



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

Ofício nº 047/2025 – GAB/PREF.

Governador Edison Lobão/MA, 12 de fevereiro de 2025.

Ao

Ilustríssimo Senhor,

LUCIANO SOARES LOPES

Presidente da Câmara Municipal de Vereadores

Governador Edison Lobão - MA

CÂMARA MUN. DE GOV. EDISON LOBÃO-MA
RECEBEMOS
EM 12 / 02 / 2025
Adriana Batista
CNPJ: 01.616.688/0001-00

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o, sirvo-me do presente para solicitar que seja retirado de pauta os seguintes Projetos de Lei:

- Projeto de lei nº 006/2022 que define área de terras como zona especial de interesse de expansão de loteamento de chácara residencial e hortifrutigranjeiro – Vila São João e dá outras providências.
- Projeto de lei nº 007/2022 que define área de terras como zona especial de interesse de expansão urbana de chácara de recreio, turismo, balneário, residencial e hortifrutigranjeiro – Condomínio Paraíso das águas e dá outras providências.
- Projeto de lei nº 011/2022 que define Área de terras como zona especial de expansão urbana de Chácaras de Recreio Balneário, Residencial e Hortifrutigranjeiro – Chácara Santa Clara, e dá outras providências.
- Projeto de lei nº 012/2022 dispõe sobre a criação do zoneamento das microrregiões e delimitação das expansões especiais urbanas consolidadas do município de Governador Edison Lobão e dá outras providências.
- Projeto de lei nº 013/2022 que define área de terras como zona especial de interesse de expansão urbana de chácara residencial, e hortifrutigranjeiro – Vila Maloca e dá outras providências.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

- Projeto de lei nº 014/2022 que define Área de Terras como Zona Especial de Expansão Urbana por interesse de chácaras de Recreio Balneário, Residencial e Hortifrutigranjeiro – Paraíso dos Lagos e dá outras providências.
- Projeto de lei nº 025/2022 que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Governador Edison Lobão/MA e dá outras providências.
- Projeto de lei nº 014/2023, que define como área urbana específica e povoado setor agrícola e dá outras providências.
- Projeto de lei nº 020/2023, dispõe sobre a alteração da Lei Municipal nº 050, de 24 de julho de 2020, que dispõe sobre autorização de concurso público, no Município de Governador Edison Lobão/MA e dá outras providências.

Sem mais para o momento.

Por fim, cumpre informar que este Gabinete está à disposição, situada à Rua Imperatriz II, nº 800, Governador Edison Lobão - MA.

Atenciosamente,

FLAVIO SOARES
LIMA:4873309131
5

Assinado de forma digital por
FLAVIO SOARES
LIMA:48733091315
Dados: 2025.02.19 07:52:46
-03'00'

FLÁVIO SOARES LIMA
Prefeito Municipal



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

Ofício nº 266/2022 – GAB/PREF.

CÂMARA MUN. DE GOV. EDISON LOBÃO-MA
RECEBEMOS
EM 01/09/2022
CNPJ: 01.638.688/0001-00

Ao

Ilustríssimo Senhor,

ANDRÉ SILVA CARDOSO

Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
Governador Edison Lobão - MA

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, servimo-nos do presente para encaminhar a Vossa Excelência, **Projeto de Lei nº 025 de 31 de agosto de 2022**, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Governador Edison Lobão/MA e dá outras providências.

Encaminhamos em anexo mensagem para apreciação desta Casa Legislativa, ao qual solicitamos que após leitura e análise, seja por intermédio de Vossa Excelência, enviado à Plenária para deliberação.

Sem mais, renovamos votos de estima e apreço.

Atenciosamente,

Governador Edison Lobão/MA, 31 de agosto de 2022.

Geraldo Evandro Braga de Sousa
Prefeito Municipal do GEL
Adm. Nº 2024
2023-78

GERALDO EVANDRO BRAGA DE SOUSA
Prefeito Municipal



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34**

JUSTIFICATIVA

CÂMARA MUN. DE GOV. EDISON LOBÃO-MA
RECEBEMOS
EM 01 / 09 / 2022
CNPJ: 01.616.888/0001-00

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Encaminhamos o Projeto de Lei nº 025 de 31 de agosto de 2022, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Governador Edison Lobão e dá outras providências.

O presente projeto de lei visa aprovar o Código de Obras e Edificações do Município, instrumento que permite à Administração Municipal exercer o controle e a fiscalização do espaço edificado e seu entorno, garantindo a segurança e a salubridade das edificações, assegurando melhor qualidade de vida para seus habitantes.

Nesta linha, o Código de Obras contempla normas técnicas para qualquer tipo de construção, procedimentos para aprovação dos projetos, licenças para execução das obras, metodologia para fiscalização da execução destas obras e aplicação de eventuais penalidades no caso de descumprimento da lei.

Na expectativa de contar com a compreensão e o apoio dos membros desse Legislativo Municipal, subscrevemo-nos, atenciosamente.

Governador Edison Lobão/MA, 31 de agosto de 2022.


GERALDO EVANDRO BRAGA DE SOUSA
Prefeito Municipal



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34**

PROJETO DE LEI Nº 025, DE 31 DE AGOSTO DE 2022

CÂMARA MUN. DE GOV. EDISON LOBÃO-MA
RECEBEMOS
EM 01 / 09 / 2022
CNPJ: 01.610.688/0001-00

Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Governador Edison Lobão/MA e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO DO ESTADO DO MARANHÃO, no uso de suas atribuições legais, especialmente as contidas na Emenda Constitucional nº 19, de 05.06.1988, Constituição Estadual, Lei Orgânica do Município, e o Regime Jurídico dos Servidores Municipais, submete à apreciação da Câmara Municipal de Vereadores o seguinte Projeto de Lei:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Este Código tem o objetivo de garantir a observância e promover a melhoria de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto de todas as edificações, estabelecendo normas para a elaboração de projetos, execução, instalações e regularizações de obras, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais.

Art. 2º Para os efeitos de aplicação deste código são adotadas as seguintes definições:

- I - ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II - Ampliação: acréscimo ou aumento de área de edificação existente;
- III - Alinhamento: linha legal que limita o terreno e a via ou logradouro público;
- IV - Andaime: estrutura necessária à execução de trabalhos em lugares elevados, que não possam ser executados em condições de segurança a partir do piso, sendo utilizada em serviços de construção, reforma, demolição, pintura, limpeza e manutenção;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

- V - Apartamento:** unidade residencial autônoma em edificação multifamiliar, de hotelaria ou assemelhada;
- VI - Área construída:** soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos ou não, de todos os pavimentos de uma edificação;
- VII - ART:** Anotação de Responsabilidade Técnica, perante o Conselho Profissional;
- VIII - Área útil:** Considera-se Área Útil a somatória das áreas de piso dos ambientes do pavimento (privativas e de uso comum), descontadas as áreas das seções horizontais das paredes e vazios, quando houver;
- IX - Balanço:** avanço, acima de pavimento de referência, de parte da fachada da edificação sobre o afastamento frontal;
- X - Beiral:** prolongamento do telhado que sobressai das paredes externas da edificação;
- XI - Canal:** Curso d'água, natural ou artificial;
- XII - Circulação:** elemento de composição arquitetônica, horizontal ou vertical, cuja função é possibilitar a interligação entre unidades autônomas, compartimentos ou ambientes de qualquer natureza;
- XIII - Corredor:** local de circulação interna de uma edificação, confinado, que serve de comunicação horizontal entre dois ou mais compartimentos ou unidades autônomas;
- XIV - Cota:** distância vertical entre um ponto do terreno e um plano horizontal de referência; número colocado sobre uma linha fixa auxiliar traçada em paralelo com uma dimensão ou ângulo de um



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

desenho técnico, que indica o valor real de distância entre dois pontos ou abertura correspondente, no mesmo representado;

XV - Declividade: relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

XVI - Demolição: derrubamento de uma edificação, muro ou instalação;

XVII - Edificação: obra destinada a abrigar atividades humanas, instalações, equipamentos ou materiais;

XVIII - Embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

XIX - Equipamento: elemento destinado a guarnecer ou completar uma edificação, a esta integrando-se;

XX - Escada: elemento de composição arquitetônica cuja função é possibilitar a circulação vertical entre dois ou mais pisos de diferentes níveis, constituindo uma sucessão de, no mínimo, três degraus;

XXI - Especificação: discriminação dos materiais e serviços empregados na construção;

XXII - Estacionamento: local descoberto destinado à guarda de veículos;

XXIII - Garagem - local coberto da edificação onde são estacionados ou guardados veículos;

XXIV - Guarda-corpo: barreira protetora vertical, maciça ou não, delimitando as faces laterais abertas de escadas, rampas, patamares, terraços, balcões, mezaninos, etc.;

XXV - Habitação: edificação usada para moradia de pessoas;

XXVI - Habite-se: atestado de verificação da regularidade da obra, quando da sua conclusão,



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

correspondendo à autorização da Prefeitura para a sua ocupação e uso;

XXVII - IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional;

XXVIII - Licença da obra: ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de uma obra;

XXIX - Locação da obra: ato de transferir e fixar no terreno, a obra conforme o projeto apresentado;

XXX - Logradouro público: espaço de domínio público e de uso comum do povo;

XXXI - Marquise: balanço constituindo cobertura, localizado na fachada frontal da edificação;

XXXII - Obra: realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior;

XXXIII - Passeio: parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres;

XXXIV - Patamar: piso situado entre dois lanços sucessivos de uma mesma escada;

XXXV - Pavimento: parte de uma edificação situada entre a face superior de um piso acabado e a face superior do piso seguinte, ou entre a face superior de um piso acabado e o teto acima dele, se não houver outro piso acima; conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendidas entre dois pisos consecutivos;

XXXVI - Pé-direito: distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento, ou do forro falso, se houver;

XXXVII - Perfil do terreno: situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que serviu de base para a elaboração do projeto e/ou constatação da realidade;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

- XXXVIII** - Piso: plano ou superfície de acabamento inferior de um pavimento;
- XXXIX** - Rampa: elemento de composição arquitetônica cuja função é possibilitar a circulação vertical entre desníveis, através de um plano inclinado;
- XL** - Reconstrução: obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro fortuito, mantendo-se as características anteriores;
- XLI** - Recuo: faixa de terra pertencente à propriedade particular a ser incorporada ao logradouro público para fins de modificação do alinhamento;
- XLII** - Reforma: obra que implica em uma ou mais das seguintes modificações, com ou sem alteração de uso: área edificada, estrutura, compartimentação e volumetria;
- XLIII** - Reparo: obra ou serviços destinados à manutenção de um edifício, sem implicar em mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação, da volumetria, e dos espaços destinados a circulação, iluminação e ventilação;
- XLIV** - Restauro ou restauração: recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as suas características anteriores;
- XLV** - RRT: Registro de Responsabilidade Técnica, perante o Conselho Profissional;
- XLVI** - Sacada ou balcão: parte da edificação em balanço em relação à parede externa do prédio, tendo, pelo menos, uma face aberta para o espaço livre exterior;
- XLVII** - Tapume: vedação provisória usada durante a construção;
- XLVIII** - Teto: acabamento inferior dos pisos intermediários ou vedação entre o último pavimento e a



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34**

cobertura do prédio;

XLIX - Toldo: elemento de proteção constituindo cobertura de material leve e facilmente removível, do tipo lona ou similar;

L - Unidade autônoma: edificação, ou parte dela, composta de compartimentos e instalações de uso privativo, constituindo economia independente;

LI - Vistoria: diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de regularidade de uma construção ou obra.

PARÁGRAFO ÚNICO - Todas as obras deverão estar de acordo com este Código.

**Seção I
DA HABILITAÇÃO PROFISSIONAL**

Art. 3º São considerados profissionais legalmente habilitados para projetar e executar obras neste Município, os registrados no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo).

Art. 4º A responsabilidade dos projetos, cálculos, especificações e execução de obras, cabe aos seus respectivos responsáveis técnicos.

Art. 5º A substituição do responsável técnico de uma obra deverá ser comunicada por escrito ao Município pelo proprietário da obra. O profissional que substituir a outro, deverá comparecer ao departamento competente munido de documento de responsabilidade técnica sobre os serviços assumidos.

**CAPÍTULO II
TRAMITAÇÃO DOS PROJETOS**

Seção I



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 6º Nenhuma obra de construção, ampliação, reforma, transladação, demolição e alteração de atividade, uso ou função poderá ser realizada sem prévio licenciamento do Município.

PARÁGRAFO ÚNICO - Independem de licença os serviços de limpeza, pinturas, consertos e pequenos reparos no interior ou exterior das edificações, impermeabilização de terraços, substituições de telhas, calhas e condutores e muros até a altura de 2m (dois metros).

Art. 7º O Alvará de Construção para obras somente será expedido após o projeto aprovado de acordo com este Código, juntamente com as demais Leis Municipais e Federais pertinentes.

Seção II
APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 8º Para aprovação do projeto o interessado deverá apresentar ao Município junto ao departamento competente, pasta do processo que deverá conter: requerimento, Certidão Atualizada de Imóvel, ART e/ou RRT de projeto e execução, e 03 (três) vias do Projeto Arquitetônico e Hidrossanitário, que deverão conter:

§ 1º Projeto Arquitetônico:

- I** - Planta de situação: deve constar o contorno do quarteirão, nome das ruas que o definem, indicação do Norte, indicação do lote e distância do lote a esquina mais próxima.
- II** - Planta de locação: devem constar as dimensões do lote, a distância do meio-fio até o alinhamento do lote, a cota da entrada da edificação em relação ao passeio, a locação da edificação no lote e a localização de rios e/ou similares.
- III** - Plantas baixas de todos os pavimentos na escala 1:50 ou condizente com as dimensões da obra: deve constar na planta baixa a utilização, as dimensões e a área de cada compartimento. Tratando-se de repetição, bastará a apresentação de uma planta baixa tipo.
- IV** - Planta de cobertura: deverá constar a projeção da edificação e cotas de amarração em relação às divisas.
- V** - Cortes em número suficiente para compreensão da edificação e nunca inferior a dois na escala 1:50 ou condizente com as dimensões da obra, devidamente cotados.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

VI - Fachadas em número suficiente para compreensão da edificação e nunca inferior a dois na escala 1:50 ou condizente com as dimensões da obra.

VII - Memorial descritivo dos serviços a serem executados.

§ 2º Projeto Hidrossanitário:

I - Planta de locação: deve constar a locação do sistema de tratamento de esgoto, com as devidas cotas em relação às divisas e sua dimensão;

II - Planta baixa com as instalações hidráulicas e sanitárias;

III - Detalhe do sistema de tratamento de esgoto;

IV - Memorial descritivo e dimensionamento respectivo.

§ 3º O atestado de aprovação do projeto no Corpo de Bombeiros do Maranhão será exigido para estabelecer os procedimentos administrativos e as medidas de segurança contra incêndio para regularização das edificações com atividade econômica de baixo risco, enquadradas como Processo de Certificação Simplificado (PCS), visando a celeridade no licenciamento das microempresas, empresas de pequeno porte e microempreendedores individuais, nos termos do Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico do Estado de Maranhão. A edificação será considerada de atividade econômica de baixo risco, com sua regularização junto ao CBMMA através do PCS (procedimento de certificação simplificado) quando atender aos seguintes requisitos:

I - Possuir área construída menor ou igual a 200 m², podendo desconsiderar:

a. telheiros, com laterais abertas, destinados à proteção de utensílios, caixas d'água, tanques e outras instalações desde que não tenham área superior a 10 m²;

b. platibandas e beirais de telhado com até 3 metros de projeção;

c. passagens cobertas, com largura máxima de 3 metros, com laterais abertas, destinadas apenas à circulação de pessoas ou mercadorias;

II - Possuir até dois pavimentos, limitados a 7 m de altura medido do piso do térreo até a laje do pavimento superior;



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34**

- III** - Não comercializar ou armazenar líquido inflamável ou combustível;
- IV** - Não possuir Central de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) e/ou Área de armazenamento de recipientes transportáveis de GLP, destinados ou não à comercialização (revenda);
- V** - Não estar classificada como reunião de público;
- VI** - Não comercializar, manipular ou armazenar, produtos explosivos ou substâncias com alto potencial lesivo à saúde humana, ao meio ambiente ou ao patrimônio.
- VII** - Ter saída, para os ocupantes, direta para a via pública
- Art. 9º** O Município deverá analisar o processo no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da entrega do requerimento. O projeto será aprovado caso esteja de acordo com todas as Leis pertinentes ou será devolvido para que se façam as correções necessárias.
- Art. 10** A aprovação de um projeto valerá pelo prazo de 01 (um) ano da data de seu despacho.
- Art. 11** Mediante projeto aprovado e matrícula do imóvel, será concedido o Alvará de Licença da Construção.

**Seção III
MODIFICAÇÃO DO PROJETO APROVADO**

- Art. 12** Deverá ser requerida a aprovação das alterações do projeto efetuadas após a emissão do Alvará de Licença para Construção.
- PARÁGRAFO ÚNICO** - Antes do pedido de vistoria para emissão do habite-se, deverá o responsável técnico pela obra, apresentar ao departamento competente, planta elucidativa em 02 (duas) vias com as modificações propostas e/ou realizadas, a fim de receber a aprovação definitiva, quando não ferir a legislação vigente. Caso não seja feita ou não possa ser feita a regularização da modificação do projeto aprovado, não será liberado o habite-se até que desapareça a irregularidade.

**Seção IV
ALVARÁ DE LICENÇA DA CONSTRUÇÃO, VALIDADE E RENOVAÇÃO**



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

Art.13 O licenciamento para início da construção será válido pelo prazo de 01 (um) ano. Findo este prazo e não tendo sido iniciada a construção, o licenciamento deverá ser reavaliado sem ônus para o proprietário.

PARÁGRAFO ÚNICO - Para efeito da presente Lei, uma edificação será considerada iniciada quando provida a execução das fundações.

Art.14 No caso de interrupção da construção licenciada, será considerado válido o alvará respectivo, até completado o prazo máximo de 05 (cinco) anos, desde que requerida a paralisação da obra e após este prazo será revalidada a licença sem qualquer ônus para o proprietário.

Art.15 Para fins de fiscalização, os Alvarás de Licença da Construção deverão permanecer no local das obras juntamente com o projeto aprovado, protegidos contra ação do tempo e facilmente acessíveis.

CAPÍTULO III
CONCLUSÃO DE OBRA E EMISSÃO DE HABITE-SE

Art.16 Uma obra será considerada concluída quando estiver em condições de ser habitada ou de ser ocupada para os fins a que se destina.

Art.17 Após a conclusão das obras, o proprietário deverá solicitar por meio de requerimento, a vistoria e o habite-se.

§ 1º Deverá ser apresentado junto ao requerimento para vistoria de habite-se ao Município, o atestado de aprovação do projeto no Corpo de Bombeiros do Maranhão para estabelecer os procedimentos administrativos e as medidas de segurança contra incêndio para regularização das edificações com atividade econômica de baixo risco, enquadradas como Processo de Certificação Simplificado (PCS), visando a celeridade no licenciamento das microempresas, empresas de pequeno porte e microempreendedores individuais, nos termos do Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico do Estado de Maranhão.

§ 2º Antes do fechamento ou do aterro do sistema de tratamento de esgoto, o proprietário deverá solicitar por meio de um requerimento a vistoria prévia do mesmo, sem a qual não receberá o habite-se.

§ 3º Nas vias pavimentadas, os passeios fronteiros deverão estar executados e concluídos de acordo com as normas pertinentes.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

Art.18 Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação não foi construída, aumentada, reconstruída ou reformada de acordo com o projeto aprovado, o proprietário será notificado e intimado a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou fazer demolição ou as modificações necessárias para repor a obra de acordo com projeto aprovado.

Art.19 Estando às obras de acordo com o projeto aprovado, o Município fornecerá ao proprietário o habite-se, no prazo de 20 (vinte) dias úteis, a contar da data de entrega do requerimento.

CAPÍTULO IV
FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Art.20 O Município através de Lei deverá definir atribuições aos fiscais de obra e fornecer cursos de aprendizado e aperfeiçoamento.

Art.21 Os profissionais fiscalizadores têm competência no âmbito de suas atribuições para exercer as funções de fiscalização, controle e orientação de obras, serviços de edificação por pessoas físicas ou jurídicas no Município em caráter permanente e em conformidade com a legislação, podendo expedir para tanto, autos de intimação, infração e aplicação de penalidades cabíveis.

Art.22 A fiscalização compete:

- I** - Efetuar vistorias em geral, levantamentos e avaliações.
- II** - Efetuar medições e inspeções.
- III** - Elaborar relatórios técnicos de inspeções.
- IV** - Lavrar notificações, autos de inspeção, de vistoria e de infração.
- V** - Verificar as infrações e aplicar as respectivas sanções, nos termos da Lei.
- VI** - Lacrar equipamentos, unidades de produção, instalações de qualquer espécie, nos termos da Lei.
- VII** - Exercer outras atividades que lhe forem designadas.

CAPÍTULO V
INFRAÇÕES E PENALIDADES



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

Art.23 Deverá ser expedida notificação de obra, pela fiscalização, quando constatada(s) irregularidade(s) na execução da obra, ocasião em que o notificado terá o prazo de 15 (quinze) dias para se manifestar.

PARÁGRAFO ÚNICO. Consideram-se infratores: o proprietário, o responsável técnico e a construtora.

Art.24 A notificação deverá ser emitida quando:

- I - Iniciada a construção da obra sem a necessária licença;
- II - Ocupado o prédio sem a necessária vistoria e habite-se;
- III - Não forem obedecidas as cotas de alinhamento estabelecidas;
- IV - O projeto apresentado estiver em desacordo com o local ou forem falseadas as cotas, cálculos e indicações do projeto ou qualquer elemento do processo;
- V - As obras forem executadas em desacordo com o projeto aprovado e licenciado;
- VI - Não tiveram sido tomadas as medidas de segurança cabíveis;
- VII - Obstruída a rua ou passeio com material da obra.

Art.25 A critério do órgão fiscalizador, poderá ao notificado ser concedido o prazo de mais 15(quinze) dias para sanar as irregularidades apresentadas, desde que, apresente requerimento motivando seu pedido.

PARÁGRAFO ÚNICO. O auto de infração será aplicado quando finalizado o prazo fixado em notificação e não for sanada a irregularidade apurada.

Art.26 As infrações ao disposto no presente Código serão passíveis das seguintes penalidades:

- I - Multa;
- II - Embargo;
- III - Interdição;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

IV - Demolição.

Seção I
MULTA

Art.27 Aos infratores, além das medidas cabíveis, serão aplicadas multas, conforme o caso, sempre com base na UFRM (Unidade Fiscal de Referência Municipal) de acordo com o abaixo disposto:

PENALIDADE VALOR	VALOR (UFRM)
Pela falta de projeto aprovado e licenciado da obra	300
Pela ocupação da obra sem que o habite-se tenha sido expedido	300
Quando não forem obedecidos os nivelamentos estabelecidos	500
Quando o projeto apresentado estiver em desacordo com o local ou forem falseadas cotas e indicações ou qualquer elemento do processo	500
Quando a obra for executada em desacordo com o projeto aprovado e licenciado.	1.000
Quando não tiverem sido tomadas as medidas de segurança cabíveis	200
Quando os materiais da obra obstruírem a rua ou passeio	200

Art.28 A infração de qualquer disposição para a qual não haja penalidade expressamente estabelecida nesse código será multa de 300 UFRM.

Art.29 Constatada a infração, será lavrado o respectivo auto, sendo uma via entregue ao autuado.

PARÁGRAFO ÚNICO - Caso os infratores negarem-se a assinar o auto de infração, este será encaminhado por correio por meio de AR ou assinado como recebido pelo fiscal do órgão público e 02 (duas) testemunhas.

Art.30 A falta de recolhimento do auto no prazo de 30 (trinta) dias, será inscrito em dívida ativa e encaminhado para execução fiscal.

Seção II
EMBARGO



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

Art.31 As obras em andamento sejam elas de reforma, reconstrução, construção ou demolição, serão embargadas, sem prejuízo das multas, quando estiverem:

- I** - Sendo executadas sem o devido licenciamento;
- II** - Desrespeitando o respectivo projeto aprovado em qualquer de seus elementos essenciais;
- III** - Desrespeitando as cotas de alinhamento estabelecidas;
- IV** - For iniciada sem a demarcação do terreno;
- V** - Sendo executadas sem a responsabilidade de profissional qualificado;
- VI** - Causando danos ou oferecendo riscos ao próprio imóvel, a segurança ou a interesses públicos;
- VII** - Sendo executadas sobre valas, redes pluviais existentes, cursos de água ou outras áreas não edificáveis.

Art.32 Verificada a procedência do embargo, será lavrado o respectivo auto, sendo uma via entregue ao autuado.

PARÁGRAFO ÚNICO - Caso os infratores negarem-se a assinar o auto de infração, este será encaminhado por correio por meio de AR ou assinado como recebido pelo fiscal do órgão público e 02 (duas) testemunhas.

Seção III
DEMOLIÇÃO

Art.33 A demolição total ou parcial de uma edificação poderá ser imposta nos seguintes casos:

- I** - Quando executada sem licenciamento;
- II** - Quando desrespeitar o projeto aprovado ou alinhamento estabelecido;
- III** - Quando for julgada em risco iminente de caráter público;

§ 1º A demolição será imposta quando o projeto não puder ser modificado, adequando-se a este Código.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

§ 2º Havendo a recusa ou inércia do infrator, o Município poderá proceder às obras de demolição.

Seção IV
INTERDIÇÃO

Art.34 Uma obra ou edificação poderá ser interditada, total ou parcialmente, quando oferecer iminente perigo de caráter público.

Art.35 Poderão ser interditadas obras de construção, reconstrução ou reforma, sempre que forem necessárias, tendo em vista a segurança e o sossego público.

CAPÍTULO VI
OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO

Art.36 Ocupação do solo é a maneira que a edificação ocupa o lote, em função das normas e parâmetros denominados instrumentos urbanísticos. Para a devida adequação as características da zona de implantação, as edificações são reguladas por meio dos seguintes instrumentos urbanísticos:

- I** - Índice de Aproveitamento;
- II** - Taxa de Ocupação;
- III** - Taxa de Impermeabilização;
- IV** - Recuos.

Seção I
DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

Art.37 Definido pela relação entre a soma da área de todos os pavimentos da construção e a área total do lote.

Art.38 Não serão computados no índice de aproveitamento:

§ 1º As áreas destinadas aos serviços gerais, tais como: casa de máquinas de elevadores, de bombas, transformadores, instalações centrais de ar condicionado, calefação e aquecimento de água e gás,



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

contadores e medidores em geral;

§ 2º Vagas de estacionamento e garagem, quando descobertas.

Art.39 O Índice de Aproveitamento (IA) adotado será de 5 (cinco).

Seção II
DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art.40 A taxa de ocupação é definida como a porcentagem máxima de construção em projeção horizontal permitida em um lote.

Art.41 No cálculo das projeções horizontais máximas para taxa de ocupação de construções permitidas não serão computadas:

I - As marquises;

II - As áreas construídas em balanço, formando saliências sobre os recuos de ajardinamento, desde que não ultrapassem 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

Art.42 A Taxa de Ocupação (TO) adotada será de 80% (oitenta por cento).

Seção III
DA TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO

Art.43 É a relação entre a parte impermeável, que não permite a infiltração de água no solo e a área do lote.

Art.44 A Taxa de Impermeabilização (TI) será limitada a 90% (noventa por cento).

Art.45 Para as pavimentações citadas abaixo, deverão ser considerados os seguintes índices de impermeabilização:

GRAMA/TERRA/BRITA	0%
PAVER	50%



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

CALÇAMENTO/ASFALTO/CONCRETO/LAJOTAS

100%

Art.46 Quando a taxa de impermeabilização ultrapassar a estabelecida no Código, deverá ser adotado o sistema de coleta de águas pluviais (cisternas ou caixas de retenção), nas seguintes situações:

I - Para TI = 70% - Capacidade de reserva mínima: 2.000 litros

II - Para TI > 70% - A cada 1% deverá ser acrescido 275 litros na capacidade de reserva.

III - Para TI 90% - Capacidade de reserva máxima: 7.500 litros

Exemplo:

TI calculada = 80%

* 70% = 2000 litros

* 10% = 10 x 275 = 2750 litros

Volume total do reservatório para TI 80% = 2000 + 2750 = 4750 litros

Seção IV
DOS RECUOS

Art.47 O recuo frontal tem como objetivo a reserva de área para ajardinamento e futuros alargamentos viários, além de permitir uma ampliação visual do espaço urbano aliado a melhores condições dos espaços públicos. Os recuos laterais e de fundos têm como objetivo possibilitar melhores condições de circulação de ar e insolação do espaço urbano e das edificações.

Art.48 O recuo frontal é a distância mínima entre a edificação e a testada do terreno para cada um dos logradouros públicos com que confronta, considerando:

I - O recuo frontal será obrigatório para residências em 1,20 m (dois metros);

II - Para lotes de esquina os recuos obrigatórios serão 2,00 m (dois metros), frontal e lateral;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

III - O recuo frontal não será obrigatório para edificações que possuam no pavimento térreo atividades comerciais, podendo a mesma ser construída até a divisa frontal do lote urbano, não invadindo em hipótese alguma o logradouro público;

IV - Onde a via for menor que 18 m (dezoito metros) de largura deverá ser previsto recuo frontal para as edificações, sem exceção.

V - Será permitida a construção de sacadas em balanço sobre o recuo frontal desde que não ultrapassem 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura e a divisa frontal do terreno.

VI - Os únicos elementos de uma edificação que poderão avançar sobre o passeio são as proteções de ar condicionado e marquises.

Art.49 O recuo lateral e de fundos é a distância entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do terreno, para tanto:

I - Todas as edificações residenciais e comerciais, quando possuírem aberturas, deverão distar 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas;

II - Será permitida construção de empena cega na divisa para edificações de até 02 (dois) pavimentos no máximo. A faixa edificável de uma lateral com empena cega poderá ser 100% (cem por cento). Para as outras duas laterais não poderá ultrapassar 50% (cinquenta por cento) cada.

III - As sacadas laterais poderão ser em balanço sobre o afastamento lateral desde que mantenha um afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa lateral correspondente;

IV - Paredes construídas nas divisas deverão usar platibanda.

Art.50 No caso dos terrenos com acesso através de servidão de passagem também será aplicado o disposto nesta Seção.

Art.51 As edificações deverão ainda observar as limitações decorrentes das normas relativas aos serviços de telecomunicações, energia elétrica e a navegação aérea expedidas pelos órgãos ou entidades competentes.

CAPÍTULO VII
OBRIGAÇÕES A SEREM CUMPRIDAS DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRA



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34**

**Seção I
TAPUMES, ANDAIMES E BANDEJAS**

Art.52 Os tapumes, andaimes e bandejas deverão seguir a NR 18, conforme Lei Federal Nº 6.154, de 22 de dezembro de 1977.

Art.53 A colocação de tapumes e bandejas não poderá danificar árvores e aparelhos de iluminação pública.

Art.54 Os tapumes deverão preservar uma passagem livre mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) junto ao meio fio para passagem de pedestres.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os tapumes, andaimes e bandejas de uma construção paralisada há mais de 180 (cento e oitenta) dias, que estiverem obstruindo o passeio, deverão ser demolidos, desimpedindo o passeio e deixando-o em perfeitas condições de uso.

**Seção II
CONSERVAÇÃO DOS LOGRADOUROS**

Art.55 Durante a execução das obras deverão ser tomadas as medidas necessárias para que o logradouro, no trecho fronteiro à obra, seja mantido em estado de permanente limpeza e conservação.

Art.56 Nenhum material poderá permanecer no logradouro público senão o tempo necessário para sua descarga. Não é permitido depósito de material sobre o leito do passeio, que deve ficar desobstruído para passagem dos pedestres.

**CAPÍTULO VIII
TERRENOS BALDIOS, PASSEIOS, MUROS E LIXEIRAS**

Art.57 Os proprietários de terrenos baldios deverão obrigatoriamente ser responsáveis pela conservação e limpeza do mesmo, sob pena de aplicação das sanções cabíveis disciplinadas na legislação municipal.

Art.58 Os proprietários dos imóveis edificadas ou não, que tenham frente para logradouros públicos



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

pavimentados (asfalto e/ou calçamento), são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes.

§ 1º O Município determinará a padronização da pavimentação, arborização e ajardinamento dos passeios por razões de ordem técnica e estética.

§ 2º O dimensionamento, as declividades e as demais especificações do passeio público deverão seguir as normas da NBR 9050.

§ 3º É proibido, sobre os passeios, a construção de lixeiras, hidrômetros, degraus, rampas, placas publicitárias, toldos, caixas de concessionárias de energia, telefonia e afins, que atrapalhem o fluxo.

§ 4º O chanframento do passeio e rebaixamento do meio-fio para entrada e saída de veículos poderá ser de 1 (uma) unidade na extensão de 7,00m (sete metros) contínuos ou 2 (duas) unidades na extensão de 3,00 m (três metros) cada.

Art.59 Os recuos para alargamento viário serão mantidos abertos, enquanto que os recuos para jardins em terrenos edificados poderão ser murados com acesso para o logradouro e mantidos limpos ou ajardinados.

Art.60 A execução de muros de contenção acima de 2,00 m (dois metros) deverá obrigatoriamente possuir responsável técnico habilitado com suas respectivas ART ou RRT.

Art.61 Os muros em terrenos de esquina com mais de um metro de altura em relação ao passeio, deverão deixar livre um canto chanfrado de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) perpendicular à bissetriz do ângulo formado.

PARÁGRAFO ÚNICO - Caso o fechamento seja feito com elementos vazados ou transparentes com no máximo 3 cm (três centímetros) de espessura e afastamento mínimo de 10 cm (dez centímetros) entre as partes, não haverá a necessidade de chanframento.

Art.62 Os muros com frente para logradouros, excetuando-se os de contenção, poderão ter altura máxima de 2,00 m (dois metros) junto ao alinhamento, acima disto, deverão conter elementos vazados.

Art.63 Os portões de elevação poderão ficar no alinhamento do passeio público, desde que a sua



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

abertura se projete totalmente para dentro da área do imóvel, o que deverá constar no projeto.

Art.64 Toda edificação deverá ter internamente ao lote e com acesso livre para a coleta, local próprio para a armazenagem de lixo orgânico e lixo seco, em compartimentos separados, com capacidade mínima de 0,125 m³ (cento e vinte cinco metros cúbicos) cada.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os estabelecimentos de saúde deverão ter mais um compartimento, nas mesmas dimensões, para armazenar o lixo hospitalar e Plano de Gerenciamento de Resíduos.

CAPÍTULO IX
ELEMENTOS DA EDIFICAÇÃO

Seção I
FUNDAÇÕES

Art.65 As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações da ABNT. As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos, sejam totalmente independentes, situadas dentro dos limites do lote e estas não poderão invadir o leito da via pública.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando houver escavação ou aterro em terreno limdeiro à edificação existente, deverá o proprietário da obra garantir a estabilidade da edificação existente e a manutenção das características do terreno onde assenta aquela edificação, sem prejuízos ou ônus para o proprietário da mesma.

Seção II
PAREDES

Art.66 Quando forem empregadas paredes autoportantes em uma edificação, serão obedecidas às respectivas normas da ABNT para os diferentes tipos de material utilizado.

Seção III
FACHADAS

Art.67 As fachadas e demais paredes externas das edificações, inclusive as das divisas do lote, deverão receber acabamento e ser convenientemente conservadas, considerando seu compromisso com a paisagem urbana.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

Art.68 As fachadas das edificações no alinhamento, não poderão ter saliências sobre o passeio público.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando no pavimento térreo forem previstas janelas providas de venezianas, maxi ar ou grades salientes, deverão ficar na altura de 2,00m (dois metros) no mínimo, em relação ao nível do passeio.

Art.69 Todas as edificações situadas nas esquinas, em ruas onde não haja exigência de recuo do alinhamento predial, deverão, quando construídas no alinhamento predial ou tiverem recuo inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) deixar livre um canto chanfrado mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) perpendicular à bissetriz do ângulo formado pelos alinhamentos dos logradouros até a altura de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) do passeio.



Art.70 É permitida a construção de pilar ou coluna no cruzamento dos alinhamentos dos logradouros públicos, sob a condição de permanecer livre, entre o pilar ou coluna, e as outras partes da construção, faixa não menor que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura até a altura de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) do passeio. A faixa será perpendicular à bissetriz formada pelos alinhamentos prediais.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

I - Edificações de uso coletivo: aquelas destinadas às atividades de natureza comercial.

II - Edificações de uso público; aquelas administradas por entidades da administração pública.

III - Reunião de público: auditórios, salas de reunião, restaurantes, lanchonetes, bares, cafés, boates, clubes noturnos em geral, salões de baile, clubes sociais, salão de festas, circos, teatros, museus, cinemas, templos religiosos, estádios, ginásios, piscinas, arquibancadas, quadras esportivas, bibliotecas, rodoviárias, parques de diversão, hospitais, aeroportos, aeroclubes e áreas internas ou externas de uso comum das edificações.

Art.75 As escadas deverão ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), para todas as edificações, com exceção das residenciais unifamiliares.

Art.76 Desníveis de qualquer natureza devem ser evitados em rotas acessíveis. Eventuais desníveis no piso de até 5mm dispensam tratamento especial. Desníveis superiores a 5mm (cinco milímetros) até 20mm (vinte milímetros) devem possuir inclinação máxima de 50% (cinquenta por cento). Desníveis superiores a 20mm (vinte milímetros), quando inevitáveis, devem ser considerados como degraus.

§ 1º Os desníveis das áreas de circulação internas ou externas serão transpostos por meio de rampa ou equipamento eletromecânico de deslocamento vertical, quando não for possível outro acesso.

§ 2º Os edifícios a serem construídos com mais de um pavimento além do pavimento de acesso, à exceção das habitações unifamiliares deverão dispor de especificações técnicas e de projeto que facilitem a instalação de equipamento eletromecânico de deslocamento vertical para uso das pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida.

Seção VI
TOLDOS, LETREIROS E ANÚNCIOS

Art.77 A colocação de toldo será permitida sobre o recuo para jardim ou passeio desde que atendidas às seguintes condições:

I - Ser engastado na edificação, não podendo haver colunas de apoio sobre o passeio em hipótese alguma;

II - Ter estrutura compatível com as cargas solicitadas.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

III - Ter balanço máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

IV - Não possuir elementos abaixo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do passeio;

V - Não prejudicar a arborização, a iluminação pública e não ocultar placas de utilidade pública.

PARÁGRAFO ÚNICO - Será permitido o uso de toldo para abrigo de veículos desde que seja respeitada a taxa de ocupação.

Art.78 Letreiros e anúncios perpendiculares à fachada não poderão ultrapassar 1,00m (um metro) de balanço e deverão garantir altura livre de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art.79 É terminantemente proibida a colocação de suportes no passeio para fixação de letreiros publicitários.

Seção VII
DUTOS

Art.80 Os compartimentos de utilização transitória como: sanitários, hall, circulações, garagem, adega, pequenos depósitos, poderão ser ventilados por meio de dutos de ventilação, ligados diretamente ao exterior e regulamentados conforme a necessidade.

Seção VIII
VÃOS E FOSSOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art.81 Salvo os casos expressos no Artigo 77, todo compartimento deve ter vãos para o exterior.

Art.82 Os vãos de iluminação e ventilação, quando não distantes 75cm (setenta e cinco centímetros) da linha da divisa, deverão possuir elementos em alvenaria ou concreto com pelo menos 75cm (setenta e cinco centímetros) de comprimento, paralelos à linha da divisa, com altura mínima de 2,00m (dois metros)



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34



PARÁGRAFO ÚNICO - Os terraços que ficarem na divisa deverão ter paredes com altura mínima de 2,00m (dois metros).

Art.83 Poderá ser dispensada a abertura de vãos para o exterior em cinemas, auditórios, teatros, estabelecimentos de saúde, desde que:

I - Sejam dotadas de instalação central de ar condicionado;

II - Tenham iluminação artificial conveniente.

Art.84 O fosso de iluminação e ventilação, quando existente, deverá ter as seguintes dimensões mínimas:

Nº DE PAVTOS.	FOSSO ABERTO (Diâmetro Mínimo)	FOSSO FECHADO (Diâmetro Mínimo)
01	1,50 m	
02	1,50 m	
03	1,50 m	
04	1,50 m	
>04	20 cm a mais para pavimento a ser construído	



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

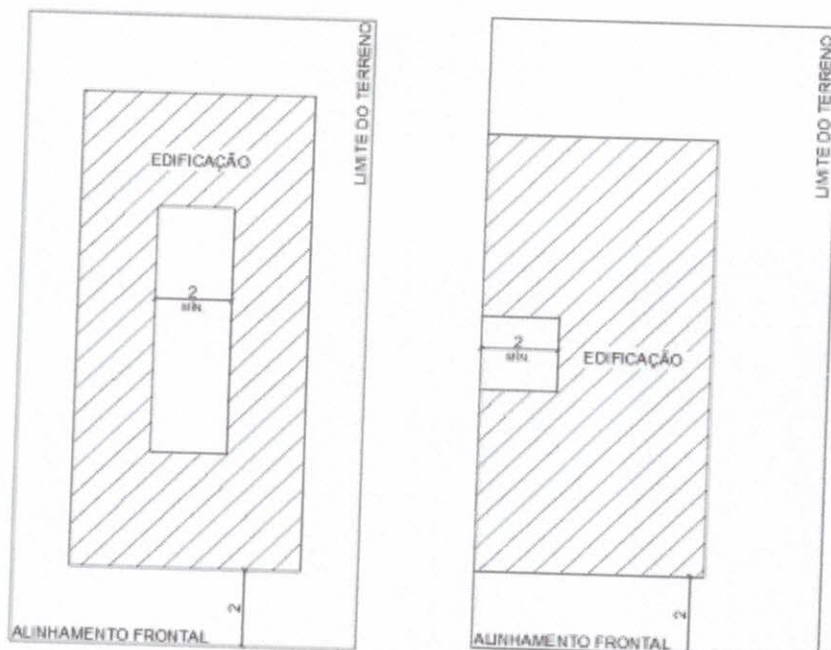
I - Fosso aberto





ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

II - Fosso fechado



CAPÍTULO X
EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art.85 Quando as edificações sofrerem mudanças de uso ou função deverão seus projetos ser adequados arquitetonicamente a este Código.

Seção I
RESIDÊNCIAS ISOLADAS E GEMINADAS

Art.86 Todas as residências deverão distar no mínimo 2,00m (dois metros) do alinhamento do logradouro. Quando a residência for de esquina deverá distar no mínimo 2,00m (dois metros) do alinhamento dos logradouros.

Art.87 As residências deverão ter pé direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

Art.88 Para cada unidade residencial é obrigatório 01 (uma) vaga para estacionamento.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

Art.89 O lote de residências geminadas só poderá ser desmembrado quando cada unidade tiver as dimensões mínimas estabelecidas na Lei do Parcelamento do Solo Urbano e respeitar a legislação de Uso e Ocupação do Solo.

Seção II
EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES

Art.90 São consideradas edificações residenciais multifamiliares, todas as construções destinadas à moradia de mais de uma família, podendo agregar juntamente comércio.

Art.91 A edificação multifamiliar deverá ter instalações preventivas contra incêndio de acordo com as normas exigidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Maranhão.

Art.92 As edificações multifamiliares deverão ser dotadas de garagens para guarda de veículos ou áreas de estacionamento de uso pessoal de seus moradores à razão de 1 (uma) vaga por unidade de moradia de até 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área privativa construída. Quando as unidades de moradia tiverem área privativa construída superior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), a razão será de 2 (duas) vagas por unidade, não computando para o cálculo, áreas de uso comum. As vagas deverão ter dimensões mínimas de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) por 5,00m (cinco metros), livres de colunas ou qualquer outro obstáculo.

Art.93 Quanto à acessibilidade em edificações multifamiliares:

§ 1º Nas edificações multifamiliar de até 04 (quatro) pavimentos será obrigatória a construção do fosso do elevador para a instalação futura do referido equipamento. As dimensões mínimas do dimensionamento das cabinas de elevador deverão seguir a NBR 13994 - Elevadores de passageiros - Elevadores para transporte de pessoa portadora de deficiência.

§ 2º As edificações multifamiliar com mais de 04 (quatro) pavimentos, não entrando neste cálculo os pavimentos de subsolo, deverão obrigatoriamente ser servidas por elevadores. As dimensões mínimas do dimensionamento das cabinas de elevador deverão seguir a NBR 13994 - Elevadores de passageiros - Elevadores para transporte de pessoa portadora de deficiência.

§ 3º A construção de edificações de uso privado multifamiliar deve atender aos preceitos da acessibilidade na interligação de todas as partes de uso comum ou abertas ao público. Também estão sujeitas as normas de acessibilidade os acessos, piscinas, andares de recreação, salão de festas e reuniões, saunas e banheiros, quadras esportivas, portarias, estacionamentos e garagens, entre outras



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

partes das áreas internas ou externas de uso comum das edificações.

CAPÍTULO XI
EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

Art.94 Quando as edificações sofrerem mudanças de uso ou função deverão seus projetos ser adequados arquitetonicamente a este Código.

Seção I
CONDIÇÕES GERAIS

Art.95 São edificações não residenciais, aquelas destinadas às instalações de atividades comerciais de prestações de serviços industriais e institucionais.

Art.96 Classificação das edificações não residenciais quanto aos usos:

I - Edificações de uso coletivo: aquelas destinadas às atividades de natureza comercial.

II - Edificações de uso público: aquelas administradas por entidades públicas.

III - Reunião de público: auditórios, salas de reunião, restaurantes, lanchonetes, bares, cafés, boates, clubes noturnos em geral, salões de baile, clubes sociais, salão de festas, circos, teatros, museus, cinemas, templos religiosos, estádios, ginásios, piscinas, arquibancadas, quadras esportivas, bibliotecas, rodoviárias, parques de diversão, hospitais, aeroportos, aeroclubes e áreas internas ou externas de uso comum das edificações.

Art.97 As edificações não residenciais deverão:

I - Atender as exigências e normas do Corpo de Bombeiros;

II - Atender ao Capítulo IX - Elementos da Edificação;

Art.98 Quanto aos sanitários para portadores de necessidades especiais (PNE) e coletivos:

§ 1º Edificações de uso coletivo: o sanitário PNE será distribuído na razão de, no mínimo, 01 banheiro PNE unissex para cada sala, com acesso independente. Os sanitários coletivos deverão ser dimensionados considerando, no mínimo, vaso sanitário na razão de 1 (um) p/cada 20 (vinte) pessoas



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

e lavatório, na razão de 1 (um) p/cada 30 (trinta) pessoas, de acordo com cálculo de população da Instrução Normativa 11/2021 do Corpo de Bombeiros Militar do Maranhão, que trata dos Sistemas de Saídas de Emergência, conforme Anexo A - Capacidade de Passagem das Saídas de Emergência.

§ 2º Edificações de uso público: o sanitário PNE será distribuído na razão de, no mínimo, 01(um) cabine para cada sexo, a cada pavimento da edificação, com acesso independente. Os sanitários coletivos deverão ser dimensionados considerando, no mínimo, vaso sanitário, na razão de 1 (um) p/cada 30 (trinta) pessoas e lavatório, na razão de 1(um) p/cada 60 (sessenta) pessoas.

§ 3º Reunião de público: o sanitário PNE será distribuído na razão de, no mínimo, 01 (um) banheiro unissex para cada pavimento da edificação, com acesso independente. Os sanitários coletivos deverão ser dimensionados considerando, no mínimo, vaso sanitário, na razão de 1(um) p/cada 30 (trinta) pessoas e lavatório na razão de 1 (um) p/cada 60 (sessenta) pessoas, de acordo com cálculo de população da Instrução Normativa 11/2021 do Corpo de Bombeiros Militar do Maranhão, que trata dos Sistemas de Saídas de Emergência, conforme Anexo A - Capacidade de Passagem das Saídas de Emergência

Art.99 Quanto às vagas de estacionamento:

PARÁGRAFO ÚNICO - A vaga para estacionamento deverá ter as dimensões mínimas de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de largura e 5,00m (cinco metros) de comprimento, livres de colunas ou qualquer outro obstáculo e com acesso independente.

Art.100 Quanto às vagas de estacionamento para portadores de necessidades especiais (PNE): a) As vagas de estacionamento para PNE que conduzam, ou sejam conduzidas, deverão obedecer a NBR 9050/2015, com no mínimo uma ou conforme quadro abaixo:

Número Total de Vagas	Vagas Reservadas
02 a 100	1 (pessoas com deficiência) 1 (idoso)
Acima de 100	2% (pessoas com deficiência) 5% (idoso)

PARÁGRAFO ÚNICO - Nas edificações já existentes a serem reformadas, deverá ser exigido o que prevê este Código. Para as edificações que foram aprovadas anteriormente a este, as vagas em desacordo poderão ser passíveis de regularização através de pagamento de multa, conforme prevê o Capítulo XIV.

Art.101 Quantificação das vagas de estacionamento por atividade:



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

- I - Hotéis, pensões e similares:** 01 (uma) vaga para 04 (quatro) unidades de alojamento, observando-se o mínimo de 02 (duas) vagas por estabelecimento e canaleta para embarque e desembarque com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e comprimento de 10,00m (dez metros);
- II - Motéis:** 01(uma) vaga por unidade de alojamento;
- III - Internatos, orfanatos, asilos:** 01 (uma) vaga para cada 300,00 m² (trezentos metros quadrados) de área construída observando-se o mínimo de 03 (três) vagas por estabelecimento;
- IV - Quadras de esportes, estádios, ginásios cobertos e similares:** 01 (uma) vaga para cada 2,50 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) da área utilizada para esportes e 01(uma) vaga para cada 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área de arquibancada;
- V - Salões de bailes, boates, boliches, sala de jogos, teatros, sala de convenções, cinemas, auditórios não públicos:** 01(uma) vaga para cada 10,00 m² (dez metros quadrados) de área de salão;
- VI - Unidade de saúde:** 01 (uma) vaga para cada consultório;
- VII - Hospitais:** 01 (uma) vaga para cada 04 (quatro) leitos.
- VIII - Estabelecimentos de ensino de primeiro e segundo grau:** 01 (uma) vaga para cada sala de aula por turno e canaleta para embarque e desembarque com largura mínima de 2,50m (duzentos e cinquenta metros) e comprimento de 10,00m (dez metros);
- IX - Estabelecimentos de ensino de terceiro grau:** 01 vaga para cada 10 (dez) alunos por turno ou a cada 25,00m² (vinte cinco metros quadrados) de área construída;
- X - Igrejas, templos:** 01 (uma) vaga por estabelecimento, observando-se o mínimo de 01 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída de uso comum;
- XI - Cemitérios particulares:** 01 (uma) vaga para cada 2.000m² (dois mil metros quadrados) de terreno, observando-se o mínimo de 10 (dez) vagas;
- XII - Indústrias:** 01 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

XIII - Comércio varejista em geral: 01 (uma) vaga para cada 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área construída, observando-se o mínimo 01 (uma) vaga por sala;

XIV - Supermercados e centros comerciais: 01 (uma) vaga para cada 30,00m² (trinta metros quadrados) de área construída;

XV - Comércio atacadista e depósitos: 01 (uma) vaga para cada 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída;

XVI - Bancos e administração pública: 01 (uma) vaga para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área construída;

XVII - Restaurantes, bares, confeitarias: 01 (uma) vaga a cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área construída;

XVIII - Serviços de manutenção pesada, oficinas e similares: 01 (uma) vaga por estabelecimento até 100,00 m² (cem metros quadrados) de área construída e uma para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) excedentes. O pátio para serviço não será computado como vagas de estacionamento;

XIX - Casos não citados, deverão ter 01 (uma) vaga para estacionamento a cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área construída.

Seção II
PRÉDIOS COMERCIAIS E ESCRITÓRIOS

Art.102 A edificação destinada a comércio em geral, escritórios, estúdios e consultórios de caráter profissional, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis deverá:

I - Atender as normas da Vigilância Sanitária Municipal e Estadual;

II - Ter pé direito mínimo de 3,00m (três metros).

Art.103 Ter entrada especial para veículos de carga e descarga de mercadorias em pátio ou compartimento dentro do lote, que não obstrua a via pública, para salas comerciais com área acima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Seção III



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

HOTÉIS

Art.104 As edificações destinadas a hotéis e congêneres, além das disposições do presente Código que lhe forem aplicáveis, deverão:

- I** - Ter os compartimentos destinados à habitação (apartamentos ou dormitórios);
- II** - Os dormitórios deverão ter área mínima de 9,00m² (nove metros quadrados);
- III** - Ter vestiário e banheiros privativos para o pessoal de serviço;
- IV** - Ter em cada pavimento, banheiros separados por sexo, na proporção de um vaso sanitário, um chuveiro e um lavatório, no mínimo, para cada grupo de 06 (seis) hóspedes, que não possuam banheiros privativos;
- V** - Garantir acesso de PNE às dependências de uso coletivo;
- VI** - Possuir o mínimo de um alojamento e um sanitário adaptado e previsão de 5% (cinco por cento) dos alojamentos e sanitários, quando com mais de 20 (vinte) unidades.

Art.105 As pensões e similares poderão ter a área dos dormitórios reduzida para 8,00m² (oito metros quadrados) e o número de banheiros (vaso, chuveiro e lavatório) separados por sexo, calculado na proporção de um conjunto para cada 08 (oito) pessoas.

Art.106 Quanto às vagas de estacionamento, deverá ser observado o Artigo 99 desta Lei.

Seção IV
HOSPITAIS E CLÍNICAS DE SAÚDE

Art.107 As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e congêneres além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

- I** - Atender às normas da Vigilância Sanitária Estadual e Municipal.
- II** - A aprovação pelo Município não está vinculada com as normas da Vigilância Sanitária.

Art.108 Quanto às vagas de estacionamento, deverá ser observado o Artigo 99 desta Lei.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

Seção V
ESCOLAS

Art.109 Nas edificações destinadas a escolas, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

§ 1º Ser previstos locais de recreação descobertos e cobertos atendendo ao seguinte:

I - Local de recreação ao ar livre com área mínima igual a 15% (quinze por cento) da área do terreno devendo o mesmo ser pavimentado, gramado ou ensaibrado, com dimensão mínima de 5,00 m² (cinco metros quadrados) e com perfeita drenagem;

II - Local de recreação coberto com área mínima igual a 15% (quinze por cento) da área do terreno não sendo considerados corredores com largura inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) como local de recreação coberto.

§ 2º Ter instalações sanitárias obedecendo às seguintes proporções mínimas:

I - Um vaso sanitário para cada 20 (vinte) alunos, e um lavatório para cada 40 (quarenta) alunos.

II - Ter no mínimo 01(um) chuveiro ou a proporção de 01 (um) chuveiro para cada 5 (cinco) alunos do grupo que utiliza os vestiários simultaneamente, quando for previsto a prática de esportes ou educação física;

III - Ter 01 (um) conjunto de vaso sanitário, lavatório e chuveiro para cada grupo de 10 (dez) funcionários e professores.

§ 3º Quanto aos sanitários para PNE, deverá ser observado o Artigo 99 desta Lei; Art.109. As salas de aula deverão satisfazer as seguintes condições:

I - Pé direito mínimo de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros);

II - Nas escolas de primeiro e segundo graus:

III - Comprimento máximo de 8,00m (oito metros);

IV - Largura mínima de 6,00m (seis metros).



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34**

V - Área calculada à razão de 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros), no mínimo, por aluno.

VI - Possuir janelas para ventilação e iluminação em cada sala, cuja superfície total seja equivalente a 1/5 (um quinto) da área do piso respectivo.

Art.110 Quanto às vagas de estacionamento, deverá ser observado o Artigo 99 desta Lei.

Art. 111 Para creches, maternais e jardins de infância o projeto deverá respeitar os parâmetros indicados pelo MEC/FNDE.

**Seção VI
AUDITÓRIOS, CINEMAS, TEATROS E TEMPLOS**

Art.112 As edificações destinadas a cinemas, teatros, auditórios, templos e assemelhados além das disposições do presente Código deverão:

PARÁGRAFO ÚNICO - Respeitar as disposições da NBR 9050 e as leis de acessibilidade, relativo à adequação das edificações e do mobiliário urbano;

Art.113 Quanto aos sanitários para PNE e uso coletivo, deverá ser observado o Artigo 97 desta Lei.

Art.114 Quanto às vagas de estacionamento, deverá ser observado o Artigo 99 desta Lei.

**Seção VII
GINÁSIOS, ASSOCIAÇÕES RECREATIVAS DESPORTIVAS, CULTURAIS E LOCAIS DE DIVERSÕES**

Art.115 Os ginásios além das disposições deste Código que lhe forem aplicáveis deverão:

I - Respeitar as disposições da NBR 9050 e as leis de acessibilidade, relativo à adequação das edificações e do mobiliário urbano.

II - Ter banheiros para uso exclusivo dos atletas, separados por sexo, obedecendo, no mínimo:

III - Homens: 1(um) Vaso, 1(um) Mictório, 2(dois) Chuveiros, 2(dois) Lavatórios;

IV - Mulheres: 2 (dois) Vasos, 2 (dois) Lavatórios, 2 (dois) Chuveiros.

Art.116 Quanto aos sanitários para PNE e uso coletivo, deverá ser observado o Artigo 97 desta Lei.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

Art.117 Quanto às vagas de estacionamento, deverá ser observado o Artigo 99 desta Lei.

Seção VIII
INDÚSTRIAS E OFICINAS

Art.118 Todo projeto de indústrias geradoras de resíduos e poluentes, encaminhado ao Município deverá vir acompanhado da Licença Ambiental Prévia (LAP) concedido pelos órgãos competentes.

Art.119 As edificações deverão:

I- Ter pé direito mínimo de 3,00m (três metros) de altura.

II - Ter vestiário com um conjunto de vaso, lavatório e chuveiro para cada grupo de 20 (vinte) operários, separados por sexo.

III - Obedecer às normas de Vigilância Sanitária Estadual e Municipal.

Art.120 Quanto aos sanitários para PNE, deverá ser observado o Artigo 97 desta Lei.

Art.121 Quanto às vagas de estacionamento, deverá ser observado o Artigo 99 desta Lei.

Art.122 Os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões, forjas ou quaisquer outros aparelhos onde se produza ou concentre calor, deverão ser convenientemente dotadas de isolamento térmico, obedecendo a NBR 15220, que trata do Desempenho Térmico das Edificações.

Art.123 Quando houver poluição sonora que ultrapasse o limite permitido pela NBR 10151, que trata sobre Acústica - Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade, a edificação deverá obrigatoriamente possuir tratamento acústico.

Seção IX
ARMAZÉNS E DEPÓSITOS DE MATERIAIS

Art.124 As edificações não poderão obstruir o trânsito de pedestre sobre o passeio para carga ou descarga de mercadorias.

Art.125 Quanto às vagas de estacionamento, deverá ser observado o Artigo 99 desta Lei.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

Seção X
ESTACIONAMENTOS

Art.126 Os estacionamentos cobertos ou descobertos deverão:

I - Ter vagas para estacionamento com largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros).

II - Ter nos corredores de circulação, largura mínima de 3,00m (três metros) e área de manobra com diâmetro mínimo de 5,00m (cinco metros). A área de manobra poderá ser substituída por corredores de circulação com largura mínima de 5,00m (cinco metros).

III - Ter os vãos de entrada e saída com largura mínima de 3,00m (três metros).

Art.127 O rebaixamento ao longo do meio fio deve seguir o que dita o Artigo 57, § 4º.

Seção XI
POSTO DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEIS E SERVIÇO

Art.128 A instalação de dispositivos para abastecimento de combustível será permitida somente em postos de serviço, garagens comerciais, estabelecimentos comerciais, indústrias, empresas de transporte e entidade públicas.

Art.129 O abastecimento de veículos deverá ter afastamento mínimo de 100,00m (cem metros) de qualquer estabelecimento escolar, casa de saúde, creche, ambulatório, hospital ou entidades similares.

Art.130 São considerados postos de abastecimento e serviço os estabelecimentos que tiverem como atividade a comercialização, distribuição ou abastecimento de combustíveis utilizados em veículos automotores, podendo existir lavagem, lubrificação e reparos.

Art.131 As edificações destinadas a postos de abastecimento e/ou serviço, além das disposições deste Código que forem aplicáveis deverão:

I - Para análise e encaminhamento de empreendimento os interessados deverão apresentar LAP (Licença Ambiental Prévia) e LAI (Licença Ambiental de Instalação), garantindo que a localização do empreendimento está em conformidade com as normas ambientais, para que possa ser apresentado



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

aos técnicos para análise e aprovação do projeto hidrossanitário e arquitetônico;

II - Ter serviços de lavagem e lubrificação em recintos fechados, com caixa separadora de óleo e lama;

III - Quanto aos sanitários para PNE e uso coletivo, deverá ser observado o Artigo 97 desta Lei;

IV - Ter instalações sanitárias de serviço na proporção de um conjunto com vaso sanitário, lavatório, chuveiro e vestiário para cada 10 (dez) funcionários;

V - Os rebaixamentos ao longo do meio fio do passeio para acesso de veículos, não deverão ter extensão superior a 10,00 m (dez metros) em cada trecho rebaixado. Nas esquinas, o passeio e meio fio deverão permanecer inalterados até uma distância de 5,00m (cinco metros) de cada lado contados a partir do vértice do encontro das vias, sendo que a via engloba passeio e faixa carroçável;

VI - Ter muro na divisa com altura de 2,00m (dois metros) quando houver qualquer serviço oferecido pelo posto a menos de 10,00m (dez metros) da divisa.

Art.132 Os equipamentos para abastecimento deverão atender as seguintes condições:

I - As colunas e válvulas dos reservatórios deverão ficar recuadas no mínimo 5,00m (cinco metros) das divisas e 4,00m (quatro metros) do alinhamento de qualquer via pública;

II - Os reservatórios serão subterrâneos e hermeticamente fechados, devendo ainda distar, no mínimo 3,00m (três metros) de qualquer edificação.

CAPÍTULO XII
OBRAS PÚBLICAS

Art.133 De acordo com o que estabelece a Lei Federal Nº 125 de 03 de dezembro de 1935, não poderão ser executadas sem licença, devendo obedecer às determinações do presente Código.

Art.134 As obras públicas deverão respeitar as disposições da NBR 9050.

CAPÍTULO XIII
INSTALAÇÕES

Seção I

INSTALAÇÕES PARA ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS E DE INFILTRAÇÃO



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

Art.135 Os terrenos ao receberem edificações, serão convenientemente preparados para dar escoamento às águas pluviais e de infiltração.

Art.136 As águas pluviais, de infiltração e a coleta do condensador de aparelhos de ar condicionado, serão dirigidas para a canalização pluvial. Caso não exista tal canalização no logradouro, poderão ser dirigidas para calha de logradouro (sarjeta).

Art.137 Somente o Município poderá autorizar ou promover a eliminação ou canalização de redes pluviais, bem como a alteração do curso das águas.

Art.138 Constitui crime, sob pena de aplicação das sanções cabíveis, a ligação do esgoto pluvial na rede cloacal, bem como a ligação do esgoto cloacal na rede de esgoto pluvial. No caso de constada pela fiscalização do Município, a inviabilidade do sumidouro no local devido/ou o solo não permitir a retenção de líquidos, poderá ser feita a ligação do efluente cloacal para rede pluvial desde que este passe previamente pelo tanque séptico e filtro anaeróbico, dimensionados conforme NBR 7229.

Seção II
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Art.139 As edificações abastecíveis pela rede pública de distribuição de água, deverão ter as instalações hidráulicas, obedecendo às normas ditadas pela ABNT.

Seção III
INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Art.140 Onde não existir rede de tratamento de esgoto cloacal será obrigatório o emprego de sistema de tratamento de esgoto sanitário individual. Ficará a cargo do Município regulamentar os elementos que o compõem. Onde houver estação de tratamento de esgoto deverá haver ao menos, caixa de inspeção dentro do lote.

Art.141 O sistema de tratamento de esgoto será dimensionado conforme a NBR 7229, deve estar situado no interior do lote e ter acesso fácil para limpeza, distar 30m (trinta metros) de poços de água e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de todas as divisas.

PARÁGRAFO ÚNICO - O tratamento feito através de tanque séptico e sumidouro é um sistema fechado, ficando proibido o lançamento de excedentes para quaisquer cursos de água.

Seção



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34**

IV INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Art.142 Os projetos e a execução das instalações de energia elétrica devem ser feitos em rigorosa observância das normas aprovadas pela ABNT e pela concessionária de energia elétrica.

**Seção V
INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS**

Art.143 Os projetos e a execução das instalações telefônicas devem ser feitos em rigorosa observância das normas aprovadas pela ABNT e pela concessionária de energia elétrica.

**Seção VI
INSTALAÇÕES DE ELEVADORES**

Art.144 Conforme Decreto Federal nº 5.296 de 02 de dezembro de 2004, que regulamenta as Leis Federais nº 10.048 de 8 de novembro de 2000 e 10.098 de 19 de dezembro de 2000 é obrigatório em todas as edificações de uso coletivo com até 4 (quatro) pavimentos a instalação ou dispor de especificações técnicas e de projeto que facilitem a instalação de equipamentos eletromecânico de deslocamento vertical para o uso das pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida.

PARÁGRAFO ÚNICO - Edificações multifamiliar acima de 04 (quatro) pavimentos, deverão obrigatoriamente ter instalados elevadores, não sendo computado neste cálculo os pavimentos de subsolo.

Art.145 Em caso algum, os elevadores poderão constituir o meio exclusivo de acesso aos diversos pavimentos de uma edificação.

Art.146 Para edificações com outros usos deverá ser seguida a Lei Federal 10.098 de 19 de dezembro de 2000, no que diz da Acessibilidade nos Edifícios Público ou de Uso Coletivo.

**Seção VII
INSTALAÇÕES DE EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO**

Art.147 Para a aprovação de projetos de quaisquer edificações, exceto unifamiliares, deverá ser apresentado atestado de aprovação de projeto preventivo contra incêndio emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Maranhão.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

Seção VIII
INSTALAÇÕES DE ANTENAS DE TELECOMUNICAÇÕES

Art.148 Em nenhuma hipótese poderá ser instalado no Município, antenas de telecomunicações em Área de Preservação Permanente.

CAPÍTULO XIV
REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES

Art.149 A presente lei abrange as edificações iniciadas e concluídas antes da aprovação desta Lei.

Art.150 A regularização de obra deverá ser feita para todas as construções existentes no imóvel.

Art.151 Só serão passíveis de regularização as obras iniciadas das quais tenham sido concluídas as fundações, estando já em execução à parte estrutural.

§ 1º Para efeitos do que trata o caput deste artigo, considera-se:

I - Construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Poder Público Municipal, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

II - Construção clandestina: aquela executada sem a prévia autorização do Poder Público Municipal, ou seja, sem projeto aprovado e sem a correspondente licença;

III - Construção clandestina parcial: aquela correspondente a ampliação de construção legalmente autorizada, porém, sem licença do Poder Público Municipal.

Art.152 São passíveis de regularização, as construções que apresentarem as seguintes irregularidades:

I - Recuos;

II - Taxa de ocupação;

III - Índice de aproveitamento;

IV - Projeção de sacadas e pavimentos superiores sobre o recuo e/ou logradouro público (passeio) no limite máximo de 50% (cinquenta por cento) deste, com o máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

V - Pé direito não ser inferior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) nas unidades residenciais e 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) nas unidades não residenciais;

VI - Número de vagas de garagem e/ou estacionamento, com tolerância de redução de até 30% (trinta por cento) do mínimo exigido, não se aplicando esta limitação às edificações residenciais unifamiliares.

Art.153 As edificações comerciais a serem regularizadas deverão estar de acordo com a NBR 9050 e as leis de acessibilidades pertinentes, estar com o projeto de prevenção contra incêndio aprovado no Corpo de Bombeiros Militar do Maranhão, quando necessário ter a Licença Ambiental e sanitários adequados conforme Artigo 97 desta Lei.

Art.154 Sempre que a regularização tratar de recuo, o proprietário deverá apresentar declaração expressa dos vizinhos limítrofes, que ficará anexada ao processo, na qual estes manifestem não se oporem à irregularidade apresentada na edificação, isentando o Município de qualquer ação judicial futura, relativa ao direito de ventilação e iluminação da edificação existente ou da futura edificação.

Art.155 Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta Lei, as edificações que:

I - Apresentarem irregularidades não previstas neste Código;

II - Estejam localizadas em logradouros, terrenos públicos ou que avancem sobre eles, exceto as projeções de sacadas e pavimentos superiores, até o limite de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) sobre os passeios públicos;

III - Estejam localizados em faixas não edificáveis junto a nascentes, lagos, rios, córregos, fundos de vales, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão, bem como nas vias públicas municipais que contenham essa restrição;

IV - Que desatendam o direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro em vigor.

V - Que não estejam em consonância com a Legislação Ambiental vigente. Estes casos apenas serão regulamentados por Termo de Ajuste de Conduta.

VI - Quando o Município possuir Lei anterior a este Código e a edificação não cumpriu com as normas construtivas contidas na Lei antiga.

PARÁGRAFO ÚNICO - Todas as obras irregulares que por suas características construtivas resultem comprometimento da estrutura restante, edículas isoladas, sistemas construtivos de baixo custo e fácil



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

demolição, não serão regularizadas e não poderão receber adequações ou ampliações.

Art.156 A regularização das construções dependerá da apresentação, pelo proprietário além dos documentos especificados no Artigo 7, o seguinte:

§ 1º comprovante de que a construção foi iniciada e/ou concluída anteriormente à aprovação da presente Lei, através de Espelho de Cadastro Imobiliário, emitido pelo Município.

§ 2º Não será aceito comprovante de luz e água de ligação tipo provisória ou laudo do Departamento de Fiscalização do Município.

Art.157 As edificações existentes, atingidas por recuo de alinhamento ou em desconformidade com o presente Código, não poderão sofrer obras de reconstrução ou acréscimo, sem que a obra resultante se ajuste aos parâmetros estabelecidos pela Lei.

Seção I
MULTAS

Art.158 Os proprietários ou responsáveis pelas edificações licenciadas e concluídas, que foram executadas em desacordo com o projeto aprovado deverão, quando possível, adequar-se à legislação vigente, e não sendo possível deverão apresentar as alterações do projeto junto ao departamento competente bem como recolher aos cofres públicos o valor correspondente a infração cometida de acordo com o contido no Artigo 160 desta Lei.

Art.159 Os proprietários ou responsáveis pelas edificações não licenciadas e concluídas, em andamento ou paralisadas, deverão adotar e cumprir as seguintes exigências:

I - Apresentar no Departamento de Engenharia o projeto da edificação;

II - Quando possível a edificação deverá adequar-se à legislação vigente, e não sendo possível deverão recolher aos cofres públicos o valor correspondente a infração cometida.

Art.160 Para efeitos de regularização das edificações abrangidas por esta Lei, os proprietários deverão recolher o valor correspondente a infração cometida de acordo com a tabela abaixo:

a) Edificação sobre o recuo de ajardinamento	50 UFRM p/m ² da área construída sobre o recuo
b) Edificação coletiva com falta de Área de Recreação	50 UFRM p/m ² de área de recreação a menos que a



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

	exigida por lei
c) Edificação com Índices Urbanísticos (Taxa de Ocupação, Taxa de Impermeabilização e Índice de Aproveitamento) em desacordo com o Código de Zoneamento de Ocupação e Uso do Solo	50 UFRM p/m ² de área irregular
d) Edificação com empena cega excedente ao exigido	50 UFRM p/m ² de área excedente
e) Edificação com falta de estacionamento para veículos	250 UFRM por vaga a menos que 24 as exigidas por lei
f) Edificação com vãos de iluminação e ventilação que não respeitem a tabela de recuos	50 UFRM p/m ² de área construída excedente
g) Edificação com sacadas/varandas que não respeitem a distância da linha da divisa	50 UFRM p/m ² de área construída excedente

Art.161 Quaisquer outras irregularidades eventualmente constatadas e não contempladas por esta Lei, serão passíveis de solução e aprovação, devendo ser recolhido o valor correspondente a infração cometida, considerando-se para efeitos deste lançamento o montante de 50 UFRM por metro quadrado.

PARÁGRAFO ÚNICO - As irregularidades que não puderem ser medidas em metros quadrados, o proprietário deverá recolher o valor correspondente a 500 UFRM por infração.

Art.162 O valor correspondente a infração poderá ser parcelado em até 06 (seis) meses.

Art.163 Após análise do projeto o Departamento de Aprovações indicará as infrações cometidas na edificação, devendo o proprietário da obra para fins de regularização e emissão de alvará de habite - se recolher o valor correspondente a cada infração nos termos desta Lei.

CAPÍTULO XV
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art.164 Serão consideradas Áreas de Preservação Permanente, aquelas sujeitas à preservação permanente por disposição de Legislação Ambiental vigente.

CAPÍTULO XV
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.165 Esta Lei Complementar deverá ser regulamentada no prazo máximo de 90 (noventa) dias a



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

partir de sua entrada em vigor.

Art.166 Os casos omissos deverão ser regulamentados pelos Municípios.

Art.167 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as demais disposições em contrário.

Governador Edison Lobão/MA, 31 de agosto de 2022.


GERALDO EVANDRO BRAGA DE SOUSA
Prefeito Municipal