



CÓDIGO DE OBRAS

Projeto de Lei 019/2005, de 25 de Novembro de 2005

Institui o Código de Obras do Município de BOM JARDIM, Estado do Maranhão, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Bom Jardim, Estado do Maranhão, faz saber a todos seus habitantes que a Câmara Municipal decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS

Art. 1º - O Código de Obras e Edificações disciplina os procedimentos e especificações a serem consideradas no Projeto, Licenciamento, Execução, Manutenção e Utilização de Obras e Edificações, no Município de Bom Jardim.

CAPÍTULO II

DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

SEÇÃO I

DO MUNICÍPIO

Art. 2º - A Prefeitura aprovará, licenciará e fiscalizará a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras e edificações com o objetivo exclusivo de verificar a observância das normas legais do Município, bem como de outras esferas administrativas superiores, sempre que o interesse público assim o exigir, não se responsabilizando por qualquer sinistro, desabamento ou acidente decorrente de deficiência de projeto, cálculo, execução ou utilização das edificações.



SEÇÃO II

DO PROPRIETÁRIO

Art. 3º - O proprietário do imóvel é a pessoa física ou jurídica portadora do título de propriedade em seu nome e devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Bom Jardim

Art. 4º - Mediante prévio consentimento da Prefeitura, é direito do proprietário do imóvel promoção e execução de obras e edificação em seu imóvel, respeitados o direito de vizinhança, as normas deste Código de Obras e Edificações e as demais legislações municipal, estadual e federal vigentes, assistido por profissional legalmente habilitado.

Art. 5º - O proprietário do imóvel ou seu sucessor, a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do terreno e suas obras e edificações.

Art. 6º - A análise de documentos em conformidade com este Código de Obras e Edificações dependerá da apresentação da Certidão de Matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, respondendo o proprietário pela sua veracidade, não havendo por parte da Prefeitura a necessidade de aceitar outro tipo de título de propriedade.

SEÇÃO III

DO POSSUIDOR

Art. 7º - Possuidor é a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício pleno ou não do direito de usar o imóvel objeto do procedimento administrativo.

Art. 8º - É direito do possuidor do imóvel a promoção e execução de obras e edificações no imóvel nas mesmas condições do proprietário, conforme dispõe o artigo 4º da presente lei.

Art. 9º - Para exercer o direito previsto no artigo anterior, o possuidor deverá apresentar qualquer dos seguintes documentos:

- a)** contrato de compromisso ou cessão de compra e venda;
- b)** contrato representativo da relação obrigacional ou da relação de direito existente entre proprietário e possuidor direto, com autorização expressa do proprietário;
- c)** certidão do Cartório do Registro de Imóveis, contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor por usucapião com ou sem justo título ou ação em andamento;
- d)** levantamento planimétrico e memorial descritivo realizado por profissional devidamente habilitado, caso haja desacordo entre as dimensões do imóvel informadas pelo título ou contrato e as reais, do imóvel onde se pretende construir.



Parágrafo único - Quando o contrato não apresentar dados suficientes do terreno, será exigida Certidão do Registro de Imóveis ou levantamento Planimétrico assinado por profissional legalmente habilitado.

SEÇÃO IV

DO PROFISSIONAL

Art. 10 - É obrigatória a participação de profissional legalmente habilitado, com a devida comprovação, na elaboração de projetos, na execução de obras e na elaboração de pareceres técnicos, sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional, ou a critério da Prefeitura Municipal de Bom Jardim, sempre que entender conveniente, ainda que a legislação federal não exija.

Parágrafo único - O profissional legalmente habilitado assume sua responsabilidade perante a Municipalidade no ato do protocolo, do pedido de aprovação do projeto ou do início dos trabalhos no imóvel.

Art. 11 - O autor do Projeto assume total responsabilidade pelo trabalho de apresentação, inclusive quanto à observância das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas A.B.N.T., ou outras normas técnicas aplicáveis das legislações em qualquer esfera administrativa vigentes, respondendo, inclusive, pela garantia das condições mínimas de higiene e habitabilidade do seu projeto.

Art. 12 - O responsável técnico da obra assume a total responsabilidade pelo trabalho de implantação da obra, inclusive quanto à observância das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - A.B.N.T., ou outras normas técnicas aplicáveis, das legislações vigentes, em qualquer esfera administrativa, respondendo inclusive pela garantia das condições mínimas de higiene, habitabilidade, segurança e estabilidade da edificação.

Art. 13 - A Prefeitura Municipal de Bom Jardim deverá comunicar por escrito o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura do Estado do Maranhão - CREA/MA., sobre eventuais irregularidades quanto ao exercício profissional, bem como quanto ao exercício ilegal da profissão do engenheiro e do arquiteto, figurando como interessada junto ao órgão fiscalizador do exercício profissional.

Art. 14 - A substituição ou transferência de responsável técnico é permitida, facultando-se ao novo profissional a responsabilidade pela parte já executada, a partir do estágio da transferência através de laudos técnicos de constatação e sem prejuízo da responsabilidade do profissional anterior.

§ 1º - É obrigatória a substituição do responsável técnico em caso de impedimento de atuação.

§ 2º - A obra deve permanecer paralisada quando a baixa e a assunção de Responsabilidade Técnica ocorrerem em épocas distintas.



§ 3º - Somente o profissional autor do projeto e/ou responsável técnico, e/ou proprietário, poderão tratar junto à Prefeitura dos assuntos relacionados com o projeto ou obras sob suas responsabilidades.

CAPÍTULO III

DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 15 - Os procedimentos administrativos serão instruídos com requerimento do interessado, e em um único procedimento poderão ser analisados os diversos pedidos referentes a um mesmo imóvel e anexados também os eventuais pedidos de reconsideração ou de recurso.

Art. 16 - Os procedimentos administrativos relativos a obras terão o Projeto e a Execução aprovados conjuntamente, facultando-se ao interessado a aprovação apenas do projeto para posterior obtenção do Alvará de Construção.

§ 1º - No caso de simples aprovação de projeto, a Prefeitura expedirá o Alvará de Projeto, que não eximirá o proprietário da apresentação do responsável técnico à Prefeitura para fins de expedição do Alvará de Execução, antes de se iniciar a obra, sob pena do artigo 47 da presente Lei.

§ 2º - Nos casos em que for apresentado projeto para regularização de obra concluída serão expedidos Auto de Regularização e Habite-se.

Art. 17 - Os procedimentos administrativos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos serão objetos de "comunique-se", ficando à disposição do responsável técnico junto à Secretaria de Obras e Infra-Estrutura, para que as falhas sejam sanadas.

§ 1º - O requerimento, objeto do procedimento administrativo, será indeferido caso não seja atendido o "comunique-se" no prazo de trinta (30) dias, prorrogado por igual período a pedido do responsável técnico, contados da data de sua análise.

§ 2º - Não serão aceitos projetos com colagens, emendas ou rasuras, devendo todas as alterações serem apresentadas como via original, devidamente assinada.

§ 3º - O Poder Executivo poderá emitir ordem de serviço estabelecendo critérios para regularização de processos de aprovação de projetos em pendência na Secretaria de Obras e Infra-Estrutura.

§ 4º - Respeitado o prazo previsto no parágrafo 1º deste artigo, o responsável técnico poderá apresentar novo projeto para dar continuidade ao processo de aprovação em pendência, observando-se as seguintes condições:

a) em caso de aumento de área, deverá ser anexado recibo de taxas complementares, cópia da ART Complementar e Certidão Negativa de Débitos Municipais;



b) em caso de diminuição de área, poderá requerer a devolução das taxas excedentes, em procedimento administrativo apartado, cabendo-lhe provar os fatos.

§ 5º Quando o projeto encontrar-se aprovado, poderá ser providenciada a sua substituição, no mesmo processo, havendo ou não alteração de proprietário, responsável técnico ou autor de projeto. Neste caso, adotam-se as mesmas condições da alínea 'a' do § 4º.

§ 6º Quando houver o caso de pedido de Vistoria para expedir o Habite-se e for necessária a apresentação de projeto em substituição por motivo de aumento de área ou construção não compatível com o projeto aprovado, o interessado deverá pagar todas as taxas referentes à área ampliada. Neste caso, adotam-se as mesmas condições da alínea 'a' do § 4º.

§ 7º - Constatada em vistoria a necessidade de apresentação de projeto em substituição, por motivo de aumento de área ou construção incompatível com o projeto aprovado, deverá o interessado recolher todas as taxas referentes à aprovação, sem direito à devolução de importância paga anteriormente.

Art. 18 - O prazo para formalização de pedido de reconsideração do despacho ou recurso será de trinta (30) dias, contado da data de publicação do despacho de indeferimento, e também para os casos de pedido de Concessão de Licença ou Certidão de Conclusão de Obras ou "Habite-se".

Art. 19 - O prazo para decisão do pedido não poderá exceder a quinze (15) dias, nos processos administrativos que tratem de residências unifamiliares, e trinta (30) dias nos demais processos, inclusive nos pedidos de reconsideração de despacho ou recurso, excetuando-se os processos que tratem de urbanização, cujo prazo para decisão será de cento e vinte (120) dias.

Art. 20 - O curso dos prazos ficará suspenso durante a pendência do atendimento, pelo requerente, de exigências feitas em "comunique-se".

Art. 21 - Decorridos trinta (30) dias desde o requerimento, sem manifestação do órgão competente da Prefeitura do Município de Bom Jardim, no processo de aprovação do projeto, a obra poderá ser iniciada, sendo de inteira responsabilidade do proprietário e profissionais envolvidos a observância, na execução da obra, das disposições estabelecidas neste Código de Obras e Edificações, das legislações municipal, estadual e federal vigentes.

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 22 - Nenhuma obra poderá ser iniciada, no Município, sem prévia autorização da Prefeitura do Município de Bom Jardim, com exceção do disposto nos artigos anteriores.



Art. 23 - As edificações a serem licenciadas perante a Prefeitura do Município de Bom Jardim deverão ter seus requerimentos instruídos com os seguintes documentos:

a) Certidão de Matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, quando o compromisso de compra e venda não apresentar os dados completos do imóvel;

b) peça gráfica que demonstre a implantação com a projeção de todos os pavimentos sobre o terreno, volumetria, movimento de terra, índices urbanísticos e áreas da edificação projetada, na escala 1:100, apresentada em quatro (04) vias em papel e uma (01) via digitalizada em disquete;

e) requerimento devidamente assinado pelo proprietário

c) memorial descritivo de construção;

d) declaração de responsabilidade(s);

e) laudo técnico quando se tratar de regularização de obra concluída;

f) cópia da A.R.T. - Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA/MA - devidamente assinada, preenchida e recolhida;

g) prova de regularidade fiscal.

h) 02 (duas) vias de projeto detalhado (planta baixa, elevação e corte transversal) do passeio público, respeitando sempre a melhor situação para os transeuntes idosos e deficientes, executando-o respeitando o alinhamento do meio-fio e apresentando, também, a pavimentação do passeio público com material anti-derrapante.

§ 1º - Os beirais que possuírem largura máxima de até 1,00m (um metro) não serão computados como área construída.

§ 2º - Quando a edificação possuir mais de um pavimento, para as construções de uso residencial, sua área de construção poderá avançar sobre o recuo frontal em 1,00m (um metro) nos pavimentos superiores, devendo, ainda, ser apresentadas as projeções de todos aqueles que forem distintos entre si.

§ 3º - As sacadas e varandas, cobertas ou descobertas, bem como quaisquer elementos arquitetônicos em balanço, deverão ser apresentados de forma distinta da implantação, possibilitando sua identificação, observando-se o seguinte:

I - As sacadas são elementos construtivos complementares à laje do piso interno, especificamente executadas para se instalarem portas-balcão, não podendo ter seu comprimento maior que a abertura das folhas de portas e sua profundidade não exceder a 1,00m (um metro).



II - As sacadas não serão computadas como áreas de construção, nem como taxas de ocupação ou aproveitamento, desde que sejam descobertas;

III - Os elementos construtivos que não se enquadrarem nos incisos I e II serão definidos como varanda;

IV - As varandas somente serão computadas 01 (uma) vez como áreas de construção, nos casos em que o pavimento inferior não possuir aproveitamento ou uso, caso contrário, serão computadas 02 (duas) vezes.

Art. 24 - As edificações a que se refere este artigo deverão apresentar os respectivos projetos arquitetônicos completos em peça gráfica separada, além de suas projeções sobre o terreno, conforme especificado no artigo anterior:

- a) residências multifamiliares;
- b) estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços com áreas superiores a quinhentos metros quadrados (500m²);
- c) estabelecimentos industriais com qualquer área;
- d) institucionais.

Art. 25 - Os projetos arquitetônicos mencionados no artigo anterior não serão analisados e não receberão aprovação da Secretaria de Obras e Infra-estrutura, sendo solicitada sua apresentação apenas para arquivo.

Art. 26 - As aprovações externas, quando necessárias, deverão ser apresentadas no procedimento administrativo antes da expedição do alvará de execução.

Art. 27 - As dimensões, áreas e funções dos compartimentos das edificações são de inteira responsabilidade do Autor do Projeto e deverão obedecer a legislação pertinente à espécie e o Código Sanitário Estadual.

Art. 28 - A Prefeitura do Município de Bom Jardim, ao aceitar e liberar para implantação a projeção e cortes esquemáticos das edificações, mesmo daquelas em que os respectivos projetos arquitetônicos sejam apresentados nos processos, não assume quaisquer responsabilidades quanto à adequação das medidas e áreas internas às normas técnicas pertinentes, bem como às estabelecidas nas legislações estadual e federal.

§ 1º - A observância às normas técnicas e às previstas em legislação pertinente, das medidas e áreas internas, são de inteira responsabilidade do profissional responsável técnico e do autor do projeto, cada um em sua área de atuação.

Art. 29 - A aprovação de Projetos prescreverá em dois (02) anos contados da data do deferimento do pedido, desde que não expedido o Alvará de Execução, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por igual período.

Art. 30 - As diferenças em medidas lineares de até três por cento (3%) e de até cinco por cento



(5%) de área construída serão toleradas para os efeitos dos dispositivos deste Código, no que tange a expedição de Habite-se e Certidão de Conclusão de Obra.

Parágrafo único - As diferenças em medidas de área previstas no *caput* deste artigo poderão ser toleradas com projeções de até dez metros quadrados (10,00 m²) de área de construção, mesmo que avancem sobre os recuos ou ultrapassem a taxa de ocupação máxima.

Art. 31 - Nos cruzamentos dos logradouros públicos, deverá ser previsto canto chanfrado de três metros e cinquenta centímetros (3,50m), normal à bissetriz do ângulo formado pelo prolongamento dos alinhamentos, salvo se tal concordância tiver sido fixada de forma diversa em arruamento ou plano de melhoramento público.

Art. 32 - Respeitados os limites indicados para cada caso, é livre a implantação e execução, ainda que em recuos, afastamentos ou espaços exigidos em áreas privadas de:

- a) saliências com avanço máximo de quarenta centímetros (40cm);
- b) beirais com avanço máximo de setenta centímetros (70cm);
- e) ligação coberta entre logradouro e edificação aberta lateralmente com largura máxima de três metros (3,00m);
- d) abrigo de gás, guarda de lixo, guarita de segurança e casa de máquinas de piscina com área máxima de dois metros quadrados (2,00m²).
- e) Poderão ser cobertos os espaços sobre abrigos abertos, desde que garantam a iluminação e ventilação do compartimento contíguo e apresentem abertura para a via pública, sendo permitido somente peitoril com altura máxima de 1,00m (um metro), configurando terraços ou varandas de permanência transitória.

CAPÍTULO V

DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO

Art. 33 - A emissão do Alvará de Execução é indispensável à execução de obras de:

- a) terraplenagem;
- b) muro de arrimo;
- c) edificação nova;
- d) demolição total;
- e) reforma;



f) ampliação;

g) reconstrução.

Parágrafo único - O movimento de terra e o muro de arrimo, vinculados à edificação ou à reforma, bem como a demolição total, vinculada à edificação nova, poderão ser requeridos e licenciados pelo Alvará da obra principal.

Art. 34 - O Alvará de Execução prescreverá em dois (02) anos, exceto o de movimento de terra, que prescreverá em um (01) ano, a contar da data de sua expedição.

§ 1º - Caso as obras não sejam iniciadas nos prazos previstos no 'caput' deste artigo, poderá ser autorizada, pelo departamento competente, a sua renovação, desde que solicitada pelo proprietário e responsável técnico, com trinta (30) dias de antecedência ao vencimento.

§ 2º - O pedido a que se refere o parágrafo anterior deverá vir acompanhado de justificativa fundamentada.

§ 3º - Caso haja ilegalidade na justificativa, o pedido será indeferido, mantendo-se as condições da aprovação original.

Art. 35 - O Alvará de execução não mais prescreverá, exceto quando a obra ficar paralisada por período superior a dois (02) anos.

Art. 36 - O Alvará de Execução, enquanto vigente, poderá, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

a) revogado, atendendo a relevante interesse público;

b) cassado, juntamente com a aprovação do Projeto, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;

c) anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

CAPÍTULO VI

DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 37 - Para todas as construções será obrigatório o fechamento da obra por tapume com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), que poderá ser instalado nas seguintes condições:



I - Caso o projeto não utilize o recuo frontal para a construção, o tapume será instalado junto à divisa do terreno com o logradouro público, devendo ser mantido o passeio público sempre em perfeitas condições;

II - Caso o projeto utilize o recuo frontal para a construção, o tapume deverá ser instalado a dois terços (2/3) da largura do passeio público, respeitando-se a largura mínima de 1,00 metro livre para o trânsito de pedestres;

III - No caso previsto no inciso anterior, deverá ser mantida, ao longo da rua, uma faixa de 1,00m (um metro) como corredor de escape para pedestres, impedindo que nessa faixa exista trânsito ou estacionamento de veículos;

IV - Nos casos em que a obra seja paralisada, o proprietário deverá instalar tapume na divisa do terreno com o logradouro público, mantendo o passeio público, bem como o tapume sempre em bom estado de conservação;

V - Nos casos previstos nos incisos III e IV, os responsáveis pela obra (proprietário e responsável técnico) serão solidários por qualquer acidente que ocorra envolvendo pedestres durante o andamento ou paralisação da obra.

Art. 38 - Durante a Execução das Obras será obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições.

§ 1º - É vedada a utilização do passeio, ainda que temporária, como canteiro de obras para carga e descarga dos materiais de construção, salvo se houver movimentação de terra próxima ao passeio, ficando, neste caso, de inteira responsabilidade do proprietário qualquer dano ocorrido no logradouro público.

§ 2º - É permitida a utilização de "caçambas", desde que não obstruam o passeio público, e sejam observadas as normas de utilização relativas ao horário e local, que serão regulamentadas a critério da Administração.

Art. 39 - Nas obras e serviços que se desenvolverem a mais de 9,00m (nove metros) de altura, será obrigatória a execução de vedação externa, tipo tela de proteção, que a envolva totalmente e plataforma de segurança a cada dois (02) pavimentos, salvo em casos de uso de pré-moldados e alvenaria estrutural que não exijam esse tipo de projeção.

CAPÍTULO VII

DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS

Art. 40 - Toda obra deverá ser vistoriada pela Prefeitura, devendo o servidor incumbido desta tarefa ter garantido livre acesso ao local.

Art. 41 - Deverá ser mantida no local da obra toda a documentação que comprove sua regularidade perante a Municipalidade e de outros Órgãos de Fiscalização, sob pena de intimação e autuação, nos termos deste Código.



Art. 42 - Constatada a irregularidade na execução da obra, pela inexistência dos documentos necessários, pelo desvirtuamento da autorização expedida, ou pelo não atendimento de quaisquer disposições deste Código, o proprietário ou possuidor e o responsável técnico serão notificados e autuados, embargando-se a obra, a fim de regularizar a situação.

Parágrafo único - Nos casos em que a obra encontrar-se concluída, o proprietário deverá apresentar projeto para a sua regularização, em consonância com o presente Código.

Art. 43 - O prazo máximo para início das providências relativas à solução das irregularidades será de dez (10) dias a partir da data da notificação.

Art. 44 - Durante o embargo, só será permitida a execução de serviços indispensáveis à eliminação das infrações e a garantia da segurança, se for o caso.

Art. 45 - Decorrido o prazo para as providências relativas à regularização da obra, a Prefeitura procederá a vistoria nos dez (10) dias subseqüentes e, se constatada resistência ao embargo, deverá o responsável pela vistoria expedir novo auto de infração, aplicar as multas em dobro e solicitar junto ao órgão municipal competente a adoção das medidas policiais e judiciais cabíveis.

Parágrafo único - Havendo risco à segurança, o embargo será imediato.

CAPÍTULO VIII

DA ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE

Art. 46 - Constatada a inexistência de condições mínimas de estabilidade, segurança e salubridade da edificação, será o proprietário ou possuidor notificado a promover o início das medidas necessárias à solução da irregularidade, no prazo máximo de cinco (05) dias.

Parágrafo único - Uma vez decorrido este prazo, sem o cumprimento da intimação, ou verificada desobediência à interdição, deverá o responsável pela vistoria expedir auto de infração e solicitar junto ao órgão municipal competente a adoção de medidas policiais e judiciais cabíveis.

CAPÍTULO IX

DAS PENALIDADES E REGULARIZAÇÕES

Art. 47 - A inobservância a qualquer dispositivo deste Código implicará na lavratura do competente auto de infração, com notificação simultânea ao infrator, para que, no prazo de dez (10) dias, efetue o pagamento da multa imposta ou apresente defesas à autoridade competente, sob pena de confirmação da penalidade e de sua subseqüente inscrição na dívida ativa.



Art. 48 - A notificação será feita ao infrator, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento.

Art. 49 - A aplicação das multas cabíveis far-se-á conforme as infrações e multas abaixo estabelecidas:

I - pela não apresentação de documentação comprobatória do licenciamento da obra ou serviço em execução, no prazo de trinta (30) dias após a notificação, multa de 400 (Quatrocentos Por Cento) da UFM, por obra, nas seguintes condições:

a) cinquenta 100% (Cem Por Cento) da UFM, em se tratando do licenciamento da obra, após vencido o prazo previsto no artigo 47 da presente Lei;

b) 300 (Trezentos Por Cento) da UFM, em se tratando da obra ou serviço em execução;

c) a apresentação no prazo previsto no inciso I deste artigo, exime o proprietário do pagamento da multa;

d) a apresentação após o prazo previsto no inciso I deste artigo não exime o proprietário do pagamento da multa, ficando, ainda, sujeito às demais penalidades legais.

II - pela inexistência da Licença de Demolição, mesmo em caso de ruína, que deverá ser feito pelo proprietário à Prefeitura, multa de 400% (Quatrocentos Por Cento) da UFM por obra;

III - pelo prosseguimento de obra ou serviço licenciado sem novo responsável técnico, em virtude do afastamento do anterior, multa de 400% (Quatrocentos Por Cento) da UFM por obra;

IV - pela inexistência ou desvirtuamento de Alvará de Autorização:

a) para habitação transitória ou utilização de canteiro de obras em local diverso do licenciado, multa de 400 (Quatrocentos Por Cento) da UFM. por unidade;

b) de utilização do passeio por tapume, multa de 50% (Cinquenta Por Cento) da UFM por metro linear.

V - pela inexistência de Alvará de Execução de:

a) movimento de terra, multa de 2% (Dois Por Cento) da UFM. por metro cúbico (m³);

b) muro de arrimo, multa de 20% (Vinte Por Cento) da UFM. por metro linear;

e) demolição total, multa de 8% (Oito Por Cento) da UFM por metro quadrado (m²) de construção;



e) reforma, multa de 2% (Dois Por Cento) da UFM por metro quadrado (m²) de construção;

f) reconstrução, multa de 20% (Vinte Por Cento) da UFM por metro quadrado (m²) de construção.

VI - pela utilização de edificação sem o Certificado de Conclusão, multa de 8% (Oito Por Cento) da UFM por metro quadrado (m²) de construção;

VII - pela utilização de edificação para uso diverso do licenciado, multa de 20% (Vinte Por Cento) da UFM por metro quadrado (m²) de construção;

VIII - pela obstrução do passeio por materiais a serem utilizados na obra, ou por entulho, multa de 300% (Trezentos Por Cento) da UFM por obra;

IX - pela não execução de plataformas de segurança e/ou vedação externa das obras, multa de 1000% (Um mil Por Cento) da UFM por obra;

X - pela infração das normas relativas à utilização de "caçambas", multa de 20% (Vinte Por Cento) da UFM por dia;

XI - pela desobediência à regulamentação do depósito de entulho, consoante estabelece o parágrafo 3º do artigo 38 desta Lei, multa de 400% (Quatrocentos Por Cento) da UFM;

XII - pela não execução de muro de fecho, conforme artigo 57, multa de 20% (Vinte Por Cento) da UFM por metro linear;

XIII - pela não execução de passeio, conforme artigo 59, multa de 10% (Dez Por Cento) da UFM por metro quadrado (m²).

Parágrafo único - Em caso de reincidência da infração a que alude o inciso XI, será cobrada multa em dobro.

Art. 50 - A Administração Municipal, após manifestação de seu órgão técnico competente, poderá aceitar as construções concluídas irregularmente, no que diz respeito à invasão de recuos e índices urbanísticos, desde que seus proprietários satisfaçam a multa de 100% (Cem Por Cento) da UFM por metro quadrado (m²) de construção, aplicada somente sobre as partes não enquadráveis na legislação.

Art. 51 - As obras executadas sem recuo frontal, ou seja, no alinhamento do logradouro público, deverão, sem exceção, possuir uma marquise, como proteção aos transeuntes, na altura mínima de dois metros e vinte centímetros (2,20m), com relação ao passeio público.

§ 1º - Os responsáveis por imóveis que não possuam a marquise exigida no 'caput' deste artigo, poderão substituí-la por toldo, devendo ter, no mínimo, 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura do passeio público, permanecendo livre este espaço.

§ 2º - Os luminosos e propagandas de qualquer tipo deverão ser



instalados acima do toldo a que se refere o parágrafo anterior, desde que tecnicamente possível.

§ 3º - As águas pluviais das marquises deverão ser coletadas via tubulação, que deverá ser embutida verticalmente na parede da fachada e horizontalmente sob o passeio público, e, ainda, ser direcionada a quarenta e cinco graus (45º) até a guia, mantendo o escoamento a favor do fluxo do meio fio.

Art. 52 - Poderão ser regularizadas também as construções que se encontrarem concluídas até a data em que esta Lei entrar em vigor, desde que apresentem condições mínimas de habitabilidade e que estejam de acordo com as normas urbanísticas vigentes.

Parágrafo único - As construções de que trata o "caput" deste artigo deverão ser as dos núcleos residenciais e dos loteamentos considerados de interesse social.

CAPÍTULO X

DOS COMPONENTES CONSTRUTIVOS

Art. 52 - O dimensionamento, a especificação e o emprego dos materiais e elementos construtivos serão de inteira responsabilidade do profissional responsável técnico, que deverá assegurar a estabilidade, segurança e salubridade das edificações em conformidade com as legislações e normas técnicas vigentes.

Art. 53 - Deverão ser observadas as normas técnicas referentes a adequação arquitetônica às pessoas portadoras de deficiência física.

CAPÍTULO XI

FECHAMENTO DE TERRENOS, MUROS E PASSEIOS

Art. 54 - Deverá ser construído, em todo terreno não edificado, muro de fecho de alvenaria, nas alturas de quarenta centímetros (40cm) ou dois metros (2,00m).

Art. 55 - Os proprietários de imóveis que tenham frente para logradouros públicos dotados de meio-fio (guia e sarjeta) deverão apresentar projeto detalhado (planta baixa, elevação e corte transversal), respeitando sempre a melhor situação para os transeuntes idosos e deficientes, executando-o respeitando o alinhamento do meio-fio e apresentando, também, a pavimentação do passeio público com material anti-derrapante.

§ 1º - Em postos de revenda de combustíveis, onde houver o rebaixamento de guia em grandes extensões, deverá o proprietário demarcar com uma faixa de 20cm (vinte centímetros) por toda a extensão da testada do imóvel, na cor amarela (segurança), o espaço reservado para o passeio público.



§ 2º - Em determinados trechos da testada dos imóveis a que se refere o parágrafo anterior poderão ser instaladas floreiras, desde que seja respeitado o espaço reservado ao passeio público.

Art. 56 - A Prefeitura poderá determinar a padronização da pavimentação dos passeios, por razões de ordem técnica ou estética.

CAPÍTULO XII

CERTIDÃO DE CONCLUSÃO DE OBRA E "HABITA-SE"

Art. 57 - A expedição da Certidão de Conclusão de Obra é condicionada à apresentação de declaração conjunta do proprietário ou possuidor e do responsável técnico de que a mesma foi executada em conformidade com a licença expedida, respeitando o projeto executivo, e que se acha concluída e oferece condições de estabilidade, habitabilidade, higiene e segurança, segundo as legislações e normas técnicas vigentes.

Parágrafo único - A Prefeitura poderá expedir 'de ofício' o Habite-se do imóvel, no caso em que a obra for considerada concluída e executada conforme projeto aprovado, independentemente de solicitação formalizada pelo proprietário e seu responsável técnico.

Art. 58 - Quando da expedição da Certidão de Conclusão de Obras a fiscalização verificará, através de inspeção visual, as condições de estabilidade, segurança, conforto e habitabilidade, bem como verificará a observância ao projeto de volumetria, movimento de terra, índices urbanísticos e área de edificação construída.

Art. 59 - As edificações só poderão ser utilizadas após a expedição da Certidão de Conclusão de Obra ou do "Habite-se".

Parágrafo único - Poderá ser concedida a Certidão de Conclusão de Obra e "Habite-se", em caráter parcial, se a parte concluída atender, para o uso a que se destina, às exigências previstas neste Código nos seguintes casos:

a) quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial e puder cada uma das partes ser utilizada independentemente da outra;

b) quando se tratar de mais de uma construção feita independentemente, no mesmo lote;

Art. 60 - A Certidão de Conclusão de Obra não substitui o "Habite-se" e não concede ao proprietário ou possuidor o direito de averbação da edificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 61 - O direito de averbação da edificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis nelo



proprietário ou possuidor é concedido apenas através da expedição do "Habite-se", em conformidade com a legislação federal.

Art. 62 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Bom Jardim, 25 de Novembro de 2005.

ANTONIO ROQUE PORTELA DE ARAÚJO
Prefeito Municipal



CÓDIGO

DE

OBRAS

**BOM JARDIM-MA
2005**