

**LEI Nº 043/98**



**SÃO MIGUEL  
DO GOSTOSO**

GOVERNO MUNICIPAL

**CÓDIGO DE OBRAS**  
**SÃO MIGUEL DO GOSTOSO**

ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

# CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

SÃO MIGUEL DO GOSTOSO



Agosto  
1998

Lei n. 043/98

*Cria o Código de Obras e Edificações do município de São Miguel do Gostoso e dá outras providências.*

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GOSTOSO/RN, no uso de suas atribuições e com base no art. 48, inciso III, da Lei Orgânica Municipal;

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

## **CAPÍTULO I**

### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º – Fica criado o Código de Obras e Edificações do Município de São Miguel do Gostoso e dá outras providências, além dos distritos e áreas que possivelmente venham a ser urbanizadas, seja pela iniciativa pública ou privada.

Art. 2º – Todos os projetos de obras e instalações deverão estar de acordo com este Código e com a legislação de zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo em vigor neste município.

Art. 3º – Todas as obras de construção ou reforma com acréscimo de área construída, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser executadas após concessão de licença pelo órgão competente do Município, de acordo com as exigências deste Código.

Parágrafo único – Para construções ou reformas de indústrias ou de outra edificação, capazes de causar, sob qualquer forma, impactos ao meio ambiente, será exigida, a critério do órgão competente do município, aprovação prévia do órgão estadual de controle ambiental quando da aprovação do projeto de acordo com o disposto na legislação.

Art. 4º – O não atendimento às disposições desta lei ensejará os procedimentos fiscalizatórios e aplicação das penalidades pecuniárias previstas na Tabela IV do anexo I.

Art. 5º – Os prazos fixados nesta presente lei são expressos em dias corridos, contados a partir do primeiro dia útil após o evento origem, até o seu dia final, inclusive, quando não houver expediente neste dia, prorroga-se automaticamente o seu término para o dia útil imediatamente posterior.

Art. 6º – Os projetos para áreas sob intervenção urbanística promovida pelo Poder Público, bem como os programas habitacionais de interesse social, poderão ser objeto de normas técnicas especiais diversas das adotadas por esta lei e apropriadas à finalidade do empreendimento e fixados por ato do Executivo.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS ATRIBUIÇÕES**

#### **SEÇÃO I**

##### **DO MUNICÍPIO**

Art. 7º – São deveres do município:

I – Aprovar o projeto de arquitetura, observando as disposições deste código e seu regulamento, bem como os padrões urbanísticos definidos pela legislação municipal.

II – Licenciar e fiscalizar a execução das obras de edificações, observando a obediência aos parâmetros definidos nesta lei.

III – Assegurar através do respectivo órgão competente, o acesso dos municípios a todas as informações contidas nesta legislação.

#### **SECÃO II**

##### **DO PROPRIETÁRIO**

Art. 8º – É direito do proprietário do imóvel, neste promover e executar obras, mediante prévio conhecimento e consentimento do órgão competente do município, respeitados o direito da vizinhança, as prescrições desta lei e a legislação municipal correlata.

Art. 9º – São deveres do proprietário:

I – Comprovar a propriedade do imóvel ou terreno;

II – Garantir a veracidade dos documentos e informações fornecidas;

III – Garantir a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, bem como a observância das disposições deste Código e demais leis pertinentes.

### SEÇÃO III

#### DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art. 10º – São deveres do responsável técnico:

I – Assumir perante o município e terceiros que serão seguidas todas as condições previstas no projeto de arquitetura aprovado de acordo com este Código;

II – Comunicar por escrito o órgão competente do município seu afastamento da obra, quando ocorrer.

### CAPÍTULO III

#### DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

##### SEÇÃO I

##### ALINHAMENTO E NIVELAMENTO

Art. 11 – A Prefeitura, mediante requerimento, deverá fornecer uma ficha técnica contendo as notas de alinhamento e nivelamento da testada do terreno.

##### SEÇÃO II

##### DA LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO

Art. 12 – Dependirão obrigatoriamente de licença para construção, as seguintes obras:

I – Construção de novas edificações;

II – Construção de muros, muralhas, muretas e marquises;

III – Reformas de determinem acréscimo de área construída;

IV – Avanço de tapume sobre parte do passeio público.

Art. 13 – A licença será concedida perante a apresentação da seguinte documentação:

I – 02 (duas) cópias do projeto arquitetônico, em que conste:

- a) Data, nome e assinatura do proprietário e responsável técnico;
- b) ART da obra;
- c) Total da área do terreno e área construída ou ampliada;

- d) Planta baixa de cada pavimento na escala mínima 1:100 devidamente cotada;
- e) Locação da edificação dentro do lote, em escala e devidamente cotada;
- f) Situação do lote com indicação do norte, em escala e devidamente cotada;
- g) Corte longitudinal e transversal na escala mínima de 1:100;
- h) Fachada voltada para via pública na escala mínima de 1:100;
- i) Indicação das instalações hidro-sanitárias da edificação;
- j) Documento de propriedade do imóvel;
- k) Documento que conste estar em dia com o município;
- l) Comprovante de pagamento da taxa;

II – O poder executivo regulamentará por via administrativa as circunstâncias em que serão dispensados a apresentação da ART e do projeto detalhado.

III – Com a aprovação do projeto, será outorgada a licença para a construção com validade de 1 (um) ano podendo ser renovada por igual período no final do prazo, por solicitação do proprietário ou pelo responsável técnico, caso a obra esteja em andamento.

- a) O município poderá conceder prazo superior caso as características da obra justifiquem.

Art. 14 – Toda alteração no projeto após aprovação deve ser submetida ao órgão responsável.

Art. 15 – De acordo com as características e finalidades do projeto, deve ser observado as demais legislações e normas estaduais e federais.

### SEÇÃO III

#### DO HABITE-SE

Art. 16 – A edificação só poderá ser ocupada após a concessão do habite-se.

Art. 17 – A vistoria para a concessão do habite-se deve ser solicitada pelo responsável técnico após a conclusão da obra.

Art. 18 – A vistoria deve ser executada num prazo máximo de 10 dias, após a solicitação.

Art. 19 – A condição de habitabilidade da edificação será concedida após vistoria do imóvel e observado o cumprimento das seguintes exigências:

- I – Estar a edificação em condições de habitabilidade;

II – Estar a obra executada de acordo com os termos do projeto aprovado pela Prefeitura;

III – Estar garantida a solução de esgotamento sanitário da edificação.

Art. 20 – Pode ser expedido o habite-se parcial quando se tratar de edificações de uso misto independente, ou quando a obra tiver sido executada em etapas.

Art. 21 – Só poderá ser iniciada a construção que contar com a licença para a construção ou reforma concedida pelo órgão competente do município.

Parágrafo único – Será considerado início de construção a execução de fundações superficiais.

Art. 22 – Não será permitida a permanência de material de construção ou entulho em vias e logradouros públicos, salvo em condições especiais com autorização do órgão municipal competente e por prazo determinado.

## **CAPÍTULO V**

### **DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES**

#### **SEÇÃO I**

##### **DOS PASSEIOS E VEDAÇÕES**

Art. 23 – Compete ao proprietário, a construção, reconstrução e conservação dos passeios em toda a testada do terreno edificado ou não.

Art. 24 – Cabe ao município estabelecer padrões de projetos de passeios garantindo trânsito, acessibilidade e segurança às pessoas sadias ou deficientes, além de garantir sua durabilidade.

Art. 25 – Compete e é obrigação do proprietário, a construção, reconstrução e conservação das vedações, sejam de muros ou cercas, em toda testada do terreno edificado ou não.

#### **SEÇÃO II**

##### **DAS COBERTURAS**

Art. 26 – As calhas de água da chuva não podem se voltar sobre terrenos vizinhos, ou sobre passeios públicos e logradouros.

### SEÇÃO III

#### DAS FACHADAS E CORPOS EM BALANÇO

Art. 27 – São permitidas projeções de marquises e beirais, sobre os passeios públicos estendendo-se ao máximo de  $\frac{2}{3}$  (dois terços) do passeio público, desde que este não ultrapasse 4 (quatro) metros e o  $\frac{1}{3}$  (um terço) restante não seja menor de 80 (oitenta) centímetros.

Art. 28 – A altura das marquises com relação à calçada não deve ser inferior a 2,4m (dois metros e quarenta centímetros).

Art. 29 – As águas pluviais coletadas sobre a marquise e beirais deverão ser conduzidas por calhas para o sistema público de drenagem, ou na sua inexistência, para área de absorção no interior do terreno.

### SEÇÃO IV

#### DOS COMPARTIMENTOS

Art. 30 – De acordo com o uso, os compartimentos das edificações são classificados em compartimentos de permanência prolongada ou transitória.

Art. 31 – De acordo com o uso, os compartimentos devem ter área e dimensões mínimas conforme a tabela I do anexo I desta Lei.

Art. 32 – As edificações destinadas a abrigar atividades não especificadas neste Código, devem seguir as normas estaduais e federais existentes.

### SEÇÃO V

#### ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

Art. 33 – As edificações devem assegurar um nível de iluminação e ventilação suficiente para garantir o conforto do ambiente.

Art. 34 – Todas as edificações devem obedecer aos recuos mínimos definidos na lei de uso e ocupação do solo, como forma de garantir a ventilação e insolação dos diversos ambientes.

## SEÇÃO VI

### VÃOS E ABERTURAS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

Art. 35 – De acordo com o uso e dimensão, são previstas áreas mínimas de abertura para garantir ventilação e iluminação natural para cada ambiente, previstas na tabela II do anexo I desta Lei.

Art. 36 – Serão considerados como compartimentos de uso prolongado os seguintes ambientes:

I – Quarto;

II – Sala.

Art. 37 – Não poderá haver aberturas para iluminação e/ou ventilação em paredes sobre divisa do terreno ou a menos de 1,5m de distância do mesmo.

## SEÇÃO VII

### DOS VÃOS DE PASSAGENS E PORTAS, CIRCULAÇÕES, CORREDORES E ESCADAS

Art. 38 – Os vãos de passagens e portas, circulações, corredores e escadas, são divididos de acordo com seus usos, público ou privado e seguirão as dimensões mínimas estipuladas na tabela III do anexo I desta Lei.

Art. 39 – Deve ser assegurado o direito de ir e vir a todas as pessoas sadias ou deficientes dentro das edificações de uso público, sejam através de:

- a) Circulação horizontal;
- b) Circulação vertical.

Art. 40 – Para edificações de uso público, todos os vãos deverão permitir o acesso de portadores de deficiência física.

## SEÇÃO VIII

### INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS E ELÉTRICAS

Art. 41 – Todas as construções deverão obedecer às exigências dos órgãos ou empresas responsáveis pela prestação de serviços de água, esgoto e energia.

Art. 42 – Todas as edificações devem possuir instalações hidro-sanitárias.

Art. 43 – Todas as edificações construídas em locais que apresente coletor público de esgoto devem ter seus esgotos ligados à rede pública.

Art. 44 – Na inexistência da rede pública deve ser dotado de um sistema individual de tratamento composto por uma fossa e um sumidouro

Art. 45 – Em edificações de uso público, deve ser previsto pelo menos um banheiro adaptado ao portador de deficiência física.

Art. 46 – Nenhuma fossa ou sumidouro pode ser construído à uma distância inferior a de 15 (quinze) metros de um poço público.

## **CAPÍTULO VI**

### **DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÃO E PENALIDADES**

#### **SEÇÃO I**

##### **DA FISCALIZAÇÃO**

Art. 47 – A fiscalização das obras será exercida pelo município, através de funcionário autorizado.

Art. 48 – Antes de iniciar qualquer procedimento, o fiscal deverá identificar-se perante o proprietário, responsável técnico ou seu preposto.

#### **SEÇÃO II**

##### **DA INFRAÇÃO**

Art. 49 – Constitui infração passível de lavratura de auto de infração, qualquer violação das normas deste Código.

Art. 50 – Auto de infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica, contra a qual é lavrado o auto, infringido os dispositivos deste Código.

Art. 51 – O autuado terá um prazo de 7 (sete) dias para apresentar defesa contra a autuação a partir da data do recebimento da notificação.

Art. 52 – Na ausência da defesa, ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as penalidades pelo órgão competente do Município e de acordo com esta Lei.

Art. 53 – Decorrido o prazo para defesa, a infração será convertida automaticamente em penalidade de acordo com a gravidade definida na tabela IV do anexo I desta Lei.

### SEÇÃO III

#### DAS PENALIDADES

Art. 54 – As infrações aos dispositivos deste Código serão sancionadas com as seguintes penalidades, de acordo com a Tabela IV do Anexo I desta Lei.

- Multa;
- Embargo;
- Interdição de edificação ou dependência;
- Demolição.

Art. 55 – A imposição das penalidades não se sujeita à ordem em que estão relacionadas.

Art. 56 – A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

Art. 57 – Imposta a multa, o infrator será notificado para que proceda o pagamento no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 58 – A multa não paga no prazo legal, será inscrita em dívida ativa.

§ 1º – As reincidências das infrações terão o valor da multa multiplicada progressivamente de acordo com o número de vezes em que for verificada a infração.

§ 2º – A regularização da obra se dará apenas por quitação das multas e eliminação das irregularidades.

§ 3º – As multas previstas neste Código serão calculadas com base na Unidade Fiscal de Referência do Município, de acordo com a Tabela V do Anexo I desta Lei.

### SUBSEÇÃO II

#### DO EMBARGO

Art. 59 – As obras em andamento, sejam elas de reforma, construção ou demolição, serão embargadas tão logo seja verificada a infração que autorize esta penalidade, através de vistoria, conforme Tabela IV do anexo I desta Lei.

Art. 60 – Durante o embargo só será permitida a execução dos serviços indispensáveis a eliminação das infrações.

Art. 61 – O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

Art. 62 – A resistência ao embargo ensejará ao proprietário da obra a aplicação da multa prevista nesta Lei.

Art. 63 – Para os efeitos desta Lei, considera-se resistência ao embargo a continuação dos trabalhos no imóvel sem a adoção das providências exigidas na intimação, salvo o previsto no Art. 60.

### SUBSEÇÃO III

#### DA INTERDIÇÃO

Art. 64 – Uma obra concluída, seja ela de reforma ou construção, deverá ser interditada tão logo verificada a infração que autorize esta penalidade, conforme tabela IV do anexo I desta Lei.

Art. 65 – Durante a interdição só será permitida a execução dos serviços indispensáveis á eliminação das infrações.

Art. 66 – A interdição só será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinaram.

### SUBSEÇÃO IV

#### DA DEMOLIÇÃO

Art. 67 – A demolição da obra, seja ela de reforma ou de construção, ocorrerá quando verificada a infração que autorize esta penalidade, conforme tabela IV do anexo I desta Lei.

Art. 68 – Quando se tratar de obra licenciada, a demolição dependerá da anulação, cassação ou revogação da licença para construção feita pelo órgão competente do Município.

Art. 69 – Não sendo atendida a intimação, em qualquer caso descrito nesta seção, esta poderá ser efetuada pelo órgão competente do Município, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrente.

Art. 70 – As construções a serem realizadas em lotes com dimensões inferiores ao padrão mínimo definido por lei específica, será analisada de forma particular

pelo órgão competente do município, podendo ser dispensadas algumas exigências contidas nesta Lei.

Art. 71 – O conteúdo desta Lei deverá ficar disponível a todos que forem construir, devendo ser amplamente divulgada neste município.

Art. 72 – O poder executivo regulamentará por vias administrativas, qualquer caso omissis neste Código.

Art. 73 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário.

São Miguel de Touros, 28 de agosto de 1998.

## ANEXOS

TABELA I – Dimensões mínimas dos ambientes:

<b>Ambientes</b>	<b>Área mínima (m²)</b>	<b>Dimensão mínima (m)</b>	<b>Pé direito mínimo (m)</b>
Quartos	6,00	2,20	2,50
Cozinha	3,00	1,50	2,30
Banheiro	0,70 por peça	1,00	2,30
Salas e demais ambientes	5,50	2,20	2,50

TABELA II – Dimensionamento de vãos e aberturas para ventilação e iluminação natural:

<b>Ambientes</b>	<b>Área mínima</b>
Quartos	1/6 da área do piso
Cozinha	1/8 da área do piso
Banheiro	1/8 da área do piso
Sala ou outros ambientes de permanência transitória	1/6 da área do piso
Demais ambientes de permanência transitória	1/8 da área do piso

TABELA III – Dimensionamento de vãos de passagens e portas, rampas, circulações, corredores e escadas:

<b>Tipos de vão ou passagem</b>	<b>Largura mínima (m)</b>
Entrada de prédios comerciais, industriais e locais de reunião	1,50
Porta de salas e ambientes de uso público	0,80
Porta de banheiro	0,60
Porta para acesso de deficiente físico	0,80
Corredor de uso privado	0,80
Corredor de uso público	1,20

<b>Tipos de rampas</b>	<b>Inclinação máxima</b>
Rampas de uso privado para paredes	10%
Rampas de uso público e/ou destinadas a deficientes físicos	6%

<b>Tipo de vão</b>	<b>Largura mínima (m)</b>	<b>Piso mínimo (m)</b>	<b>Piso máximo (m)</b>	<b>Altura mínima do degrau (m)</b>	<b>Altura máxima do degrau (m)</b>
Escada de uso privado	0,80	0,28	0,32	0,15	0,18
Escada de uso público	1,20	0,28	0,32	0,15	0,18

TABELA IV – Penalidades:

ITEM	INFRAÇÃO	MULTA AO PROPRIETÁRIO	MULTA AO RESP. TÉCNICO	EMBARGO	INTERDIÇÃO	DEMOLIÇÃO
1	Início da obra sem licença	X	X	X		X
2	Ocupação da edificação sem o “habite-se”	X			X	
3	Ausência do projeto aprovado e demais documentos exigidos por este código, no local da obra	X	X	X		
4	Execução de obra em desacordo como o projeto aprovado e/ou alteração dos elementos geométricos essenciais	X	X	X		
5	Construção ou instalação executada de maneira a pôr em risco a estabilidade da obra ou segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade	X	X	X		X
6	Inobservância do alinhamento e nivelamento		X	X		X
7	Colocação de materiais ou entulhos no passeio ou logradouro público	X	X			
8	Imperícia, com prejuízo ao interesse público, devidamente apurada na execução da obra ou instalações		X	X		
9	Danos causados à coletividade ou ao interesse público provocados pela má conservação de fachadas, marquises ou corpos em balanço	X			X	
10	Inobservância das prescrições deste código quando à mudança de responsável técnico	X	X			
11	Edificação que não apresente condições de segurança aos seus ocupantes ou à coletividade				X	
12	Utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto de arquitetura	X			X	
13	Não atendimento à intimação para construção reparação ou reconstrução de vedação e passeios	X				

TABELA V – Multas

INFRAÇÃO	UNIDADE DE REFERÊNCIA FISCAL DO MUNICÍPIO
Início da obra sem licença	350%
Ocupação da edificação sem o “habite-se”	200%
Ausência do projeto aprovado e demais documentos exigidos por este código, no local da obra	100%
Execução de obra em desacordo como o projeto aprovado e/ou alteração dos elementos geométricos essenciais	250%
Construção ou instalação executada de maneira a pôr em risco a estabilidade da obra ou segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade	350%
Inobservância do alinhamento e nivelamento	200%
Colocação de materiais ou entulhos no passeio ou logradouro público	150%
Imperícia, com prejuízo ao interesse público, devidamente apurada na execução da obra ou instalações	250%
Danos causados à coletividade ou ao interesse público provocados pela má conservação de fachadas, marquises ou corpos em balanço	350%
Inobservância das prescrições deste código quando à mudança de responsável técnico	350%
Edificação que não apresente condições de segurança aos seus ocupantes ou à coletividade	150%
Utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto de arquitetura	250%
Não atendimento à intimação para construção reparação ou reconstrução de vedação e passeios	200%
Multa (diária)	200%