

Lei nº 030/89 de 28/12/89
(Orinda do Poder Executivo)

Dúmula: Dispõe sobre as construções no Município de Ibaiti, e da outras providências.

A Câmara Municipal de Ibaiti, Estado do Paraná, usando de suas atribuições legais, Aproveu e eu, Prefeito Municipal, Sanciono a seguinte

Lei

Capítulo I

Disposições Preliminares

Art. 1º) - Qualquer construção ou reforma de iniciativa pública ou privada somente poderá ser executada após exame, aprovação do projeto, e concessão de licença de construção pela Prefeitura Municipal, de acordo com as exigências contidas neste Código e mediante a responsabilidade de profissionais legalmente habilitados.

Art. 2º) - Os projetos deverão estar de acordo com este Código e com a legislação vigente sobre Zoneamento e Parcelamento do Solo.

Capítulo II

Des Instrumentos Para o Controle Urbanístico

Art. 3º) - Com vistas à adequação das edificações às características da zona de implantação, são estabelecidos os seguintes instrumentos de controle urbanístico:

I - Taxa de ocupação - relação entre a área ocupada pela projeção horizontal máxima da construção permitida e a área total do terreno.

II - Coeficiente de aproveitamento que estabelece a relação entre a área máxima de construção permitida de uma edificação e a total do terreno em que se situa.

III - Número de pavimentos - e a altura máxima de uma edificação medida pelo número de pavimentos.

IV - Recuos e afastamentos - as distâncias mínimas de uma edificação deve

guardar em relação ao alinhamento com os logradouros e demais divisões.

Art. 4º) - As edificações conforme as atividades desenvolvidas e, segundo as categorias funcionais, são classificadas em:

I - Residenciais - destinadas à habitação permanente de uma ou mais famílias, podendo ser:

a) Unirresidenciais - que são edificações residenciais unifamiliares, correspondendo a uma unidade por edificação;

b) Multirresidenciais - que são as edificações multifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação, divididas em edifícios de apartamentos e casas geminadas.

II - Comerciais e de Serviços - destinadas à mercaderia e à venda de mercadorias, prestação de serviços profissionais, serviços técnicos, serviços burocráticos, serviços de manutenção e reparo e manufaturas em escala artesanal ou semi-industrial.

III - Indústrias - destinadas a abrigar as atividades industriais e de armazenagem.

Parágrafo Único -

As edificações com mais de uma atividade, de uma ou mais categorias funcionais, deverão levar em conta os requisitos próprios de cada atividade.

Art. 5º) Não serão computados nos cálculos do coeficiente de aproveitamento as áreas edificadas situadas em subsolo, destinadas à permanência transitória, compartimentos especiais e sem permanência.

Art. 6º) - O pavimento em subsolo que trata o Art. 5º - poderá ser semi-enterrado desde que o piso do pavimento imediatamente superior - térreo - não fique acima de 1,20 m (um e vinte metros) do nível do meio-fio.

Parágrafo Primeiro -

Para os terrenos inclinados, a medida de altura do piso do pavimento imediatamente superior será feita adotando-se o nível médio do meio-fio, medido no eixo do lote.

Parágrafo Segundo -

Para os terrenos inclinados com testadas iguais ou superiores a 30.00 m (trinta) metros cada trecho de 15m (quinze) metros será considerado como independente para a determinação do nível medianeiras. Quando trecho inferior a 15 (quinze) metros na divisão da testada, ele será distribuído em partes iguais no trecho inteiro.

Parágrafo Terceiro -

As edificações recuadas do alinhamento predial, em terreno com desnível na faixa de recuo de, no máximo 2.00 (dois) metros em relação ao meio-fio, o nível medianeiras será adotado na posição horizontal da fachada voltada para o logradouro sobre o perfil natural do terreno.

Parágrafo Quarto -

A faixa de terra existente entre o alinhamento e a fachada, voltada para o logradouro, referida no Parágrafo Terceiro deste Artigo, não poderá ser removida.

Parágrafo Quinto -

Nos terrenos com testadas voltadas para suas opostas, as disposições relativas à posição do nível do subsolo deverão ser atendidas para cada uma das ruas.

Art. 79). Não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento as áreas edificadas complementares que propiciem melhores condições ambientais, como:

I - O pavimento intermediário localizado entre o embasamento e o bloco vertical, desde que usado como área de recreação, festas e reuniões para uso comum da população do edifício.

II - As áreas restantes do embasamento quando destinadas aos acessos de veículos e/ou pedestres.

III - O espaço sobre a laje de cobertura do último pavimento, desde que não ultrapasse 25% da área do andar abaixo, aí compreendidos todos os compartimentos necessários para instalação de casa de máquinas, caixa d'água, equipamentos, circulação comum do edifício, sala de lazer, salão de festas.

Art. 80). Não serão computados para efeito de verificação da taxa de ocupação:

I - As marquises, pergulas, toldos, passagens cobertas, beirais central de gás e piscina descoberta.

II - Sacadas, varandas, varandas e florinas abertas, com área máxima de 6.00 (seis) m² por unidade imobiliária residencial.

Art. 90) A construção e o revestimento de pisos em áreas de recuo frontal, inclusive em subsolo, é expressamente proibida, exceto para os casos de:

I - Muros de arrumos de correntes de desníveis naturais do terreno.

II - Vedação nos alinhamentos ou nas divisas laterais.

III - Pisos, escadarias ou rampas de acesso, passagens cobertas, toldos e pérgulas, desde que não ocupem mais de 35% do recuo frontal.

IV - Garagens, nos casos de terrenos acidentados, ocupando parcialmente a área do recuo.

Parágrafo Primeiro -

A edificação de que trata o Inciso IV deste Artigo deverá ser destinada a uma única unidade imobiliária e o terreno apresentar em toda extensão da testada (ou testadas nos terrenos de esquina) um acervo mínimo de 75% em relação à via

pública, medido do alinhamento até o recuo obrigatório.

Parágrafo Segundo -

A edificação não poderá ultrapassar a 50% (Cinquenta por cento) da testada, quando esta for superior a 6,00 (seis) metros, incluindo-se nessa percentagem os acessos descritos no Anexo III deste Artigo.

Art. 10º) - A faixa de recuo frontal poderá ser liberada para uso, desde que tenha o objetivo de melhorar a qualidade de vida urbana e voltada para o interesse público e comunitário, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente de São Paulo.

Art. 11º) - A edificação junto aos cursos d'água, em lotes interferidos por rios, córregos, fundos de vales de escoamento de águas pluviais, deverá estar condicionada à prévia realização, pelos proprietários, das obras ou serviços necessários para garantir a estabilidade ou o saneamento do local, determinados pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

Capítulo III

Da Apresentação do Projeto

Art. 12º) - Os projetos deverão ser apresentados ao órgão competente da Prefeitura Municipal contendo:

I - Planta de situação e localização na escala apropriada, onde constará:

a) - Posição da edificação dentro do lote, com as dimensões das divisas e dos afastamentos em relação às divisas.

b) - Orientação do norte magnético.

c) - Indicação da numeração do lote a ser construído e dos lotes vizinhos.

d) - Taxa de ocupação do lote.

II - Planta baixa indicando as peças componentes da edificação, para os diversos pavimentos, na escala mínima de 1:100 (um para cem), onde estará:

a) - As cotas das peças, espessuras das paredes, cotas das aberturas das janelas e portas.

b) - Disposições das louças nos sanitários.

c) - Dimensões externas totais do bloco.

III - Corte longitudinal e transversal da edificação, indicando cotas dos pavimentos, portas, janelas, na escala mínima de 1:100 (um para cem) passando pela escada quando houver, indicando a altura dos degraus.

IV - Planta de cobertura com indicação do caimento, na escala apropriada.

V - Elevação da fachada voltada para a rua pública, na escala mínima de 1:100 (um para cem).

Art. 13º) No caso de reforma ou ampliação, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado, abdicando o cor natural da cópia para área a conservar, amarelo para área a demolir e vermelho para a construir.

Capítulo IV

Da aprovação do Projeto

Art 14º) Para efeito de aprovação dos projetos ou concessão de licença o proprietário deverá apresentar à Prefeitura Municipal:

I - Requerimento solicitando a aprovação do projeto, assinado pelo proprietário ou

representante legal.

II - Projeto de arquitetura, conforme as especificações do Capítulo II desse Código, apresentado em 2 (dois) jogos de cópias assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico pela obra.

Parágrafo Único:

As modificações introduzidas em projeto já aprovado, deverão ser notificadas à Prefeitura Municipal, para novo exame.

Art. 15º) - Após a aprovação do projeto, as plantas receberão um visto junto com a respectiva licença. Comprova-se o pagamento das taxas devidas, a Prefeitura fornecerá Alvará de Construção, com o respectivo prazo de validade, a ser fixado no próprio Alvará.

Art. 16º) - A Prefeitura terá o prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data de entrada do processo, para se pronunciar quanto ao projeto apresentado.

Capítulo V

Da Execução da Obra

Art. 17º) - A execução da obra somente poderá ser iniciada depois de aprovado

o projeto e expedido o Alvará de licença para construção.

Art. 18º) - Uma obra será considerada iniciada assim que estiver com os alicerces prontos.

Art. 19º) - Quando expirar o prazo do alvará e a obra não estiver concluída, deverá ser providenciada a solicitação de nova licença de conclusão.

Art. 20º) - Não será permitida, sob pena de multa ao proprietário ou responsável pela obra, a permanência de qualquer material de construção na via pública, por tempo maior que o necessário para sua descarga e remoção.

Art. 21º) - Nenhuma construção ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial, sem que seja obrigatoriamente protegida por tapumes que garantam a segurança de quem transita pelo logradouro.

Art. 22º) - 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.

Capítulo VI Da Conclusão e Entrega das Obras

Art. 23º) - Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, estando em funcionamento as instalações hidráulico-sanitárias e elétricas.

Art. 24º) - Concluída a obra, por solicitação do proprietário, a Prefeitura Municipal procederá a vistoria na edificação que, se executada conforme o projeto, obriga a Prefeitura a expedir o "habite-se", no prazo máximo de 10 (dez) dias, a partir da data de entrada do requerimento.

Art. 25º) - Poderá ser concedido "habite-se" parcial, a juízo do órgão competente da Prefeitura Municipal, nos seguintes casos:

I Quando se tratar de prédio composto de parte comercial e residencial, com utilização independente entre estas;

II - Quando se tratar de mais de uma construção feita independentemente, mas no mesmo lote.

Art. 26º) - Nenhuma edificação poderá

ser ocupada sem a expedição do Habite-se.

Capítulo VII

Seção I

Das condições gerais das Edificações.

Art. 27º) - As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos, sejam totalmente independentes e situadas dentro dos limites do lote.

Art. 28º) - As paredes externas e internas, quando executadas em alvenaria de tijolo comum, deverão ter espessura mínima de 0,15 m (quinze centímetros).

Art. 29º) - Os pisos de banheiros e cozinhas, e suas paredes até a altura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), devem ser executados de material impermeabilizante e lavável.

Art. 30º) - Nas construções de uso coletivo em geral, as escadas, rampas e corredores, deverão ter a largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros). Nas escadas de uso coletivo, será obrigatório patamar, sempre que a altura a vencer for superior a 3,00 m (três metros).

Art. 31º) - As águas pluviais provenientes das coberturas das edificações não podem desaguar sobre os lotes vizinhos ou logradouros.

Art. 32º) - A construção de marquises não poderá prejudicar a arborização e a iluminação pública, não podendo estar a menos de 2,30 m (Dois metros e cinquenta centímetros) acima do passeio público, nem exceder a metade da largura deste.

Art. 33º) - Não poderão ser executados balauços sobre os passeios a partir do segundo pavimento.

Art. 34º) - Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados e dotados de meio-fio, são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes.

Seção II

Da Iluminação e Ventilação

Art. 35º) - Todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando-se diretamente com o logradouro ou espaço livre dentro do lote, para fins de iluminação e ventilação. Não poderá haver abertura

emparedes levantadas sobre a divisa ou menos de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) da mesma.

Art. 36º) - Os poços de ventilação não poderão ter área menor do que 1,50 m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados), e a dimensão menor que 1,00 m (um metro).

Art. 37º) - Todos os prédios dentro do perímetro urbano deverão obedecer aos recursos previstos pela Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Ibraiti.

Seção III Das Instalações Hidráulicas e Sanitárias

Art. 38º) - Enquanto não houver rede de esgoto, as edificações serão dotadas de fossos sépticos afastados de, no mínimo, 5,00 m (cinco metros) das divisas do lote e com capacidade proporcional ao número de pessoas na ocupação da edificação.

Parágrafo Único:

As fossas com sumidouro, deverão ficar a uma distância mínima de 15,00 (quinze metros) de raio de poços de captação de água, situadas no mesmo terreno ou em

terreno vizinho.

Capítulo VIII

Seção I

Das Condições Gerais

Das Edificações Residenciais e Edifícios de Apartamentos

Art. 39º). As compartimentos das edificações para fins residenciais, conforme sua utilização, obedecerão os seguintes parâmetros mínimos:

Compartimentos	Área mínima (m ²)	largura mínima (m)	Alt. Direita mínima (m)	Área mínima de Iluminação em Relação à área do Piso
Quartos	7.00	2.00	2.70	1/10
Banheiros	2.00	1.00	2.30	1/10
Corredor	-	0.80	2.30	
Salas	9.00	2.50	2.70	1/8

Art. 40º). Os edifícios de apartamentos deverão obedecer as seguintes condições, além de outras disposições deste Código

I - Possuir local centralizado para coleta de lixo, com terminal em recinto fechado.

II - Possuir equipamento para combate a incêndio.

Art. 41º). As casas geminadas terão sua

paredes comuns em alvenaria e alcançando a altura da cobertura.

Seção II Das Edificações para Uso Industrial

Art. 42º) - As edificações industriais, que deverão atender os requisitos de Uso e Ocupação do Solo preconizados pela Lei de Zoneamento do Município, devem respeitar as seguintes disposições:

I - Isolar convenientemente as fontes de calor, afastando estas pelo menos 0,50 m (cinquenta centímetros) das paredes;

II - Terem os depósitos de combustíveis locais adequadamente preparados;

III - Terem, nos locais de trabalho, iluminação natural e ventilação adequada;

IV - Terem compartimentos sanitários, devidamente separados, para atender seus empregados.

Parágrafo Único -

A descarga de esgotamentos sanitários e despejos industriais deve ter destinação adequada, não sendo permitida a liga-

ção nas galerias de águas pluviais, ou cursos d'água.

Seção III Das Edificações Destinadas ao Comércio e Serviços.

Art. 43º) - Além das demais disposições aplicáveis, nas edificações destinadas ao comércio e serviços, o revestimento do piso e das paredes deve ser compatível com a atividade a ser desenvolvida, de acordo com as leis sanitárias do Estado.

Capítulo IX Das Demolições

Art. 44º) - A demolição de qualquer edifício só poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, após requerimento assinado pelo proprietário da edificação.

Art. 45º) - A Prefeitura Municipal poderá, a seu juízo, obrigar a demolição de prédios ameaçados de desabamento, que coloquem em risco a população, ou de obras em situação irregular com prejuízo das disposições deste Código e da comunidade.

Capítulo X

Das Construções Irregulares

Art. 46º) - Qualquer obra, em qualquer fase, sem a respectiva licença, estará sujeita a multa, embargo, interdição e demolição.

Art. 47º) - A fiscalização do poder público municipal expedirá notificações e autos de infração endereçados ao proprietário da obra, ou responsável técnico, para cumprimento das disposições deste Código.

Parágrafo Primeiro -

Expedida a notificação, esta terá prazo determinado pela legislação para ser cumprida.

Parágrafo Segundo -

Esgotado o prazo, sem atendimento devido, lavrar-se-á o auto de infração.

Parágrafo Terceiro -

A autuação será imediata quando:

I - Iniciar-se a obra sem a devida licença da Prefeitura Municipal;

II - Quando houver embargo ou interdição.

Art. 48º) - A obra em andamento será embar-
gada quando:

I - Estiver sendo executada sem licença ou
aviso da Prefeitura Municipal;

II - For desrespeitado o projeto;

III - Não forem atendidas notificações da fis-
calização,

IV - Não forem observados os recuos, alinh-
mentos e nivelamento;

V - Estiver com risco de estabilidade.

Parágrafo Único -

Para embarcar uma obra, o fiscal de-
vidamente deverá emitir um Auto de Em-
barço, o qual somente será levantado após
o cumprimento das exigências consignadas
no mesmo.

Art. 49º) - O prédio, total ou parcialmente,
poderá ser interditado, provisória ou defi-
nitivamente, pela Prefeitura Municipal, quan-
do:

I - Ameaçar a segurança das construções
próximas.

II - Suas obras colocam em risco o pú-

lício ou os empregados da construção.

Capítulo XI Das Multas

Art. 50º) - As multas, cuja aplicação pode ser simultânea às demais penalidades da presente lei, serão calculadas com base no MVR (maior Valor de Referência), obedecendo o seguinte escalonamento:

I - Iniciar ou executar obras sem licença da Prefeitura Municipal:

a) - Edificações com área até $60,00\text{ m}^2$ (sessenta metros quadrados) 0,10 MVR/m²

b) - Edificações com área até 100 m^2 (cem metros quadrados) 0,15 MVR/m²

c) - Edificações com área maior do que 100 m^2 (cem metros quadrados) 0,20 MVR/m²

II - Executar obras em desacordo com o projeto aprovado 10 MVR

III - Construir em desacordo com o alinhamento demolição.

IV - Demolir prédios sem licença da Prefeitura Municipal 15 MVR

V - Deixar sobre o leito de logradouros públicos, além do tempo necessário para descarga e remoção 10 MVR

VI - Deixar de colocar tapumes e andaimes em obras que atinjam o alinhamento 10 MVR

Art. 51º) - O contribuinte terá prazo de 30 (trinta) dias a contar da autuação, para regularizar sua situação, após o que pode ser considerado reincidente. Neste caso, as multas serão aplicadas em dobro.

Capítulo XI Das Disposições Finais

Art. 52º) - A numeração de qualquer prédio de unidade residencial será estabelecida pela Prefeitura Municipal, a qual será colocada pelo proprietário em local visível.

Art. 53º) - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em Especial a Lei nº 160 de 28/06/66, que adotava o Código de Obras do Município de Maringá - PR.

Gabinete do Prefeito Municipal de Ivaí, Estado do Paraná, aos vinte e oito dias do mês de dezembro do ano de mil novecentos e oitenta e nove (28/12/89).

(Publicado: Folha de Ivaí - Dez/89 - Pág. 4, 5 e 6)

X
~~Manlei Ferreira Siqueira~~
~~Prefeito Municipal~~