

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 001/2026

A Sua Excelência
Felípy André Pinto Dias
Presidente da Câmara Municipal
de Frei Martinho-PB

Senhor Presidente,

Cumprimentando Vossa Excelência, em nome do qual saúdo os demais membros da Mesa Diretora e Parlamentares Mirins do Poder Legislativo deste Município, no exercício das prerrogativas que me são conferidas pela Constituição Federal e pela Lei Orgânica Municipal, tenho a honra de encaminhar à elevada deliberação dessa Nobre Câmara Municipal, o Projeto de lei Complementar n.º 001/2026 que dispõe sobre: **INSTITUIÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS E URBANISMO DO MUNICÍPIO DE FREI MARTINHO-PB E DÁ OUTRA PROVIDÊNCIAS.**

Esta proposição representa um passo fundamental e estratégico para o planejamento do futuro de nossa cidade, estabelecendo as bases normativas para um crescimento urbano ordenado, sustentável, seguro e que promova a qualidade de vida de todos os nossos cidadãos.

A dinâmica de desenvolvimento de uma comunidade exige que o Poder Público se antecipe aos desafios, criando instrumentos legais modernos e eficazes para orientar a expansão do espaço urbano. O atual cenário de crescimento de Frei Martinho, ainda que gradual, impõe a necessidade premente de superarmos um vácuo legislativo e atualizarmos nossas regras.

A presente proposta legislativa, portanto, não é um mero ato administrativo, mas a concretização de uma visão de futuro para Frei Martinho. Trata-se de uma ferramenta indispensável para que a Administração Pública possa exercer plenamente sua competência constitucional e legal, conforme preceitua a nossa Lei Orgânica Municipal. Este Projeto de Lei é, portanto, o instrumento que materializa e regulamenta essas competências, transformando os princípios de nossa Lei Maior municipal em regras claras e aplicáveis.

O Código de Obras e Urbanismo que ora apresentamos foi cuidadosamente elaborado, tendo como base um modelo técnico sólido e adaptado à nossa realidade local. Seus princípios fundamentais buscam harmonizar o interesse individual com o bem-estar coletivo, assegurando que cada nova construção, reforma ou parcelamento de solo contribua positivamente para a malha urbana. O projeto define com clareza as responsabilidades do Município, do proprietário e dos profissionais técnicos, criando um ambiente de segurança jurídica para todos os envolvidos no processo de edificação.

Dentre os seus principais eixos, destacam-se a normatização detalhada do parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecendo critérios objetivos para loteamentos, desmembramentos e remembramentos, com o objetivo de evitar a expansão desordenada e garantir a provisão de infraestrutura essencial, como saneamento, iluminação e vias de circulação adequadas. Além disso, a proposta avança significativamente ao instituir regras modernas para o ordenamento viário e para a concepção das calçadas e passeios públicos, incorporando as diretrizes da Norma Técnica Brasileira ABNT NBR 9050. Esta medida visa garantir a acessibilidade universal, assegurando que todos os cidadãos, incluindo pessoas com deficiência

ou mobilidade reduzida, possam transitar com autonomia e segurança por nossos espaços públicos.

A proposta também se debruça sobre a execução e fiscalização das obras, instituindo procedimentos claros para o licenciamento e estabelecendo padrões de segurança, higiene e salubridade das edificações.

Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores, a aprovação deste Código de Obras e Urbanismo não é uma necessidade apenas da gestão atual, mas um legado para as futuras gerações de frei-martinhenses. É a oportunidade de dotarmos nosso Município de uma legislação que dialogue com os desafios contemporâneos, que promova um ambiente urbano mais justo, seguro e aprazível para se viver, trabalhar e investir.

Diante do exposto, e convicto da relevância e da urgência desta matéria para o desenvolvimento sustentável de Frei Martinho, solicito o valioso apoio desta Casa de Leis para a análise, discussão e aprovação do presente Projeto de Lei, certo de que Vossas Excelências, com o elevado espírito público que os caracteriza, reconhecerão a importância desta iniciativa para o futuro de nossa amada cidade.

Frei Martinho-PB, 29 de maio de 2026.



SEBASTIÃO PINTO DANTAS
Prefeito Constitucional de Frei Martinho-PB

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 001 DE 29 DE MAIO 2026 – GAPRE

DISPÕE SOBRE: INSTITUIÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS E URBANISMO DO MUNICÍPIO DE FREI MARTINHO-PB E DÁ OUTRA PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE FREI MARTINHO, Estado da Paraíba, no uso de suas atribuições legais, submete a Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS E PRINCÍPIOS

Art. 1º. Fica instituído o Código de Obras e Urbanismo do Município de Frei Martinho/PB, o qual estabelece um conjunto de normas de ordem pública e interesse social com o objetivo de regular a elaboração de projetos, o licenciamento, a execução, a manutenção e a utilização de todas as obras, edificações e instalações, tanto públicas quanto privadas, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais. Esta regulação se fará em todo o território municipal, sem prejuízo do integral cumprimento da legislação Estadual e Federal pertinentes, no âmbito de suas respectivas competências.

Art. 2º. Esta Lei servirá como o principal instrumento normativo para a orientação e o controle de toda e qualquer obra de construção, reforma, ampliação ou demolição no Município de Frei Martinho, atuando em plena consonância com a Legislação de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e demais diretrizes de planejamento urbano. O disciplinamento por meio de normas gerais e regras específicas a serem obedecidas para a elaboração de projetos e execução de obras e instalações de natureza técnica, estrutural e funcional, tem como princípios gerais e fundamentais:

I. Privilegiar o indivíduo a quem se destina a edificação, assegurando o seu uso de forma condizente com a dignidade da pessoa humana e com o conforto ambiental;

II. Observar as peculiaridades do sítio urbano, visando à preservação dos aspectos ecológicos, geotécnicos e da imagem ambiental do Município, protegendo suas paisagens naturais e construídas;

III. Priorizar o interesse coletivo sobre o individual, garantindo que as intervenções privadas contribuam para a melhoria da qualidade de vida da comunidade como um todo;

IV. Compatibilizar as disposições desta Lei com a Legislação Federal, como a Lei nº 6.766/1979 e a Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), e estadual, bem como com as Normas Técnicas Brasileiras (ABNT) e as especificações das concessionárias de serviços públicos;

V. Assegurar condições adequadas de higiene, salubridade, conforto ambiental e segurança nas edificações e nos espaços públicos, por meio do emprego de materiais e técnicas construtivas apropriadas e do correto dimensionamento dos espaços;

VI. Incorporar as novas conquistas tecnológicas e os avanços sociais, visando à constante atualização e modernização das normas urbanísticas e edificações municipais.

CAPÍTULO II DAS RESPONSABILIDADES

Art. 3º. As responsabilidades, os direitos e os deveres relativos às edificações e à sua manutenção ao longo do tempo recairão, de forma solidária ou individual, conforme o caso, sobre o autor do projeto, o executante da obra, os responsáveis técnicos envolvidos e o proprietário ou possuidor a qualquer título do imóvel objeto da intervenção urbanística.

Art. 4º. Se for constatada, em qualquer fase da obra ou após sua conclusão, qualquer irregularidade, desconformidade com o projeto aprovado ou exposição a riscos decorrentes da construção ou de sua manutenção, as partes envolvidas estarão sujeitas à aplicação de multa, sem prejuízo de outras sanções administrativas, cíveis e penais cabíveis, conforme a regulamentação detalhada neste Código de Obras e Urbanismo.

Parágrafo único. Os valores das multas indicadas neste Código, especialmente aquelas previstas em seu artigo 143, serão estabelecidos e atualizados pelo Poder Público Municipal de Frei Martinho/PB, em conformidade com a legislação tributária vigente.

Seção I Da Responsabilidade do Município

Art. 5º. Compete ao Município, por meio de seu órgão técnico competente, a aprovação dos projetos arquitetônicos de obras e edificações, verificando estritamente a sua conformidade com as normas deste Código e com a legislação urbanística, ambiental e de posturas em vigor.

Parágrafo único. A aprovação do projeto e a emissão do alvará de construção pelo Município não implicam o reconhecimento de direitos de propriedade nem a assunção de responsabilidade por parte da administração pública por qualquer sinistro, acidente ou dano decorrente de deficiências de projeto, de cálculo estrutural, da execução da obra ou da qualidade dos materiais empregados.

Art. 6º. São de competência exclusiva do Município o licenciamento e a fiscalização da execução das obras, bem como da correta utilização das edificações, de acordo com o uso licenciado.

Parágrafo único. Caberá ao Município, através de seus agentes fiscais, a fiscalização permanente das obras e edificações existentes no que se refere às condições de segurança, estabilidade e salubridade, podendo adotar as medidas administrativas cabíveis para a correção de irregularidades.

Art. 7º. O Poder Público Municipal garantirá, por meio dos órgãos competentes, o acesso amplo e irrestrito dos interessados a todas as informações constantes neste Código de Obras e

Urbanismo, nos mapas do Perímetro Urbano e em outras normas da Legislação Urbanística do Município, em observância ao princípio da publicidade e da transparência.

Art. 8º. O Município poderá e deverá aplicar as medidas e penalidades administrativas cabíveis para coibir e punir quem venha a descumprir as normas deste Código ou de qualquer outra legislação urbanística municipal. Exercerá, para tanto, plenamente as atividades inerentes ao poder de polícia administrativa no que se refere às ações de controle do espaço urbano.

Seção II

Da Responsabilidade do Proprietário ou Possuidor

Art. 9º. Para os fins deste Código, considera-se proprietário ou possuidor toda pessoa, física ou jurídica, que detenha o exercício pleno dos direitos de uso, gozo e disposição do imóvel que será objeto de projeto, licenciamento e execução de obra.

Art. 10. As obrigações previstas neste Código para o proprietário estendem-se, solidariamente, ao possuidor do imóvel, a qualquer título, e ao seu sucessor, seja por ato entre vivos ou por causa de morte.

Parágrafo único. O proprietário do imóvel ou seu sucessor a qualquer título é o responsável principal pela manutenção permanente das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, de suas edificações, equipamentos e instalações, bem como pela observância contínua das prescrições deste Código e das demais leis municipais pertinentes, mesmo após a conclusão da obra.

Art. 11. A veracidade e autenticidade dos documentos apresentados ao Poder Executivo Municipal para fins de licenciamento são de inteira e exclusiva responsabilidade do proprietário ou possuidor. A aceitação e o processamento de tais documentos por parte do Município não implicam, em nenhuma hipótese, o reconhecimento do direito de propriedade sobre o imóvel em questão.

Art. 12. O proprietário ou possuidor do imóvel poderá responder civil, administrativa e criminalmente pelas informações falsas ou inexatas prestadas ao Executivo Municipal e pela veracidade e autenticidade dos documentos apresentados, bem como por todas as consequências, diretas ou indiretas, que advenham de seu uso indevido.

Art. 13. É dever fundamental do proprietário do imóvel, ou de seu sucessor a qualquer título, assegurar e custear a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade da edificação e do terreno, observando rigorosamente as disposições deste Código ao longo de toda a vida útil do imóvel.

Seção III

Da Responsabilidade Técnica

Art. 14. São denominados responsáveis técnicos e considerados aptos a elaborar projetos e a executar obras de edificações os profissionais legalmente habilitados para o exercício da atividade, devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, bem como as empresas por eles constituídas com esta finalidade.

Parágrafo único. Sendo o projeto de autoria de dois ou mais profissionais, ou a execução da obra compartilhada, todos serão considerados solidariamente responsáveis pelo cumprimento integral do disposto nesta Lei e na legislação urbanística vigente, cada um dentro de sua esfera de competência.

Art. 15. É facultada, a qualquer tempo, a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica da obra para outro profissional, desde que este esteja devidamente habilitado e atenda a todas as exigências dispostas neste Código e na legislação vigente, devendo a alteração ser imediatamente comunicada ao Município.

Parágrafo único. Em caso de substituição ou transferência da responsabilidade técnica, o novo profissional assumirá a responsabilidade pela obra a partir do ponto em que a encontrou, respondendo pela parte já executada, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior por sua atuação, devendo formalizar essa transição através de documento técnico apropriado.

Art. 16. Os profissionais responsáveis pela elaboração dos projetos e pela execução das obras são responsáveis, civil e penalmente, pela fiel execução dos projetos aprovados, pelo eventual emprego de material inadequado ou de má qualidade, por incômodos ou prejuízos causados às edificações vizinhas e aos logradouros públicos, pela deficiente instalação e manutenção do canteiro de serviços, pela falta de precaução e consequentes acidentes que envolvam operários e terceiros, respondendo por imperícia, negligência ou imprudência.

Art. 17. Perante a Prefeitura, a responsabilidade dos autores de projetos tem seu início a partir da data de protocolo do pedido de licença para a obra, e a responsabilidade do profissional encarregado da execução da obra se inicia no momento do efetivo começo dos trabalhos no canteiro.

TÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO I DO LICENCIAMENTO

Art. 18. Estão sujeitas ao prévio e obrigatório licenciamento junto à Prefeitura Municipal de Frei Martinho as seguintes obras e intervenções:

I. Construção de novas edificações de qualquer natureza;

II. Demolição total ou parcial de construções existentes;

III. Reformas que impliquem em acréscimo ou decréscimo na área já construída, ou aquelas que possam afetar elementos construtivos ou a estrutura da edificação, de modo a provocar ou potencializar condições de insegurança, instabilidade e desconforto às construções ou ao seu entorno;

IV. Terão a obrigatoriedade de apresentar Projeto Arquitetônico completo, elaborado por profissional habilitado, as construções novas com área superior a 50,00m² (cinquenta metros quadrados).

§ 1º. Quando a área do acréscimo, somada à área de construção existente, ou a área total de uma reforma, resultar em uma área superior a 50,00m² (cinquenta metros quadrados), o licenciamento com apresentação de projeto arquitetônico será igualmente obrigatório.

Art. 19. Não estão sujeitas ao licenciamento prévio, salvo nos casos expressos e sem prejuízo da obrigação de atender a todas as normas deste Código, as seguintes obras e serviços de pequena monta:

I. Revestimento de muros e pintura de fachadas que não exijam a instalação de andaimes sobre o passeio público;

II. Serviços de limpeza e pintura, consertos de assoalhos, forros, paredes e revestimentos, substituição de telhas, calhas, condutores e esquadrias, desde que não haja alteração na fachada e que não exijam a instalação de tapumes, andaimes ou telas de proteção sobre o logradouro público, e sempre respeitando o disposto neste Código e na legislação municipal pertinente;

III. Construção ou modificação de muros e grades internas ao lote ou de divisa que não necessitem de elementos estruturais complexos de apoio à sua estabilidade e atendam às limitações estabelecidas neste código, sempre com a anuência formal do vizinho quando o muro for divisório;

IV. Reformas internas que não alterem a área construída já existente e que não contrariem ou afetem os elementos construtivos e estruturais, de modo a não interferir na segurança, na estabilidade e no conforto da construção.

Parágrafo único. A isenção de licença de que trata este artigo não implica em dispensa do atendimento às normas técnicas e legais estabelecidas nesta Lei e em outras legislações. A obra, mesmo isenta de alvará, estará sempre passível de verificação e fiscalização pelo Município, que poderá determinar a sua adequação ou paralisação caso constate qualquer irregularidade.

TÍTULO III DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E OBJETIVOS

Art. 20. O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Frei Martinho deverá ser realizado exclusivamente por meio de loteamento ou desmembramento, observadas as regras e diretrizes estabelecidas neste Título.

Art. 21. Estão submetidas às disposições desta Lei todas as formas de parcelamento do solo, a implantação ou desenvolvimento de vias, as construções públicas e privadas, bem como todos os projetos, obras e serviços, públicos ou privados, que influenciem ou possam influenciar a organização física e a estrutura territorial das áreas urbanas do Município de Frei Martinho.

Art. 22. O Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo nas zonas urbanas e de expansão urbana de Frei Martinho requerem autorização prévia e expressa dos órgãos municipais competentes. Todas as ações nesse sentido devem seguir rigorosamente as disposições desta Lei, bem como da legislação federal regulamentadora, especialmente a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), da

legislação estadual pertinente e de outras normas aplicáveis, inclusive aquelas que venham a ser promulgadas após a vigência desta Lei.

Art. 23. São objetivos fundamentais do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no município de Frei Martinho:

I. Compatibilizar novos empreendimentos, especialmente os de médio e grande porte, com a área circundante, melhorando a oferta e a conectividade de áreas públicas e evitando a descontinuidade e a fragmentação do sistema viário;

II. Prevenir e mitigar a ocorrência de processos erosivos, deslizamentos de terra, alagamentos, assoreamento de corpos d'água e outros fenômenos geoambientais adversos decorrentes da urbanização inadequada;

III. Estabelecer parâmetros urbanísticos que visem a evitar o sobrecarregamento das redes de drenagem de águas pluviais e, conseqüentemente, a ocorrência de alagamentos e enchentes;

IV. Estimular a preservação de imóveis de valor histórico e cultural e promover a requalificação do patrimônio arquitetônico, especialmente na área central da cidade;

V. Prover os novos loteamentos com infraestrutura básica completa, incluindo, no mínimo, iluminação pública, rede de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação pavimentadas ou com tratamento adequado, sistema de abastecimento de água potável, sistema de escoamento das águas pluviais e rede de esgotamento sanitário;

VI. Criar normas claras e tecnicamente fundamentadas para a regularização de edificações existentes, garantindo a sua estabilidade, segurança e adequação às funções urbanas;

VII. Otimizar a utilização do espaço público e melhorar as condições ambientais urbanas, proporcionando um melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas e qualificando a interface entre o logradouro público e as edificações;

VIII. Compatibilizar a densidade demográfica proposta pelos novos parcelamentos com a capacidade da infraestrutura instalada e projetada;

IX. Induzir a continuidade, a capilaridade e a conectividade do sistema viário, promovendo uma malha urbana integrada e eficiente;

X. Articular áreas e espaços públicos em percursos contínuos de fruição pública, como calçadas, parques e praças, que incentivem a caminhada e o convívio social;

XI. Adequar o desenho urbano e o uso do solo para favorecer os modos de transporte não motorizados, como a bicicleta e a caminhada;

XII. Contribuir para a promoção de habitação de interesse social de forma integrada aos bairros e territórios, garantindo seu acesso a serviços públicos, comércio e oportunidades de emprego.

Art. 24. Considera-se parcelamento do solo o ato pelo qual se efetua a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, cuja iniciativa poderá ser pública ou privada.

§ 1º. A iniciativa é pública quando o Poder Público, ao identificar a necessidade de urbanização de uma determinada área não parcelada, promove a elaboração e a instituição de um plano urbanístico que disciplina a forma como a área deve ser organizada e infraestruturada.

§ 2º. A iniciativa é privada quando o proprietário da área provoca o Poder Público, apresentando um plano urbanístico para o parcelamento do seu imóvel e solicitando a sua aprovação, em conformidade com as diretrizes municipais.

Art. 25. Nenhum proprietário de terra poderá efetuar o parcelamento do solo para fins urbanos sem o prévio consentimento e a aprovação expressa do Município.

§ 1º. As áreas destinadas aos logradouros públicos (ruas, avenidas, praças) e aos equipamentos comunitários (escolas, postos de saúde, etc.), que constam nos projetos de parcelamento do solo devidamente aprovados, passam a integrar o domínio público do Município a partir da data de registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, independentemente de qualquer ato de doação formal ou indenização.

§ 2º. O proprietário da terra (loteador) é o principal responsável pela execução integral do Plano de Parcelamento do Solo aprovado, o que inclui a implantação de toda a infraestrutura prometida e a efetiva transferência ao patrimônio público das áreas de uso público, respondendo civil e penalmente pela inobservância de suas obrigações, na forma da legislação pertinente.

Art. 26. O Plano de Parcelamento do Solo de iniciativa privada poderá ser aprovado, rejeitado ou modificado, total ou parcialmente, pelo Poder Público Municipal, com base em análise técnica fundamentada que vise a garantir o atendimento ao interesse público e à legislação urbanística.

CAPÍTULO II DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 27. O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento, desmembramento ou remembramento.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, que envolve a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou o prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento integral do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º. Considera-se remembramento a fusão ou unificação de dois ou mais lotes contíguos para a formação de um lote maior, destinado à construção, desde que essa unificação não altere o sistema viário nem exija modificações nos logradouros existentes.

§ 4º. Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta legislação municipal, e que tenha frente para logradouro público.

§ 5º. Para efeito da caracterização da modalidade de parcelamento do solo urbano, são consideradas vias públicas aquelas oficialmente reconhecidas ou que tenham sido pavimentadas pelo Poder Público.

§ 6º. A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída, no mínimo, pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, sistema de esgotamento sanitário, rede de abastecimento de água potável, rede de energia elétrica pública e domiciliar, e vias de circulação devidamente implantadas.

Art. 28. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas por lei municipal, em especial pelo Plano Diretor.

Art. 29. O parcelamento do solo deverá, obrigatoriamente, estar integrado à estrutura urbana existente, mediante a conexão funcional e física com o sistema viário adjacente e com as redes de serviços públicos, considerando sempre:

- I. As condições ambientais do local e de seu entorno;
- II. As condições da infraestrutura urbana existente e sua capacidade de absorver o novo adensamento;
- III. A morfologia urbana e a paisagem local;
- IV. As tipologias predominantes do ambiente construído na vizinhança;
- V. A proximidade e o acesso a Serviços e Equipamentos Urbanos;
- VI. As conexões territoriais e as vias de circulação regionais e locais; e
- VII. O interesse paisagístico, histórico, cultural e artístico da área.

Art. 30. Não é permitido o parcelamento do solo em terrenos nas seguintes condições:

- I. Sujeitos a alagamentos e inundações recorrentes, antes de serem executadas obras eficazes de drenagem e proteção;
- II. Que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, como lixo ou resíduos industriais, sem o prévio e completo saneamento do local;
- III. Com declividade natural superior a 40% (quarenta por cento);
- IV. Em áreas degradadas ou naquelas em que seja tecnicamente comprovado, por meio de laudo geotécnico, que as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V. Contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação favorável dos órgãos ambientais competentes;

VI. Em que a poluição do ar, da água ou do solo impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até que a poluição seja comprovadamente corrigida;

VII. Localizados em área de preservação ecológica ou unidade de conservação de proteção integral, definidas por lei.

Parágrafo único. As áreas não passíveis de parcelamento dentro de uma gleba maior devem ser claramente identificadas no projeto e receber uma destinação adequada, a ser definida e fiscalizada pelo Executivo, de modo a se evitar que sejam invadidas ou se tornem áreas de risco efetivo ou de degradação ambiental.

Art. 31. Todo e qualquer parcelamento do solo deverá atender, cumulativamente, às seguintes condições:

I. É obrigatória a reserva de áreas não edificáveis:

a) Ao longo dos cursos d'água correntes ou dormentes, com uma largura mínima de 25m (vinte e cinco metros) para cada lado, medidos a partir da margem em seu nível mais alto;

b) Em um raio mínimo de 60m (sessenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d'água, mesmo que intermitentes;

c) Ao longo da faixa de domínio público de rodovias e ferrovias, com uma largura mínima de 20m (vinte metros) de cada lado, contados a partir do limite da faixa de domínio.

II. O plano de arruamento deverá ser elaborado considerando as condições topográficas locais, buscando minimizar os movimentos de terra, e observando as diretrizes do sistema viário municipal e a condição mais favorável à insolação e ventilação dos lotes;

III. As vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local para garantir a fluidez e a continuidade da malha urbana.

§ 1º. Para efeito de aprovação de loteamentos, os lotes deverão ter uma área mínima de 160m² (cento e sessenta metros quadrados) e uma testada (frente) mínima de 8m (oito metros). A largura total das ruas e calçadas não poderá ser inferior a 12m (doze metros), sendo, no mínimo, 7m (sete metros) destinados à pista de rolamento e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para a calçada de cada lado.

§ 2º. Para efeito de aprovação de desmembramento, os lotes resultantes não poderão ser encravados (sem acesso a via pública), e sua área não poderá ser inferior a 160m² (cento e sessenta metros quadrados), devendo a sua testada ser de, no mínimo, 8m (oito metros).

§ 3º. O disposto nos parágrafos 1º e 2º deste artigo não se aplica aos parcelamentos que já se encontravam devidamente regularizados e aprovados antes da data de vigência desta lei, respeitando-se o direito adquirido.

Art. 32. Fica reforçada a proibição do parcelamento do solo em terrenos que se enquadrem nas seguintes situações, conforme detalhamento adicional:

I. Localizados integral ou parcialmente em áreas de preservação ecológica ou ambiental legalmente instituídas;

II. Áreas pantanosas, alagadiças ou comprovadamente suscetíveis a inundações, a menos que sejam implementadas e aprovadas pelos órgãos competentes medidas de engenharia robustas e permanentes para o escoamento e controle das águas;

III. Terrenos aterrados com materiais prejudiciais à saúde pública ou em áreas com suspeita ou comprovação de contaminação química ou biológica, bem como em áreas sob monitoramento ambiental, sem que haja manifestação técnica favorável do órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido;

IV. Com inclinação igual ou superior a 30% (trinta por cento), a menos que sejam atendidas exigências técnicas especiais das autoridades competentes que garantam a estabilidade das construções e a segurança dos moradores;

V. Onde as condições geológicas sejam desfavoráveis à construção segura, conforme atestado em laudo técnico; e

VI. Em áreas onde a poluição, em suas diversas formas (sonora, do ar, da água), impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua efetiva e comprovada correção.

Art. 33. Para efeito de tributação municipal, os terrenos edificáveis oriundos de parcelamento serão inscritos individualmente no cadastro imobiliário municipal de acordo com o número de lotes que compoem. A emissão dos Alvarás de Licença e da Carta de Habite-se, bem como a cobrança das diversas taxas para aprovação de projetos, seguirão o disposto na Lei Complementar de nº 006, de 20 de dezembro de 2024, que institui o Código Tributário do Município de Frei Martinho, e em suas futuras alterações.

CAPÍTULO III DO LOTEAMENTO

Art. 34. Os lotes resultantes de loteamento e destinados a edificações de qualquer natureza devem satisfazer, obrigatoriamente, às seguintes condições:

I. Fazer frente para um logradouro público oficialmente reconhecido e devidamente implantado; e

II. Ter uma testada e uma área mínima em conformidade com o que está exposto no § 1º do artigo 31 desta lei, respeitando os zoneamentos específicos que porventura venham a ser definidos no Plano Diretor.

Parágrafo único. Lotes situados em esquinas deverão ter dois afastamentos frontais, um para cada via, seguindo os recuos exigidos para a zona em que se situam.

Art. 35. Nos loteamentos, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba, que serão destinados à implantação de equipamentos urbanos, equipamentos comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público, visando atender às necessidades da nova população que ali se instalará.

§ 1º. Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos destinados à prestação de serviços essenciais, como as redes e instalações de abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, iluminação pública e coleta de águas pluviais.

§ 2º. Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos destinados a atender às necessidades da população nas áreas de educação (escolas, creches), saúde (postos de saúde), cultura (bibliotecas, centros culturais), lazer (ginásios), segurança (postos policiais) e similares.

§ 3º. Sistemas de circulação são as vias e passeios necessários ao tráfego de veículos e pedestres, que compõem a malha viária interna do loteamento e suas conexões com o entorno.

§ 4º. Espaços livres de uso público são as áreas destinadas ao lazer e à recreação da população, como as áreas verdes, as praças, os parques e similares.

§ 5º. Do percentual total de 15% (quinze por cento) transferido para o município, obrigatoriamente, no mínimo 1/3 (um terço), o que corresponde a 5% (cinco por cento) da gleba total, será destinado a áreas verdes.

§ 6º. Nos loteamentos que contenham Áreas de Preservação Permanente (APP) em seu interior, conforme definido pela legislação ambiental, será admitida uma destinação de área verde de, no mínimo, 3% (três por cento) da gleba a ser loteada, desde que a área de APP interna ao loteamento seja igual ou superior aos outros 2% (dois por cento), para completar o patamar mínimo de 5% (cinco por cento) de áreas com vegetação (área verde + APP).

§ 7º. As áreas destinadas a equipamento urbano, equipamentos comunitários, sistema de circulação e os espaços livres de uso público devem constar de forma clara e precisa no projeto de loteamento e em seu memorial descritivo.

§ 8º. No ato do registro do loteamento no Cartório de Imóveis, as áreas a que se refere o parágrafo anterior passam a integrar, de pleno direito e para todos os fins, o domínio do Município.

§ 9º. As áreas transferidas ao Município não poderão, sob nenhuma hipótese, ter um destino diferente daquele que foi previsto e aprovado no projeto de loteamento, garantindo-se sua função pública original.

Art. 36. As áreas verdes deverão, preferencialmente, ser distribuídas por todo o loteamento, de forma a criar uma rede de espaços verdes acessíveis aos moradores, em vez de serem concentradas em um único ponto isolado do empreendimento.

Art. 37. É obrigatório que todas as praças, parques, equipamentos de lazer, culturais, esportivos, playgrounds, quadras, campos de jogos, entre outras áreas de uso comum a serem implantadas no loteamento, sejam projetadas e construídas de forma a serem plenamente acessíveis a todas as pessoas, incluindo idosos e pessoas com deficiência.

Parágrafo único. Novas praças públicas poderão ser construídas no loteamento diretamente pelo Poder Público Municipal, utilizando as áreas institucionais doadas, ou de forma particular pelo loteador, como parte das obrigações ou melhorias do empreendimento.

CAPÍTULO IV DO DESMEMBRAMENTO

Art. 38. Para os fins desta Lei, considera-se desmembramento a subdivisão de glebas ou lotes em partes menores destinadas à edificação, com o aproveitamento do sistema viário já implantado e oficializado, desde que, cumulativamente:

I. Não implique na abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos;

II. Não configure prolongamento, modificação ou ampliação das vias de circulação e logradouros já existentes; e

III. Não configure a utilização de um sistema viário que esteja apenas planejado em mapas, mas que ainda não tenha sido efetivamente implantado no terreno.

Art. 39. A modalidade de desmembramento aplica-se, apenas, a glebas ou lotes que possuam área inferior ou igual ao tamanho da quadra máxima permitida na zona onde se encontram, conforme definido no Plano Diretor ou em lei de zoneamento específica.

Parágrafo único. Quando a gleba a ser desmembrada possuir uma área superior à da quadra máxima permitida no zoneamento, o seu parcelamento deverá seguir, no processo de aprovação, todas as diretrizes e exigências definidas para os loteamentos no presente Código, uma vez que será necessária a abertura, prolongamento ou ampliação de logradouros públicos para a configuração de novas quadras.

Art. 40. A construção de mais de uma edificação autônoma, como vilas ou condomínios de casas, dentro de um mesmo lote, não constitui, por si só, desmembramento. Este só será admitido como tal se dele resultarem lotes juridicamente separados e independentes, cada um com sua própria matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 41. O projeto de desmembramento só poderá ser aprovado se estiver condicionada à comprovação da existência de infraestrutura básica na área, como iluminação pública e viabilidade de ligação à rede pública de água e esgoto, que atenda satisfatoriamente aos novos lotes criados.

Art. 42. Os lotes resultantes do desmembramento devem, obrigatoriamente, ter frente para logradouro público existente e seguir todos os parâmetros de dimensionamento mínimo de parcelamento do solo definidos no presente Código, especialmente no que tange à área e testada mínimas.

Art. 43. Haverá isenção da obrigação de doação dos percentuais de área destinados ao uso público nos casos de desmembramento de lote, uma vez que não há criação de nova demanda urbana significativa que justifique tal medida.

Parágrafo único. Fica a cargo do órgão municipal competente a análise do projeto e a eventual exigência de adequações necessárias ao desmembramento, como a construção ou reforma da calçada em frente aos novos lotes, para garantir a ordenação do espaço público.

CAPÍTULO V DO REMEMBRAMENTO

Art. 44. Considera-se remembramento a unificação ou o reagrupamento de lotes contíguos para a constituição de um lote único ou de unidades autônomas maiores, com o objetivo de otimizar o aproveitamento construtivo do terreno.

Art. 45. O reagrupamento de lotes para construção é permitido, desde que o lote resultante não ultrapasse a área máxima de lote permitida na Zona em que está inserido, conforme Plano Diretor, e que a unificação não interfira negativamente no sistema viário e nos logradouros já existentes.

Art. 46. A área do lote resultante do remembramento deve corresponder exatamente ao somatório das áreas dos lotes originais, conforme registradas em suas respectivas matrículas no cartório de registro de imóveis. Caso haja divergências nas medidas reais, a retificação de área deverá ser providenciada previamente ao pedido de remembramento.

Parágrafo único. Para o remembramento de lotes que pertençam a proprietários distintos, deverá ser apresentado ao Município um documento com a anuência específica de todos os respectivos proprietários, lavrado em cartório de notas e títulos, manifestando o acordo para a unificação dos imóveis.

CAPÍTULO VI DO PROCEDIMENTO DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 47. O procedimento a ser observado para fins de aprovação de loteamento no município de Frei Martinho constitui-se das seguintes etapas sequenciais e obrigatórias:

I. O loteador deverá requerer à Secretaria Municipal de Infraestrutura a expedição das diretrizes urbanísticas para o uso de solo, o sistema viário, os espaços livres e as áreas reservadas para os equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para tanto, a planta da gleba a ser loteada, contendo:

- a) As divisas da gleba a ser loteada, com suas dimensões e ângulos;
- b) A localização de cursos d'água, bosques, árvores de grande porte e construções porventura existentes no terreno;
- c) A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro da gleba, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e em suas adjacências, com a respectiva distância da área a ser loteada;
- d) O tipo de uso predominante que se pretende dar ao futuro loteamento;
- e) As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas, conforme zoneamento municipal.

II. A Secretaria Municipal de Infraestrutura, após análise técnica, irá indicar diretamente nas plantas apresentadas, de acordo com as diretrizes estabelecidas na legislação municipal, estadual e federal:

- a) As ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário principal do município e que se relacionam com o loteamento pretendido, as quais deverão ser respeitadas;
- b) O traçado básico do sistema viário principal a ser implantado dentro do loteamento;
- c) A localização aproximada dos terrenos que deverão ser destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- d) As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, como as áreas de preservação permanente;
- e) A zona ou as zonas de uso predominante da área, com a indicação dos usos e atividades compatíveis.

III. Após o recebimento formal das diretrizes indicadas pelo Município, o loteador deverá elaborar o projeto definitivo de loteamento e submetê-lo à Prefeitura de Frei Martinho para sua análise e aprovação final. Para isso, deverá ser protocolado junto ao município o Requerimento de Aprovação, acompanhado da seguinte documentação:

- a) Documento comprobatório de propriedade do imóvel (matrícula atualizada do Cartório de Registro de Imóveis);
- b) Memorial descritivo completo do empreendimento, assinado por engenheiro ou arquiteto devidamente habilitado, contendo todas as especificações do projeto;
- c) Documentos pessoais do loteador (se pessoa física) ou atos constitutivos da empresa (se pessoa jurídica);
- d) Planta baixa completa do empreendimento, assinada por engenheiro ou arquiteto, juntamente com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), e contendo:
 - 1. As divisas do imóvel geometricamente definidas, com coordenadas, de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes;
 - 2. O levantamento planialtimétrico da gleba, com curvas de nível;
 - 3. O arruamento contíguo a todo o perímetro, com todos os elementos necessários à perfeita integração do loteamento com as áreas circunvizinhas.

IV. Estando a documentação inicial em ordem, conforme verificado pelo setor de protocolo, o processo será encaminhado ao Setor de Tributos, que adotará as seguintes providências:

- a) Emitirá o Documento de Arrecadação Municipal (DAM) para o recolhimento da Taxa de Análise de Projetos e Serviços Técnicos, em conformidade com a Lei Complementar nº 006 de 20 de dezembro de 2024, que institui o Código Tributário do Município de Frei Martinho;
- b) Após a confirmação do pagamento da referida Taxa, fará a remessa do processo completo para a Secretaria Municipal de Infraestrutura, a quem compete a análise técnica aprofundada do projeto.

V. Na Secretaria Municipal de Infraestrutura, o setor técnico responsável irá analisar detalhadamente o projeto e, com base no Termo de Vistoria do local e no Laudo Técnico sobre a conformidade do projeto com a legislação, emitirá um parecer conclusivo, deferindo ou indeferindo o requerimento de parcelamento.

VI. Quando o projeto for deferido, integralmente ou com as modificações acordadas, o setor responsável no âmbito da Secretaria Municipal de Infraestrutura expedirá o Alvará de Licenciamento de Construção do parcelamento do solo (Loteamento, Desmembramento ou Remembramento).

§ 1º. Sem o competente Alvará de Licenciamento, não é permitido, sob pena de embargo e multa, dar-se início a quaisquer obras de infraestrutura do parcelamento.

§ 2º. O interessado deverá providenciar o registro do loteamento ou desmembramento no cartório de registro de imóveis competente, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da expedição do alvará, sob pena de caducidade da aprovação municipal.

Art. 48. Fica estabelecido o prazo regulamentar de 120 (cento e vinte) dias para que o Município realize a análise completa dos projetos de parcelamento de que trata esta lei, a contar da data de protocolo do requerimento com toda a documentação exigível.

TÍTULO IV DAS NORMAS GERAIS DAS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I DA APRESENTAÇÃO E EXECUÇÃO DOS PROJETOS

Art. 49. Os projetos arquitetônicos que acompanharem o requerimento de licença para construção satisfarão, obrigatoriamente, às seguintes condições:

I. Serão apresentados em 2 (duas) vias (cópias em papel ou formato digital, conforme regulamentação), em dimensões padronizadas pela ABNT;

II. Na legenda ou no "carimbo" padronizado do projeto, deverá constar, de forma clara e explícita, o seguinte:

a) Natureza (construção, reforma, etc.) e local da obra (endereço completo);

b) Área total do terreno;

c) Área ocupada pela construção (taxa de ocupação);

d) Área total da construção (área coberta ou área computável);

e) Nome completo do proprietário ou de quem esteja devidamente autorizado, com local para a necessária assinatura;

f) Nome do profissional responsável pela elaboração do projeto, com local para respectiva assinatura, título profissional e número do registro no CREA ou CAU;

g) Nome do profissional responsável pela execução da obra ou instalação, com local para a respectiva assinatura, título profissional e número do registro no CREA ou CAU.

Art. 50. Os projetos referidos no artigo anterior constarão, no mínimo, das seguintes peças gráficas:

I. Planta baixa de cada pavimento da edificação e de todas as suas dependências, em escala 1:100 ou 1:50, devidamente cotada;

II. Elevação das fachadas voltadas para as vias públicas, em escala 1:100 ou 1:50;

III. Seções (cortes) longitudinais e transversais do edifício e de suas dependências, na escala de 1:50 ou 1:100, indicando pés-direitos, níveis e elementos estruturais principais;

IV. Planta de situação e localização, em escala 1:200 ou 1:500, na qual se indiquem com exatidão:

a) Os limites e dimensões do terreno;

b) A orientação magnética (norte);

c) A situação das construções projetadas e das já existentes no terreno, em convenção gráfica determinada;

d) A situação e a distância das partes dos edifícios vizinhos construídos até dois metros das divisas do terreno;

e) A indicação da largura da rua, do logradouro existente ou projetado, e da distância da esquina mais próxima.

§ 1º. As plantas deverão indicar claramente a disposição e as divisões da edificação e de suas dependências, o destino (uso) de cada compartimento, as dimensões exatas dos mesmos, a área dos pátios, a espessura das paredes, a dimensão dos vãos (portas e janelas), e a altura do piso térreo em relação ao nível do passeio do logradouro público.

§ 2º. As plantas e seções em elevação deverão ser convenientemente cotadas. Se houver qualquer divergência entre uma dimensão medida diretamente no desenho e a cota numérica correspondente, prevalecerá sempre a cota numérica.

Art. 51. Todas as obras deverão ser executadas em estrito acordo com o projeto aprovado em seus elementos geométricos essenciais, a saber:

I. Altura total do edifício;

II. Os pés-direitos de cada pavimento;

III. A espessura das paredes mestras e as seções das vigas, pilares e colunas;

IV. A área dos pavimentos e dos compartimentos;

V. As dimensões das áreas de iluminação e ventilação e das passagens;

VI. A posição das paredes externas e o alinhamento da edificação;

VII. A área e a forma da cobertura;

VIII. A posição e as dimensões dos vãos externos e internos;

IX. As dimensões das saliências, como varandas e marquises;

X. A planta de situação aprovada, respeitando os recuos e a implantação no lote.

Art. 52. As edificações deverão observar um recuo frontal mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e um recuo lateral mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) sempre que houver vãos de iluminação e ventilação (janelas) abertos para essa divisa. A construção no limite da divisa lateral ou de fundos só poderá ocorrer mediante autorização expressa e registrada do proprietário do terreno vizinho, ou quando a parede for "cega" (sem aberturas).

CAPÍTULO II DAS ESTRUTURAS DE SAQUE (MARQUISES, TOLDOS, BEIRAIS E BRISES)

Art. 53. Serão permitidos saques na fachada, como varandas ou elementos arquitetônicos, em toda a extensão dos recuos obrigatórios da edificação, com uma profundidade máxima de 60cm (sessenta centímetros) de avanço sobre a área de recuo, sendo permitidos apenas a partir do pavimento imediatamente acima do térreo.

Art. 54. É permitida a construção de marquise em estrutura de concreto, metálica ou alvenaria no pavimento térreo das edificações, desde que esta respeite uma distância mínima de 75cm (setenta e cinco centímetros) das divisas laterais do lote e assegure uma altura livre mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do piso do passeio sobre o qual se projeta.

Art. 55. Nos recuos laterais (RL) e de fundo (RFD), em todos os usos, será permitida a construção de marquises, toldos, beirais e brises, desde que atendam, simultaneamente, às seguintes condições:

I. Projetar-se (sacar) no máximo 75cm (setenta e cinco centímetros) em relação aos planos das fachadas, avançando sobre os recuos mínimos obrigatórios;

II. Manter uma distância (distar) de, no mínimo, 75cm (setenta e cinco centímetros) das divisas laterais e de fundo do lote.

Art. 56. A instalação de toldos sobre as calçadas poderá ser permitida em frente a aberturas e acessos de edificações de usos comerciais, de serviços e/ou industriais, cujo edifício esteja construído no alinhamento do logradouro público, mediante parecer técnico favorável e aprovação do órgão municipal competente.

§ 1º. São condições mínimas para a autorização da instalação de toldos prevista no *caput* deste artigo:

I. Cobrir, no máximo, a metade da largura total da calçada e não possuir nenhum tipo de suporte ou coluna fixada no piso da calçada;

II. Respeitar uma altura livre mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) em relação ao nível da faixa de passeio da calçada;

III. Ser composto por sistema retrátil e de estrutura facilmente removível, em material como plástico, lona, madeira leve, alumínio ou similar;

IV. Não ser instalado em esquinas de logradouros, para não prejudicar a visibilidade de veículos e pedestres, e não prejudicar a arborização pública, a iluminação dos ambientes da edificação, nem ocultar placas de nomenclatura de logradouros ou de sinalização de trânsito.

§ 2º. Será expressamente proibida a utilização de alvenaria, telhas cerâmicas ou outros materiais que caracterizem a perenidade e a permanência da instalação do toldo, descaracterizando sua natureza provisória e removível.

CAPÍTULO III DAS CALÇADAS E PASSEIOS

Art. 57. Para assegurar o trânsito seguro, confortável e acessível a todos os pedestres, as calçadas deverão ser executadas ou reparadas conforme o padrão municipal estabelecido nesta lei e nas normas técnicas de acessibilidade, notadamente a ABNT NBR 9050 em sua versão mais recente. A critério do Município, será exigida a continuidade dos padrões das calçadas adjacentes para garantir a uniformidade e a qualidade do percurso.

Parágrafo único. Na construção e reforma de calçadas e demais espaços públicos de circulação, será obrigatória a implantação de elementos de acessibilidade universal, como o piso tátil de alerta e direcional, e rampas de acesso, conforme as especificações técnicas presentes na ABNT NBR 9050 ou na norma técnica oficial que vier a substituí-la.

Art. 58. O proprietário do imóvel é o responsável direto pela correta construção, reconstrução e manutenção do passeio (calçada) em toda a extensão da frente de seu lote, devendo mantê-lo em perfeito estado de conservação, livre de buracos, trincas ou obstáculos.

Art. 59. As calçadas, passeios e vias exclusivas de pedestres devem possuir superfície regular, firme, contínua e antiderrapante sob qualquer condição. Deve-se evitar a utilização de padronagem na superfície do piso que possa causar sensação de insegurança, como, por exemplo, estampas que, pelo contraste de desenho ou cor, possam causar a impressão de tridimensionalidade. A superfície deve ser contínua, sem qualquer emenda, reparo mal executado ou fissura. Portanto, em qualquer intervenção, o piso da calçada deve ser reparado em toda a sua largura, seguindo o modelo original.

Art. 60. A calçada pública deverá ser setorizada em até 3 (três) faixas funcionais, sempre que a largura total permitir, conforme imagens contante no Anexo I e descrito a seguir:

§ 1º. Faixa Livre ou de Passeio: Corresponde à área da calçada destinada exclusivamente à circulação de pedestres, livre de qualquer obstáculo. Deverá ter uma largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e inclinação transversal de no máximo 2%.

§ 2º. **Faixa de Serviço:** Corresponde à área adjacente ao meio-fio, destinada à colocação de árvores, rampas de acesso para veículos, postes de iluminação, sinalização de trânsito e mobiliário urbano como bancos, floreiras, telefones, caixas de correio e lixeiras. Deverá ter uma largura mínima recomendada de 0,75m (setenta e cinco centímetros).

§ 3º. **Faixa de Acesso:** Corresponde à área adjacente à fachada ou ao limite do lote, que serve de transição entre o espaço público e o privado. Pode conter vegetação, rampas de acesso ao imóvel, toldos, propaganda e mobiliário móvel como mesas de bar e floreiras, desde que não impeçam o acesso aos imóveis e não invadam a faixa livre.

Art. 61. A faixa livre de passeio não poderá ter nenhum tipo de obstáculo, fixo ou móvel, que impeça ou dificulte o trânsito livre e seguro dos pedestres.

§ 1º. Entende-se por obstáculo qualquer elemento que se projete acima ou abaixo do nível do passeio, como prismas ou mourões de concreto, pinos, piquetes, barras, correntes, degraus, muretas, árvores plantadas fora da faixa de serviço, pedras, trilhos, grades, sarjetas abertas, pontaletes de suporte de toldos e outros obstáculos similares.

§ 2º. Salvo exceções tecnicamente justificadas e devidamente autorizadas pelo Município, as placas de sinalização viária e os postes da rede de energia elétrica deverão ter seu eixo posicionado a 50cm (cinquenta centímetros) do meio-fio, dentro da faixa de serviço. Os depósitos para o acondicionamento de resíduos sólidos sobre a calçada, quando permitidos, serão disciplinados por lei específica.

§ 3º. Caso se verifique um desnível entre o nível do lote e o nível da calçada, a rampa de acesso de pedestres ou veículos deverá estar localizada integralmente dentro dos limites do lote, a partir do alinhamento, ou, quando houver e a geometria permitir, na faixa de acesso, sendo vedada sua construção na faixa livre.

Art. 62. A construção ou reforma das calçadas deverá atender aos padrões de acessibilidade estabelecidos na NBR 9050 da ABNT, assim como às especificações complementares determinadas por ato do Poder Executivo Municipal, quando houver.

§ 1º. Será obrigatória a construção de rebaixamento de calçada com rampa acessível junto às esquinas e às faixas de travessia de pedestres, para permitir a circulação de pessoas em cadeiras de rodas e com carrinhos de bebê.

§ 2º. Em trechos de logradouros com declividade acentuada, superior a 15% (quinze por cento), e com a anuência prévia do órgão municipal competente, poderão ser executados degraus em calçadas com largura maior ou igual a 2,00m (dois metros), desde que os degraus se restrinjam apenas às faixas de serviço e de acesso, mantendo-se a faixa livre sempre em rampa contínua.

Art. 63. Para o plantio de árvores em calçadas públicas, o munícipe deverá consultar previamente o órgão municipal competente sobre as espécies adequadas e o procedimento correto. A vegetação deverá estar sempre centralizada na faixa de serviço da calçada, para não obstruir a passagem.

TÍTULO V DO ORDENAMENTO E DO SISTEMA VIÁRIO

CAPÍTULO I DAS DIRETRIZES GERAIS DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 64. O sistema viário do Município de Frei Martinho é formado pelo conjunto de todas as vias existentes e projetadas dentro dos limites do município, abrangendo tanto as áreas urbanas quanto as rurais.

§ 1º. As vias de circulação pública que forem propostas em novos loteamentos e aprovadas pela Prefeitura passarão a integrar, automaticamente, a planta oficial do sistema viário urbano.

§ 2º. Na Macrozona Urbana e na Macrozona de Interesse Ambiental, a abertura de qualquer nova via de circulação deverá ser precedida de autorização e licenciamento dos órgãos competentes do Município, incluindo o órgão ambiental.

Art. 65. O Sistema Viário é composto pela infraestrutura física das vias e logradouros (ruas, avenidas, estradas, travessas, calçadas) que compõem a malha por onde circulam todos os modais de transporte, sejam veículos motorizados, não motorizados, pedestres e animais.

Art. 66. As vias urbanas destinadas à circulação pública são classificadas, de acordo com sua função e importância, na seguinte hierarquização do Sistema Viário:

I. Via de Trânsito Rápido: Aquela projetada para veículos motorizados em maior velocidade, oferecendo um fluxo de tráfego contínuo e sem obstruções, sem cruzamentos em nível, sem semáforos e sem acessos diretos a propriedades lindeiras. Geralmente são rodovias estaduais e federais que atravessam o perímetro urbano. As velocidades máximas podem variar de 80 km/h a 100 km/h, conforme a sinalização e a infraestrutura disponível.

II. Via Arterial: Aquela de maior importância dentro do sistema viário urbano, caracterizada por interseções em nível, geralmente controladas por semáforos ou rotatórias, que interligam as vias coletoras e locais às rodovias de acesso e possibilitam o trânsito entre as diferentes regiões da cidade. Sua limitação de velocidade é de até 60 km/h (sessenta quilômetros por hora).

III. Via Coletora: Aquela de importância secundária no sistema, com a função básica de coletar e distribuir o trânsito proveniente das vias locais para as vias arteriais, possibilitando o fluxo dentro dos bairros e áreas da cidade. Sua limitação de velocidade é de até 40 km/h (quarenta quilômetros por hora).

IV. Via Local: Aquela de menor hierarquia no sistema, caracterizada por interseções em nível geralmente não controladas por semáforos, destinadas exclusivamente ao acesso local ou a áreas restritas. Sua limitação de velocidade é de até 30 km/h (trinta quilômetros por hora).

V. Travessa ou Via Compartilhada: Aquela via mais estreita, que muitas vezes corta quadras e não possui delimitação clara de calçadas, em que o deslocamento de pessoas e veículos é realizado de maneira compartilhada em todo o seu leito. A limitação de velocidade é de até 15 km/h (quinze quilômetros por hora).

VI. Estrada: Aquela que interliga diferentes localidades, geralmente localizada na zona rural, e que pode ou não ter pavimentação.

§ 1º. Poderão ser previstas e regulamentadas vias exclusivas para pedestres (calçadas) e ciclovias no perímetro urbano do município de Frei Martinho, conforme a necessidade e a viabilidade técnica.

§ 2º. A classificação funcional e as características geométricas de cada via urbana serão estabelecidas e revisadas pelo setor responsável da Secretaria Municipal de Infraestrutura, e constarão no mapa viário do município.

Art. 67. Qualquer plano de implantação de vias urbanas em áreas ou terrenos a serem urbanizados deverá, obrigatoriamente, integrar-se de forma funcional e contínua às vias existentes, de modo a garantir a continuidade da circulação de veículos e pedestres e evitar a criação de "bolsões" urbanos isolados.

Art. 68. Para integrarem oficialmente o Sistema Viário Municipal, as estradas e caminhos existentes que hoje são de uso privado ou informal deverão ser destinados ao livre trânsito público e atenderem às exigências técnicas estabelecidas pelo Município.

§ 1º. A oficialização de vias em áreas privadas somente será feita mediante requerimento formal dos interessados e da doação à municipalidade da faixa de terreno tecnicamente exigível para a implantação da via e de seus passeios.

§ 2º. A doação da faixa da via deverá ser feita pelos proprietários das glebas ou terrenos marginais mediante escritura pública devidamente transcrita no registro de imóveis.

§ 3º. A doação ao Município da faixa de domínio das vias será feita sem que haja qualquer tipo de indenização por parte da Prefeitura, sendo uma contrapartida pela valorização dos imóveis decorrente da oficialização da via.

§ 4º. Fica reservado à municipalidade o direito de exercer a plena fiscalização dos serviços e obras de implantação e pavimentação de tais vias, mesmo que custeadas por particulares.

Art. 69. As novas vias a serem implantadas no município de Frei Martinho devem seguir os seguintes parâmetros dimensionais mínimos, conforme sua classificação:

I. Vias Arteriais:

- a) Largura total mínima: acima de 14m (quatorze metros);
- b) Calçada mínima de cada lado: 3,0m (três metros);
- c) Faixa de rolamento mínima: 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por sentido;
- d) Raios de curvatura das esquinas: mínimo de 5m (cinco metros);
- e) Ciclovia: Recomendado; e

f) Estacionamento em via: Obrigatório, com vaga de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 5,00m de comprimento.

II. Vias Coletoras:

a) Largura total mínima: de 8m (oito metros) a 14m (quatorze metros);

b) Calçada mínima de cada lado: 2,5m (dois metros e meio);

c) Faixa de rolamento mínima: 4,0m (quatro metros) para via de mão dupla ou 3,5m (três metros e meio) para via de mão única;

d) Raios de curvatura das esquinas: mínimo de 5m (cinco metros);

e) Ciclovia: Recomendado; e

f) Estacionamento em via: Obrigatório, com vaga de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 5,00m de comprimento.

III. Vias Locais:

a) Largura total mínima: de 7m (sete metros) a 10m (dez metros);

b) Calçada mínima de cada lado: 2,50m (dois metros e meio);

c) Faixa de rolamento mínima: 3,5m (três metros e meio);

d) Ciclovia: Não recomendado; e

e) Raios de curvatura das esquinas: mínimo de 3m (três metros).

§ 1º. Todas as vias já existentes no traçado urbano, quando de sua requalificação, devem ter suas dimensões originais respeitadas, buscando-se, sempre que possível, a adequação aos padrões aqui estabelecidos, especialmente no que tange à largura das calçadas.

§ 2º. As áreas para estacionamento em via são obrigatórias para Vias Arteriais e Coletoras, devendo as vagas possuir uma largura mínima de 2,5m (dois metros e meio) e um comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros).

§ 3º. A implantação de canteiros centrais é opcional em Vias Arteriais e Coletoras, e sua largura deverá ser somada à largura total mínima da via.

§ 4º. As ruas de loteamentos destinados a conjuntos habitacionais de interesse social deverão seguir os parâmetros estabelecidos nesta Lei para vias coletoras ou locais, devendo ter a largura mínima da via de 8m (oito metros), com calçada mínima de 2,5m (dois metros e meio) de cada lado.

Art. 70. Serão permitidas vias locais sem saída (cul-de-sac), desde que sejam providas de uma praça de retorno (rotatória) em sua extremidade, com geometria que permita a inscrição de um círculo com raio mínimo igual à largura da rua, para garantir a manobra e o retorno de veículos, inclusive os de serviço (coleta de lixo, bombeiros).

§ 1º. A extensão total das vias sem saída, somada ao diâmetro da praça de retorno, não deverá exceder a 100m (cem metros).

§ 2º. As praças de retorno deverão possuir um diâmetro mínimo de 18m (dezoito metros), medido entre os meios-fios.

CAPÍTULO II DAS ESTRADAS VICINAIS DO MUNICÍPIO

Art. 71. São consideradas estradas municipais (vicinais), para os fins desta Lei, todos os caminhos e vias situados no território rural do município, destinados ao livre trânsito de pessoas, animais e veículos, que sejam conservadas e administradas pela Prefeitura Municipal, independentemente de terem sido construídas ou não pelo Poder Público.

Art. 72. O sistema viário rural do Município é constituído pelas estradas já existentes ou que venham a ser implantadas, organicamente articuladas entre si, compondo-se referidas estradas, em sua totalidade, pela pista de rolamento e pelas faixas de domínio marginais.

Parágrafo único. Consideram-se estradas municipais as já existentes e as planejadas, bem como as que vierem a ser abertas, constituindo frente de glebas ou terrenos rurais, desde que devidamente aprovadas e reconhecidas pela Prefeitura.

Art. 73. Salvo com autorização formal e expressa do Poder Público Municipal, é terminantemente proibido a qualquer pessoa, física ou jurídica, e sob qualquer pretexto:

I. Obstruir, modificar ou dificultar de qualquer modo o livre trânsito nas estradas municipais, seja com cercas, porteiras trancadas, entulhos ou qualquer outro obstáculo;

II. Destruir, danificar ou obstruir o leito das vias, pontes, bueiros, valetas, canaletas de escoamento e bacias de contenção de águas pluviais;

III. Abrir valetas, buracos ou realizar escavações de qualquer natureza nos leitos das estradas;

IV. Impedir ou dificultar o escoamento natural das águas pluviais das estradas para o interior das propriedades lindeiras, causando o acúmulo de água na via;

V. Erguer qualquer tipo de obstáculo ou barreira, tais como cercas, postes, tapumes, placas ou realizar o plantio de árvores, dentro da faixa de domínio das estradas.

Art. 74. As Faixas de Domínio são as áreas de terra determinadas legalmente por decreto de Utilidade Pública para uso rodoviário, sendo ou não desapropriadas, cujos limites foram estabelecidos em conformidade com a necessidade prevista no projeto de engenharia rodoviária para garantir a segurança e futuras ampliações da via.

Art. 75. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover, sempre que necessário, a demarcação, o realinhamento e a correção de traçado das estradas rurais do Município, visando à melhoria da segurança e da trafegabilidade.

Art. 76. Ocorrendo a necessidade de alargamento das estradas municipais para atender ao disposto neste Código, o Município realizará a desapropriação da faixa de terra correspondente, na forma da lei.

Art. 77. Em toda estrada pública municipal de Frei Martinho onde houver mata-burros instalados, deverá ser resguardada e mantida uma passagem paralela para animais de criação e demais semoventes, garantindo-se o livre tráfego de animais e de seus respectivos proprietários e condutores, em atenção à liberdade de locomoção.

§ 1º. Os proprietários de terrenos cortados por estradas públicas rurais não poderão fechar ou trancar as porteiças ou passagens paralelas aos mata-burros de modo a privar a circulação, devendo mantê-las desobstruídas para a passagem de cavaleiros e outros animais.

§ 2º. O Poder Executivo deverá fiscalizar a manutenção dessas passagens paralelas aos mata-burros, de modo que sua instalação ou a de qualquer outro mecanismo não possa limitar o tráfego das pessoas e animais que utilizam as estradas rurais do Município de Frei Martinho.

Art. 78. Toda propriedade rural que faça divisa com uma estrada municipal fica obrigada a respeitar os alinhamentos e as faixas de domínio estabelecidas nesta lei quando da realização de serviços de georreferenciamento e/ou retificação de área e perímetro de seu imóvel.

Art. 79. A Administração Municipal desenvolverá projetos de interesse social e econômico para a melhoria contínua da conservação e manutenção das estradas e caminhos públicos, visando sua adequação às exigências desta lei e ao fomento da produção rural.

Art. 80. Quando for necessária a abertura, o alargamento ou o prolongamento de estradas em terras particulares, a Prefeitura promoverá, primeiramente, a tentativa de acordo amigável com os proprietários dos terrenos marginais para obter o necessário consentimento, com ou sem indenização.

Parágrafo único. Não sendo possível o ajuste amigável, a Prefeitura promoverá a desapropriação por utilidade pública, nos termos da legislação em vigor, para viabilizar a obra viária.

Art. 81. Sempre que os munícipes apresentarem uma representação à Prefeitura sobre a conveniência de abertura ou modificação de traçado de estradas e caminhos municipais, deverão instruir a representação com um memorial justificativo que demonstre a necessidade e o benefício coletivo da medida.

Art. 82. Para realizar mudanças, dentro dos limites de seu próprio terreno, no traçado de qualquer estrada ou caminho público, o respectivo proprietário deverá requerer a necessária permissão à Prefeitura, juntando ao pedido um projeto do trecho a ser modificado e um memorial que justifique a necessidade e a vantagem da alteração para o interesse público.

Parágrafo único. Concedida a permissão, o requerente fará a modificação às suas próprias custas, sem interromper o trânsito e garantindo a qualidade técnica do novo trecho, não lhe assistindo direito a qualquer indenização por parte do Município.

Art. 83. Os proprietários rurais que margeiam as estradas rurais municipais não poderão edificar ou construir obra de qualquer natureza a uma distância inferior a 5 (cinco) metros da margem da estrada.

Art. 84. As estradas vicinais devem possuir uma largura mínima de faixa de domínio de 8 (oito) metros, sendo esta contada como 4 (quatro) metros para cada lado a partir do eixo central da estrada.

Art. 85. Nos casos em que as estradas rurais municipais, já existentes na data da publicação desta Lei, não atendam às larguras mínimas aqui estabelecidas, o Município de Frei Martinho deverá promover a sua gradual adequação a partir das atividades rotineiras de manutenção e conservação, sempre que houver oportunidade técnica e orçamentária.

TÍTULO VI DA IDENTIFICAÇÃO E NOMENCLATURA

CAPÍTULO I DA NOMENCLATURA DOS LOGRADOUROS

Art. 86. Os logradouros públicos municipais, como ruas, avenidas, praças e parques, receberão sua nomenclatura oficial por meio de Lei específica, não sendo permitidos para a denominação:

I. Nome de pessoas vivas; e

II. Denominação que seja uma repetição de outra já existente no Município, a fim de evitar confusão.

Art. 87. A nomenclatura das estradas municipais rurais será feita de acordo com critérios que levem em conta a toponímia local, nomes de comunidades, fatos históricos ou personalidades já falecidas de relevância para a zona rural, seguindo a legislação pertinente.

Art. 88. A denominação oficial dos logradouros públicos deverá ser objeto de placas indicativas, padronizadas mediante decreto do Poder Executivo Municipal.

§ 1º. Na padronização das placas, devem ficar estabelecidas as dimensões, o tipo de letra, as cores e o material, atendendo aos requisitos técnicos de boa comunicabilidade e visibilidade diurna e noturna.

§ 2º. As placas com a denominação dos logradouros serão afixadas em postes próprios, padronizados, ou nas paredes das edificações de esquina, em local que permita ampla e desobstruída visibilidade.

§ 3º. Em cada placa indicativa das vias urbanas, imediatamente abaixo da denominação oficial, deverão ser indicados os números limites das edificações existentes no trecho daquela quadra, para facilitar a orientação.

§ 4º. A implantação e a manutenção das placas de nomenclatura dos logradouros públicos são de responsabilidade privativa da Prefeitura, podendo ser executada pela iniciativa privada mediante concessão ou parceria público-privada.

CAPÍTULO II DA NUMERAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 89. Todos os imóveis, edificados ou não, situados em logradouros públicos, deverão possuir uma numeração oficial, que deverá ser afixada em lugar visível da fachada ou do muro, obedecendo ao sistema estabelecido pela Prefeitura.

§ 1º. Competem aos proprietários dos imóveis a correta afixação e a conservação da placa de numeração predial.

§ 2º. A Prefeitura poderá, a qualquer tempo, determinar a substituição ou a remoção da numeração dos imóveis, quando constatar que a mesma não atende ao disposto na legislação vigente, que está ilegível ou que compromete a estética urbana.

§ 3º. Competirá exclusivamente ao órgão competente do Município a definição, o fornecimento e a eventual alteração dos números das edificações, observando-se as regras deste Código.

Art. 90. A numeração dos imóveis no Município de Frei Martinho atenderá ao sistema de numeração métrica e aos seguintes critérios:

I. Os lotes situados do lado direito do logradouro, no sentido de sua orientação, deverão ser identificados através de números pares, e os do lado esquerdo, com números ímpares;

II. A identificação numérica deverá, preferencialmente, ser feita através de números que correspondam à distância em metros, medida do ponto de origem (marco zero) do logradouro até o ponto médio da testada de cada lote;

III. Quando o número obtido pela medição métrica para a identificação do lote não estiver de acordo com a paridade estabelecida no inciso I (par ou ímpar), deverá ser utilizado o número inteiro mais próximo que pertença ao grupo correto;

IV. O ponto de origem (marco zero) do logradouro será determinado pelo órgão de planejamento municipal, observando-se os seguintes critérios:

a) Nas vias transversais e tangenciais: terá como referência de partida o logradouro principal mais próximo da área central;

b) Nas vias radiais (que partem do centro para a periferia): terá como referência de partida a área central urbana;

V. A placa contendo o número referente ao lote deverá ser instalada de forma a facilitar a sua visualização a partir do logradouro, devendo ser fixada na fachada, no muro frontal ou nas proximidades dos acessos principais da edificação.

Art. 91. Para novos projetos de loteamento de logradouros, competirá ao Município, no ato da aprovação, definir os critérios e fornecer a sequência de numeração para os futuros imóveis a serem edificados, a partir do primeiro imóvel a receber a construção.

Art. 92. O serviço de emplacamento de prédios, vias, terrenos ou logradouros públicos ou particulares é atividade privativa do Município, a ser executada por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura ou órgão que a substitua.

TÍTULO VII DAS NORMAS DE POSTURA E CONSERVAÇÃO

CAPÍTULO I DOS TERRENOS NÃO EDIFICADOS

Art. 93. Os terrenos não edificados, localizados em logradouros que já sejam providos de pavimentação, deverão ser obrigatoriamente fechados no alinhamento do logradouro por muros adequadamente construídos e com bom aspecto estético.

§ 1º. Nas zonas suburbanas e rurais, será admitida a vedação por meio de cercas vivas, desde que não sejam utilizadas plantas providas de espinhos venenosos ou que liberem substâncias irritantes que possam colocar em risco os transeuntes.

§ 2º. Em todos os casos, a altura mínima dos muros ou das cercas vivas no alinhamento frontal será de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

Art. 94. A conservação dos muros e das cercas vivas, bem como a recomposição de quaisquer danos que por acaso sofram, serão de inteira incumbência e responsabilidade do proprietário do respectivo terreno.

Art. 95. Todo proprietário de terreno urbano, edificado ou não, fica obrigado a mantê-lo permanentemente capinado, drenado, murado e em perfeito estado de limpeza, evitando que o imóvel seja usado como depósito de lixo, entulho, detritos ou resíduos de qualquer natureza que possam causar problemas de saúde pública ou degradação ambiental.

Parágrafo Único. Na inobservância do disposto neste artigo, o proprietário será notificado pela fiscalização municipal para promover os serviços de limpeza e conservação necessários, conforme os prazos e as formas que forem estabelecidos na notificação, sob pena de o serviço ser executado pela Prefeitura com posterior cobrança dos custos ao proprietário, acrescidos de multa.

TÍTULO VIII DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

CAPÍTULO I DAS CONDIÇÕES GERAIS DE EXECUÇÃO

Art. 96. Na execução de quaisquer obras, bem como nos serviços preparatórios e complementares (como demolições, terraplenagem, instalação de canteiro), as instalações e os equipamentos deverão obedecer rigorosamente ao projeto aprovado, às normas técnicas brasileiras (ABNT) e ao direito de vizinhança, de forma a garantir a total segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades vizinhas e a integridade dos logradouros públicos, observando-se, ainda, a legislação trabalhista em vigor.

Art. 97. A execução de qualquer obra somente poderá ser iniciada após a ocorrência simultânea dos seguintes atos:

I. Concessão da licença para construção (Alvará de Construção) pelo Município; e

II. Aprovação, pelo setor competente do Município, do alinhamento e nivelamento da obra, em função daqueles oficialmente estabelecidos para o logradouro público contíguo.

Art. 98. Para os fins de fiscalização deste Código, são atividades que caracterizam o início de uma construção:

I. O preparo do terreno, com serviços de terraplenagem ou aterro;

II. A abertura de valas ou cavas para a fundação; e

III. O início da execução das próprias fundações (concretagem, estaqueamento, etc.).

Art. 99. É obrigatório, durante todo o período de execução das obras, manter as calçadas e as ruas adjacentes completamente desobstruídas e em perfeitas condições de trânsito para pedestres e veículos, bem como em estado permanente de limpeza e conservação. É proibida a sua utilização, mesmo que de forma temporária, como canteiro de obras ou para depósito e manipulação de materiais de construção e descarga de entulhos.

§ 1º. Exceções a esta regra somente poderão ocorrer em casos muito específicos e devidamente justificados, mediante autorização especial e por prazo determinado, concedida pelo Poder Público Municipal.

§ 2º. A obra deve garantir, a todo momento, condições adequadas e seguras de circulação para os trabalhadores, veículos e pedestres, bem como garantir o livre acesso aos imóveis vizinhos.

§ 3º. A não retirada de materiais de construção ou de entulho encontrados em via pública, no prazo de cinco dias úteis após a notificação, autoriza a Prefeitura a realizar a remoção, dando-lhe o destino conveniente, e a cobrar dos executores ou proprietários da obra todas as despesas correspondentes, sem prejuízo da aplicação das multas e sanções cabíveis.

Art. 100. Nenhum componente do canteiro de obras (como tapumes, barracões, betoneiras) deve causar danos à arborização da via, comprometer a iluminação pública, obstruir a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito, nem interferir em outras instalações ou equipamentos de interesse público.

Parágrafo único. A utilização de caçamba estacionária ou outro equipamento similar para o acondicionamento de resíduos da construção civil será permitida, desde que devidamente autorizada pelo Poder Público Municipal e em conformidade com a normativa específica de limpeza urbana, devendo ser posicionada de forma a minimizar o impacto no trânsito.

Art. 101. As obras em construção deverão ser dotadas de todos os equipamentos indispensáveis à guarda e à segurança dos trabalhadores, dos pedestres, dos logradouros, das vias públicas e dos lotes e edificações circunvizinhos.

Art. 102. Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno úmido, pantanoso, instável ou que tenha sido contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas, sem o prévio e completo saneamento e estabilização do solo, atestado por laudo técnico de profissional habilitado.

Parágrafo único. Qualquer movimento de terra (corte ou aterro) deverá ser executado com o devido controle tecnológico e acompanhamento técnico, de forma a garantir a estabilidade do terreno da obra e dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como para evitar processos de erosão e não alterar ou obstruir o curso natural de escoamento das águas pluviais.

Art. 103. As fundações da edificação deverão ser executadas integralmente dentro dos limites do terreno, de modo a não comprometer, em nenhuma hipótese, os imóveis circunvizinhos existentes e a não invadir ou danificar o subsolo das vias e passeios públicos.

Parágrafo único. As fundações profundas (como estacas e tubulões) somente poderão ser executadas quando precedidas de estudo geotécnico do solo e com o devido controle tecnológico durante sua execução, para garantir a segurança da estrutura e das edificações vizinhas.

Art. 104. Todas as atividades de movimentação de terra devem ser acompanhadas por um técnico legalmente habilitado, que se responsabilizará pela estabilidade e segurança da operação.

Parágrafo único. Havendo a necessidade de deslocamento e transporte de material (terra ou entulho) para um local externo ao imóvel, deverá ser observado o disposto nas normas municipais que dispõem sobre a gestão de resíduos sólidos e a limpeza urbana.

Art. 105. Fica obrigado a executar, às suas próprias custas, todas as obras corretivas necessárias o responsável técnico e/ou o proprietário ou possuidor que, por ação ou omissão decorrente de sua obra, causar instabilidade ou danos a logradouro público ou a terreno vizinho.

Art. 106. Durante a execução de obras, o proprietário do terreno é o responsável direto pelo controle do escoamento das águas superficiais e por evitar os efeitos de erosão ou infiltração, respondendo integralmente pelos danos que vier a causar aos vizinhos, aos logradouros públicos e à comunidade em geral, bem como pelo assoreamento de cursos d'água e pela poluição ambiental decorrente.

Art. 107. Em caso de entupimento da galeria de águas pluviais que seja comprovadamente causado por detritos ou lama provenientes de uma obra particular, o Município realizará o serviço de limpeza e desobstrução da galeria, e as despesas decorrentes do serviço serão cobradas, com acréscimo de uma multa, do proprietário da obra infratora.

Art. 108. Se, para a implantação da obra, for necessária a supressão de arborização existente no terreno, de acordo com as determinações das legislações ambientais vigentes, o proprietário ou possuidor deverá solicitar autorização prévia e específica ao órgão ambiental competente do Poder Executivo Municipal, que analisará o pedido e poderá definir medidas compensatórias.

CAPÍTULO II DA SEGURANÇA E PROTEÇÃO NO CANTEIRO DE OBRAS

Art. 109. É obrigatório o uso de equipamentos de proteção coletiva e individual, como telas de proteção, guarda-corpos e andaimes seguros, em qualquer obra com mais de um pavimento ou acima de 4m (quatro metros) de altura, de acordo com as regras previstas nas Normas Regulamentadoras de Segurança e Saúde no Trabalho (NRs).

Art. 110. Nas obras ou serviços de construção com 4 (quatro) ou mais pavimentos, ou com mais de 10m (dez metros) de altura, será obrigatória a instalação de plataformas de segurança, em balanço, na altura da segunda laje e, a partir daí, a cada três lajes.

Art. 111. A plataforma principal deve ser instalada imediatamente após a concretagem da laje superior a ela e só poderá ser removida após a conclusão do revestimento externo (reboco e pintura) acima dela.

§ 1º. Cada plataforma subsequente deve ser instalada logo após a concretagem da laje a que servirá de base e só poderá ser retirada somente após a vedação completa da periferia da edificação (alvenaria) até a plataforma imediatamente superior.

Art. 112. Cabe ao responsável técnico pela obra a obrigação de preservar a segurança e a tranquilidade dos operários, das propriedades vizinhas e da população em geral, sendo necessário, para tanto:

I. Garantir que as áreas públicas adjacentes à obra, como calçadas e ruas, permaneçam sempre desobstruídas, limpas e seguras para a circulação;

II. Assegurar que as construções e suas estruturas acessórias, incluindo reservatórios de água e o próprio canteiro de obras, estejam contidas dentro dos limites do lote e mantidas em perfeito estado de higiene e limpeza, a fim de prevenir a proliferação de vetores de doenças, como o mosquito da dengue;

III. Instalar tapumes e andaimes de forma segura e em conformidade com as normas técnicas de segurança exigidas, garantindo sua estabilidade;

IV. Evitar a produção de ruído excessivo ou desnecessário, especialmente em horários de repouso e próximo a equipamentos de saúde, institucionais, áreas residenciais e outros locais sensíveis a ruídos.

Art. 113. Antes de solicitar o certificado de conclusão da edificação (Habite-se), é obrigatório que o responsável pela obra realize a remoção completa de todos os andaimes, tapumes, canteiros de obras, estandes de vendas e unidades modelo. Além disso, quaisquer danos que tenham sido causados aos logradouros públicos (calçadas, sarjetas, asfalto, arborização) deverão ser integral e adequadamente reparados.

TÍTULO IX DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

CAPÍTULO I DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS

Art. 114. Todas as edificações, de acordo com seu uso e capacidade de lotação, deverão dispor de instalações hidráulicas e sanitárias adequadas, em número e distribuição suficientes para atender com higiene e conforto aos seus usuários.

Art. 115. O projeto e a execução das instalações hidráulicas e sanitárias deverão ser realizados por profissionais legalmente habilitados e devidamente registrados em seus conselhos de classe, sendo de responsabilidade do proprietário assegurar o atendimento a esta exigência fundamental para a salubridade da edificação.

Art. 116. Toda edificação deverá dispor de instalações hidráulicas de água potável que atendam adequadamente aos seus usuários e à função a que se destina.

I. As edificações deverão, obrigatoriamente, estar conectadas à rede pública de abastecimento de água, onde esta estiver disponível.

II. Nas áreas onde não houver acesso à rede pública, será permitida a utilização de sistemas próprios de captação (como poços artesianos), desde que com a devida autorização (outorga) do órgão ambiental competente, e atendendo rigorosamente aos requisitos de qualidade e potabilidade da água para consumo humano.

Parágrafo único. Não será permitida, em nenhuma hipótese, a destinação final de águas servidas (esgoto) ou de águas pluviais aos logradouros públicos sem o devido tratamento ou direcionamento, sendo vedado o lançamento de esgoto na rede de drenagem de águas pluviais.

Art. 117. Toda edificação deverá dispor de reservatórios de água potável, com capacidade mínima e condições de manutenção adequadas para garantir o abastecimento em caso de interrupção da rede pública, conforme norma técnica específica.

§ 1º. A higienização dos reservatórios deverá ser realizada periodicamente, conforme as normas sanitárias vigentes, sendo obrigatória a existência de acesso fácil e seguro para a realização de inspeção e limpeza.

§ 2º. Em todo reservatório de água previsto no *caput* deste artigo deverão ser asseguradas, dentre outras, as seguintes condições sanitárias:

I. Existir absoluta impossibilidade de acesso ao seu interior de elementos que possam poluir ou contaminar a água, como poeira, folhas, animais ou insetos;

II. Existir absoluta facilidade de inspeção e limpeza, com aberturas adequadas;

III. Possuir tampa removível ou abertura específica para inspeção e limpeza, que garanta vedação segura;

IV. Ter o extravasor dotado de canalização de limpeza, sendo seus efluentes destinados à rede coletora pública de esgotamento sanitário, onde houver, ou, na falta desta, ao sistema

alternativo de tratamento e destinação final do esgoto, sendo vedada sua ligação direta ao sistema público de drenagem urbana;

V. Possuir telas milimétricas ou outros dispositivos de proteção contra a entrada de pequenos animais ou insetos no reservatório e em sua tubulação de ventilação;

VI. Todos os reservatórios d'água devem ser devidamente impermeabilizados, de forma a evitar qualquer tipo de vazamento ou umidade em todos os seus limites.

Art. 118. Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias que atendam com funcionalidade, higiene e conforto aos seus usuários e à função a que se destina a edificação.

§ 1º. As edificações deverão atender ao exigido pelas normas técnicas relativas às condições de acessibilidade, sendo obrigatória a existência de instalações sanitárias adaptadas para pessoas com deficiência, observado o quantitativo mínimo exigido pelas normas técnicas oficiais.

§ 2º. Todas as edificações localizadas em logradouros servidos por rede pública de esgoto deverão, obrigatoriamente, ser conectadas ao sistema público de esgotamento sanitário.

§ 3º. Nos locais onde não houver rede pública coletora, deverá ser instalado um **sistema** individual de tratamento de esgoto, como fossas sépticas e sumidouros ou outras tecnologias aprovadas pelo órgão ambiental, respeitando rigorosamente as normas ambientais e de saúde pública para evitar a contaminação do solo e do lençol freático.

§ 4º. As águas provenientes das pias de cozinha e copas deverão, obrigatoriamente, passar por uma caixa de gordura dimensionada adequadamente antes de serem lançadas na rede de esgoto ou no sistema de tratamento individual.

Art. 119. As tubulações de esgoto sanitário deverão ser dimensionadas conforme as normas técnicas em vigor, sendo obrigatório o uso de materiais que garantam durabilidade, resistência à corrosão e total estanqueidade para evitar vazamentos.

Art. 120. Todo sistema predial de esgoto deverá conter dispositivos de ventilação adequados (colunas de ventilação), que se estendam acima da cobertura da edificação, garantindo a dispersão segura de gases e a preservação das condições sanitárias internas, em conformidade com as normas específicas.

Art. 121. A manutenção periódica das instalações hidráulicas e sanitárias é obrigatória e de inteira responsabilidade do proprietário ou do condomínio. Devem ser realizadas inspeções preventivas e corretivas, de modo a evitar vazamentos, entupimentos, mau cheiro ou contaminação.

Parágrafo único. Os pontos de inspeção e manutenção das instalações, como caixas de inspeção e de gordura, devem ser mantidos sempre acessíveis e dispostos de forma a facilitar eventuais intervenções técnicas.

Art. 122. O descumprimento das normas estabelecidas neste Capítulo para as instalações prediais hidráulicas e sanitárias sujeitará os infratores às penalidades previstas neste Código, incluindo multa e, se necessário, a interdição da obra ou da edificação até a sua devida e completa regularização.

CAPÍTULO II DA DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 123. As edificações deverão prever sistemas eficientes de captação e condução das águas pluviais provenientes de telhados, lajes, terraços e pátios, com níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança e durabilidade. Tais sistemas incluem calhas, condutores e redes de drenagem, e devem ser dimensionados de forma a evitar alagamentos e infiltrações na própria edificação e nos imóveis vizinhos.

Parágrafo único. Poderão ser projetados e instalados sistemas de reaproveitamento de águas pluviais para usos não potáveis, como irrigação de jardins e lavagem de pisos, desde que o projeto atenda a critérios técnicos e sanitários e seja devidamente aprovado, conforme regulamentação específica.

Art. 124. O escoamento final das águas pluviais da área edificada e do lote deverá ser feito, obrigatoriamente, para a sarjeta do logradouro público, através de dutos que passem sob os passeios ou por meio de canaletas cobertas com grades de proteção.

§ 1º. As edificações construídas sobre as linhas divisórias do lote ou no alinhamento da via pública deverão ter as instalações necessárias (calhas e condutores) para não lançarem as águas de seus telhados diretamente sobre os terrenos adjacentes ou sobre o logradouro público.

§ 2º. A ligação de coletores de águas pluviais à rede de esgotamento sanitário é terminantemente proibida, pois sobrecarrega o sistema de tratamento de esgoto e pode causar seu colapso.

CAPÍTULO III DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E DE TELECOMUNICAÇÕES

Art. 125. Todas as edificações deverão ter suas instalações elétricas projetadas e executadas de acordo com as exigências técnicas da concessionária local de energia e obedecer rigorosamente às prescrições das normas técnicas brasileiras (ABNT).

Parágrafo único. As instalações elétricas das edificações devem ser projetadas de forma a garantir a total segurança de uso, com dispositivos de proteção adequados (disjuntores, DR), especialmente em áreas sujeitas à umidade, como banheiros e cozinhas, em conformidade com as normas específicas de segurança.

Art. 126. A construção de edifício público ou privado destinado ao uso coletivo deverá ser executada de modo a dispor de infraestrutura de dutos, condutos, caixas de passagem e outras facilidades que permitam a passagem futura de cabos e fibras óticas para a instalação de redes elétricas, de telecomunicações e de dados, de acordo com a legislação específica vigente e com as normas técnicas oficiais, evitando a necessidade de obras de adaptação posteriores.

TÍTULO X DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

CAPÍTULO I DA FISCALIZAÇÃO

Art. 127. A fiscalização do cumprimento das normas deste Código de Obras e Urbanismo e da legislação de uso e ocupação do solo será exercida pela Prefeitura, através da Secretaria de Infraestrutura, por seus setores competentes e de seus agentes fiscais credenciados. Essa fiscalização ocorrerá desde a análise do projeto, durante toda a execução da obra, até a expedição do "Habite-se" regular, e também ao longo da vida útil da edificação.

§ 1º. Os proprietários, possuidores e os responsáveis técnicos pelos serviços e obras a que se refere este Código ficam obrigados a facilitar, por todos os meios, o acesso e o trabalho da fiscalização municipal, permitindo a entrada dos agentes na obra e fornecendo as informações e documentos solicitados.

§ 2º. O servidor municipal, no exercício da função de fiscalização, deverá sempre se identificar perante os responsáveis pela obra ou seus prepostos, mediante a apresentação de sua identificação funcional.

Art. 128. O Alvará de Construção deverá, obrigatoriamente, ser mantido no local da obra, em lugar visível e protegido, mesmo que seja uma cópia autenticada, para que seja exibido prontamente sempre que a fiscalização municipal o exigir.

Art. 129. A Prefeitura, através dos setores competentes e de seus agentes fiscais credenciados, fiscalizará a execução de obras de qualquer natureza, realizando as vistorias que julgar necessárias para verificar o cumprimento do projeto aprovado e da legislação, e aplicando as penalidades cabíveis em caso de irregularidades.

Parágrafo único. Sem prejuízo da imediata ação fiscal em casos de risco, o Município de Frei Martinho poderá adotar, como primeira medida, a notificação prévia visando à autorregularização, concedendo ao infrator um prazo hábil para que ele mesmo corrija a irregularidade constatada.

Art. 130. Compete à Prefeitura, no exercício da fiscalização de obras, através de seus setores competentes e agentes credenciados, as seguintes atribuições:

- I. Verificar a obediência ao alinhamento e ao nivelamento determinados para a edificação;
- II. Realizar, sempre que julgar necessário, as vistorias para aferir o fiel cumprimento do projeto aprovado;
- III. Notificar, multar, embargar, interditar e, em último caso, requerer a demolição de obras irregulares, bem como apreender materiais de construção dispostos irregularmente em via pública, aplicando as penalidades previstas para cada caso;
- IV. Realizar a vistoria de conclusão de obra, requerida pelo licenciado, para fins de concessão do "Habite-se";

V. Propor a demolição de construções executadas sem licença, habitadas ou não, que, a juízo técnico do órgão fiscalizador, não apresentem condições mínimas de regularização ou ofereçam risco à segurança;

VI. Realizar vistorias em edificações existentes e propor a demolição parcial ou total para aquelas que estejam em precárias condições de estabilidade, segurança ou salubridade;

VII. Exigir a construção, demolição ou restauração de passeios (calçadas) em frente a edificações localizadas em vias pavimentadas, bem como a construção ou a correção de muros que estejam fora do alinhamento da rua, mesmo que em terreno baldio;

VIII. Lavrar notificações e intimações aos infratores desta Lei para que prestem esclarecimentos em local e data previamente determinados, ou para que apresentem documentos, bem como para determinar a correção das irregularidades constatadas, fixando os respectivos prazos;

IX. Verificar a procedência de denúncias feitas pela comunidade e exigir a adoção das medidas necessárias para a correção das irregularidades; e

X. Exercer todas as outras atividades inerentes ao pleno poder de polícia administrativa em matéria urbanística.

Art. 131. Toda edificação deverá ter a conclusão de suas obras formalmente comunicada pelo proprietário à Prefeitura, através de requerimento específico, para fins de realização da vistoria final e da expedição do respectivo "Habite-se".

Parágrafo único. A comunicação de que trata este artigo e o requerimento para a expedição do "Habite-se" deverão ser providenciados dentro do prazo de validade da licença para edificar (Alvará de Construção).

Art. 132. Uma vez requerido o "Habite-se", a fiscalização municipal procederá à vistoria da edificação para verificar se a obra foi executada em total conformidade com o projeto aprovado e com as normas deste Código.

Parágrafo único. Verificada a ocorrência de irregularidades na obra concluída, o órgão competente adotará as providências cabíveis, como a notificação para correção e a negativa de expedição do "Habite-se" até que a situação seja plenamente regularizada.

Art. 133. O prazo para a concessão do "Habite-se" não poderá exceder a quinze dias úteis, contados da data do protocolo do requerimento, desde que a edificação esteja em conformidade com a legislação.

CAPÍTULO II DAS INFRAÇÕES

Art. 134. Constitui infração toda ação ou omissão, voluntária ou não, que contrarie as disposições deste Código, de suas legislações complementares e das determinações de caráter normativo expedidas pelos órgãos e autoridades administrativas competentes.

Parágrafo Único. As infrações serão apuradas em processo administrativo próprio, no qual serão sempre assegurados ao infrator o direito à ampla defesa e ao contraditório, observados os demais princípios de direito público aplicáveis.

Art. 135. Considera-se infratora a pessoa, física ou jurídica, de direito público ou privado, que se omitir ou praticar ato em desacordo com a legislação urbanística vigente, ou que induzir, auxiliar ou constranger alguém a fazê-lo.

§ 1º. Responde pela infração, em conjunto ou isoladamente, todo aquele que, de qualquer forma, concorra para a sua prática ou que dela se beneficie diretamente.

§ 2º. Incidem, na mesma sanção administrativa, os corresponsáveis pela irregularidade, o que inclui o responsável técnico pela obra, o corretor de imóveis, o eventual comprador, o vendedor do lote irregular, bem como todo aquele que, de qualquer modo, contribuir para a concretização de um empreendimento clandestino ou executado em desacordo com as licenças emitidas.

Art. 136. Qualquer infração levada ao conhecimento da autoridade municipal competente, seja por um servidor público ou por qualquer pessoa física que a constate, desde que acompanhada de prova documental ou devidamente testemunhada, dará motivo à lavratura do correspondente auto de infração, sob pena de corresponsabilidade da autoridade que se omitir.

§ 1º. A comunicação de infração por parte de um cidadão deverá ser feita por escrito, devidamente assinada e com a identificação e o endereço do autor.

§ 2º. Recebida a comunicação de infração, a autoridade competente providenciará, com a devida celeridade, as diligências necessárias para verificar os fatos e tomará as providências cabíveis.

Art. 137. Constatada a infração, será lavrado, pelo servidor municipal competente, o respectivo auto de infração em 3 (três) vias, destinando-se a primeira via ao autuado e as demais à formalização do processo administrativo correspondente.

§ 1º. A notificação da autuação deverá ser feita preferencialmente de forma pessoal. Na impossibilidade, poderá ser feita por carta registrada com aviso de recebimento (A.R.) ou, em último caso, por edital com publicação em diário oficial ou em jornais de grande circulação.

§ 2º. A assinatura do infrator no auto de infração não implica em confissão da falta nem em aceitação dos seus termos, servindo apenas para comprovar que ele tomou ciência da autuação.

§ 3º. A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator, não invalidará o ato nem impedirá a tramitação normal do processo, devendo o fiscal registrar tal recusa no próprio auto.

Art. 138. O autuado terá um prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data de recebimento da notificação da autuação, para apresentar sua defesa por escrito.

§ 1º. A defesa far-se-á por meio de requerimento protocolado na Prefeitura, instruído com a documentação que o autuado julgar necessária para comprovar suas alegações.

§ 2º. A apresentação de defesa dentro do prazo legal suspende a exigibilidade da multa eventualmente aplicada, até que haja uma decisão da autoridade administrativa competente.

§ 3º. Na contagem dos prazos estabelecidos nesta Lei, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Prorrogar-se-á, automaticamente, para o primeiro dia útil subsequente, o prazo que se vencer em dia em que não haja expediente no órgão competente.

Art. 139. Na ausência de apresentação de defesa, ou sendo esta julgada improcedente pela autoridade competente, serão impostas as penalidades cabíveis pelo órgão municipal responsável.

§ 1º. O despacho que julgar a defesa deverá ser fundamentado e tomará por base o relatório da vistoria fiscal e a contestação técnica do órgão responsável pela aplicação do auto às razões apresentadas pela defesa.

§ 2º. No caso de despacho favorável à defesa (deferimento), a intimação perderá seu efeito e o auto de infração será arquivado.

§ 3º. Em caso de manutenção da multa aplicada, e decorrido o prazo recursal sem o devido pagamento, o valor não pago tornar-se-á efetivo e será cobrado por via judicial, após sua inscrição no respectivo livro da dívida ativa do Município.

CAPÍTULO III DAS PENALIDADES

Art. 140. As infrações relacionadas aos dispositivos deste Código e das normas dele decorrentes serão punidas com as seguintes penalidades, aplicadas de forma isolada ou cumulativa:

- I. Advertência;
- II. Multa;
- III. Embargo da obra;
- IV. Interdição da obra ou da edificação;
- V. Demolição parcial ou total da obra;
- VI. Cancelamento ou suspensão do Alvará de Licença para Construção.

§ 1º. As penalidades referidas neste artigo poderão ser aplicadas ao responsável técnico, ao proprietário ou a ambos simultaneamente, conforme a natureza da infração e a apuração da responsabilidade.

§ 2º. A aplicação das penalidades não se sujeita, necessariamente, à ordem em que estão relacionadas neste artigo, podendo a autoridade competente aplicar diretamente a sanção mais adequada à gravidade da infração.

§ 3º. A aplicação de uma das penalidades não prejudica a aplicação de outra, se cabível para a mesma infração.

§ 4º. A aplicação de penalidade de qualquer natureza não exime o infrator do cumprimento das obrigações a que esteja sujeito, nem da obrigação de corrigir a irregularidade que deu causa à infração, nos termos desta Lei.

§ 5º. As penalidades administrativas aplicadas não isentam o infrator da obrigação de reparar ou ressarcir integralmente o dano resultante da infração, na forma prevista na legislação civil e ambiental.

Art. 141. A advertência consiste na notificação formal e por escrito, realizada pela autoridade municipal, que detalha a infração cometida e estabelece um prazo para que o infrator corrija a situação, antes da aplicação de penalidades mais severas.

Art. 142. A advertência caberá, a critério da fiscalização, nos seguintes casos de menor gravidade:

I. Modificar projeto aprovado sem a prévia solicitação da modificação junto ao órgão competente da Prefeitura; ou

II. Iniciar ou executar obra de baixo impacto sem a necessária licença da Prefeitura, desde que a obra seja passível de regularização.

Art. 143. As multas serão calculadas tendo por base o valor da licença ou alvará, conforme instituído na Lei Complementar nº 006, de 20 de dezembro de 2024, que estabelece o Código Tributário do Município de Frei Martinho. As multas serão classificadas em grave, média e leve, e terão os seguintes valores:

I. Infração **Grave**: Multa no valor de **2x (duas vezes)** o valor do respectivo alvará/licença de construção;

II. Infração **Média**: Multa no valor de **1x (uma vez)** o valor do respectivo alvará/licença de construção;

III. Infração **Leve**: Multa no valor de $\frac{1}{2}$ (**metade**) do valor do respectivo alvará/licença de construção.

§ 1º. Para efeito do que trata o *caput* deste artigo, são consideradas infrações leves, médias e graves, conforme tabela constante no Anexo II desta lei.

§ 2º. A multa poderá ser aplicada a qualquer momento, seja durante os atos administrativos de licenciamento, seja durante os procedimentos de fiscalização da construção, ou mesmo após a sua conclusão.

§ 3º. As reincidências na mesma infração acarretarão a aplicação da multa em valor correspondente ao dobro da multa anterior, de forma progressiva.

Art. 144. Após a aplicação da multa e a lavratura do Auto de Infração, o responsável pela obra terá o prazo legal de 15 (quinze) dias úteis para apresentar sua defesa administrativa.

Art. 145. Caso o autuado se conforme com o auto de infração e efetue o pagamento da multa dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da respectiva lavratura, o valor da multa, exceto a parcela moratória, será reduzido em 30% (trinta por cento).

§ 1º. Se a multa não for paga no prazo estabelecido e não houver recurso pendente, o seu valor será inscrito na dívida ativa do município para cobrança executiva.

§ 2º. Os infratores que estiverem em débito com o município por multas não pagas não poderão participar de qualquer negociação com o Poder Público, tais como licitações, celebração de contratos, obtenção de créditos e outros similares.

Art. 146. Em qualquer etapa da realização da obra de construção, reconstrução ou reforma, poderá ser aplicada a penalidade de embargo da obra, que consiste na ordem de paralisação imediata dos trabalhos.

Art. 147. A obra será embargada após a fiscalização constatar a ocorrência de alguma das seguintes infrações graves:

I. Quando o infrator for reincidente em infração que já tenha gerado multa, ou seja, cometer a mesma infração mais de uma vez;

II. Quando a obra estiver sendo executada sem a responsabilidade de um profissional legalmente registrado e habilitado para a execução da referida obra;

III. Quando a obra apresentar risco iminente de instabilidade, com perigo para o pessoal que a executa, para o público em geral ou para as edificações vizinhas;

IV. Quando a obra estiver sendo executada em grave desacordo com os elementos essenciais do projeto aprovado;

V. Quando a execução da obra desrespeitar o alinhamento ou o recuo obrigatório exigido;

VI. Quando a obra estiver em flagrante desacordo com a Legislação Ambiental, causando dano ou poluição.

§ 1º. Após o embargo da obra e a lavratura do respectivo Auto de Infração, o responsável terá um prazo de 15 (quinze) dias úteis para apresentar sua defesa.

§ 2º. Se, decorrido o prazo de 15 (quinze) dias úteis, o responsável pela obra não apresentar sua defesa ou não tomar as providências para sanar a irregularidade, o processo de embargo será encaminhado para a Procuradoria Geral do Município para conhecimento e adoção da providência judicial cabível, se necessária.

§ 3º. Na hipótese do inciso VI, o embargo fica condicionado à existência de estrutura física e técnica para a comprovação da infração ambiental.

§ 4º. Quando o Município não dispuser da estrutura técnica de que trata o parágrafo anterior, ele poderá fazer uma representação formal ao órgão Estadual ou Federal competente para que este atue no caso.

§ 5º. A suspensão do embargo somente ocorrerá quando todas as falhas, erros e irregularidades que o motivaram forem integralmente extintos ou solucionados, com a devida comprovação técnica e vistoria da fiscalização.

Art. 148. Uma obra ou edificação, mesmo que concluída, poderá ser interditada a qualquer tempo, com o impedimento de sua ocupação ou uso, quando apresentar risco à segurança ou à saúde.

§ 1º. Quando as edificações estiverem em grave desacordo com os dispositivos deste Código ou apresentarem risco, o órgão competente do município deverá notificar os infratores para que sejam tomadas as medidas necessárias à sua correção, podendo, se a gravidade justificar, interditar a edificação ou o seu uso por meio do Auto de Interdição.

§ 2º. Deverão constar no Auto de Interdição, de forma clara, as seguintes informações:

I. Endereço da obra ou da edificação;

II. Número da inscrição do imóvel no Cadastro Imobiliário do Município;

III. Nome do construtor, do técnico responsável e/ou do proprietário;

IV. Data da ocorrência;

V. Citação detalhada da ocorrência da infração que motivou a interdição;

VI. Prazo da interdição, se for o caso;

VII. Intimação do infrator para que sejam corrigidas as infrações;

VIII. Estabelecimento de prazo para a apresentação de defesa;

IX. Assinatura do agente autuante e do autuado (ou registro de sua recusa), com identificação comprovada.

§ 3º. Na existência de qualquer perigo iminente relacionado à segurança ou à saúde da comunidade e dos trabalhadores, o órgão competente do Município deverá solicitar a desocupação compulsória e imediata da edificação, podendo requisitar auxílio policial se necessário.

§ 4º. A suspensão da interdição somente se dará quando todas as falhas e erros que a motivaram forem completamente extintos ou solucionados, atestados por laudo técnico e vistoria da fiscalização.

Art. 149. Em qualquer tempo, o Município poderá determinar a realização de vistoria em edificações destinadas ao uso público ou coletivo, como casas de diversão, locais de reunião, escolas, igrejas e outros similares, para averiguar as suas condições no que diz respeito à estabilidade, à segurança contra incêndio e à salubridade.

Art. 150. As obras que não apresentarem o devido licenciamento serão consideradas clandestinas e serão imediatamente interditadas pelo órgão competente do município.

Parágrafo único. A interdição, no caso acima citado, poderá ser suspensa desde que seja protocolado o processo de regularização de toda a documentação, a obra se mostre passível de adequação à lei e seja efetuado o pagamento das multas devidas.

Art. 151. A demolição, total ou parcial, de uma obra será a penalidade aplicada quando for constatada a impossibilidade técnica ou legal de regularização da infração.

Parágrafo único. Quando a obra apresentar ameaças imediatas e graves de ruína ou risco à segurança pública, a demolição deverá ser realizada em regime de urgência, podendo o Município executá-la e cobrar os custos do proprietário, caso este não o faça no prazo estipulado.

Art. 152. Aplica-se a cassação da licença de execução da obra nos seguintes casos:

- I. Impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo ou a interdição da obra;
- II. Obra executada em flagrante e insanável desacordo com as normas desta lei;
- III. Continuidade dos trabalhos da obra após a determinação de embargo ou interdição.

Art. 153. Em caso de existência de licença para a obra, a determinação de demolição dependerá da prévia anulação ou revogação do ato de licenciamento pelo órgão competente do município, em processo administrativo próprio.

Parágrafo único. A tramitação do processo de demolição, citada no *caput* deste artigo, dependerá da prévia notificação do proprietário e do responsável técnico pela obra, assegurando-lhes o direito à defesa dentro de um prazo de 15 (quinze) dias, para que, posteriormente, a autoridade competente possa julgar e decidir sobre o ato de demolição.

TÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 154. Os casos omissos ou as situações não previstas no presente Código serão analisados e decididos pelo órgão técnico competente da Prefeitura, aplicando-se, por analogia, as disposições de Leis, Decretos e Regulamentos Especiais que tratem de matéria correlata.

Art. 155. As disposições deste Código não se aplicam, para fins de exigência de adequação imediata, às construções que já existiam ou que já se encontravam em andamento e devidamente licenciadas até a data da publicação desta lei, as quais continuam regidas pela legislação anterior, respeitando-se o direito adquirido, sem prejuízo da fiscalização quanto à segurança e salubridade.

Art. 156. A atualização das prescrições técnicas e dos parâmetros contidos neste Código será promovida pelo Poder Executivo sempre que necessário, por meio de Decreto ou nova Lei, que levará em conta os avanços nas técnicas de construção, arquitetura, materiais e práticas urbanísticas, implementando os mecanismos necessários para essa constante modernização legislativa.

Art. 157. Os processos de licenciamento ou de "Habite-se" que, por sua natureza, requeiram anuência prévia ou parecer de órgãos de outras esferas de governo (como órgãos ambientais estaduais ou federais, ou o Corpo de Bombeiros) somente poderão ser aprovados pelo

Município de Frei Martinho após o cumprimento integral das exigências desses órgãos, sendo obrigatória a apresentação da documentação comprobatória pertinente ao Município.

Art. 158. Nenhuma obra pública, seja de edificação, infraestrutura ou urbanismo, poderá ser realizada no território municipal sem a devida licença urbanística emitida pelo órgão competente da Prefeitura, devendo o projeto cumprir todas as disposições desta Lei e das outras legislações aplicáveis, servindo de exemplo para a iniciativa privada.

Art. 159. Em situações de força maior, como guerras, pandemias ou calamidades públicas oficialmente decretadas, o Poder Executivo Municipal poderá, de forma fundamentada, estabelecer disposições específicas e temporárias que, para fins de celeridade e urgência, possam excepcionar algum procedimento desta Lei, desde que não excedam os limites do razoável e se restrinjam ao período em que durar a crise.

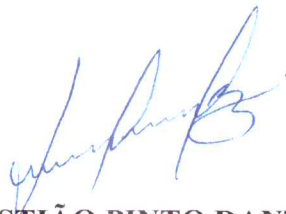
Art. 160. Os casos omissos e as necessidades de regulamentação de dispositivos desta Lei serão supridos por meio de Decretos expedidos pelo Chefe do Poder Público Municipal.

Art. 161. Os parcelamentos do solo aprovados em data anterior à da vigência desta Lei ficam sujeitos, para todos os efeitos, às exigências da legislação sob a qual foram aprovados.

Parágrafo único. Em caso de caducidade da autorização concedida (por exemplo, pelo não registro em cartório no prazo legal), uma nova autorização somente poderá ser expedida com base nas regras e exigências desta nova Lei.

Art. 162. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas todas as disposições em contrário, em especial os dispositivos sobre obras e urbanismo e outras que com esta conflitem.

Gabinete do Prefeito do Município de Frei Martinho-PB, 29 de maio de 2026.



SEBASTIÃO PINTO DANTAS
Prefeito Constitucional de Frei Martinho-PB

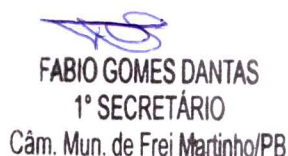
APROVADO EM 10 DISCUSSÃO

Por Unanimidade de votos

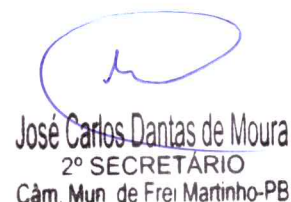
Sala das Sessões, em 18/06/2026



FELIPY ANDRE PINTO DIAS
PRESIDENTE
Câm. Mun. de Frei Martinho/PB

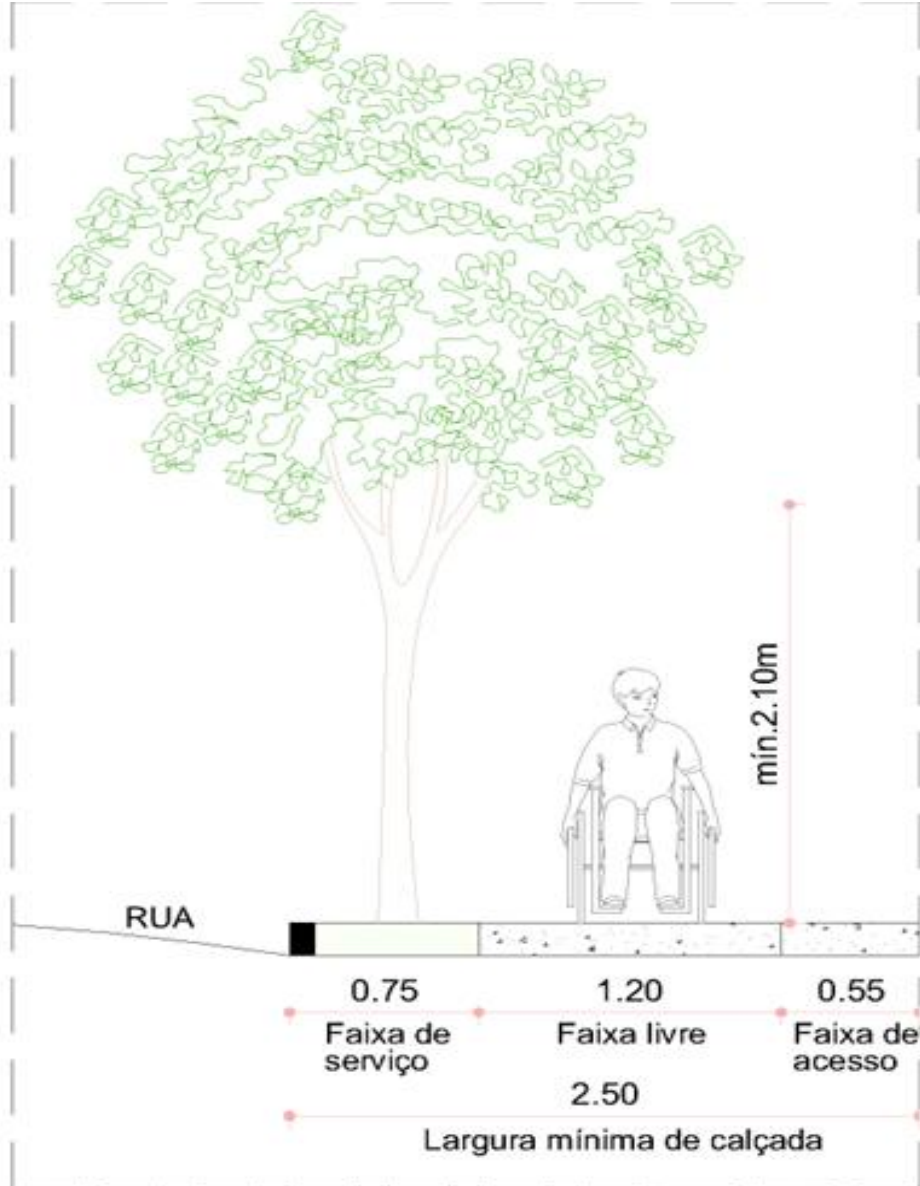


FABIO GOMES DANTAS
1º SECRETÁRIO
Câm. Mun. de Frei Martinho/PB



José Carlos Dantas de Moura
2º SECRETÁRIO
Câm. Mun. de Frei Martinho-PB

ANEXO I



ANEXO II

INFRAÇÃO	GRAVIDADE DA INFRAÇÃO
Execução de obra cujo alvará esteja vencido.	Leve
Ausência do alvará de construção ou do projeto aprovado no local de execução da obra.	Leve
Ocupação de obra sem a devida Carta de Habite-se.	Leve
Início ou execução de obra sem o devido licenciamento.	Média
Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado.	Média
Construção em desacordo com o alinhamento fornecido pelo Município.	Grave
Omissão, no projeto, da existência de curso d'água ou de topografia acidentada que exija obra de contenção de terreno.	Grave
Demolição de prédio sem o devido licenciamento.	Grave
Desrespeito ao embargo de uma obra.	Grave