



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO POLÊSINE

LEI COMPLEMENTAR Nº 01/94

"Institui o Código de Edificações de São João do Polêsine"

VALSERINA MARIA BULEGON GASSEN, Prefeita Municipal de São João do Polêsine, Estado do Rio Grande do Sul.

Faço Saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

#### TÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei tem como objetivo disciplinar os projetos, a execução de obras e a manutenção das edificações no Município de São João do Polêsine para assegurar padrões mínimos de segurança, salubridade e conforto das edificações.

Art. 2º - A execução de toda e qualquer edificação, demolição, ampliação, reforma, implantação de equipamentos, execução de serviços e instalações no Município está sujeita às disposições deste Código, assim como à Lei Municipal de Parcelamento de Solo Urbano, à Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano e demais Legislação pertinente à matéria.

Art. 3º - As edificações industriais, as destinadas a comércio ou serviços que impliquem na manipulação ou comercialização de produtos alimentícios, farmacêuticos ou químicos, as destinadas a assistência médico-hospitalar e hospedagem, bem como outras atividades não especificadas neste Código, além de atender às disposições que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer, em tudo o que couber, ao Decreto Estadual nº 23.430 de 24 de outubro de 1974, que dispõe sobre a





sabilidade técnica não exime os interessados do cumprimento de outras exigências legais ou regulamentares relativas à obra.

## CAPÍTULO II

### DA APROVAÇÃO DO PROJETO E DO LICENCIAMENTO DA OBRA

Art. 9º - A execução de toda e qualquer obra ou serviço será precedida dos seguintes atos administrativos:

- I - pedido de Informações Urbanísticas
- II - pedido de aprovação do projeto e licença para execução.

Parágrafo Único - O interessado deverá estar em dia com o pagamento dos tributos municipais para que a Prefeitura Municipal se manifeste a respeito dos atos administrativos mencionados no "caput" deste artigo.

Art. 10 - O pedido de Informações Urbanísticas será feito em requerimento, em 2 (duas) vias assinadas pelo proprietário do terreno e mediante o pagamento das taxas correspondentes.

§ 1º - Junto ao pedido de Informações Urbanísticas o requerente deverá encaminhar cópia do título de propriedade do terreno atualizado.

§ 2º - A Prefeitura Municipal, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, deverá fornecer as seguintes informações do imóvel:

I - alinhamento e nivelamento, sendo que o nivelamento dependerá da existência de informações para tal fim;

II - padrões urbanísticos;

III - infra-estrutura existente;

IV - áreas "non aedificandi", quando for o caso.

§ 3º - O prazo de validade dessas informações será de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, caso não haja alterações na legislação pertinente.

§ 4º - Não é da responsabilidade da





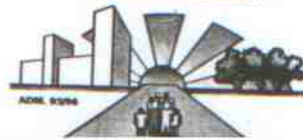
da Prefeitura Municipal a definição dos limites dos terrenos bem como sua demarcação.

§ 5º - Quando as dimensões constantes do título de propriedade divergirem daquelas obtidas no levantamento do terreno a ser edificado, a aprovação do projeto será concedida com base na área de menor dimensão, desde que abrangida pela área do título apresentado.

Art. 11 - O pedido de Aprovação do Projeto e Licença para Execução deverá ser feito através de requerimento em 2 (duas) vias acompanhado dos seguintes documentos, em 1 (uma) via assinados pelo proprietário e pelo Responsável Técnico:

I - Projeto Arquitetônico contendo:

- a) planta da situação do terreno em relação à quadra, com suas dimensões e distância a uma das esquinas, apresentando, ainda, o nome de todas as ruas que delimitam a quadra e indicação do norte magnético, nº do quarteirão, nº do setor a que pertence;
- b) planta de localização da edificação, indicando sua posição relativa às divisas do lote, devidamente cotada, área total do lote, área ocupada pela edificação, a área livre do lote, a área total edificada, um resumo das informações urbanísticas quanto à área, alturas, índices e recuos efetivamente utilizados;
- c) planta baixa dos pavimentos diferenciados da edificação, determinando a destinação de cada compartimento, as cotas, as áreas, e ainda, dimensões e tipo de suas aberturas, tipo do piso e revestimentos usados;
- d) planta baixa mobiliada, quando se tratar de habitação;
- e) elevação das fachadas voltadas para vias públicas;
- f) cortes transversal e longitudinal da edificação, com as dimensões verticais, perfil natural do terreno e os níveis dos pisos;
- g) planta de cobertura com indicação do escoamento das águas pluviais;
- h) memorial descritivo da edificação e especificações dos materiais.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO POLÊSINE

II - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do Projeto.

III- Comprovante de pagamento da taxa correspondente.

IV - Comprovante da matrícula do INSS.

Parágrafo Único - Quando se tratar de edificações industriais, as destinadas a comércio ou serviços que impliquem na manipulação ou comercialização de produtos alimentícios, farmacêuticos ou químicos e as destinadas a assistência médico-hospitalar e hospedagem, será exigida aprovação prévia pela Secretaria da Saúde e Meio Ambiente do Estado, conforme dispõe o Decreto Estadual nº 23.430 de 24 de outubro de 1974.

Art. 12 - As escalas exigidas para os projetos serão:

I - 1:1.000 ou 1:500 ou 1:250 para as plantas de situação;

II, - 1:500 ou 1:250 para as plantas de localização e de cobertura;

III - 1:50 para as plantas baixas, cortes e fachadas.

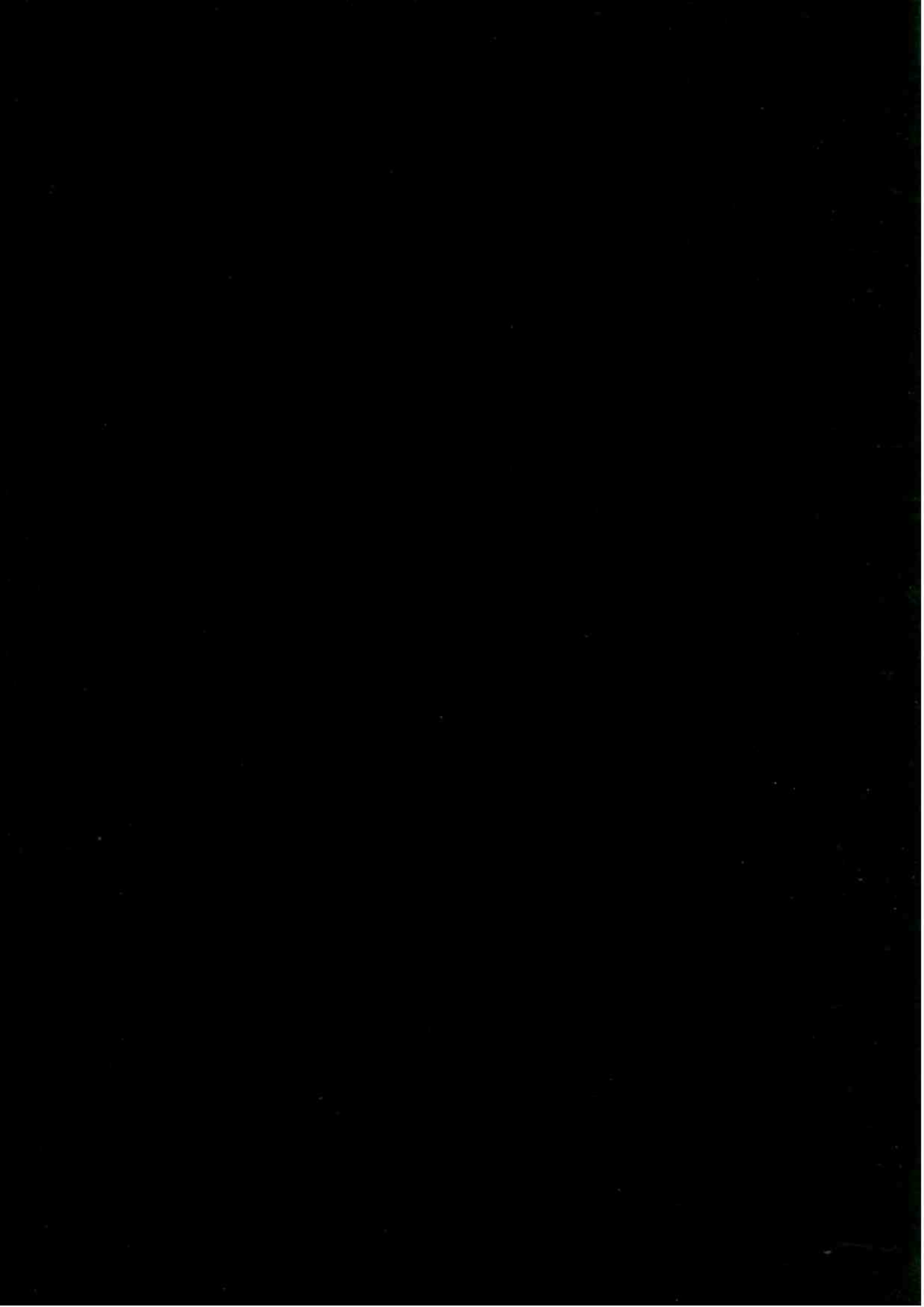
Parágrafo Único - Em casos especiais, a critério da Prefeitura Municipal, poderão ser aceitas outras escalas, e as plantas de situação e localização poderão vir integradas.

Art. 13 - A Prefeitura Municipal examinará o projeto arquitetônico no prazo de 15 (quinze) dias.

Parágrafo Único - Caso sejam necessárias alterações, a Prefeitura Municipal devolverá ao interessado o projeto arquitetônico com as devidas anotações e este deverá ser entregue novamente com a cópia do projeto corrigido, não se permitindo rasuras.

Art. 14 - Após informação favorável no processo, por parte do setor competente da Prefeitura Municipal, o interessado deverá encaminhar os seguintes documentos, assinados pelo proprietário e pelo Responsável Técnico:







ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO POLÊSINE

I - mais 2 (duas) vias do projeto ar-  
quitetônico;

II - 2 (duas) vias do projeto hidro-  
sanitário, conforme determinações do órgão competente;

III - 2 (duas) vias do projeto elétri-  
co, conforme determinações do órgão competente;

IV - 2 (duas) vias do projeto estru-  
tural;

V - memorial e ART do projeto de pre-  
venção contra incêndios, nos casos previstos pela legislação  
pertinente;

VI - ARTs dos projetos complementares  
e da execução da obra.

Art. 15 - A Prefeitura Municipal, no  
prazo de 7 (sete) dias, expedirá a aprovação do projeto arqui-  
tetônico, o visto nos demais projetos e a licença para execu-  
ção.

Parágrafo Único - Somente terão valida-  
de as vias do projeto que possuírem o carimbo APROVADO e rubri-  
ca do técnico municipal responsável pela aprovação de proje-  
tos.

Art. 16 - A Prefeitura Municipal mante-  
rá em seu arquivo 1 (uma) via do projeto aprovado e dos que re-  
ceberam visto, devolvendo os demais ao interessado, que deverá  
manter 1 (uma) das vias no local da obra, juntamente com o Al-  
vará de Licença à disposição para vistoria e fiscalização.

### CAPÍTULO III

#### DA ALTERAÇÃO DE PROJETO APROVADO

Art. 17 - As alterações em projetos a-  
provados deverão ser requeridas pelo interessado ao setor com-  
petente da Prefeitura Municipal, acompanhado de 3 (três) vias  
do projeto alterado.

### CAPÍTULO IV

#### DAS REFORMAS E DAS DEMOLIÇÕES

Art. 18 - Nas obras de reformas, re-





construção ou ampliação deverão ser efetuados os mesmos procedimentos de aprovação de projetos novos, indicando-se nas plantas as áreas a conservar, demolir ou construir, utilizando-se as seguintes convenções:

- I - azul - área existente;
- II - amarelo - área a demolir;
- III - vermelho - área a construir.

Parágrafo Único - Considerar-se-á reforma, reconstrução ou ampliação a execução de obra que implique em modificações na estrutura, nas fachadas, no número de andares, na cobertura ou em redução da área de compartimentos, podendo ou não haver alteração da área total da edificação.

Art. 19 - A demolição de qualquer edificação só poderá ser executada mediante licença requerida ao setor competente da Prefeitura Municipal, assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico, atendendo a NBR 5682.

Parágrafo Único - No caso de prédios tombados ou de interesse de preservação, deverá ser atendida legislação específica.

## CAPÍTULO V

### DA VALIDADE E DA REVALIDAÇÃO DA APROVAÇÃO E DA LICENÇA PARA EXECUÇÃO

Art. 20 - A aprovação do projeto e licença para execução terá validade pelo prazo de 1 (um) ano.

Art. 21 - Findo o prazo estabelecido no artigo anterior, sem que as obras tenham sido iniciadas, o interessado ou Responsável Técnico poderá requerer a revalidação da aprovação do projeto e da licença para execução, devendo seguir as disposições das leis vigentes e pagar as taxas correspondentes.

Parágrafo Único - Para os efeitos deste artigo, a conclusão das fundações caracteriza obra iniciada.



CAPÍTULO VI

DA ISENÇÃO DE PROJETOS OU DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO

Art. 22 - Estão isentos da apresentação de projeto, devendo entretanto requerer licença, os seguintes serviços e obras:

I - construção de muros no alinhamento do logradouro e de divisas do lote;

II - rebaixamento de meio-fio;

III - reparos que requeiram a execução de tapumes e andaime no alinhamento;

IV - construções isentas de responsabilidade técnica pelo CREA.

Parágrafo Único - Referência item IV, ver decisão Nº 2170 do CREA.

Art. 23 - Estarão isentos de apresentação de projeto e da concessão de licença para execução, os reparos não previstos no artigo anterior.

CAPÍTULO VII

DAS OBRAS PARALISADAS

Art. 24 - No caso de paralisação de uma obra por mais de 3 (três) meses, deverá ser desimpedido o passeio público e construído um tapume no alinhamento do terreno.

CAPÍTULO VIII

DO "HABITE-SE"

Art. 25 - Concluídas as obras, o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal vistoria para a expedição do "Habite-se".

§ 1º - Considerar-se-á concluída a obra que estiver em fase de execução de pintura e com a calçada pronta, quando esta for exigida.

§ 2º - Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja expedido o respectivo "Habite-se".







§ 3º - O fornecimento do "Habite-se" para condomínios por unidades autônomas, disciplinados pela Lei do Parcelamento do Solo Urbano do Município, fica condicionado à conclusão das obras de urbanização exigidas.

Art. 26 - Ao requerer o "Habite-se", o interessado deverá encaminhar a seguinte documentação:

**I - Para habitação unifamiliar isolada:**

- a) requerimento à Prefeitura Municipal;
- b) Negativa do INSS.

**II - Para edificações industriais:**

- a) requerimento à Prefeitura Municipal;
- b) memorial das instalações para prevenção de incêndio em 3 (três) vias, com a ART da execução e manutenção;
- c) Licença de Operação, expedida pela Secretaria da Saúde e do Meio Ambiente;
- d) guia de manutenção da edificação;
- e) Negativa do INSS.

**III - Para as demais edificações:**

- a) requerimento à Prefeitura Municipal;
- b) carta de entrega dos elevadores, quando for o caso;
- c) planilha de individualização das áreas, em duas vias, quando for o caso;
- d) memorial das instalações para a prevenção de incêndio, em 3 (três) vias, com a ART da execução e manutenção, quando for o caso;
- e) ART da central de gás, quando for o caso;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO POLÊSINE

f) Guia de Manutenção da Edificação;

g) Negativa do INSS.

Parágrafo Único - O Guia de Manutenção da Edificação deverá conter a indicação das medidas necessárias à conservação e manutenção dos diferentes elementos, instalações e equipamentos da edificação, com os prazos exigidos para a apresentação dos laudos periódicos à Prefeitura Municipal, e deverá fazer parte da Convenção de Condomínio, quando for o caso.

Art. 27 - O requerimento para o "Habite-se" deverá ser assinado pelo proprietário ou pelo profissional responsável pela execução das obras.

Art. 28 - Poderá ser concedido o "Habite-se" parcial quando a edificação possuir partes que possam ser ocupadas e utilizadas independentemente uma das outras, constituindo cada uma delas, uma unidade definida.

Parágrafo Único - Nos casos de "Habite-se" parcial, o acesso às unidades deverá ser independente do acesso às obras.

Art. 29 - Se, por ocasião da vistoria para o "Habite-se", for constatado que a edificação não foi construída de acordo com o projeto aprovado, serão tomadas as seguintes medidas:

I - o Responsável Técnico será notificado conforme o que dispõe este Código;

II - o projeto deverá ser regularizado caso as alterações possam ser aprovadas;

III - deverão ser feitas a demolição ou as modificações necessárias à regularização da obra, caso as alterações não possam ser aprovadas.

Art. 30 - A concessão do "Habite-se" pela Prefeitura Municipal será condicionada às ligações de água, energia elétrica e esgoto.

Art. 31 - A Prefeitura Municipal fornecerá o "Habite-se" no prazo máximo de 07 (sete) dias.

CAPÍTULO IX

DO ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO



