



**PLANO DIRETOR MUNICIPAL
DE VÁRZEA ALEGRE**

**CÓDIGO DE OBRAS DO
MUNICÍPIO DE VÁRZEA
ALEGRE - CE**



Governo de
**VÁRZEA
ALEGRE**
Trabalhando por nossa gente!

SUMÁRIO

CAPÍTULO I	4
Seção I - Das Condições Gerais	4
Seção II - Da Aprovação Do Projeto	7
Seção III - Da Responsabilidade Tecnica	9
Seção IV - Da Execução Da Obra	9
Seção V - Das Obras Públicas.....	11
Seção VI - Das Obras nas Vias Públicas	11
Seção VII - Das Obras Parciais (Reformas, Reconstrução Ou Acréscimos).....	12
Seção VIII - Das Demolições	14
Seção IX - Das Construções Irregulares	14
Seção X - Das Instalações e Equipamentos - Regras Gerais	15
Seção XI - Instalações De Emergência E Proteção Contra O Fogo	16
Seção XI - Da Aceitação Da Obra	16
CAPÍTULO II	17
Seção I - Das Condições Gerais Relativa A Edificação Dos Terrenos.....	17
Seção II - Das Fundações	17
Seção III - Das Paredes	18
Seção IV - Das Fachadas	18
Seção V - Da Altura Das Edificações.....	18
Seção VI - Das Coberturas	19
Seção VII - Dos Pés-Direitos.....	19
Seção VIII - Da Iluminação e Ventilação dos Compartimentos	19
Seção IX - Das Águas Pluviais.....	20
Seção X - Das Circulações em Mesmo Nível	20
CAPÍTULO III	21
Seção I - Das Circulações De Ligação De Níveis Diferentes - Das Escadas.....	21
Seção II - Dos Elevadores.....	21



Seção III - Das Rampas	21
Seção IV - Das Instalações Sanitárias	22
Seção V - Dos Materiais.....	22
Seção VI - Das Marquises E Balanços	22
Seção VII - Das Garagens	23
Seção VIII - Das Áreas E Vagas De Estacionamento	23
CAPÍTULO IV	24
Seção I - Da Classificação Das Edificações	24
Seção II - Da Habitação em Geral - Disposições Gerais.....	26
Seção III - Das Residências Unifamiliares	27
Seção IV - Das Casas Geminadas	27
Seção V - Das Casas Em Série	28
Seção VI - Das Residências Multifamiliares	28
Seção VII - Dos Cemitérios.....	29
Seção VIII - Dos Edifícios Comerciais.....	30
Seção IX - Das Edificações Com Local De Reunião	31
Seção X - Dos Hotéis, Motéis e Similares	34
Seção XI - Dos Estabelecimentos Hospitalares E Similares	34
Seção XII - Das Escolas E Estabelecimentos De Ensino	36
Seção XIII - Dos Postos de serviços e de abastecimento de veículos	38
Seção XIV - Oficinas E Indústrias E Similares - Regras Gerais	39
Seção XIIV - Da Arborização	41
CAPÍTULO V	41
Seção I - Da Fiscalização, das Infrações e das Penalidades	41
Seção II - Das Infrações	42
Subseção I - Do Auto De Infração	42
Subseção II - Da Defesa do Autuado	43
Seção III - Das Penalidades	43
Subseção I - Das Multas	44
Subseção II - Do Embargo Da Obra.....	45
Subseção III - Da Interdição	45



Subseção IV - Da Demolição	45
CAPÍTULO VI.....	46
Disposições Finais E Transitórias	46

Institui o Código de Obras do Município de Várzea Alegre – CE e revoga a Lei Municipal nº 138/1994.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE/CE, Estado do Ceará, no uso de suas atribuições legais, em pleno exercício do cargo e de acordo com os artigos 50 e 69, III, ambos da Lei Orgânica do Município (LOM), coloca em apreciação o referido Projeto de Lei:

CAPÍTULO I

Seção I - Das Condições Gerais

Art. 1º É direito e responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel requerer perante a Prefeitura a emissão de documentos de controle da atividade edilícia de que trata este Código, respeitados o direito de vizinhança, a função social da propriedade e a legislação municipal correlata.

Parágrafo único. O licenciamento de projetos e obras e instalação de equipamentos não implica o reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

Art. 2º Em todo o Município de Várzea Alegre, as obras particulares ou públicas, de construção ou reconstrução de qualquer espécie, acréscimos, reformas, demolições, obras ou serviços nos logradouros públicos, em sua superfície ou subterrâneos, rebaixamento de meio fio, os passeios, sotamento em vias, aberturas de gárgulas para o escoamento das águas pluviais sob os passeios, aterros ou cortes, canalização de cursos d'água ou execução de qualquer obra nas margens de corpos hídricos, só poderão ser executados em conformidade com as disposições desta Lei e com a prévia Licença da Prefeitura.

Art. 3º Esta Lei tem como objetivo:

- I - Orientar os projetos e a execução de edificações no Município;
- II - Assegurar condições adequadas às atividades básicas do homem, como habitação, circulação, recreação e trabalho;

III - A melhoria do meio ambiente, garantindo condições mínimas de conforto, higiene, segurança e bem-estar públicos, nas edificações ou quaisquer obras ou instalações dentro do Município,

IV - Promover a melhoria de padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto de todas as edificações em seu território;

V - Adequação das edificações e a execução de obras e o mobiliário urbano aos fundamentos da acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e idosos;

VI - Simplificar o processo administrativo, reduzindo as barreiras burocráticas ao licenciamento de construções.

Art. 4º 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, outras leis de caráter urbanístico, e mediante a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

Art. 5º Para obter a aprovação do projeto de licença de construção, deverá o interessado submeter a Prefeitura Municipal, através de requerimento, projeto de obra.

Art. 6º Deverá permanecer no local da obra, o alvará respectivo ou autorização da Prefeitura, bem como as plantas do projeto aprovado.

Art. 7º A construção de passeios e de muros em logradouros públicos, cujos alinhamentos ainda não tenham sido definidos oficialmente, depende do respectivo Certificado de Alinhamento expedido pelo órgão competente da Prefeitura.

Art. 8º A instalação de andaimes ou tapumes no alinhamento dos logradouros públicos ou nos passeios dependerá de licença expedida pelo órgão municipal competente.

Art. 9º Nas edificações existentes que estiverem em desacordo com o disposto nesta Lei só serão concedidas licenças para quaisquer obras de acréscimos, reforma ou reconstrução parcial nos seguintes casos:

I – Obras de reformas, acréscimos ou reconstrução parcial que venham enquadrar a edificação, em seu todo, às disposições desta Lei e demais leis do Plano Diretor Municipal;

II – Obras de acréscimos quando as partes acrescidas não derem lugar à formação de novas disposições em desobediências às normas da legislação urbanística municipal e não vierem contribuir para aumentar a duração natural das partes antigas;

III – Obras de reforma quando representarem melhoria efetiva das condições de higiene, segurança ou comodidade e não vierem contribuir para aumentar a duração natural da edificação devendo as partes objetos das modificações passarem a atender ao disposto na legislação vigente;

IV – Reconstrução parcial – quando estiverem em casos análogos de reforma.

Art. 10. Para os efeitos deste Código ficam dispensados de apresentação do projeto, ficando sujeitas à concessão de licença as construções de edificações destinadas a habitação, assim como pequenas reformas, desde que apresentem as seguintes características:

I – Área de construção igual ou inferior a 50m² (cinquenta metros quadrados);

II – Não determinem reconstrução ou acréscimo que ultrapasse a área de 20m² (vinte metros quadrados);

III – Não possuam estrutura especial, nem exijam cálculos estrutural;

IV – Não transgridam este Código e outras legislações urbanísticas;

V – Limpeza e pintura, interna ou externa, que não dependam de tapumes ou andaimes no alinhamento dos logradouros;

VI – Consertos de piso, pavimento, paredes, muros, bem como substituição de revestimento;

VII – Construção e reconstrução de passeios e de muros até 3 metros de altura, no alinhamento dos logradouros, cujos alinhamentos encontrem-se oficialmente definidos;

VIII – Substituição ou conserto de esquadrias sem modificar o vão;

IX – Substituição de telhas ou de elementos de suporte da cobertura sem modificação de sua estrutura e caimento;

X – Consertos de instalações elétricas, hidráulicas ou sanitárias.

§ 1º Para a concessão de licença, nos casos previsto neste Artigo serão exigidos croquis e cortes esquemáticos, contendo dimensões e área traçados em formulários fornecidos pela Prefeitura Municipal.

§ 2º O órgão competente da Prefeitura expedirá licença especial para os serviços de “reparos gerais” referentes a pequenas reformas que não impliquem em demolição de paredes estruturais, podendo entretanto, constar acréscimo até 20,00m² (vinte metros quadrados) com colocação de lajes tipo pré-moldada, gessos ou similar.

Seção II - Da Aprovação do Projeto

Art. 11. Os projetos deverão ser apresentados ao órgão competente da Prefeitura Municipal contendo, no mínimo os seguintes elementos:

I - A projeção da edificação ou das edificações dentro do lote figurando rios, canais e outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais, ou seja, planta da situação;

II - As dimensões das divisas, do lote e as dos afastamentos da edificação em relação as divisas e a outra edificação porventura existente;

III - As cotas de largura do (s) logradouro (s) e dos passeios contíguos ao lote;

IV - Orientação do norte magnético;

V - Relação da área do lote de projeção de cada unidade, cálculo da área total de cada unidade a taxa de ocupação;

VI - Planta de situação e localização onde constarão:

a) Planta baixa de cada pavimento da construção na escala mínima de 1: 100 (um para cem) determinando:

1. As dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagem e áreas do estabelecimento;

2. A finalidade de cada compartimento;

3. Os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;

4. Indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais das obras;

b) Cortes transversal e longitudinal, indicando a altura dos compartimentos, níveis dos pavimentos, alturas das janelas e demais elementos necessários a compreensão do projeto, na escala mínima de 1: 100 (um para cem);

c) Planta de cobertura com indicação dos caimentos na escala mínima de 1: 200 (um para duzentos);

d) Elevação da fachada ou fachadas voltadas para a via pública na escala mínima de 1: 100 (um para cem);

e) Em qualquer caso, as pranchas exigidas no Capítulo do presente artigo, deverão ser moduladas, tendo o mínimo as dimensões de 297 x 420mm (duzentos e noventa e sete por quatrocentos e vinte milímetros);

f) No caso de reforma ou ampliação deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado de acordo com a norma ABNT/NBR vigente;

g) Nos casos de projetos para construção de edificações de grandes proporções, as escalas mencionadas no Capítulo deste Artigo poderão ser alteradas, devendo, contudo, ser consultado, previamente, o órgão competente da Prefeitura Municipal.

h) Além dos elementos descritos neste artigo, poderão ser exigidos outros elementos que se fizerem necessários, sendo regulamentados por meio de Decreto Municipal ou instrumentos normativos próprios da Secretaria Municipal de Infraestrutura

Parágrafo único. A responsabilidade pela veracidade dos documentos apresentados cabe integralmente ao proprietário e/ou seu procurador. A aceitação desses documentos pelo município não implica no reconhecimento do direito de propriedade sobre o imóvel.

Art. 12. Os projetos deverão ser apresentados em formato conforme as normas da ABNT/NBR, assinados pelo proprietário e pelo autor do projeto. Após a devida análise, uma via será entregue ao requerente, acompanhada da licença de construção, devendo ser mantida na obra e apresentada sempre que solicitada por fiscais ou autoridades competentes. O município poderá, ainda, solicitar a apresentação dos projetos em formato digital.

Parágrafo único. Poderá ser adquirida a aprovação do projeto, independentemente da licença de construção, hipótese em que as pranchas serão assinadas somente pelo proprietário e pelo autor do projeto.

Art. 13. Para efeito de aprovação do projeto ou concessão de licença o proprietário deverá apresentar a Prefeitura Municipal os seguintes documentos:

I – Requerimento solicitando a aprovação do projeto assinado pelo proprietário ou procurador legal;

II – Projeto de Arquitetura (conforme especificações da Seção II deste código), apresentado em 3 (três) vias completas de cópias assinadas pelo autor do projeto, responsável técnico pela obra, após o visto um dos jogos será devolvido ao requerente junto com a respectiva licença, enquanto o outro será arquivado na Prefeitura;

III – O título de propriedade do terreno ou equivalente deverá ser anexo ao processo.

IV – Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI.

Art. 14. As modificações introduzidas em projeto já aprovados deverão ser notificadas a Prefeitura Municipal, que após exame poderá exigir detalhamento das referidas modificações.

Art. 15. Após a aprovação do projeto e comprovado o pagamento das taxas devidas, a Prefeitura fornecerá Alvará de Construção, válido por 01 (um) ano, cabendo ao interessado requerer revalidação.

Parágrafo único. As obras que por sua natureza exigirem período superior a 01 (um) ano para a construção, poderão ter ampliado o prazo previsto no Capítulo deste artigo mediante exame de cronograma de obra pela Prefeitura Municipal.

Art. 16. A Prefeitura terá o prazo mínimo de 30 (trinta) dias a contar da data de entrada do processo para se pronunciar quanto à aprovação do mesmo.

Seção III - Da Responsabilidade Técnica

Art. 17. Os serviços, obras ou empreendimentos estarão sujeitos ao prévio licenciamento do Poder Público Municipal, e sob a responsabilidade de profissional, pessoa física ou jurídica, legalmente habilitado.

§ 1º Somente serão admitidos como responsáveis técnicos em projetos objeto de pedidos de licença de construção, os profissionais legalmente habilitados, de nível técnico ou superior, assim considerados aqueles que satisfaçam as condições legais vigentes, e forem regularmente inscritos no Conselho de Classe compatível com a formação profissional.

§ 2º A responsabilidade pelos projetos, cálculos, conclusões, memoriais e execução de obras e instalações, caberá aos profissionais que tenham assinado os respectivos projetos.

§ 3º Os profissionais construtores são responsáveis, civil e penalmente, pela fiel execução dos projetos, pelo eventual emprego de material inadequado ou de má qualidade, por incômodos ou prejuízos às edificações vizinhas, pela deficiente instalação de canteiro de obras, pela falta de precaução e consequentes acidentes que envolvam operários e terceiros, por imperícia, negligência ou imprudência.

Seção IV - Da Execução Da Obra

Art. 18. A execução de obra somente poderá ser iniciada depois de aprovado o projeto e expedido o alvará de licença para a construção.

Art. 19. Uma obra será considerada iniciada assim que for realizada sua locação no terreno e iniciada a escavação de suas fundações.

Art. 20. Deverá ser mantido na obra o Alvará de Construção juntamente com um jogo de plantas do projeto aprovado pela Prefeitura para apresentação quando solicitado por fiscais ou outras autoridades competentes do Município.

Art. 21. Quando expirar o prazo do Alvará e a obra não estiver concluída deverá ser providenciada a solicitação de uma nova licença, que poderá ser concedida por igual período, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, sempre após a vistoria da obra pelo órgão municipal competente.

Art. 22. Não será permitida sob pena de multa ao 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. 23. Nenhuma construção ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que seja obrigatoriamente protegida por tapumes que garantam a segurança do logradouro e seus usuários.

Art. 24. Tapumes e andaimes só poderão ocupar a metade da largura do passeio, deixando pelo menos 1,00 (um) metro livre para o trânsito dos pedestres. O Município poderá autorizar em situações excepcionais a ocupação total do passeio em prazo não superior a 90 (noventa) dias mediante análise técnica fundamentada.

Art. 25. Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitualidade, estando em funcionamento as instalações hidrossanitárias, elétricas e de águas pluviais.

Art. 26. Concluída a obra, o proprietário deverá solicitar à Prefeitura Municipal a vistoria da edificação para obtenção do Habite-se que deverá ser expedido, caso não haja inconformidades, em prazo de 15 (quinze) dias úteis.

Art. 27. Poderá ser concedido habite-se parcial a juízo do órgão competente da Prefeitura Municipal nos seguintes casos:

I – Quando se tratar de prédios compostos de parte comercial, de prestação de serviço e parte residencial e cada uma das partes possa ser utilizada independente da outra;

II – Quando se tratar de prédio de apartamento, em que uma parte esteja completamente concluída e caso a unidade em questão esteja acima da quarta laje é necessário que pelos menos um elevador esteja funcionando e possa apresentar o efetivo certificado de funcionamento;

III – Quando se tratar de mais de uma construção feita independentemente, mas no mesmo lote;

IV – Quando se tratar de edificação em vila estando o acesso devidamente concluído.

Art. 28. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura e expedido o Habite-se.

Seção V - Das Obras Públicas

Art. 29. As obras públicas não poderão ser executadas sem a devida licença da Prefeitura, devendo obedecer às disposições da presente Lei, e demais leis urbanísticas, ficando entretanto isentas de pagamentos de emolumentos quando executadas por órgão públicos:

I – Construção, reconstrução, reforma, acréscimo ou demolição de edifícios públicos;

II – Obras a serem realizadas por instituições oficiais quando para sua sede própria;

III – Demolições.

Art. 30. O processamento do pedido de licença será feito com preferência sobre quaisquer outros processos.

Art. 31. Além das demais disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, os edifícios públicos deverão obedecer ainda às seguintes condições mínimas:

I – Rampas de acesso ao prédio deverão ter declividade máxima de 8% (oito por cento), possuir piso antiderrapante e corrimão na altura de 0,75m (setenta e cinco centímetros);

II – Na impossibilidade de construção de rampas, a portaria deverá estar no mesmo nível da calçada;

III – Os elevadores deverão atingir todos os pavimentos, inclusive garagens e subsolos;

IV – Todas as portas deverão ter largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);

V – Os corredores deverão ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Art. 32. Os edifícios públicos deverão possuir condições técnicas construtivas que assegurem aos deficientes físicos, pleno acesso e circulação nas suas dependências conforme orientações da NBR 9050 – ABNT, e na legislação específica e no Decreto nº 5296/2004.

Seção VI - Das Obras nas Vias Públicas

Art. 33. A Prefeitura Municipal poderá exigir dos proprietários a construção de muros e arrimos, sempre que o nível do terreno depender de via pública.

Art. 34. A construção e a preservação dos passeios serão feitas pelos proprietários de acordo com as especificações e regulamentações da Prefeitura de Várzea Alegre.

Art. 35. Os passeios públicos deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), garantindo a acessibilidade e a circulação segura de pedestres, ressalvadas as exceções previstas na Lei de Zoneamento Urbano do Município, que poderá estabelecer dimensões superiores conforme as características e especificidades das áreas determinadas.

§ 1º É expressamente proibida qualquer construção, obstrução permanente ou instalação de estruturas sobre o passeio público, que prejudique a circulação de pedestres, salvo no caso do disposto no art. 24 desta Lei.

§ 2º Em situações excepcionais, onde não for possível atingir a largura mínima estabelecida, o responsável pela obra deverá solicitar autorização expressa do órgão municipal competente e apresentando justificativa técnica.

§ 3º Quando o alinhamento dos imóveis na via já possuir passeios com largura superior ao mínimo estabelecido, deverá ser preservado o alinhamento maior existente, garantindo a uniformidade e segurança na circulação de pedestres.

§ 4º A construção e a manutenção dos passeios são de responsabilidade dos proprietários dos imóveis lindeiros, conforme regulamentação municipal.

Parágrafo único. Para a entrada de veículos no interior do lote, deverá ser rebaixada a guia e rampeado o passeio. O rampeamento não poderá ir além 0,50m (cinquenta centímetros) da guia.

Seção VII - Das Obras Parciais (Reformas, Reconstrução Ou Acréscimos)

Art. 36. Consideram-se reformas ou serviços as obras que impliquem em modificações na estrutura da construção, nos compartimentos ou números de pavimentos da edificação, podendo haver ou não alteração da área construída.

§ 1º As reformas sem alteração da área caracterizam-se por:

I - Modificações, supressões ou acréscimos de paredes ou estruturas internas, sem alteração do perímetro externo da construção;

II - Modificações na cobertura, sem alteração dos andares ou da área de terreno ocupado pela construção;

§ 2º Nas reformas de que trata este artigo, as partes objetos das modificações deverão passar a atender as condições e limites estabelecidos na Legislação em vigor.

Art. 37. Nas construções já existentes que, possuindo habite-se estejam em desacordo com a Legislação em vigor, as reformas deverão observar, além dos itens constantes desta Lei, os seguintes requisitos:

I – As modificações não poderão agravar a desconformidade existente, nem criar novas infrações a Legislação;

II – As alterações não poderão prejudicar nem agravar as condições das partes existentes;

III – As modificações poderão abranger até 50% (cinquenta por cento), no máximo da área total da construção existente;

IV – Independentemente do disposto no item anterior, a área de construção a ser acrescida ou diminuída, mesmo que atenda as exigências dos itens I e II, não poderá ser superior a 30% (trinta por cento) da área total de construção primitiva.

§ 1º Se forem ultrapassadas as condições e limites deste Artigo, a reforma será considerada obra nova, ficando tantos as partes objetos das modificações como as existentes sujeitas ao integral atendimento da Legislação vigente.

§ 2º As reformas que incluam mudanças parcial ou total do uso da construção, ficam sujeitas às normas deste artigo respeitadas as disposições próprias do parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 38. Considera-se reconstrução, executar de novo a construção, no todo ou em parte, com as mesmas disposições, dimensões e posições anteriores.

§ 1º A reconstrução será parcial se a área objeto da reconstrução não ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da área total da construção primitivamente existente.

§ 2º Se ocorrerem alterações nas disposições, dimensões ou posições, a obra será considerada como reforma e sujeita as disposições desta Lei.

Art. 39. Nas construções já existentes que, possuindo Habite-se, estejam em desacordo com a Legislação em vigor, serão admitidas somente as reconstruções parciais referidas no Parágrafo 1º do Artigo anterior e, assim mesmo, quando devidas a incêndios ou outros sinistros, a critério da Prefeitura.

Parágrafo único. Se a reconstrução abranger mais de 50% (cinquenta por cento) da área total de construção primitivamente existente, será considerada como obra nova, ficando tanto as partes objeto da reconstrução como as existentes sujeitas ao integral atendimento da Legislação.

Seção VIII - Das Demolições

Art. 40. A demolição de qualquer edifício só poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão competente da Prefeitura.

Parágrafo único. O requerimento de licença para demolição deverá ser assinado pelo proprietário da edificação a ser demolida.

Art. 41. A prefeitura Municipal poderá, a juízo do órgão técnico competente, obrigar a demolição de prédios que estejam ameaçados de desabamento ou de obras em situação irregular, cujos proprietários não cumpram com as determinações deste Código.

Parágrafo único. Caso o prédio a ser demolido seja conjugado a outras edificações ou tenha mais de 6,00 (seis) metros de altura será exigido a apresentação de um responsável técnico pela demolição com a respectiva ART ou RRT.

Art. 42. Estarão sujeitos à pena de demolição total ou parcial as construções nos seguintes casos:

I - Construção clandestina entendendo-se como tal a que foi executada sem prévia aprovação do projeto e licença de construção;

II - Construção feita em desacordo com o projeto aprovado;

III - Obra julgada insegura e quando não se tomar providências necessárias a sua estabilização.

Parágrafo único. A pena de demolição não será aplicada se forem satisfeitas as exigências dentro do prazo de 60 (sessenta) dias corridos, podendo ser o prazo alterado a depender do risco.

Seção IX - Das Construções Irregulares

Art. 43. Qualquer obra, em qualquer fase, sem a respectiva licença estará sujeita a multa, embargo, interdição e demolição.

Art. 44. A fiscalização no âmbito de sua competência, expedirá notificações e autos de infrações endereçados ao proprietário da obra ou ao responsável técnico, para cumprimento das disposições deste código.

Art. 45. As notificações expedidas serão apenas para cumprimento de algumas exigências acessórias contidas, tais como regularização do projeto, da obra ou por falta de cumprimento das disposições deste Código.

§ 1º Expedida a notificação esta terá o prazo de 15 (quinze) dias corridos para ser cumprida.

§ 2º Esgotado o prazo de notificação, sem que a mesma seja atendida, lavrar-se-á o auto de infração.

Art. 46. Não caberá notificação, devendo o infrator ser imediatamente autuado:

I – Quando iniciar obra sem a devida licença da Prefeitura Municipal estiver em risco sua estabilidade;

II – Quando não cumprir a notificação no prazo regulamentar;

III – Quando houver embargo ou interdição.

Art. 47. A obra em andamento seja ela de reparo, reconstrução, reforma ou construção, será embargada, sem prejuízos das multas e outras penalidades quando:

I – Estiver sendo executado sem licença ou alvará da Prefeitura Municipal, nos casos em que os mesmos são necessárias conforme previsto na presente Lei;

II – Por desrespeito ao respectivo projeto;

III – O proprietário ou responsável pela obra recusar-se a atender qualquer notificação do poder público referente às disposições deste Código;

IV – Não forem observados o alinhamento e nivelamento;

V - Estiver em risco sua estabilidade.

Art. 48. Para embargar uma obra, o fiscal ou funcionário credenciado, pelo poder público, lavrará um auto de embargo.

Art. 49. O embargo só será levantado após os cumprimentos das exigências do auto de embargo.

Art. 50. O prédio, ou quaisquer dependências poderá ser interditado provisória ou definitivamente pela Prefeitura Municipal nos seguintes casos:

I – Ameaça à segurança e estabilidade das construções próximas;

II – Obras em andamentos com riscos para o público ou para ao pessoal da obra.

Art. 51. Não atendida a interdição, não realizada a intervenção ou indeferido o respectivo recurso, terá início a competente ação judicial.

Seção X - Das Instalações e Equipamentos - Regras Gerais

Art. 52. As instalações e equipamentos das edificações serão projetadas, calculadas e executadas tendo em vista a segurança, a higiene e o conforto dos usuários, de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes.

Art. 53. Nas edificações implantadas no alinhamento dos logradouros, as águas pluviais provenientes dos telhados, balcões, terraços, marquises e outros locais voltados para o logradouro, serão canalizadas passando sob os passeios.

Parágrafo único. Nas fachadas situadas no alinhamento dos logradouros, os condutores serão embutidos no trecho compreendido entre o nível do passeio e altura de 3,00m (três metros) no mínimo, acima desse nível.

Art. 54. Não será permitido o despejo de águas pluviais na rede de esgoto, nem despejo de esgotos ou de águas residuais ou de lavagens, nas sarjetas dos logradouros ou em galerias de águas pluviais, salvo os afluentes estejam devidamente tratados.

Art. 55. Nas edificações em geral construídas nas divisas e no alinhamento do lote, as águas provenientes de aparelhos de ar-condicionado, de centrais de ar-condicionado e de outros equipamentos, deverão ser captadas por condutores para despejo na sarjeta do logradouro, passando sob os passeios.

Seção XI - Instalações De Emergência E Proteção Contra O Fogo

Art. 56. Toda edificação, qualquer que seja seu uso com mais de dois pavimentos e ou área total construída superior a 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), dependerá de um projeto de segurança contra incêndio e pânico aprovado conforme Normas Técnicas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Ceará.

Parágrafo único. Excluem-se das exigências deste artigo as residências unifamiliares.

Seção XI - Da Aceitação Da Obra

Art. 57. Uma obra será considerada terminada quando estiver em fase de pintura e com as instalações hidráulicas, elétricas e águas pluviais concluídas.

Art. 58. Após a conclusão da obra deverá ser requerida a vistoria da Prefeitura Municipal através do órgão competente.

§ 1º Se no prazo máximo estabelecido neste Código não for deferido o requerimento de Habite-se, a obra será considerada aceita.

§ 2º Uma vez fornecido o Habite-se, a obra é considerada aceita pela Prefeitura Municipal.

Art. 59. Pode ser concedido o Habite-se parcial após análise e juízo da repartição competente municipal.

Art. 60. Nenhuma edificação poderá ser utilizada sem a concessão do Habite-se.

CAPÍTULO II

Seção I - Das Condições Gerais Relativa A Edificação Dos Terrenos

Art. 61. Não poderão ser arruados nem loteados terrenos que forem, a critério da legislação vigente, julgados impróprios para habitação. Não poderão ser arruados terrenos cujo loteamento prejudiquem áreas de proteção ambiental.

Art. 62. A Prefeitura Municipal poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimos e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes que possam ameaçar a segurança pública.

Art. 63. Os terrenos baldios nas ruas pavimentadas deverão ser fechados com muros de alvenaria ou outro meio adequado conforme regulamentação do Poder Executivo.

Art. 64. Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes.

Parágrafo único. Em determinadas vias a Prefeitura Municipal poderá determinar a padronização da pavimentação dos passeios, por razões de ordem técnica e estética.

Seção II - Das Fundações

Art. 65. Sem prévio saneamento do solo, nenhuma construção poderá ser edificada sobre terreno:

- I - Úmido e pantanoso;
- II - Misturado com húmus ou substâncias orgânicas.

Art. 66. As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações das normas brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Parágrafo único. 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.

Seção III - Das Paredes

Art. 67. As paredes, tanto externas quanto internas, deverão ter espessura mínima conforme projeto de arquitetura e/ou de estrutura elaborado por técnico habilitado e previamente aprovado pelo Município.

Art. 68. As paredes de banheiros, despensas e cozinhas deverão ser revestidas, no mínimo, até a altura de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de material impermeabilizante, lavável, liso e resistente.

Art. 69. Os pisos de banheiros e cozinhas deverão ser impermeáveis e laváveis.

Seção IV - Das Fachadas

Art. 70. É livre a composição de fachadas, excetuando-se as localizadas em zonas históricas ou tombadas devendo, nestas zonas, serem ouvidas as autoridades de órgãos técnicos que regulamentam a matéria a respeito.

Seção V - Da Altura Das Edificações

Art. 71. As edificações quanto à sua altura (gabarito) obedecerão ao disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo e seus indicadores urbanísticos.

§ 1º Considera-se altura de uma edificação a distância vertical tomada em meio da fachada, entre o nível da calçada e o ponto mais alto da cobertura, incluindo as construções auxiliares, situadas acima do teto do último pavimento (caixa d'água, casas de máquinas, halls de escada) e os elementos de composição da referida fachada (platibanda e frontões).

§ 2º Nas edificações situadas nos terrenos inclinados, a altura será tomada a partir do ponto situado ao meio da fachada, onde esta encontra o terreno ou o passeio circundante, indo igualmente até o ponto mais alto da cobertura.

Seção VI - Das Coberturas

Art. 72. As coberturas das edificações serão construídas com materiais que permitam:

I - Perfeita impermeabilização;

II - Isolamento térmico.

Art. 73. As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas nos limites do lote não sendo permitido o deságue sobre os lotes vizinhos ou logradouro.

Parágrafo único. Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores, e as águas devem ser canalizadas por baixo do passeio.

Seção VII - Dos Pés-Direitos

Art. 74. Como pé-direito serão considerados as medidas entre o piso e o teto, e dispõe-se do seguinte:

I - Dormitórios, salas, escritórios, copas e cozinhas, mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) e máximo de 3,40m (três metros e quarenta centímetros);

II - Lojas – mínimo 3,00m (três metros) – máximo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);


III - Banheiros, corredores e depósitos – mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) – máximo 3,40 (três metros e quarenta centímetros);

IV - Prédios destinados a uso coletivo tais como: cinemas, auditórios – mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

V - Nas sobrelojas, que são pavimentos imediatamente acima das lojas, caracterizadas por pés-direitos reduzidos – mínimo 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) – máximo 3,00 (três metros);

VI - É permitido pé-direito duplo em salas, halls de acesso, edifícios, espaços comerciais, culturais, serviços.

Seção VIII - Da Iluminação e Ventilação dos Compartimentos

 **Art. 75.** São consideradas áreas internas de iluminação aquelas que estão situadas dentro das divisas do lote ou encostadas a estas, e deverão satisfazer aos parâmetros estabelecidos conforme **Anexo I**, parte integrante desta Lei.

Seção IX - Das Águas Pluviais

Art. 76. O terreno circulante às edificações será preparado de modo que permita franco escoamento das águas pluviais para a via pública ou para o terreno a jusante.

§ 1º É vedado escoamento, para a via pública, de águas servidas de qualquer espécie.

§ 2º Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores e as águas serão canalizadas por baixo do passeio até a sarjeta.

Seção X - Das Circulações em Mesmo Nível

Art. 77. As circulações em um mesmo nível de utilização privativa em uma unidade residencial ou comercial terão largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros) para uma extensão de até 5,00m (cinco metros). Excedendo este comprimento, haverá um acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) na largura para cada metro ou fração de excesso.

Parágrafo único. Quando tiverem mais de 10,00m (dez metros) de comprimento, deverão receber luz direta.

Art. 78. As circulações em mesmo nível de utilização coletiva terão as seguintes dimensões mínimas para:

I - Uso residencial – largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para uma extensão máxima de 10,00m (dez metros). Excedendo este comprimento, haverá um acréscimo de 0,10m (dez centímetros) de largura para cada metro ou fração do excesso.

II - Uso comercial - largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para uma extensão máxima de 10,00m (dez metros). Excedido este comprimento, haverá um acréscimo de 0,10m (dez centímetros) de largura para cada metro ou fração do excesso.

Seção I - Das Circulações de Ligação de Níveis Diferentes - Das Escadas

Art. 79. Nas construções em geral, as escadas ou rampas para pedestres, assim como os corredores, deverão ter a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) livres.

Parágrafo único. Nas edificações residenciais serão permitidos escadas e corredores privados para cada unidade, com largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros) livres.

Art. 80. O dimensionamento dos degraus obedecerá a uma altura máxima de 0,18m (dezoito centímetros) e uma profundidade mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros).

Art. 81. Nas escadas de uso coletivo, sempre que a altura a vencer for superior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), será obrigatório intercalar um patamar de largura igual a largura adotada para a escada.

Art. 82. As escadas de uso coletivo deverão ter superfície revestida com material antiderrapante.

Seção II - Dos Elevadores

Art. 86. É obrigatória a instalação de pelo menos um elevador em todas as edificações de uso residencial multifamiliar, comercial, mista ou institucional que possuam 4 (quatro) ou mais pavimentos, incluído o térreo.

§ 1º O elevador deverá atender integralmente às normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, às exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará e às demais legislações aplicáveis.

§ 2º Para fins deste artigo, considera-se pavimento qualquer nível habitável ou destinado a uso permanente, excluídos casa de máquinas, reservatórios, telhados e elementos técnicos.

§ 3º A instalação do elevador será condição obrigatória para a aprovação do projeto e para a emissão do Habite-se, ainda que parcial.

§ 4º O elevador não dispensa escada

Seção III - Das Rampas

Art. 87. As rampas para uso coletivo não poderão ter largura inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) e sua inclinação atenderá, no mínimo, em relação 1/8 de altura por comprimento.

Parágrafo único. As rampas não poderão apresentar declividade superior a 12,05% (doze e meio por cento). Se esta exceder de 6% (seis por cento) o piso deverá ser revestido com material antiderrapante.

Seção IV - Das Instalações Sanitárias

Art. 88. É obrigatória a ligação de rede domiciliar as redes gerais de água e esgoto, quando tais redes existirem na via pública.

I – Em situação que não haja rede de esgoto a edificação deverá ter o sistema de fossa e sumidouro ou outra solução baseada no tratamento de esgotos;

II - Em caso de não houver rede de distribuição de água esta poderá ser obtida por meio de poços (com tampo) perfurados em partes mais altas em relação à fossa e dela afastados no mínimo 15,00m (quinze metros).

Art. 89. Todos os serviços e instalações de água e esgoto serão feitos em conformidade com o regulamento do órgão municipal ou estadual provedor deste serviço.

Parágrafo único. Toda habitação será provida de banheiro ou pelo menos chuveiro e vaso sanitário e sempre que possível reservatório de água, hermeticamente fechado com capacidade para 200,00 (duzentos) litros por pessoa.


Art. 90. Os compartimentos de instalações sanitárias não poderão ter comunicação direta com a cozinha, despensa e sala de refeição.

Seção V - Dos Materiais

Art. 91. As especificações dos materiais a serem empregados em obras e o detalhamento de sua aplicação, são os que estabelecem as normas técnicas brasileiras da ABNT.

Parágrafo único. A Administração Municipal poderá impedir, a qualquer tempo, o emprego de material ou equipamento considerados inadequados ou com defeitos que possam comprometer as condições de segurança e conforto para o entorno e seus

Seção VI - Das Marquises E Balanços

 **Art. 92.** A construção de marquises nas fachadas das edificações obedecerá às seguintes condições:

- a) Serão sempre em balanço;
- b) A face extrema do balanço deverá ficar afastada do meio-fio, no mínimo, 0,50m (cinquenta centímetros);
- c) Ter altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), a partir do ponto mais alto do passeio, e a máxima de 4,00m (quatro metros);
- d) Não prejudicarão a arborização e a iluminação pública, assim como não ocultarão placas de nomenclatura ou numeração.

Art. 93. As fachadas construídas no alinhamento ou a que deles ficaram recuadas, em virtude do recuo obrigatório, poderão ser balanceadas a partir do segundo pavimento.

Parágrafo único. O balanço previsto neste Artigo não ultrapassará os limites previstos em outras normas porventura, no que tange a afastamentos mínimos.

Seção VII - Das Garagens

Art. 94. As garagens em residências destinam-se, exclusivamente, a guarda de automóveis e/ou motos.

§ 1º A área mínima será de 12,50 m² (doze metros e cinquenta centímetros quadrados), tendo o lado menor 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) no mínimo.

§ 2º O pé-direito, quando houver teto, será de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) no mínimo.

Seção VIII - Das Áreas E Vagas De Estacionamento

Art. 95. As condições para o cálculo do número mínimo de vagas de veículos serão na proporção discriminada no **Anexo IV** da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 96. A área mínima por vaga será de acordo com normas técnicas existentes e por tipo de veículo sendo que para veículo pequeno terá um mínimo (2,30m x 4,60m = 10,58 m²) e para moto terá um mínimo (2,00x1,00m = 2,00 m²).

Art. 97. Será permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais, frontais ou de fundos.

Art. 98. As áreas de estacionamento que porventura não estejam previstas neste Código serão, por semelhança, estabelecidas pelo órgão competente da Prefeitura de Várzea Alegre.

Art. 99. Deverão ser reservadas vagas de estacionamento para deficientes físicos, identificadas para esse fim, próximas da entrada da edificação nos edifícios de uso público, com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), com condições de acessibilidade e segurança entre a vaga e a edificação, na seguinte proporção:

Até 25 vagas	=1
De 26 a 50 vagas	=2
De 51 a 75 vagas	=3
De 76 a 100 vagas	=4
De 101 a 150 vagas	=5
De 151 a 200 vagas	=6
De 201 a 300 vagas	=7
Acima de 300 vagas	=7 e mais uma vaga para cada 100 vagas ou frações.

CAPÍTULO IV

Seção I - Da Classificação Das Edificações

Art. 100. Conforme o tipo de atividade a que se destinam, as edificações classificam-se em:

I - Residenciais: aquelas que dispuserem de, pelo menos, um dormitório, uma cozinha e um compartimento sanitário, sendo destinadas à habitação de caráter permanente, podendo ser:

a) unifamiliar: quando corresponder a uma única unidade habitacional por lote, incluindo-se nesta definição as casas, inclusive aquelas situadas em vilas;

b) multifamiliar: quando corresponder a mais de uma unidade – que podem estar agrupadas em sentido horizontal ou vertical, dispondo de áreas e instalações comuns que garantam o seu funcionamento. Incluem-se nesta definição, entre outros: condomínios de casas, prédios de apartamentos, conjuntos habitacionais, vilas, casas geminadas;

II - Comerciais: aquelas destinadas à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema varejo ou atacado, entre outros:

- a) lojas e conjunto de lojas;
- b) mercadinhos e mercearias;
- c) galerias e centros comerciais;
- d) shopping centers;
- e) depósitos de material de construção;
- f) lojas de departamentos.

III - Serviços: aquelas destinadas às atividades de serviços à população e de apoio às atividades comerciais e industriais, entre outros:

- a) escritórios;
- b) hotéis, pousadas, motéis e hospedarias;
- c) bares e restaurantes;
- d) casas de espetáculos, clubes e danceterias;
- e) cinemas, teatros e galerias de arte;
- f) bancos;
- g) correio;
- h) velório;
- i) hospital e maternidade;
- j) escolas e universidades;
- k) garagens de ônibus;
- l) matadouros;
- m) subestações.
- n) Torres de telefonia
- o) Lava jatos

IV - Industriais: aquelas destinadas à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura ou montagem de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal, entre outros:

- a) produção de alimentos;
- b) confecções e tecelagem;
- c) fabricação de artefatos em geral;
- d) fabricação de calçados;
- e) gráficas e tipografias;
- f) marcenarias;
- g) abate de animais / matadouros;
- h) serrarias;
- i) fabricação de medicamentos;
- j) beneficiamento de couros e peles;
- k) fabricação e engarrafamento de bebidas;

- i) fabricação de máquinas e equipamentos;
- m) Aterro sanitário.

V - Institucionais: aquelas que abrigam atividades de caráter cultural, artístico, social, governamental e de lazer. Estas edificações destinam-se a abrigar atividades onde normalmente ocorrem reunião e frequência de grande número de pessoas. Apresentam-se subdivididas em diversas categorias e cada uma deverá seguir orientações específicas, entre outros:

- a) defesa e segurança: posto policial, delegacia, quartel, penitenciária, corpo de bombeiros;
- b) atividades administrativas: prefeitura, câmara municipal, fórum;
- c) esporte, cultura e lazer: centro cultural, museu, parque, estádio;
- d) atividades religiosas: igrejas, conventos, seminários;
- e) atividades insalubres: cemitério;
- f) atividades de transporte: estações rodoferroviárias, terminais de carga, aeroporto;
- g) abastecimento urbano: mercado público, central de abastecimento.

VI - Mistas: aquelas que reúnem em uma mesma edificação, ou num conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso.

Seção II - Da Habitação em Geral - Disposições Gerais

Art. 101. As edificações residenciais destinam-se à habitação permanente de uma ou mais famílias e poderão ser:

I - Edificações residenciais unifamiliares, correspondendo a uma unidade por lote;

II - Edificações residenciais multifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação.

III - As edificações residenciais que constituírem conjuntos residenciais deverão observar além das disposições deste Código, as das Leis de Parcelamento e de Uso e Ocupação do Solo e demais legislações específicas, no que dizem respeito tanto às unidades, quanto aos demais componentes do conjunto.

Seção III - Das Residências Unifamiliares

Art. 102. Toda habitação unifamiliar deverá contar, pelo menos, com ambientes para repouso, alimentação, serviços e higiene.

Art. 103. As dimensões e áreas mínimas dos compartimentos, assim como as condições, dimensões e áreas mínimas para os vãos destinados à iluminação, ventilação e insolação das residências unifamiliares, deverão obedecer às condições mínimas contidas no **Anexo I**, parte integrante desta Lei.

Art. 104. As casas populares deverão conter, no mínimo, os seguintes compartimentos: cozinha, banheiro, quarto e sala.

Art. 105. A construção de casa popular isolada e de pessoa carente com até 50,00m² (quarenta metros quadrados) gozará de dispensa de responsabilidade técnica e isenção de taxas municipais.

§ 1º Estarão isentas das seguintes taxas tributárias municipais: pagamento de Alvará de Construção, ISS de construção e posterior habite-se para construções residenciais com até 50,00m² de área construída sob regime de mutirão ou autoconstrução e não pertencentes a nenhum Programa Habitacional e pertencentes a pessoas comprovadamente carentes.

§ 2º O proprietário ou responsável pela construção caracterizada no parágrafo anterior não poderá possuir outro imóvel no Município de Várzea Alegre, usará o imóvel para fins de moradia de sua família e terá renda mensal de até 02 (dois) salários-mínimos.

Seção IV - Das Casas Geminadas

Art. 106. Consideram-se casas geminadas, duas unidades domiciliares residenciais, cada uma das quais dispondo de acessos exclusivos para o logradouro, constituindo-se, no seu aspecto externo, uma unidade arquitetônica homogênea, com pelo menos uma das seguintes características:

I - Uma parede externa total ou parcialmente contígua ou comum, em um ou dois lotes;

II- Superposição total ou parcial de piso em um só lote.

Art. 107. A parede comum das casas geminadas deverá ser de alvenaria dobrada ou na espessura de “uma vez” até a cobertura.

Seção V - Das Casas Em Série

Art. 108. Consideram-se casas em série as edificações destinadas à atividade residencial, construídas em seqüência sem interrupção, constituindo no seu aspecto externo, uma unidade arquitetônica homogênea cada uma das quais dispondo de acesso exclusivo para o logradouro público ou particular.

Art. 109. A construção de casas em série pode ocorrer paralela ao alinhamento ou transversais ao alinhamento.

Art. 110. Só será permitida a implantação de residências em série transversais ao alinhamento em terrenos objeto de parcelamento aprovado.

Art. 111. A edificação de residências em série transversais ao alinhamento deverá obedecer às seguintes condições:

I - A testada do lote deverá ter no mínimo 15,00m (quinze metros);

II - O acesso se fará por um corredor que terá largura mínima de:

a) 4,00(quatro metros) quando as edificações estejam situadas em um só lado do corredor de acesso;

b) 6,00(seis metros) quando as edificações estejam dispostas em ambos os lados do corredor de acesso;

III- Cada edificação deverá ter área livre correspondente à $\frac{1}{4}$ (um quarto) da sua área ocupada.

Seção VI - Das Residências Multifamiliares

Art. 112. As edificações para habitações multifamiliares deverão dispor pelo menos de compartimentos, ambientes ou locais para:

I - Unidades residenciais unifamiliares;

II - Acesso e circulação de pessoas;

III - Instalações sanitárias e de serviços;

IV - Acesso e estacionamento de veículos.

Art. 113. As edificações para habitações multifamiliares, com área total de construção superior a 1.200,00m² (mil e duzentos metros quadrados), deverão ter, com acesso pelas áreas de uso comum ou coletivo e independentes da eventual residência para o zelador, pelo menos, os seguintes compartimentos para uso dos encarregados dos serviços da edificação:

I - Instalação sanitária com área mínima de 1,20m² (um metro e vinte centímetros quadrados);

II - Depósito para material de limpeza, de consertos e outros fins;

III - Vestiários com área mínima de 4,00m² (quatro metros quadrados).

Art. 114. As edificações para habitações multifamiliares com área total de construção superior a 1.200,00m² (mil e duzentos metros quadrados), excluídos os conjuntos habitacionais, serão ainda dotadas:

I - De compartimento de uso comum, com área mínima de 30,00m² (trinta metros quadrados), com acesso pelas áreas também de uso comum, destinado a brinquedos, reuniões ou outras atividades, devendo satisfazer as condições exigidas para compartimentos de uso prolongado.

II - De espaço descoberto, para recreação infantil, o qual deverá:

a) Ter área correspondente a 2% (dois por cento) da área total da construção, observada a área mínima de 15,00m² (quinze metros quadrados);

b) situar-se junto aos pátios;

c) estar separado da circulação ou estacionamento de veículos e de instalações de coleta e depósito de lixo;

Art.115. Os edifícios devem ser dotados de abrigo ou depósito para recipientes ou sacos de lixo, situado no recuo de frente, com acesso para o logradouro, apresentando capacidade de 30,00 l /dia (trinta litros dia) por unidade residencial.

Seção VII - Dos Cemitérios

Art. 116. É facultado às pessoas jurídicas de direito privado explorarem cemitérios no Município de Várzea Alegre quando se enquadrarem na definição da Resolução CONAMA nº 335/2003 como cemitério parque ou jardim e cemitério vertical.

Art. 117. Os novos cemitérios a serem instalados no Município de Várzea Alegre sejam de iniciativa pública ou privada deverão atender a Resolução CONAMA nº 335 de 03/04/2003 e suas correlações: Resolução CONAMA nº 368/06 e Resolução CONAMA nº 402/08.

Art. 118. Além das exigências contidas na legislação municipal vigente, os cemitérios deverão ser construídos em pontos elevados na contra vertente das águas que tenham de alimentar cisternas e deverão ficar isolados por logradouros públicos, com largura mínima de 10,00m (dez metros) em zonas abastecidas pela rede de água ou 20,00m (vinte metros) em zonas não providas da mesma.

§1 ° O lençol de águas nos cemitérios deve ficar a 1,50m (um metro e meio), pelo menos, de profundidade.

§ 2° O nível dos cemitérios, em relação aos cursos de água vizinhos, deverá ser suficientemente elevado, de modo que as águas das enchentes não atinjam o fundo das sepulturas.

§ 3° As edificações destinadas a velório deverão conter, pelo menos, os seguintes compartimentos:

I - Sala de vigília, com área mínima de 20,00m² (vinte metros quadrados);

II - Local de espera, próximo à sala de vigília, coberto ou descoberto, com área mínima de 40,00m² (quarenta metros quadrados);

III - Instalações sanitárias para o público, próximas à sala de vigília, em compartimentos separados para homens e mulheres, cada um dispondo, pelo menos, de 1 (um) lavatório e 1 (um) aparelho sanitário, com área mínima de 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados);

IV - Instalação de bebedouro com filtro.

Seção VIII - Dos Edifícios Comerciais

Art. 119. Será permitida a construção de sobrelojas ou jiraus, obedecidas as seguintes condições:

I - Não deverá prejudicar as condições de iluminação e ventilação dos compartimentos;

II - Poderá ocupar área equivalente a no máximo 40% (quarenta por cento) do piso;

III - O pé-direito deve ter, tanto na parte inferior quanto na parte superior, 2,30m (dois metros e trinta centímetros), no mínimo.

Art. 120. As galerias de passagem internas no rés do chão, através de edifícios deverão ter largura correspondente a no mínimo 1/25 (um vinte e cinco avos) do seu comprimento, observando os mínimos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) de pé-direito.

Parágrafo único. Quando as galerias derem acesso a estabelecimentos de ambos os lados terão, no mínimo largura livre de 1/20 (um vinte avos) de seu comprimento, observando-se o mínimo de 4,00m (quatro metros) e 2,80m (dois metros e oitenta) de pé-direito.

Art. 121. As lojas e locais para comércio e prestação de serviços em geral, além de atender ao disposto neste Código e demais leis urbanísticas deve:

I - Ter portas de acesso ao público de largura dimensionada em função da soma das áreas úteis comerciais, na proporção de 0,20m (vinte centímetros) de largura de luz para cada 100,00m² (cem metros quadrados) ou fração de área útil respeitando o mínimo de 1,00m (um metro).

II - Pé direito mínimo de:

a) 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) para área de até 20,00m² (vinte e cinco metros quadrados);

b) 3,00m (três metros) para área maior de 20,00m² (vinte metros quadrados) e não exceder a 200,00m² (duzentos metros quadrados);

c) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para área superior a 200,00 m² (duzentos metros quadrados).

d) Instalações sanitárias privativas em todos os conjuntos ou salas com área igual ou superior a 20,00 m² (vinte metros quadrados);

Art. 122. Será dispensada a construção de sanitário quando a loja for contígua à residência do comerciante, desde que o acesso ao desta residência seja independente de passagem interior do WC da habitação.

Seção IX - Das Edificações Com Local De Reunião

Art. 123. Os locais de reunião tais como os locais de culto, casas de diversões, salas de conferência, de esportes, salões de bailes, bem como auditórios, cinemas, teatros e similares deverão atender às seguintes disposições especiais:

I- Ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira, ou outro material combustível apenas:

a) em revestimentos de pisos, portas, guarnições, divisões de frisas e de camarotes com altura não superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e elementos de decoração;

b) no revestimento permanente ou móvel do palco;

II- Ter instalações sanitárias separadas para cada sexo, com as seguintes proporções mínimas, em relação à lotação máxima, sem prejuízo das exigências de WC's para as pessoas com deficiência física:

a) para o sexo masculino, um vaso e um lavatório para cada 250 (duzentos e cinquenta) lugares ou fração, e um mictório para cada 150 (cento e cinquenta) lugares ou fração;

b) para o sexo feminino, um vaso e um lavatório para cada 200 (duzentos) lugares ou fração;

c) no mínimo um box de cada sanitário deve permitir a circulação de cadeiras de rodas.

Art. 124. Nas edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros e similares, as portas, circulações, corredores e escadas serão dimensionadas em função da lotação máxima:

I - Quanto às portas:

a) deverão ter a mesma largura dos corredores;

b) as de saída da edificação deverão ter largura total (soma de todos os vãos) correspondendo a 1,00 cm (um centímetro) por lugar, não podendo cada porta ter menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de vão livre, e deverão abrir de dentro para fora.

II - Quanto aos corredores de acesso e escoamento do público, deverão possuir largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), a qual terá um acréscimo de 1,00 cm (um centímetro) por lugar excedente à lotação de cento e cinquenta 150 lugares; quando não houver lugares fixos, a lotação será calculada na base de 1,60m² (um metro e sessenta centímetros quadrados) por pessoa.

III - Quanto às circulações internas à sala de espetáculos:

a) os corredores longitudinais deverão ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), e os transversais de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

b) as larguras mínimas terão um acréscimo de 1,00 cm (um centímetro) por lugar excedente a 100 (cem) lugares, na direção do fluxo normal de escoamento da sala para as saídas.

IV - quanto às escadas:

a) as de saída deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para uma lotação máxima de 100 (cem) lugares, largura a ser aumentada à razão de 1,00 cm (um centímetro) por lugar excedente;

b) sempre que a altura a vencer for superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), devem ter patamares, os quais terão profundidade de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

c) não poderão ser desenvolvidas em leque ou caracol;

d) a altura máxima dos degraus será de 0,17m (dezessete centímetros) e a largura de 0,28m (vinte e oito) centímetros) no mínimo, não computada a projeção dos rebordos;

e) além das escadas serão dotadas de rampas ou elevador para permitir o acesso às pessoas com deficiência de locomoção;

f) as rampas deverão ter inclinação menor ou igual a 6% (seis por cento) e ser revestidas de material antiderrapante.

§ 1º Admite-se escadas em curva quando excepcionalmente justificáveis por motivo de ordem estética, desde que os pisos dos degraus tenham largura mínima de 0,28m (vinte e oito centímetros), medidos a partir da distância de 0,50m (cinquenta centímetros) a partir do bordo interno, e 0,14m (quatorze centímetros) medidos junto ao bordo interno.

§ 2º Quando as escadas apresentarem larguras superiores a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), haverá corrimãos intermediários.

Art. 125. Não poderá haver comunicação interna entre as dependências de casas de diversões e as edificações vizinhas.

Art. 126. As paredes da edificação serão sempre em alvenaria de tijolos ou material equivalente, sendo a altura útil superior a 4,00m (quatro metros), em estrutura metálica, concreto armado ou similar.

Art. 127. As instalações sanitárias serão separadas por sexo e instaladas de acordo com esta Lei, não podendo comunicar-se diretamente com salas de reuniões.

Parágrafo único. As instalações sanitárias devem permitir o uso para portadores de deficiência física, sendo fundamental a sinalização com o Símbolo Internacional de Acesso.

Art. 128. Quando houver instalações de ar-condicionado, as máquinas ou aparelhos ficarão localizados em compartimentos especiais em condições que não possam causar dano ao público em caso de acidente.

Art. 129. Quando as portas de saída não abrirem diretamente para a via pública, abrirão para passagem ou corredor, cuja largura mínima será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros)

Art. 130. Nenhuma instalação tal como bar, cafeteria poderá ser feita em casa de diversão se a localização interferir com a circulação.

Art. 131. As instalações contra incêndios obedecerão às Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará.

Seção X - Dos Hotéis, Motéis e Similares

Art. 132. As edificações destinadas a hotéis, motéis e similares tais como hospedarias, asilos e internatos além de atender as disposições desta Lei que lhes forem aplicáveis deverão obedecer às seguintes disposições:

I - Ter, além dos apartamentos ou quartos, sala de estar e vestíbulo com local para instalação de portaria;

II - Ter vestiário e instalação sanitária privativos para o pessoal de serviço;

III - Ter, em cada pavimento, instalações sanitárias, separadas por sexo, na proporção de um vaso sanitário, um chuveiro e um lavatório, no mínimo, para cada grupo de 10 (dez) hóspedes devidamente separadas para cada sexo, quando não possua sanitários privativos;

IV - Ter instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará.

Art. 133. Os dormitórios apresentarão área mínima de 8,00m² (oito metros quadrados), satisfeitas as demais prescrições relativas a compartimentos de permanência prolongada.

Parágrafo único. Deve contar com pelo menos uma unidade para uso de deficientes físicos.

Art. 134. Os edifícios com mais de 3 (três) pavimentos, além de elevador para passageiros contará com elevadores de serviço ou monta-cargas.

Art. 135. As copas, cozinhas, despensas e instalações sanitárias terão o piso e as paredes revestidas até a altura de 2,00m, (dois metros) de material liso, lavável e impermeável.

Art. 136. A lavanderia seguirá as exigências normais e estabelecidas para compartimentos de permanência transitória.

Seção XI - Dos Estabelecimentos Hospitalares e Similares

Art. 137. Os edifícios hospitalares deverão obedecer às normas desta Lei e às normas do Ministério da Saúde.

Art. 138. As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares deverão:

I- Ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas edificações térreas, bem como nas esquadrias, parapecitos, revestimentos de pisos e estrutura da cobertura;

II- Ter instalação de lavanderia com aparelhamento de lavagem, desinfecções e esterilização de roupas, sendo os compartimentos correspondentes pavimentados e revestidos, até a altura mínima de 2,00m (dois metros), com material lavável e impermeável:

III- Ter instalações sanitárias em cada pavimento, para uso do pessoal e dos doentes que não as possuam privativas, com separação para cada sexo, nas seguintes proporções mínimas:

a) para uso de doentes: um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro, para cada 90,00m² (noventa metros quadrados) de área construída;

b) para uso do pessoal de serviço: um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro, para cada 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída.

IV- Ter necrotério com:

a) pisos e paredes revestidos até a altura mínima de 2,00m (dois metros), com material impermeável e lavável;

b) aberturas de ventilação, dotadas de tela milimétrica;

c) instalações sanitárias;

V- Ter quando com mais de um pavimento, uma escada principal e uma escada de serviço, recomendando-se a instalação de um elevador ou rampa para macas;

VI- Ter instalações de energia elétrica de emergência;

VII- Ter instalação e equipamentos de coleta, remoção, guarda e manejo adequado do resíduo hospitalar, que garantam completa limpeza e higiene;

VIII- Ter instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas da ABNT e com as Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará.

Art. 139. A circulação interna será garantida pelas disposições mínimas seguintes:

I - Os corredores principais não apresentarão largura inferior a 2,00m (dois metros);

II - Nenhum corredor secundário poderá apresentar largura útil inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);

III - As escadas apresentarão largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) exceto as secundárias, em dependências;

IV - Havendo mais de dois pavimentos será obrigatória a instalação de elevador;

V - Pelo menos um dos elevadores terá capacidade para transporte de macas com dimensão de 2,20m x 1,20m (dois metros e vinte centímetros por um metro e vinte centímetros) com portas situadas na face de menor dimensão;

VI - Em cada pavimento o patamar do elevador não poderá apresentar dimensão inferior a 3,00m (três metros) medidos perpendicularmente às portas do elevador;

VII - As escadas terão lanços retos com patamar intermediário a cada 14 (quatorze) degraus;

VIII - As rampas terão inclinação máxima de 10% (dez por cento) e largura mínima de 2,00m (dois metros), piso antiderrapante e corrimão;

IX - A largura das portas entre compartimentos a serem utilizados por pacientes acamados será, no mínimo, de 1,00m (um metro);

Art. 140. Os hospitais deverão, ainda, observar as seguintes disposições:

I- Todos os compartimentos devem ter pavimentação de material impermeável e lavável;

II- As instalações e dependências destinadas à cozinha, depósito de suprimentos e copas deverão ter o piso e as paredes, até a altura mínima de 2,00m (dois metros), revestidos com material impermeável e lavável, e as aberturas protegidas por telas milimétricas;

III- Não é permitida a comunicação direta entre a cozinha e os compartimentos destinados à instalação sanitária, vestiários, lavanderias e farmácias;

IV- Os compartimentos destinados a despejo terão as paredes até a altura de 2,00m (dois metros) revestidas com material liso, impermeável, de modo a permitir frequentes lavagens.

Art. 141. Os compartimentos destinados a farmácia, tratamento, curativos, passagem obrigatória de doentes ou pessoal de serviço, instalações sanitárias, lavanderias e suas dependências, não poderão ter comunicação direta com a cozinha, dispensas, copas e refeitórios.

Seção XII - Das Escolas e Estabelecimentos de Ensino

Art. 142. As edificações destinadas a escolas e estabelecimentos congêneres, além das exigências da presente Lei que lhes foram aplicáveis, deverão:

I – Ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas edificações térreas, bem como nas esquadrias, para-ventos, revestimentos de pisos e estruturas de forro e da cobertura;

I- O acesso deve ser no mesmo nível do passeio e possibilitar a frequência de portadores de deficiência de locomoção;

II- Ter locais de recreação, cobertos e descobertos, que atendam ao seguinte dimensionamento;

a) local de recreação descoberto, com área mínima de duas $1, 1/5$ (uma vez e meia) a soma das áreas das salas de aula;

b) local de recreação coberto, com área não inferior a $1/3$ (um terço) da soma das áreas das salas de aula.

III- Ter instalações sanitárias separadas por sexo, com as seguintes proporções mínimas referenciadas a salas de aula:

a) um vaso sanitário para cada $50,00m^2$ (cinquenta metros quadrados), um mictório para cada $25,00m^2$ (vinte e cinco metros quadrados) e um lavatório para cada $50,00m^2$ (cinquenta metros quadrados), para alunos do sexo masculino;

b) um vaso sanitário para cada $20,00m^2$ (vinte metros quadrados) e um lavatório para cada $50,00m^2$ (cinquenta metros quadrados), para alunos do sexo feminino;

c) um bebedouro para cada $40,00m^2$ (quarenta metros quadrados).

d) no mínimo um box de cada sanitário deve permitir a circulação de cadeiras de rodas.

Art.143. As escadas internas serão de lanços retos e deverão apresentar largura total não inferior a $1,50m$ (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 144. Os corredores terão a largura mínima de $1,50m$ (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 145. As salas de aula ressalvadas as de destinação especial apresentarão a forma preferencialmente retangular. As dimensões não poderão apresentar relação inferior a $2/3$, (dois terços) com dimensão visual máxima de $12,00m$ (doze metros).

Parágrafo único. Auditórios ou salas com grande capacidade, não tendo a forma retangular deverão satisfazer a seguintes exigências:

I- A área útil não será inferior a $1,50m^2$ (um metro e cinquenta centímetros) por aluno;

II- Apresentar perfeita visibilidade, para qualquer espectador, da superfície da mesa do orador, dos quadros ou telas de projeção, por meio de gráficos justificados.

Art. 146. O pé direito mínimo das salas de aula será de $3,00m$ (três metros).

Art. 147. A iluminação será, se possível, unilateral esquerda.

Parágrafo único. A superfície iluminante não será inferior a 1/5 (um quinto) da área do piso.

Art. 148. As salas de aula terão as paredes até a altura de 2,00m (dois metros) revestidas com material liso, permanente e impermeável, de modo a permitir frequentes lavagens.

Seção XIII - Dos Postos de Serviços e de Abastecimento de Veículos

Art. 149. Consideram-se Postos de Abastecimento aos estabelecimentos destinados à venda de combustível, lubrificantes e demais produtos afins, além dos serviços de lubrificação, lavagem, borracharias, suprimento de ar e água e outras atividades de comércio e serviços concorrentes a veículos automotores.

Art. 150. Os postos de abastecimento ficam divididos em 02 (duas) categorias:

I - postos de abastecimento e serviços;

II - postos de abastecimento, serviços e lavagem.

Art. 151. São atividades permitidas:

I – Aos postos de abastecimento e serviços:

a) abastecimento de combustível automotivo;

b) suprimentos de água e ar;

c) troca de óleos lubrificantes, em área apropriada e com equipamento adequado;

d) comércio de acessórios e de peças de pequeno porte;

e) comércio de utilidades relacionadas com higiene, segurança, conservação dos veículos, bem como de artesanato, comércio de pneus, e afins com serviços de borracharia e estacionamento para veículos;

f) lojas de conveniência, lanchonetes, restaurantes, cafés e bancas de revistas instaladas em Postos, desde que estabelecidas em locais apropriados a finalidade, cujas instalações tenham sido devidamente licenciadas; o uso residencial só em pavimento superior e que não represente 60% da área construída do térreo.

II – Aos postos de abastecimentos, serviços e lavagem serão permitidas as atividades previstas no inciso I, além da lavagem e lubrificação.

Parágrafo único. As lojas de conveniência, as lanchonetes e bancas de revistas instaladas em postos de abastecimento, serão implantadas com observância da legislação municipal pertinente.

Art. 152. A dimensão dos lotes a serem ocupados por postos de serviços e de abastecimento de veículos devem satisfazer as seguintes condições, além de todas as normas relativas ao uso e ocupação do solo:

I – Em lotes de esquina: área mínima de 800,00m² (oitocentos metros quadrados) e frente mínima de 30,00m (trinta metros) para via principal e 25,00m (vinte e cinco metros) para via secundária;

II – Em lotes de meio de quadra, área mínima de 1.000,00m² (um mil metros quadrados) e frente mínima de 35,00m (trinta e cinco metros).

Art. 153. Os tanques de armazenamento de inflamáveis e combustíveis minerais a serem instalados nos postos de abastecimento deverão manter um afastamento mínimo de 8,00m (oito metros) em relação ao alinhamento das vias e aos terrenos lindeiros, e obedecer às condições previstas nas normas técnicas brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 154. As bombas de inflamáveis abastecedoras de veículos automotores serão instaladas com afastamento mínimo de 6,00m (seis metros) do alinhamento da via pública e das divisas do vizinho.

Art. 155. Para suas instalações no Município, os postos de abastecimentos deverão atender, também as seguintes exigências:

I – Guardar uma distância mínima de 100,00m (cem metros) das extremidades de pontes, viadutos, giradores de tráfego, trevos rodoviários e de terminais de sistema de transporte coletivo da cidade, quando localizados na respectiva via principal de acesso ou saída;

II – Quando localizados às margens de rodovia federal (BR) ou estadual (CE), o acesso e saída, deverá receber parecer favorável dos órgãos competentes, DNIT, DER/CE, respectivamente, quando ao seu traçado, que constará obrigatoriamente do projeto de construção.

Art. 156. Os Postos de Abastecimento devem possuir instalação de sistema separativo do óleo e graxas dos efluentes líquidos, oriundos dos serviços de lavagem e lubrificação de veículos, com caixa de decantação e filtros retentores daqueles produtos conforme legislação ambiental específica.

Seção XIV - Oficinas E Indústrias E Similares - Regras Gerais

Art. 157. As edificações destinadas ao trabalho, como as de comércio, serviços e industriais, deverão também atender às normas técnicas e disposições específicas:

I – Normas de Concessionárias de Serviços Públicos;

II – Normas de Segurança Contra Incêndio do Corpo de Bombeiros;

III – Normas Regulamentadoras da Consolidação das Leis do Trabalho.

IV – Licença ambiental quando couber.

Art. 158. Para os equipamentos e/ou atividades referentes a diversos tipos de usos enquadrados no **Anexo III** da Lei de Uso e Ocupação do Solo, como Projetos Especiais – PE, é obrigatória a Análise de Orientação Prévia – AOP, por parte dos órgãos Municipais competentes.

Parágrafo único. São considerados Projetos Especiais os empreendimentos públicos ou privados que, por sua natureza ou porte demandam análise específica quanto à sua implantação no território do Município de Várzea Alegre que venham a ser:

I - Polos Geradores de Tráfego – PGT, que são as edificações onde se desenvolvem atividades de grande número de viagens, e cuja implantação provoque impacto, no tocante à saturação da capacidade viária do entorno, na circulação circunvizinha, na acessibilidade à área, na qualidade ambiental, na segurança de veículos e pedestres e na capacidade da infraestrutura existente;

II – Equipamentos de impacto que são empreendimentos públicos ou privados que possam vir a representar uma sobrecarga na capacidade da infraestrutura urbana, ou ainda, que possam vir a provocar danos ao meio ambiente natural ou construído;

Art. 159. As atividades industriais que, por sua natureza poluidora, são classificadas como inadequadas ao meio urbano, podem ser implantadas somente em determinadas zonas, conforme **Anexo III** da Lei de Uso e Ocupação do Solo, desde que sejam realizados controles de emissão de ruídos, vibrações, resíduos e radiações, além do tratamento de efluentes, sendo obrigatório o Estudo de Impacto Ambiental – EIA.

Art. 160. As atividades industriais classificadas como nocivas ao Meio Urbano, conforme **Anexo III** da Lei de Uso e Ocupação do Solo, serão consideradas Projetos Especiais e só poderão ser implantadas na área industrial ou em áreas de urbanização específica, conforme Lei Federal nº 6766/79, dentro ou fora do perímetro urbano, com indicadores urbanísticos com vistas à preservação ambiental, a serem definidas pelo Poder Municipal e avaliadas pelo Núcleo Gestor de Planejamento Territorial.

§ 1º São consideradas Atividades Industriais Nocivas ao Meio Urbano, aquelas que produzam ou armazenem material explosivo ou inflamável, ou causem perigosas radiações ou emanções, a exemplo de usinas siderúrgicas e similares, refinarias de combustíveis, indústrias químicas, depósitos ou fábricas de gases, combustíveis ou explosivos.

Seção II - Das Infrações

Art.163. Constitui infração toda ação ou omissão que contraria as disposições deste Código ou de outras leis ou atos baixados pelo governo municipal no exercício regular do seu poder de polícia.

§ 1º Dará motivo à lavratura de auto de infração qualquer violação das normas deste Código que for levada a conhecimento de qualquer autoridade municipal, por qualquer servidor ou pessoa física que a presenciar, devendo a comunicação ser acompanhada de prova ou devidamente testemunhada.

§ 2º A comunicação mencionada no parágrafo anterior deverá ser feita por escrito, devidamente assinada e contendo o nome, a profissão e o endereço de seu autor.

§ 3º Recebida a representação, a autoridade competente providenciará imediatamente as diligências para verificar a veracidade da infração e poderá, conforme couber, notificar preliminarmente o infrator, atuá-lo ou arquivar a comunicação.

Subseção I - Do Auto De Infração

Art. 164. Auto de Infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica, contra a qual é lavrado o auto, infringido os dispositivos deste Código.

Art. 165. O Auto de Infração lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverá conter as seguintes informações:

- I – Endereço da atividade ou obra;
- II – Número da inscrição do imóvel no cadastro imobiliário;
- III – Nome do proprietário, do construtor e do responsável técnico, ou somente do proprietário quando se tratar de autoconstrução;
- IV – Data da ocorrência;
- V – Descrição da ocorrência que constitui a infração e os dispositivos legais violados;
- VI – Multa aplicada;
- VII – Intimação para a correção da irregularidade;

VIII – Prazo para a apresentação de defesa;

IX – Identificação e assinatura do autuante e do autuado e de testemunhas, se houver.

Parágrafo único. As omissões ou incorreções do Auto de Infração não acarretarão sua nulidade quando do processo constarem elementos suficientes para a determinação da infração e do infrator.

Art. 166. A notificação da infração deverá ser feita pessoalmente, podendo ser também por via postal, com aviso de recebimento, ou por edital.

§ 1º A assinatura do infrator no auto não implica confissão, nem a aceitação dos seus termos.

§ 2º A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator, não agravará a pena, nem impedirá a tramitação normal do processo.

Subseção II - Da Defesa do Autuado

Art. 167. O autuado terá o prazo de 15 (quinze) dias corridos para apresentar defesa contra a autuação, a partir da data do recebimento da notificação.

§ 1º A defesa far-se-á por petição, instruída com a documentação necessária.

§ 2º A apresentação de defesa no prazo legal suspende a exigibilidade da multa até decisão de autoridade administrativa.

Art. 168. Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as penalidades pelo órgão competente do Município.

Seção III - Das Penalidades

Art. 169. As infrações aos dispositivos deste Código serão sancionadas com as seguintes penalidades:

I - Multa;

II - Embargo de obra;

III - Interdição de edificação ou dependência;

IV - Demolição.

§ 1º A imposição das penalidades não se sujeita à ordem em que estão relacionadas neste artigo.

§ 2º A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§ 3º A aplicação de penalidade de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos deste Código.

Art. 170. Pelas infrações às disposições deste Código serão aplicadas ao responsável técnico ou ao proprietário, as penalidades previstas no quadro do Anexo II que integra este Código.

Parágrafo único. Cabe ao Município a definição dos prazos máximos para regularização da obra conforme a infração, o tipo de penalidade, (multa, interdição, embargo e demolição) e as características da obra.

Subseção I - Das Multas

Art. 171. Imposta a multa, o infrator será notificado para que proceda o pagamento no prazo de 15 (quinze) dias corridos, observando o Anexo II deste Código.

§ 1º A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

§ 2º A multa não paga no prazo legal, será inscrita em dívida ativa.

§ 3º Os infratores que estiverem em débito relativo a multas no Município, não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a Administração Municipal.

§ 4º As reincidências terão o valor da multa multiplicada progressivamente de acordo com o número de vezes em que for verificada a infração.

Art. 172. As multas previstas neste Código serão calculadas com base na Unidade Fiscal do Município, de acordo com o quadro do Anexo II.

§ 1º Qualquer infração a este Código não detalhada nesta Lei será regulamentada por Decreto.

§ 2º A graduação das multas far-se-á tendo em vista:

I - A maior ou menor gravidade da infração;

II - Suas circunstâncias;

III - Antecedentes do infrator.

Art. 173. As obras em andamento, sejam elas de reforma, construção ou demolição, serão embargadas tão logo seja verificada a infração que autorize esta penalidade, conforme o quadro do Anexo II.

§ 1º A verificação da infração será feita mediante vistoria realizada pelo órgão competente do Município, que emitirá notificação ao responsável pela obra e fixará o prazo para sua regularização, sob pena do embargo.

§ 2º Feito o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 15 (quinze) dias corridos, e só após o processo será julgado pela autoridade competente para aplicação das penalidades correspondentes.

§ 3º O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

Subseção III - Da Interdição

Art. 174. Uma obra concluída, seja ela de reforma ou construção, deverá ser interditada tão logo verificada a infração que autorize esta penalidade, conforme o quadro do Anexo II.

§ 1º Tratando-se de edificação habitada ou com qualquer outro uso, o órgão competente do Município deverá notificar os ocupantes da irregularidade a ser corrigida e, se necessário, interdirá sua utilização, através do Auto de Interdição.

§ 2º O Município, através de órgão competente, deverá promover a desocupação compulsória da edificação, se houver insegurança manifesta, com risco de vida ou de saúde para os moradores ou trabalhadores.

§ 3º A interdição só será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinaram.

Subseção IV - Da Demolição

Art. 175. A demolição de uma obra, seja ela de reforma ou construção, ocorrerá quando verificada a infração que autorize esta penalidade, conforme o quadro do Anexo II.

Parágrafo único. A demolição será imediata se for julgado risco iminente de caráter público.

Art. 176. Quando a obra estiver licenciada, a demolição dependerá da anulação, cassação ou revogação da licença para construção feita pelo órgão competente do Município.

Parágrafo único. O procedimento descrito no caput deste artigo depende de prévia notificação ao responsável pela obra, ao qual será dada oportunidade de defesa no prazo de 15 (quinze) dias corridos, e só após o processo será julgado para comprovação da justa causa para eliminação da obra.

Art. 177. Deverá ser executada a demolição imediata de toda obra clandestina, mediante ordem sumária do órgão competente do Município.

§ 1º Entende-se como obra clandestina toda aquela que não possuir licença para construção.

§ 2º A demolição poderá não ser imposta para a situação descrita no caput deste artigo, desde que a obra, embora clandestina, atenda às exigências deste Código e que se providencie a regularização formal da documentação, com o pagamento das devidas multas.

Art. 178. É passível de demolição toda obra ou edificação que, pela deterioração natural do tempo, se apresentar ruínosa ou insegura para sua normal destinação, oferecendo risco aos seus ocupantes ou à coletividade.

Parágrafo único. Mediante vistoria, o órgão competente do Município emitirá notificação ao responsável pela obra ou aos ocupantes da edificação, e fixará prazo para início e conclusão das reparações necessárias, sob pena de demolição.

Art. 179. Não sendo atendida a intimação para demolição, em qualquer caso descrito nesta seção, esta poderá ser efetuada pelo órgão competente do Município, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.

CAPÍTULO VI

Disposições Finais E Transitórias

Art. 180. O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições deste Código.

Parágrafo único. Atos administrativos são atos jurídicos através dos quais a administração pública desempenha a sua função executiva.

Art. 181. Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos salvo outra definição.

Parágrafo único. Não será computado no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo e feriado.

Art. 182. Para efeito deste Código, os seguintes termos ficam admitidos como:

I- **ABNT** – Associação Brasileira de Normas Técnicas, cujos dispositivos fazem parte integrante desta Lei quando com ela relacionados.

II- **ACRÉSCIMO OU AUMENTO** – Ampliação de uma edificação feita durante a construção ou após a sua conclusão.

III- **AFASTAMENTO** – Distância entre o plano da fachada e o alinhamento.

IV- **ALICERCE** – Elemento da construção que transmite a carga da edificação ao solo.

V- **ALINHAMENTO** – Linha divisória entre o terreno e o logradouro público

VI- **ALPENDRE** – recinto coberto com telhado de uma só água, sustentado por um lado por pilares e apoiado em parede mais alta do outro lado.

VII- **ALVARÁ** – Documento que licencia a execução de obras ou funcionamento de atividades sujeitas à fiscalização municipal.

VIII- **ANDAIME** - Plataforma provisória, elevada, destinada a sustentar operários, equipamentos e materiais quando da execução de serviços de construção, reconstrução, reforma ou demolição.

IX- **ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA** – documento emitido pelo profissional para cada obra ou serviço preenchido de acordo com ato normativo do Conselho Regional de Engenharia, e Agronomia.

X- **APARTAMENTO** – Unidade autônoma de moradia em prédio de habitação múltipla.

XI- **APROVAÇÃO DO PROJETO** – Ato administrativo que precede ao licenciamento da construção.

XII- **ÁREA COBERTA** – Medida da superfície de qualquer edificação coberta, nela incluídas as superfícies das projeções de paredes, de pilares, marquises, beirais e demais componentes das fachadas.

XIII- **ÁREA COMUM** – área edificada que se destina ao uso comum dos proprietários e que não é computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

XIV- **ÁREA EDIFICADA** – Superfície do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação, não sendo computados para o cálculo dessa área elementos componentes das fachadas, tais como: "brise-soleil", jardineiras, marquises, pérgulas e beirais.

XV- ÁREA TOTAL DE EDIFICAÇÃO – Soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação.

XVI- ÁREA PARCIAL DE EDIFICAÇÃO – Soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação, não sendo computados, no total da área, os locais destinados a estacionamento, lazer, pilotis, rampas de acesso, elevadores, circulações comunitárias, depósitos de até 10,00m² (dez metros quadrados), apartamento do zelador até 40,00m² (quarenta metros quadrados) e sub-solo. A área Parcial de Edificação é utilizada para fins de cálculo do Índice de Aproveitamento (I. A).

XVII- ÁREA LIVRE – Superfície do lote não ocupada pela edificação, considerando-se esta, em sua projeção horizontal.

XVIII- ÁREA ÚTIL – Superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes e pilares.

XIX- BALANÇO – avanço da edificação ou de elementos da edificação sobre os recuos.

XX- BEIRA, BEIRAL OU BEIRADO – Prolongamento da cobertura que sobressai das paredes externas de uma edificação.

XXI- CANTEIRO DE OBRA – Áreas em que se realiza a construção, se armazenam os materiais a serem empregados ou com eles se trabalha ou, ainda, onde se efetua a montagem dos elementos que serão utilizados na obra.

XXII- CAIXA CARROÇÁVEL OU ROLAMENTO DE UMA VIA – Largura da via excluídos os passeios e canteiros centrais.

XXIII- CALÇADA OU PASSEIO – faixa da via sobre o terreno ao redor dos edifícios ou juntos das paredes perimétricas destinadas ao trânsito de pedestres.

XXIV- CHAMINÉ DE VENTILAÇÃO – Pátio de pequenas dimensões destinado a ventilar compartimentos de permanência transitória.

XXV- CONCERTO – Obra de reparação sem modificação de parte essencial.

XXVI- CONSTRUÇÃO – obra de edificação nova, autônoma, sem vínculo funcional com as edificações existentes no lote.

XXVII- CONSTRUIR – Realizar qualquer obra nova.

XXVIII- COTA – Indicação ou registro numérico de dimensões, medidas.

XXIX- DEMOLIÇÃO – Execução de obra que resulta em destruição total ou parcial de uma edificação.

XXX- DEPENDÊNCIAS OU EDÍCULAS – denominação genérica de compartimentos acessórios de habitação separadas da edificação principal.

XXXI- DUTO HORIZONTAL – Pequeno espaço entre lajes, destinado a ventilar compartimentos de permanência transitória.

XXXII- EMBARGO – Ato administrativo que determina a paralização de uma obra.

XXXIII- ESTACIONAMENTO – Área coberta ou descoberta, destinada a guarda de veículos de uso privado ou coletivo e constituída pelas áreas de vagas e circulação.

XXXIV- ESPECIFICAÇÕES – Descrição dos tipos de materiais a serem empregados na obra, completando as indicações do projeto e dos detalhes.

XXXV- FACHADA – Designação de cada face de um edifício.

XXXVI- FISCALIZAÇÃO – Atividade desempenhada pelo Poder Público, em obra, serviço ou qualquer outra atividade, com o objetivo de cumprir ou fazer cumprir as determinações estabelecidas em lei.

XXXVII- FRAÇÃO IDEAL – Quociente da divisão da área de um terreno pelo número das unidades autônomas.

XXXVIII- FRENTE DO LOTE – É a sua divisa lindeira à via oficial de circulação.

XXXIX- FUNDAÇÕES – Conjunto dos elementos da construção que transmitem ao solo as cargas das edificações.

XL- FUNDO DO LOTE – É a divisa oposta à da frente.

XLI- GABARITO – Medida que limita ou determina a altura de edificações ou o número de seus pavimentos.

XLII- GALERIA – Corredor interno ou externo de uma edificação.

XLIII- GALPÃO – Superfície coberta e fechada em algumas de suas faces.

XLIV- HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR – Edificações projetadas para habitação permanente de mais de uma família.

XLV- HABITAÇÃO UNIFAMILIAR – Edificações projetadas para habitação permanente de uma família.

XLVI- HABITE-SE – Documento fornecido pela Municipalidade, autorizando a utilização da edificação.

XLVII-HOTEL – Habitação múltipla para ocupação temporária.

XLVIII- ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO ZENITAL – Iluminação e/ou ventilação feitas através de domus, clarabóias e similares.

XLIX- ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (I.A.) – Quociente entre a soma da área parcial de edificação e a área total do terreno.

L- INSTALAÇÃO SANITÁRIA – compartimento destinado a higiene pessoal da qual deve constar no mínimo lavatório e aparelho sanitário.

LI- LARGURA DE UMA VIA – Distância entre os alinhamentos da via.

LII- LIXO – Resíduos de origem residencial, de espaços público, de atividades comerciais, de serviços, hospitalares e industriais que devem ser acondicionados e manejados de forma a não permitirem quaisquer riscos de poluição e contaminação ambiental e individual.

LIII- LOGRADOURO PÚBLICO – Parte da Cidade destinada ao uso público, reconhecida oficialmente e designada por um nome.

LIV- MARQUISE – Laje em balanço aplicado às fachadas de um edifício.

LV- MEIO-FIO – Bloco de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rodagem.

LVI- MEZANIMO – Piso intermediário entre dois pavimentos consecutivos e que não exceda 40% da área do piso que lhe dá acesso.

LVII- NBR – Norma Brasileira Registrada.

LVIII- PATAMAR – Superfície horizontal intermediária entre dois lances de escada.

LIX- PAVIMENTO – Qualquer piso pavimentado que divide a edificação no sentido da altura. Conjunto de dependências situadas no mesmo nível.

LX- PÉ-DIREITO - Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.

LXI- PÁTIO OU POÇO DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO – Área não edificada destinada a ventilar e/ou iluminar compartimentos de edificações.

LXII- PROFUNDIDADE DO LOTE – Distância média entre a frente e o fundo do lote.

LXIII- PROJETO – Plano geral de uma edificação ou de outra obra qualquer.

LXIV- RECONSTRUIR – Fazer de novo, no mesmo lugar e na mesma forma primitiva, qualquer obra em parte ou no todo.

LXV- RECUO – Distância medida entre o plano da fachada e o alinhamento ou a divisa do lote.

LXVI- REFORMA - Serviços ou obras que impliquem em modificações na estrutura da construção ou nos compartimentos ou no número de pavimentos da edificação, podendo haver ou não alteração da área edificada.

LXVII-REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - documento emitido pelo profissional para cada obra ou serviço preenchido de acordo com ato normativo do Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo.

LXVIII- RESPONSÁVEL TÉCNICO – profissional habilitado para projetar e ou executar a obras, quer na qualidade de autor – o que se limita a organizar e confeccionar projetos abrangendo peças gráficas, cálculos relativos a estabilidade, orçamento e especificação de matérias e seu emprego, bem como memoriais de orientações das obras – quer na de construtor – o que se limitar a dirigir ou executar as obras em todas as suas fases.

LXIX- SOBRELOJA OU JIRAU – Pavimento imediatamente acima da loja e de uso exclusivo desta.

LXX- SUBSOLO – Pavimento abaixo do piso térreo, com teto em nível igual ou inferior a 1,00m (um metro) de altura com relação ao nível mais alto do passeio por onde existe acesso.

LXXI- TAPUME – Vedação provisória usada durante a construção, reconstrução, reforma ou demolição.

LXXII-TAXA DE OCUPAÇÃO – Percentagem da área do terreno ocupada pela projeção horizontal da edificação, não sendo computados, nessa projeção, os elementos componentes das fachadas tais como: "brise-soleil", jardineiras, marquises, pérgulas e beirais.

LXXIII- TERREO – Andar que tem o piso de até um metro acima do nível médio do trecho da via para a qual o lote tem frente.

LXXIV- TESTADA DO LOTE – Distância horizontal entre duas divisas laterais do lote.

LXXV-VIAS PÚBLICAS – Estradas, ruas e praças oficialmente reconhecidas pela Administração.

LXXVI- VISTORIA – Inspeção efetuada pelo Poder Público com o objetivo de verificar as condições explicitadas em Lei para uma edificação, obra ou atividade.



Art. 182. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se a Lei Municipal nº 138/1994.

Gabinete do Prefeito Municipal de Várzea Alegre - Ceará

12 de agosto de 2025.

FLAVIO SALVIANO LIMA FILHO

Prefeito Municipal

ANEXO I

Ambiente	Círculo Mínimo Inscrito (m)	Área Mínima (m²)	Iluminação Mínima (fração do piso)	Ventilação Mínima (fração do piso)	Observações
Residências					
Sala de Estar	2,50	9,00	1/7	1/12	
Sala de Jantar	2,00	6,00	1/7	1/12	
Copa	1,80	5,00	1/7	1/12	
Cozinha	1,80	5,00	1/8	1/12	
1º e 2º Quartos	2,20	8,00	1/7	1/12	
Demais Quartos	2,00	5,00	1/6	1/12	
Banheiros	1,00	1,50	1/8	1/16	01
Lavanderia	1,50	2,50	1/8	1/16	
Garagem	2,70	9,00	1/12	1/24	07
Despensa	1,00	1,50	1/8	1/16	
Corredor	0,80	-	-	-	02
Escritório	2,00	6,00	1/7	1/2	
Sacada	0,80	-	1/8	-	
Edifício de Apartamentos					
Hall do Prédio	3,00	-	1/10	1/20	04,06
Hall do Andar	1,50	-	1/10	1/20	04
Escada	1,20	-	1/8	-	03
Edifícios Comerciais					
Hall do Prédio	3,00	6,00	1/10	1/20	04,05,06
Hall do Andar	2,00	4,00	1/10	1/20	04

Corredor	1,20	-	-	-	02
Escada	1,20	-	-	-	03
Salas	2,50	15,00	1/7	1/12	
Sanitários	1,00	1,20	1/8	1/16	
Lojas	3,00	20,00	1/7	1/12	

Observações:

- 1 – Não poderá comunicar-se diretamente com a cozinha e sala de jantar.
- 2 – Para corredores com mais de 5,00m de comprimento, a largura mínima é de 1,00m.
- 3 – Serão permitidas escadas em curva, quando justificáveis por motivos de ordem estética, desde que a curvatura interna tenha raio de 2,00m, no mínimo, e os degraus tenham largura mínima de 0,28m, medida na linha do piso, desenvolvida a distância de 1,00m da linha da curvatura externa. As exigências deste item ficam dispensadas para escadas tipo caracol de acesso a adegas, jiraus, ateliers, escritórios e outros casos especiais.
- 4 – Deverá haver ligação direta entre o hall e a caixa de escada.
- 5 – A área mínima de 6,00m², exigida quando houver um só elevador, deverá ser aumentada de 30% por elevador excedente.

ANEXO II

Infração	Multa ao Proprietário (UFM)	Multa ao Responsável Técnico (UFM)	Notificação	Embargo	Interdição	Demolição
Omissão no projeto da existência de cursos de água, rede alta tensão, canais, estradas, topografia acidentada ou elementos de altimetria relevantes.	200,00	200,00	X	X	-	-
Início de obra sem responsável técnico, segundo as prescrições deste Código.	50,00	-	X	X	-	-
Ocupação de edificação sem o 'Habite-se'.	50,00	-	X	X	-	-
Execução de obra sem a licença exigida.	100,00	-	X	X	-	-
Ausência do projeto aprovado e demais documentos exigidos por este Código no local da obra.	50,00	50,00	X	-	X	-
Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou alterações dos elementos	50,00	50,00	X	-	X	-

geométricos essenciais.						
Construção ou instalação executada de maneira a pôr em risco a estabilidade da obra ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade.	200,00	200,00	X	X	X	-
Inobservância das prescrições deste Código sobre equipamentos de segurança e proteção.	100,00	100,00	X	-	X	X
Colocação de materiais no passeio ou via pública, inclusive entulho e lixo.	50,00	50,00	X	-	-	-
Imperícia, com prejuízos ao interesse público, devidamente apurada, na execução da obra ou instalações.	120,00	120,00	X	-	X	-
Danos causados à coletividade ou ao interesse público provocados pela má conservação de fachada, marquises ou elementos em balanço.	200,00	-	X	-	X	-
Inobservância das prescrições deste Código quanto à mudança de	50,00	-	X	-	X	-



responsável técnico.						
Utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto de arquitetura.	60,00	-		-	X	-
Não atendimento à intimação para construção, reparação ou reconstrução de vedações e passeios.	80,00	-	X	-	X	-
Inobservância do alinhamento ou nivelamento.	150,00	150,00	X	X	X	-

MENSAGEM DE LEI Nº 025, DE 12 DE AGOSTO DE 2025.

Excelentíssima Senhora Presidente,

Excelentíssimo Senhores(as) Vereadores(as),

Tenho a honra de encaminhar a essa Augusta Casa Legislativa, através de V. Exa., para análise e aprovação pelos Ilustres Pares que a compõem, o Projeto de Lei nº 025 em anexo, que institui o novo Código de Obras do Município de Várzea Alegre – CE e revoga a Lei Municipal nº 138/1994.

Inicialmente, ressalta-se que o presente Projeto de Lei, que dispõe sobre o Código de Obras do Município, trata-se de legislação básica que irá compor o Plano Diretor Municipal de Várzea Alegre - CE, juntamente com: Diretrizes do Plano Diretor Municipal; Código de Posturas; Uso e Ocupação do Solo; Parcelamento do Solo; Sistema Viário e Demarcação da Zona Urbana.

É imperioso salientar que a atividade edilícia em um Município deve ser tratada de forma especial pela Administração, visto que seu impacto reflete em todas as áreas do urbanismo municipal.

Nesse diapasão, a criação de mecanismos municipais necessários para garantir os serviços públicos básicos dependem da disposição de construções na sede e nos distritos do Município.

Por isso, o Código de Obras é um instrumento essencial para a Administração Municipal no controle e fiscalização do espaço edificado e seu entorno, garantindo a segurança e a salubridade das edificações.

No Projeto de Lei em apreço, são estabelecidas normas que visam promover a melhoria de padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto de todas as edificações no Município, bem como orientar os projetos e a execução de edificações no território municipal, assegurando condições adequadas às atividades básicas do homem, como habitação, circulação, recreação e trabalho.

Desta forma, por meio do presente projeto de Lei, que institui o novo Código de Obras do Município, em anexo, serão garantidas diretrizes para construções e realizações de obras no Município, de forma a assegurar uma melhor qualidade de vida para seus habitantes.

Assim, convicto do pronto atendimento ao presente pleito por parte dessa Egrégia Câmara Municipal, solicito sua aprovação com base na Lei Orgânica do Município, pelo que reitero a Vossa Excelência, e extensivamente a seus Ilustres Pares, votos de estima e consideração.



FLAVIO SALVIANO LIMA FILHO

Prefeito Municipal