

**LEI COMPLEMENTAR Nº 002/94**

# Código de Obras



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

## CÓDIGO DE OBRAS

### SUMÁRIO

#### CAPÍTULO I

##### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I:	Das Profissionais Habilitados .....	Art. 2º
SEÇÃO II:	Da Licença e do Projeto .....	Art. 4º

#### CAPÍTULO II

##### DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

SEÇÃO I:	Da Aprovação do Projeto e do Alvará de Construção .....	Art. 8º
SEÇÃO II:	Das Obras Públicas .....	Art. 14
SEÇÃO III:	Das Obras Paralisadas .....	Art. 16
SEÇÃO IV:	Das Obras Irregulares .....	Art. 17

#### CAPÍTULO III

DA EXECUÇÃO DA OBRA .....	Art. 19
SEÇÃO I: Do Habite-se .....	Art. 24

#### CAPÍTULO IV

##### NORMAS RELATIVAS A ELEMENTOS DAS EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I:	Das Fundações .....	Art. 30
SEÇÃO II:	Das Paredes e Pisos .....	Art. 31
SEÇÃO III:	Das Fachadas .....	Art. 36
SEÇÃO IV:	Das Coberturas .....	Art. 37
SEÇÃO V:	Dos Muros e Passeios .....	Art. 39
SEÇÃO VI:	Das Marquises e Balanços .....	Art. 42
SEÇÃO VII:	Dos Alinhamentos e dos Afastamentos e da Taxa de Ocupação .....	Art. 44
SEÇÃO VIII:	Das Circulações, Escadas e Rampas .....	Art. 48
SEÇÃO IX:	Da Iluminação e da Ventilação .....	Art. 56
SEÇÃO X:	Das Instalações Hidráulicas e Sanitárias .....	Art. 62



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

## CAPÍTULO V

### DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

SEÇÃO	I:	Disposições Gerais .....	Art.	66
SEÇÃO	II:	Dos Estabelecimentos de Hospedagem .....	Art.	71
SEÇÃO	III:	Das Habitações de Madeira .....	Art.	72
SEÇÃO	IV:	Das Habitações Populares .....	Art.	73
SEÇÃO	V:	Dos Edifícios de Apartamentos .....	Art.	75

## CAPÍTULO VI

### DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

SEÇÃO	I:	Das Edificações para uso Industrial .....	Art.	82
SEÇÃO	II:	Das Edificações Destinadas ao Comércio, Serviços e Atividades Profissionais .....	Art.	84
SEÇÃO	III:	Dos Estabelecimentos de Saúde e dos Laboratórios .....	Art.	86
SEÇÃO	IV:	Das Escolas e dos Estabelecimentos de Ensino ...	Art.	87
SEÇÃO	V:	Dos Postos de Abastecimento de Veículos .....	Art.	89
SEÇÃO	VI:	Dos Locais de Reunião .....	Art.	90
SEÇÃO	VII:	Das Áreas de Estacionamento .....	Art.	92

## CAPÍTULO VII

### DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

SEÇÃO	I:	Da Notificação .....	Art.	96
SEÇÃO	II:	Do Embargo .....	Art.	100

## CAPÍTULO VIII

DAS MULTAS .....	Art.	106
------------------	------	-----

## CAPÍTULO IX

DISPOSIÇÕES FINAIS .....	Art.	110
--------------------------	------	-----

ANEXOS : I - II e III



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Lei Complementar nº 002/94      Em 24 de novembro de 1994.

Dispõe sobre as construções no Município de São Gabriel do Oeste - Estado de Mato Grosso do Sul - e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de São Gabriel do Oeste - MS, no uso de suas atribuições legais, que lhes são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou na sessão dos dias 06 e 16 de setembro de 1994, e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar.

**Artigo 1º**      Este Código tem por finalidade disciplinar os projetos e a execução das obras do Município de São Gabriel do Oeste, fixando normas para a aprovação de projetos e concessão de licenças de construção, dentro dos padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto, sem prejuízo das exigências contidas nas legislações pertinentes à matéria.

**Parágrafo único** - Toda e qualquer construção, reconstrução, acréscimo, reforma ou modificação deverá obedecer, além das disposições contidas neste Código, legislação federal, estadual ou municipal que estabeleça áreas de interesse especial, tais como de proteção ao patrimônio ambiental, cultural, histórico e paisagístico.

## CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

### Seção I Dos Profissionais Habilitados

**Artigo 2º**      Somente profissionais habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido à Prefeitura.

SÃO GABRIEL DO OESTE  
"Um projeto de futuro enriquecendo o presente"





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Artigo 3º São considerados profissionais legalmente habilitados para projetar, calcular, orientar e construir, os que satisfazem as exigências da legislação do exercício das profissões de engenheiro e arquiteto e as legislações complementares do Conselho Nacional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA e do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA.

1º - As firmas e os profissionais autônomos legalmente habilitados deverão, para o exercício de suas atividades no Município de São Gabriel do Oeste, estar inscritos na Prefeitura.

2º - A Prefeitura manterá um registro dessa inscrição, em que se anotarão as seguintes informações:

- I - número e data do requerimento de inscrição;
- II - nome e endereço da pessoa ou firma pleiteante;
- III - nome do responsável técnico da firma;
- IV - número da carteira do CREA;
- V - assinatura do responsável técnico;
- VI - taxa de inscrição cobrada;
- VII - observações.

## Seção II Da Licença e do Projeto

Artigo 4º Toda e qualquer construção, reconstrução, acréscimo, reforma ou modificação, somente poderá ser executada nas áreas urbanas e de expansão urbana do Município de São Gabriel do Oeste, após a aprovação do respectivo projeto e consequente licença para construção, emitida pela Prefeitura Municipal de acordo com as exigências contidas neste Código e mediante a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

1º - Excetua-se desta exigência as reformas que se caracterizam como manutenção da edificação.

2º - As demolições estarão sujeitas igualmente a prévia licença.

Artigo 5º Os projetos deverão estar de acordo com as normas estabelecidas neste Código e com a legislação vigente sobre parcelamento e uso do solo.

SÃO GABRIEL DO OESTE  
"Um projeto de futuro enriquecendo o presente"



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Artigo 6º Os edifícios de uso público, de acordo com preceito constitucional, deverão possuir condições técnicas construtivas que assegurem aos deficientes físicos pleno acesso e circulação nas suas dependências.

Artigo 7º Para os efeitos deste Código ficam isentas de quaisquer pagamentos, ficando contudo sujeitas à concessão de licença, a construção de edificações destinadas à habitação e as pequenas reformas, que se caracterizem por:

- I - serem destinadas a uso próprio e executadas sem a utilização de mão-de-obra assalariada;
  - II - terem área de construção igual ou inferior a sessenta metros quadrados;
  - III - serem unitárias, não constituindo parte de agrupamentos ou conjuntos de um mesmo proprietário;
  - IV - não determinar reconstrução ou acréscimo que ultrapasse a área de trinta metros quadrados, desde que atendam à taxa de ocupação estabelecida pela lei de zoneamento e uso do solo urbano;
  - V - não possuir estrutura especial, nem exigir cálculo estrutural.
- 1º - O Executivo Municipal fornecerá projeto padrão.
- 2º - As vantagens de moradia econômica somente serão concedidas ao mesmo proprietário, uma vez a cada cinco anos.

## CAPITULO II DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

### Seção I Da Aprovação do projeto e do Alvará de Construção

Artigo 8º A execução de qualquer edificação será precedida dos seguintes atos administrativos:

- I - aprovação do projeto;

SÃO GABRIEL DO OESTE  
"Um projeto de futuro enriquecendo o presente"





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

## II - Alvará de Construção ou Licenciamento.

Parágrafo único - A aprovação e licenciamento de que tratam os incisos I e II poderão ser requeridos de uma só vez.

Artigo 9º Os projetos deverão ser apresentados ao órgão competente da Prefeitura Municipal contendo os seguintes elementos:

- I - planta de situação e localização na escala mínima de um para quinhentos onde constarão:
  - a) a projeção da edificação ou das edificações dentro do lote, figurando rios, canais e outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais;
  - b) as dimensões das divisas do lote e dos afastamentos em relação às divisas e a outras edificações porventura existentes;
  - c) orientação quanto ao norte magnético;
  - d) indicação da numeração do lote a ser construído e cota de amarração dele com o logradouro mais próximo;
  - e) relação contendo área do lote, área de projeção de cada unidade e taxa de ocupação;
- II - planta baixa de cada pavimento que comporta a construção, na escala mínima de um para cem, determinando:
  - a) as dimensões exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagem e área de estacionamento;
  - b) a finalidade de cada compartimento;
  - c) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
  - d) indicação das espessuras totais da obra;
- III - cortes transversais e longitudinal, indicando a altura dos compartimentos, níveis dos pavimentos, altura das janelas e peitoris, e demais elementos necessários à compreensão do projeto, na escala

SÃO GABRIEL DO OESTE

"Um projeto de futuro enriquecendo o presente"



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

mínima de um para cem;

- IV - planta de cobertura com indicação de caimento na escala mínima um para duzentos;
- V - elevação da fachada ou fachadas em caso de esquina voltadas para via pública na escala mínima de um para cem.

- 1º - Haverá sempre escala gráfica, o que não dispensa a indicação de cotas.
- 2º - Em qualquer caso, as pranchas exigidas no "caput" do presente artigo deverão ser moduladas, tendo o módulo mínimo as dimensões de vinte e dois centímetros por trinta e três centímetros.
- 3º - No caso de reforma ou ampliação, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou consertado, de acordo com a legenda nele apresentada.
- 4º - Nos casos de projeto para construção de edificações de grandes proporções, as escalas mencionadas no "caput" deste artigo poderão ser alteradas, devendo ser consultado previamente o órgão competente da Prefeitura Municipal.

Artigo 10 Para efeito de aprovação de projetos ou concessão de licença, o interessado deverá apresentar à Prefeitura Municipal os seguintes documentos:

- I - requerimento solicitando a aprovação do projeto assinado pelo interessado ou procurador legal, acompanhado de certidão de ocupação, posse ou propriedade do imóvel;
- II - projeto de arquitetura conforme especificação do art. 9º, que deverá ser apresentado e assinado pelo interessado, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico da obra, em três jogos completos, dos quais após visados, um será devolvido ao requerente junto com a respectiva licença, ficando os demais arquivados;
- III - três cópias do Memorial Descritivo da obra e uma cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica;
- IV - número da matrícula no INSS;

Artigo 11 As modificações introduzidas em projeto já aprovado deverão ser notificadas à Prefeitura Municipal que, após exame, poderá exigir detalhamento das referidas modificações.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Artigo 12 Após a aprovação do projeto, e comprovado o pagamento das taxas devidas, a Prefeitura fornecerá alvará de construção, válido por dois anos, ressalvando ao interessado requerer revalidação.

- 1º - As obras que por sua natureza exigirem prazo superior para construção, poderão ter o prazo previsto no "caput" do artigo aplicado, mediante o exame do cronograma pela Prefeitura Municipal.
- 2º - O Alvará de Construção deverá ser mantido no local da obra, juntamente com as informações e peças gráficas a que se refere o art. 10.

Artigo 13 A Prefeitura terá o prazo de quinze dias, a contar da data de entrada do processo, para se pronunciar quanto ao projeto apresentado.

## Seção II Das Obras Públicas

Artigo 14 As obras públicas deverão estar de acordo com a legislação federal e obedecer às determinações do presente Código.

Artigo 15 O pedido de licença será feito através de ofício dirigido ao Prefeito Municipal pelo órgão interessado.

## Seção III Das Obras Paralisadas

Artigo 16 No caso de se verificar a paralização de uma obra por mais de cento e vinte dias, deverá ser feito o fechamento do terreno no alinhamento do logradouro, por meio de muro, tapume ou cerca viva.

Parágrafo único - Os andaimes deverão ser retirados.

## Seção IV Das Obras Irregulares

Artigo 17 As obras irregulares construídas sem autorização da Prefeitura Municipal, ou seja, o Alvará de Construção, ou as que não possuírem "Habite-se", deverão ser regularizadas no prazo de um ano a partir da data de publicação deste Código.

Artigo 18 O proprietário da obra deverá encaminhar à Prefeitura os documentos pedidos no Capítulo I, Seção III e no Capítulo II, Seção I deste Código.

SÃO GABRIEL DO OESTE  
"Um projeto de futuro enriquecendo o presente"



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

## CAPITULO III DA EXECUÇÃO DA OBRA

Artigo 19 A execução da obra somente poderá ser iniciada depois de aprovado o projeto e expedido o Alvará de Licença para construção.

Artigo 20 Uma obra será considerada iniciada assim que estiver com alicerces prontos.

Artigo 21 Não será permitida, sob pena de multa ao responsável pela obra, a permanência de qualquer material de construção na via pública por tempo superior a vinte e quatro horas e com mínimo prejuízo ao trânsito.

Artigo 22 Nenhuma construção ou demolição poderá ser executada sem que seja obrigatoriamente protegida por tapumes que garantam a segurança de quem transita pelo logradouro.

Parágrafo único - As construções ou demolições executadas no alinhamento das vias públicas terão tapume provisório de pelo menos dois metros de altura em relação ao nível do passeio.

Artigo 23 Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio, deixando a outra inteiramente livre e desimpedida para os transeuntes.

### Seção I Do Habite-se

Artigo 24 Uma obra é considerada construída quando tiver condições de habitabilidade, estando em funcionamento as instalações hidrosanitárias e elétricas.

Artigo 25 Concluída a obra, o proprietário deverá solicitar à Prefeitura Municipal a vistoria da edificação.

Artigo 26 Procedida a vistoria e constatado que a obra foi realizada em consonância com o projeto aprovado, obriga-se a Prefeitura a expedir o "Habite-se" no prazo de quinze dias, a partir da data de entrega do requerimento.

Artigo 27 Poderá ser concedido "Habite-se" parcial, a juízo do órgão competente da Prefeitura.

Artigo 28 O "Habite-se" parcial poderá ser concedido nos seguintes casos:

- I - quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial e puder cada uma ser utilizada independentemente da outra;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DO OESTE

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

II - quando se tratar de mais de uma construção feita independentemente no mesmo lote;

III - quando se tratar de edificação em vila, estando seu acesso devidamente concluído.

Artigo 29 Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo "Habite-se".

## CAPITULO IV NORMAS RELATIVAS A ELEMENTOS DAS EDIFICAÇÕES

### Seção I Das Fundações

Artigo 30 As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

1º - As fundações não poderão invadir o leito da via pública.

2º - As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos, e sejam totalmente independentes e situadas dentro dos limites do lote.

### Seção II Das Paredes e Pisos

Artigo 31 As paredes tanto internas quanto externas, quando executadas em alvenaria de tijolo comum deverão ter espessura mínima de dez centímetros.

Artigo 32 As espessuras mínimas de paredes constantes no artigo anterior poderão ser alteradas quando forem utilizados materiais de natureza diversa, desde que possuam, comprovadamente, no mínimo os mesmos índices de resistência, impermeabilidade e isolamento térmico e acústico, conforme o caso.

Artigo 33 As paredes de banheiro, despensas e cozinhas deverão ser revestidas no mínimo até a altura de um metro e cinquenta centímetros de material impermeável, lavável, liso e resistente.

Artigo 34 Os pisos dos compartimentos assentados diretamente sobre o solo deverão ser convenientemente impermeabilizados.

Artigo 35 Os pisos de banheiros e cozinhas deverão ser impermeáveis e laváveis.