois planos horizontais consecutivos.

**Pavimento térreo:** primeiro pavimento de uma edificação, situado entre as cotas -1,20m (menos um metro e 20 centímetros) e +1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao nível do passeio na mediana da testada do lote. Em lotes de esquina a mediana da testada do lote é determinada pela média aritmética dos níveis médios das testadas.

**Pé direito:** distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.

**Peitoril:** pano de vedação inferior dos marcos da janela.

**Pista de rolamento:** parte da via pública, destinada à circulação de veículos e caracterizada pela diferença de nível em relação às calçadas, ilhas e canteiros centrais.

**Platibanda:** termo que define a mureta de alvenaria que se encontra no prolongamento das paredes-mestras, acima dos beirados.



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

**Projeto arquitetônico:** conjunto de desenhos e plantas que exprimem a forma espacial e os detalhes da edificação que se pretende construir em um determinado imóvel, atendendo às normas técnicas – ABNT

**Quiosque:** pequeno pavilhão aberto.

**Rampa:** inclinação da superfície de piso, em sentido longitudinal ao da circulação.

**Reservatório de Retardo:** ou de detenção ou contenção de cheias os dispositivos que tem como objetivo reter os excedentes hídricos localizados, resultantes da microdrenagem, podendo se constituir de sumidouros com dispositivos que permitam a infiltração para o aquífero; são dispositivos abertos ou fechados capazes de reter e acumular parte das águas pluviais, provenientes de chuvas intensas, que tem por função regular a vazão de saída num valor desejado atenuando os efeitos a jusante, aliviando assim, os canais ou galerias responsáveis pela drenagem pública.

**Soleira:** elemento que constitui a parte inferior do vão da porta.

**Sinalização de trânsito:** sinalização viária constituída de elementos como placas, marcas viárias e equipamentos de controle luminosos, com a função de ordenar ou dirigir o trânsito de veículos e pedestres.

**Sótão:** espaço utilizável sob a cobertura, com pé direito variável, não sendo considerado pavimento da edificação.

**Talvegue:** linha formada pelos pontos comuns mais baixos entre duas superfícies, por onde escorrem águas da precipitação pluviométrica, permanecendo seco fora deste período.

**Tapume:** vedação provisória usada durante a construção.

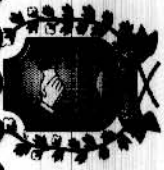
**Telheiro:** superfície coberta e sem paredes em todas as faces.

**Testada:** o mesmo que alinhamento, linha imaginária que delimita a divisa da propriedade com a via pública e que pode ser mais de uma em um mesmo lote, no caso de lotes de esquina, ou de rua a rua, e quando devem ser consideradas como tais, em todos os aspectos legais.

**Vistoria:** diligência determinada em forma deste Código para verificar as condições de uma obra, instalação ou exploração de qualquer natureza.



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*



Prefeitura Municipal de Baixio  
Baixio: Ação com Humanização  
Gestão 2017-2020

**Anexo II: Áreas mínimas para construção da Habitação de Interesse Social (baixa renda)**

Compartimentos	Largura Mínima	Área mínima (m)	Pé direito Mínimo (m)	Revestimentos
SALA DE ESTAR/COPA	2,40	8,60	2,40	-
COZINHA	1,50	4,00	2,40	PAREDE: impermeável até 1,5m de altura; PISO: impermeável
1º DORMITÓRIO	2,50	7,50	2,40	-
DEMAIS DORMITÓRIOS	2,20	6,60	2,40	-
BANHEIRO	1,20	2,50	2,40	PAREDE: impermeável até 1,5m de altura; PISO: impermeável
GARAGEM	2,40	12,00	2,40	PISO: impermeável e antiderrapante
CORREDOR	0,80	-	2,40	-
ESCADA	0,80	-	-	PISO: antiderrapante



Prefeitura Municipal de Baixio  
Baixio: Ação com Humanização  
Gestão 2017-2020

**ANEXO III: Modelo Termo de Notificação de Irregularidades**

**TERMO DE NOTIFICAÇÃO Nº \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_**

**DADOS DO NOTIFICADO:**

Nome/Razão Social: \_\_\_\_\_  
Endereço: \_\_\_\_\_ Nº.: \_\_\_\_\_  
Bairro: \_\_\_\_\_ Zona: \_\_\_\_\_  
RG Nº.: \_\_\_\_\_ CPF Nº.: \_\_\_\_\_

**DADOS DA OBRA:**

Endereço: \_\_\_\_\_ Nº.: \_\_\_\_\_  
Bairro: \_\_\_\_\_ Zona: \_\_\_\_\_

**DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:**

Nome: \_\_\_\_\_  
CPF Nº.: \_\_\_\_\_ CREA/RNP: \_\_\_\_\_

Nesta data,

Pelo Presente e na forma do Art. da Lei nº de , que cria o código de Obras do Município de Baixio, com fundamentações na Constituição Federal, na Constituição Estadual do Ceará e na Lei Orgânica do Município de Baixio, que estabelece as normas Gerais para execução de obras e tributos aplicáveis a este Município, fica V. Sa. Notificada a comparecer na Secretaria Municipal de Infraestrutura – SMI deste Município, no prazo máximo de ( ) horas, para tratar de assunto referente ao ALVARÁ DE OBRAS, conforme Artigos .

Alertamos que o não atendimento a esta notificação no prazo estabelecido, implicará na aplicação das penalidades previstas no(s Artigo(s) do Código de Obras do Município de Baixio.

Atenciosamente

(Nome e matrícula do responsável pelo departamento).

**DEPARTAMENTO DE SUPERVISÃO DE OBRAS**



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

Baixio, em

de

de

PROTOCOLO DE CONFIRMAÇÃO DE RECEBIMENTO DE NOTIFICAÇÃO	
Fiscal de Obras	Notificado
Nome: Matricula:	Nome: CPF:

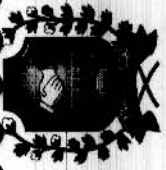


Prefeitura Municipal de Baixio  
Baixio: Ação com Humanização  
Gestão 2017-2020

#### ANEXO IV: Infrações e Penalidades

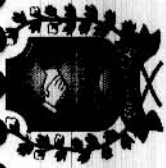
ARTIGOS E PARÁGRAFOS	DESCRIÇÃO DAS INFRAÇÕES	MULTAS EM UFIRM (R\$)	INFRAÇÃO			OUTRAS PENALIDADES
			TITULAR DO IMÓVEL	AUTOR DO PROJETO	RESPONSÁVEL TÉCNICO DA OBRA	
Art. 2º e Art. 32, parágrafo único, I, II e III	Iniciar construção sem o alvará expedido pelo município.	150 UFIRM	X			Embargo da Obra até a regularização junto ao município.
Art. 4º §2º	Iniciar construção sem Alvará de construção em local determinado pela Secretária de Meio Ambiente que gere Danos Ambientais.	200 UFIRM	X			Embargo da Obra até a regularização junto ao município e denúncia junto ao Ministério Público para apuração de Crime Ambiental.
Art. 6, I e II	Descumprir o indeferimento ou embargo da Construção, ou seja, continuar a construção com o Alvará indeferido ou embargado.	80 UFIRM	X			Embargo da Obra até a regularização junto ao município.
Art. 13, I	Apresentação de documento sem veracidade para expedição de Alvará de Construção.	50 UFIRM	X	X	X	Não liberação do Alvará de Construção e denúncia junto ao Ministério Público de eventual crime.
Art. 13, II e Art. 17	Iniciar obra sem ou fazer contratação de profissional não habilitado nos respectivos Órgãos para ser o Autor do Projeto ou Responsável Técnico.	150 UFIRM	X			Embargo da Obra até a regularização junto ao município, não liberação do Alvará de Construção e denúncia junto ao Ministério Público de eventual crime.
Art. 13, IV	Falta de segurança na construção.	70 UFIRM	X		X	Revogação do Alvará de Construção e Embargo da





*Prefeitura Municipal de Baixo*  
*Baixo: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

Art. 13, V, alínea a, b e c	Danos à via pública durante a execução da Obra.	100 UFIRM	X	X	X	Obra até que, o novo Alvará de Construção seja liberado pela Secretária.
Art. 14	Não construir, reconstruir, reformar e conservar as calçadas públicas.	15 UFIRM	X			Embargo da obra, bem como ressarcimento civil dos danos causados aos bens e vias públicas.
Art. 27 e Art. 44	Iniciar ato de demolição sem o devido Alvará ou Demolir fora dos padrões estabelecidos pelo Alvará de Demolição.	70 UFIRM	X			Embargo da Obra até a regularização junto ao município.
Art. 41 e parágrafo único	Realizar alteração no projeto (acréscimo de área) sem autorização da Secretária Municipal.	150 UFIRM	X	X	X	Embargo da Obra até a regularização junto ao município.
Art. 42 e parágrafo único	Paralisação ou reinício de Obra sem prévio ato informativo a Secretária Municipal.	80 UFIRM	X			Embargo da Obra até a regularização junto ao município.
Art. 50	Ocupação de imóvel sem ter o Habite-se liberado pela Secretária Municipal	10 UFIRM	X			Embargo da Obra até a regularização junto ao município.
Art. 54, §1,2 e 3 e Art. 55	Construção de escadas fora dos padrões estabelecidos pelo Código de Obras	30 UFIRM	X	X	X	Embargo da Obra até a regularização junto ao município.
Art. 57	Construção de rampas de acesso para pessoas com necessidades especiais fora dos padrões estabelecidos no Código de Obra	30 UFIRM	X	X	X	Embargo da Obra até a regularização junto ao município.
Arts. 58, 75, 76 e 77	Deixar de construir área de ventilação, iluminação e acústica fora dos padrões estabelecidos no Código de Obra	50 UFIRM	X	X	X	Embargo da Obra até a regularização junto ao município.
Art. 59	Construção de imóveis residenciais ou comerciais acima de 02 (dois) pavimentos fora dos padrões estabelecidos no Código de Obra Municipal.	200 UFIRM	X	X	X	Embargo da Obra até a regularização junto ao município.



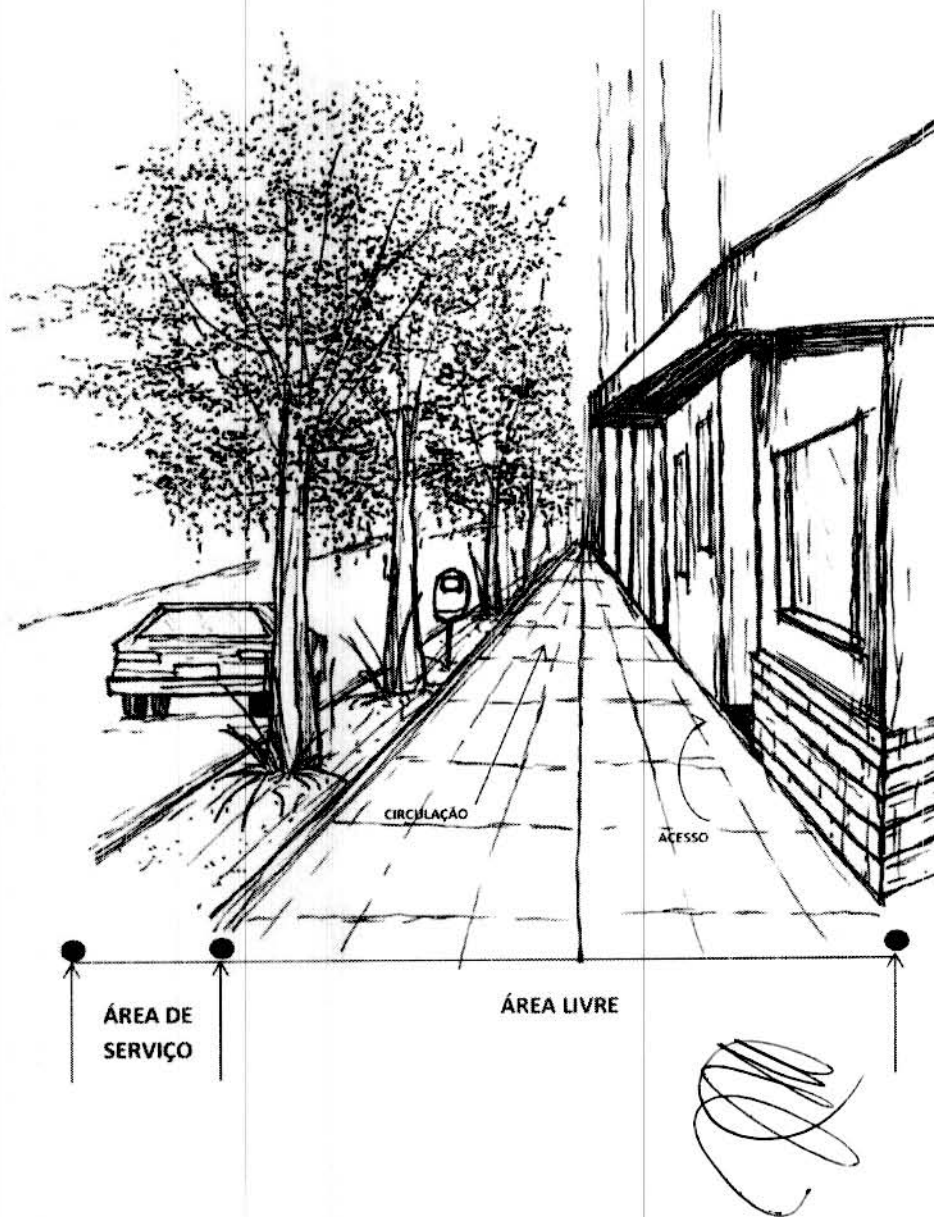
*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

Art. 66	Construir parede divisória fora do padrão estabelecido pelo Código de Obra	50 UFIRM	X	X	X	Embargo da Obra até a regularização junto ao município.
Art. 79, I e II	Construção de toldos ou marquises fora do padrão estabelecido pelo Código de Obra	50 UFIRM	X	X	X	Embargo da Obra até a regularização junto ao município.
Arts. 84, 85, 90 e 92	Construção de calçadas, muros e cerca energizadas fora dos padrões estabelecidos pelo Código de Obra	100 UFIRM	X	X	X	Embargo da Obra até a regularização junto ao município.



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

### **ANEXO V: Setorização de Calçadas em duas Faixas**





Prefeitura Municipal de Baixio  
Baixio: Ação com Humanização  
Gestão 2017-2020

## ANEXO VI: Dimensões Mínimas de Calçadas

Quadro 01: Dimensões mínimas e materiais de calçada conforme a hierarquia viária

Hierarquia Viária	Largura mínima da Faixa de Serviço (m)	Largura Mínima da Faixa Livre e acesso (m)	Largura mínima total da calçada (m)	Materiais
Local	0.50	1,00	1,50	I,II,III
Coletora		1,00	1,50	I,II,III
Arterial		1,00	1,50	I,II,III

### Observações:

- (1) Quando a calçada contemplar arborização, a faixa de serviço deverá possuir, no mínimo, 0,50 m (cinquenta centímetros) de largura;
- (2) Todas as calçadas com mais de 3,00 m (três metros) de largura poderão apresentar faixa de acesso, que terá largura livre, desde que atendidas às larguras mínimas para a faixa livre e faixa de serviço;
- (3) Quando não se optar pela faixa de acesso nas calçadas acima de 3,00 m (três metros), a sua largura poderá ser incorporada à faixa livre ou de serviço;
- (4) Quando a calçada possuir largura menor que a definida para a sua tipologia, deverá ser atendida a largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para a faixa livre. Para tanto, deverão ser consultados os técnicos municipais responsáveis pela análise e parecer final do caso;
- (5) Materiais permitidos: I. Bloco intertravado de concreto; II. Concreto pré-moldado ou moldado "in loco", com juntas ou em placas; III. Ladrilho hidráulico.



Prefeitura Municipal de Baixio  
Baixio: Ação com Humanização  
Gestão 2017-2020

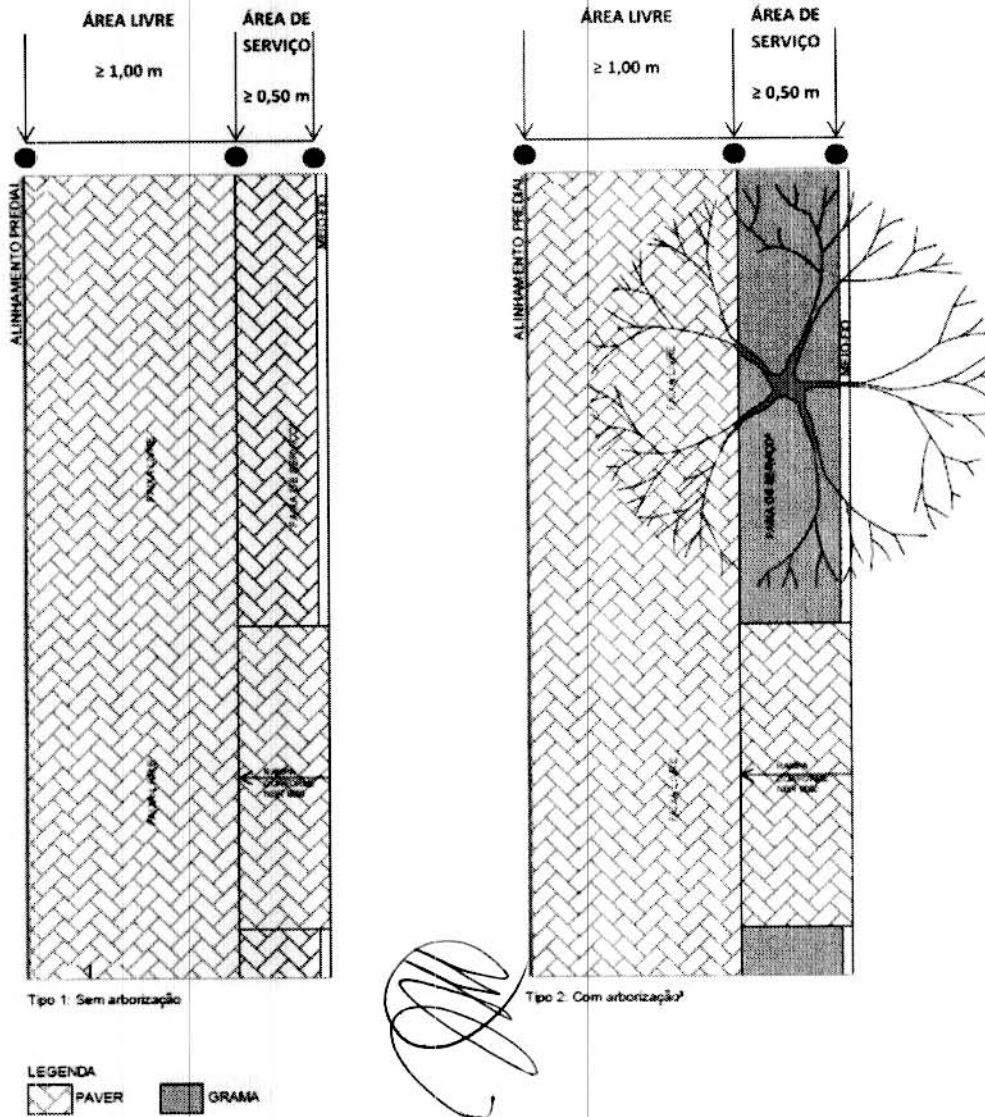
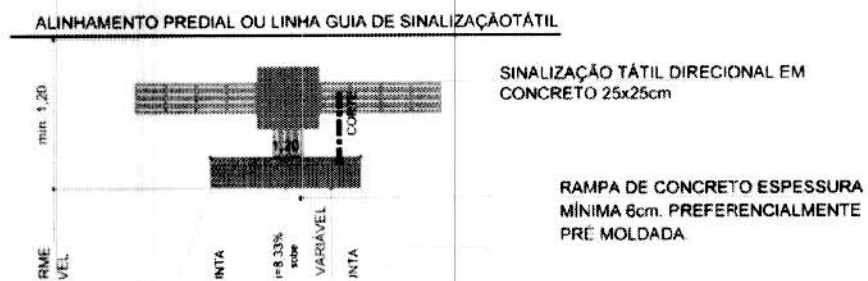


Figura 1 Dimensões mínimas de calçadas

### Anexo VII: Rampas de Acessibilidade





Prefeitura Municipal de Baixio  
Baixio: Ação com Humanização  
Gestão 2017-2020

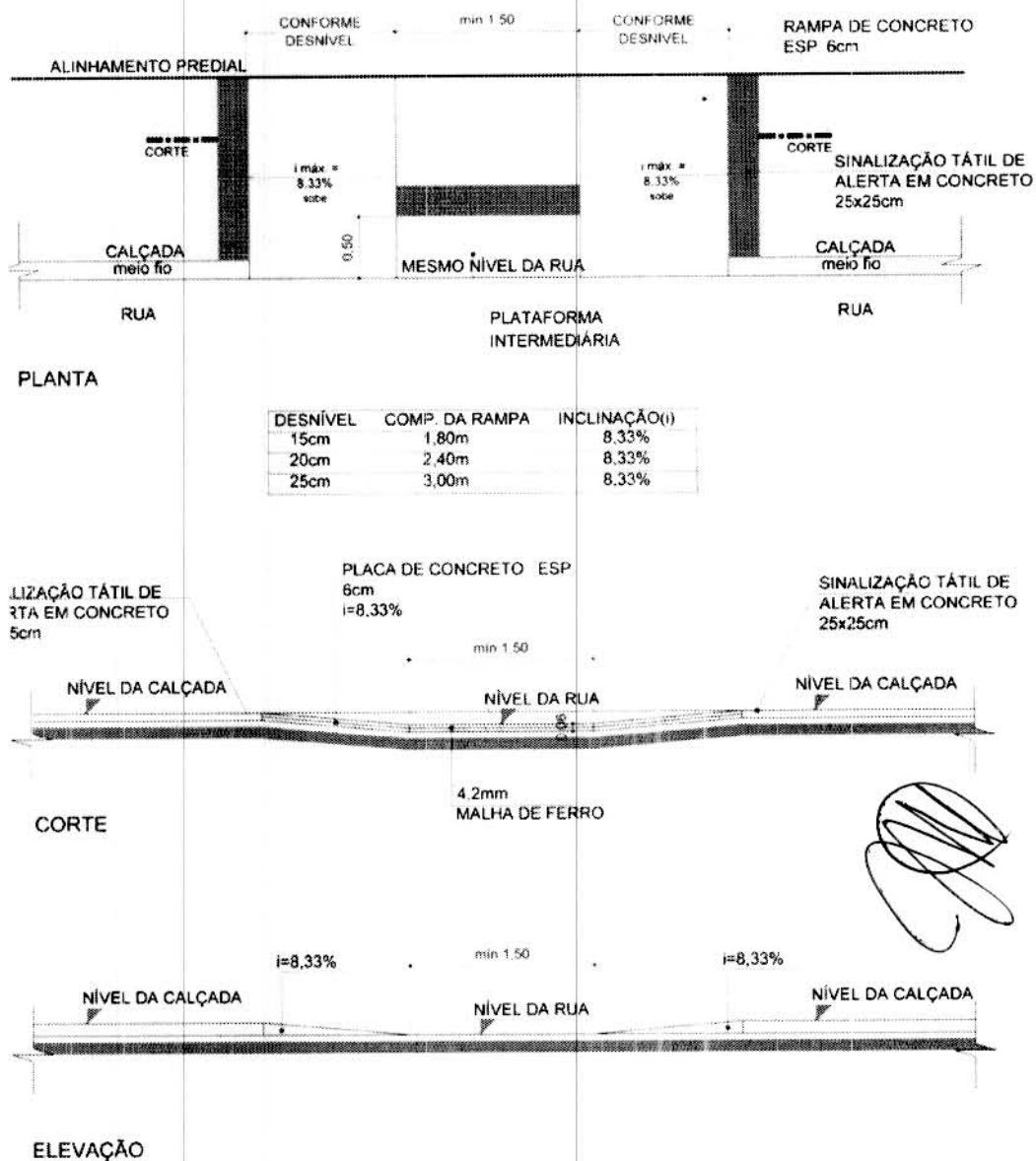


Figura 1 Rampa de acessibilidade padrão 1



Prefeitura Municipal de Baixio  
Baixio: Ação com Humanização  
Gestão 2017-2020

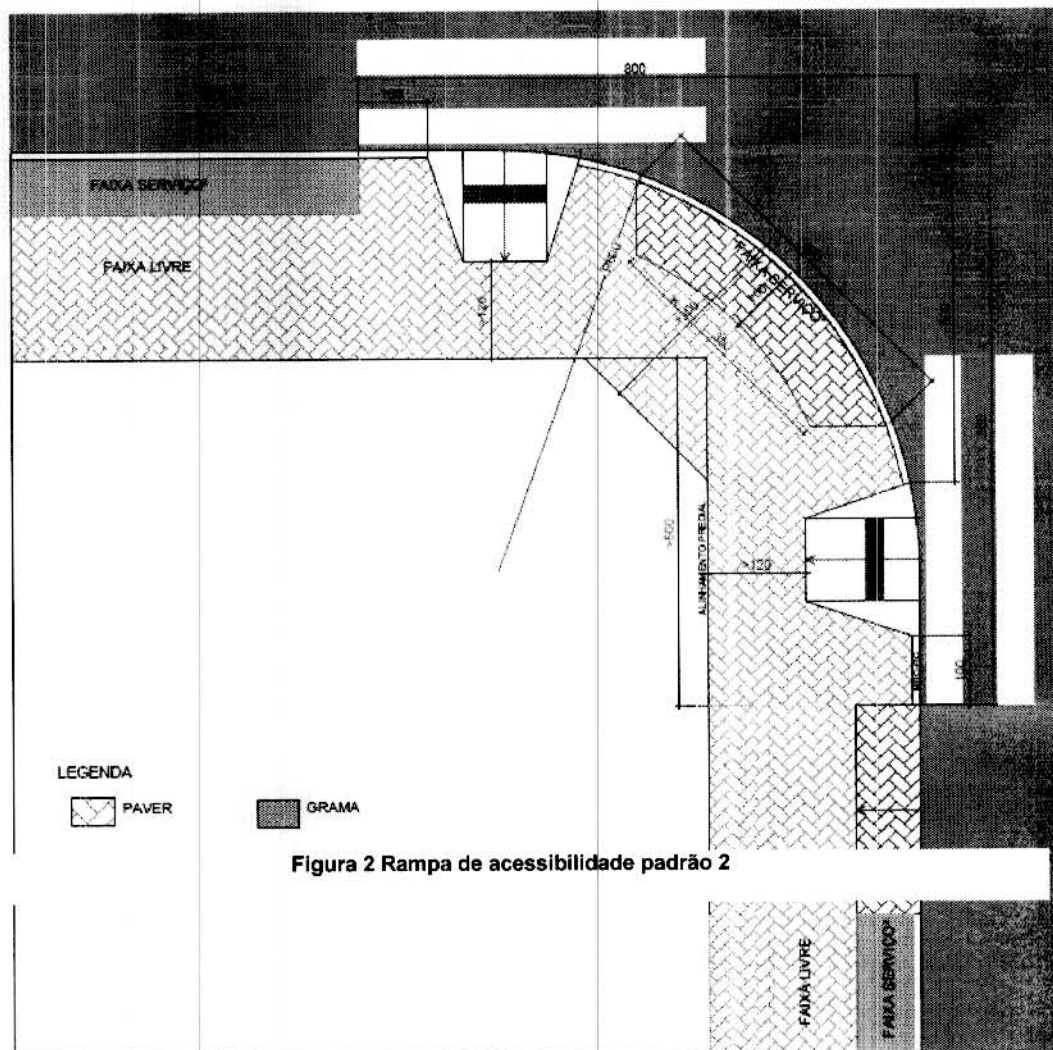
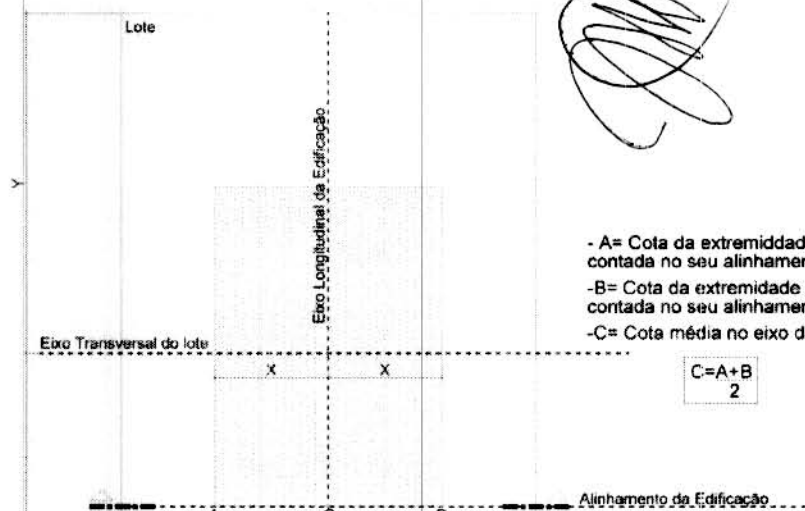


Figura 2 Rampa de acessibilidade padrão 2



*Prefeitura Municipal de Baixio*  
*Baixio: Ação com Humanização*  
*Gestão 2017-2020*

### Anexo VIII: Desenho explicativo da Referência de Nível





*Prefeitura Municipal de Baixo  
Baixo: Ação com Humanização  
Gestão 2017-2020*

