



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

MENSAGEM JUSTIFICATIVA

REF: Projeto de Lei nº 018/2026

Sr. Presidente,
Srs. Vereadores,
Sras. Vereadoras,

Submetemos a apreciação de Vossas Excelências o presente Projeto de Lei que altera o Art. 41, e acresce os arts. 41-A, 41-B e 41-C à Lei Municipal nº 288/1978, que dispõe sobre o código de obras deste município.

Passados quase noventa anos de ocupação urbana efetiva, o Poder Público Municipal conviveu, de modo sistemático e notoriamente tolerado, com a ausência de fiscalização rigorosa das construções urbanas. O resultado está visível na paisagem da cidade: calçadas irregulares, muros avançados sobre o passeio público, e edificações erguidas a centímetros das divisas ou dentro das faixas de domínio de rodovias que cortam o perímetro urbano.

Essa realidade não decorre de desonestidade dos munícipes, mas sim de uma falha estrutural do Município, sendo ela a ausência de norma clara, de orientação técnica acessível e, sobretudo, de fiscalização consistente ao longo das décadas. Quem construiu fora dos recuos, na maioria das vezes, o fez em ambiente de absoluta permissividade tácita da Administração. Reconhecer esse fato é o ponto de partida honesto para qualquer intervenção legislativa que pretenda ser eficaz e justa.

A permissividade histórica não pode, contudo, ser perpetuada sob o argumento de que “sempre foi assim”. Cidades que não planejam seu espaço urbano não evoluem — elas apenas crescem, e crescem de forma desordenada, onerando a mobilidade, comprometendo a segurança viária, degradando a qualidade de vida e dificultando, no longo prazo, investimentos públicos e privados que demandam previsibilidade urbana.

Calçadas adequadas não são privilégio, são infraestrutura básica de acessibilidade, indispensável para crianças que caminham à escola, para idosos, para pessoas com deficiência e para qualquer cidadão que transite a pé.

O município que deseja crescer com dignidade precisa enfrentar esse passivo com seriedade. A presente proposta é parte desse enfrentamento. Ela não se limita a inserir normas no papel — ela parte de um compromisso político e administrativo de que, a partir de sua vigência, o ordenamento territorial de Alto Araguaia será levado a sério. Isso implica capacitação do quadro técnico de fiscalização, atualização dos procedimentos de licenciamento e a internalização, pela



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

própria Administração, de que tolerar o descumprimento da norma que ela própria promulgou é uma contradição inaceitável.

Contudo, Seria profundamente injusto — e juridicamente indefensável — aplicar retroativamente, em sua integralidade, novas exigências construtivas a quem edificou em período de permissividade tácita do próprio Município.

O proprietário que ergueu sua casa ou seu estabelecimento comercial sob a vista grossa da fiscalização municipal, muitas vezes até com licença expedida pela própria Prefeitura, não pode ser surpreendido, da noite para o dia, com a obrigação de demolir paredes, recuar muros ou reformar estruturas consolidadas à sua custa.

Isso violaria o princípio constitucional da segurança jurídica, a proteção ao ato jurídico perfeito e ao direito adquirido (art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal), além de configurar responsabilidade civil do Estado pelos danos decorrentes de sua própria omissão fiscalizatória.

É por essa razão que os arts. 41-A e 41-B deste projeto constroem um regime transitório específico para as construções consolidadas — aquelas já concluídas com habite-se expedido — e para as construções já iniciadas, entendidas como aquelas com alicerces concluídos ou alvará de construção vigente na data da publicação da Lei.

A única vedação irrestrita — que não comporta transição nem tolerabilidade — é a construção de muros, grades ou quaisquer estruturas além da linha divisória do terreno, ou seja, em área que já é de domínio público. Invadir o passeio público com estruturas privadas não constitui direito adquirido em nenhuma hipótese: é apropriação de bem público.

Para as construções novas — aquelas cujo projeto seja protocolado após a publicação desta Lei — não há qualquer margem de flexibilização. A calçada corresponderá ao espaço integral entre o meio-fio e a linha divisória do terreno, de responsabilidade de construção e manutenção do proprietário lindeiro; o recuo frontal de três metros do art. 41 será medido a partir dessa linha divisória; e qualquer edificação sobre a calçada será nula de pleno direito.

Essa rigidez não é arbitrária: quem constrói hoje o faz com ciência plena da norma, com a oportunidade de adaptar o projeto antes de qualquer investimento e sem a escusa de que “a Prefeitura sempre permitiu”. A tolerância do passado não se transmite para o futuro.

Cidades que desejam atrair investimentos, melhorar a mobilidade urbana, garantir acessibilidade e aumentar a qualidade de vida dos seus moradores precisam de ruas com calçadas transitáveis, de prédios com recuos que permitam arborização e visibilidade, de espaços urbanos que respeitem o ser humano que caminha. Esse é o estágio ao qual Alto Araguaia deve aspirar.

Propõe-se ainda, a fixação do piso mínimo de área não edificável conforme prevê a Lei Federal nº 13.913/2019 alterou o art. 4º, III, da Lei nº 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano) para autorizar os Municípios a reduzirem a faixa não edificável ao longo das faixas de domínio público



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

de rodovias do limite geral de 15 m para até 5 metros de cada lado, mediante lei municipal que aprove o instrumento de planejamento territorial. O art. 41-C incorpora expressamente ao Código de Obras o limite mínimo de 5 metros, exercendo a competência assegurada à municipalidade pela referida lei federal, ao mesmo tempo em que assegura o direito de permanência das edificações preexistentes à data desta Lei, nos termos do § 5º do art. 4º da Lei nº 6.766/1979.

Em que pese essa área não edificável possa em um primeiro olhar parecer extensa, esse é um padrão mínimo, visto que o que a Lei Federal nº 6.766/1979 fixa, são 15 metros, facultando ao município reduzir para cinco, porém, não menos que isso. Logo, caso não se promova a fixação de cinco metros, a área não edificável aplicada será a previsão genérica de quinze metros.

Por fim, ressalto que Este projeto não pretende punir o passado, mas transformar o futuro. Ele reconhece, com lealdade, que o Município falhou na fiscalização por décadas e tira as consequências dessa falha ao proteger quem construiu sob essa omissão. Ao mesmo tempo, firma, sem ambiguidade, que essa tolerância não se perpetua.

As próximas gerações de construções em Alto Araguaia serão executadas dentro da legalidade, com calçadas dignas, recuos respeitados e faixas de segurança preservadas. A evolução urbana de um município começa precisamente quando ele decide, de forma deliberada e coletiva, que o modelo anterior não serve mais.

Devido à importância denotada por esta matéria, requiro nos termos do Regimento Interno desta Casa, que a sua tramitação se dê em **REGIME DE URGÊNCIA ESPECIAL**, e desde já conto com o apoio dos Nobres Edis na aprovação desta minuta.

Alto Araguaia - MT, 07 de maio de 2026.

JACSON MARLON NIEDERMEIER
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

PROJETO DE LEI Nº 018, DE 07 DE MAIO DE 2026.

Altera e acresce dispositivos à Lei Municipal nº 288/1978, que dispõe sobre o Código Municipal de Obras de Alto Araguaia – MT.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA**, tendo em vista o que dispõe o Art. 36 da Lei Orgânica Municipal, aprova e o Prefeito Municipal sanciona a seguinte lei:

Art. 1º Fica alterado o *caput* e § 2º, do Art. 41, da Lei Municipal nº 288/1978, que passam a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 41** Todas as construções realizadas dentro do perímetro urbano deverão reservar uma faixa não edificável frontal de no mínimo de 3,00 m (três metros) em relação à linha divisória do terreno.

(...)

§ 2º O afastamento mínimo para paredes com janelas em relação às divisas laterais é de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º Quando o terreno possuir mais de uma frente, a faixa não edificável da frente secundária poderá ser reduzida em até 50% (cinquenta por cento).

Art. 2º A Lei Municipal nº 288/1978, passa a vigorar acrescida dos Arts. 41-A, 41-B e 41-C, com a seguinte redação:

"**Art. 41-A** Para os fins desta Lei, considera-se calçada a faixa de domínio público destinada, prioritariamente, ao trânsito de pedestres, compreendida entre o meio-fio (guia) e a linha divisória do lote ou terreno particular limítrofe.

§ 1º Para as novas construções, entende-se como calçada a totalidade do espaço público compreendido entre o meio-fio e a linha divisória do terreno, sendo obrigatória a sua construção, pavimentação e manutenção pelo proprietário do lote limítrofe, na forma das especificações estabelecidas pela Prefeitura Municipal.

§ 2º Para os fins desta Lei, considera-se:

I – meio-fio (guia): a estrutura de delimitação entre o leito carroçável da via pública e o passeio;

II – linha divisória do terreno: o limite formal entre o domínio público e o lote ou imóvel particular, tal como registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis;

III – construção nova: aquela cujo alvará de construção ou protocolo do respectivo projeto seja requerido após a data de publicação da lei que promoveu a inserção deste dispositivo;

IV – construção consolidada: aquela já concluída e com habite-se expedido até a data de publicação da lei que promoveu a inserção deste dispositivo;

V – construção iniciada: aquela que, na data de publicação da Lei que promoveu a inserção deste dispositivo, já possua alicerces concluídos, ainda que a obra não esteja concluída, observando o que dispõe o Art. 18.

§ 3º Dentro do prazo de que trata o *caput*, a fiscalização de obras e posturas deverá catalogar as construções que apresentem irregularidades e promover campanha orientativa acerca da necessidade e forma de regularização.



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

§ 4º A Prefeitura Municipal, com auxílio do órgão competente de engenharia e fiscalização de obras, expedirá, no prazo de 90 (noventa) dias contados da publicação da Lei que promoveu a inserção deste dispositivo, Decreto definindo as especificações técnicas para construção, pavimentação, acabamento e manutenção das calçadas no Município.

Art. 41-B Para as construções consolidadas ou iniciadas em até 30 (trinta) dias, contados da data de publicação da lei que promoveu a inserção deste dispositivo, aplica-se o regime transitório previsto neste artigo.

§ 1º Para as construções consolidadas ou iniciadas em até 30 (trinta) dias, contados data da publicação da lei que promoveu a inserção deste dispositivo, poderá ser dispensado o disposto no Art. 41, desde que observado o que dispõe o Art. 4º, § 6º, quando da apresentação de projeto para regularização do alvará.

§ 2º Fica vedada, em qualquer hipótese, a construção de muros, cercas, gradis ou estruturas equivalentes além da linha divisória do terreno, em área que constitua calçada ou passeio público.

§ 3º Para as novas construções, a faixa não edificável frontal exigida pelo art. 41 desta Lei é calculado a partir da linha divisória do terreno, não se computando nesse cálculo a faixa correspondente à calçada.

Art. 41-C Ao longo das faixas de domínio público de rodovias que atravessem o perímetro urbano do Município de Alto Araguaia, é obrigatória a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, cinco metros de cada lado, contados a partir do limite da via pública, nos termos do art. 4º, III, da Lei Federal nº 6.766/1979, com a redação dada pela Lei Federal nº 13.913/2019.

§ 1º A faixa de que trata o caput constitui área non aedificandi, sendo vedada a construção de qualquer edificação, dentro do seu perímetro.

§ 2º As edificações já construídas até a data de publicação desta Lei e localizadas na faixa não edificável de que trata o caput ficam asseguradas no direito de permanência, nos termos do § 5º do art. 4º da Lei Federal nº 6.766/1979, com a redação dada pela Lei Federal nº 13.913/2019, salvo ato devidamente fundamentado do Poder Executivo Municipal.

§ 3º Para as rodovias estaduais ou municipais que atravessem o perímetro urbano, aplica-se igualmente o limite mínimo de cinco metros de faixa não edificável, ressalvadas exigências mais restritivas fixadas pelo órgão gestor.

(...)"

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Alto Araguaia - MT, 07 de maio de 2026.

JACSON MARLON NIEDERMEIER
Prefeito Municipal

Lei nº 288/78.(Alterada pela Lei 2.847/2011)

Dispõe sobre o código de obras do Município

O Prefeito Municipal de Alto Araguaia, Estado de Mato Grosso, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a presente Lei em todos os seus termos.

Primeira Parte

Capítulo I – Das Condições Gerais.

Art. 1- Qualquer construção somente poderá ser executada dentro do perímetro urbano, após aprovação do Projeto e concessão de licença de construção pela Prefeitura Municipal, e sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

§ 1º- Eventuais alterações em projetos aprovados serão considerados projetos novos para os efeitos desta Lei.

§ 2º- As construções com menos de 60 metros quadrados, considerados econômicos, serão dispensados a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

Art. 2º- Para obter aprovação do projeto e licença de construção deverá o interessado submeter à Prefeitura Municipal projeto da obra.

§ 1º - Para emissão do Alvará de construção o projeto deverá estar previamente aprovado. (Lei 2.847/2011)

§ 2º - Deverá ser apresentado o cadastro no INSS. (Lei 2.847/2011)

Art. 3º- Os projetos deverão estar em acordo com a legislação vigente sobre zoneamento e loteamento.

§ 1º - O projeto deverá ser aprovado obrigatoriamente por profissional legalmente habilitado. (Lei 2.847/2011)

§ 2º - O projeto deverá ser protocolado no protocolo geral da Prefeitura, o qual encaminhará ao setor de engenharia para análise e aprovação. (Lei 2.847/2011)

Capítulo II – Da aprovação do Projeto.

Art. 4º- De acordo com a espécie da obra, os respectivos requerimentos serão apresentados com obediência às normas estabelecida neste regulamento.

~~§ 1º - As pranchas terão as dimensões mínimas de 0,22m x 0,33 (vinte e dois por trinta e três centímetros), podendo ser apresentada em cópias, e constarão dos seguintes elementos.~~

§ 1º - As pranchas terão as dimensões mínimas de 0,21m x 0,29 (vinte e um por vinte e nove centímetros), podendo ser apresentada em cópias, e constarão dos seguintes elementos. (Lei 2.847/2011)

~~A) A planta baixa de cada pavimento que comportar a construção, determinando o destino de cada compartimento e suas dimensões, inclusive áreas;~~

A) A planta baixa de cada pavimento que comportar a construção, determinando o destino de cada compartimento e suas dimensões, inclusive áreas e taxa de iluminação e ventilação natural. (Lei 2.847/2011)

B) A elevação da fachada ou fachadas voltadas para a via pública;

~~C) Os cortes, transversal e longitudinal, da construção, as dimensões verticais;~~

C) Os cortes, transversal e longitudinal, da construção, as dimensões verticais e pelo menos um corte deve passar pelos banheiros. (Lei 2.847/2011)

~~D) A planta de cobertura com a indicação dos caimentos;~~

D) A planta de cobertura com a indicação dos caimentos e declividade. (Lei 2.847/2011)

E) A planta de situação (locação) da construção indicando sua posição em relação às divisas, devidamente cotadas, e sua orientação;

~~F) A planta e memorial descritivo das instalações de água, esgoto, gás e eletricidade.~~

F) A planta e memorial descritivo das instalações de água, esgoto, gás, eletricidade e estrutural. (Lei 2.847/2011)

G) Cota Fornecida pela prefeitura de nível da construção com o respectivo alinhamento do meio-fio. (Lei 2.847/2011)

H) Carimbo padrão da Prefeitura. (Lei 2.847/2011)

§ 2º- Para as construções de caráter especiais (cinemas, fábricas, hospital etc...), o memorial descritivo deverá conter especificações de iluminação, ventilação artificial, condicionamento de ar, aparelhagem contra incêndios, além de outras inerentes a cada tipo de construção.

§ 3º- Poderá ser exigida a apresentação dos cálculos de resistência e estabilidade, assim como outros detalhes necessários à boa compreensão da obra.

§ 4º- Poderá ser dispensada as exigências do parágrafo 1º para as construções até 60m2, exigindo-se apenas planta baixa, fachada e situação.

~~§ 5º - As construções já concluídas necessitam somente de planta baixa para sua regularização.~~

§ 5º - As construções já concluídas necessitam somente de planta baixa para sua regularização, devendo ser aprovado conforme executado. (Lei 2.847/2011)

§ 6º - Deverão constar na planta todos os elementos em desacordo com o Código de Obras e Código de Posturas, por meio gráfico ou escrito. (Lei 2.847/2011)

Art. 5º- As escalas mínimas serão:

a) de 1:500 para as plantas de situação;

b) de 1:100 para as plantas baixas e de cobertura;

- c) de 1:100 para as fachadas;
- d) de 1:50 para os cortes;
- e) de 1:25 para os detalhes;

§ 1º- Haverá sempre escala gráfica;

§ 2º-A escala não dispensará a indicações de cotas.

Art. 6º- No caso de reformas ou ampliações, deverá seguir-se à convenção:

- a) Preto – para as partes existentes;
- b) Amarelo – para as partes a serem demolidas;
- c) Vermelho – para as partes novas ou acréscimos;

Art. 7º- Quando se tratar de construções destinadas a fabrica ou manipulação de gêneros alimentícios, frigoríficos ou matadouros, bem como estabelecimentos hospitalares e com gêneros, deverá ser ouvido o órgão de Saúde do Estado ou Município.

~~Art. 8º- Serão sempre apresentadas dois jogos completos assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo construtor responsável, dos quais, após usados, um será entregue ao requerente, junto com a licença de construção e conservado na obra a ser sempre apresentada quando solicitado por fiscal de obras ou autoridades competentes da Prefeitura Municipal, e outro será arquivado.~~

Art. 8º - Serão sempre apresentados três jogos completos assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico, dos quais, depois de usados, um será entregue ao requerente, junto com a licença de construção e outro conservado na obra a ser sempre apresentada quando solicitado por fiscal de obras ou autoridades competentes da Prefeitura Municipal, e outro será arquivado. (Lei 2.847/2011)

Parágrafo único – Poderá ser requerida a aprovação do projeto, independentemente da Licença de construção, hipótese em que as pranchas serão assinadas somente pelo proprietário e pelo autor do projeto.

~~Art. 9º- O título de propriedade do terreno ou equivalente deverá ser anexada ao requerimento.~~

Art.9º - O título de propriedade do terreno, ou equivalente, bem como, documentos que reconheçam a posse do imóvel, deverá ser anexada ao requerimento. (Lei 2.847/2011)

Art. 10º- A aprovação do projeto terá validade por 1(um) ano, ressalvando ao interessado requerer revalidação.

Capítulo III – Da Execução da Obra

Art. 11º- Aprovado o projeto e expedida a Licença de Construção a execução da obra deverá verificar-se dentro de 1(um) ano, viável a revalidação.

Parágrafo único- Considerar-se á a obra iniciada assim que estiver com os alicerces prontos

Art. 12º- Será obrigatória a colocação de tapumes sempre que se executar obras de construções, reforma ou demolição no alinhamento da via pública.

§ 1º- Excetuam-se dessa exigência os muros e grades inferiores a 2 (dois) metros de altura.

§ 2º- Os tapumes deverão ter a altura mínima de 2 (dois) metros e poderão avançar até a metade do passeio.

Art. 13ª- Não será permitida, em hipótese alguma a ocupação de qualquer parte da via pública com materiais de construção, salvo na parte limitada pelo tapume.

Parágrafo único - Deverão ser providenciadas caçambas para recolher os entulhos, ou outro meio adequado. (Lei 2.847/2011)

Capítulo IV – Das Penalidades

Art. 14º- Qualquer obra, em qualquer fase, sem a respectiva licença, estará sujeita a embargo, multa de 5% (cinco por cento) a 20%(vinte por cento) do valor de referência, vigente na região, e demolição.

§ 1º- A multa será elevada ao dobro se em um prazo de 24 (vinte quatro) horas não for paralisada a obra e será acrescida de 10% (dez por cento), do valor de Referência por dia de não cumprimento da ordem de embargo.

§ 2º- Se decorrido 5 (cinco) dias após o embargo, persistir a desobediência, independentemente das multas aplicadas, será requisitada força policial para impedir a construção ou proceder-se à demolição.

Art. 15º- A execução da obra em desacordo com o Projeto provado determinará o embargo, se no prazo de 15 (quinze) dias a contar da intimação, não tiver sido dada a entrada na regularização.

Art. 16º- O levantamento do embargo somente ocorrerá após a comprovação do cumprimento de todas as exigências que o determinaram e recolhimento das multas aplicadas.

Art. 17º- Estarão sujeitos a pena de demolição total ou parcial os seguintes casos:

- A) construção clandestina, contendo-se como total a que for executada sem prévia aprovação do projeto e licença de construção;
- B) construção feita em desacordo com os projetos aprovados;
- C) obra julgada insegura e não se tomar as providências necessárias à sua segurança.

Parágrafo único – A pena de demolição não será aplicada se forem satisfeitas as exigências dentro do prazo concedido.

Capítulo V – Da Aceitação da Obra

Art. 18º- Uma obra só será considerada terminada quando estiver com fase de pintura e com instalação hidráulica e elétrica concluídas.

Art. 19º- Após a conclusão da obra deverá ser requerida a vistoria da Prefeitura Municipal ou pelo Centro de Saúde.

§ 1º - Para emissão do habite-se deverá ser apresentado laudo de vistoria do Fiscal de Obras. (Lei 2.847/2011)

§ 2º - O laudo deverá ser emitido por profissional legalmente habilitado. (Lei 2.847/2011)

Art. 20º- A Prefeitura Municipal ou o Centro de Saúde mandará proceder a vistoria e caso as obras estejam de acordo com o projeto, fornecerá ao proprietário o habite-se, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data da entrada do requerimento.

§ 1º-Se no prazo máximo marcado neste artigo não for despachado o requerimento, as obras serão consideradas aceitos.

§ 2º- Uma vez fornecido o habite-se, a obra é considerada aceita pela Prefeitura Municipal.

Art. 21º- Será concedido o habite-se, parcial ou provisório, a juízo da repartição competente.

Art. 22º- Nenhuma edificação poderá ser utilizada sem a concessão do habite-se.

Parágrafo único – caso a edificação tiver a mínima condição para sua utilização, poderá ser concedido o habite-se, provisório.

Segunda Parte

Das condições gerais relativas às edificações.

Capítulo I – Dos terrenos

Art. 23º- Não poderão ser arrumado nem loteados terrenos que forem, a critério da Prefeitura Municipal, julgados impróprios para habitação.

§ 1º-Não poderão ser aprovados projetos de loteamento, nem permitida a abertura de via em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundação sem que o sejam previamente alterados e executadas as obras de drenagem necessárias.

§ 2º-Os cursos d'água não poderão ser alterados sem prévio consentimento da Prefeitura Municipal.

§ 3º - Todos os loteamentos e desmembramentos deverão respeitar os parâmetros fixados em leis federais, em especial a Lei 6.766/79 e Dec. Lei 58/37. (Lei 2.847/2011)

Capítulo II – Das Fundações

Art. 24º- Sem prévio saneamento do solo, nenhuma construção poderá ser edificada sobre o terreno:

- A) úmido e pantanoso;
- B) misturado com húmus ou substâncias orgânicas.

Art. 25º-As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limite indicados nas especificações das normas técnicas brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnica).

Parágrafo único— As fundações não poderão invadir o leito da via pública.

§ 1º - As fundações não poderão invadir o leito da via pública. (Lei 2.847/2011)

§ 2º - O ensaio preferencial para determinação de resistência será o SPT (Standart Penetration Test). (Lei 2.847/2011)

Capítulo III – Das Paredes

Art. 26º-As paredes externas de uma edificação serão sempre impermeáveis.

Art. 27º ~~As espessuras mínimas das paredes de alvenaria de tijolos comum serão:~~

- ~~A) de um tijolo para as paredes externas;~~
- ~~B) de meio tijolo para as paredes internas.~~

Art. 27 – As espessuras mínimas das paredes serão:

- I – Alvenaria de tijolo maciço;*
 - a) de um tijolo para as paredes externas.*
 - b) de meio tijolo para as paredes internas.*
- II – Alvenaria de Blocos cerâmicos;*
 - a) Paredes externas no mínimo de 15 cm.*
 - b) Paredes internas no mínimo 11 cm.*
- III – Alvenaria de bloco de concreto;*
 - a) Paredes externas no mínimo de 14 cm.*
 - b) Paredes internas no mínimo de 11 cm.*
- IV – Unidades conjugadas;*
 - a) paredes mínimas de 20 cm.*
- V – Gesso*

~~Art. 28º – Quando executadas com outro material, as espessuras deverão ser equivalentes às do tijolo quanto à impermeabilização, acústica, resistência e estabilidade.~~

Art. 28 – Quando executadas com outro material, as espessuras do Art. 27 deverão ser equivalentes às do tijolo comum quanto à impermeabilização, acústica, resistência e estabilidade. (Lei 2.847/2011)

Capítulo IV – Dos Pisos

~~Art. 29º – Os pisos ao nível do solo serão assentos sobre uma camada de concreto 0,10m (dez centímetros), de espessura, convenientemente impermeabilizada, conforme a situação.~~

Art. 29 – Os pisos ao nível do solo serão assentos sobre uma camada de concreto mínima de 7 cm (sete centímetros), de espessura, convenientemente impermeabilizada, conforme a situação. (Lei 2.847/2011)

Art. 30º- Os pisos de alvenaria, em pavimentos altos, não podem repousar sobre material combustível ou sujeito à putrefação.

Art. 31º- Os pisos em madeira serão construídos de tábuas pregadas em caibros ou em barrotes,

§ 1º- Quando sobre terraplena, os caibros, revertidos de uma camada de pinche ou outro material equivalente, ficarão mergulhados em uma camada de concreto 0,10m(dez centímetros de espessura, perfeitamente alisada á face daquelas).

§ 2º- Quando sobre laje de concreto armado, o vão entre a laje e as tábuas do assoalho será completamente cheio de concreto ou material equivalente.

§ 3º- Quando fixado sobre barrotes haverá, entre a face inferior deste a superfície de impermeabilização do solo, a distância mínima de 0,50m(cinqüenta centímetros).

Art. 32º- Os barrotes terão espaçamento máximos de 0,50m(cinqüenta centímetros), de eixo a eixo e serão embutidos 0,15m (quinze centímetros), pelo menos nas paredes devendo à parte embutida receber pintura de pinche ou outro material equivalente.

Art. 33º- As vigas metálicas deverão ser embutidas nas paredes e apoiadas em coxins; estes poderão ser metálicos, de concreto ou de cantaria com a largura mínima de 0,30m (trinta centímetros), no sentido do eixo da viga.

Capítulo V – Das Fachadas

Art. 34º- É livre a composição de fachadas, exigindo-se que elas tenham determinadas partes e estética nas ruas principais

Capítulo VI – Das Coberturas

Art. 35º- As coberturas das edificações serão construídas com materiais que permitam:

- A) perfeita impermeabilização;
- B) isolamento térmico

Art. 36º- Às águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságüe sobre os lotes vizinhos ou logradouros.

Capítulo VII – Dos Pés Direitos

Art. 37º- Como pé- direitos será considerada a medida entre o piso e o teto, e dispõe-se o seguinte:

- A) Dormitórios, salas, escritório, copas e cozinha; mínimo- 2,60m (dois metros e sessenta centímetros).
- B) Banheiros, corredores e depósitos: mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros.)
- ~~C) Lojas: mínimo 4,00m (quatro metros);~~
- C) Lojas: mínimo – 3,00m (três metros); (Lei 2.847/2011)**
- D) Porões: mínimo – 0,50m (cinqüenta centímetros), a contar do ponto mais baixo do nível inferior do piso do primeiro pavimento;
- E) E) Porões habitáveis: mínimo- 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetro), quando se tratar de compartimento para permanência diurna e 2,70m (dois metros e setenta centímetros), quando de permanência noturna;
- ~~F) F) Prédios destinados a uso coletivo tais como: cinemas, auditórios etc...mínimo de 6,00m(seis metros);~~
- F) prédios destinados a uso coletivo tais como: cinemas, auditórios, etc... mínimo de 5,00m (cinco metros). (Lei 2.847/2011)**
- G) Nas sobrelojas que são pavimentos imediatamente acima das lojas, caracterizados por pés-direitos reduzidos: 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros), além dos quais passam a ser considerado como pavimento.**
- H) Bancos: mínimo de 4,00m (quatro metros); (Lei 2.847/2011)**
- I) Outros prédios deverão ser previamente consultados. (Lei 2.847/2011)**

Dos Vãos de Iluminação e Ventilação.

Art. 38º- Todos os compartimentos, seja qual for o seu destino, devem ter abertura em plano vertical diretamente para via pública ou área interna.

§ 1º- Não se aplica à disposição acima a peças destinadas a corredores ou caixas de escada, e pequenos depósitos.

§ 2º- As disposições destas normas podem sofrer alterações em compartimentos de edifícios especiais, como galerias de pintura, ginásios, salas de reuniões, átrios de hotéis e bancos, estabelecimentos industriais e comerciais, nos quais serão exigidas iluminação e ventilação conforme a destinação de cada um.

Art. 39º- A soma da área dos vãos de iluminação de um compartimento terá seu valor mínimo expresso em fração da área desse compartimento, conforme a seguinte tabela:

- a) salas, dormitórios e escritórios – 1/ 6 da área do piso;
- b) cozinhas, banheiros e lavatórios – 1/ 8 da área do piso.
- c) Demais áreas – 1/10 da área do piso. (Lei 2.847/2011)**

Art.40º- As janelas devem ficar, se possível situadas no centro das paredes pois é o local onde a intensidade de iluminação e uniformidades são máximas.

Parágrafo único – Quando houver mais de uma janela em uma mesma parede, a distância recomendável que deve existir entre elas deve ser menor ou igual 1/ 4 da largura da janela, a fim de que a iluminação se torne uniforme.

Capítulo VIII – Dos Afastamentos

Art. 41º- Todos os prédios construídos ou reconstruídos dentro do perímetro urbano deverão obedecer a um afastamento mínimo de 3,00m (três metros) em relação à via pública.

~~§ 1º- As edificações com grande movimentação por parte do público, como órgão privado, hospitais, bancos, escolas, estabelecimentos comerciais e industriais, tenham um afastamento de 6,00m (seis metros) para estacionamento de veículos.~~

§ 1º – As edificações com grande movimentação por parte do público, como órgão privado, hospitais, bancos, escolas, estabelecimentos comerciais e industriais, tenham um afastamento de 5,00m (cinco metros) para estacionamento de veículos, desde que o mesmo se situe na frente do imóvel; (Lei 2.847/2011) (Revogado Lei 4.635/2025)

§ 2º – O afastamento mínimo para paredes com janelas, em relação às divisas laterais seja de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

a) Para construções já concluídas, quando solicitado alvará de regularização e habite-se poderão ser menores os afastamentos. (Lei 2.847/2011)

§ 3º - Nenhuma construção poderá usar o muro de divisa como parede da casa, residência ou comércio. (Lei 2.847/2011)

Capítulo IX – Da altura das edificações

Art. 42º - o gabarito máximo da altura recomendável das edificações não deverá ultrapassar 05 (cinco) pavimentos, ou seja, um andar térreo e quatro andares a estes superpostos.

Parágrafo Único – Para as edificações com mais de quatro pavimentos deverá ser previsto elevadores. (Lei 2.847/2011)

Capítulo X – Das Águas Pluviais

Art. 43º- O terreno circundante às edificações será preparado de modo que permita franco escoamento das águas pluviais para a via pública ou para o terreno a jusante.

§ 1º- É vedado o escoamento, para a via pública, de águas servidas de qualquer espécie.

§ 2º- Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor calhas e condutores e as águas serem canalizadas por baixo do passeio até a sarjeta.

Seção I – Das Escadas

Art. 44º- As escadas deverão obedecer às normas estabelecida nos parágrafos seguintes:

§ 1º- As escadas para uso coletivo terão largura mínima livre de 1,20m(um metro e vinte centímetros) e deverão ser construídos de material incombustível.

§ 2º- Deverão sempre que o mínimo de graus consecutivos for superior a 16(dezesseis) intercalar um patamar com extensão mínima de 0,80m(oitenta centímetro) e com a mesma largura dos degraus.

Art. 45º- O dimensionamento dos degraus obedecerá dos seguintes índices:

- a) altura máxima – 0,18m (dezoito centímetros);
- b) profundidade mínima – 0,25m(vinte e cinco centímetros).

Seção II – Dos elevadores

Art.46º- O elevador não dispensa escada.

Art.47º- As caixas dos elevadores serão dispostas em recintos que recebam ar e luz da via pública, áreas ou suas reentrâncias.

Parágrafo Único – As caixas dos elevadores serão protegidos em toda sua altura e perímetro, por paredes de material incombustível.

Art. 48º- A parede fronteira à porta dos elevadores deverá estar dela afastada de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), no mínimo.

Art. 49º- Os elevadores tanto em seus carros, como em sua aparelhagem de movimentação e segurança e em sua instalação, deverão estar em acordo com as normas em vigor da ABNT (Associações Brasileiras de Normas Técnicas).

Art. 50º- Ficarão sujeitos às disposições desta seção, no que couber, os montas-cargas.

Secção III – Das Rampas

Art. 51º- As rampas, para uso coletivo, não poderão ter largura inferior a 1,20cm (hum metro e vinte centímetros) e a sua inclinação atenderá, no mínimo, à relação 1/8 de altura pra comprimento.

Capítulo XI – Dos Vãos de Acesso

Art. 52º- Os vãos de acesso obedecerão, no mínimo, ao seguinte:

- ~~1 – dormitórios, salas, salas determinadas a comércio, negócios e atividades profissionais – 0,80m (oitenta centímetros).~~
- ~~2 – lojas – 1,00 m(um metro).~~
- ~~3 – cozinhas e copas – 0,70 m (setenta centímetro).~~
- ~~4 – banheiros e lavatórios – 0,60 m (sessenta centímetro).~~

I – dormitórios, salas – 0,80m (oitenta centímetros). (Lei 2.847/2011)

II – Lojas – 1,00m (um metro). (Lei 2.847/2011)

III – cozinhas e copas – 0,70m (setenta centímetros). (Lei 2.847/2011)

IV – banheiros e lavatórios – 0,60m (sessenta centímetros). (Lei 2.847/2011)

V – salas destinadas ao comércio, negócios e atividades profissionais – mínimo de 0,90 m (noventa centímetros), dimensionada conforme o numero de ocupantes. (Lei 2.847/2011)

Capítulo XII – Dos Materiais

Art. 53º- As especificações dos materiais a serem empregados em obras, e o modo de sem empresa, serão estabelecido pelas Normas Técnicas Brasileira da ABNT.

Capítulo XIII – Das Taxas de Ocupação

~~Art. 54º- Para as construções residenciais a taxa de ocupação não poderá exceder a 60%(sessenta por cento), do terreno.~~

Art. 54 – Para as construções residenciais a taxa de ocupação não poderá exceder a 60% (sessenta por cento) do terreno e a taxa impermeável a 70% (setenta por cento). (Lei 2.847/2011)

Art. 55º- Para as construções comerciais e industriais as taxas de ocupação poderá atingir até 90% (noventa por cento) desde que outros dispositivos deste código sejam obedecidas.

Capítulo XIV – Das Marquises

Art. 56 - A construção de marquises na fachada das edificações obedecerá às seguintes condições:

- a) serão sempre em balanço
- b) ter altura mínima de 2,50cm (dois metros e cinquenta centímetros), a partir do ponto mais lato do passeio.
- c) permitirão o escoamento da águas pluviais, exclusivamente, para dentro dos limites do lote;
- d) não prejudicarão a arborização publicas, assim como não ocultarão placas de nomenclatura ou numeração.
- e) *Não serão permitidas sacadas e varandas, projetadas sobre via pública. (Lei 2.847/2011)*

Terceira Parte – Das Habitações em Geral

Capítulo I – Da Habitação Mínima

Art. 57º- A habitação mínima é composta de três cômodos, sendo um deles um compartimento de Instalação sanitária.

Capítulo II – Das salas e dos dormitórios

Art. 58º- As salas terão área mínima de 12 (doze) m²

Art. 59º- Se a habitação dispuser de apenas um dormitório, esta terá, obrigatoriamente, a área mínima de 9(nove) m².

Parágrafo Único – Os armários fixos não serão computadas no cálculo das áreas.

Art. 60º - A forma das salas e dormitórios será tal que permita a inscrição de um círculo de 1,00(um metro) de raio.

Art. 61º - A profundidade dos cômodos não poderá exceder a 2,5(duas e meia) vezes o pé-direito.

Capítulo III – Das cozinhas e das copas.

Art. 62º- As cozinhas terão a área mínima de 6 (seis) m².

§ 1º- Se as copas estiverem unidas às cozinhas, por meio de não sem fechamento, a área de mínima dos dois compartimentos em conjuntos poderá ser 8 (oito) m².

§ 2º- As paredes terão um revestimento de até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura, no mínimo, de material resistente, liso e impermeável.

§ 3º- os pisos serão ladrilhados ou equivalente.

§4º- As cozinhas não podem ter comunicação direta com os dormitórios ou com as instalações sanitárias.

§ 5º- Serão abundantemente providos de iluminação.

Art. 63º- A área mínima das copas será de 5 (cinco) m², salvo na hipótese mencionada nos §1º do art.62º

§ 1º- As paredes terão até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura, no mínimo, revestimento liso e impermeável.

§ 2º- As copas não podem ter comunicações direta com os dormitórios ou com instalação sanitárias.

Capítulo IV – Das Instalações Sanitárias

Art. 64º- É obrigatória a ligação da rede domiciliar às redes gerais de água e esgoto, quando tais redes existem na via pública em frente à construção.

~~§ 1º- Em situação em que não haja rede de esgoto, será permitida a existência de fossas sépticas, afastadas no mínimo 5,00(cinco metros) da divisa.~~

§ 1º - Em situação em que não haja rede de esgoto, será permitida a existência de fossas sépticas e sumidouros afastados no mínimo 2,00m (dois metros) da divisa do lote e no mínimo 2,00m (dois metros) das divisas laterais. (Lei 2.847/2011)

§ 2º- Em caso de não haver rede de distribuição de água esta poderá ser obtida por meio de poços (com tampa) perfurada em parte mais alta em relação à fossa e dela afastada no mínimo 15,00m(quinze metros).

§ 3º - Tanques sépticos poderão ser instalados com menor afastamento. (Lei 2.847/2011)

Art. 65º- Todos os serviços de água e serviços serão feitos em conformidade com os regulamentos do órgão municipal sobre o assunto.

Art. 66º- Toda a habitação será provida de banheiros, ou pelo menos chuveiros e instalação sanitária, sempre que for possível, reservatório de água, hermeticamente fechado com capacidade para 150 (cento e cinquenta) litros por pessoa.

Art. 67º- As instalação sanitárias podem ser instalada nos compartimentos de banho.

§ 1º- Nas isoladas, a área mínima será de 2 (dois)m², no interior do prédio 1,5(um metro e meio)m², quando em dependência separada.

§ 2º- Quando em conjunto com o banheiro, a superfície mínima será 3 (três)m².

Art. 68º- Os compartimentos destinados exclusivamente a banheiro terão a área mínima de (três)m².

Art. 69º- Os compartimentos de instalações sanitárias terão as paredes até a altura de 1,50(um metro e meio e cinquenta centímetros) e os pisos, revestidos de material liso, resistente e impermeável (azulejo, ladrilho, barra lisa, etc).

Capítulo V – Dos Porões

Art. 70º- Nos porões, qualquer que seja a sua utilização, serão absorvidas as seguintes disposições:

- A) deverão dispor de ventilação permanente por meio de redes metálicas de malha estreitas e sempre que possível diametralmente apostas;
- B) todos os compartimentos terão comunicação entre si, com abertura que garantam a ventilação.

Art. 71º- Nos porões habitáveis serão respeitadas as exigências fixadas para os compartimentos de outros planos.

Capítulo VI – Das Construções econômicas

Art. 72º- Deverão ter a espessura mínima de 1/2 tijolo, se não forem construções de madeira.

Art. 73º- o pé-direito para casas residenciais terá o mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

Art. 74º- As casas comerciais terão o pé-direito mínimo a 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

Art. 75º- Os compartimentos terão as seguintes dimensões:

- a) A sala terá a área mínima de 8m².
- b) Área mínima dos quartos será de 6m².
- c) Área mínima de cozinhas será 4m²
- d) Sanitários 1,50m².

Art. 76º - As construções com área mínima de 35m², não poderão ser construídas perto da via pública, conforme a localização.

Capítulo VII – Das Lojas

Art. 77º- Nas lojas serão exigidas as seguintes condições gerais:

A) ~~possuírem pelo menos, um sanitário, convenientemente instalado;~~

a) Possuírem pelo menos, um sanitário, convenientemente instalado, adequado também ao uso de portadores de necessidades especiais. (Lei 2.847/2011)

B) Não terem comunicação direta com os gabinetes sanitários ou vestiários.

~~§ 1º Será dispensada a construção de sanitários quando a loja for contígua à residência do comerciante desde que o acesso ao sanitário desta residência seja independente de passagem pelo interior da peça de habitação.~~

~~§ 2º A natureza do revestimento do piso e das paredes das lojas dependerá do gênero de comércio para que forem destinados. Estes revestimentos serão executados de acordo com as sanitárias do Estado.~~

§ 1º - Será dispensada a construção de sanitários quando a loja for contígua à residência do comerciante desde que o acesso ao sanitário desta residência seja independente de passagem pelo interior das peças de habitação. (Lei 2.847/2011)

§ 2º - A natureza do revestimento do piso e das paredes das lojas dependerá do gênero de comércio para que forem destinados. Estes revestimentos serão executados de acordo com as normas sanitárias Federais, Estaduais ou municipais. (Lei 2.847/2011)

Capítulo VIII – Das Habitações coletivas

Seção I – Das condições Gerais

Art. 78º- As habitações coletivas com mais de dois pavimentos serão executadas de material incombustível.

§ 1º- As instalações sanitárias estarão, no mínimo, na proporção de uma para cada grupo de cinco cômodos.

§ 2º- Deverá haver um reservatório de água na parte superior do prédio, com capacidade de 200 (duzentos) litros para cada cômodo e, se necessário, bomba para transporte vertical da água, até aquele reservatório.

§ 3º- Os edifícios de habitação coletivos serão dotados de caixa receptoras para correspondências, para cada unidade, em local de fácil acesso e no pavimento ao nível da via pública.

Seção II – Dos Hotéis e Casas de Pensão

Art. 79º- Os dormitórios deverão ter as paredes revestidas de material resistentes, capaz de revestir a freqüente lavagem.

Parágrafo Único – São proibidos as divisões precárias de tábua tipo tabiques.

Art. 80º- As copas, cozinhas, despensas e instalações sanitárias para banho terão as paredes revestidas com azulejo até a altura de 2,00 (dois metros) e o piso terá revestimento de material cerâmica.

Art. 81º- Haverá na proporção de um para cada 10 (dez) hóspede, gabinetes, sanitários e instalações para banhos devidamente separadas para ambos os sexos.

Art. 82º- Haverá instalação próprias para os empregados, com sanitários completamente isolados da seção de hóspede.

Art. 83º- Em todos os pavimentos haverá instalações visíveis e fáceis acesso contra incêndio.

Seção II – Dos Prédios para Escritórios.

Art. 84º- Aos prédios para escritórios aplicam-se os dispositivos sobre habitações coletivas, com as seguintes alterações:

A) Será instalado um elevador para cada grupo de 50 (cinquenta) salas ou fração de excesso.

B) As instalações sanitárias estarão na proporção de uma para cinco salas em cada pavimento.

§ 1º- As instalações sanitárias múltiplas serão divididas em celas independentes, com biombo de espessura mínima de um quarto de tijolo, e de 2,00 (dois metros) de altura.

§ 2º- A área total do compartimento será tal que, dividida pelo número celas, de o cociente mínimo de 2,00 (dois metros quadrados) respeitados, porém o mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros quadrados) para cada cela.

Capítulo IX – Dos Postos de Serviços e de abastecimento de Veículos.

Art. 85º- Nas edificações para postos de abastecimento de veículos, além das normas que forem aplicáveis por este regulamento serão observada as concernentes à legislação sobre inflamáveis.

Art. 86º- A limpeza, lavagem e lubrificação de veículos devem ser feitos em boxes isolados, de modo a impedir que a poeira e as águas sejam levadas para o logradouro ou neste se acumulem.

Parágrafo Único – Às águas de superfície serão conduzidas para caixas separadas das galerias, antes de serem lançadas na rede geral.

Art. 87º- Os postos de serviço de abastecimento de veículo deverão possuir compartimento para uso dos empregados e instalações sanitárias com chuveiros.

Art. 88º- Deverão possuir instalações sanitárias para os usuários separadas dos de empregados.

Capítulo X – Das Construções Expeditas

Art. 89º- A construção de casas de madeiras ou adobe, ou outros materiais precários só será permitida nas zonas estabelecidas pela Lei de Zoneamento.

Art. 90º- As casas de que se trata a artigo anterior deverão preencher os seguintes requisitos:

- I – Distarem no mínimo 2,00m (dois metros) das divisas laterais do lote e divisa do fundo, e 5,00m (cinco metros) do alinhamento do logradouro e no mínimo 4,00m (quatro metros) de qualquer construção porventura existente no lote ou fora do mesmo
- II – Terem o pé-direito mínimo de 2,20m (dois e vinte centímetros);
- III – Terem as salas, dormitórios e cozinhas a área mínima de 6,00m²(seis metros quadrados).
- IV – Preencherem todos os requerimentos de ventilação e iluminação estabelecidas neste código.

Capítulo XI – Das Obras na Vias Públicas

Art. 91º- A Prefeitura Municipal poderá exigir dos proprietários a construção de muros ou grades de ferro e muros de arrimo, no caso o nível do terreno diferir da via pública.

Art. 92º- A construção e a conservação dos passeios serão feitas pelo proprietário de acordo com as especificações da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único – Para a entrada de veículos no interior do lote, deve ser rebaixada a guia e rampeado o passeio. O rampeamento não poderá ir além de 0,50m (cinquenta centímetro) da guia.

~~Art. 93º- Este código entrará em vigor 30 (trinta) dias após a sua aprovação e competente publicação, revogando-se as disposições em contrário.~~

Art. 93 – O Poder Executivo terá o prazo de 360 dias a partir da aprovação e publicação desta lei para promover a regularização e adequação da planta cadastral do perímetro urbano do município. (Lei 2.847/2011)

Art. 94 – Casos omissos ou exceções à lei poderão ser regulamentados por comissão específica criada pelo Prefeito Municipal composta de representantes da prefeitura e comunidade, com a aprovação do Poder Legislativo.

Art. 95 – Este código entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário. (Lei 2.847/2011)

Gabinete do Prefeito, 30 de Novembro de 1978.

ASS: Severino Botelho de Melo
Prefeito Municipal

Cairo José Ferreira