



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## LEI COMPLEMENTAR Nº 2.946, de 8 de julho de 2016.

Institui o Código de Edificações e revoga a Lei Complementar nº 608, de 5 de novembro de 2001, e a Lei Complementar nº 803, de 2 de dezembro de 2002.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO:  
Faço saber que o Poder Legislativo aprovou e eu promulgo a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** A presente Lei regulamenta a Aprovação do projeto e Licença para construir das edificações, da reconstrução, da ampliação, da reforma, da demolição, da alteração de uso, do fechamento dos terrenos e da instalação de painéis de programação visual, que devem atender também os dispositivos do Plano Diretor Urbanístico e Ambiental do Município (PDUA) e legislação correlata municipal, estadual e federal, no âmbito de suas respectivas competências.

§ 1º Nenhuma obra de edificação, inclusive provisória, ampliação, reforma, reconstrução, transferência, demolição ou alteração de uso poderá ser realizada sem prévia aprovação, conforme previsto no art. 37 ou licenciamento municipal, conforme previsto no art. 39.

§ 2º Nenhuma edificação poderá ser ocupada anteriormente à expedição da Certidão de "Habite-se".

§ 3º A aplicação dos dispositivos da presente lei são facultativos no zoneamento Zona de Atividade Primária (ZAP), definido pelo Plano Diretor Urbanístico e Ambiental (PDUA).

§ 4º A aplicação dos dispositivos da presente Lei são facultativos no zoneamento Zona de Atividade Primária (ZAP), definido pelo Plano Diretor Urbanístico e Ambiental (PDUA).

**Art. 2º** O PROJETO a ser aprovado pela municipalidade será denominado PROJETO LEGAL de ARQUITETURA e substitui o projeto arquitetônico ou o projeto de construção, inclusive no caso de unidades autônomas.

### **CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SEÇÃO I DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES**

**Art. 3º** O Código de Edificações é firmado pela Estrutura Técnica que dispõe sobre as condições a serem observadas na elaboração do projeto e na execução das edificações e em outros processos regulamentados pela presente Lei.

§ 1º A Estrutura Técnica é determinada e regulamentada por Decreto do Poder Executivo.



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 2º Cabe ao responsável técnico atender integralmente as condições previstas na Estrutura Técnica independentemente da representação gráfica do PROJETO LEGAL de ARQUITETURA aprovado.

## SEÇÃO II DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

**Art. 4º** Cabe ao Município fornecer ao proprietário, permissionário e/ou responsável técnico, todas as informações do Cadastro Imobiliário Municipal, relativas ao imóvel.

**Art. 5º** Fica instituído pelo Município o processo de construção, o qual alimenta o Cadastro Imobiliário Municipal.

§ 1º As unidades funcionais (UFs) e as unidades anexas independentes são consideradas para fins de inscrição no Cadastro Imobiliário e Tributação Predial.

§ 2º As unidades funcionais (UFs), edificadas em partes ou em anexos dependentes, são consideradas para fins de inscrição no Cadastro Imobiliário e Tributação Territorial.

## SEÇÃO III DO PROPRIETÁRIO OU DO PERMISSIONÁRIO

**Art. 6º** O proprietário, o permissionário do imóvel e o responsável técnico, são solidariamente responsáveis pela observância das prescrições da presente Lei e estão sujeitos ao processo de fiscalização.

**Parágrafo único.** As obras em desacordo podem ser autuadas, total ou parcialmente, conforme as penalidades previstas no art. 57.

**Art. 7º** O proprietário ou permissionário do imóvel ficará autorizado a iniciar a etapa do processo de construção solicitada, dentro dos prazos estabelecidos, contados a partir da data do deferimento.

**Parágrafo único.** Considera-se permissionário:

I - o autorizado pelo proprietário;

II - o inventariante;

III - aquele determinado por decisão judicial;

IV - o promitente comprador em contrato de promessa de compra e venda;

V - o concessionário de direito real de uso;

VI - o arrendatário.

**Art. 8º** O proprietário ou permissionário do imóvel deverá manter na obra cópia do PROJETO licenciado, além de placa de obra, identificando:

I - o nome e número de registro no respectivo Conselho do responsável técnico pela execução;

II - o número do processo e data da aprovação do PROJETO LEGAL de ARQUITETURA;

III - a área total da edificação e seu uso.



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## SEÇÃO IV DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

**Art. 9º** O responsável técnico responde pela observância das prescrições da presente Lei, do Plano Diretor Urbanístico e Ambiental (PDUA) e das normas técnicas pertinentes emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), legislação correlata e está sujeito ao processo de fiscalização.

**Parágrafo único.** O responsável técnico deve atender as disposições do Código Tributário Municipal e demais legislações correlatas, relativas ao exercício profissional.

**Art. 10.** Compete ao responsável técnico juntar ao processo de construção os pareceres, as diretrizes, manifestações, conformidades, demais licenças necessárias ou outros projetos aprovados deferidos por órgãos ou setores envolvidos, conforme as condicionantes estabelecidas no processo ou ainda pela legislação Municipal, Estadual e/ou Federal.

**Art. 11.** O responsável técnico que apresentar informações diferentes da realidade vistoriada sofrerá as seguintes penalidades, sem prejuízos de outras:

**I** - Auto de infração, na forma de Advertência;

**II** - Auto de infração, na forma da notificação e Comunicação ao órgão representativo da classe profissional, a cada 3 (três) Advertências distintas.

**Art. 12.** A responsabilidade técnica dos serviços fica vinculada a atividade técnica especificada na ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica).

**Art. 13.** A responsabilidade técnica dos serviços pode ser transferida para outro profissional com as mesmas atribuições e deve ser substituída em caso de falecimento ou impedimento.

## CAPÍTULO III

### DOS PROCEDIMENTOS, DOS ATOS, DAS ETAPAS, DAS EDIFICAÇÕES DENTRO DO CHHV, DO CC E OS IAI, DAS OBRAS ISENTAS E DAS DEMOLIÇÕES

#### SEÇÃO I

#### DOS PROCEDIMENTOS

**Art. 14.** O processo de construção é constituído das seguintes etapas:

**I** - alinhamento viário;

**II** - aprovação de PROJETO LEGAL de ARQUITETURA;

**III** - licença para construir e/ou de Demolir;

**IV** - vistorias;

**V** - demarcação de numeração predial e;

**VI** - emissão de Certidões de Habite-se.

**Art. 15.** As edificações novas, obras de ampliação, reconstrução, reforma, alteração de uso, fechamento dos terrenos, a pavimentação de passeios públicos e a substituição de projetos devem atender o processo de construção, a legislação vigente e as normas técnicas pertinentes emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**Parágrafo único.** A edificação de caráter público municipal, estadual ou federal, enquadra-se no processo de construção e poderá ter análise especial mediante Diretriz Especial (DE) emitida pela Comissão Permanente do Código de Edificações (CPCE).

**Art. 16.** Os lotes que apresentarem condicionantes ambientais tais como vegetação de porte e/ou protegida por Lei, declive ou aclave acentuados, corpo hídrico natural (curso d'água, banhado e/ou nascente) devem atender as diretrizes específicas dos setores competentes.

**Parágrafo único.** Os setores competentes deverão ser definidos por Decreto, observada a legislação que trata da estrutura administrativa.

**Art. 17.** As obras de ampliação e reconstruções são consideradas edificações novas para aplicação do processo de construção, sendo necessária a identificação em projeto das partes existentes, a demolir, a conservar, a ampliar, a reformar, a reconstruir e/ou a restaurar.

**Parágrafo único.** As ampliações de edificações existentes atingidas por recuo de alargamento viário e de jardim, somente são permitidas a partir deste.

**Art. 18.** As edificações novas, ampliações, reformas, reconstruções, restaurações em edificações, alteração de uso, construção de muros, a pavimentação, construção ou reforma de passeios públicos, a instalação de painéis de programação visual e a substituição de projetos situadas dentro do perímetro do Centro Histórico de Hamburgo Velho (CHHV) e do Corredor Cultural (CC) e os indivíduos arquitetônicos isolados do patrimônio histórico municipal (IAI), além de observar a regulamentação prevista nesta Lei, devem atender as diretrizes da Comissão do Patrimônio Cultural e Natural (CPCN), mediante Diretriz Urbanística Especial (DUE).

§ 1º As diretrizes da Comissão do Patrimônio Cultural e Natural (CPCN) observarão as disposições do Plano Diretor Urbanístico e Ambiental (PDUA), e devem contemplar todas as exigências cabíveis no âmbito municipal, estadual e federal.

§ 2º As diretrizes da Comissão do Patrimônio Cultural e Natural (CPCN) devem ser requeridas em processo específico.

**Art. 19.** A regularização de obra deve ser realizada através do Processo de Construção previsto na presente Lei e do Plano Diretor Urbanístico e Ambiental (PDUA), salvo a vigência de legislação específica para regularizações.

**Parágrafo único.** As regularizações de obra caracterizam edificação nova e deverão atender as especificações vigentes da legislação urbanística e edilícia na data da regularização, não incidindo qualquer direito adquirido.

**Art. 20.** As demolições ficam sujeitas ao Processo de Demolição.

**Art. 21.** A apresentação do PROJETO LEGAL de ARQUITETURA e das plantas obedecerá às normas de graficação vigentes, devendo:

I - O memorial descritivo ser apresentado em formato A4;

II - As pranchas terem dobragem conforme as Normas Técnicas da ABNT, em cópias heliográficas ou impressão de jato de tinta ou laser, vedada a aceitação de cópia xerográfica;

III - Todas as pranchas do PROJETO LEGAL de ARQUITETURA devem conter selo, situado no canto inferior direito, com os seguintes dados:

a) nome do logradouro e número predial ou territorial do imóvel quando houver, conforme Cadastro Imobiliário Municipal;

b) nome do proprietário ou permissionário, e assinatura;

c) nome, título, número do registro no respectivo Conselho e assinatura do autor do projeto;



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

d) área do projeto, conforme planilha de áreas do projeto, discriminando a área coberta e descoberta;

e) número de ordem da prancha;

f) conteúdo da prancha;

g) descrição do uso da edificação.

§ 1º Em se tratando de alteração de uso, desmembramento ou remembramento de economias deve ser indicado na descrição;

§ 2º Deverá haver espaço de 18 cm (dezoito centímetros) entre o selo e a primeira dobra horizontal da folha, reservado para os devidos carimbos;

§ 3º Deverá ser declarado pelo autor do projeto, junto ao selo ou da planilha de áreas, que o projeto arquitetônico atende a legislação municipal pertinente e as normas técnicas da ABNT, na primeira prancha ou prancha única.

**Art. 22.** O Processo de Construção pode incluir análise de anteprojeto arquitetônico, mediante solicitação do Proprietário ou Permissionário.

**Art. 23.** As cotas constantes no elemento gráfico do processo de construção prevalecem sobre as dimensões tomadas em escala.

**Parágrafo único.** As cotas planialtimétricas, para fins de fiscalização, nas vistorias do processo de construção, podem sofrer variações, aplicadas a elementos construídos, sendo tolerada a diferença de 2,5% para mais ou menos nas metragens lineares, garantidas as medidas mínimas.

**Art. 24.** O projeto que apresentar discordância com as condições estabelecidas nesta Lei, poderá ser corrigido ou refeito, dentro dos prazos previstos no art. 52 da presente Lei.

**Parágrafo único.** Decorrido o prazo e permanecendo a discordância apontada, o processo de construção será indeferido e arquivado.

**Art. 25.** A edificação de caráter público municipal, estadual ou federal, preexistente e/ou proveniente de anexação, convênio ou doação, será inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal de acordo com a sua situação de regularidade ou irregularidade, independentemente de processo de construção.

**Art. 26.** A edificação de caráter privado, constatada em vistoria, será inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal como irregular (sem Habite-se), independentemente de processo de construção.

**Art. 27.** A abertura dos protocolos do processo de construção será realizada mediante o comparecimento ao protocolo geral do município, do requerente ou do seu procurador.

**Parágrafo único.** Os requerentes do processo de construção estão especificados em suas respectivas etapas.

## SEÇÃO II

### DOS ATOS

#### SUBSEÇÃO I

#### DOS ATOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 28.** Cabe ao Poder Executivo Municipal a determinação do valor e a realização da cobrança das taxas do processo de construção, aplicação de penalidades e cobrança de multas delas decorrentes e fixadas por decreto.



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**Art. 29.** Procedimentos complementares do processo de construção podem ser fixados por decreto do Poder Executivo Municipal, assim como modelos de PROJETO LEGAL de ARQUITETURA, declarações, planilhas, diagramas, selos e demais documentos padronizáveis necessários ao processo.

**Art. 30.** As diretrizes especiais dos empreendimentos habitacionais de interesse social serão fixadas por decreto do Poder Executivo Municipal, mediante parecer da Comissão Permanente do Código de Edificações.

## SUBSEÇÃO II DOS ATOS TÉCNICOS

**Art. 31.** Cabe ao Poder Executivo Municipal fornecer diretrizes técnicas e especiais, alinhamentos viários, aprovar e licenciar o PROJETO LEGAL de ARQUITETURA, efetuar vistorias, definir numeração predial e fiscalizar obras.

§ 1º As Diretrizes Especiais (DE's) da presente Lei são fornecidas pela Comissão Permanente do Código de Edificações (CPCE) e as Diretrizes Urbanísticas Especiais (DUE's) pelo sistema de gestão do PDUA.

§ 2º A fiscalização de obras é exercida continuamente.

**Art. 32.** A(s) DE(s) ou DUE(s) são fornecidas mediante abertura de protocolo, apresentação e análise dos seguintes documentos:

**I** - matrícula do RI com emissão de no máximo 90 (noventa) dias;

**II** - justificativa para enquadramento em projeto especial assinada pelo responsável técnico;

**III** - projetos, memoriais, declarações, laudos e demais documentos necessários para o enquadramento.

§ 1º São requerentes para o protocolo de Diretriz Especial (DE) ou Diretriz Urbanística Especial (DUE) o proprietário ou o permissionário.

§ 2º A especialidade das edificações para enquadramento como projeto especial será analisada pela Comissão Permanente do Código de Edificações.

§ 3º As DE(s) ou DUE(s) podem ser emitidas no processo de aprovação do PROJETO LEGAL de ARQUITETURA, mediante deliberação previa da municipalidade e apresentação da justificativa do inciso II.

**Art. 33.** A aprovação de PROJETO LEGAL de ARQUITETURA tem continuidade através dos procedimentos do processo de construção das Unidades Funcionais (UFs), depois de deferido como projeto especial.

## SEÇÃO III DAS ETAPAS DO PROCESSO DE CONSTRUÇÃO SUBSEÇÃO I DO ALINHAMENTO

**Art. 34.** O processo de construção é iniciado pelo fornecimento de alinhamento viário, seguido no mínimo, das etapas previstas nos artigos pertinentes desta Seção, e do pagamento das taxas correspondentes.



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**Parágrafo único.** Os documentos anexados ao processo de construção, devem estar vigentes e na ausência de data de vigência terem, no máximo, 90 (noventa) dias.

**Art. 35.** O alinhamento viário de edificação será fornecido mediante abertura de protocolo, apresentação e análise dos seguintes documentos:

- I** - certidão ou cópia da matrícula do Registro de Imóveis (RI);
- II** - comprovante de pagamento das respectivas taxas;
- III** - planta de situação conforme art. 36;
- IV** - alinhamento viário dos órgãos responsáveis pelas rodovias, quando aplicável.

§ 1º São requerentes para o protocolo de alinhamento viário o proprietário ou permissionário ou responsável técnico pela planta de situação.

§ 2º O alinhamento viário informa, além da demarcação das vias públicas, as diretrizes urbanísticas previstas pelo PDUA para o lote.

**Art. 36.** A planta de situação deve ser encaminhada, no mínimo em 3 (três) vias e conter o posicionamento, devidamente cotado, dos seguintes elementos, quando houver:

- I** - dimensões do terreno e afastamento da esquina conforme matrícula do registro de imóveis e conforme local quando divergentes;
- II** - posição na quadra ou no condomínio;
- III** - orientação magnética ou geográfica;
- IV** - número do lote, da quadra e nome do loteamento ou número da unidade autônoma e nome do condomínio;
- V** - vegetação de porte ou protegida por Lei existente no lote, no passeio e próximo ao lote;
- VI** - redes de esgoto pluvial, cloacal ou mista, existentes no lote ou próximo ao lote;
- VII** - corpo hídrico natural (curso d'água, banhado e/ou nascente) existentes no lote ou próximo ao lote;
- VIII** - linhas de transmissão de energia elétrica junta e próximas ao lote.

§ 1º As informações constantes na planta de situação do alinhamento viário e para o PROJETO LEGAL de ARQUITETURA deverão conter as mesmas informações anexadas ao processo de licenciamento ambiental.

§ 2º Os elementos indicados nos incisos V a VII deste artigo, são considerados próximos ao lote quando a sua área de influência, discriminada em legislação específica, com seus respectivos regulamentos, normas e resoluções, incidir sobre o lote considerado.

## SUBSEÇÃO II DA APROVAÇÃO DO PROJETO

**Art. 37.** A aprovação do PROJETO LEGAL de ARQUITETURA será fornecida mediante abertura de protocolo, apresentação e análise dos seguintes documentos, quando aplicável:

- I** - matrícula imobiliária;
- II** - comprovante de pagamento das respectivas taxas;
- III** - ART ou RRT de projeto arquitetônico;
- IV** - alinhamento viário deferido e com validade vigente;



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

V - declaração do responsável técnico autor do projeto que o mesmo atende todas as disposições a legislação urbanística e edilícia, em especial do Plano Diretor Urbanístico Ambiental (PDUA) e da Estrutura Técnica do Código de Edificações (CE) e as normas técnicas pertinentes emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

VI - licença, autorização ou isenção ambiental;

VII - projeto com apresentação simplificada nos termos do art. 38;

VIII - memorial descritivo das características construtivas e de acabamentos da edificação;

IX - pareceres, diretrizes - DUE(s) e DE(s), manifestações, conformidades, demais licenças ou aprovações necessárias de outros órgãos ou setores, de acordo com condicionantes da obra ou do lote ou da legislação Municipal, Estadual e/ou Federal.

§ 1º São requerentes para o protocolo de aprovação do PROJETO LEGAL de ARQUITETURA o proprietário ou permissionário.

§ 2º Poderão ser solicitados elementos gráficos complementares, sempre que o Município julgar necessário, mediante decisão devidamente justificada.

§ 3º O PROJETO LEGAL de ARQUITETURA pode ser encaminhado inicialmente em 1 (uma) via para análise.

§ 4º Para aprovação são necessárias, no mínimo, 2 (duas) vias do PROJETO LEGAL de ARQUITETURA.

§ 5º Os elementos gráficos do PROJETO LEGAL de ARQUITETURA podem ser agrupados em uma única prancha.

§ 6º A substituição de pranchas, durante a análise, deve ser acompanhada da lista das modificações efetuadas e somente estas serão analisadas.

§ 7º O PROJETO LEGAL de ARQUITETURA aprovado pode ser modificado em todo ou em parte, devendo ser submetido a novo processo de construção, correspondendo a uma substituição de projeto que deve obedecer ao regramento da legislação vigente e as normas técnicas pertinentes emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 8º A falta dos documentos previstos nos incisos I, IV e VII deste artigo, inviabiliza a análise do PROJETO LEGAL de ARQUITETURA.

**Art. 38.** É considerado PROJETO LEGAL de ARQUITETURA a representação gráfica, em escala, dos elementos necessários à compreensão adequada da edificação em conformidade com as exigências do Plano Diretor, apresentado com os seguintes elementos e informações dimensionados e cotados, quando existentes:

I - planta de situação conforme informações do art. 36 e do alinhamento deferido;

II - planta de localização:

a) curvas de nível, de metro em metro, da topografia original do terreno;

b) cotas altimétricas com indicação das Referências de Nível (RN's) utilizadas;

c) acessos e rampas de pedestres e de veículos no passeio e no terreno;

d) forma e dimensões do terreno conforme a menor poligonal encontrada entre as diferentes informações obtidas;

e) restrições técnico-administrativas devidamente identificadas e cotadas;

f) tipo de pavimentação do passeio público;

g) alinhamento do terreno conforme local, matrícula do Registro de Imóveis e alinhamento projetado;



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

- h)** recuo de jardim quando obrigatório;
- i)** fechamento do terreno;
- j)** posição dos medidores de energia e água;
- k)** perímetro do pavimento térreo e da maior projeção, configurando a taxa de ocupação utilizada;
- l)** projeção de pórticos, marquises e toldos dimensionados;
- m)** cotas de recuos e afastamentos das edificações entre elas e às divisas (frente, lateral e fundos);
- n)** áreas pavimentadas e permeáveis devidamente dimensionadas;
- o)** posicionamento da vegetação de porte a permanecer e projeção de suas copas;
- p)** elementos de contenção nas divisas;
- q)** equipamentos urbanos do passeio público, tais como postes, hidrantes, paradas de ônibus, vegetação e outros;
- r)** localização e dimensionamento de boxes de estacionamentos descobertos;

### **III - volumetria, áreas e dimensões:**

- a)** planta esquemática de perímetro de cada pavimento (diagrama de áreas), destacando graficamente quando houver, a identificação das unidades privativas e das áreas condominiais; os vazios; as áreas computáveis, não computáveis e descobertas, demarcação das aberturas e vãos abertos no perímetro e a projeção do pavimento superior;
- b)** corte(s) esquemático(s) indicando os níveis dos pisos e nível do forro acabado do último pavimento, as RN's, a volumetria da edificação, os afastamentos das divisas e os "cones" de afastamentos proporcionais em função da altura (H/6) e o traçado do perfil natural do terreno;

### **IV - planilhas de áreas do Regime Urbanístico e do projeto.**

§ 1º Somente será analisado o PROJETO LEGAL de ARQUITETURA apresentado conforme incisos I, II, III e IV do presente artigo.

§ 2º O PROJETO LEGAL de ARQUITETURA deve ser apresentado em escala adequada à compreensão, contendo a representação gráfica da edificação e das cotas planimétricas e altimétricas.

§ 3º A planta de situação, a planta de localização e as planilhas de áreas do Regime Urbanístico e do projeto devem ser apresentados na primeira prancha ou única;

§ 4º Para fins de enquadramento na legislação municipal, poderá o setor competente solicitar a apresentação de mais de 1 (um) corte esquemático ou outros elementos gráficos;

§ 5º No caso de edificações com partes a conservar, a demolir, a construir ou a reformar, estas deverão ser identificadas graficamente por hachuras ou por convenção de cores;

§ 6º A quantidade de vagas de estacionamento obrigatórias deverá ser informada na planilha de áreas;

§ 7º Equipamentos e áreas não consideradas na planilha de áreas, tais como quadras esportivas, piscinas, pergolados e outros não obrigatórios, não são objeto de análise pela presente Lei e não devem ser graficados em planta;

§ 8º As edificações munidas de espaço de acumulação, desembarque, embarque e espera e de manobra de veículos de carga, devem ter planta de distribuição destes espaços contendo o posicionamento de todos elementos geométricos e funcionais necessários, devidamente cotados, para análise e aprovação do setor competente.



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## SUBSEÇÃO III DA LICENÇA PARA CONSTRUIR

**Art. 39.** A Licença para construir será fornecida mediante abertura de protocolo, após aprovação do PROJETO LEGAL de ARQUITETURA e mediante apresentação e análise, quando aplicável, dos seguintes documentos:

**I** - comprovante de pagamento das respectivas taxas;

**II** - ART ou RRT:

**a)** de execução do projeto arquitetônico;

**b)** de projeto e de execução dos projetos complementares conforme as características da obra;

**III** - planilha de individualização de áreas conforme NBR 12721 para as edificações constituídas de múltiplas unidades autônomas;

**IV** - licença de Instalação Ambiental, quando aplicável;

**V** - atestado de conformidade técnica da COMUSA contendo as características e área da edificação;

**VI** - atestado de conformidade técnica do DEP (Diretoria de Esgotos Pluviais) referente à retenção pluvial;

**VII** - termo de acordo com o proprietário lindeiro, permitindo passagem, devidamente posicionada, de extravasores, quando existentes;

**VIII** - pareceres, diretrizes, manifestações, conformidades, demais licenças necessárias de outros órgãos ou setores, de acordo com condicionantes da obra ou do lote ou da legislação Municipal, Estadual e/ou Federal;

**IX** - inscrição municipal ativa do responsável técnico pela execução da obra (ISSQN) ou recolhimento por obra para os profissionais de outros municípios.

§ 1º São requerentes para o protocolo de Licença para construir o proprietário ou permissionário.

§ 2º A Licença para construir das edificações situadas em logradouros do Sistema Viário Principal ficam sujeitas à confirmação do alinhamento, mediante vistoria das fundações.

§ 3º O licenciamento da construção pode ser autorizado por etapas, de acordo com o Código de Atividades Técnicas do CREA e o Código de Descrição do Trabalho do CAU, conforme o caso, atendendo a lógica do método da construção e seus respectivos prazos.

§ 4º A aprovação de PROJETO LEGAL de ARQUITETURA, a licença de construção e a numeração predial podem constituir um único processo.

## SUBSEÇÃO IV DO HABITE-SE

**Art. 40.** A vistoria para emissão de certidão de "Habite-se" será realizada após a conclusão da obra, mediante abertura de protocolo, apresentação e análise dos seguintes documentos:

**I** - comprovante de pagamento das respectivas taxas;

**II** - pedido deferido de Vistoria das Instalações Hidrossanitárias (PVI) da COMUSA - Companhia Municipal de Saneamento;

**III** - alvará do PPCI emitida pelo Corpo de Bombeiros Militar (CBMRS), quando aplicável;



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

- IV** - contrato vigente de manutenção de elevadores e/ou escadas rolantes, quando aplicável;
- V** - deferimento do DEP-SEMOPSU/SEMAM referente à retenção pluvial, quando aplicável;
- VI** - deferimento da SEMAM referente à Licença ambiental;
- VII** - planilha de individualização de áreas conforme NBR 12721, quando aplicável;
- VIII** - declaração do(s) responsável (is) técnico (s) pela execução de que a obra foi executada em conformidade com o PROJETO LEGAL de ARQUITETURA APROVADO e atende as Normas Técnicas de execução pertinentes emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- IX** - outros documentos decorrentes de condicionantes do processo de aprovação e do licenciamento da obra.
- § 1º São requerentes para o protocolo de certidão de "Habite-se" o proprietário ou permissionário.
- § 2º No requerimento deve ser fornecido o número de protocolo da aprovação de PROJETO LEGAL de ARQUITETURA;
- § 3º Os memoriais descritivos em desacordo com as vistorias devem ser corrigidos.
- § 4º A certidão de "Habite-se" somente será emitida após comprovação da regularidade fiscal mediante a fazenda municipal.
- § 5º A certidão de "Habite-se" poderá ser concedida parcialmente, a critério do município, mediante requerimento, nas seguintes condições:
- I** - informação da área objeto do Habite-se pretendido podendo ser por croqui da parte mencionada;
- II** - acesso, circulações e áreas de uso comum concluídas para unidades autônomas;
- III** - a área objeto deve apresentar condições de habitabilidade mínima e configurar uma unidade independente das demais edificações;
- IV** - apresentação das Certidões, Alvarás e demais documentos em concordância com o objeto do Habite-se pretendido.
- § 6º A vistoria será exclusivamente quanto à verificação dos elementos constantes no PROJETO LEGAL de ARQUITETURA e das condições mínimas de habitabilidade, salubridade e segurança, referente aos seguintes itens:
- I** - contrapiso concluído;
- II** - paredes com tratamento específico para áreas molhadas;
- III** - cobertura concluída;
- IV** - fechamento do terreno conforme PROJETO LEGAL de ARQUITETURA;
- V** - contenção do terreno;
- VI** - esquadrias com vidros instalados;
- VII** - acessibilidade garantida de acordo com o previsto no PROJETO LEGAL de ARQUITETURA;
- VIII** - equipamentos sanitários instalados, na quantificação mínima obrigatória da UF;
- IX** - pontos de água fria, de esgoto sanitário e de instalações elétricas;
- X** - passeio público pavimentado, com os rebaixos projetados, numa largura mínima de 1,20 metro.



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 7º Os apontamentos de desconformidade com o PROJETO LEGAL de ARQUITETURA aprovado deverão ser corrigidos e a fiscalização comunicada, observado:

I - após a 2ª vistoria, ou após 3 meses da 1ª vistoria com desconformidades sem comunicação de correção, a solicitação será indeferida e arquivada devendo ser aberto novo processo com pagamento das taxas correspondentes;

II - o(s) responsável(is) técnico(s) das obras com vistorias indeferidas será(ão) notificado(s) pela municipalidade e poderá(ão) sofrer as penalidades previstas no art. 11 da presente Lei;

III - os processos indeferidos não poderão ser desarquivados.

## SEÇÃO IV

### DAS EDIFICAÇÕES DENTRO do CHHV, do CC e os IAI

**Art. 41.** O processo de construção das edificações situadas no Centro Histórico do Bairro de Hamburgo Velho (CHHV), conforme tombamento do IPHAE e PDUA; no Corredor Cultural (CC), conforme tombamento do IPHAE e PDUA, é semelhante a aprovação de PROJETO LEGAL de ARQUITETURA, devendo ser precedida da aprovação do IPHAN ou IPHAE, através da DUE emitida pela CPCN do PDUA.

**Parágrafo único.** A aprovação de obra de ampliação dos IAI e a aprovação de edificação ou demais obras nestes lotes é semelhante ao processo de construção do PROJETO LEGAL de ARQUITETURA, devendo ser precedido de DUE emitida pela CPCN do PDUA.

## SEÇÃO V

### DAS OBRAS ISENTAS DE APROVAÇÃO

**Art. 42.** O fechamento dos terrenos, a instalação de cerca eletrônica, a execução de passeio público, as reformas, as alterações de uso, os desmembramentos de prédio e as obras provisórias podem ser isentadas da aprovação do PROJETO LEGAL de ARQUITETURA, devendo obrigatoriamente requerer a Licença para construir e atender as exigências específicas.

§ 1º São consideradas reformas para aplicação deste artigo as intervenções em edificações existentes com "Habite-se" e sem alteração de área, volumetria e perímetro.

§ 2º As reformas de edificações existentes, atingidas por recuo de alargamento e de jardim devem ser precedidas de Diretriz Especial (DE).

**Art. 43.** A Licença para construir isenta de aprovação de projeto será fornecida mediante abertura de protocolo, apresentação e análise, quando aplicável, dos seguintes documentos:

I - comprovante de pagamento das respectivas taxas;

II - ART ou RRT de projeto e de execução conforme as características da obra;

III - matrícula do RI, com emissão de no máximo 3 (três) meses;

IV - planta de situação, projetos, croquis, memoriais e demais informações necessários ao entendimento da obra.

§ 1º São requerentes para o protocolo de Licença para construir isenta de aprovação de projeto o proprietário ou permissionário.

§ 2º A execução dos elementos acima deve atender ao regimento da Estrutura Técnica do Código de Edificações.



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 3º A execução de fechamento dos terrenos frontal fica sujeito à solicitação de demarcação de alinhamento de muro.

§ 4º O croqui para instalação de cercas eletrônicas deve conter indicação de alturas em relação aos muros, cotas da cerca em relação ao nível do lote, dos lotes lindeiros e do passeio público.

§ 5º O responsável técnico das cercas eletrônicas deve anexar Declaração de que o projeto e a execução atende a legislação e as normas técnicas pertinentes emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

§ 6º Para a instalação de cercas eletrônicas localizadas nas divisas do lote, em ângulo superior a 45º (quarenta e cinco graus), deve ser apresentada Declaração de concordância do proprietário lindeiro.

§ 7º O projeto de desmembramento de prédios deve conter croqui / diagrama dos pavimentos identificando unidades autônomas, usos, áreas comuns e acessos.

**Art. 44.** A demarcação de alinhamento frontal de muro é realizada através de requerimento do proprietário, permissionário ou responsável técnico.

**Art. 45.** As alterações de uso, fechamento dos terrenos, pavimentação de passeios públicos, instalação de painéis de programação visual, reformas e demais obras podem receber certidão de conclusão, após vistoria, mediante requerimento específico.

## SEÇÃO VI DAS DEMOLIÇÕES

**Art. 46.** A Licença de demolição será fornecida mediante abertura de protocolo, apresentação e análise dos seguintes documentos:

**I** - cópia da Matrícula do RI com emissão de no máximo 3 (três) meses;

**II** - comprovante de pagamento das respectivas taxas;

**III** - ART ou RRT de demolição, para as edificações com mais de 2 (dois) pavimentos ou com alturas superiores a 7,95 m (sete metros e noventa e cinco centímetros) e para edificações sobre o alinhamento, as divisas laterais e de fundos;

**IV** - planta de localização para as demolições parciais, identificando as partes a demolir e a conservar;

**V** - autorização da Comissão de Patrimônio, Cultural e Natural do PDUA - CPCN para as edificações situadas dentro do perímetro do CHHV e CC e para os IAI;

**VI** - outros documentos, licenças ou autorizações decorrentes da característica ou localização da edificação.

§ 1º São requerentes para o protocolo de Licença de demolição o proprietário ou permissionário.

§ 2º As obras de ampliação, reforma e reconstrução, após demolição parcial, devem seguir os procedimentos do processo de construção.



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## CAPÍTULO IV

### DAS VISTORIAS, DOS PRAZOS E DA FISCALIZAÇÃO

#### SEÇÃO I

##### DAS VISTORIAS

**Art. 47.** As obras e as demolições estão sujeitas a vistorias pela Administração Municipal, no âmbito de sua competência, em qualquer tempo, para a verificação das condições destas e/ou mediante solicitação do interessado para as etapas do processo de construção que necessitam de vistoria.

**Art. 48.** A vistoria de fundações é obrigatória para as edificações situadas em logradouros do Sistema Viário Principal (Ruas Arteriais, Ruas Coletoras e Rodovias) e será realizada mediante abertura de protocolo e comprovante de pagamento das respectivas taxas.

§ 1º São requerentes para o protocolo de vistoria de fundações o proprietário ou permissionário ou responsável técnico pela execução da obra.

§ 2º No requerimento deve ser fornecido o número de protocolo da Licença para construir;

§ 3º A vistoria de fundações é optativa nos demais casos, comprovando o início da etapa Licença para construir.

**Art. 49.** A vistoria para emissão de numeração predial será realizada mediante abertura de protocolo e pagamento das taxas correspondentes.

**Parágrafo único.** São requerentes para o protocolo de emissão de numeração predial o proprietário ou permissionário.

**Art. 50.** A vistoria de obra isenta de aprovação para emissão de certidão de conclusão será realizada mediante abertura de protocolo e pagamento das taxas correspondentes.

**Parágrafo único.** São requerentes para o protocolo de vistoria de obra isenta de aprovação o proprietário ou permissionário.

#### SEÇÃO II

##### DOS PRAZOS

**Art. 51.** As etapas do processo de construção ficam sujeitas à validade estabelecida, a partir do deferimento, com prazos de:

I - alinhamento viário de construção: 12 (doze) meses;

II - aprovação de PROJETO LEGAL de ARQUITETURA: 12 (doze) meses;

III - licença para construir: 12 (doze) meses;

IV - licença de demolição: 12 (doze) meses.

§ 1º Não havendo alteração na legislação urbanística e edilícia, o prazo acima fixado é prorrogável por igual período, devendo ser solicitada sua revalidação formalmente antes do vencimento.

§ 2º O início da obra é comprovado pela vistoria das fundações.

**Art. 52.** As discordâncias do PROJETO LEGAL de ARQUITETURA, pendências e desconformidades, para sua aprovação podem ser corrigidas ou refeitas, no prazo de 3 (três) meses, a partir da ciência do proprietário, permissionário ou responsável técnico.



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**Parágrafo único.** A partir da quarta (4ª) desconformidade e posteriormente a cada 3 (três) reanálises, deverá ser paga nova taxa referente ao processo em análise para a sua continuidade.

**Art. 53.** Qualquer ato administrativo e técnico ou de vistoria será desenvolvido pela Administração Municipal, num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da data protocolada ou do atendimento da pendência ou desconformidade apontada.

**Art. 54.** Os "autos de infração" ficam sujeitos aos prazos de defesa formal ou regularização, a partir da sua emissão, de:

**I** - notificação ou advertência: 30 (trinta) dias para defesa ou regularização;

**II** - multa: 1 (um) mês para pagamento;

**III** - embargo: até a regularização.

**Parágrafo único.** Embargo é a paralisação dos trabalhos da obra, exercido com poder de polícia administrativa, sendo somente liberado após o ato que verifique a regularização.

## SEÇÃO III DA FISCALIZAÇÃO

**Art. 55.** Cabe à fiscalização da Administração Municipal realizar as vistorias no âmbito de sua competência e emitir "autos de infração" em forma de notificações ou advertências, embargos e multas sempre que houver descumprimento da presente Lei, do regramento da Estrutura Técnica do Código de Edificações, do PDUA e demais legislação urbanística, edilícia e correlata.

**Parágrafo único.** São notificadas as discordâncias, em formulário adequado, sendo uma cópia entregue ao notificado.

## CAPÍTULO V DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES SEÇÃO I DAS INFRAÇÕES

**Art. 56.** Constituem infrações e compete à fiscalização emitir "Auto de Infração" o proprietário ou permissionário infrator, quando:

**I** - a obra estiver em desacordo com o alinhamento deferido;

**II** - a obra for iniciada sem a Licença para construir;

**III** - a edificação for ocupada sem a certidão de "Habite-se";

**IV** - a obra estiver em desacordo com o PROJETO LEGAL de ARQUITETURA aprovado e licenciado;

**V** - a edificação ou a obra apresentar iminente perigo de caráter público;

**VI** - nos casos de desconformidade com as legislações urbanísticas, edilícias e correlatas.

§ 1º As notificações, embargos e multas deverão ser assinadas pelo proprietário ou permissionário e na ausência deste, por funcionário da obra devidamente identificado ou 2 (duas) testemunhas.

§ 2º As notificações devem ser regularizadas ou apresentada defesa formal dentro dos prazos estabelecidos e se não forem atendidas haverá emissão de multa.



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 3º Os prazos são suspensos na apresentação da defesa e quando indeferida, tem sua contagem retomada a partir do julgamento.

§ 4º As notificações ficam automaticamente canceladas, com o deferimento da defesa.

§ 5º O pagamento das multas não regulariza o objeto da notificação.

§ 6º As multas emitidas permanecem, independentemente da regularização, até o pagamento devido.

§ 7º O embargo determina a paralisação imediata da execução das obras e permanecem até a sua regularização.

## SEÇÃO II DAS PENALIDADES

**Art. 57.** Após a emissão do Auto de Infração e sem regularização ou defesa deferida no prazo previsto, é aplicada a penalidade de multa, determinadas pelo Poder Executivo Municipal conforme disposto no art. 28, quando:

**I** - a obra que não atender o alinhamento viário estabelecido pela Topografia Municipal;

**II** - a obra que iniciar sem o prévio licenciamento da Municipalidade;

**III** - a edificação for ocupada sem certidão de “Habite-se”;

**IV** - a obra que estiver em desacordo com o PROJETO LEGAL de ARQUITETURA aprovado e licenciado;

**V** - identificada em desconformidade com as legislações urbanística, edilícia e correlatas.

§ 1º Para os processos de construção acompanhados de laudo de regularização, ou decorrentes de “Auto de Infração”, para obras irregulares identificadas por processo de revisão cadastral ou por outros processos de fiscalização, serão aplicadas multas pelos itens II e III, cumulativamente, sem notificação prévia de prazo para defesa, que deverão ser proporcionais às metragens quadradas das áreas irregulares.

§ 2º A reincidência acarretará na duplicação do valor da multa, de forma sucessiva, até que a irregularidade objeto da infração esteja corrigida.

§ 3º O não atendimento das notificações, além da duplicação das multas, poderá gerar execução de dívida e ação demolitória.

**Art. 58.** As penalidades impostas ao responsável técnico observarão o devido processo legal e contraditório, sendo informadas ao órgão representativo da classe profissional conforme previsto no art. 11 da presente Lei.

## CAPÍTULO VI DA COMISSÃO PERMANENTE DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES

**Art. 59.** É instituída a Comissão Permanente do Código de Edificações que tem por finalidade em assessorar tecnicamente o Poder Executivo Municipal na aplicação dos dispositivos constantes desta Lei.

**Art. 60.** O Prefeito regulamentará as demais atribuições da Comissão Permanente do Código de Edificações no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da data de publicação da presente Lei e, em igual prazo, nomeará os seus respectivos membros.



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§ 1º A Comissão será composta por 8 (oito) membros, na proporção de 4 (quatro) membros oriundos do quadro de servidores efetivos e de 4 (quatro) das entidades representativas da classe profissional, sendo que os membros deverão possuir formação técnica na área de Engenharia Civil e/ou Arquitetura e Urbanismo.

§ 2º Compete a Secretaria de Desenvolvimento Urbano a coordenação da Comissão Permanente do Código de Edificações, com as seguintes atribuições, dentre outras:

I - convocar as reuniões da comissão;

II - estabelecer a pauta das reuniões;

III - realizar os registros, atas e deliberações da comissão;

IV - revisar, em grau de recurso, as decisões proferidas pela comissão.

§ 3º Os representantes da classe profissional de que trata o parágrafo primeiro, são oriundos:

I - do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU);

II - do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA);

III - da ASAEC (Associação de Arquitetos e Engenheiros Civis De Novo Hamburgo);

IV - Coordenadoria do Curso de Arquitetura e Urbanismo (ASPEUR Universidade Feevale).

**Art. 61.** A Comissão Permanente do Código de Edificações tem por competência, dentre outras definidas por Decreto Municipal:

I - deliberar sobre especialidade de edificação objeto de Diretriz Especial - DE;

II - fornecer diretrizes especiais para projeto de edificação considerada especial, mediante solicitação e justificativa deferida do interessado ou por critério prévio da municipalidade;

III - realizar a análise e deliberar sobre a aprovação de projeto de edificação especial e de caráter monumental que, por sua natureza, utilização, função e forma, possa deixar de cumprir os dispositivos do Código de Edificações, mediante solicitação e justificativa do interessado;

IV - assessorar a Diretoria respectiva na aprovação de projetos;

V - realizar a análise e deliberar sobre a aprovação de projeto de edificação, integrante de programas de interesse social que, por sua natureza, possam observar diretrizes especiais;

VI - deliberar sobre casos omissos ou conflitantes;

VII - promover a interpretação integrada da legislação municipal, estadual e federal pertinente;

VIII - emitir parecer sobre as propostas de modificações da presente Lei e da Estrutura Técnica.

**Art. 62.** O desempenho de membro da Comissão Permanente do Código de Edificações será considerado de relevância para o Município, fazendo seus integrantes jus à gratificação, sob forma de jetom, equivalente a 50 (cinquenta) Unidades de Referência Municipal (URM), por participação em reunião ordinária.

§ 1º A Comissão reunir-se-á ordinariamente uma vez por mês e de forma extraordinária sempre que necessário.

§ 2º Não haverá remuneração por participação em reuniões extraordinárias da Comissão.

§ 3º Os representantes do Município não terão direito a jetom quando a reunião ordinária da Comissão for realizada dentro do horário de expediente.

§ 4º Serão lavradas atas de todas as reuniões da Comissão, as quais serão assinadas por todos os membros presentes.

§ 5º Deverá haver um quórum de no mínimo 5 (cinco) membros, para que possam ser formalizadas deliberações e emitidos pareceres e Diretrizes Especiais - DEs.



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**Art. 63.** Após a entrada em vigor da presente Lei, os processos de construção poderão ser analisados e aprovados pelos procedimentos previstos na Lei Complementar n.º 608/2001, por um período de 90 (noventa) dias, desde que expressamente manifestado pelo requerente no protocolo.

**Parágrafo único.** Na omissão da opção, serão consideradas as regras previstas na presente Lei.

## CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 64.** O Código de Edificações poderá receber proposta para sua modificação pela Câmara de Vereadores ou pelo Executivo Municipal, mediante projeto de lei, acompanhado de parecer da Comissão Permanente do Código de Edificações.

**Art. 65.** O Poder Executivo regulamentará a presente Lei, no que couber, mediante Decreto.

**Art. 66.** A Estrutura Técnica será regulamentada por Decreto e poderá ter proposta de sua modificação acompanhada de manifestação da Comissão Permanente do Código de Edificações.

**Parágrafo único.** As entidades da sociedade civil poderão propor ao Poder Executivo proposta de alteração da Estrutura Técnica, que deverá ter parecer da Comissão Permanente do Código de Edificações.

**Art. 67.** Para os efeitos desta Lei, entende-se como:

**I - Advertência** - o Auto de Infração que determina a regularização de uma infração, com um prazo definido, sem incidência de multa;

**II - Alinhamento** - a linha divisória entre o lote e a via ou o logradouro público, determinada por pontos de referência;

**III - Alinhamento de Construção** - o alinhamento a partir do qual se permite construir;

**IV - Alinhamento Frontal de Edificação** - o alinhamento a partir do qual se permite construir, estando esta linha localizada sobre a testada do lote ou sobre uma linha recuada em relação a esta;

**V - Alinhamento Frontal de Muro** - o alinhamento, a partir do qual se permite o fechamento do terreno, estando esta linha localizada sobre a testada do lote;

**VI - Alinhamento Viário** - a linha divisória que separa o lote e a respectiva via;

**VII - Alvará** - o documento expedido, por Ato Administrativo, sob o título de Alvará, que corresponde a autorização para exercício de uma atividade;

**VIII - Anexo** - uma Unidade agregada à Unidade Funcional Principal e desta dependente;

**IX - Aprovação de Projeto Legal de Arquitetura** - o Ato Técnico que reconhece a concordância do Projeto com o Plano Diretor, mediante abertura de protocolo e apresentação de documentos;

**X - Área Construída** - a soma das metragens quadradas dos pisos utilizáveis, cobertas ou descobertas, de todos os pavimentos de uma Edificação;

**XI - Ato Administrativo** - um procedimento realizado pelo Poder Executivo, conforme atribuições da Lei Orgânica do Município;



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

- XII** - Ato Técnico - um procedimento realizado por profissional legalmente habilitado para uma função ou cargo, por delegação de competência do Poder Executivo;
- XIII** - Auto de Infração - o documento hábil que notifica Penalidades, em forma de Advertência, Autuação e Embargo, expedido pela Fiscalização no exercício de suas funções;
- XIV** - Autuação - o Auto de Infração que determina a regularização de uma infração, com um prazo definido e com incidência de multa;
- XV** - Certidão de Habite-se - o documento expedido, por Ato Administrativo, sob o título de Certidão de Habite-se, procedente de uma Vistoria deferida, por conclusão de obras, em Unidade Habitacional (UH);
- XVI** - Corte - a representação gráfica, em escala, sobre plano vertical, dos elementos arquitetônicos internos da Edificação ou do Elemento Formal, resultantes do corte, determinado por dois planos verticais, perpendiculares entre si e paralelos às fachadas, que passam no interior da Edificação ou do Elemento Formal representado, denominado quanto a sua posição de Corte Longitudinal e Corte Transversal, respectivamente;
- XVII** - Cota - a indicação numérica das dimensões totais e parciais, registradas mediante linhas de chamada sobre o desenho do elemento formal representado;
- XVIII** - Definição de Alinhamento - o Ato Técnico que define graficamente um Alinhamento, mediante croqui;
- XIX** - Demolição - o ato de desfazer total ou parcialmente uma Edificação;
- XX** - Demarcação de Alinhamento - o Ato Técnico que demarca fisicamente um Alinhamento;
- XXI** - Diretrizes Especiais - as diretrizes diferenciadas, destinadas a uma Edificação que por sua forma, função, natureza e utilização, possam ser aplicadas na Aprovação do Projeto;
- XXII** - Edificação de Caráter Monumental - uma Edificação Notável, que causa impacto visual na paisagem urbana;
- XXIII** - Edificação Especial - uma Edificação que apresenta características e condições inéditas;
- XXIV** - Elaboração de Projeto - um processo de composição e representação gráfica;
- XXV** - Elemento Formal - uma Construção Especial, que abrange todos os Elementos Construtivos das Edificações, Anexas ou Isoladas, os Elementos do Mobiliário Urbano, da Estrutura Urbana e seus complementos;
- XXVI** - Elemento Gráfico - todo desenho ou parte deste, que em forma de projeto, representa graficamente uma Edificação ou um Elemento Formal;
- XXVII** - Embargo - o Auto de Infração que determina a regularização de uma infração, com um prazo definido e com incidência de multa e paralisação;
- XXVIII** - Escala - a correspondência funcional, expressa por uma relação analítica, que descreve a proporção de uma grandeza da Edificação ou de um Elemento Formal e a grandeza da sua representação gráfica;
- XXIX** - Espaço de Acumulação - o Espaço destinado ao tráfego lento de veículos ou parada eventual, que permite o acesso ao estacionamento de veículos e/ou ao espaço de embarque, desembarque e espera de UF;
- XXX** - Espaço de Embarque, Desembarque e Espera - o Espaço destinado ao estacionamento temporário, que permite a entrada, a saída e o aguardo de passageiros usuários da UF;



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**XXXI** - Espaço de Manobra de Veículos de Carga - o Espaço destinado ao estacionamento temporário, que permite a carga e a descarga, situado fora dos limites das pistas de rolamento e estacionamento da UF;

**XXXII** - Fachada - a representação gráfica, em escala, dos elementos arquitetônicos externos da Edificação ou de um Elemento Formal, resultantes da projeção ortogonal, sobre um plano vertical que passa fora da Edificação ou do Elemento Formal representado;

**XXXIII** - Fiscalização - o Ato Técnico de realizar uma Vistoria;

**XXXIV** - Fiscalização de Obras - o Ato Técnico que realiza uma Vistoria para verificar a observância e o cumprimento do Plano Diretor Urbanístico e Ambiental, verificando construções irregulares e clandestinas e emitindo Autos de Infração em forma de Advertência, Autuação e Embargo;

**XXXV** - Gleba - a porção de terreno rural ou urbano ainda sem ter sido loteada ou desmembrada;

**XXXVI** - Infração - a realização de etapa do Processo de Construção em desacordo com as determinações do Código de Edificações;

**XXXVII** - Licença de Construção - o Ato Administrativo que autoriza a execução de Edificação com Projeto Legal de Arquitetura Aprovado;

**XXXVIII** - Licença de Demolição - o ato Administrativo que autoriza a Demolição de uma Edificação;

**XXXIX** - Lote - a menor parcela de terreno, resultante da divisão de uma gleba, destinada à construção de Edificação, Agricultura ou Lazer;

**XL** - Memorial Descritivo - o documento textual que acompanha os desenhos de um projeto de uma Edificação, de um Elemento Formal ou de um Parcelamento de Solo, com os respectivos cálculos complementares, no qual são descritos os materiais, as técnicas construtivas e os serviços empregados na construção;

**XLI** - Memorial Justificativo - a forma de expor as razões para obter ou aplicar Diretrizes Especiais para Elaboração de Projetos Especiais;

**XLII** - Multa - a penalidade resultante do Auto de Infração, creditada ao Erário municipal, expressa em Unidade de Referência Municipal (URM), instituída pela Lei Complementar nº 473/2001, de 9 de março de 2001, ou em unidade monetária decorrente desta;

**XLIII** - Numeração Predial - o número definido para uma Edificação, originado pela localização desta sobre o alinhamento, no lado par ou ímpar, correspondente a distância medida entre um ponto de origem do logradouro público e o acesso da edificação;

**XLIV** - Obras Públicas - as Edificações e as obras de qualquer natureza de propriedade da União, Estado e Município e as realizadas por instituições oficiais ou paraestatais quando construídas para sede própria;

**XLV** - Paralisação - a penalidade resultante do Auto de Infração, com impedimento na continuidade da execução;

**XLVI** - Penalidades - o sistema de penas impostas pelo Código de Edificações;

**XLVII** - Permissionário - a pessoa física ou jurídica que tenha recebido Termo de Permissão de edificar ou realizar obras em lote ou parte deste, sendo autorizado pelo Proprietário, ou o inventariante, ou aquele determinado por decisão judicial, ou o promitente comprador em contrato de promessa de compra e venda, ou o concessionário de direito real de uso ou o arrendatário;



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**XLVIII** - Planta Esquemática - a representação gráfica, em escala, sobre plano horizontal, dos elementos de perímetro de um determinado pavimento, destacando graficamente quando houver, a identificação das unidades privativas e das áreas condominiais; os vazios; as áreas computáveis, não computáveis e descobertas, demarcação das aberturas e vãos abertos no perímetro e a projeção do pavimento superior quando houver;

**XLIX** - Planta de Localização - a representação gráfica, em escala, dos elementos geométricos e arquitetônicos externos de uma Edificação ou de um Elemento Formal e de seus Anexos, em relação ao Lote ou à Gleba, resultante da projeção ortogonal, sobre um plano horizontal que passa acima da Edificação ou do Elemento Formal representado;

**L** - Planta de Situação - a representação gráfica, em escala, dos elementos geométricos do Lote ou da Gleba: posição, forma, divisas, confrontações e orientação magnética. em relação à quadra e das vias componentes, resultantes da projeção ortogonal, sobre um plano horizontal que passa acima do terreno;

**LI** - Processo de Construção - o conjunto de Atos Administrativos e Técnicos constituídos das seguintes etapas:

- a) Demarcação de Alinhamento;
- b) Aprovação de Projeto Legal de Arquitetura;
- c) Licença de Construção e de Demolição;
- d) Vistorias;
- e) Numeração Predial;
- f) Certidão de Habite-se ou Certidão de Conclusão;

**LII** - Profissional Habilitado - o Responsável Técnico registrado junto ao CAU ou CREA, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitadas as suas atribuições profissionais;

**LIII** - Projeto Legal de Arquitetura - a representação gráfica, em escala, dos elementos necessários à compreensão adequada da edificação em conformidade com as exigências do Plano Diretor, do conjunto de Plantas de Situação e Localização, Plantas e Cortes esquemáticos e Planilhas de áreas do Regime Urbanístico e do projeto;

**LIV** - Projeto de Edificação de Caráter Monumental - o projeto de uma Edificação Especial, que por suas características e notoriedade, causa impacto visual na Paisagem Urbana;

**LV** - Projeto de Edificação Especial - um projeto inédito de Edificação, que permite para a sua aprovação, uma análise diferenciada, podendo observar Diretrizes Especiais do Código de Edificações e o projeto que por sua excepcionalidade necessita, para sua Aprovação, uma análise peculiar específica;

**LVI** - Projeto Especial - o projeto de Edificação Especial e de Edificação de Caráter Monumental elaborado por Diretrizes Especiais;

**LVII** - Proprietário - a pessoa física ou jurídica portadora do Título de Propriedade registrado em Cartório do Registro de Imóveis ou seu sucessor a qualquer título;

**LVIII** - Reconstrução - o Ato de demolir e reconstruir, total ou parcialmente, no mesmo local uma construção com o mesmo Uso;

**LIX** - Recuo - o deslocamento da linha de construção, a partir de uma confrontação do lote, para uma nova linha no interior deste;

**LX** - Recuo de Ajardinamento - o que tem por objetivo ampliar o espaço visual do logradouro público e incluir área de livre ajardinamento em frente à edificação;



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**LXI** - Recuo de Alargamento - o que tem por objetivo ampliar a largura original do logradouro;

**LXII** - Recuo Frontal - o afastamento da linha de construção, a partir do Alinhamento, para uma nova linha no interior do Lote;

**LXIII** - Recuo Lateral e de Fundos - o afastamento lateral e de fundos que tem por objetivo a inclusão de Espaços de Insolação, Iluminação e Ventilação entre Edificações;

**LXIV** - Reforma - a alteração das características em partes de uma obra existente ou de seu todo, desde que mantendo as características de volume ou área sem acréscimos e a função de sua utilização atual;

**LXV** - Regularização - o atendimento da determinação notificada no Auto de Infração;

**LXVI** - Regularização de Edificação - a adequação de uma Edificação ou parte desta ao Código de Edificações e Plano Diretor, construída em desacordo com o Processo de Construção;

**LXVII** - Restauração - o conjunto serviços e ações que visam a restabelecer as funções básicas para as quais o edifício foi projetado originalmente, permitindo a restauração e consolidação dos elementos estruturais, a estanqueidade das coberturas, paredes, esquadrias e pisos, restabelecendo as instalações e restaurando os diversos acabamentos, podendo também a atualizar as instalações de sistemas;

**LXVIII** - Selo - o documento expedido, por Ato Administrativo, sob o título de Projeto Aprovado e Obra Licenciada procedente de um Projeto Aprovado e de uma Licença de Construção concedida;

**LXIX** - Taxa - o emolumento devido ao Erário municipal, pela prestação dos serviços do Processo de Construção, de acordo com Código Tributário;

**LXX** - Taxa do Processo de Construção - o valor devido ao Erário municipal, pela prestação dos serviços do Processo de Construção, de acordo com Código Tributário;

**LXXI** - Termo de Permissão - um documento jurídico, com Firma Reconhecida, expedido por um Proprietário em favor de um Permissionário, pelo qual é autorizado um uso, uma atividade ou uma ocupação;

**LXXII** - Unidade Autônoma - a parte de uma Edificação, vinculada a uma fração ideal do terreno, sujeita as limitações legais, constituída de dependências e instalações de uso privativo da Edificação e de parcelas das dependências e instalações de uso comum da Edificação, destinadas as UF: Residencial, Comercial, Industrial, Prestação de Serviços e Fim Especial;

**LXXIII** - Unidade Autônoma Individual - a parcela da área privativa da Unidade Autônoma Residencial, Comercial, Industrial, Prestação de Serviços e Fim Especial;

**LXIV** - Unidade Funcional - a Dependência, o prédio e o estabelecimento cujo projeto, execução e ocupação tem por finalidade atender uma função ou um fim prático associado à edificação correspondente;

**LXV** - Uso - a atividade, trabalho ou ação desenvolvida em uma Edificação;

**LXVI** - Vistoria - o Ato técnico de inspeção de uma construção, para a verificação das condições desta.

**Art. 68.** A Lei Complementar nº 608, de 5 de novembro de 2001, e a Lei Complementar nº 803, de 2 de dezembro de 2002, ficam revogadas.

**Art. 69.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DA PRESIDÊNCIA “VICTOR HUGO KUNZ”, aos oito dias do mês de julho do ano de dois mil e dezesseis.



# CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

---

ANTONIO CARLOS LUCAS,  
Presidente.

Registre-se e Publique-se.

BEL. FERNANDA VAZ LUFT,  
Diretora-Geral.