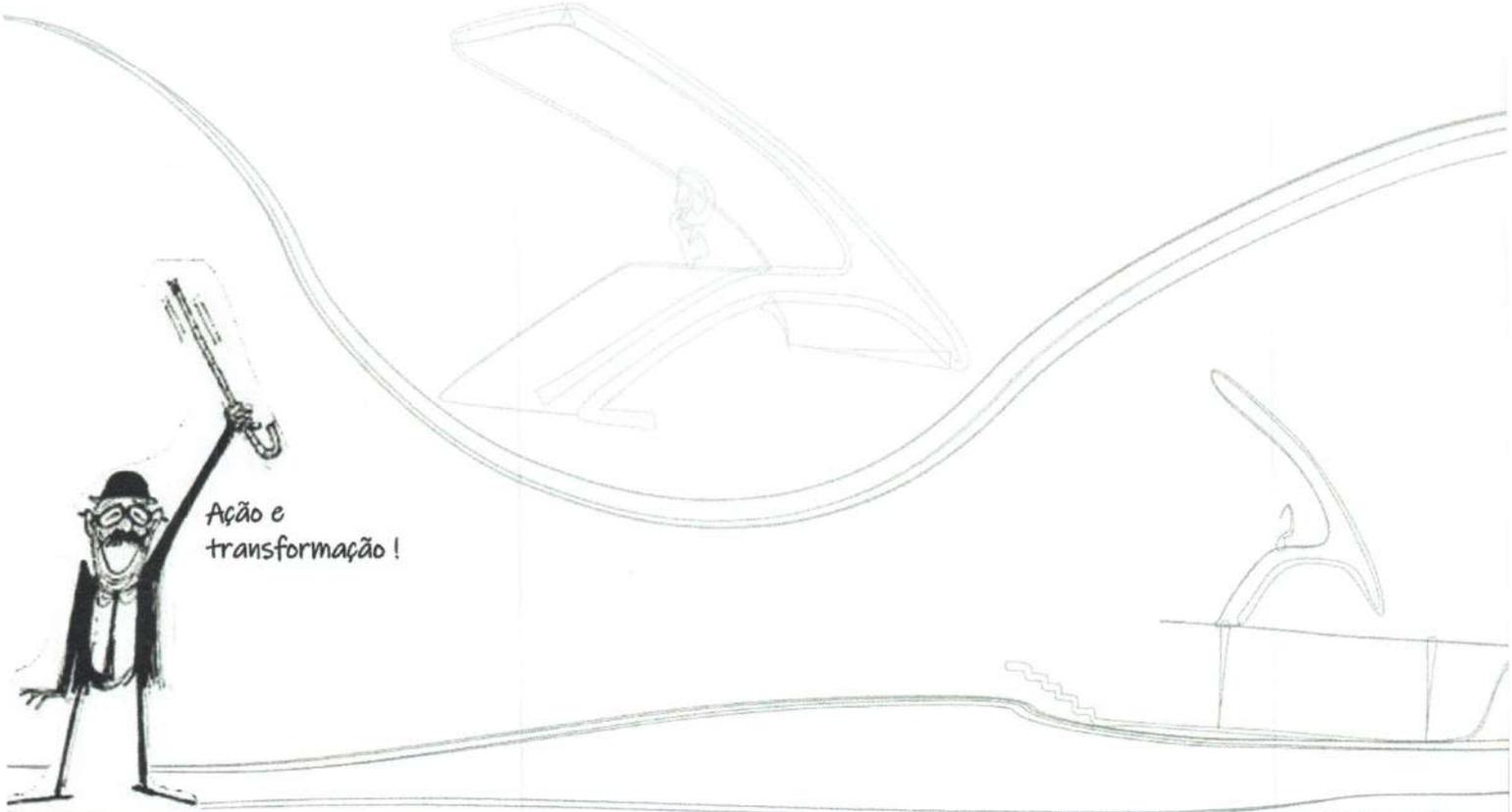


PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA



CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES



SEINFRA | PMTV

Departamento de Engenharia
Arquitetura e Urbanismo - DEA

SUMÁRIO

CAPÍTULO I: DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	6
Seção I: Classificação das obras	17
Seção II: Classificação dos usos e das zonas de urbanização	19
CAPÍTULO II: DIREITOS E RESPONSABILIDADES	23
Seção I: Do executivo municipal	23
Seção II: Do titular da licença	24
Seção III: Dos responsáveis técnicos	25
Seção IV: Baixa de responsabilidade técnica	28
CAPÍTULO III: DA APROVAÇÃO E LICENCIAMENTO	29
Seção I: Obrigatoriedade	29
Seção II: Do requerimento do alvará de licença	31
Seção III: Da análise e aprovação dos projetos	32





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Seção IV: Da expedição do alvará de licença	34
Seção V: Do alvará de autorização	35
Seção VI: Da validade e cancelamento da licença	37
Seção VII: Da alteração do projeto aprovado	38
Seção VIII: Imóveis existentes em desacordo com a legislação	39
Seção IX: Do Certificado de Mudança de Uso	42
CAPÍTULO IV: HABITE-SE	42
Seção I: Da solicitação de vistoria	42
Seção II: Do certificado de Habite-se	43
Seção III: Do certificado Parcial	44
CAPÍTULO V: DISPOSIÇÕES GERAIS RELATIVAS A OBRAS	45
Seção I: Disposições gerais	45
Seção II: Canteiro de obras	46
Seção III: Terreno e fundações	48
Seção IV: Dos tapumes e dos equipamentos de segurança	48
Seção V: Alinhamento predial	49
Seção VI: Passeios e calçadas	50
Seção VII: Estrutura das paredes e dos pisos	52
Seção VIII: Dos compartimentos	52
Seção IX: Das circulações e portas	54
Seção X: Das escadas e rampas	56
Seção XI: Condicionamento Ambiental	59
Seção XII: Iluminação e ventilação natural	60
Seção XIII: Marquises e elementos decorativos	62





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Seção XIV: Coberturas	63
Seção XV: Águas pluviais e de infiltração	64
Seção XVI: Instalações hidrossanitárias	67
Seção XVII: Estacionamento de veículos	69
Seção XVIII: Obras paralisadas ou em ruínas	71
Seção XIX: Instalações especiais	71
CAPÍTULO VI: PARCELAMENTO DO SOLO	75
Seção I: Do desmembramento e remembramento	75
Seção II: Do loteamento	77
Seção III: Dos condomínios urbanos	80
Seção IV: Da aprovação dos condomínios urbanos	81
Seção V: Estudo de impacto de vizinhança	84
Seção VI: Elaboração do relatório de impacto de vizinhança	86
Seção VII: Classificação das vias urbanas	90
Seção VIII: Sistema viário dos loteamentos	92
CAPÍTULO VII: DA FISCALIZAÇÃO INFRAÇÕES E PENALIDADES	93
Seção I: Infrações	93
Seção II: Do auto de infração	94
Seção III: Da defesa do autuado	95
Seção IV: Das penalidades	95
Seção V: Das multas e embargo	96
Seção VI: Do embargo da obra	101
Seção VII: Da demolição	102





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

CAPITULO VIII: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	103
ANEXO I – MAPA DE ZONEAMENTO	104
ANEXO II – TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS	105
ANEXO III – TABELA DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO.....	106





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 001, DE 26 DE MAIO DE 2022.

Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Teotônio Vilela e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TEOTÔNIO VILELA, ESTADO DE ALAGOAS, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Dispõe sobre as normas a serem aplicadas à elaboração de projetos, obtenção de alvarás de licença edilícios, ordenamento urbano e execução de obras e instalações, em conformidade com esse Código e demais legislações pertinentes.

Art. 2º - Para efeitos da presente lei serão adotadas as seguintes definições:

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

CVCO - Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras (Habite -se).

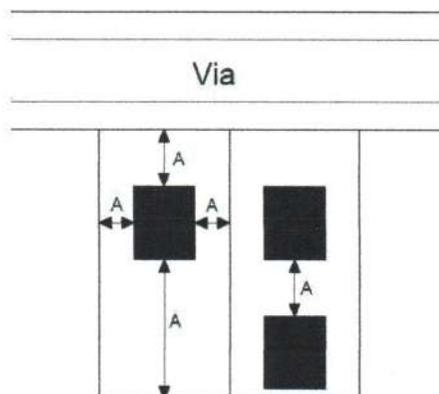
Afastamento: é a menor distância (A) entre uma edificação e as linhas divisórias do lote onde se situa ou entre duas edificações. Afastamento frontal trata-se da distância da edificação em





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

relação ao seu limite com o logradouro público, enquanto lateral e fundos referem-se à distância do elemento edificado até a divisa com terrenos de terceiros.



Alinhamento: Linha legal definida em projeto pelas autoridades municipais, que serve de limite entre o lote e o logradouro público;

Alvará de construção: Licença expedida pelas autoridades municipais que autoriza a execução de certas obras sujeitas à fiscalização;

Alvará de localização/funcionamento: Licença administrativa para o exercício de atividade comercial ou industrial, concedida por órgão municipal competente;

Aprovação de projeto: Ato administrativo que tem por finalidade certificar que um projeto está de acordo com as exigências da legislação vigente;



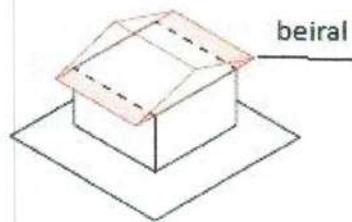
**Alvará de Aprovação
e Execução** deferidos
pela Prefeitura



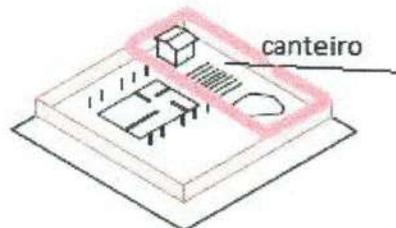
AA

Áreas verdes: áreas do loteamento destinadas a praças, jardins, faixas de preservação e outros fins da mesma natureza, visando assegurar condições ambientais e paisagísticas;

Beiral: Parte do telhado que faz saliência sobre o prumo das paredes;



Canteiro de obra: É o espaço ao lado ou à volta de apoio ou suporte a uma construção onde se realiza um conjunto de serviços necessários para a execução da obra;



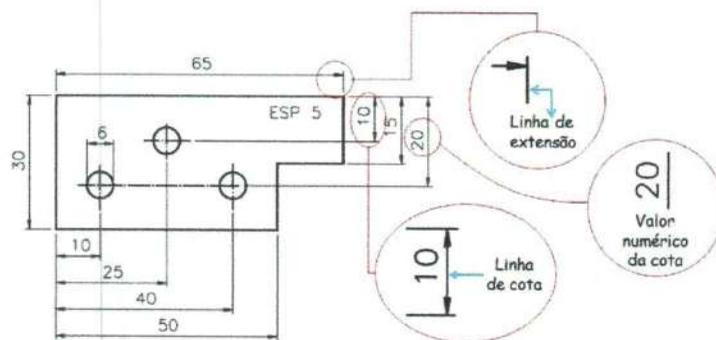
Cobertura não permanente: São coberturas leves, removíveis, sem vedação lateral, ligando blocos ou prédios entre si ou cobrindo acesso entre o alinhamento e as entradas de uma edificação;

Coefficiente de Aproveitamento – CA: fator numérico pelo qual se multiplica a área do lote para obter-se a área total máxima permitida de construção;

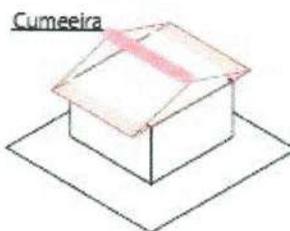
Construtor: Empresa construtora (empreendedor) e o responsável técnico pela execução da obra;

Contenção: Ato de conter, aplicado para evitar risco ou desabamento de aterro, muro ou edificação;

Cota: Número ou nota indicativa de qualquer medida no desenho. Deve ser definida de forma que o tamanho, a posição e a espessura da linha não venham a prejudicar a legibilidade da dimensão em questão e a compreensão de detalhes do projeto;



Cumeeira: A parte mais alta do telhado. A peça da estrutura do telhado, horizontal, mais elevada;



Demolição: É a obra, o ato ou efeito de desfazer uma construção;

Drenagem: Remoção de água superficial ou subterrânea de uma área determinada, por bombeamento ou por gravidade;



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Edificação: Construção destinada a abrigar qualquer atividade humana, materiais ou equipamentos, podendo ser residencial, mercantil, comercial, hospitalar, para fins de lazer e esporte e outros, considerando-se ainda como edificação, as instalações de apoio em um lote, bem como, torres destinadas a serviços de telecomunicações ou energia;

Edifício de uso público: São as edificações destinadas ao atendimento da população em geral;

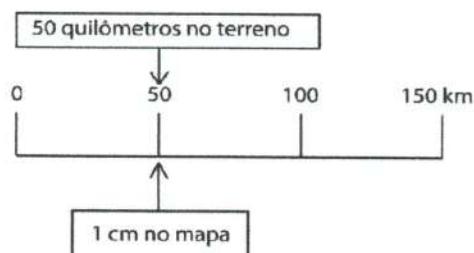
Edifício público: São os edifícios ocupados por órgãos governamentais.

Entulho: Materiais inúteis oriundos de demolição. Conjunto de fragmentos de tijolo, argamassa e outros materiais, provenientes da construção de uma obra. Depósito de materiais velhos, às vezes em mistura com lixo;

Equipamentos comunitários: são espaços públicos, destinados à educação, cultura, saúde, esporte, lazer, serviços públicos, assistência social e similar;

Equipamentos urbanos: consistem na infraestrutura básica, tais como escoamento das águas pluviais, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação ou logradouros públicos;

Escala: Relação de homologia que existe entre o desenho e o que ele representa;

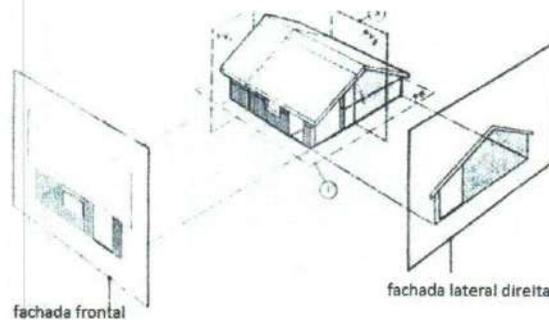


Escoamento: Estrutura de apoio para facilitar determinados serviços de construção ou evitar desabamentos;

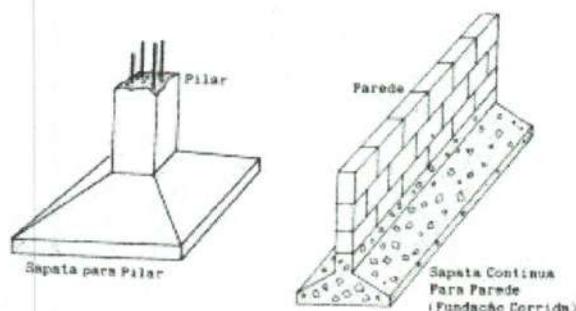


Esquadria: Termo genérico para indicar portas, janelas, caixilhos, taipais, venezianas, e similares;

Fachada: São vistas ortogonais de cada uma das faces externas de uma edificação, e que recebem o nome de fachadas nos projetos de Arquitetura;



Fundação: A parte da construção que, estando geralmente abaixo do nível do terreno, transmite ao solo as pressões produzidas pelas cargas da construção. Ação de lançar os fundamentos de uma obra, Alicerce;



Gabarito: é a medida que limita ou determina a altura das edificações e/ou o número de seus pavimentos;



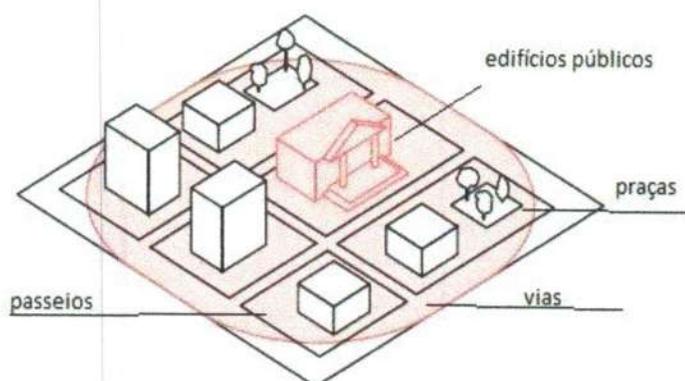
Habite-se: Documento expedido pelo município autorizando a ocupação de edificação nova ou reforma;

Imóveis: Bens que não podem ser removidos de onde se encontram (prédio, casa, terreno);

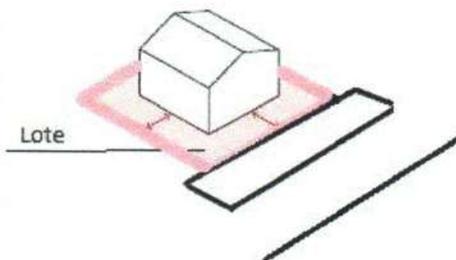
Imóveis de valor cultural: são aqueles identificados do processo de ocupação da cidade, da memória histórica, cultural ou arquitetônica de Teotônio Vilela e que contribuem para a preservação da paisagem urbana tradicional;

Infração: Designa fato que viole ou infrinja disposição de lei, regulamento ou ordem de autoridade pública, com correspondente imposição de pena;

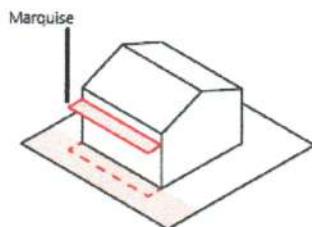
Logradouro público: É toda a parte da superfície da cidade destinada ao uso público, oficialmente reconhecida pela administração municipal e designada por um nome, de acordo com a legislação em vigor. São os espaços livres como ruas, avenidas, praças, jardins, entre outros, destinados ao uso comum dos cidadãos e à circulação de veículos;



Lote: É o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;



Marquise: Cobertura em balanço, em geral estreita, formando saliência externa no corpo da edificação;

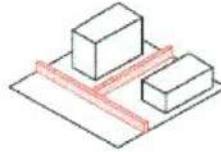


Meio-fio: Guia, Arremate entre o plano do passeio e o da pista de rolamento de um logradouro;

Mobiliário urbano: refere-se a um conjunto de móveis e equipamentos de natureza diversa, instalados em espaços públicos, incluindo bancos, jardineiras, lixeiras, pontos de ônibus, bancas de jornal, até equipamentos de iluminação, sinalização, publicidade, entre outros, destinados ao uso da coletividade.

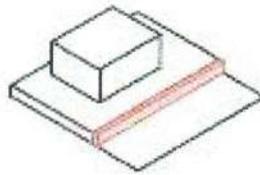
Muro: Maciço de alvenaria de pouca altura que serve de vedação ou de separação entre terrenos de proprietários diversos, entre edificações, ou entre pátios do mesmo terreno;





Muro no alinhamento
e de divisa

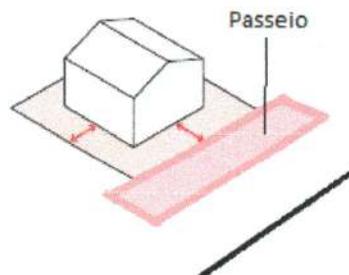
Muro de arrimo: Obra, em geral de alvenaria ou concreto, destinada a sustentar o empuxo das terras, e que permite dar a estas um talude vertical ou quase vertical;



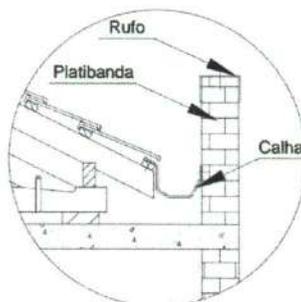
Muro de arrimo com
altura máxima de 2 m

Pavimento: parte da edificação compreendida entre dois pisos sucessivos;

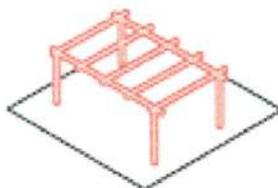
Passeio/ Calçada: É a parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres, devendo dispor de faixa livre de obstáculos de forma a atender os requisitos de acessibilidade;



Platibanda: Moldura chata e unida, mais larga que saliente que rodeia ou limita um telhado, direcionando o escoamento das águas pluviais aos condutores;



Pergolado: Estrutura horizontal composta de viga regular ou em grelha, que se constrói com um teto vazado;



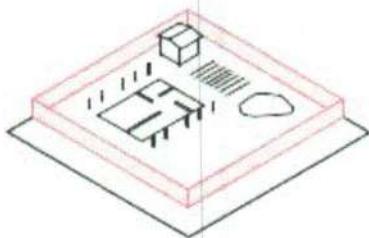
Profundidade do lote: É a distância entre a testada ou frente e a divisa oposta, medida segundo uma linha normal a testada. Se a forma do lote for irregular, avalia-se a profundidade média;

Poço de luz: espaço vertical interno à residência destinado à captação de luz e ventilação natural para ambientes dispostos no interior da construção.

Sumidouro: Popularmente utilizado como fossa rudimentar, trata-se de um poço cuja função é a destinação final de efluentes apenas depois de passarem por um tratamento prévio, que ocorre no tanque/fossa séptica, de modo a evitar a contaminação do solo e das águas.

Tanque/ Fossa séptica: Indicado para áreas desprovidas de rede pública de esgoto, o tanque deve apresentar paredes e fundo em concreto ou alvenaria revestida, com a finalidade de promover o tratamento do esgoto antes que seja lançado no sumidouro, de forma a preservar a qualidade das águas superficiais e subterrâneas.

Tapume: Vedação provisória, geralmente que se fecha ou resguarda uma área, feita de tábuas ou outro material similar;



TAPUME

Vedação provisória usada durante a construção, visando à proteção de terceiros e ao isolamento da obra ou serviço.

Taxa de ocupação – TO: percentual pelo qual se obtém a área máxima de projeção da edificação no lote. Pode ser calculada a partir da fórmula: $TO = (APr / AL) \times 100$

Taxa de permeabilidade – TP: percentual pelo qual se obtém a área mínima permeável no lote, seja ela sem pavimentação ou com especificação que possibilite a infiltração natural da água pluvial. Pode ser calculada a partir da fórmula: $TP = (APe / AL) \times 100$

Testada ou frente: É a linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento;

Vistoria administrativa: É a diligência efetuada por engenheiros ou arquitetos da Prefeitura, ou por empresa por ele outorgada, tendo por fim verificar as condições de uma construção, de uma instalação ou de uma obra existente, em andamento ou paralisada, quanto a sua regularidade, resistência, estabilidade e habitabilidade.



Seção I

Classificação das Obras

Art. 3º As obras realizadas no Município de Teotônio Vilela/AL serão identificadas de acordo com a seguinte classificação:

- I. **Construção:** obra de edificação nova, autônoma, sem vínculo funcional com outras edificações porventura existentes no lote;
- II. **Reforma sem modificação de área construída:** obra de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, não modificando sua área, forma ou altura;
- III. **Reforma com modificação de área construída:** obra com substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, com alteração de sua área, forma ou altura, seja por acréscimo, seja por decréscimo.
- IV. **Infraestrutura:** obra referente a execução de galeria de águas pluviais, rede de esgoto, terraplanagem, barragens, pavimentação, rede de água, rede de telefonia, meio-fio e/ou quaisquer outras de engenharia, em conformidade com atribuições de arquitetos e urbanistas ou engenheiros.
- V. **Parcelamento:** refere-se ao loteamento ou desmembramento de terreno, sendo permitido em áreas urbanas, de expansão urbana e de urbanização específica, atendendo aos parâmetros definidos nesta Lei e em legislações específicas.

Art. 4º Todas as obras objeto do Art. 3º deverão atender às disposições deste Código e demais normas e leis pertinentes, podendo ser executadas somente após concessão de licença e mediante a assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado nos órgãos responsáveis.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 5º As obras a serem realizadas em construções integrantes do patrimônio histórico municipal, estadual ou federal, deverão atender às normas próprias estabelecidas pelo órgão de proteção competente.

Art. 6º Todos os logradouros públicos e edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar e multifamiliar, deverão ser projetados de modo a permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de necessidades especiais.

Parágrafo único. Deverão seguir as orientações previstas na Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015 e na Norma de Acessibilidade a Edificações Mobiliário e Espaços e Equipamentos Urbanos - NBR 9050 - *Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos* e suas atualizações.

Art. 7º Para construção ou reforma de instalações capazes de causar, sob qualquer forma, impactos ao meio ambiente, será exigida, a critério do órgão competente do Município, aprovação prévia do órgão de controle ambiental, quando da aprovação do projeto, de acordo com o disposto na legislação.

Parágrafo único. Consideram-se impactos ao meio ambiente natural e construído as interferências negativas nas condições de qualidade das águas superficiais e subterrâneas, do solo, do ar, de insolação e acústica das edificações e das áreas urbanas e de uso do espaço urbano.

Art. 8º No caso de projetos envolvendo movimento de terra, será exigido corte esquemático com indicação de taludes, arrimos e demais peças técnicas de contenção.

Seção II

Classificação dos usos e zonas de urbanização





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 9º Conforme a categoria de uso a que se destinam, as edificações classificam-se em:

- I. residenciais: aquelas que dispuserem de, pelo menos, um dormitório, uma cozinha e um gabinete sanitário – compartimentos destinados a habitação de caráter permanente, podendo ser:
 - a) unifamiliar: quando corresponder a uma única unidade habitacional por lote de terreno;
 - b) multifamiliar: quando corresponder a mais de uma unidade habitacional por lote de terreno, unidades que podem estar agrupadas em sentido horizontal ou vertical, dispor de áreas e instalações comuns que garantam o seu funcionamento. Inclui-se na definição de multifamiliar as seguintes unidades habitacionais: condomínio de casas; prédio ou prédios de apartamentos; pensionatos; moradias de religiosos ou estudantes; orfanatos e asilos e Apart-hotel.
- II. comerciais: as destinadas à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema varejo ou atacado;
- III. industriais: as destinadas à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;
- IV. de serviços: as destinadas às atividades de serviços à população e de apoio às atividades comerciais e industriais.
- V. especiais: aquelas destinadas às atividades de educação, pesquisa, saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades de cultura, religião, recreação e lazer;
- VI. mistas: aquelas que reúnem em uma mesma edificação, ou num conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 10 As edificações comerciais, industriais e de serviço deverão também atender às normas técnicas e disposições previstas em legislações específicas, como legislações ambientais, sanitárias, combate a incêndio e outras.

Parágrafo único. As edificações citadas no *caput* do Art. 9º estão destinadas a abrigar determinadas atividades por períodos restritos de tempo, sendo, portanto, classificadas como atividades de caráter temporário.

Art. 11 As edificações destinadas a abrigar atividades industriais que sirvam a manipulação ou depósito de inflamáveis deverão ser implantadas em lugar convenientemente preparado e isoladas das divisas e demais unidades existentes no lote.

§ 1º As condições de segurança, ventilação, revestimento e dimensionamento de edificações destinadas a abrigar atividades industriais que sirvam à manipulação ou depósito inflamável são de responsabilidade do profissional encarregado pelo projeto, que responde legalmente perante o município sobre qualquer irregularidade no projeto.

§ 2º A impropriedade e/ou ineficiência/ineficácia resultante das condições de projeto, e suas respectivas consequências para a coletividade, são de total responsabilidade do responsável técnico do projeto, e, solidariamente, do proprietário ou possuidor.

Art. 12 As edificações classificadas como especiais deverão atender às normas técnicas e disposições legais previstas em legislações específicas.

Art. 13 As creches deverão apresentar condições técnico-construtivas compatíveis com as características do grupo etário que compõe sua clientela.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. As instalações sanitárias, interruptores de luz, portas, bancadas, elementos construtivos e o mobiliário dos compartimentos de uso por crianças, em especial, deverão permitir sua utilização autônoma por essa clientela.

Art. 14 O uso misto residencial/comercial ou residencial/serviços será permitido somente quando a natureza das atividades comerciais ou de serviços não venha a prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos moradores.

Parágrafo único. Os acessos necessitam ser independentes e a partir do logradouro público.

Art. 15 O zoneamento refere-se a divisão da área em setores de urbanização, a partir da compatibilização dos usos e ocupação do solo, do sistema viário e do crescimento urbano, com o objetivo de promover o desenvolvimento urbano e revalorização da paisagem.

- I. De acordo com o mapa de zoneamento, disposto no Anexo I, que demonstra as zonas existentes no Município de Teotônio Vilela, as zonas podem ser classificadas em:
- a) Eixos Comerciais - EC: Principais eixos viários com uso predominantemente comercial, serviço e industrial, responsáveis por interligar as zonas que compõem o Município e induzir o desenvolvimento econômico-social;
 - b) Zona Central - ZC: Área consolidada destinada predominantemente ao uso comercial, prestação de serviços e misto, porém usos residenciais são admitidos;
 - c) Zona Residencial - ZR: Área consolidada onde a predominância de uso é residencial, porém os demais usos são admitidos de forma controlada;
 - d) Zona de Expansão - ZEX: Área do Município que apresenta potencial para o crescimento urbano, para a qual se admite uso residencial, comercial, serviços ou industrial, com incentivo à implantação de infraestrutura e serviços urbanos;
 - e) Zona Específica de Urbanização Controlada – ZEUC: Área caracterizada pelos aspectos naturais e agrícolas, cuja ocupação admitida é apenas de chácaras de



recreio e atividades compatíveis, com parâmetros urbanísticos restritivos visando o controle da urbanização;

f) Zona Industrial - ZI: Área voltada exclusivamente ao uso industrial, podendo ter proximidade com áreas residenciais no seu entorno, desde que as atividades implantadas sejam compatíveis;

II. Os parâmetros urbanísticos a serem aplicados nos projetos de edificações, de acordo com as zonas em que se localizam e aos usos aos quais se propõem, estão dispostos em tabela no Anexo II desta Lei.

Art. 16 São considerados edifícios com múltiplos pavimentos a partir do 4º pavimento, os quais apresentam diferentes parâmetros urbanísticos, conforme apresentado na tabela do Anexo II.

Art. 17 Tanto para ambientes de permanência prolongada quanto transitória, caso as janelas forem do tipo altas, instaladas à mais de 2 m (dois metros) de cada pavimento, o afastamento mínimo para iluminação e ventilação passa a ser de 1,0 metro.

Art. 18 Poderá ser admitida cobertura leve no afastamento frontal, limitada à ½ da testada do lote e mediante a manutenção de uma lateral permanentemente ventilada.

Art. 19 Em casos de habitações de interesse social ou de lotes cujas dimensões não atendam ao mínimo estabelecido pela legislação vigente, desfavorecendo a aplicação dos índices, poderá ser admitida a redução dos parâmetros urbanísticos, à critério do órgão competente.

Art. 20 As áreas adjacentes às estradas e rodovias devem obedecer às condições de segurança estabelecidas pelo órgão com circunscrição sobre a via.

CAPÍTULO II

DIREITOS E RESPONSABILIDADES





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Seção I

Do Executivo Municipal

Art. 21 Cabe ao Município a aprovação dos projetos de construção, reforma, ampliação e infraestrutura observando as disposições deste Código e regulamentos complementares, bem como os padrões urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente.

Art. 22 O licenciamento e fiscalização da execução das obras pelo Município não denota responsabilidade conjunta pela elaboração de projetos, apresentação de cálculos, memoriais, detalhamentos e instalações complementares, tais como combate a incêndios, hidráulica, drenagem, elétrica e outros que se fizerem necessários.

Parágrafo único. O exercício de licenciamento e fiscalização de obras não implica no reconhecimento de responsabilidade por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência de projeto, execução ou utilização das edificações.

Art. 23 No que tange à construção de imóveis, o Município deve proporcionar acesso às informações contidas na legislação.

Art. 24 Cabe ao município a instituição de comissão de segurança, subordinada diretamente ao Prefeito, com integrantes das áreas de projetos, obras, meio ambiente, vigilância sanitária e demais áreas correlatas, com a finalidade específica de deliberar e agir sempre que a obra, edificação ou imóvel, localizado no município de Teotônio Vilela, representar risco à população, a saúde ou ao meio ambiente.

Parágrafo único. A composição e as atividades das comissões de que trata o *caput* deste artigo, serão regulamentadas através do ato do poder executivo municipal.



Seção II

Do Titular da Licença

Art. 25 É direito do proprietário do imóvel promover e executar obras no referido imóvel, mediante prévio conhecimento, consentimento e licenciamento do Município, desde que respeitado o direito de vizinhança, as prescrições desta lei e legislações municipais correlatas.



PROPRIETÁRIO

Pessoa física ou jurídica, proprietária do título de propriedade do imóvel registrado em Cartório.



POSSUIDOR

Pessoa física, jurídica, ou sucessor que tenha o exercício de usar o imóvel objeto.

Art. 26 O proprietário do imóvel, ou o possuidor, assim como seu sucessor, a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, bem como pela observância das disposições deste Código e das leis municipais pertinentes.

Parágrafo único. O proprietário ou possuidor não poderá responsabilizar o Município por qualquer prejuízo, sinistro ou acidente decorrente imperícia, imprudência ou negligência na fase de projeto ou de obra.

Art. 27 Poderá exercer os direitos e consequentes deveres do proprietário, aquele que tenha qualquer dos documentos abaixo:

- I. contrato, com autorização expressa do proprietário;
- II. compromisso de compra e venda, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- III. contrato representativo da relação obrigacional ou relação de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto;



IV. certidão do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor por usucapião ou com a ação de usucapião em andamento.

Art. 28 O proprietário ou o possuidor responderá pela veracidade dos documentos apresentados.

Art. 29 A aceitação da documentação apresentada pelo contribuinte, por parte do Município, não pressupõe o reconhecimento do direito de propriedade.

Art. 30 Ao requerer análise de projeto e alvará de construção para imóvel sem apresentar registro definitivo em seu nome, o interessado se declara ciente de que, perante a lei, se coloca na posição de mero possuidor e não de proprietário do bem.

Parágrafo único. O possuidor assume integralmente o risco de perder a posse do imóvel e os investimentos nele realizados, sem direito a qualquer tipo de indenização por parte do Município ou seus representantes.

Seção III

Dos Responsáveis Técnicos

Art. 31 Consideram-se responsáveis técnicos perante o município, os profissionais legalmente habilitados, com registro vigente e mediante a emissão de documento de responsabilidade técnica junto aos Conselhos Federais responsáveis pela fiscalização do exercício profissional no âmbito da Engenharia (CREA), Arquitetura e Urbanismo (CAU) e dos Técnicos Industriais (CFT).



RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO

Elaboração do projeto, conteúdo das peças gráficas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.



RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA

Correta execução da obra de acordo com o projeto aprovado e pela instalação e manutenção do equipamento.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 32 Podem atuar como pessoa física ou como titular ou representante de pessoa jurídica, respeitadas, nesse caso, as atribuições e limitações estabelecidas pela entidade representada.

Art. 33 O responsável técnico poderá atuar individualmente ou conjuntamente, assumindo sua responsabilidade de forma solidária no momento do protocolo do pedido de licença ou do início dos trabalhos no imóvel.

Art. 34 É necessária a apresentação de documento de responsabilidade técnica tanto de PROJETO quanto de EXECUÇÃO das principais atividades necessárias para cada tipo específico de obra.

Art. 35 Ao ser designado como responsável pela execução da obra, o profissional assume a responsabilidade por todas as atividades necessárias, desde os serviços preliminares até a finalização da obra.

Parágrafo único. A discriminação das atividades técnicas de forma incompleta ou imprecisa no documento de responsabilidade técnica, não exime o profissional de assumir a responsabilidade integral sobre os projetos e/ou obra, conforme a função a ele atribuída.

Art. 36 Cabe ao autor do projeto a elaboração de todas as peças gráficas necessárias e suficientes ao entendimento do referido projeto, juntamente com o documento de responsabilidade técnica em conformidade com os projetos desenvolvidos por ele.

Art. 37 Cabe ao responsável técnico pela execução, a elaboração do memorial descritivo constando todos os serviços necessários para a plena execução da obra, bem como seu acompanhamento, em conformidade com o projeto aprovado e as normas técnicas vigentes.

Art. 38 É obrigação dos responsáveis técnicos a colocação da placa da obra, cujas medidas mínimas são 1,00 m x 0,50 m, em local perfeitamente visível e legível ao público.

Art. 39 A placa de obra deverá conter, no mínimo, os seguintes dados:





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

- a) Nome do profissional de acordo com seu registro no Conselho Regional, título, número da carteira profissional e região que a expediu;
- b) Indicação da responsabilidade técnica do profissional, de acordo com a sua participação na obra;
- c) Nome da firma, se houver.

Art. 40 Uma mesma placa poderá conter o nome de mais de um profissional, desde que definida a responsabilidade técnica de cada um e apresentando dimensões suficientes para atender ao critério de legibilidade.

Art. 41 Os responsáveis técnicos assumem, conjuntamente com o proprietário, perante o Município, que serão seguidos os requisitos previstos neste Código, legislações e normas complementares e promovidas as boas práticas da construção civil.

Art. 42 No caso de evidente desobediência às legislações, o responsável técnico poderá ser multado, conforme o exposto no Código Tributário Municipal, ou suspenso de exercer atividades no município durante um prazo determinado.

Parágrafo único. Caso a inobservância ou desobediência à legislação não venha a causar risco, poderá o responsável técnico ser por até 3 vezes informado sobre suas práticas, a título de orientação, antes da aplicação de penalidades mais severas, à critério do órgão competente.

Art. 43 Além das penalidades previstas pelo código Civil e legislação federal específica, os profissionais legalmente habilitados ficam sujeitos à suspensão imposta pelo município de Teotônio Vilela de até 1 (um) ano, ou 2 (dois) em caso de reincidência, nos seguintes casos:

- a) elaboração de projeto em evidente desacordo com as dimensões do lote e as características físicas do local, bem como cálculos e memoriais dos projetos em evidente desacordo com as características do projeto;

A





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

- b) elaboração de projetos em evidente desacordo com os requisitos técnicos ou as exigências da legislação municipal, estadual e federal, reiteradamente;
- c) execução de obras em evidente desacordo com o uso, o projeto aprovado, os requisitos técnicos ou as exigências da legislação municipal;
- d) execução de qualquer obra sem a necessária licença municipal;
- e) assumir responsabilidade pela execução de obras, das quais não estão, de fato, dirigindo os respectivos serviços;
- f) apresentar imperícia na execução de qualquer obra, verificada por comissão ou perito nomeado pelo município.
- g) não propor, executar ou orientar as instalações e proteções necessárias, considerando a habitabilidade e segurança do projeto/obra para os operários, transeuntes, usuários e imóveis vizinhos.
- h) preterir informações e detalhes relevantes para o projeto e obra, prestar informações falsas ou ignorar as recomendações do órgão competente.

§ 1º As suspensões serão impostas por ofício ao infrator, expedido pelo órgão competente, devendo tal procedimento ser comunicado ao respectivo órgão de classe.

§ 2º O profissional suspenso não poderá projetar, iniciar obra de qualquer natureza, nem prosseguir a obra que motivou a suspensão, enquanto não decorrido o prazo de suspensão e regularizada a situação que originou a penalização.

§ 3º É facultado ao proprietário da obra embargada, por motivo da suspensão de seu responsável técnico, concluí-la, desde que proceda a substituição do profissional punido.

§ 4º No caso de obra em desacordo com o projeto aprovado, esta só poderá ser reiniciada após aprovação de proposta de adequação, junto ao órgão competente.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Seção IV

Baixa de Responsabilidade Técnica

Art. 44 Em caso de substituição do responsável técnico, o reconhecimento do novo profissional dar-se-á somente após a apresentação de documentação escrita, assinada e reconhecida pelo profissional anterior e pelo proprietário do imóvel com solicitação de baixa aos órgãos competentes.

§ 1º Tendo sido solicitada a baixa com a construção ainda em andamento, a obra será interrompida até que outro profissional legalmente habilitado assuma a responsabilidade técnica.

§ 2º Caso a execução não esteja de acordo com o projeto aprovado, a obra deve ser interrompida até a adequação da mesma ao projeto ou a apresentação do novo projeto para análise e aprovação de acordo com esse Código.

§ 3º O Município se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração de projeto.

CAPÍTULO III

DA APROVAÇÃO E LICENCIAMENTO

Seção I

Obrigatoriedade

Art. 45 Os alvarás expedidos pela Prefeitura Municipal de Teotônio Vilela são obrigatórios para os seguintes projetos e obras:





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

- I. loteamento, desmembramento ou remembramento;
- II. construções de qualquer natureza;
- III. ampliação de edificação;
- IV. reforma de edificação;
- V. obras de qualquer natureza em Imóveis de Valor Cultural e Sítios Históricos;
- VI. demolição de edificação de qualquer natureza;
- VII. obras de implantação, ampliação e reforma de redes de água, esgoto, energia elétrica, telecomunicações, gás canalizado, central de GLP, cerca energizada e congêneres, bem como para a implantação de equipamentos complementares de cada rede, tais como armários, gabinetes, estações de regulação de pressão, transformadores e similares;
- VIII. obras de pavimentação e obras de arte;
- IX. obra de construção/instalação de antenas de telecomunicações;
- X. construção de passeio em logradouros públicos em vias pavimentadas;
- XI. construção de muros divisórios que necessitem elementos estruturais para a sua estabilidade;
- XII. colocação de tapume, "stand" de vendas, caçambas;
- XIII. canalização de cursos d'água no interior dos lotes;
- XIV. desvio de cursos d'água;
- XV. implantação de mobiliário urbano;

Art. 46 Atendidas as disposições desta lei poderão ser executadas, independentemente do pedido de alvará, as obras adiante referidas:

- I. serviços de reparo e substituição de telhas;
- II. reparo de passeios;
- III. manutenção e conserto de canalização de abastecimento de água, esgoto, gás instalações de energia elétrica, de telecomunicações e serviços de pintura desde



que não ocorra obstrução do passeio público e sejam atendidas as demais disposições desta lei;

- IV. instalação de revestimentos e elementos decorativos;
- V. construção de calçadas no interior do terreno edificado desde que respeitada a taxa de ocupação e permeabilidade para o uso do solo;
- VI. limpeza ou pintura interna e externa de edifícios, que não exija a instalação de tapumes, andaimes ou telas de proteção;
- VII. construção de abrigos provisórios para operários, ou de depósitos de materiais, no decurso de obras licenciadas.

Seção II

Do requerimento do Alvará de Licença

Art. 47 O Alvará de licença para a execução de qualquer obra ou serviço poderá ser requerido junto ao setor de cadastramento imobiliário, após a verificação da situação cadastral do imóvel e transferência de propriedade.

Art. 48 Para abertura do processo de requerimento de alvarás edilícios deverão ser apresentados os seguintes documentos, podendo ser exigidos outros complementares a depender do caso:

- a) Documentação pessoal do interessado ou representante acompanhado de procuração;
- b) Comprovante de residência;
- c) Documento de propriedade, em conformidade com o cadastro imobiliário municipal;
- d) Localização da obra pelo nome do logradouro e numeração predial;
- e) Uso e finalidade da obra;
- f) Projeto de edificações para análise e aprovação, conforme o Art. 50º deste Código;



- g) Memorial descritivo da obra;
- h) Documento de responsabilidade técnica de autoria do(s) projeto(s);
- i) Documento de responsabilidade técnica de execução da obra.

Seção III

Da análise e aprovação do projeto

Art. 49 Considera-se a análise uma etapa obrigatória que antecede a construção, em que os projetos, memoriais e documentos de responsabilidade técnica são submetidos ao órgão municipal competente para avaliação quanto ao atendimento dos critérios estabelecidos por esse Código, legislações e normas complementares.

Art. 50 Para a análise do projeto de edificações se faz necessária a apresentação dos seguintes documentos:

- a) Boletim de cadastramento imobiliário constando os dados do proprietário e do imóvel;
- b) Documentos de responsabilidade técnica para as atividades de projeto e execução das principais atividades técnicas da obra;
- c) 3 (três) jogos de peças gráficas em escala 1:50 ou 1:100, assinadas pelo proprietário do imóvel ou representante devidamente autorizado e pelo(s) responsável(eis) técnico(s), constando a área do lote, de projeção da edificação no lote e construída total, atendendo aos parâmetros urbanísticos;
- d) Memorial descritivo das etapas de execução da obra, com a síntese dos projetos complementares, desde os serviços preliminares até a entrega da obra concluída;
- e) Anuência prévia de outros órgãos competentes, sempre que o projeto envolver questões pertinentes às suas atribuições;
- f) Aprovação de projeto de segurança contra incêndio e pânico pelo Corpo de Bombeiros, para as edificações comerciais, industriais e serviços;





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 51 A depender das características do projeto, pode ser solicitada aprovação de outras repartições municipais competentes e/ou concessionárias para a concessão da aprovação.

Art. 52 Para edificações residenciais, será necessário apresentação de projeto arquitetônico e locação de tanque séptico e sumidouro.

Parágrafo único. A representação dos projetos deve se basear nas recomendações previstas na NBR 6492 - Representação de projetos de Arquitetura e NBR 16636-2 Elaboração e desenvolvimento de serviços técnicos especializados de projetos arquitetônicos e urbanísticos.

Art. 53 Além do projeto hidrossanitário, poderão ser solicitados os demais projetos complementares para edificações comerciais, industriais e serviços a depender do porte da edificação e complexidade da atividade.

Art. 54 Ao órgão municipal cabe analisar e aprovar apenas o projeto arquitetônico, já os demais projetos, quando solicitados, tem finalidade exclusiva de orientação, prevenção e acervo documental.

Parágrafo único. A responsabilidade técnica quanto ao cumprimento de normas e legislações no que tange aos projetos arquitetônico e complementares e à execução das atividades técnicas é exclusiva do profissional habilitado que tenha assumido essas funções.

Art. 55 Concluída a análise técnica do projeto pelo órgão municipal competente, o processo administrativo retornará ao órgão fazendário municipal, contendo dois dos jogos das peças gráficas, sendo uma arquivada pelo órgão fazendário e outra retornará para o interessado após aprovação.

Parágrafo único. Caso o proprietário deseje receber um número maior de cópias, deverá acrescentá-las no momento da entrada da documentação para análise. Posterior à expedição do alvará, só será possível fazê-lo por meio de solicitação formal, mediante pagamento de taxa correspondente.





Art. 56 Para cada projeto aprovado será emitido um parecer confirmando a adequação do projeto a legislação urbanística e edilícia do município, a ser encaminhado ao órgão fazendário municipal dentro do prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de recebimento do processo pelo setor de análise, da juntada de documentações pendentes ou de eventuais correções solicitadas pelo órgão municipal.

Art. 57 Caso se verifique o não cumprimento dos requisitos da legislação, o corpo técnico emitirá um parecer ao interessado elencando os motivos para a não aprovação do projeto, de modo que esse possa ser corrigido pelo projetista e submetido ao setor para nova análise.

Seção IV

Da expedição do Alvará de Licença

Art. 58 O alvará de licença para construção, será concedido pelo órgão competente do Município, acompanhado de uma via dos projetos aprovados.

Art. 59 No alvará de licença constará:

- a) Número do processo administrativo;
- b) Nome do proprietário e/ou do empreendedor;
- c) Identificação do lote ou gleba mencionando o logradouro, o número do lote, o bairro e o loteamento, quando for o caso;
- d) Código do imóvel no Cadastro Imobiliário do Município;
- e) Uso e finalidade da obra;
- f) Nome do autor do projeto com o número do registro no respectivo conselho e número da ART/RRT/TRT;
- g) Nome do responsável técnico com o número do registro no respectivo conselho e número da ART/RRT/TRT;
- h) Data de aprovação do projeto e validade da licença;





- i) outros detalhes que se tornarem necessários à fiscalização.

Art. 60 Para os efeitos de fiscalização municipal, o alvará, o projeto aprovado e os documentos de responsabilidade técnica devem permanecer no local da obra, mantidos em perfeito estado de conservação.

Art. 61 O alvará de aprovação de projeto terá prazo de validade de 2 (dois) anos, contado da data de sua expedição.

Seção V

Do Alvará de Autorização

Art. 62 Considera-se alvará de autorização aquele expedido pelo órgão municipal, referente ao exercício de atividade temporária ou provisória, sem prejuízo das demais exigências aplicáveis ao interessado.

§ 1º A autorização é o ato formal através do qual o poder público, de forma discricionária, pode dar ao interessado o poder limitado e transitório para realizar algo ou praticar certa atribuição.

§ 2º Sujeita-se a imediata cassação do alvará de autorização, independente de qualquer outra formalidade, quando constatado o desvirtuamento do seu objeto inicial.

§ 3º A outorga de alvará de autorização não gera direito adquirido nem qualquer forma de privilégio ao beneficiário, em face do Poder Público Municipal.

Art. 63 Para requerimento de alvará de autorização, deverá ser apresentado os seguintes documentos fundamentais, podendo ser exigidos outros complementares a depender do caso:

- a) cópia da guia de recolhimento da taxa específica;





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

- b) documentação pessoal do interessado ou representante acompanhado de procuração com firma reconhecida;
- c) comprovante de residência;
- d) cópia do título de propriedade ou posse do imóvel;
- e) cópia do contrato de locação do imóvel com a respectiva autorização do locador, caso o solicitante não seja o proprietário;
- j) localização do imóvel pelo nome do logradouro e numeração predial;
- k) uso e finalidade;
- l) projeto de edificações, conforme solicitação do setor de análise e aprovação de projetos;
- m) documento de identificação profissional do(s) autor(es) do(s) projeto(s) e documento(s) de responsabilidade técnica referente ao(s) respectivo(s) projeto(s) - ART/RRT/TRT;
- n) documento de identificação profissional do(s) responsável(eis) técnico(s) e documento de responsabilidade técnica de execução da obra - ART/RRT/TRT.

Art. 64 No alvará de autorização deve constar:

- a) a identificação do beneficiário e do empreendimento;
- b) a identificação e descrição do tipo de edificação ou equipamento a ser provisoriamente implantado;
- c) a menção à precariedade da licença;
- d) o prazo de validade da autorização.

Art. 65 O alvará de autorização terá prazo de validade máximo vinculado à natureza da atividade provisória implantada, não podendo ser superior a 180 (cento e oitenta) dias.

Parágrafo único. Nos casos de serviços relacionados à obras e similares, o alvará de autorização poderá ser renovado por igual período, a critério do poder público e mediante a comprovação de necessidade, pelo prazo de 2 (dois) anos.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 66 Extinguem-se imediatamente os efeitos do alvará de autorização:

- a) por anulação, quando constatado vício de legalidade no ato de sua outorga;
- b) por cassação, quando cometida violação à lei ou desvirtuamento da sua utilização pelo beneficiário;
- c) por revogação, a critério do órgão competente, observado o interesse público superior;
- d) pelo decurso do prazo de validade.

§ 1º Extintos os efeitos do alvará por quaisquer das formas previstas, compete ao(s) beneficiário(s) a interrupção do uso, remoção de equipamentos e/ou instalações e demolição de elementos, porventura, construídos.

§ 2º Cabe exclusivamente ao(s) beneficiário(s) os eventuais investimentos e riscos decorrentes da implantação e execução de serviços de melhoria e adequação, não havendo qualquer direito garantido com base na autorização do órgão municipal.

§ 3º Independente da forma pela qual se dê a extinção dos efeitos da autorização, não será devida, em hipótese alguma, qualquer indenização ou modalidade de ressarcimento ou compensação ao beneficiário.

Seção VI

Da validade e cancelamento da licença

Art. 67 No ato de aprovação do projeto será outorgada a licença para construção, que terá prazo de validade igual a 2 (dois) anos, podendo ser revalidado, pelo mesmo prazo e por uma única vez, mediante solicitação do interessado, desde que a obra tenha sido iniciada e esteja de acordo com as exigências deste Código.

§ 1º Decorrido o prazo inicial de validade do alvará sem que a construção tenha sido iniciada, considerar-se-á automaticamente revogada a licença.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º A revalidação da licença mencionada no caput deste artigo só será concedida se os trabalhos de fundação tiverem sido concluídos.

§ 3º O Município, excepcionalmente, poderá conceder prazos superiores ao estabelecido no caput deste artigo, considerando as características da obra a executar, desde que seja comprovada sua necessidade, e, concomitantemente, estabelecido cronograma a ser avaliado e aceito por órgão competente do município.

Art. 68 Em caso de paralisação da obra, o responsável deverá informar ao município a paralisação, no mesmo órgão emissor da licença, e observar-se-á:

§ 1º A manutenção do prazo inicial de validade da licença para construção.

§ 2º A revalidação da licença para construção poderá ser concedida desde que a obra seja reiniciada pelo menos 30 (trinta) dias antes do término do prazo de vigência da licença e, concomitantemente, estejam concluídos os trabalhos de fundação.

Seção VII

Da alteração do projeto aprovado

Art. 69 É vedada qualquer alteração nos projetos apresentados, após sua aprovação, sem o prévio consentimento do Município, especialmente dos elementos geométricos essenciais à construção.

Parágrafo único. O processamento de qualquer alteração sem observância do disposto no caput deste artigo poderá gerar na penalidade de cancelamento da licença e embargo da obra e, concomitantemente, a aplicação de outras penalidades previstas no ordenamento jurídico pertinente.

Art. 70 Os documentos previstos em regulamento deverão ser mantidos na obra durante sua construção, permitindo-se fácil acesso à fiscalização do órgão municipal competente.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 71 As alterações de projeto a serem efetuadas após o licenciamento da obra, devem ser requeridas e aprovadas previamente junto ao órgão competente.

§ 1º Para pequenas modificações que não impliquem em aumento de área, não alterem o uso da edificação e estejam de acordo com os requisitos estabelecidos por esse Código, basta a apresentação de uma planta elucidativa das modificações propostas ao órgão competente, previamente à execução, com autorização expressa do(s) responsável(is) técnico(s).

§ 2º As alterações efetuadas no decorrer da obra deverão ser apresentadas, pelo profissional como projeto de “as built” ou “como construído”, ao órgão competente para análise do projeto, anteriormente ao pedido de vistoria de conclusão de obras.

§ 3º Serão objeto de indeferimento pelo setor de análise de projetos os processos cujas alterações estejam em desacordo com os requisitos estabelecidos por esse Código e demais legislações municipais, estaduais e federais.

Art. 72 Nenhuma demolição de edificação que afete os elementos estruturais poderá ser efetuada sem comunicação prévia ao órgão competente do Município, que expedirá a licença para demolição.

§ 1º Ao proprietário caberá a apresentação de profissional legalmente habilitado que seja o responsável pela execução dos serviços, e que assinará o requerimento juntamente com o proprietário.

§ 2º A licença para demolição será expedida juntamente com a licença para construção, quando for o caso.





Seção VIII

Imóveis existentes em desacordo com a legislação

Art. 73 Em caso de obra existente cujos serviços foram executados sem a prévia licença da Prefeitura, se atendidos os requisitos mínimos, poderá ser solicitado alvará para análise pelo órgão competente e regularização da mesma junto ao município.

§ 1º Poderá ser considerada edificação existente aquela em que a área objeto da regularização esteja com as paredes erguidas.

§ 2º Para análise do processo, é necessária a apresentação de laudo técnico acompanhado de levantamento arquitetônico e fotográfico do imóvel, além de documento de responsabilidade técnica emitido por profissional legalmente habilitado.

§ 3º O laudo técnico deve descrever visualmente as condições do imóvel, a organização espacial, os aspectos construtivos, os sistemas estruturais, as instalações hidrossanitárias, pluviais, elétricas e os acabamentos, utilizando de registros fotográficos para evidenciar as informações apresentadas e, por fim, atestando se há atendimento aos requisitos de habitabilidade, higiene, segurança de uso e estabilidade.

§ 4º Cabe ao profissional identificar e relatar no laudo qualquer desconformidade que possa tornar a edificação inadequada ao uso e apontar medidas para adequar a situação aos requisitos mínimos definidos neste Código, visando o processo de regularização.

§ 5º O proprietário e o responsável técnico devem declarar, conjuntamente, a inexistência de problemas quanto ao sistema estrutural, impermeabilização, vedação, instalações hidráulicas, sanitárias, pluviais, elétricas, ventilação/exaustão, incêndio e cobertura, como recalque, fissuras, infiltrações, deformações estruturais, ausência de material ou tratamento adequado, baixa qualidade nos produtos ou serviços realizados em desconformidade com as boas práticas da construção civil, que possam vir a prejudicar a estabilidade, segurança de uso, habitabilidade e higiene, além da saúde e segurança coletiva.



Art. 74 Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, desde que atendidas às condições estabelecidas nesta Lei.

Art. 75 Os requisitos mínimos a serem atendidos com vistas ao processo de regularização do imóvel são:

- I. Ter sido edificada em lote regular que satisfaça as exigências da Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, no tocante à metragem mínima, salvo se comprovada sua existência antes da data da mencionada Lei ou registrados por meio de ações judiciais;
- II. Não se localizar em logradouros ou terrenos públicos, ou que não avancem sobre eles ou área de terceiros;
- III. Não estar construída em faixas "*non aedificandi*" junto a rios, córregos, fundos de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de energia de alta tensão, ferrovias, rodovias e estradas;
- IV. Ser de alvenaria ou de material convencional;
- V. Dispor de um ambiente destinado ao uso sanitário com instalações adequadas e ausência de águas servidas para a sarjeta ou rede pluvial;
- VI. Dispor de sistemas estruturais e vedação em boas condições, assim como as instalações complementares - hidrossanitárias, pluviais, elétricas, ventilação/exaustão, incêndio e similares - adequadas ao uso;
- VII. Apresentar condições mínimas de habitabilidade, higiene, segurança de uso e estabilidade atestada por profissional legalmente habilitado através de laudo técnico.

Art. 76 Loteamentos existentes em desconformidade com a legislação municipal poderão ser regularizados, mediante regulamentação do Poder Executivo, desde que atendidos os seguintes requisitos:



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

- I. Lotes que satisfaçam as exigências da Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, no tocante à metragem mínima, salvo se comprovada sua existência antes da data da mencionada Lei ou registrados por meio de ações judiciais;
- II. Apresentação de documento de propriedade, registrado em Cartório de Imóveis ou certidão negativa de ônus da matrícula, no nome do interessado;
- III. Certidão negativa de débitos municipais;
- IV. Aprovação do empreendimento junto ao órgão ambiental, garantindo que não esteja implantado em áreas de risco ou de proteção ambiental;
- V. Aprovação junto às concessionárias para oferecimento de equipamentos urbanos adequados ao abastecimento de energia, água, solução de esgoto;
- VI. Destinação de, no mínimo, 10% da área da gleba, sendo obrigatoriamente 5% para áreas verdes e 5% para equipamentos públicos.

Art. 77 Quando as áreas tratadas no art.76º, inciso VI não forem completamente atendidas para fins de regularização, o empreendedor deve doar ao município os mesmos 10% em outra área em que haja interesse público de garantir a compensação para as áreas verdes e equipamentos comunitários, sendo vetado alterar as áreas já destinadas no loteamento.

Art.78 O Município, por meio de seu setor competente, poderá exigir obras de adequação para garantir a estabilidade, segurança, higiene, salubridade e o respeito ao direito de vizinhança.

Parágrafo único. O pedido será de pleno indeferido, caso constatado o não atendimento de quaisquer dos requisitos estabelecidos nos artigos anteriores.

Seção IX

Do Certificado de Mudança de Uso





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 79 Será objeto de pedido de certificado de mudança de uso qualquer alteração quanto à utilização de uma edificação que não implique alteração física do imóvel, desde que verificada a sua conformidade com a legislação vigente.

Parágrafo único. Deverão ser anexados à solicitação de certificado de mudança de uso os documentos previstos em regulamento.

CAPÍTULO IV

HABITE-SE

Seção I

da Solicitação e Vistoria

Art. 80 Após a conclusão da obra, seja qual for seu uso, para que a mesma seja habitada, ocupada ou utilizada, deverá ser emitido o certificado de HABITE-SE junto ao órgão fazendário municipal.

Art. 81 Cabe ao proprietário a solicitação do HABITE-SE ao Município, cuja concessão ou recusa deverá ser precedida de vistoria técnica pelo órgão competente, atendendo as exigências previstas em regulamento.

Art. 82 Em todas as solicitações de vistoria de conclusão de obras deverá ser anexado ao requerimento, laudo técnico completo assinado por responsável técnico legalmente habilitado e pelo proprietário ou interessado, atestando quanto às seguintes condições:

- I. execução da obra de acordo com o projeto arquitetônico aprovado, e que a mesma está em condições de higiene e habitabilidade;
- II. execução de fundações, estrutura, instalações hidráulicas, sanitárias, de prevenção de incêndio, elétricas, de gás e outros projetos específicos em conformidade com



as normas e adequadas à utilização, de acordo com os projetos técnicos específicos, quando a legislação assim os exigir, nominando os responsáveis técnicos pelos projetos e pela execução, com os respectivos documentos de responsabilidade técnica em anexo.

- III. Que os projetos referidos estarão disponíveis a qualquer tempo, para exames por parte dos órgãos competentes;
- IV. Obediência a eventuais obrigações adicionais impostas por ocasião de ausência de alvará de licença para edificar.

Art. 83 A vistoria deverá ser efetuada no prazo máximo de até 30 dias úteis contados a partir da data do seu requerimento, e o “habite-se”, concedido ou recusado no prazo máximo de até 20 (vinte) dias, úteis contados a partir da data de vistoria.

Seção II

Do certificado de Habite-se

Art. 84 Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade.

§ 1º É considerada em condições de habitabilidade a edificação que:

- I. garantir segurança a seus usuários e à (a) população indiretamente a ela afetada;
- II. possuir todas as instalações previstas em projeto funcionando a contento;
- III. for capaz de garantir a seus usuários padrões mínimos de conforto térmico, luminoso, acústico e de qualidade do ar, conforme o projeto aprovado;
- IV. não estiver em desacordo com as disposições deste Código;
- V. tiver garantida a solução de esgotamento sanitário, sendo ligação com a rede pública de esgoto, onde houver, ou fossa séptica com filtro e sumidouro;
- VI. apresentar certificado de habitabilidade do Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária e



demais órgãos competentes, quando necessário.

Art. 85 Atendidas todas as exigências anteriores e não sendo expedido o habite-se no prazo definido em legislação específica, poderá a edificação ser ocupada.

Art. 86 No caso de não serem atendidas as exigências deste artigo e parágrafos, e tenha havido ocupação irregular da edificação, poderá o município, quando entender necessário adotar procedimento para a desocupação, demolição, interdição ou embargo da edificação através dos meios legais.

Art. 87 Após a correção das irregularidades, será expedido o certificado de habite-se quando então a edificação poderá ser ocupada.

Seção III

Do certificado parcial

Art. 88 Poderá ser concedido, a juízo do órgão competente, certificado de vistoria parcial nos seguintes casos:

- I. Quando se tratar de edifício composto de parte comercial e parte residencial e puder, cada uma, ser utilizada independentemente da outra.
- II. Quando se tratar de apartamentos, caso em que poderá, a juízo do órgão competente, ser concedido o certificado para cada pavimento que estiver completamente concluído e desde de que o acesso não sofra interferência dos serviços até a conclusão total da obra;
- III. Quando se tratar de 02 (duas), ou mais, edificações construídas no mesmo lote e desde que o acesso não sofra interferência dos serviços até a conclusão total da obra;
- IV. Programas habitacionais de reassentamentos, desenvolvidos pelo Poder Público ou pelas comunidades beneficiadas, executados em regime de “mutirão”.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º O “habite-se” parcial não substitui o “habite-se” que deve ser concedido ao final da obra.

§ 2º Para a concessão do “habite-se” parcial, cabe à Prefeitura Municipal estabelecer os prazos e condições de acordo com a natureza do empreendimento.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES GERAIS RELATIVAS A OBRAS

Seção I

Disposições Gerais

Art. 89 O projeto e a execução da obra devem se dar em conformidade com as dimensões do lote, respeitando os limites da área pública ou privada pertencente à terceiros, sendo o avanço sobre essas áreas considerado invasão de propriedade.

Art. 90 Nenhum serviço ou obra que exija alteração de calçamento e meio-fio ou escavações no leito de vias públicas, poderá ser executado sem prévia licença.

§ 1º Devem ser obedecidas as condições a seguir elencadas, às expensas do executor:

- I. a colocação de placas de sinalização convenientemente dispostas, contendo comunicação visual alertando quanto às obras e a segurança;
- II. a colocação, nesses locais, de luzes vermelhas;
- III. manutenção dos logradouros públicos permanentemente limpos e organizados;
- IV. manter os materiais de abertura de valas, ou de construção, em recipientes estanques, de forma a evitar o espalhamento pelo passeio ou pelo leito da rua;
- V. remover todo o material remanescente das obras ou serviços, bem como a varrição e lavagem do local, imediatamente após a conclusão das atividades;



- VI. assumir a responsabilidade pelos danos ocasionados aos imóveis com testada para o trecho envolvido;
- VII. apresentar laudo técnico no caso dos serviços previstos no “caput” deste artigo junto a imóveis cadastrados como de valor cultural ou em sítios históricos, quanto a garantia da integridade e estabilidade;
- VIII. recompor o logradouro de acordo com as condições originais após a conclusão dos serviços.
- § 2º** É proibida a colocação de material de construção ou entulho, destinado ou proveniente de obras, nos logradouros públicos, com exceção dos casos estabelecidos em legislação específica.

Seção II

Canteiro de obras

Art. 91 A execução das obras somente poderá ser iniciada depois de concedida a licença para construção.

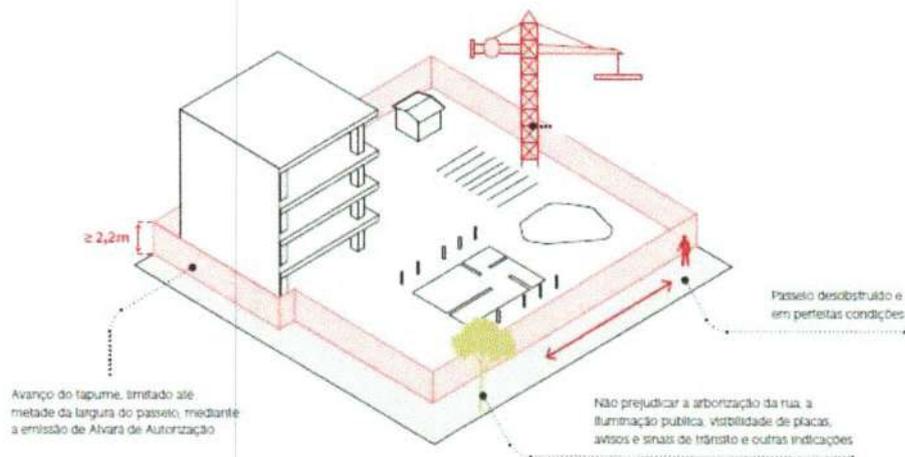
Parágrafo único. São atividades que caracterizam o início de uma construção:

- I. o preparo do terreno;
- II. a abertura de cavas para fundações;
- III. o início da execução das fundações.

Art. 92º - A implantação do canteiro de obras fora do lote em que se realiza a obra somente terá sua licença concedida pelo órgão competente do Município, mediante exame das condições locais de circulação criadas no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham causar ao trânsito de veículos e pedestres, bem como aos imóveis vizinhos.

Parágrafo único. Após o término da obra, a cobertura vegetal deverá ser restituída em condições semelhantes à preexistente à instalação do canteiro de obras.





Art. 93 É proibida a permanência de qualquer material de construção nas vias e logradouros públicos.

§ 1º É proibida a utilização das vias e logradouros públicos como canteiro de obras e/ou depósito de entulhos.

§ 2º A não observância dos dispositivos do caput deste artigo e seu § 1º autoriza a Prefeitura Municipal a:

- I. fazer a remoção do material encontrado e dar-lhe o destino conveniente;
- II. cobrar dos executores da obra o ressarcimento da despesa realizada, calculado através de preço público;

§ 3º a aplicação do disposto no § 2º deste artigo não isenta o contribuinte infrator das demais sanções cabíveis a serem aplicadas pela Prefeitura Municipal.



Art. 94 Para os efeitos de fiscalização municipal, o alvará, o projeto aprovado e documentos de responsabilidade técnica deverão permanecer no local da obra, mantidos em perfeito estado de conservação.

Seção III

Do Terreno e das Fundações

Art. 95 Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno úmido, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento prévio do solo.

Parágrafo único. Os trabalhos de saneamento do terreno deverão estar comprovados através de laudos técnicos, pareceres ou atestados que certifiquem a realização das medidas corretivas, assegurando as condições sanitárias, ambientais e de segurança para a sua ocupação.

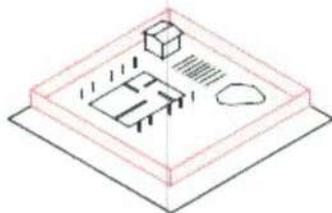
Art. 96 As fundações deverão ser executadas dentro dos limites do terreno, de modo a não prejudicar os imóveis vizinhos e não invadir o leito da via pública.

Seção IV

Dos Tapumes e dos Equipamentos de Segurança

Art. 97 Enquanto durarem as obras, o proprietário ou possuidor do imóvel, solidariamente com o responsável técnico deverá adotar as medidas necessárias à proteção e segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas.





TAPUME

Vedação provisória usada durante a construção, visando à proteção de terceiros e ao isolamento da obra ou serviço.

Art. 98 Nenhuma construção, reforma, reparo ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar da execução de muros, grades, gradis, pintura, e pequenos reparos na edificação, sempre observando o não comprometimento da segurança dos pedestres.

Art. 99 Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição, pelo órgão competente do Município, da licença de construção ou demolição.

Art. 100 Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio sendo que, no mínimo 1,00m (um metro) será mantido livre para o fluxo de pedestres.

Parágrafo único - O Município, através do órgão competente, poderá autorizar, por prazo determinado, ocupação superior à fixada neste artigo, desde que seja tecnicamente comprovada sua necessidade e adotada medida de proteção para circulação de pedestres.

Art. 101 Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

Seção V

Alinhamento Predial



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 102 Toda construção deverá obedecer ao correto alinhamento predial determinado, de acordo com os projetos oficialmente aprovados para o logradouro respectivo.

§ 1º A obediência ao disposto neste artigo é de responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pela execução da obra, ficando os projetos de arruamento à disposição do interessado no órgão competente.

§ 2º Quando o terreno em que se pretende construir estiver em área atingida por projeto público poderá ser exigido recuo necessário para novo alinhamento predial.

Seção VI

Passeios e calçadas

Art. 103 Compete ao proprietário ou possuidor da construção ou reconstrução a conservação dos passeios em toda a extensão das testadas do terreno, edificados ou não.

Art. 104 A construção e reconstrução dos passeios deve ser de, no mínimo, 2m (dois) metros em toda a extensão das testadas dos terrenos.

§ 1º O Município deve estabelecer padrões de projeto para seus passeios de forma a adequá-los às suas condições geoclimáticas, de trânsito e acessibilidade às pessoas sadias ou portadoras de necessidades especiais.

§ 2º Cabe aos responsáveis técnicos o atendimento as legislações e normas técnicas visando atender aos padrões de acessibilidade nos projetos, conforme declaração em documento de responsabilidade técnica.

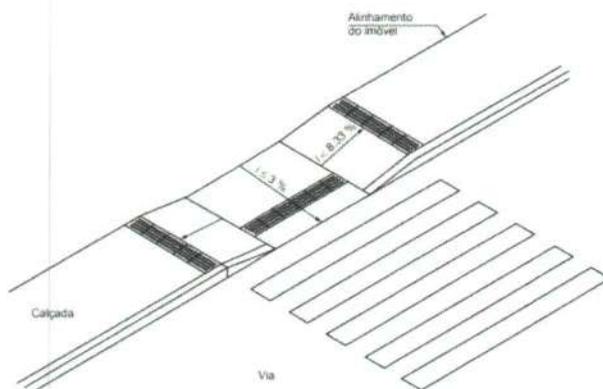


Art. 105 É de responsabilidade do proprietário do imóvel manter o passeio limpo, roçado e capinado, não podendo os resíduos provenientes ser encaminhados à sarjeta, leito da rua, boca de lobo ou terrenos baldios.

§ 1º O piso do passeio deverá ser de material resistente, antiderrapante constituindo um plano contínuo, desprovido de degraus ou mudanças de nível.

§ 2º Todos os passeios deverão possuir dimensões mínimas e rampas de acesso junto às faixas de travessia. Para isso deverão ser seguidas as orientações contidas na Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015 e na NBR 9050 - *Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos* e suas atualizações.

§ 3º Em casos de calçadas estreitas pode ser utilizado o modelo de rebaixamento do nível.



§ 4º Nos casos de acidentes e obras que afetem a integridade do passeio, o agente causador será responsável pela sua recomposição, a fim de garantir as condições originais do passeio danificado.

Art. 106 São obrigatórias e compete aos seus proprietários a construção, reconstrução e conservação das vedações, sejam elas muros ou cercas, em toda a extensão das testadas dos terrenos não edificados, de modo a impedir o livre acesso do público.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º O Município poderá exigir e definir prazo para construção, reparação ou reconstrução das vedações dos terrenos situados em logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio.

§ 2º O Município poderá exigir dos proprietários, a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for significativamente diferente do nível do logradouro público, ou quando houver desnível entre os lotes que possam ameaçar a segurança pública.

Seção VII

Das Estruturas, das Paredes e dos Pisos

Art. 107 Os elementos estruturais, paredes divisórias e pisos devem garantir:

- I. resistência ao fogo;
- II. impermeabilidade;
- III. estabilidade da construção;
- IV. bom desempenho térmico e acústico das unidades;
- V. acessibilidade.

Art. 108 Os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão seguir as disposições previstas em regulamento.

Seção VIII

Dos Compartimentos

Art. 109 Conforme o uso a que se destinam, os compartimentos das edificações são classificados em compartimentos de permanência prolongada e compartimentos de permanência transitória.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º São considerados de permanência prolongadas: as salas, os cômodos destinados ao preparo e ao consumo de alimentos, os compartimentos destinados ao repouso, ao lazer, ao estudo e ao trabalho.

§ 2º São considerados de permanência transitória: as circulações, os banheiros, os lavabos, os vestiários, os depósitos, e todo compartimento de instalações especiais com acesso restrito, em tempo reduzido.

Art. 110 Os compartimentos de permanência prolongada deverão ter pé-direito de no mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 111 Os compartimentos de permanência transitória deverão ter pé direito de no mínimo 2,30m (dois metros e trinta centímetros).

Art. 112 As edificações destinadas à indústria e ao comércio em geral, bem como os corredores e galerias comerciais, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão ter pé-direito mínimo de 2,50m.

Art. 113 Os depósitos de edificações que abrigarem atividades industriais, quando permitirem acesso ao público, sujeitar-se-ão às exigências definidas para edificações de atividades comerciais, contidas neste Código.

Art. 114 As edificações destinadas a abrigar atividades de prestação de serviços automotivos, além das exigências constantes deste Código, deverão observar as previstas em regulamento.

Art. 115 As edificações destinadas a abrigar atividades educacionais deverão dimensionar suas salas de aula de acordo com o previsto em regulamento.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 116 As edificações destinadas a abrigar atividades educacionais deverão dispor de local de recreação, coberto e descoberto, atendendo ao disposto em regulamento.

Art. 117 As edificações que possuírem guichês para venda de ingressos, deverão situá-los de tal forma a não interferir no fluxo de pedestres e de veículos nos logradouros públicos.

Art. 118 As lotações máximas dos salões destinados a locais de reunião estão previstas em regulamento.

Art. 119 O cálculo da capacidade das arquibancadas, gerais e outros setores de estádios, seguirá o previsto em regulamento.

SEÇÃO IX

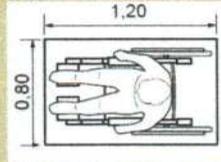
Das Circulações e Portas

Art. 120 Os vãos de circulação e portas de uso privativo, em estabelecimentos comerciais deverão ter vão livre que permita o acesso por pessoas portadoras de necessidades especiais.

Parágrafo único. O dimensionamento dos vãos descritos no caput deste artigo deverá seguir o disposto na NBR 9050 - *Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos* e suas atualizações.



Módulo de referência (MR): a projeção de uma pessoa usando cadeira de rodas, com as dimensões **0,80 x 1,20 m.**



Art. 121 As portas dos compartimentos que tiverem instalado aquecedores a gás deverão ser dotadas de elementos em sua parte inferior de forma a garantir a renovação de ar e impedir a acumulação de eventual escapamento de gás.

Art. 122 As portas de acesso e circulação das edificações destinadas a abrigar atividades de serviços, comércio e educação deverão ser dimensionadas de forma que permita a passagem de pessoas portadoras de necessidades especiais.

Art. 123 As portas de acesso das edificações destinadas a abrigar atividades de indústria deverão, além das disposições da Consolidação das Leis do Trabalho, seguir orientações previstas em regulamento.

Art. 124 As portas de acesso das edificações destinadas a locais de reunião deverão atender às disposições previstas em regulamento.

Art. 125 Os corredores, escadas e rampas das edificações serão dimensionados de acordo com a seguinte classificação:

- I. de uso privativo: de uso interno à unidade, sem acesso ao público em geral;
- II. de uso comum: quando de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação às



unidades privativas;

III. de uso coletivo: quando de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação em locais com fluxo de pessoas externas à unidade.

Art. 126 Os corredores que servem às edificações destinadas a uso privado, comum ou coletivo deverão seguir os parâmetros estabelecidos pelas legislações específicas.

§ 1º Rotas de fuga e saídas de emergência devem dispor de largura adequada para atender às exigências da NR 23 e a legislação estadual do Corpo de Bombeiros.

§ 2º Circulações internas e externas que não destinadas à saída de emergência, em observância à Lei que se baseia na NBR 9050 - *Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos* e suas atualizações, devem atender as seguintes dimensões:

- a) 0,90 m para corredores de uso privado ou comum com extensão até 4,00 m;
- b) 1,20 m para corredores de uso comum com extensão até 10,00 m; e 1,50 m para corredores com extensão superior a 10,00 m;
- c) 1,50 m para corredores de uso público;
- d) maior que 1,50 m para grandes fluxos de pessoas;

Art. 127 As galerias comerciais e de serviços deverão seguir as orientações previstas em regulamento, considerando a obrigatoriedade de saídas de emergência.

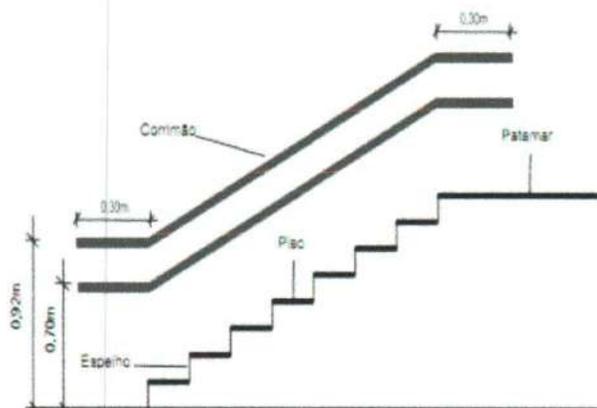
SEÇÃO X

Escadas e rampas

Art. 128 As escadas podem ser privativas, quando adotadas para acesso interno e de uso exclusivo de uma unidade autônoma, ou coletivas, quando adotadas para acesso às diversas unidades autônomas e acessos internos de uso comum.



Art. 129 O dimensionamento das escadas, inclusive patamares intermediários, deverão obedecer às normas vigentes da ABNT 9050 e 9077.



§ 1º As escadas coletivas poderão ser de quatro tipos:

- I. normal;
- II. enclausurada, cuja caixa é envolvida por paredes e portas corta fogo;
- III. à prova de fumaça, que é a escada enclausurada precedida de antecâmara ou local aberto para evitar penetração de fogo e fumaça;
- IV. pressurizada, que é a escada dotada de dutos que aplicam pressão positiva no interior da escada, por meio de um exaustor.

§ 2º A instalação de escada tipo helicoidal em estabelecimentos de interesse à saúde e em edifícios públicos, somente será admitida a critério do órgão competente.

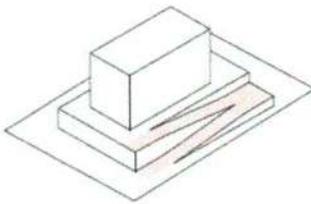
Art. 130 As rampas de acesso de pedestre, nas edificações de uso público, deverão ter corrimão em ambos os lados e comprimento máximo sem patamar de 9,00m (nove metros) com declividade não superior a 8,33%.

Parágrafo único. O dimensionamento das rampas deverá obedecer a norma de acessibilidade da ABNT 9050.

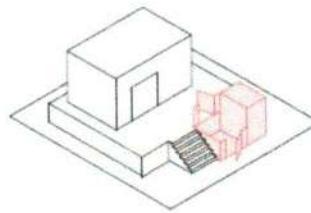


Art. 131 As rampas de acesso de veículos não poderão ter declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento), em nenhum ponto.

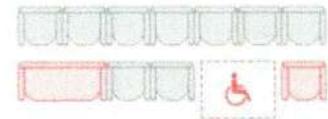
ROTA ACESSÍVEL



EQUIPAMENTO MECÂNICO



LOCAIS DE REUNIÃO



Art. 132 A construção de escadas e rampas de uso comum ou coletivo deverá garantir a acessibilidade por pessoas portadoras de necessidades especiais e atender às orientações previstas em regulamento.

Art. 133 As entradas e saídas de estádios deverão sempre ser efetuadas através de rampas, desde que haja necessidade de vencer desníveis, e concomitantemente, devem atender às orientações previstas na norma de acessibilidade.

Art. 134 A escada ou rampa enclausurada é aquela, à prova de fumaça, que deverá servir a todos os pavimentos, atendendo aos requisitos previstos em regulamento.

Art. 135 A escada enclausurada deverá ter seu acesso através de uma antecâmara protegida por porta corta-fogo leve, com o piso no mesmo nível do piso dos pavimentos internos do prédio e da caixa da escada e ser ventilada por duto ou por janela abrindo diretamente para o exterior.

Art. 136 Os requisitos mínimos para iluminação e ventilação natural das escadas enclausuradas deverão seguir as disposições previstas na NR23 e suas atualizações.



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º Os dutos de ventilação deverão ser usados somente para ventilação da antecâmara e atender às exigências previstas em regulamento.

§ 2º A iluminação natural das caixas da escada enclausurada à prova de fumaça será obtida através da colocação de tijolos compactos de vidro, desde que não colocados nas paredes contíguas ao corpo do prédio e atendidas as exigências previstas em regulamento.

Art. 137 A escada ou rampa externa de proteção contra incêndio é aquela localizada na face externa da edificação, contando com, no mínimo, duas de suas empenas livres, não faceando as paredes da edificação e que deverá atender aos requisitos previstos em regulamento.

Art. 138 Será obrigatório o uso de elevadores ou escadas rolantes, atendendo a todos os pavimentos, desde que estes tenham mais de 10m de desnível ou mais de 4 (quatro) pavimentos, de acordo com o regulamento.

Parágrafo único. A exigência de elevadores não dispensa o uso de escada ou rampas.

Art. 139 Os poços dos elevadores das edificações deverão estar isolados por paredes de alvenaria conforme orientações previstas em regulamento.

Art. 140 O projeto, a instalação e a manutenção dos elevadores e das escadas rolantes serão feitos de modo a garantir a atenuação do ruído de impacto causado às unidades vizinhas, bem como a segurança e o atendimento à demanda do projeto.

Art. 141 Além das normas técnicas específicas, os elevadores de edificações para o trabalho e especiais deverão ser adaptados ao uso por pessoas portadoras de necessidades especiais.





Parágrafo único. No caso de edifícios residenciais multifamiliares, pelo menos um elevador deverá atender às necessidades do *caput* deste artigo.

Seção XI

Condicionamento Ambiental

Art. 142 Os projetos de construção e reforma de edificações deverão atender aos padrões mínimos de segurança, conforto e salubridade de que trata o presente Código e aplicar os seguintes conceitos básicos que visam racionalizar o uso de energia elétrica nas construções:

- I. escolha de materiais construtivos adequados às condicionantes externas;
- II. uso das propriedades de reflexão e absorção das cores empregadas;
- III. emprego de equipamentos eficientes;
- IV. correta orientação da construção e de seus vãos de iluminação e ventilação em função das condicionantes locais;
- V. adoção de iluminação e ventilação natural;
- VI. dimensionamento dos circuitos elétricos de modo a evitar o desperdício de energia em sua operação

Art. 143 Quando as edificações requeiram o fechamento das aberturas para o exterior, os compartimentos deverão ter equipamento de renovação de ar ou de ar condicionado, conforme as normas técnicas oficiais vigentes, devendo ainda satisfazer as disposições abaixo:

- I. As condições do ambiente serão tais que a temperatura resultante nos compartimentos, seja compatível com as atividades desenvolvidas no local;
- II. O equipamento deverá funcionar ininterruptamente durante as horas de funcionamento das atividades, mesmo durante intervalos, de modo que sejam mantidas permanentemente as condições de temperatura e qualidade do ar;



III. Atender a legislação específica a questão de geração de ruídos.

Art. 144 Deverão ser explorados o uso de iluminação natural e a renovação natural de ar, sem comprometer o conforto térmico das edificações.

Art. 145 Deve ser assegurado nível de iluminação e qualidade acústica suficientes, nos compartimentos.

Seção XII

Iluminação e ventilação natural

Art. 146 Todas as edificações novas deverão possuir aberturas para iluminação e insolação dos compartimentos, considerando sua utilização e permanência, obedecidas às normas específicas.

§ 1º As aberturas para iluminação e ventilação devem ser propostas com 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de afastamento das divisas do terreno.

§ 2º Todos os compartimentos de permanência prolongada devem dispor de aberturas para iluminação e ventilação voltados para o exterior da edificação, quando destinados a atividades de caráter permanente.

§ 3º As áreas cobertas como varandas, garagens e alpendres podem ser consideradas externas à edificação desde que não sejam totalmente vedadas, de modo a permitir a ventilação e iluminação natural permanente.

Art. 147 As aberturas para ventilação poderão, ou não, estar integradas às janelas de iluminação e insolação, sendo admitido soluções alternativas naturais ou mecânicas.





Parágrafo único. São alternativas para iluminação e ventilação, os poços de luz em ambientes onde são desenvolvidas atividades permanentes, assim como os dutos de ventilação natural ou mecânica, para atividades de caráter temporário.

Art. 148 Em habitações de interesse social é permitido que o afastamento das divisas do lote para proposição de aberturas seja inferior ao mínimo estabelecido pela legislação, desde que atendidas as necessidades básicas de conforto ambiental e privacidade.

Art. 149 Em outras edificações de uso privativo, somente poderá ser admitido afastamento menor que o mínimo previsto na legislação, mediante declaração assinada pelo responsável técnico, pelo proprietário do imóvel e pelo confrontante imediato, quanto às condições de conforto e privacidade.

Art. 150 Em qualquer estabelecimento comercial, os locais destinados ao preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter aberturas externas ou sistema de exaustão que garanta a perfeita evacuação dos gases e fumaças, não interferindo de modo negativo na qualidade do ar nem nas unidades vizinhas.

Art. 151 As edificações destinadas a indústria de produtos alimentícios e de produto químico deverão ter aberturas de iluminação e ventilação dos compartimentos da linha de produção dotadas de proteção.

Art. 152 Outras instalações geradoras de gases, vapores e partículas em suspensão deverão ter sistema de exaustão mecânica, sem prejuízo de outras normas legais pertinentes à higiene e segurança do trabalho.

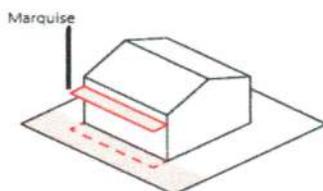
Seção XIII

Marquises e elementos decorativos



Art. 153 É livre a composição das fachadas, desde que sejam garantidas as condições térmicas, luminosas e acústicas internas previstas neste Código e sigam as orientações contidas na NBR 9050 - *Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos* e suas atualizações.

Art. 154 Sobre o alinhamento e os afastamentos serão permitidas as projeções de marquises e beirais, desde que não seja utilizada como área útil do pavimento superior.



§ 1º Os corpos em balanço citados no *caput* deste artigo deverão adaptar-se às condições dos logradouros, quanto à sinalização, posteamto, tráfego de pedestres e veículos, arborização, sombreamento e redes de infraestrutura, exceto em condições excepcionais e mediante negociação junto ao Município.

Art. 155 Será permitida a construção de marquise na testada das edificações, desde de que sejam construídas utilizando material incombustível e obedeçam às seguintes condições:

- I. Para construções no alinhamento predial, não exceder a largura dos passeios menos 50cm (cinquenta centímetros);
- II. Para construções onde o zoneamento exige recuo do alinhamento predial, a marquise não exceder a 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre a faixa do recuo;
- III. Não apresentar em qualquer dos seus elementos altura inferior a cota de 2,10m (dois metros e cinquenta centímetros), referida ao nível dos passeios.



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

- IV. Não prejudicar a arborização e a iluminação pública e não ocultar placas de nomenclatura de ruas e outras indicações oficiais dos logradouros;
- V. Ter na face superior caimento em direção à fachada do edifício, provida de condutor para coletar e encaminhar as águas, sob o passeio, à sarjeta do logradouro;
- VI. Vedado o emprego de material sujeito a estilhaçamento.

Parágrafo único. Para fins de aprovação de projeto, as áreas citadas no *caput* deste artigo não terão suas áreas computadas como área construída apenas quando forem descobertas.

Art. 156 Sobre os afastamentos serão permitidas as projeções de jardineiras, saliências, quebra-sóis e elementos decorativos, desde que respeitadas as condições previstas em regulamento.

Art. 157 Sobre os afastamentos frontais serão permitidas sacadas, varandas abertas e áreas de lazer desde que respeitadas as condições previstas em regulamento.

Seção XIV

Coberturas

Art. 158 Nas coberturas deverão ser empregados materiais impermeáveis, incombustíveis e resistentes à ação dos agentes atmosféricos.

Art. 159 Além das demais disposições legais, deverá ser observado o que segue em relação às coberturas da edificações:

- I. Quando a edificação estiver junto à divisa, ou com afastamento desta de até 0,25m (vinte e cinco centímetros), deverá obrigatoriamente possuir platibanda.



- II. Todas as edificações com beiral com caimento no sentido da divisa, deverão possuir calha quando o afastamento deste à divisa for inferior a 0,75m (setenta e cinco centímetros).

Art. 160 O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas diretamente sobre o imóvel vizinho ou sobre o passeio público, devendo ser proposto sistema de condutores até a sarjeta ou galeria pluvial.

Art. 161 A cobertura de edificações agrupadas horizontalmente deverá ter estrutura independente para cada unidade autônoma e a parede divisória deverá propiciar total separação entre os forros e demais elementos estruturais das unidades.

Seção XV

Águas Pluviais e de Infiltração

Art 162 Todos os terrenos deverão ser convenientemente preparados para dar escoamento às águas pluviais e de infiltração.

Parágrafo único - Quando necessário, a juízo do órgão competente, poderá ser exigida a execução de sistema de drenagem no lote.

Art 163 As condições naturais de absorção das águas pluviais no lote deverão ser garantidas pela execução de um ou mais dos seguintes dispositivos:

- I. reserva de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área do terreno livre de construção;
- II. construção de reservatório ligado a sistema de drenagem localizado dentro do lote quando da ocupação de 100% do terreno para construções comerciais ou de serviço.
 - a) O reservatório pode ser dimensionado através do Método Prático Brasileiro (Azevedo Neto), previsto na NBR 15527, cujo volume do reservatório é calculado em litros (L):

$$V = 0,042 \times P \times A \times T$$

V: volume do reservatório (L)

P: precipitação média anual (mm)

A: área de captação do telhado (m²)

T: tempo de retenção de água (meses)

b) Para o reservatório com função exclusiva de conter o volume (L) de água até que o sistema público tenha condições de receber tal contribuição, pode ser considerada P = 1000 mm como precipitação anual média; o tempo T = 1 mês e A (m²) a área de captação do telhado, resultando na seguinte fórmula simplificada:

$$V = 42 \times A$$

c) Caso a função do reservatório seja de captação para aproveitamento das águas pluviais na edificação deve ser apresentado projeto específico.

Art. 164 O escoamento deverá ser feito de modo que as águas sejam encaminhadas para curso de água ou vala que passe nas imediações, ou ainda, para o sistema de captação de águas pluviais da via pública, devendo, neste caso, ser conduzida sob passeio.

§ 1º Poderá ser exigido pelo órgão competente o lançamento no sistema de captação de águas pluviais, por meio de ramal, quando houver insuficiência de declividade para o escoamento da águas.

§ 2º A critério do órgão competente a ligação do ramal a galeria poderá ser feita:

- I. por meio de caixa de ralo;
- II. por meio de poço de visita com caixa de areia;
- III. ligação direta do ramal na galeria, mediante interposição de uma caixa de inspeção no interior do lote.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

§ 3º Visando permitir a passagem de águas pluviais dos lotes a montante, deverá ser previsto o escoamento destas águas.

§ 4º As águas pluviais provenientes de telhados não deverão ser direcionadas para os lotes vizinhos, devendo seu escoamento obedecer a legislação específica.

Art. 165 As instalações de drenagem de águas pluviais deverão garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia.

Art. 166º Em observância ao art. 5º da Lei nº 6.766/1979 e demais legislações pertinentes, deverá haver reserva de espaço no terreno para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos.

§ 1º Os terrenos em declive somente poderão extravasar as águas pluviais para os terrenos a jusante, quando não for possível seu encaminhamento para as ruas em que estão situados.

§ 2º No caso previsto neste artigo, as obras de canalização das águas pluviais ficarão a cargo do interessado. O proprietário do terreno a jusante está obrigado a permitir a sua execução, após ser informado pelo interessado.

Art. 167 O escoamento das águas pluviais do terreno para as sarjetas dos logradouros públicos deverá ser feito através de condutores sob os passeios ou canaletas, com grade de proteção.

Art. 168 Em caso de obra, o proprietário ou possuidor do terreno fica responsável pelo controle global das águas superficiais, efeitos de erosão ou infiltração, respondendo pelos danos aos vizinhos, aos logradouros públicos e à comunidade, pelo assoreamento e/ou obstrução de bueiros e de galerias.



Art. 169 É terminantemente proibida a ligação de coletores de águas pluviais à rede de esgoto sanitário.

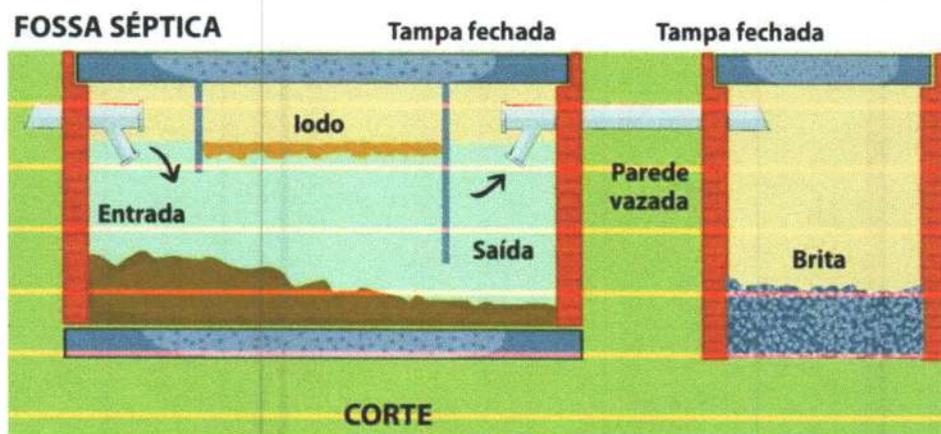
Seção XVI

Instalações Hidrossanitárias

Art. 170 Todas as edificações ou atividades que gerem efluentes sanitários, industriais, infectantes ou contaminantes, deverão possuir tratamento adequado às suas características específicas, em atendimento à legislação ambiental.

§ 1º Onde não existir a rede de coleta de esgoto, as edificações ficam obrigadas a construir a fossa séptica e o sumidouro.

§ 2º Onde existir a rede de coleta de esgoto, as edificações ficam obrigadas a se conectarem à rede e desativarem a fossa séptica e o sumidouro.



§ 3º Em áreas não atendidas por rede de coleta de esgoto, nas edificações que possuam fossa séptica, o proprietário fica obrigado a efetuar manutenções periódicas e manter sinalizado a sua localização precisa no lote.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

§ 4º As águas provenientes de pias de cozinha e de copa deverão passar por uma caixa de gordura antes de serem lançadas no sumidouro ou no ramal conectado à rede de esgotos sanitários.

Art. 171 Todo imóvel está sujeito à fiscalização relativa aos efluentes hídricos, ficando assegurado o acesso aos agentes fiscalizadores.

Parágrafo único. Verificando-se poluição hidro-sanitária na região e não sendo possível a vistoria interna do imóvel, o proprietário será notificado a prestar os devidos esclarecimentos junto ao órgão competente.

Art. 172 Todas as instalações hidrossanitárias, elétricas e de gás deverão obedecer às orientações dos órgãos responsáveis pela respectiva prestação do serviço.

Art. 173 As instalações hidrossanitárias deverão obedecer aos seguintes dispositivos específicos, além das disposições previstas em regulamento, e pela prestadora do serviço.

- I. toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias que atendam ao número de usuários e à função à qual se destina;
- II. é obrigatória a ligação da rede domiciliar à rede geral de água quando esta existir na via pública onde se situa a edificação;
- III. todas as edificações localizadas nas áreas onde houver sistema de esgotamento sanitário com rede coletora e com tratamento final, poderão ter seus esgotos conduzidos diretamente à rede de esgotamento sanitário existente;
- IV. é proibida a construção de fossas em logradouro público, exceto quando se tratar de projetos especiais de saneamento, desenvolvidos pelo Município, em áreas especiais de urbanização, conforme legislação específica;



Art. 174 Deverão dispor de instalações sanitárias separadas por sexo, bem como banheiro acessível, localizados de forma tal que permitam sua utilização pelo público e na proporção prevista em regulamento, as edificações que abriguem atividades de prestação de serviços, as classificadas como especiais, as que abriguem atividades comerciais de consumo de alimentos com permanência prolongada e as destinadas à reunião de público, podendo abranger outras situações específicas.

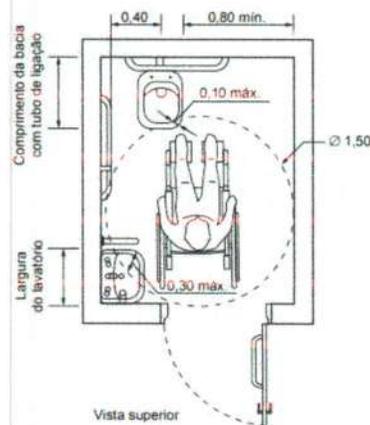


Figura 99 – Medidas mínimas de um sanitário acessível

Art. 175 Os açougues, abatedouros, peixarias e/ou estabelecimentos congêneres, deverão dispor de chuveiros, na proporção prevista em regulamento.

Art. 176 Os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter assegurado a incomunicabilidade com os compartimentos sanitários.

Art. 177 Os projetos referentes a instalações elétricas para fins de iluminação deverão obedecer à NBR 5410 da ABNT, às exigências da concessionária e aos dispositivos específicos previstos em regulamento.

Seção XVII





Do Estacionamento de Veículos

Art. 178 Os locais para estacionamento ou guarda de veículos obedecem à seguinte classificação:

- I. privativo: de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação residencial e/ou comercial;
- II. coletivo: aberto ao uso da população permanente e flutuante da edificação;
- III. comercial: utilizado para guarda de veículos com fins lucrativos, podendo estar ou não integrado a uma edificação.

Art. 179 Estarão dispensadas da obrigatoriedade de local para estacionamento e guarda dos veículos as edificações previstas em regulamento.

Art. 180 É permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais, frontais ou de fundos, desde que não obstruam os passeios e estejam em nível igual ou inferior ao nível do piso dos compartimentos de permanência prolongada das edificações de uso multifamiliar, interligado por rampas, observado e respeitado o escoamento das águas pluviais.

Art. 181 A área mínima por vaga deverá seguir o disposto no regulamento.

Parágrafo único. Os casos onde haja previsão de estacionamento para caminhões, caminhonetes, ônibus, tratores e veículos de maior porte, serão objeto de legislação específica.

Art. 182 O número mínimo de vagas para veículos, obedecerá ao quadro do Anexo III, além das disposições previstas em regulamento.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. Os empreendimentos, cuja imóvel detenha dimensões inferiores ao lote mínimo previsto dessa lei, poderão ser dispensados da reserva de vaga de estacionamento, à critério do órgão competente.

Art. 183 As atividades novas, desenvolvidas em edificações existentes, poderão ser isentas das exigências de estacionamento, caso não sejam executados serviços de ampliação e reforma de grande porte que venham a impactar a estrutura física da edificação existente.

Parágrafo único. Para novas edificações de uso comercial ou serviços (CS), em que o lote não dispor de área suficiente para estacionamento, poderá ser admitido o estacionamento em lotes adjacentes ou em áreas próximas, à critério do órgão competente.

Seção XVIII

Obras Paralisadas ou em ruínas

Art. 184 Todo proprietário de terreno ou imóvel com obra paralisada por mais de 45 (quarenta e cinco) dias, em ruínas ou abandonada, que possibilite acesso de terceiros a propriedade dos vizinhos e sua ocupação irregular, fica obrigado a executar a vedação do terreno no alinhamento da via pública, e a limpeza do terreno bem como proceder o lacramento das vias de acesso ao imóvel.

- I. A obrigação estende-se às pessoas jurídicas de direito público ou privado.
- II. Durante o período de paralisação o proprietário será responsável pela vigilância ostensiva de forma a impedir a ocupação do imóvel.

Art. 185 O município poderá exigir dos proprietários a construção, manutenção e contenção do terreno.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. O prazo para o início das obras será de 30 (trinta) a 90 (noventa) dias, contado da respectiva notificação, salvo se, por motivo de segurança, a juízo do órgão competente, a obra for julgada urgente, caso em que esses prazos poderão ser reduzidos.

Seção XIX

Instalações Especiais

Art. 186 São consideradas especiais as instalações de para-raios, preventiva contra incêndio, iluminação de emergência e espaços ou instalações que venham a atender às especificidades do projeto da edificação em questão.

Parágrafo único. Todas as instalações especiais deverão obedecer às orientações dos órgãos competentes, quando couber.

Art. 187 O projeto e as instalações preventivas contra incêndio deverão seguir as normas técnicas próprias, em especial as oriundas do Corpo de Bombeiros Militar de Alagoas (CBMAL), e as orientações previstas em regulamento.

§ 1º Todas as edificações não residenciais onde sejam realizadas atividades econômicas devem atender às legislações específicas de prevenção de incêndio e pânico, que varia conforme a área construída, a lotação e a complexidade da atividade.

§ 2º É solicitado alvará de aprovação no referido órgão, seja por Processo Simplificado ou Técnico, para emissão de alvará de construção e/ou Habite-se junto ao município;

§ 3º O estabelecimento cujas características possibilitem ser enquadrado como baixíssima complexidade é equivalente ao estabelecimento de baixo risco, previsto na Lei 13.874/2019, para efeito de desobrigação de licenças pelo Corpo de Bombeiros.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 188 Nas edificações em que haja canalização de chuveiros automáticos do tipo 'sprinkler', ou outros sistemas preventivos especiais, será exigida a construção de prisma vertical para passagem da tubulação de incêndio - *shaft*.

Art. 189 Os equipamentos geradores de calor das edificações destinadas a abrigar atividades industriais deverão ser dotados de isolamento térmico e atender às orientações previstas em regulamento.

Art. 190 As edificações destinadas a abrigar atividades de prestação de serviços automotivos, além das exigências constantes deste Código, deverão observar as previstas em regulamento.

Art. 191 As edificações não residenciais com área construída superior a 1.500,00m² deverão possuir equipamento gerador de energia.

Parágrafo único. Estão isentas de seguirem as disposições previstas no caput deste artigo as edificações destinadas à estocagem de produtos, que não demandem refrigeração ou aquecimento do ambiente.

Art. 192 Deverão ser previstas em toda unidade de saúde e paramédicos, instalações necessárias à coleta higiênica e eliminação do lixo de natureza séptica e asséptica.

Art. 193 Instalações especiais para comunicação e transmissão de energia:

- I. As estações de radiocomunicação e telecomunicação definidas como o conjunto de equipamentos, aparelhos acessórios, dispositivos e demais meios necessários para a comunicação à distância, bem como as instalações que os abrigam e complementam, associados às estruturas de sustentação, qualquer que seja a natureza da tecnologia utilizada;



- II. As torres de estrutura complexa (metálica ou de concreto armado) para transmissão de energia elétrica em alta tensão.

Art. 194 É vedada a implantação das instalações especiais, previstas no inciso I do artigo anterior, nos seguintes locais:

- I. zonas de interesse ambiental e paisagístico previstas no zoneamento
- II. praças, canteiros centrais e vias públicas;
- III. edificações para reunião de público, especialmente:
- a) centros comunitários
 - b) escolas
 - c) hospitais
 - d) museus e teatros
 - e) parques urbanos

Art. 195 Salvo exigências mais restritivas estabelecidas em normas técnicas específicas, é vedada em distância inferior a 30m (trinta metros) de hospitais, clínicas, casas de saúde, centros de saúde e assemelhados;

Art. 196 a implantação em áreas residenciais, dependerá do consentimento dos vizinhos num raio correspondente à altura do equipamento a ser instalado.

Art. 197 A superveniência de normas técnicas mais restritivas, para a implantação das instalações especiais previstas nesta seção, terá aplicação imediata sobre as novas instalações projetadas e sobre aquelas já existentes, segundo os preceitos da nova regulamentação.

Art. 198 É vedada a instalação de torres de transmissão de alta tensão, previstas no inciso II, do artigo 139 desta lei, na área urbana de Teotônio Vilela.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 199 A instalação de torres de transmissão de energia elétrica em alta tensão, até o potencial de fornecimento de 69 kV (sessenta e nove kilovolts), sem prejuízo de outras exigências técnicas e de segurança:

I. dar-se-á preferencialmente:

- a) em corredores de atividades múltiplas;
- b) em praças e canteiros centrais, estes com largura não inferior a 2 m (dois metros);
- c) em áreas de preservação;

II. É vedada sobre edificações ou espaços públicos ou privados, que provoquem aglomeração pública.

Art. 200 Compete à concessionária ou empresa contratada de energia elétrica, antes de executar a implantação ou ampliação da rede de distribuição de energia elétrica na área urbana, submeter os projetos com indicação das suas características técnicas e de traçado ao órgão municipal de controle urbano, para obtenção do competente alvará de licenciamento da obra.

§ 1 Só serão permitidas as instalações mecânicas, elétricas e de telecomunicações tais como, elevadores, escadas rolantes, planos inclinados, caminhos aéreos e quaisquer outros aparelhos de transporte, para uso particular, comercial ou industrial, quando executada por empresa especializada, com profissional legalmente habilitado e devidamente licenciado pelo órgão competente.

§ 2 Todos os projetos e detalhes construtivos das instalações deverão ser assinados pelo representante da empresa especializada em instalação e pelo profissional responsável técnico da mesma, devendo ficar arquivados no local da instalação e com o proprietário pelo menos uma cópia, para ser apresentada à municipalidade, quando solicitado.





CAPÍTULO VI

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

Do Desmembramento e Remembramento

Art. 201 Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento 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.

Art. 202 O parcelamento como forma de desmembramento só poderá ocorrer:

- I. Em glebas inferiores a 1 ha (um hectare);
- II. Em glebas superiores a 2 ha (dois hectares), desde que as partes resultantes sejam superiores a 1 ha (um hectare);

Parágrafo único. Qualquer proposta para desmembramento na área urbana do município de Teotônio Vilela deverá atender às determinações das leis municipais e federais no que se refere ao parcelamento urbano.

Art. 203 O pedido de desmembramento será formulado acompanhado dos seguintes documentos:

- I. cópia da guia de recolhimento;
- II. prova da propriedade ou posse do imóvel originário;
- III. comprovação da alienação da fração desmembrada, quando for o caso;
- IV. 3 (três) jogos de peças gráficas impressas acompanhadas dos respectivos memoriais descritivos, devidamente assinadas pelo proprietário e responsável(eis) técnico(s);





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

V. Projeto completo em formato digital.

Art. 204 As peças gráficas e descritivas para requerimento de análise de projeto de desmembramento devem conter:

- I. Planta de situação em escala legível, mostrando, na situação atual e na situação proposta, a localização do terreno objeto do desmembramento, a representação dos seus confrontantes e do entorno próximo, incluindo as principais vias e passeio público, loteamentos próximos, equipamentos comunitários, áreas não edificantes, áreas verdes e de proteção ambiental, entre outros;
- II. Representação do terreno na Situação Atual conforme documento de propriedade apresentado e na Situação Proposta, a divisão do terreno em parte a ser desmembrada e a área remanescente, com os respectivos pontos, dimensões, ângulos, áreas e limites em ambas as situações;
- III. Descrição no memorial, tanto da Situação Atual quanto da Situação Proposta, descrevendo a parte a ser desmembrada e a parte remanescente com todos os pontos, dimensões, ângulos, áreas e confrontações.
- IV. No caso de divergências entre o documento existente referente à propriedade e às dimensões levantadas no local, podem ser solicitadas plantas e documentos complementares.

Art. 205 O órgão responsável concluirá a análise do projeto de desmembramento no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados do ingresso do pedido, suspendendo-se a contagem desse prazo toda vez que a interrupção da análise se der por motivo de imputável ao próprio interessado.

Art. 206 O alvará de desmembramento somente surtirá seus efeitos jurídicos na situação do imóvel quando devidamente averbado no registro imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.





Parágrafo único. Vencido o prazo referido no caput deste artigo, poderá ser admitida a renovação do alvará de desmembramento por igual período, uma única vez, desde que justificado mediante comprovação do processo no Cartório de Registro de Imóveis.

Seção II

Do Loteamento

Art. 207 Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 208 Todos os loteamentos deverão ser projetados com base nas especificações da Lei Federal nº 6766 de 19 de dezembro 1979, que trata do parcelamento solo, bem como suas atualizações e leis complementares, os loteamentos deverão atender, ainda, aos seguintes requisitos:

- I. garantir reserva de área verde, para parques, praças, campos, espaços esportivos e paisagismo, de, no mínimo, dez por cento (10%) da área total do loteamento, inclusive em espaço externo aos condomínios, em terrenos com declividade inferior a trinta por cento (30%) e em áreas contíguas, iguais ou superiores a quatrocentos metros quadrados (400m²);
- II. os loteamentos lindeiros a fundos de vale deverão dispor sua área verde contígua à faixa de preservação dos córregos, cursos d'água e lagos;
- III. garantir áreas para equipamentos comunitários de, no mínimo, cinco por cento (5%), em áreas contíguas, inclusive em espaço externo aos condomínios, com declividade inferior a trinta por cento (30%), as quais serão incorporadas ao patrimônio público municipal.

Art. 209 Para novos loteamentos, o lote deverá atender a dimensão mínima de testada de 10m (dez metros) e área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados).



Art. 210 Poderão ser demarcadas e regulamentadas pela administração pública as áreas destinadas a suprir as demandas por habitações de interesse social, Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS).

Art. 211 Nos setores regulamentados para habitações de interesse social, pelo Executivo Municipal, o lote poderá atender a dimensão mínima de testada de 7,5m (sete metros e cinquenta centímetros) e área mínima de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados).

- I. Por apresentarem características específicas inerentes às demandas da população baixa renda, as edificações que integrem as AEIS poderão dispor de parâmetros urbanísticos diversos dos adotados por essa lei, compatíveis com sua realidade.
- II. Os projetos para áreas sob intervenção urbanística do Poder Público ou programas habitacionais de interesse social poderão ser objeto de normas especiais, desde que em conformidade com a legislação federal, apropriadas à finalidade do empreendimento e fixadas em ato normativo do Executivo.
- III. As edificações de interesse social serão sempre parte integrante de Áreas de Interesse Social.

Art. 212 As quadras não devem ter mais de 150m (cento e cinquenta metros) de comprimento e menos que 40m (quarenta metros) de largura.

Art. 213 Com relação ao projeto das vias e passeios, deverão ser atendidas as dimensões mínimas estabelecidas por este Código, na seção que trata das classificações das vias.

Art. 214 O projeto do loteamento deve ser entregue a nível gráfico de anteprojeto.

Art. 215 É necessária apresentação de estudo e relatório de impacto de vizinhança (EIV) e representação gráfica a nível de estudo preliminar, para análise prévia da viabilidade urbanística do empreendimento.



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 216 Deverão ser definidos no estudo preliminar e no relatório de impacto de vizinhança (EIV), no mínimo, os seguintes pontos:

- I. o adensamento populacional;
- II. a infraestrutura local no que tange à implantação de equipamentos urbanos para atendimento aos serviços básicos de abastecimento de água, energia, saneamento, telecomunicações, transporte, entre outros;
- III. a geração de tráfego e necessidade de adequação e abertura de vias, para veículos, bicicletas e pedestres, em conformidade com as especificações deste código;
- IV. a disponibilidade e suficiência de equipamentos comunitários de educação, cultura, lazer, saúde, como escolas, creches, unidades de saúde, praças e similares;
- V. a definição das formas de uso e ocupação do solo em conformidade às leis municipais e federais, considerando a definição dos lotes privativos e áreas públicas destinadas à implantação de vias, passeios, áreas verdes e demais equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. a harmonização com a paisagem urbana e respeito ao patrimônio natural e cultural, através da definição das áreas de proteção permanente ou relevante interesse ambiental, atendimento às legislações específicas e viabilidade ambiental atestada por documento emitido pelos respectivos órgãos ambientais municipais e/ou estaduais;

Art. 217 Os documentos necessários e as etapas de análise de projetos de loteamento se darão conforme regulamento específico.

Seção III

Dos Condomínios Urbanos



ES



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 218 Entende-se por condomínio urbano o conjunto de edificações distribuídas em um terreno, dispendo de espaços de uso comum, correspondendo a cada uma de suas unidades autônomas uma fração ideal do terreno.

Art. 219 A formação de condomínio urbano destinado ao uso residencial, sem prejuízo das exigências estabelecidas na legislação federal própria, atenderá às seguintes disposições:

I - o condomínio urbano não poderá ser implantado em áreas que dificultem ou impossibilitem o acesso de todos a rios, lagos, lagoas ou outros cursos d'água abertos ao público;

II - sua implantação será adequada ao sistema viário proposto aos acessos existentes ou a serem executados, e não poderá implicar conflito com os interesses públicos da cidade, especialmente no que se refere à preservação ambiental e ao desempenho das funções urbanas;

III - 12% (doze por cento) da área total utilizável do terreno será transferida ao domínio público municipal, sendo 7% (sete por cento) para a implantação de áreas livres de lazer e 5% (cinco por cento) destinado a equipamentos comunitários, ambas situando-se obrigatoriamente fora da área condominial;

IV - pelo menos 7% (sete por cento) da área total do empreendimento será utilizada como áreas livres internas de lazer dos condomínios;

V - os condomínios urbanos a serem implantados em áreas correspondentes a até uma quadra resultante de loteamento aprovado pelo município, ou que pretendam se implantar em glebas confinadas por áreas urbanizadas, com área do empreendimento igual ou inferior a 1 ha (um hectare), serão dispensados da reserva de áreas públicas.





VI - os condomínios urbanos a serem implantados em áreas superiores a um hectare obedecerão, quanto ao seu sistema de circulação interna, às regras definidas para o sistema viário de loteamentos.

Art. 220 O percentual de áreas a que se refere o inciso III do Art. 219, poderá ser compensado pelo empreendedor, ou por exigência do poder público municipal, em área distinta daquela destinada à implantação do empreendimento.

Seção IV

Implantação dos Condomínios Urbanos

Art. 221 O procedimento para a aprovação de condomínios urbanos com área igual ou inferior a 1 ha (um hectare) será regido pelas normas pertinentes à análise e aprovação de edificações.

Art. 222 O procedimento para a aprovação de condomínios urbanos com área superior a 1 ha (hectare) obedecerá ao disposto no artigo anterior, mas as normas pertinentes à aprovação de loteamentos.

§ 1º A aprovação será requerida pelo empreendedor instruindo o seu pedido com os documentos exigidos para a análise e aprovação de loteamentos, no que couber, e o procedimento seguirá o mesmo rito.

§ 2º Concluída a análise para aprovação do empreendimento, proceder-se-á à elaboração do respectivo decreto de aprovação, que conterà:

- I. a denominação do condomínio urbano, sua localização e nome do empreendedor responsável pela sua execução;
- II. a declaração expressa da aprovação do empreendimento;
- III. informações sobre:
 - a) a área total da gleba
 - b) área total utilizável;



- c) áreas transferidas ao domínio público municipal;
- d) área condominial;
- e) área total de construção;
- f) áreas livres de uso comum;
- g) quantitativo de unidades habitacionais, suas respectivas identificações, áreas de construção e frações ideais;
- h) a obrigação do empreendedor executar as obras de infra-estrutura urbana constantes de drenagem meio fio, terraplanagem, linha d'água, pavimentação das vias internas e serviços complementares de abastecimento d'água, distribuição da rede de energia elétrica interna em alta e baixa tensão, e alocação de hidrantes urbanos para prevenção de incêndio no empreendimento.

§ 3º Publicado o decreto, o processo administrativo de aprovação do empreendimento retornará ao órgão competente, onde serão apostos pelo setor de planejamento e infraestrutura apostos os carimbos de aprovação nos projetos e memoriais, e em seguida, remetido à secretaria de finanças do município para a expedição do alvará de construção.

§ 4º O alvará de construção do condomínio urbano:

- a) conterà os mesmos requisitos previstos para o decreto de aprovação do empreendimento;
- b) será levado a registro no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da sua expedição, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 5º A partir da data de registro do alvará de construção do empreendimento no registro imobiliário, transferem-se automaticamente ao domínio público municipal as áreas públicas mencionadas no Art. 223, inciso III, desta lei, subsistindo ao empreendedor a obrigação de executar a sua urbanização segundo o projeto aprovado.



Art. 223 O alvará de construção do condomínio urbano, devidamente averbado no registro imobiliário, será válido pelo prazo de 3 (três) anos, contados da averbação, podendo ser prorrogado por igual período uma única vez a pedido do empreendedor.

§ 1º O pedido de prorrogação de que trata o caput deste artigo deverá ser formulado antes de findo o prazo inicial, e será objeto da expedição de novo alvará com as menções ao número do alvará anterior e de se tratar de prorrogação do licenciamento originário.

§ 2º Não requerida pelo empreendedor a renovação do alvará na forma prevista no parágrafo anterior, serão cobrados, quando da conclusão e entrega do empreendimento, todos os encargos e taxas relativos à renovação não efetuada, cujos pagamentos constitui pressuposto para a expedição da carta de habite-se.

§ 3º A não conclusão do empreendimento no prazo de 6 (seis) anos, contados da averbação do alvará no registro imobiliário, havida ou não a prorrogação do prazo inicial, sujeitará o empreendedor às eventuais mudanças das regras de uso previstas na legislação municipal, sem prejuízo das demais exigências para regularização do empreendimento.

Art. 224 A carta de habite-se será expedida:

- I. pela integralidade do empreendimento, quando executadas todas as obras aprovadas pelo órgão municipal de controle urbano, incluindo a infraestrutura e as edificações projetadas;
- II. parcialmente, quando executado o empreendimento por etapas, exigindo-se que a infraestrutura e edificações pertinentes à etapa concluída tenham sido executadas conforme o projeto.

Parágrafo único. É condição para a expedição da carta de habite-se, em qualquer caso, a conclusão da urbanização das áreas públicas transferidas ao domínio municipal.

Art. 225 Durante a execução do empreendimento regularmente aprovado, somente o empreendedor poderá requerer modificações no projeto, incluindo as edificações isoladamente consideradas.



Art. 226 A carta de habite-se tem validade indeterminada.

Seção V

Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 227 Considera-se estudo de impacto de vizinhança (EIV) o conjunto de análises e procedimentos destinados a investigar a definir os efeitos positivos e negativos de empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

Art. 228 São empreendimentos cuja implantação se sujeita à realização prévia de estudo de impacto de vizinhança:

- I. casas de festas;
- II. clubes sociais;
- III. estabelecimentos de qualquer porte destinados ou que veiculem apresentações musicais, folclóricas, artísticas ou culturais, ou, ainda, que apresentem sonorização ambiente indispensável para o exercício de suas atividades;
- IV. comércio atacadista e depósitos com área construída superior 1500m² (mil metros quadrados);
- V. comércio de produtos alimentícios, com área construída superior a 1500m² (dois mil metros quadrados);
- VI. outros tipos de comércio e serviços, com área construída superior a 1500m² (quinze mil metros quadrados);
- VII. depósitos ou postos de revendas de gás, produtos químicos, explosivos e/ou inflamáveis, inclusive postos de abastecimento de veículos automotores;



- VIII. estabelecimentos de ensino de qualquer natureza, com área construída superior a 1000m² (mil metros quadrados);
- IX. estacionamentos privados para mais de 100 (cem) veículos;
- X. estabelecimentos hospitalares ou clínicas com área construída superior a 1500m²;
- XI. empreendimentos hoteleiros com área construída superior a 1000m² (mil metros quadrados);
- XII. templos e locais de culto em geral, com área superior a 1250m² (mil duzentos e cinquenta metros quadrados)
- XIII. instalações especiais, conforme previsto nesta lei;
- XIV. empreendimentos não residenciais com área de construção superior a 15000m² (quinze mil metros quadrados).

Art. 229 São requisitos mínimos do estudo de impacto de vizinhança a análise sobre:

- I. adensamento populacional;
- II. equipamentos urbanos e comunitários;
- III. uso e ocupação do solo;
- IV. valorização imobiliária;
- V. geração de tráfego e demanda de transporte público;
- VI. ventilação e iluminação;
- VII. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Art. 230 A elaboração do estudo de impacto de vizinhança (EIV) não substitui a exigência, no que for pertinente na forma da legislação, do estudo ambiental de acordo com a resolução municipal, estadual e federal vigentes.



Art. 231 O município de Teotônio Vilela poderá condicionar a expedição da licença urbanística, edílicia ou autorização de funcionamento do empreendimento ou atividade sujeita ao estudo de impacto de vizinhança ao cumprimento de medidas atenuantes e/ou compensatórias que minimizem os impactos urbanos.

§ 1º A implantação e, conforme o caso, a manutenção das medidas atenuantes e compensatórias, serão feitas às expensas do interessado no licenciamento, no prazo indicado no ato de aprovação, sob pena de:

- I. indeferimento da licença edílicia ou da autorização para funcionamento, caso não sejam adotadas as medidas atenuantes e/ou compensatórias;
- II. multa aplicável simultaneamente a qualquer outra penalidade, com valor correspondente à infração por ausência de licença para a construção;
- III. embargo da obra, após o decurso do prazo para cumprimento da obrigação ou na descontinuidade da manutenção da medida exigida;
- IV. suspensão das atividades, após 60 (sessenta) dias do decurso do prazo para cumprimento da obrigação ou descontinuidade na manutenção da medida exigida;

§ 2º Os prazos previstos nos incisos III e IV do **§ 1º** deste artigo poderão ser desconsiderados em caso de grave risco à ordem urbana ou à segurança da população.

§ 3º Sucessivas reincidências do empreendedor ou sua resistência injustificada ao cumprimento das medidas compensatórias e/ou atenuantes ensejarão o procedimento administrativo para a cassação da licença.

§ 4º As medidas atenuantes e compensatórias não poderão ser utilizadas para flexibilizar parâmetros urbanísticos ou ambientais além do limite admitido pela legislação aplicável.

Art. 232 A abrangência e o conteúdo necessário do EIV, serão especificados em diretrizes estabelecidas pelos órgãos municipais competentes, considerando as características específicas da atividade ou empreendimento.



Seção VI

Elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança

Art. 233 Às informações e conclusões do EIV serão condensadas e escritas em linguagem objetiva e compreensível no Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

§ 1º Entende-se por relatório de impacto de vizinhança - RIV o instrumento que reúne o conjunto de estudos e documentos destinados à identificação e à avaliação dos impactos negativos e positivos decorrentes da implantação de empreendimento ou de atividade em determinado local, e que visem, ao final, estabelecer medidas que propiciem a redução ou eliminação dos possíveis impactos negativos potenciais ou efetivos.

§ 2º O RIV será elaborado por Arquitetos e Urbanistas que possua registro no conselho de classe e cadastro no órgão municipal responsável pelo licenciamento ou autorização.

§ 3º O RIV deverá conter no mínimo:

- I. a caracterização do empreendimento ou atividade, contemplando:
 - a) localização geográfica e descrição da área de influência;
 - b) descrição do funcionamento interno e para atendimento ao público;
 - c) compatibilização com a legislação ambiental e urbanística vigente;
 - d) equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos exigidos, sempre com quantificação;
- II. a caracterização da área de influência do empreendimento ou atividade no período de elaboração do RIV, analisando:
 - a) equipamentos urbanos e comunitários existentes na localidade e que serão utilizados pelo empreendimento ou atividade ou por seus usuários e empregados;
 - b) os serviços públicos oferecidos na localidade e que serão utilizados pelo empreendimento ou atividade ou por seus usuários e empregados;



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

- c) as normas jurídicas federais, estaduais ou municipais incidentes, destacando-se aquelas relativas à proteção especial;
- d) os planos, programas e projetos governamentais previstos ou em implantação na área de influência do empreendimento;
- III. a avaliação do impacto potencial ou efetivo do empreendimento ou atividade, considerando:
- a) estimativa do aumento do número de pessoas que habitarão ou frequentarão diariamente a área de influência;
- b) a demanda adicional por equipamentos urbanos e comunitários existentes na localidade, sempre quantificando;
- c) demanda adicional por serviços públicos na localidade, sempre quantificando a ampliação necessária ou descrevendo as alterações, especialmente quanto a transporte público e saneamento básico;
- d) a estimativa de geração e intensificação do tráfego, sempre quantificando;
- e) a modificação do ambiente paisagístico;
- f) a influência na ventilação e na iluminação naturais;
- g) a estimativa de geração de empregos diretos e indiretos;
- h) os efeitos relacionados com os planos, programas e projetos governamentais previstos ou em implantação na área de influência do projeto;
- i) a descrição dos demais benefícios gerados em decorrência da implantação do empreendimento ou atividade;
- j) a valorização ou desvalorização imobiliária decorrente do empreendimento ou atividade;
- IV. a proposição de medidas atenuantes e compensatórias, considerando todas as alternativas técnicas possíveis, estimando-se o custo e descrevendo-se os efeitos esperados da implantação.



§ 4º Instruirão o RIV os documentos comprobatórios das informações apresentadas e da viabilidade técnica de aplicação das medidas sugeridas para a redução ou extinção dos impactos negativos, potenciais ou efetivos, sempre que possível.

Art. 233 O RIV apresentado, após aceito para análise pelo órgão municipal competente, ficará à disposição para qualquer interessado, pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único - Será publicado resumidamente, na imprensa oficial, o pedido de licença ou autorização com apresentação do RIV.

Art. 234 Será designada pelo menos uma audiência pública de caráter não deliberativo, para discussão do RIV, quando:

- I. houver solicitação de pelo menos 15 (quinze) cidadãos, devidamente identificados;
- II. houver solicitação de pelo menos 3 (três) entidades da sociedade organizada com atuação em questões urbanas e ambientais;
- III. houver solicitação de qualquer órgão ou entidade pública federal, estadual ou municipal de controle, incluindo -se o ministério público;
- IV. o órgão municipal responsável pelo licenciamento entender conveniente.

§ 1º O prazo para solicitação de audiência pública é de 15 (quinze) dias contados a partir do fim do prazo para consulta previsto nesta lei.

§ 2º - A audiência pública deverá ser marcada e divulgada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, correndo todos os custos para sua realização sob responsabilidade do empreendedor, segundo os procedimentos e metodologia definidos pelo órgão municipal de controle urbano.

Art. 235 O órgão municipal competente pela apreciação do RIV proferirá parecer técnico conclusivo, opinando pela expedição ou não da licença ou autorização para os empreendimentos, após a realização de audiência pública, quando for exigida.



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 236 O prazo para a expedição de licença ou autorização com a exigência de EIV

- RIV é de:

- I. 30 (trinta) dias, contados do final do prazo em que o RIV ficar à disposição de consultas para pedidos de realização de audiência pública, quando esta não for requerida;
- II. 60 (sessenta) dias, contados da conclusão das audiências públicas.



ma

Seção VII

Classificação das vias urbanas

Art. 237 Todo e qualquer projeto de vias urbanas deverá integrar-se harmoniosamente com vias existentes nas vizinhanças, de forma a garantir sempre a sua continuidade.

Art. 238 Em obediência aos critérios de funcionalidade relativos a estrutura física da área de expansão urbana, as vias se classificam hierarquicamente, com base nos conceitos estabelecidos pela legislação brasileira de trânsito, em:

- I. Vias de trânsito rápido – TR: caracterizada por acessos especiais em trânsito livre, sem intersecções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros, sem travessia de pedestres em nível.
- II. Vias arteriais – A: caracterizada por intersecções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade.
- III. Vias coletoras: destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.
- IV. Vias locais – VL: caracterizadas por intersecções em nível não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

Art. 239 Existem, ainda, as seguintes vias alternativas:

- I. Ciclovias – CV: são vias com características especiais destinadas ao trânsito de bicicletas, podendo ou não acompanhar paralelamente o traçado daquelas destinadas às circulações de veículos automotores, embora estejam separadas fisicamente.



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

II. Vias de pedestre – VP: Vias de pedestres são aquelas destinadas ao uso exclusivo de pedestres e proibidas ao trânsito de veículos.

Art. 240 Para os efeitos desta lei, as seções tipo das vias constantes do traçado viário urbano para os novos loteamentos, surgidos a partir da publicação deste Código, obedecerão aos seguintes padrões mínimos:

- I. Vias locais: 12 m (doze metros) de largura, sendo 7m (sete metros) para a pista de rolamento e 2,5 m (dois metros e cinquenta) de passeio em cada lado;
- II. Vias coletoras secundárias: 14m (quatorze metros) de largura, sendo 9m (nove metros) para a pista de rolamento e 2,5m (dois metros e cinquenta) de passeio de cada lado;
- III. Vias coletoras primárias: 18 m (dezoito metros) de largura, sendo 12m (doze metros) para a pista de rolamento e 3 m (três metros) de passeio de cada lado;
- IV. Vias arteriais: 29 m (vinte e nove metros), sendo o canteiro central de 5m (cinco metros) com ciclovia, duas pistas de rolamento com 9 m (nove metros) de cada lado e 3 m (três metros) de passeio de cada lado;
- V. Vias de pedestre: largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), a depender da classificação da via;
- VI. Ciclovias: largura mínima de 2 m (dois metros), separadas da pista de rolamento de veículos automotores por terrapleno com no mínimo 0,20 m (vinte centímetros) de largura, sendo quando possível, mais elevada do que a pista de veículos motorizados.

Art. 241 As vias de trânsito rápido e arteriais serão projetadas em pistas múltiplas com ciclovias, sendo limitados os retornos, conforme o caso, a fim de serem mantidas sua segurança e alta capacidade de fluxo de tráfego.

Art. 242 As vias coletoras primárias poderão ou não ter pistas múltiplas.





Art. 243 Quando, na implantação de ciclovias, eventuais condicionantes do traçado urbano não permitirem a utilização da largura mínima prevista no parágrafo anterior, poderão ser utilizadas dimensões menores, desde que mantida a funcionalidade da ciclovia.

Art. 244 As vias locais sem saída serão permitidas desde de que providas de retorno na sua extremidade (cul de sac) de forma que permita a inscrição de um círculo com raio mínimo de 9m (nove metros), excluindo o passeio.

Seção VIII

Sistema Viário dos Loteamentos

Art. 245 Às vias de circulação abertas em novos loteamentos ou resultantes de planos viários sujeitam-se à hierarquia prevista no sistema viário urbano estabelecido neste código, devendo articular-se com o sistema viário existente ou projetado que intercepte total ou parcialmente a gleba a ser loteada.

Art. 246 A execução do sistema viário de loteamentos atenderá ao seguinte:

- I. as vias locais sem saída serão providas de balão de retorno, com raio mínimo não inferior a 9,00m (nove) metros, excluindo o passeio;
- II. as vias de pedestre e ciclovias atenderão aos padrões e normas estabelecidos no sistema viário urbano previsto neste código e na lei 12.587 de política nacional de mobilidade urbana;
- III. em loteamentos distantes mais de 500,00m (quinhentos) metros de um corredor de atividades múltiplas, o seu sistema viário contemplará pelo menos uma via dimensionada para suportar o tráfego de transporte coletivo, implantada o quanto possível de forma equidistante em relação aos lotes que compõem o empreendimento, de modo que a maior distância de qualquer lote em relação a esta via não ultrapasse 500,00 (quinhentos) metros.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 247 Nos parcelamentos em glebas limítrofes a lagos, lagoas ou cursos de d'água, será assegurado o acesso público àqueles locais, observadas as seguintes condições:

- I. os acessos de pedestres não distarão entre si mais do que 250,00m (duzentos e cinquenta metros) e terão largura mínima de 3,00m (três) metros;
- II. os acessos de veículos:
 - a. não distarão entre si mais do que 500,00m (quinhentos) metros;
 - b. terão sua seção transversal mínima dimensionada conforme os padrões do sistema viário urbano previsto neste código.

CAPÍTULO VII

DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 248 A fiscalização das obras será exercida pelo Município através de servidores autorizados.

Parágrafo único. O servidor responsável pela fiscalização, antes de iniciar qualquer procedimento, deverá identificar-se perante o proprietário da obra, responsável técnico ou seus prepostos.

Seção I

Das Infrações

Art. 249 Constitui infração toda ação ou omissão que contraria as disposições deste Código, de outras leis ou atos baixados pelo governo municipal no exercício regular do seu poder de polícia.





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

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

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

Seção II

Do Auto de Infração

Art. 250 Auto de Infração é o instrumento no qual é lavrada a descrição de ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica, contra a qual é lavrado o auto, infringindo os dispositivos deste Código.

Art. 251 O Auto de Infração lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverá conter as informações previstas em regulamento.

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

Art. 252 A notificação da infração deverá ser feita pessoalmente, podendo ser também por via postal, com aviso de recebimento, ou por edital.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

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

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





Seção III

Da Defesa do Autuado

Art. 253 O autuado terá o prazo de 10 (dez) dias para apresentar defesa contra a autuação, a partir da data do recebimento da notificação.

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

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

Art. 254 Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, serão impostas as penalidades pelo órgão competente do município.

Seção IV

Das Penalidades

Art. 255 As infrações aos dispositivos deste Código serão sancionadas com as seguintes penalidades.

- I. multa;
- II. de obra;
- III. demolição.

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

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





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

Art. 256 Pelas infrações às disposições deste Código serão aplicadas ao proprietário, ou ao possuidor, às penalidades previstas nesta lei.

Art. 257 Imposta a multa, o infrator será notificado para que proceda ao pagamento no prazo de 30 (trinta) dias.

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

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

§ 3º Na reincidência, a multa será aplicada em dobro.

§ 4º Reincidência é a repetição da prática de ilícito administrativo, pelo qual o agente já tenha sido punido em decisão definitiva.

Art. 258 As multas previstas neste Código serão cobradas quando identificadas as infrações.

Seção V

Das Multas e Embargo

Art. 259 Iniciar e executar obras de construção de qualquer natureza sem Alvará de licença.

§1º A multa será aplicada por pavimento e por nível construído ou em construção e imposta simultaneamente, ao proprietário e ao profissional responsável técnico pela execução.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

§2º Ao profissional responsável técnico será desconsiderado o número de pavimentos e níveis da obra.

Art. 260 Executar obra de ampliação de edificação sem licenciamento.

Parágrafo único - A multa será aplicada por pavimento e por nível construído ou em construção e imposta simultaneamente, ao proprietário e ao profissional responsável técnico pela execução.

Art. 261 Executar obra de qualquer natureza em imóveis de valor cultural e Sítios históricos sem licenciamento.

Parágrafo único - A multa será aplicada por pavimento e por nível construído ou em construção e imposta simultaneamente, ao proprietário e ao profissional responsável técnico pela execução.

Art. 262 Executar demolição de edificação sem alvará de licença.

Parágrafo único - A multa será aplicada, simultaneamente, ao proprietário e ao responsável técnico pela execução.

Art. 263 Executar obras de implantação, ampliação e reforma de redes de água, esgoto, energia elétrica, telecomunicações, gás canalizado, central de GLP e congêneres, bem como implantar equipamentos complementares de cada rede, tais como armários, gabinetes, transformadores e similares sem licenciamento.

Parágrafo único - A multa será aplicada, simultaneamente, ao proprietário e ao responsável técnico pela execução.

Art. 264 Executar obras de pavimentação e obras de arte sem licenciamento.

Parágrafo único - A multa será aplicada, simultaneamente, ao proprietário e ao responsável técnico pela execução.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 265 Executar obra de construção/instalação de antenas de telecomunicações sem licenciamento.

Parágrafo único - A multa será aplicada, simultaneamente, ao proprietário e ao responsável técnico pela execução.

Art. 266 Construir em faixas de domínios de rodovias estaduais e federais sem autorização do DER e DNIT.

Parágrafo único - A multa será aplicada, simultaneamente, ao proprietário e ao responsável técnico pela execução.

Art. 267 - Elevar o nível da calçada (passeio) acima de 20 cm da faixa de rolamento.

Parágrafo Único - A multa será aplicada ao proprietário.

Art. 268 Executar a canalização de cursos d'água no interior dos lotes sem licenciamento.

§1º A multa será aplicada ao proprietário.

§2º A gravidade da infração será determinada levando-se em conta a sua natureza e a consequência à coletividade.

Art. 269 Executar fossa sanitária na calçada.

Parágrafo único - A multa será aplicada, simultaneamente, ao proprietário e ao responsável técnico pela execução.

Art. 270 Não apresentar quando solicitado pelo órgão competente a implantação da fossa séptica dentro do lote da edificação.

Parágrafo único. A multa será aplicada, simultaneamente, ao proprietário e ao responsável técnico pelo projeto.

Art. 271 Não apresentar, quando solicitado pelo órgão competente, o memorial justificativo que contenha cálculo estrutural e o desenho dos elementos estruturais, bem como





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

os demais projetos específicos (elétrico, telecomunicações, prevenção de incêndio, ar condicionado, hidro sanitário e especiais), com a devida responsabilidade técnica.

Parágrafo único. A multa será aplicada, simultaneamente, ao proprietário e ao responsável ou responsáveis técnico(s) pelos projetos.

Art. 272 Não apresentar levantamento topográfico com a devida anotação de Responsabilidade Técnica, quando houver diferença de dimensões ou nível, ou ainda, quando solicitado pelo município.

Parágrafo único. A multa será aplicada, simultaneamente, ao proprietário e ao responsável técnico.

Art. 273 Habitar, ocupar, utilizar obra concluída sem o Habite-se.

Parágrafo único. A multa será aplicada ao proprietário.

Art. 274 Deixar de fixar o alvará de licença em lugar visível.

Parágrafo único - A multa será aplicada ao proprietário e aos responsáveis técnicos.

Art. 275 Não fornecer ao Município, quando solicitado, os projetos e as anotações de responsabilidade técnica.

Parágrafo Único - A multa será aplicada ao infrator.

Art. 276 Não executar a vedação do terreno no alinhamento do logradouro e o lacre dos acessos ao imóvel, quando tratar-se de imóvel com obra paralisada por mais de 30 (trinta) dias, ou em ruínas, ou que possibilite efetiva ou potencialmente, a ocupação irregular ou risco à segurança.

Parágrafo único - A multa será aplicada ao proprietário.

Art. 277 Início de obra sem responsável técnico habilitado.

Parágrafo Único - A multa será aplicada ao proprietário.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 278 Ausência de projeto aprovado e demais documentos exigidos por este código, no local da obra.

Parágrafo Único - A multa será aplicada ao proprietário.

Art. 279 Construção ou instalação executada de maneira a pôr em risco a estabilidade da obra ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade.

Parágrafo Único - A multa será aplicada ao proprietário e ao responsável técnico pela execução.

Art. 280 Avanço da construção sobre passeio sem a observância do alinhamento do logradouro de no mínimo 2 metros.

Parágrafo Único - A multa será aplicada ao proprietário e ao responsável técnico pela execução.

Art. 281 Inobservância quanto a mudança de responsável técnico.

Parágrafo Único - A multa será aplicada ao proprietário e ao responsável técnico pela execução.

Art. 282 Projeto diferente do executado com fim diverso do declarado no projeto de arquitetura.

Parágrafo Único - A multa será aplicada ao proprietário e ao responsável técnico pela execução.

Art. 283 Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado ou com alterações essenciais de aberturas, fluxos e volumes.

Parágrafo Único - A multa será aplicada ao proprietário e ao responsável técnico pela execução.

Art. 284 Não possuir rampas de acesso para cadeirantes como determina a lei de acessibilidade.

Parágrafo Único - A multa será aplicada ao proprietário e ao responsável técnico pela execução.

Art. 285 Falta de placa na obra em lugar visível do responsável técnico do projeto e da execução.

Parágrafo Único - A multa será aplicada aos responsáveis técnicos.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 286 Não atendimento a intimação ou solicitação técnica do órgão competente dentro do prazo.

Parágrafo único - A multa será aplicada ao proprietário e aos responsáveis técnicos.

Art. 287 Não executar as devidas obras de contenção, em relação aos muros de arrimo no interior de terrenos e nas divisas com vizinhos quando as terras do terreno mais alto desabarem ou ameçaarem desabar, pondo em risco as construções no próprio terreno ou nos terrenos vizinhos.

Parágrafo Único - A multa será aplicada ao proprietário e ao responsável técnico pela execução.

Art. 288 Não adotar medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos trabalhadores, do público, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas, bem como impedir transtorno ou prejuízo a terceiros.

Parágrafo Único - A multa será aplicada ao proprietário e ao responsável técnico pela execução.

Art. 289 A graduação e a anistia das multas far-se-á tendo em vista:

- I. A boa fé dos responsáveis no fiel cumprimento da lei.
- II. a maior ou menor gravidade da infração;
- III. suas circunstâncias;
- IV. antecedentes do infrator.

Art. 290 Os valores serão cobrados de acordo com a unidade de referência do Código Tributário Municipal.

Seção VI

Do Embargo da Obra





Art. 291 As obras em andamento, sejam elas de reforma, construção, demolição ou infraestrutura, poderão ser embargadas tão logo seja verificada a infração que autorize esta penalidade.

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

§ 2º Feito o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 10(dez) dias, e só após o processo, será julgado pela autoridade competente para aplicação das penalidades correspondentes.

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

Seção VII

Da Demolição

Art. 292 A demolição de uma obra, seja ela de reforma ou construção, ocorrerá quando verificada a infração que autorize esta penalidade.

Art. 293 A demolição será imediata se for julgado risco iminente de caráter público.

Parágrafo único. O procedimento descrito no caput deste artigo depende de prévia notificação ao responsável pela obra, ao qual será dada oportunidade de defesa no prazo de 10 (dez) dias, e só após o processo será julgado para comprovação da justa causa para eliminação da obra.





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 294 Deverá ser executada a demolição imediata de toda obra clandestina, mediante ordem sumária do poder executivo do Município.

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

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

Art. 295 É passível de demolição toda obra ou edificação que, pela deterioração natural do tempo, se apresentar ruínosa ou insegura para sua normal destinação, oferecendo risco aos seus ocupantes e/ou à coletividade.

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

Art. 296 Não sendo atendida a intimação para demolição, em qualquer caso descrito nesta seção, esta poderá ser efetuada pelo órgão competente do Município, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 297 O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições deste Código.

Art. 298 Esta Lei complementa e atualiza a Lei nº 960, de 6 de julho de 2016, no que tange ao parcelamento, desmembramento e remembramento, dimensões mínimas dos lotes,



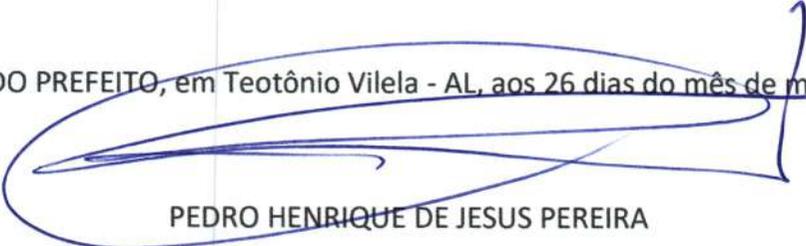


ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

quadras e reserva de áreas, parâmetros urbanísticos e outros requisitos referentes ao uso e ocupação do solo.

Art. 299 Esta Lei entrará em vigor após sua data de publicação.

GABINETE DO PREFEITO, em Teotônio Vilela - AL, aos 26 dias do mês de maio de 2022.

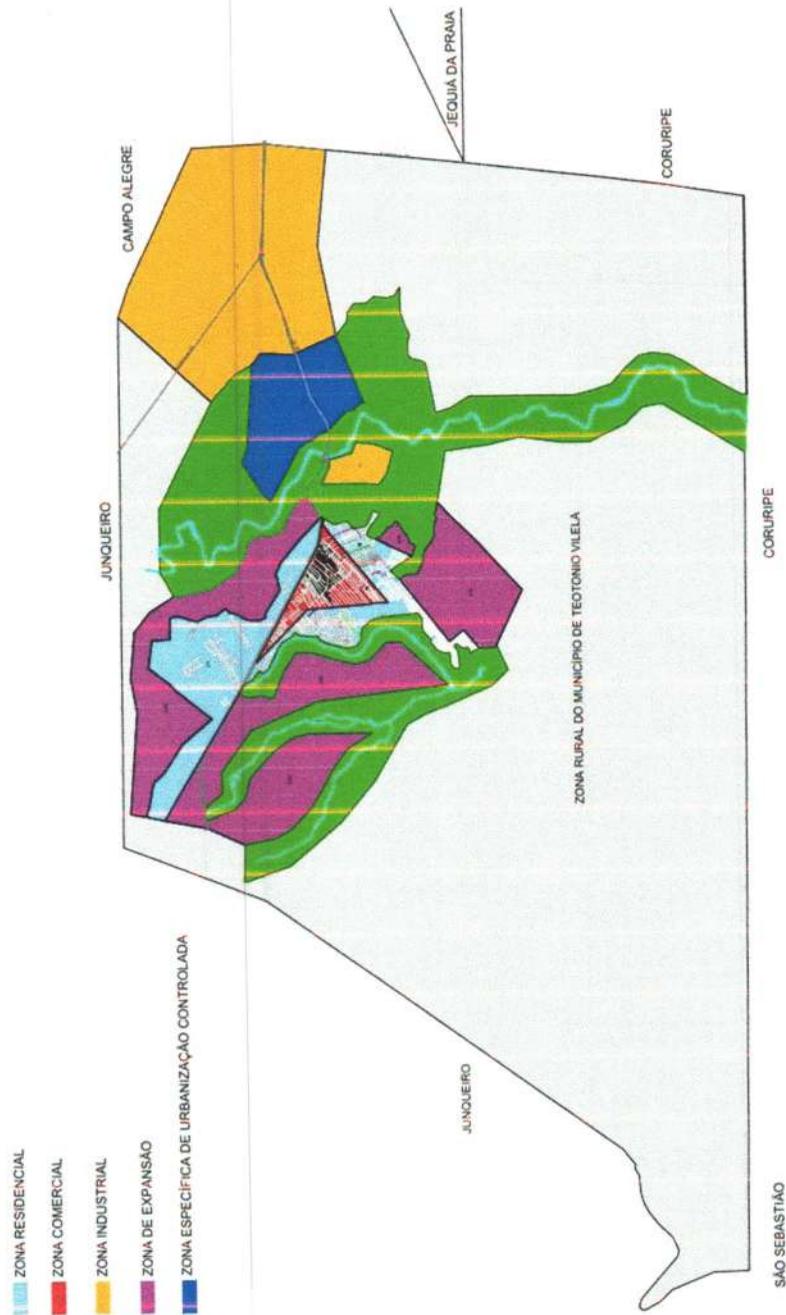

PEDRO HENRIQUE DE JESUS PEREIRA
Prefeito

A presente Lei foi publicada e Registrada na Secretaria Municipal de Administração, 26 de maio de 2022.

FLÁVIO FRANCISCO FRANOLI OLIVEIRA
Secretário Municipal de Administração, Gestão e Patrimônio.



ANEXO I
MAPA DE ZONEAMENTO



ANEXO II

TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ZONA	USO	TO (%) Taxa de Ocupação	TP (%) Taxa mín. Permeável	AFASTAMENTO		CA Coeficiente de Aproveitamento	G Gabarito máx
				Frontal ¹	Lateral ou Fundos		
Eixos Comerciais EC ²	H	80	10	2,0	1,5	2,5	3
	CS	90					
	M						
Zona Central ZC	H	90	10	-	1,5	2,5	
	CS						
	M						
Zona Residencial ZR	H	80	10	2,0	1,5	2,5	
	CS						
	M						
Zona de Expansão ZEX	H	80	10	2,5	1,5	2,5	
	CS	90					
	M	80					
Zona Específica de Urbanização Controlada - ZEUC	H	50	25	5,0	5,0	1,0	
	CS						
	M						
Zona Industrial ZI	I	70	25	8,0	8,0	1,0	
Edifícios com múltiplos pavimentos (G>=4)							
EC/ZC/ZR/ZE X	H	70	10	(H/10)+ 2	(H/10)+0, 5	4,0	-
	CS/						
	M						

¹ O afastamento frontal se refere às dimensões internas ao lote, além de ser necessário respeitar as dimensões do passeio de pedestres, que é área pública. Nas edificações comerciais, serviços e industriais o afastamento frontal deve ser integrado ao passeio de forma a ampliar a área de calçada e favorecer a acessibilidade.

² São considerados eixos comerciais as vias com potencial comercial e ligação entre as zonas





ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TEOTÔNIO VILELA
GABINETE DO PREFEITO

da cidade. Lotes voltados para rodovias deverão atender os requisitos dos respectivos órgãos estaduais e federais de área não adificante.

H: uso habitacional

CS: uso comercial, serviços ou similar

M: uso misto residencial, comercial e serviços



ANEXO III

TABELA DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

ESTACIONAMENTO	
USO PRIVATIVO (não obrigatório)	01 (uma) vaga por unidade
USO COLETIVO (A ≥ 300 m ²)	a) SUPERMERCADO, CENTROS COMERCIAIS RESTAURANTES, CHURRASCARIAS E SIMILARES
	01 (uma) vaga a cada 150,00m ² de área útil, com número mínimo de 5 vagas*
	b) HOSPITAIS, CLÍNICAS E SIMILARES
	01 (uma) vaga para cada 100,00m ² de área útil*
	c) HOTÉIS, ALBERGUES E SIMILARES
	01 (uma) vaga a cada 4 unidades de acomodação
	d) MOTÉIS
	01 (uma) vaga por unidade de privativa*
	e) IGREJAS, TEMPLOS RELIGIOSOS, CASAS DE EVENTOS E SIMILARES
	01 (uma) vaga para cada 50,00m ² de área útil*
f) ÓRGÃOS E INSTITUIÇÕES PÚBLICAS PRESTADORES DE SERVIÇO	
01 (uma) vaga para cada 75,00m ² de área útil*	
	<ul style="list-style-type: none"> Os itens marcados com asterisco (*) devem ter 20% das vagas reservadas para motocicletas

