



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

LEI Nº 030, DE 28 DE DEZEMBRO DE 1989.
(Oriunda do Poder Executivo)

SÚMULA: Dispõe sobre as construções no Município de Ibaíti, e da outras providências.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE IBAÍTI, ESTADO DO PARANÁ** usando de suas atribuições legais, **APROVOU** e eu, **PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO** a seguinte

LEI

CAPITULO 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 profissional legalmente habilitado.

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

CAPITULO II **DOS INSTRUMENTOS PARA O CONTROLE URBANÍSTICO**

Art. 3º Com vistas à adequação da edificação 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 é 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. Residências – destinadas à habitação permanente de uma ou mais famílias, podendo ser:
 - a). Unirresidências; que são edificações residências unifamiliares, correspondendo a uma unidade por edificação;
 - b). Multirresidências; que são as edificações multifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação, divididas em edifícios de apartamentos e casas germinadas.
- II. Comerciais e de Serviços destinadas à armazenagem 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.



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

III. Indústrias - destinados 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 a Art. 5º poderá ser semi-enterrado desde que o piso do pavimento imediatamente superior térreo não fique acima de 1,20m (um e vinte metros) do nível do meio fio.

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

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

Parágrafo Terceiro. As edificações recuadas do alinhamento predial, em terreno com desnível na faixa de recuo de, no mínimo 2.00 (dois) metros em relação ao meio fio, o nível mediano 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 ruas opostas, as disposições relativas à posição do nível do subsolo deverão ser atendidas para cada uma das ruas.

Art. 7º 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 ático 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 comuns edifício, sala de lazer, salão de festas.

Art. 8º Não serão computados para efeito de verificação da taxa de ocupação:



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

- I. As marquises, pérgulas, toldes, passagens cobertas, beirais central de gás e piscina descoberta.
- II. Sacadas, balcões, varandas e floreiras abertas com área máxima de 6.00 (seis) m² por unidade imobiliária residencial.

Art. 9º 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 arrimos 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 do testada (ou testadas nos terrenos de esquina) um alicie 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 porcentagem ou acessos descritos no Inciso III desse 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 Ibaíti.

Art. 11º A edificação junto aos acessos d'água, em lotes interferidos por rios, córregos, fundos de vales de escoamento de água 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 Ibaíti.

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 constarão:
 - a). Projeção 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 de 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:



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

- 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 da obra.
- III. Corte longitudinal e transversal da edificação, indicando cotas dos pavimentos, portas, janelas, na escala mínima 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 via 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, obedecendo a 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, apresentando 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 notificados à Prefeitura Municipal, para novo exame.

Art. 15º Após a aprovação do projeto, as plantas receberão um visto junto com a respectiva licença. Comprovando o pagamento das taxas devidas, a Prefeitura fornecerá alvará de construção, com a 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.



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

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.

CAPITULO VI

DA CONCLUSÃO E ENTREGAS DAS OBRAS

Art. 23º Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, estando em funcionamento as instalações hidro-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, abriga a Prefeitura a expedir o “habita-se”, no prazo máximo de 10 (dez) dias, a partir da data de entrada do requerimento.

Art. 25º Poderá ser concedido “habita-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 “habita-se”.

CAPITULO 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 0,15m (quinze centímetros).

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



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

Art. 30º Nas construções de uso coletivo em geral, as escadas, rampas e corredores, deverão ter a largura mínima de 1.20m (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 de logradouros.

Art. 32º A construção de marquises não poderá prejudicar a arborização e a iluminação pública, não podendo estar a menos de 2.50 (Dois metros e cinquenta centímetros) acima do passeio público, nem exceder a metade da largura deste.

Art. 33º Não poderão ser executados balanços 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 em paredes 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 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados), e a dimensão menor que 1.00 (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 Ibaíti.

SEÇÃO III

DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS

Art. 38º Enquanto não houver rede de esgoto, as edificações serão dotadas de fossas sépticas afastadas de, no mínimo, 5.00 (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



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

Art. 39º Os compartimentos das edificações para fins residências, conforme sua utilização, obedecerão os seguintes parâmetros mínimos:

COMPARTIMENTOS	ÁREA MÍNIMA (M²)	LARGURA MÍNIMA (M)	PÉ DIREITO MÍNIMO (M)	ÁREA MÍNIMA DE ILUMINAÇÃO EM RELAÇÃO 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 parede comum 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 cm (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 ligação 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



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

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 avançados de desabamento, que coloquem em risco a população, ou de obras em situação irregular com prejuízo das disposições deste Código e da comunidade.

CAPITULO 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 notificação 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 o atendimento devido, lavrar-se-á o auto de infração.

Parágrafo Terceiro. A atuação 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 embargada quando:

- I. Estiver sendo executada sem licença ou alvará da Prefeitura Municipal;
- II. For desrespeitado o projeto;
- III. Não forem atendidas notificações da fiscalização;
- IV. Não forem observados os recuos, alinhamentos e nivelamento;
- V. Estiver com risco de estabilidade.

Parágrafo Único. Para embargar uma obra, o fiscal devidamente deverá lavrar um Auto de Embargo, o qual somente será levantado após o cumprimento das exigências consignadas ao mesmo.

Art. 49º O prédio, total ou parcialmente poderá ser interditado, provisória ou definitivamente, pela Prefeitura Municipal, quando:

- I. Ameaçar a segurança das construções próximas
- II. Suas obras colocam em risco o público ou os empregados da construção.

CAPITULO XI DAS MULTAS



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

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), obedecido o seguinte escalonamento.

- I. Iniciar ou executar obras sem licença da Prefeitura Municipal;
 - a). Edificações com área até 60.00m² (sessenta metros quadrados0,10 MVR)m².
 - b). Edificações com área até 100m² (cem metros quadrados.....0,15 MVR)m.
 - c). Edificações com área maior do que 100m² (cem metros quadrados.....0,20 MVR)m.
- II. Executar obras em desacordo com o projeto aprovado10 MVR.
- III. Construir em descordo com o alinhamentodemolição.
- IV. Demolir prédios sem licença da Prefeitura Municipal15 MVR.
- V. Deixar sobre o leito do logradouro público, além do tempo necessário para descarga e remoção10 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 ou 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 IBAÍTI, ESTADO DO PARANÁ, aos vinte e oito dias do mês de dezembro do ano de mil novecentos e oitenta e nove (28/12/1989).

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

MARLEI FERREIRA SIQUEIRA
Prefeito Municipal