



PREFEITURA MUNICIPAL DE HIDROLÂNDIA-GO

GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 98/91

HIDROLÂNDIA, 09 DE AGOSTO DE 1.991.

“Dispõe sobre o Código de Edificação do Município de Hidrolândia e dá outras providências”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE HIDROLÂNDIA, Estado de Goiás, aprova e eu Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O objetivo deste código é orientar a construção, determinar os processos de aprovação, construção e fiscalização, assim como as condições mínimas que satisfaçam a segurança, o conforto, a higiene dos usuários e demais cidadãos.

Art. 2º Os equipamentos e instalações nas edificações obedecerão as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)

CAPÍTULO II DA LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO

Art. 3º Qualquer construção, reconstrução, reforma ou demolição só poderá ser iniciada, dentro do perímetro urbano após aprovação da Prefeitura.

§ 1º Qualquer aprovação dar-se-á pelo “Alvará” de licença, que será expedido depois de preenchida todas as formalidades e exigências legais.

§ 2º São partes integrantes do “Alvará”, as certidões de pagamento das taxas e emolumentos devidos à Fazenda Municipal, originados do processo de aprovação da obra.

§ 3º O alvará deverá estar no local da obra e será exibido aos fiscais ou servidores encarregados das vistorias normais dos serviços.

Art. 4º Na Zona Rural as construções estão livres de licenciamento, desde que sejam executadas em áreas particulares e não ofendam o direito de propriedade de terceiros.

Art. 5º As obras a serem realizadas à margem das estradas públicas e rios, dependem de autorização prévia da Prefeitura mesmo quando localizadas na Zona Rural.

Art. 6º Terminada a construção ou reforma da construção, qualquer que seja o seu destino a mesma só poderá ser utilizada aos a concessão do “habite-se” (direito de uso).

Parágrafo Único O direito de uso deverá ser solicitado pelo construtor e será dado pela Prefeitura depois de verificado:

- a) estar a construção completamente construída;
- b) ter sido obedecido o projeto aprovado;
- c) as condições higiênicas da edificação.

Art. 7º Quando se tratar de construções destinadas ao fabrico ou manipulação de gêneros alimentícios, frigoríficos ou matadouros deverá ser ouvida a Organização de Saúde do Estado ou do Setor de Saúde do Município.

CAPÍTULO III DOS PROJETOS

Art. 8º Cabe a Prefeitura o direito de indagar da destinação de uma obra, no conjunto e em suas partes, podendo recusar o que for julgado como inadequado ou inconveniente do ponto de vista de segurança, higiene e salubridade.

Art. 9º Os projetos que acompanham o requerimento para licença, obrigatoriamente, satisfarão às seguintes exigências:

- I – Serem apresentados em 04 (quatro) vias;
- II – Trazerem a data e assinatura do interessado e dos responsáveis pelo Projeto e pela construção;

III – Conterem as características do lote ou lotes, onde a obra vai ser construída e título de propriedade da área ou equivalente;

IV – A indicação de número do prédio mais próximo;

V – Planta do terreno na escala de 1:500 com exata indicação das divisas, da orientação, da posição do lote em relação aos logradouros públicos e a distância da esquina mais próxima;

VI – Planta cotada na escala de 1:100 ou 1:50 de cada pavimento e de todas dependências.

Parágrafo Único As plantas integrantes dos projetos deverá conter claramente, a disposição e as divisões do prédio e de suas dependências, o destino de cada compartimento, as dimensões dos mesmos, dos pátios e áreas externas.

Art. 10 Os projetos para edificações acima de 80 m² (oitenta metros quadrados) de área construída, ou com mais de um pavimento deverão ser executados por profissionais legalmente habilitados e devidamente inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA-GO.

Art. 11 Antes da aprovação do projeto a Prefeitura deverá fazer a competente vistoria do local, para verificar o atendimento das normas legais ao seu competente alinhamento e nivelamento.

Art. 12 A Prefeitura poderá elaborar e fornecer projetos de construções econômicas com dimensões máximas de 80 m² (oitenta metros quadrados) a pessoas sem habitação própria, e que as requeira para sua moradia.

CAPÍTULO IV DAS NORMAS GENÉRICAS DAS EDIFICAÇÕES

Art. 13 O pé direito mínimo permitido para qualquer edificação será de 2,80 m (dois metros e oitenta).

Art. 14 Todas as edificações a serem construídas deverão obedecer os seguintes critérios de afastamento:

I – O afastamento de frente no mínimo de 03 (três) metros;

II – O afastamento em ambas as divisas laterais e de fundo deverão obedecer o mínimo de 1,5 m (um metro e meio) quando houver abertura voltada para a divisa.

§ 1º Caso não houver abertura de compartimento serão dispensáveis os afastamentos laterais e de fundo.

§ 2º Não será exigido o afastamento de frente para edificações comerciais.

Art. 15 Todo compartimento, excetuado os corredores deverão ter abertura para o exterior, a fim de possibilitar a renovação do ar, obedecidos os seguintes critérios, no mínimo:

I – 1/6 (um sexto) da área do piso para os compartimentos de longa permanência;

II – 1/8 (um oitavo) da área do piso para os compartimentos de curta permanência.

Art. 16 O proprietário de toda construção será obrigado a construir o passeio em sua testada, de acordo com a orientação dada pela Prefeitura.

Parágrafo Único A Prefeitura poderá construir os passeios, ficando, no entanto, o proprietário na obrigação do respectivo pagamento.

Seção I Das Construções Para Fins Especiais, Hotéis, Restaurantes, Pensões e Estabelecimentos Congêneres

Art. 17 Além das disposições gerais deste código que lhes forem aplicáveis, as construções destinadas a hotéis, pensões e estabelecimentos congêneres, deverão ter aprovação prévia da Goiastur e ainda satisfazer as seguintes exigências:

I – Além dos compartimentos destinados a habitação, deverão no mínimo, possuir as seguintes dependências:

- a) local para serviços de portaria;
- b) sala de estar;
- c) sala de refeições;
- d) cozinha;
- e) dependências para guardar utensílios de limpeza e serviço;
- f) vestiários e sanitários independentes destinados a ambos os sexos.

Art. 18 Deverá haver compartimentos sanitários independentes para ambos os sexos, na proporção mínima de um par cada 05 (cinco) dormitórios, contendo bacia sinfonada, lavatório e chuveiro.

Art. 19 As paredes internas dos compartimentos sanitários, cozinhas, despensas, lavanderias e de circulação deverão ser revestidas até a altura de 02 m (dois metros) no mínimo, com materiais impermeáveis, laváveis e incombustíveis.

Art. 20 Nos estabelecimentos de que trata a presente seção, as salas de refeições, cozinhas e despensas não poderão ter comunicação direta com os compartimentos sanitários.

Art. 21 Quando houver lavanderia, esta deverá possuir as seguintes dependências:

- I – Depósito de roupa servida;
- II – Local de lavagem e secagem de roupa
- III – Depósito de roupa limpa.

Art. 22 Serão consideradas pensões as moradias coletivas, semelhantes a hotéis que contiveram até 10 (dez) quartos e fornecerem alimentação em refeitório coletivo.

Art. 23 Quando os hotéis e estabelecimentos congêneres tiverem restaurantes ou bares próprios, estes deverão obedecer a todas as exigências previstas no Código de Posturas Municipal.

Art. 24 Todas as construções destinadas a hotéis e pensões serão dotadas de equipamentos contra incêndio.

Seção II Açougues e Padarias

Art. 25 Os compartimentos destinados a açougues e padarias deverão satisfazer, os seguintes requisitos, além dos demais dispositivos deste código:

- I – As portas deverão abrir para o logradouro;
- II – As paredes deverão receber revestimentos lisos e impermeáveis;
- III – O piso deverá ser dotado de ralo e ter declividade para o escoamento das águas de lavagem.
- IV – O compartimento deverá ser dotado de água corrente;
- V – Deverão ser dotados de equipamento para conservação dos alimentos.

Seção III Mercados e Supermercados

Art. 26 Os mercados e supermercados deverão satisfazer às seguintes exigências:

- I – Abastecimento de água e rede interna para o escoamento de águas residuais e de lavagem;
- II – Piso impermeável e com declividade para facilitar o escoamento das águas;
- III – Sanitários separados para os dois sexos, um para cada 200 m² (duzentos metros quadrados) da área construída, no mínimo;
- IV – Serem dotados de equipamentos contra incêndio e de câmaras frigoríficas para os produtos perecíveis.

Seção IV Locais de Assistência Hospitalar

Art. 27 Quando se tratar de construções referentes a estabelecimentos hospitalares e congêneres deverá ser ouvida a Secretaria de Saúde do Estado para o atendimento dos requisitos mínimos de higiene e salubridade dessas edificações.

Seção V Das Casas De Diversões Públicas, Locais De Reuniões

Art. 28 Para efeito deste código consideram-se casas de locais de reunião, aqueles onde possa haver aglomeração de pessoas tais como cinemas, teatros, salões de esportes, salões de festas e locais congêneres:

- I – As portas de saída das salas de espetáculo deverão necessariamente abrir para o lado de fora ou no sentido de escoamento da sala;
- II – Quando se tratar de locais de espetáculos ou divertimentos que exijam que sejam conservados fechados, será obrigatória a instalação de sistema para renovação do ar;
- III – Os compartimentos sanitários destinados ao público deverão ser separados por utilização de um e outro sexo.

Art. 29 As casas de diversão públicas ou locais de reuniões deverão ser dotadas de instalações e equipamentos adequados contra incêndio.

CAPÍTULO VI DAS PENALIDADES

Art. 30 As obras que não obedecerem as prescrições deste código estarão sujeitas as seguintes penalidades:

- I – Multa;
- II – Embargos administrativos;
- III – Interdição do prédio ou dependência;
- IV – Demolição.

Art. 31 A multa será aplicada ao ser constatada qualquer infração ao dispositivos deste código.

Art. 32 O valor das multas deverá ser estipulado pela municipalidade em percentuais do valor de referência fiscal do município. Sua graduação far-se-á tendo em vista:

- I – Maior ou menor gravidade de infração;
- II – Suas circunstâncias;
- III – Antecedentes do Infrator.

Art. 33 O auto da Infração será lavrado em 02 (duas) vias, assinadas pelos autuantes e autuados, sendo uma via entregue a este.

§ 1º Caso o autuado se recuse a assinar o auto de infração, o fiscal anotará esse fato, sendo que em qualquer caso o intimará a apresentar defesa escrita no prazo de 03 (três) dias, findo o qual será o processo encaminhado a decisão do Órgão competente.

§ 2º Considerar-se-á válido o auto, em caso de recusa de assinatura do infrator, desde que subscrita por 02 (duas) testemunhas.

Art. 34 O auto de infração deverá conter:

- I – Nome e residência do infrator;**
- II – Dia, lugar e hora em que se constatou a infração;**
- III – Fato ou ato que constitui infração;**
- IV – Nome, assinatura e residência das testemunhas, quando for o caso.**

Art. 35 Caso o infrator não seja encontrado o auto de infração será publicado por 03 (três) dias no placard da Prefeitura.

§ 1º O prazo para apresentação de defesa por parte do infrator será de 03 (três) dias contados da última publicação do auto de infração no placard da Prefeitura.

§ 2º Presume-se verdadeiro, até a prova em contrário o auto de infração regularmente lavrado.

Art. 36 Imposta a multa, o infrator terá o prazo de 03 (três) dias úteis para o pagamento ou depositar o valor da mesma para efeito de recurso.

Art. 37 O não pagamento da multa no prazo ou em 03 (três) dias úteis após o julgamento do recurso, sujeita o infrator à cobrança da mesma em executivo fiscal e no qual fará constar as providências exeqüíveis para o prosseguimento da mesma, sem prejuízo de imposições de multas, de acordo com o estabelecimento nos artigos anteriores.

Art. 38 O auto de infração será levado ao infrator, para que o assine e se recusar ou não for encontrado, publicar-se-á um resumo no expediente da Prefeitura, seguindo-se o processo administrativo e a ação competente para a suspensão da obra.

Art. 39 O embargo só se invalidará após o cumprimento das exigências consignadas no auto à infração.

Art. 40 A obra em andamento, seja de reparo, construção ou reforma, será embargada, bem como incorreção nas multas quando:

- I – Estiver sendo executada sem o alvará de licença para construção;
- II – For desrespeitado o respectivo projeto, em alguns de seus elementos;
- III – Não for observado as normas de alinhamento ou nivelamento a serem estipulados pela municipalidade;
- IV – Estiver em risco sua estabilidade com perigo para o público ou para o pessoal que a executa.

Art. 41 Na hipótese de ocorrência de alguns dos casos citados no Artigo anterior, a notificação de infração deverá ser encaminhada ao construtor por comunicação escrita.

Art. 42 Verificada a infração pela autoridade competente, esta, determinará o embargo, em auto que mandará lavrar.

Art. 43 O prédio em quaisquer de suas dependências poderá ser interditado com impedimento de sua ocupação provisória ou permanente nos seguintes casos:

- I – Se for utilizado para fins diversos do consignado no respectivo projeto verificado o fato pela Fiscalização Municipal;
- II – Se for sem licença necessária e sem projeto aprovado, deverá aguardar a aprovação e licenciamento, ficando sujeito às multas estipuladas;

-
- III – Se estiver em flagrante desacordo com o aprovado ou a licença concedida;
 - IV – Se não atender o mínimo de conforto e segurança estabelecido pelo presente código;
 - V – Se oferecer iminente perigo de caráter público.

Art. 44 A interdição prevista no Artigo anterior será imposta por escrito após a vistoria pelo fiscal da Prefeitura.

Parágrafo Único Não atendida a interdição e não interposto recurso ou indeferido o mesmo, indiciar-se-á a competente ação judicial.

Art. 45 A demolição total ou parcial do prédio ou dependência será imposta nos seguintes casos:

- I – Quando for a construção ou reparo clandestino, entendendo-se como tal, se estiver sendo executada sem alvará de licença ou prévia aprovação do projeto;
- II – Construção feita sem observância do alinhamento ou nivelamento fornecido pela municipalidade ou com desrespeito da planta nos seus elementos essenciais;
- III – Obra julgada com risco iminente de caráter público, quando o proprietário não quiser tomar providências sugeridas pela municipalidade.

Art. 46 A demolição não será imposta nos casos dos itens I e II do Artigo anterior se o proprietário submetido à Prefeitura, a planta de construção mostrar:

- I – Que a mesma preenche os requisitos regulamentares;
- II – Que embora não os preenchendo possa sofrer modificações que satisfaçam ao regulamento e que se dispõe a fazê-las.

Art. 47 Nos casos do Artigo anterior, uma vez verificada a planta, construção ou o projeto das modificações, o alvará só poderá ser expedido mediante pagamento prévio de multa, igual aos emolumentos do mesmo.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 48 As construções existentes antes da vigência do código de Edificações deste Município não estão sujeitas as exigências da presente Lei.

Art. 49 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos a 1º de janeiro de 1.991.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE HIDROLÂNDIA, Estado de Goiás, aos 09 dias do mês de Agosto de 1.991.

**CASIMIRO LINO DE ARAÚJO
Prefeito Municipal**