



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO DO POTENGI

CÓDIGO DE OBRAS

8 de agosto de 1977



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

PROJETO DE LEI Nº 106/1977, DE 8 DE AGOSTO DE 1977

INSTITUI O NOVO CÓDIGO DE OBRAS
DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO DO
POTENGI-RN

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI faz saber que a
Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I
APLICAÇÃO DO CÓDIGO

Art. 1º - Este Código disciplina as relações jurídicas da Prefeitura atinentes a obras realizadas e à realizar na Zona Urbana ou de expansão do Município, por qualquer proprietário.

Art. 2º - As normas estatuídas neste Código deverão ser aplicadas em harmonia com as legislações Estaduais e Federais.

CAPÍTULO II
HABILITAÇÃO PROFISSIONAL

Art. 3º - São consideradas habilitados ao exercício profissional, aqueles que satisfizerem às disposições da legislação vigente.

Art. 4º - Somente os profissionais habilitados poderão assinar desenhos, projetos, cálculos ou especificações.

Art. 5º - Os profissionais são classificados em duas categorias: Diplomados e Licenciados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

§ 1º - Profissionais diplomados são os portadores de diploma de Escola Superior ou Técnica e de Carteira Profissional, expedida pelo Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

§ 2º - Profissionais licenciados são os que, não sendo diplomados são portadores de Carteira Profissional expedida pelo CREA.

§ 3º - As atribuições de cada profissional são as constantes de suas Carteiras Profissionais.

Art. 6º - A responsabilidade pelos projetos, cálculos e especificações apresentadas é dos respectivos autores e a das obras é dos profissionais que as executam.

Art. 7º - A Municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade por obra ou projeto mal executado, em razão da aprovação do projeto ou do “Aceite de Obras”.

Art. 8º - Para os efeitos deste Código, as firmas e os profissionais legalmente habilitados deverão requerer seu Registro Profissional no CREA.

Art. 9º - A assinatura do profissional nos desenhos, projetos, cálculos ou memórias, submetida à Municipalidade será, obrigatoriamente, acompanhada da indicação da função no caso lhe couber, por exemplo: “Autor do Projeto”, “Autor do Cálculo Estrutural” ou “Responsável pela Execução da Obra”, bem como do nome do título e do número da Carteira Profissional.

Art. 10º - A interveniência de profissionais na obra obrigará a afixação de placas no local, visíveis e legíveis do logradouro público.

Art. 11º - A substituição do profissional “responsável pela execução da obra” poderá ser solicitada pelo proprietário ou pelo profissional.

§ 1º - Quando requerida pelo proprietário, este deverá comparecer à repartição competente, acompanhado do novo profissional, munido da cópia aprovada existente no local da obra, assinado então todas as plantas, que serão novamente visadas pelo Chefe da repartição. Caberá ao novo profissional o entendimento com o substituído, visando a solução legal e técnica da continuação da obra.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

§ 2º - Quando requerida pelo profissional, a obra será imediatamente embargada até apresentação, pelo proprietário, de novo profissional, que assumirá a responsabilidade.

§ 3º - Em ambos os casos, o prosseguimento da execução da obra, sem comunicação por escrito às autoridades municipais de irregularidades, torna responsável por elas e passível das penalidades cabíveis, o novo profissional.

CAPÍTULO III

DO PROJETO

SEÇÃO I

DE EDIFICAÇÕES

Art. 12º - O projeto relativo a qualquer obra de construção, reconstrução, acréscimo ou de modificação das edificações constará, de acordo com a natureza da obra a ser executada, das seguintes plantas, conforme modelo padrão, desenhada a tinta naquim em papel vegetal.

1 – Planta de situação, exigível para os projetos de construções, reconstrução total e acréscimo, em que sejam indicados:

- a) A projeção da edificação ou das edificações, dentro do lote, e outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais;
- b) As dimensões das divisas do lote e a dos afastamentos da edificação ou das edificações, em relação ao logradouro mais próximo do lote;
- c) A orientação magnética;
- d) Uma relação contendo a área do lote, a área de construção de cada unidade residencial ou comercial, o cálculo da área total de construção (ATC), e a área total de construção projetada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

2 – Planta de utilização do solo, somente exigida para as grandes edificações ou agrupamento de edificações (conjuntos residenciais e semelhantes), em que sejam indicados:

- a) A projeção do pilotis da edificação ou das edificações dentro do lote;
- b) As áreas pavimentadas, ajardinadas, de recreação, de estacionamento e circulação de veículos, isto é, todas as indicações de uso do solo com as áreas que exprimem suas grandezas;
- c) As obras necessárias a implantação da edificação ou das edificações, quando se tratar de lote em desnível (muros de arrimo, terraplenagem, águas pluviais e semelhantes).

3 – Planta de projeção do pavimento ou pavimentos, exigível para obra de qualquer natureza, em que sejam indicados:

- a) As dimensões e as áreas exatas de todos os seus elementos, inclusive dos vãos de iluminação e ventilação, locais de recreação, garagem e estacionamento;
- b) Os balanços superiores e inferiores, em trações diferentes e cotados;
- c) A finalidade de cada comportamento;
- d) O revestimento dos pisos impermeáveis;
- e) A representação de todas as divisas do lote, com as respectivas cotas de afastamento, sempre que houver possibilidade de representação gráfica;
- f) Os traços indicados das seções longitudinais e transversais;
- g) O estabelecido no Título III – Capítulo II – (Numeração) e nos compartimentos destinados ao uso do condomínio, ao invés da numeração e Indesmembrável, acompanhada da finalidade: Salão de Festas, Apartamentos do Zelador ou outras.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

4 – Planta da cobertura, exigível para projetos de construção, reconstrução, acréscimo e também para os de modificação, quando a cobertura houver obra, em que sejam indicados:

- a) Os traços indicativos das paredes externas da edificação;
- b) Os traços indicativos de todas as divisas do lote, com as respectivas cotas dos afastamentos, sempre que houver possibilidade de representação gráfica;
- c) A citação escrita do emprego do revestimento antitérmico e impermeável nos elementos planos, em concreto armado, que servirem de cobertura;
- d) Os traços indicativos das seções longitudinais e transversais;

5 – Seções longitudinal e transversal da edificação superior a 300m² da área coberta onde sejam indicados:

- a) Todos os pavimentos;
- b) As dimensões de todos os seus elementos, inclusive dos vãos de iluminação e ventilação (cotas verticais);
- c) O revestimento das paredes impermeáveis;
- d) A numeração dos pavimentos.

6 – Fachada ou fachadas da edificação, exigível para os projetos de construção, reconstrução superior a 300m² de área coberta.

§ 1º - Além dos desenhos referidos acima, quando se tratar de edificação de grande altura, de edificação de caráter especial ou de edificação de qualquer tipo a ser construída com frente para logradouro público de grande largura como praças, jardins públicos, ou ainda que interessem de um modo geral ao aspecto paisagístico da cidade, exigir-se-á a perspectiva do local, com representação da edificação projetada no conjunto.

§ 2º - Nos desenhos, deverão ser obedecidas as seguintes convenções gráficas:

- a) Para os elementos existentes, o espaço entre os traços indicativos da sua espessura deverá ser cheio a tinta nanquin;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

- b) Para os elementos a construir ou reconstruir somente serão representados os traços externos, indicativos da sua espessura;
- c) Para os elementos a demolir, a representação será em linhas tracejadas.

§ 3º - Os desenhos deverão observar as seguintes escalas mínimas:

- a) De 1:50 ou 1:100 para as plantas dos pavimentos, dos cortes e fachadas, desenhados sempre na mesma escala;
- b) De 1:200 para as plantas de situação e de utilização do solo;
- c) De 1:50 para os detalhes e cortes, necessários.

§ 4º - A escala não dispensará a indicação de cotas que expressem as dimensões reais e em caso de divergência entre elas, as cotas prevalecerão.

§ 5º - A representação de todas as letras e números do projeto, deverá ser executada a normógrafo e de grandeza compatível com os demais elementos gráficos.

SEÇÃO II

DE APROVEITAMENTO DO TERRENO

Art. 13º - O projeto relativo a qualquer modalidade de aproveitamento de terreno será executado em duas etapas distintas, somente o projeto de arruamento das vias que deverão se tornar públicas e na segunda, o projeto de loteamento para o aproveitamento em lotes ou o relativo as áreas de sua ocupação, no caso do aproveitamento do terreno integrado.

Art. 14º - Primeira Etapa – Projeto de Arruamento: para aprovação do projeto de arruamento, o interessado deverá apresentar plantas denominadas “Projeto de Arruamento”, no mínimo em 2 (duas) vias, assinadas pelo profissional autor do projeto e o responsável pelas obras e pelo proprietário ou proprietários.

§ 1º - A primeira via será em papel vegetal, desenhada a tinta nanquim, e a outra via em cópia, com as convenções coloridas, reproduzindo as cores adotadas no original.

§ 2º - Constarão do projeto, obrigatoriamente, os seguintes detalhes:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

- a) A dimensão de cada lado do polígono que constitui a propriedade e a sua área total;
- b) A orientação magnética;
- c) As dimensões existentes muros, cercas, rios, nascentes, pedreiras, marcos de rumo, nomes dos confrontantes e as grandes árvores;
- d) As áreas destinadas ao uso público (praças, escolas, orlas, verdes e reservas florestais);
- e) As seções transversais das ruas e praças com larguras dos passeios cotados;
- f) Os perfis das ruas e praças a serem abertas;
- g) O projeto da rede de águas pluviais e potáveis;
- h) Os detalhes das obras de arte a serem executados (boeiros, pontilhões, pontes, escadas, caixas d'água, escoramentos de taludes, retificação de rios e outras julgadas necessárias pela Municipalidade);
- i) Os detalhes referentes a pavimentação adotada;
- j) Os detalhes da arborização e gramados.

Art. 15 – Segunda Etapa – Projeto do Loteamento: para aprovação do projeto de loteamento ou das áreas de ocupação, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

- a) A planta denominada “Projeto de Loteamento” ou a de “Projeto de Ocupação do Terreno” no mínimo em 2 (duas) vias, assinadas pelo profissional autor do projeto e pelo proprietário ou proprietários. O original será em papel vegetal, desenhado a tinta nanquin e a outra cópia heliográfica ou semelhante, com as convenções coloridas reproduzindo as do original.
- b) “Certidão de Aceite” dos logradouros constantes do Projeto de Arruamento aprovado, que será fornecida pela Municipalidade, após vistoria no local.

§ 1º - Constarão do projeto, obrigatoriamente os seguintes detalhes:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

- a) Os exigidos para a primeira etapa, nas alíneas A, B, C e D;
- b) Para o loteamento, a numeração das quadras e dos lotes em série numérica natural, em algarismos arábicos, contendo todas as dimensões e áreas dos lotes, além da indicação da linha do afastamento das futuras edificações em relação ao logradouro;
- c) Para o de Ocupação do terreno, a numeração das quadras em série numérica natural, em algarismos arábicos contendo todas as dimensões, grandezas e detalhes das áreas de ocupação, inclusive a indicação das linhas de afastamentos das futuras edificações em relação aos logradouros públicos.

Art. 16 - A Municipalidade poderá exigir memórias justificativas e cálculos de que se relacionar com os projetos, para obras de grande porte.

Art. 17 – Para os projetos, as escalas deverão ser escolhidas na relação abaixo:

- a) Para as plantas de terreno – 1:1000 – 1:500 – 1:250 ou 1:100;
- b) Os desenhos não poderão exceder pranchas de 1,00m x 1,20m.
(um metro por um metro e cinte centímetros).

§ 1º - Nos desenhos, deverão ser obedecidas as seguintes cores convencionais:

- a) A linha testada nos lotes projetados, em vermelho;
- b) Linha de testada nos lotes existentes, em preto;
- c) Meio-fios, em verde;
- d) Rios, córregos e valas, em azul;
- e) Áreas a serem cortadas ou demolidas, em amarelo;
- f) Áreas a serem aterradas ou construídos, em vermelho.

§ 2º - Em todos os desenhos serão obedecidas as convenções gráficas determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

CAPÍTULO IV
DA LICENÇA À CONCLUSÃO DE OBRAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

SEÇÃO I
DO REQUERIMENTO

Art. 18 – Os requerimentos deverão ser endereçados ao Prefeito Municipal, e delas constarão:

- a) O nome e endereço do requerente;
- b) A qualificação do requerente quanto ao objeto do requerido;
- c) O objeto do requerimento;
- d) O endereço e inscrição do imóvel;
- e) O prazo de execução da obra.

SEÇÃO II
DO RECEBIMENTO

Art. 19 – Os requerimentos referentes a obras em geral, deverão ser complementados pela ajuntada, na ordem, dos seguintes documentos:

1 – Para aprovação do projeto

- a) Do requerimento, conforme estabelece este Código;
- b) Da escritura ou documento legal que a substitua;
- c) Original, acompanhado de 1 (uma) cópia heliográfica de cada planta;

2 – Para licenciamento de obras

- a) Dos documentos constantes do item anterior;

3 – No aproveitamento do terreno

- a) Dos documentos constantes das alíneas “a” e “b” do item I;
- b) Dos conjuntos de cópias e originais previstos na Seção II – Capítulo III – Título I.

Art. 20 – Mediante preenchimento dos claros existentes em impressos próprios, poderão ser concedidos os seguintes tipos de licença:

1 – Para qualquer tipo de edificação

- a) Licença para pintura interna;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

b) Licença para pequenos consertos;

2 – Somente para edificações residenciais até duas unidades de habitação

a) Licença especial.

Parágrafo Único – Independe de licença a pintura externa da edificação, dos muros e a execução da pavimentação do passeio.

Art. 21 – Mediante requerimento, conforme estabelece a Seção I – Capítulo IV – Título I, contendo relação específica de pequenas obras em edificações, poderão ser estas licenciadas, desde que constatadas sua legalidade.

Art. 22 – Mediante requerimento, conforme estabelece a Seção I – Capítulo IV – Título I, no que for aplicável, exigindo-se projeto, porém dispensada a assinatura de profissional habilitado e sob inteira responsabilidade do proprietário poderão ser concedidas licenças para os seguintes casos:

- a) Acréscimo de novos cômodos no mesmo pavimento, até um máximo de 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área total ampliada, não constituindo nova unidade autônoma;
- b) Execução, para fins agrícolas, de prédios residenciais ou de obras complementares, nos Núcleos Agrícolas;
- c) Modificações internas, que não acarretem a retirada de paredes que sirvam de sustentação da laje;
- d) Substituição de telhados e forros por lajes de concreto armado ou similar, desde que não apresente vãos superiores a 4,00m (quatro metros) e não esteja a edificação sujeita a recuo e que obedeça ao afastamento;
- e) Execução de pequenas edificações inferiores a 80,00m² da área coberta, que não envolvam cálculo de concreto.

§ 1º - Quando se tratar de pequenas modificações que não acarretem acréscimo de área ou não modifique a finalidade e satisfeitas as condições legais estabelecidas para este Código, e confirmadas a exatidão do requerido, pela



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

Fiscalização, poderá ser dispensada a apresentação do projeto e concedida a licença de imediato.

SEÇÃO III DO PROCESSAMENTO

Art. 23 – O funcionário que receber o requerimento fará constar, como primeira informação, os documentos que forem anexados, numerando-os em ordem e dando-lhes em forma de processo.

Art. 24 – Os processos referentes a obras em geral, deverão transitar por todos os órgãos concernentes ao assunto, principalmente o órgão encarregado da fiscalização de obras e o órgão encarregado das Finanças do Município.

Parágrafo Único – Cada órgão municipal prestará as informações que se fizerem necessárias a um perfeito esclarecimento do assunto contido, procurando encaminhar a uma decisão criteriosa, justa e rápida.

Art. 25 – As exigências feitas no processo devem ser claras e totais e seu cumprimento se fará, de próprio punho, pelo profissional responsável, na presença da autoridade municipal. Caso as exigências sejam substanciais, o profissional responsável poderá retirar, contra-recibo, por 45 (quarenta e cinco) dias, os projetos ou documentos que se fizerem necessários às correções.

§ 1º – As exigências relativas a alinhamento, aproveitamento de terreno, dimensões de lote e de arruamento, acarretarão o indeferimento do processo pelo órgão municipal, se não forem sanadas as ilegalidades nos prazos estabelecidos.

§ 2º - O interessado só poderá retirar os documentos no máximo por 3 (três) vezes; e se por culpa do profissional responsável não forem devidamente cumpridas as exigências, o processo será indeferido e arquivado.

§ 3º - O profissional responsável declarará, de próprio punho, no processo, o que cumpriu como exigência, pedindo ajuntada dos documentos corrigidos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

§ 4º - O processo em exigência aguardará o prazo de 90 (noventa) dias, findo o qual será indeferido e arquivado definitivamente, não podendo ser desarquivado, devolvendo-se, porém, os documentos ao interessado, executando-se as cópias do projeto.

§ 5º – Toda obra licenciada que não for iniciada ou que estiver paralisada por 1 (um) ano ou mais, terá o seu projeto submetido a novo julgamento para prorrogação da licença.

§ 6º - Os projetos de edificação aprovados perdem sua validade se não for requerida e paga a licença para construção dentro do prazo e 12 (doze) meses.

§ 7º - Qualquer rasura, emenda, escrita ou traço sobre as cópias autenticadas mecanicamente e fornecidas pela Municipalidade, inválida a aprovação do projeto.

§ 8º - Os processos em grau de recurso serão sempre encaminhados à autoridade superior, para decisão.

§ 9º - Após a entrada do pedido de licença para obras, devidamente instruído na forma desta Lei, poderão ser executados os tapumes, os barracões e a limpeza do terreno, independentemente do deferimento da petição, não se responsabilizando a Municipalidade por eles, se indeferido o processo.

Art. 26 – A Municipalidade não licenciará construções em loteamentos não aprovados nem em ruas não abertas ou não dotadas das benfeitorias e dos serviços públicos exigidos.

Art. 27 – A municipalidade fornecerá ao requerente uma cópia de cada original em papel vegetal copiativo, uma vez aprovado o projeto, pagos os emolumentos e a taxa correspondente às referidas cópias.

SEÇÃO IV
DOS EDIFÍCIOS PÚBLICOS

Art. 28 – As obras de qualquer natureza, de propriedade do Estado ou União, ficam sujeitas a licença e a aprovação dos projetos respectivos pelos



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

departamentos competentes da Municipalidade, observando-se, em relação a essas obras, as disposições contidas em Lei Federal.

Art. 29 – O pedido de licença será feito através ofício dirigido ao Prefeito, pela repartição interessada, devendo ser acompanhado do projeto completo da obra, em 2 (das) cópias, a ser executado dentro das disposições do presente Código.

Art. 30 – Os projetos deverão ser assinados por profissionais legalmente habilitados no CREA, sendo a assinatura seguida da indicação do cargo, quando se tratar de funcionário que deva executar a obra.

Parágrafo Único – No caso de não ser funcionário, o profissional responsável deverá estar devidamente habilitado também na Municipalidade.

Art. 31 – O processamento das licenças para obras em edifícios públicos será feito com preferência sobre quaisquer outros processos.

Art. 32 – A licença será gratuita e sem prazo marcado, devendo ser expedido o respectivo alvará independentemente de qualquer pagamento.

Art. 33 – A Municipalidade fixará o alinhamento e a cota de soleira a serem obedecidos pelas construções, fazendo constar do alvará da licença ou uma comunicação especial as modificações observadas.

Art. 34 – O alvará gratuito, com os documentos que deverão acompanhá-lo, bem como 2 (duas) cópias do projeto aprovado, serão entregues à autoridade ou preposto que tiver solicitado a licença; as demais, serão conversadas na Municipalidade, junto ao processo para fins de fiscalização e arquivamento, após a conclusão das obras.

Art. 35 – A infração de disposição do presente Código ou de Deliberação Municipal, sujeitará o profissional responsável ou o contratado das obras ou quem as houver determinado a multa correspondente, sem prejuízo do embargo da obra, conforme disposições contidas em Lei Federal.

Art. 36 – As obras de qualquer natureza a serem realizadas por instituições oficiais ou oficializadas (Institutos de Previdência, Caixas ou Associações, Empresas Estatais ou Para-Estatais, e de Economia Mista) não poderão ser executadas sem licença e aprovação dos projetos respectivos pela



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

Municipalidade, devendo ser obedecidas em tais obras as determinações do presente Código e das demais Deliberações Municipais.

§ 1º - O expediente e o encaminhamento dos processos e as providências relativas a essas obras serão feitos por intermédio da repartição do contratante ou pela entidade interessada nas obras, e o seu processamento será normal.

§ 2º - As entidades interessadas nas obras referidas acima ficam sujeitas as multas estabelecidas por este Código, no caso de se verificar qualquer infração.

§ 3º - O pedido de licença, bem como os projetos, deverão ser assinados pelo profissional responsável e pela direção do órgão interessado.

§ 4º - As obras que forem executadas em edificações particulares ocupadas por órgão público, ficam sujeitas ao pagamento dos impostos de obras e apresentação da autorização do proprietário.

Art. 37 – As obras pertencentes à Municipalidade ficam sujeitas, na sua execução, a obediência das determinações deste Código.

**SEÇÃO V
DAS DEMOLIÇÕES**

Art. 38 – As demolições dependerão de licença da Municipalidade, que a concederá observando os seguintes casos:

- a) Prédio até 2 (dois) pavimentos, recuado do alinhamento frontal e dos vizinhos;
- b) Prédio no alinhamento, colado em parte ou no todo em prédios laterais;
- c) Prédios acima de 2 (dois) pavimentos.

Parágrafo Único – Será exigida a responsabilidade de profissional habilitado para as demolições previstas nas letras “b” e “c”.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

Art. 39 – O requerimento para demolição será sempre assinado pelo proprietário e pelo profissional responsável, quando for o caso, exigindo-se a prova da propriedade.

SEÇÃO VI
DO ANDAMENTO DAS OBRAS

Art. 40 – Só após o pagamento a licença para construção poderá ser esta iniciada, devendo as plantas aprovadas e a licença permanecerem no local da obra.

Art. 41 – O profissional responsável poderá, durante a execução, fazer pequenas modificações legais, no projeto aprovado, exceto nas referentes aos elementos considerados essenciais.

Parágrafo Único – As infringências a este artigo acarretarão o embargo e a paralização imediata das obras, sem prejuízo de outras sanções.

Art. 42 – O profissional responsável será obrigado a manter na obra, em local bem visível, a placa regulamentar.

Art. 43 – Em qualquer obra, o profissional responsável ou o proprietário, conforme o caso, porá em pratica todas as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos operários, do público, das benfeitorias do logradouro e das propriedades vizinhas.

SEÇÃO VII
DA ACEITAÇÃO DAS OBRAS

Art. 44 – Considera-se concluída a obra, para efeito do “Aceite de Obras”, quando comprovado por autoridade municipal competente, em vistoria local, estar a mesma completamente terminada, obediente ao projeto aprovado e à licença concedida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

Art. 45 – Após a conclusão das obras, deverá ser solicitada pelo profissional responsável ou pelo funcionário municipal encarregado da fiscalização local, a competente vistoria.

Art. 46 – A juízo da autoridade competente, poderá ser concedido “Aceite Provisório”, uma vez demonstrado pelo profissional responsável ou pelo proprietário haver interesse social e se para conclusão das obras faltarem somente pequenos arremates e pintura.

§ 1º - As unidades de habitação ou salas comerciais cujas obras de acessos e de serviços comuns (água, esgoto, energia elétrica, incineradores e elevadores quando exigidos) estejam terminados e os compartimentos estiverem, ao menos, caídos, poderão obter o “Aceite Provisório”

Art. 47 – Poderão ser concedidos parcialmente “Aceite de Obras”, de arruamentos, desde que satisfaçam as seguintes condições:

- a) Que o logradouro esteja em continuidade a um logradouro oficial e atinja prioritariamente as áreas doadas à Municipalidade;
- b) Que estejam executadas nos trechos todas as obras constantes deste Código e estejam funcionando todos os serviços públicos independentemente do restante do terreno;
- c) Tenham sido doadas por escritura pública à Municipalidade as áreas previstas no projeto.

Art. 48 – Só será aceito o arruamento quando estiverem executadas todas as obras previstas no projeto, sem ônus para a Municipalidade, tais como: redes de esgotos pluviais, de abastecimento D’água, colocação de meio-fios, pavimentação, arborização, bueiro, pontilhões, pontes e muros de arrimo.

CAPÍTULO V DAS SANÇÕES

SEÇÃO I DAS INFRAÇÕES



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

Art. 49 – Constitui falta grave:

- a) Não respeitar recuos, afastamentos, gabaritos e distância entre prédios, previstos na legislação ou no projeto aprovado;
- b) Reduzir, além dos limites mínimos, as dimensões estabelecidas para compartimentos principais e áreas de ventilação e iluminação;
- c) Apresentar desenhos em evidente desacordo com o local falseando medidas e demais indicações, ocasionando a aprovação indevida do projeto;
- d) Quando assumido a responsabilidade da execução de qualquer obra, não dirigir de fato os respectivos serviços;
- e) Apresentar cálculos, memórias justificativas ou outra documentação complementar em evidente desacordo com o projeto;
- f) Executar obras internas em flagrante desacordo com o projeto aprovado, sem possibilidade de enquadramento na legislação vigente;
- g) Fazer obras de acréscimos não licenciadas e não enquadráveis na legislação vigente;
- h) Quando, cumprido exigências feitas ao projeto par sua aprovação, deixar de efetiva-las na execução da obra.

Art. 50 – Constitui falta leve:

- a) Quando iniciar obra sujeita a projeto, sem aprovação ou sem a licença compatível;
- b) Quando dificultar a fiscalização da obra;
- c) Quando mesmo com licença paga, utiliza-la para execução de serviços não abrangidos naquela licença;
- d) Ausência da placa regulamentar;
- e) Ausência dos documentos da construção local.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

Parágrafo Único – A ocorrência de falta do tipo capitulada nos itens anteriores como “leve”, mas que constitua infração aos itens das faltas “graves” constituirá, evidentemente, falta “Grave”.

Art. 51 – São penalidades impostas aos profissionais responsáveis:

a) Para as “faltas leves”:

1ª falta – multa de 10% do PTM;

2ª falta – multa de 20% do PTM;

3ª falta – multa de 30% do PTM;

4ª falta – multa de 40% do PTM;

5ª falta – multa de 50% do PTM;

a 6ª falta e as subsequentes, verificadas no mesmo exercício, serão consideradas faltas graves;

b) Para a faltas graves:

1ª falta – suspensão por 90 (noventa) dias do recebimento de projetos sob sua responsabilidade, respeitados, entretanto, os em andamento administrativo ou em execução, e multa de 20% do PTM;

2ª falta – suspensão por 180 (cento e oitenta) dias do recebimento de projetos sob sua responsabilidade, respeitados, entretanto, os em andamento administrativo ou em execução, e multa de 40% do PTM;

3ª falta – suspensão por 360 (trezentos e sessenta) dias do recebimento de projetos sob sua responsabilidade, respeitados, entretanto, os em andamento administrativo ou em execução, e multa de 60% do PTM;

Art. 52 – Na aplicação das penalidades, considera-se o ano civil para verificação das reincidências.

Art. 53 – Todas as penalidades deverão constar do registro do profissional responsável e da firma, se for o caso.

Parágrafo Único – Os casos de falta grave serão comunicados ao CREA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

Art. 54 – As faltas, não previstas neste Código serão, julgadas por uma comissão nomeada pelo Prefeito.

Art. 55 – Da decisão da Prefeitura caberá recurso dentro do prazo de 10 (dez) dias.

Art. 56 – Nas obras em que não houver a responsabilidade de profissionais, as penalidades serão aplicadas ao proprietário.

SEÇÃO II

EMBARGO DE OBRAS

Art. 57 – Uma obra de construção, reconstrução, acréscimo ou de reforma, será embargada, sem prejuízo das multas, quando:

- a) Estiver sendo executada sem alvará de licença, nos casos em que for necessário;
- b) For desrespeitado o respectivo projeto aprovado, em qualquer dos elementos considerados essenciais neste Código;
- c) Estiver sem placa do profissional devidamente habilitado, depois de intimado;
- d) Estiver em risco sua estabilidade, com perigo para o público, para os vizinhos ou para o pessoal que a executa.

Art. 58 – O encarregado da fiscalização fará, quando constatada a ocorrência de alguns dos casos citados no artigo anterior, a notificação da infração por escrito ao profissional responsável ou ao proprietário, da qual constará a exigência da paralização das obras dando imediata ciência da mesma à autoridade superior.

Art. 59 – Verificada, pela autoridade superior, a procedência da notificação, esta determinará as providências cabíveis ao seu fiel cumprimento, sem prejuízo da imposição de multas, de acordo com o estabelecido neste Código e na legislação municipal atinente.

Art. 60 – O “Auto de Infração” será levado ao conhecimento do infrator e sua recusa não o invalidará.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

Parágrafo Único – Não estando os responsáveis no local, será válido o recebimento do “Auto de Infração” por qualquer pessoa presente, vinculada a obra.

Art. 61 – O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências consignadas no auto.

Art. 62 – Se o embargo resultar de perigo iminente, deverão ser tomadas imediatamente todas as medidas preconizadas pela “Vistoria Administrativa”.

SEÇÃO III DE INTERDIÇÃO DE OBRAS

Art. 63 – O prédio ou qualquer de suas dependências, poderá ser interditado provisória ou permanentemente, nos seguintes casos:

- a) Se for utilizado para fim diverso do consignado no respectivo projeto, verificado o fato pela Municipalidade;
- b) Se não for cumprido o estabelecido no embargo, lavrado na forma dos artigos anteriores;
- c) Se não for atender ao mínimo de conforto e segurança, estabelecido pelo presente Código;
- d) Se oferecer iminente perigo.

Art. 64 – A interdição, prevista no artigo anterior, será imposta por escrito, após “Vistoria Administrativa”.

Art. 65 – Não atendida a interdição e não interposto recurso ou indeferido o mesmo, iniciar-se-á competente ação judicial.

SEÇÃO IV DA DEMOLIÇÃO OBRIGATÓRIA

Art. 66 – A demolição total ou parcial do prédio, será imposta nos seguintes casos:

- a) Quando a obra for clandestina e não satisfazer a legislação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

- b) Obra executada desrespeitando a planta aprovada, nos seus elementos essenciais;
- c) Obra considerada perigosa, quando o proprietário não quiser tomar as providências dentro do prazo que a Municipalidade sugeriu para a segurança.

Parágrafo Único – As despesas decorrentes da execução da demolição pela Municipalidade, serão cobradas juntamente com os impostos municipais.

TÍTULO II

O USO DA TERRA E A CIRCULAÇÃO

CAPÍTULO I

ZONEAMENTO

Art. 67 – O Município para efeito de aplicação das normas estatuídas neste Código, compreenderá as seguintes zonas:

Zona Residencial (ZR)

Zona Comercial (ZC)

CAPÍTULO II

NÚCLEOS ESPECIAIS

SEÇÃO I

ZONA RESIDENCIAL (ZR)

Art. 68 – A Zona Residencial (ZR) é destinada precipuamente à construção de edificações residenciais.

Parágrafo Único – Observadas as condições previstas no presente Código e julgada sua conveniência pela Municipalidade, poderão ser autorizadas também, edificações públicas ou especiais de finalidade recreativa, religiosa, cultural, assistencial, hospitalar ou hoteleira.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

Art. 69 – Será obrigatório o recuo mínimo de 3 metros no limite com os logradouros e 1,50m nas laterais em que houver porta, janela, terraço, compongó etc.

SEÇÃO II

ZONA COMERCIAL (ZC)

Art. 70 – A Zona Comercial (ZC) destina-se a edificação do tipo comercial.

Parágrafo Único – Na Zona Comercial (ZC), observadas as condições previstas neste Código e julgada sua conveniência pela Municipalidade, também poderão ser autorizadas as edificações públicas ou especiais, de finalidade recreativa, religiosa, cultural, assistencial, hoteleira e hospitalar.

CAPÍTULO III

SISTEMA VIÁRIO

SEÇÃO I

CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS

Art. 71 – O Sistema Viário do Município será constituído pelas atuais estradas Federais, Estaduais e Municipais e demais vias urbanas.

SEÇÃO II

LARGURA E SUPERLARGURA DAS VIAS

Art. 72 – Será de 1,50m (hum e cinquenta) contados do alinhamento do logradouro existente ou projetado, o afastamento mínimo das edificações nas avenidas, ruas, travessas, becos, vilas, núcleos, servidões e demais logradouros situados em qualquer zona do Município.

Art. 73 – Nenhuma licença para obras de construção, reconstrução, modificação ou acréscimo poderá ser concedida sem que satisfaça o



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

afastamento previsto nesta legislação, salvo os casos específicos nos parágrafos que se seguem:

§ 1º - As modificações em prédios existentes, que se realizarem internamente, sem qualquer acréscimo de área e desde que não sejam usados materiais diferentes dos existentes na estrutura, nos pisos superiores, no forro, na cobertura e não seja modificada substancialmente a fachada.

§ 2º - Os acréscimos que forem realizados em fundo de lote, desligados completamente do prédio existente, respeitada a legislação específica para cada caso.

§ 3º - As instalações comerciais em que não forem realizadas obras de concreto ou metálicas, na execução de novos pisos superiores, jirás, sobrelojas, modificação de fachada ou acréscimo de áreas.

§ 4º - As construções já licenciadas não poderão sofrer acréscimos se não estiverem obedientes aos afastamentos exigidos.

Art. 74 – O eixo das estradas servirá de base para o seu alinhamento, contando-se dele os seguintes afastamentos previstas para cada lado na forma dos parágrafos deste artigo.

§ 1º - Estradas Federais e Estaduais: 40,00m (quarenta metros) para o alinhamento do muro de frente, contando-se daí os afastamentos de 6,00m (seis metros) para as edificações.

§ 2º - Estradas Municipais: 9,00m (nove metros) para o alinhamento do muro de frente, contando-se daí os afastamentos de 6,00m (seis metros) para as edificações.

Art. 75 – Nos terrenos marginais das Vias, não serão permitidas edificações cuja finalidade provoque grande afluência de veículos, a menos que sejam resolvidos, a critério da Municipalidade, os problemas de circulação e estacionamento pelo interessado.

§ 1º - Nas edificações comerciais a área resultante da faixa de afastamento ou recuo e o antigo passeio deverão constituir um novo contínuo, com declividade máxima de 3% (três por cento), não sendo permitido muros divisórios.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

Art. 76 – Nos terrenos marginais das Vias, as faixas de afastamento e recuo serão preservadas de qualquer obra, inclusive garagens, cisterna, escadas, casas de bombas e poços.

Art. 77 – Nos terrenos situados nas Vias em que seja obrigatória a construção de muro de arrimo no alinhamento do logradouro, com altura superior a 2,00m (dois metros) acima ou abaixo do nível do passeio, em toda extensão da testada, permitir-se-á, à título precário, a construção de garagem desde que sua laje de cobertura não ultrapasse o piso do pavimento térreo ou a cota da soleira fornecida pela Municipalidade.

Art. 78 – Ficam estabelecidos, de conformidade com os quadros seguintes, os mínimos de largura e afastamento a serem obedecidos nas Vias do perímetro Urbano, respeitados os alinhamentos existentes ou os dos projetos aprovados.

TÍTULO III

DO TERRENO E DAS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I

DO TERRENO

SEÇÃO I

CONDIÇÕES GERAIS

Art. 79 – O parcelamento ou a anexação de áreas de terrenos por pessoa física ou jurídica, por concessionários ou permissionários de serviços públicos, bem como os oriundos de decisão judicial, só poderão ser efetuados após aprovação pela Municipalidade.

Parágrafo Único – Embora satisfazendo o estabelecido neste Código, qualquer projeto de parcelamento ou de anexação poderá ser recusado ou alterado, total ou parcialmente pela Municipalidade, tendo em vista o Planejamento Municipal, sobre:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

- 1 – O turismo;
- 2 – O desenvolvimento da região;
- 3 – A defesa das reservas naturais;
- 4 – A defesa dos aspectos paisagísticos e panorâmicos.

Art. 80 – Os proprietários dos terrenos ficam obrigados a estabilização ou sustentação das respectivas terras, por meio de obras e medidas oportunas de precaução contra o desmoronamento e o carreamento de materiais, dos detritos e lixo para as valas, sarjetas, canalizações e logradouros públicos ou particulares.

Art. 81 – Não poderão ser executadas as seguintes obras, sem prévia licença da Municipalidade:

- a) Construção de muralha de sustentação;
- b) Abertura, regularização, desvio, canalização, capeamento de valas ou cursos d'água perenes ou não;
- c) Canalização e lançamento das águas pluviais para escoadouros naturais ou artificiais;
- d) Consolidação e proteção dos taludes contra erosão;
- e) Terraplenagem;
- f) Fechamento dos terrenos com muros ou cercas.

Art. 82 – Constituem infração passível de sanção os danos a usurpação ou invasão da via pública bem como das galerias e cursos d'água, perenes ou não, ainda que situados em terrenos de propriedade particular, contestáveis em qualquer época.

Art. 83 – As licenças para arruamentos ou loteamentos só serão concedidas após a efetivação dos recuos ou investidas, nos terrenos atingidos por modificações de alinhamentos.

Art. 84 – As áreas criadas em decorrência de novos planejamentos destinadas a uso público, as praças, escolas, orlas verdes e reservas florestais, deverão ter suas doações à Municipalidade efetivadas para obtenção do “Aceite de Obras” do arruamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

Art. 85 – Os projetos para áreas de terrenos não loteadas, constituindo conjuntos habitacionais em condomínios, deverão ter julgamento especial pela Municipalidade que fixará, em cada caso, as necessidades urbanísticas.

SEÇÃO II
ARRUAMENTOS

Art. 86 – Os responsáveis pela abertura de novos logradouros deverão realizar, sem ônus para a Municipalidade, todas as obras de terraplenagem, pavimentação, meio-fios, pontes, pontilhões, bueiros, galerias de água pluviais, potáveis e de esgotos sanitários, muralhas, escadas, poços, cisternas, caixa d'água, escoramentos de taludes, correção de cursos d'água e valas, posteação, assentamento de marcos e outros julgados necessários.

Parágrafo Único – Todas as obras a que se refere este artigo não poderão atingir a propriedade de terceiros.

Art. 87 – As vias projetadas deverão ter em função da sua destinação as seguintes características mínimas:

- a) Passeios de 1,50m;
- b) Caixa de rolamento de 9,00m;
- c) Largura total de 12,00m.

Art. 88 – As vias de acesso deverão ter em função da sua destinação as seguintes características mínimas:

- a) Passeio de 2,00m;
- b) Duas caixas de rolamento de 9,00m cada;
- c) Refúgio central de 2,00m;
- d) Largura total de 24,00m.

Art. 89 – Os terrenos de esquinas terão a concordância dos alinhamentos por uma curva de raio mínimo igual a 3,00m (três metros).

Art. 90 – Nos projetos de arruamentos deverão ser destinados no mínimo 30% da área total do terreno para logradouros, praças e jardins.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

Parágrafo Único – Em qualquer caso, é obrigatória a praça de retorno no final da via.

Art. 91 – Nos projetos de arruamento, o traçado das novas vias deverá comprovar sua perfeita adequação com a trama viária existente, de modo a satisfazer plenamente as condições de circulação local.

Art. 92 – É atribuição exclusiva da Municipalidade, dar nomes aos logradouros.

SEÇÃO III

APROVEITAMENTO DO TERRENO

Art. 93 – Para o aproveitamento dos terrenos em lotes, em novos arruamentos ou em vias existentes, deverão ser observados os seguintes parágrafos:

§ 1º - Lotes com as seguintes grandezas:

- a) Área mínima = 350,00m²;
- b) Testada mínima = 14,00m;
- c) Testada mínima nos lotes de esquina = 17,00m.

§ 2º - Não serão permitidos, mesmo para arremates de loteamento, lotes com áreas e testadas menores que as previstas.

§ 3º - Não serão aprovados lotes cuja forma não permita a inscrição de um círculo com 14,00m (quatorze metros) de diâmetro, tangenciando a linha de testada.

§ 4º - Para aprovação do “Projeto de Loteamento” todos os lotes deverão estar numerados e demarcados com marcos de concreto em todos os vértices dos ângulos das divisas.

Art. 94 – A Municipalidade poderá proibir o loteamento dos terrenos que julgar impróprios para a construção ou considerados inconvenientes para habitação.

Art. 95 – A aprovação do “Projeto de Loteamento” torna definitivo os logradouros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

SEÇÃO IV

DESMEMBRAMENTO E ANEXAÇÃO

Art. 96 – Para e qualquer caso de desmembramento ou anexação, é indispensável a aprovação prévia pela Municipalidade do projeto respectivo, figurando a projeção das construções existentes.

Parágrafo Único – Os terrenos com edificações somente poderão ser desmembrados quando as novas unidades (lotes), ficarem com as dimensões mínimas prevista neste Código.

Art. 97 – Os desmembramentos de terrenos com frente para logradouros públicos senão feitos por projetos obedientes às disposições previstas neste Código, sendo dispensado somente o “Projeto de Arruamento”.

Parágrafo Único – Caso haja alargamento ou prolongamento previsto para o logradouro, caberão ao proprietário as obras que se fizerem necessárias para a liberação da via até a nova testada.

Art. 98 – As áreas de terreno com dimensões inferiores aos mínimos estabelecidos para o lote, somente poderão ser desmembradas quando a parte restante do terreno ficar com as dimensões mínimas previstas e a desmembrada for anexada a outro lote, tudo representado em um único projeto.

Art. 99 – A edificação projetada para ocupar mais de um lote, só poderá ser aprovada posteriormente a anexação dos lotes.

CAPÍTULO III

DAS EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I

DO ALINHAMENTO E SOLEIRA

Art. 100 – Será estabelecido pela Municipalidade o alinhamento do logradouro, o afastamento e a cota de soleira para todas as edificações, indicados em carimbo próprio apostado na planta de situação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

Art. 101 – São condições básicas de execução das obras relativas à edificação, o respeito ao alinhamento do logradouro, aos afastamentos e à cota de soleira.

Art. 102 – A concordância dos alinhamentos de logradouros (testada de lote) será feita, no mínimo, por um alinhamento curvo de 3,00m (três metros) de raio ou por alinhamento reto inscrito nesse arco, ressalvados os casos em que existirem projetos específicos.

SEÇÃO II DA NUMERAÇÃO

Art. 103 – A numeração dos edifícios é determinada exclusivamente pela Municipalidade, sendo proibida a colocação de placas de numeração com número diverso do que tenha sido oficialmente indicado.

§ 1º - A placa da numeração, em algarismos arábicos, será escolhida e adquirida pelo proprietário do edifício.

§ 2º - O número deverá ser colocado no edifício, em lugar facilmente visível do logradouro.

Art. 104 – A numeração dos prédios corresponderá a distância em metros (inteiros) medida ao longo do eixo do logradouro desde o ponto de origem até a primeira divisa do imóvel, arredondando-se para obter número par ou ímpar.

§ 1º - A numeração par é atribuída ao lado direito do logradouro e a ímpar ao lado esquerdo, para quem venha do ponto de origem.

§ 2º - Os prédios situados nas esquinas terão a numeração pela rua onde estiver a entrada social principal.

§ 3º - Os edifícios não situados nas esquinas, construídos em lotes com frente para mais de um logradouro, receberão numeração de acordo com a norma abaixo:

- a) Pela rua onde estiver a entrada principal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

- b) Quando a entrada principal for lateral pela rua que ficar à direita de quem entra no prédio;
- c) Quando possuindo duas entradas de igual importância, pela rua considerada mais importante.

§ 4º - A aplicação da numeração, segundo esse artigo, será feita, em primeiro lugar, nos novos loteamentos, nas novas vias, e em qualquer tipo de logradouro público ou particular, a ser entregue ao uso público.

§ 5º - Nas vias existentes, os prédios continuarão a ser numerados pelo método anteriormente empregado até que, pela Municipalidade, seja mandado aplicar o novo método.

Art. 105 – Nos lotes onde existirem mais de uma edificação, todas receberão o mesmo número de entrada, acrescido de uma letra, na seguinte ordem: A, B, C (bloco de casa).

Art. 106 – Quando a abertura de novas vias absorver vias antigas, a numeração será unificada, tendo como ponto de origem o início da nova via formada.

Art. 107 – A numeração em um logradouro será sempre contínua, mesmo que haja mudança de nome em algum trecho.

Art. 108 – O pavimento ao nível do solo, seja qual for a sua destinação será sempre o primeiro pavimento a numerar iniciando-se com o número 101 (cento e um) o que for numerado.

Art. 109 – Os pavimentos subsequentes serão numerados sucessivamente, de maneira a dar a noção de altura, seja também qual for a sua destinação, iniciando-se a numeração com a dezena 01 (zero um).

Art. 110 – Os prédios com acessos por ruas em níveis diferentes terão numerados os pavimentos que ficarem ao nível da entrada principal, seja qual for a sua destinação, como 101 (cento e um) e os que ficarem abaixo terão a numeração em ordem crescente e acrescida da letra “S” (sub).

Parágrafo Único – Quando houver pavimentos no subsolo, a numeração será acrescida das letras “SS” (sub-solo).



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

Art. 111 – Nos prédios com pavimentos no sub-solo, estes também serão numerados na ordem crescente, a partir do térreo, acrescidos das letras “SS” (sub-solo).

Art. 112 – As lojas, salas, escritórios, consultórios e conjuntos em qualquer situação, serão numerados como se apartamentos fossem.

Art. 113 – A numeração dos apartamentos, lojas, salas, escritórios, consultórios e conjuntos, será sempre feita continuamente e no sentido do movimento dos ponteiros do relógio.

Art. 114 – Nos casos de anexação de apartamentos, lojas, salas, escritórios, consultórios, conjuntos, prevalecerá o número mais baixo.

Art. 115 – Quando houver desmembramento as novas unidades ficarão com o mesmo número, acrescido das letras A, B, C.

Art. 116 – Não receberá numeração e sim placa de identificação, o apartamento do zelador e as dependências do condomínio.

Art. 117 – A numeração dos pavimentos, apartamentos, lojas, salas, escritórios, consultórios e conjuntos, será parte integrante do projeto e só será aceita quando obedecer ao previsto neste Código.

SEÇÃO III

DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 118 – Todo compartimento seja qual for o seu destino, deverá ter abertura para o exterior satisfazendo as prescrições deste Código, ressalvados os casos taxativamente previstos.

Art. 119 – Nos casos especiais em que a técnica aconselhar e a juízo da Municipalidade poderão ser dispensadas aberturas para o exterior, desde que fiquem assegurados, para os compartimentos, a iluminação adequada e a perfeita renovação de ar, quando necessária.

Art. 120 – Nos casos em que for dispensada a iluminação natural, direta, porém obrigatória, ventilação, esta poderá ser feita por meio de forro-falso ou laje rebaixada, ou ainda por processos mecânicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

Art. 121 – Nos sanitários das edificações comerciais, deverá ser assegurada uma ventilação mínima permanente em tubo de 4” (quatro polegadas) de diâmetro para cada vaso sanitário ligada ao exterior.

Art. 122 – A utilização de vigas ou vergas aparentes sobre os vãos de iluminação e ventilação acresce, obrigatoriamente, sua dimensão ao pé-direito mínimo permitido para o compartimento.

**SEÇÃO IV
DOS COMPARTIMENTOS**

Art. 123 – No julgamento do projeto, os compartimentos não serão considerados simplesmente pela denominação figurada, mas pela sua destinação lógica.

§ 1º - Os vãos de acesso aos compartimentos deverão obedecer aos seguintes valores mínimos:

- a) De entrada principal = 0,80m x 2,00m;
- b) De serviço = 0,70m x 2,00m;
- c) De banheiros e de WC = 0,60m x 2,00m;
- d) Dos demais compartimentos = 0,60m x 2,00m;
- e) Das portas dos compartimentos especiais livres, desde que haja compatibilidade com a utilização.

§ 2º - Os compartimentos deverão obedecer, em cada caso, aos limites e às condições fixadas nos itens seguintes:

1 – Sala ou Escritório Comercial

Área mínima = 8,00m²

Diâmetro mínimo = 2,70m

Pé-direito mínimo = 2,40m

2 – Quarto

Área mínima = 8,00m²

Diâmetro mínimo = 2,00m

Pé-direito mínimo = 2,40m



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

Para cada dois quartos nas condições mínimas estabelecidas acima, poderá haver um quarto com 6,00m².

3 – Cozinha

Área mínima = 4,00m²

Diâmetro mínimo = 1,50m

Pé-direito mínimo = 2,30m

4 – Copa

Área mínima = 4,00m²

Diâmetro mínimo = 2,00m

Pé-direito mínimo = 2,30m

5 – Entrada, Vestíbulo e Hall

Edificação unifamiliar = diâmetro mínimo de 0,80m

Edificação coletiva = diâmetro mínimo de 1,20m

Pé-direito mínimo = 2,20m

6 – Garagem

Área mínima = 10,00m²

Diâmetro mínimo = 2,30m

Pé-direito mínimo = 2,00m

7 – Escada

Para a edificação unifamiliar, as escadas deverão ter uma largura mínima de 0,80m.

Para a edificação coletiva, as escadas deverão ter uma largura mínima de 1,20m.

As escadas de serviço livre de exigências, desde que na edificação exista a escada social com os mínimos estabelecidos neste Código.

O pé-direito mínimo para as escadas em qualquer edificação é de 2,00m.

Para a edificação coletiva, os pisos e revestimentos até 2,00m, deverão ser impermeáveis e laváveis.

8 – Corredor



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

Para a edificação unifamiliar, os corredores deverão ter um diâmetro mínimo de 0,80m e pé-direito mínimo de 2,00m.

Para a edificação coletiva, os corredores deverão ter um diâmetro mínimo de 1,20m e pé-direito mínimo de 2,20m.

Para os corredores até 10,00m de comprimento é dispensada a iluminação direta e para valores superiores deverão possuir vão de iluminação para área secundária.

Para a edificação coletiva, os pisos e os revestimentos até 2,00m deverão ser impermeáveis e laváveis.

9 – Banheiro

Área mínima = 2,00m²

Diâmetro mínimo = 1,20m

Pé-direito mínimo = 2,20m

É dispensada a iluminação natural. É exigida ventilação mínima diretamente para área secundária, através de forro-falso, nas condições estabelecidas neste Código, ou diretamente para o poço de ventilação.

10 – WC ou toilette c/vaso

Área mínima = 1,00m²

Diâmetro mínimo = 0,80m

Pé-direito mínimo = 2,40m

11 – Toilette s/vaso

Área mínima = 0,80m²

Diâmetro mínimo = 0,80m

Pé-direito mínimo = 2,00m

Dispensada a iluminação e ventilação natural. Só é permitido quando houver um banheiro na unidade residencial.

12 – Quarto de serviço

Área mínima = 2,60m²

Diâmetro mínimo = 1,40m

Pé-direito mínimo = 2,40m



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

A iluminação e ventilação poderá ser por porta de vidro e veneziana ligada ao exterior ou através das áreas de serviços. Só é permitido quando ligado diretamente para área de serviço e houver na unidade residencial um WC, para empregados.

13 – Compartimentos especiais

Serão permitidos compartimentos especiais com características adequadas a sua destinação, tais como adegas, despensas, armários, câmaras-escuras, frigoríficos e similares.

§ 3 – na edificação comercial as lojas deverão satisfazer as seguintes condições gerais:

- a) Área útil mínima = 9,00m²;
- b) Diâmetro mínimo = 2,80m;
- c) Pé-direito mínimo = 2,50m;
- d) Ligação direta com o logradouro público ou através de galeria pública devidamente aprovada pela Municipalidade;
- e) Largura mínima nas portas = 1,00m;
- f) Altura mínima das portas = 2,10m;
- g) Possuir pelo menos dois WC independentes, com dimensões mínimas de 1,20m x 0,80m, ligados à loja, sem comunicação direta;
- h) Área de estabelecimento compatível, quando for destinada fluência de grande número de veículos;
- i) As sobrelojas deverão ter pé-direito mínimo de 2,40m, sem verga nos vãos de iluminação;
- j) Os jiraus deverão ter pé-direito mínimo de 2,00m, sem viga ou vergas e áreas máxima de 40% do compartimento onde estiver localizado, sem prejuízo da iluminação e ventilação da loja;
- k) Serão permitidos compartimentos especiais, com características adequadas à sua destinação, tais como silos, frigoríficos ou similares;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

- l) Em casos especiais, a iluminação e ventilação naturais poderão ser substituídas pelas artificiais, desde que constando do projeto.

§ 4º - As edificações industriais deverão satisfazer as seguintes condições gerais:

- a) Gabarito vertical compatível com a indústria a ser instalada;
- b) Pé-direito mínimo de 3,00m;
- c) Previsão de área intra-muros para carga, descarga e estacionamento de veículos;
- d) Instalações sanitárias, vestiários e refeitórios obedientes às proporções estabelecidas pelo Ministério do trabalho e Código Sanitário;
- e) Iluminação e ventilação proporcional a área de piso, exceto para os compartimentos especiais previsto neste Código;
- f) Nos casos de compartimentos de utilização prolongada ou transitória, deverão ser obedecidas as disposições previstas para compartimentos idênticos nas edificações residenciais;
- g) Serão permitidos compartimentos especiais com características adequadas à sua destinação, tais como: silos, frigoríficos ou similares.

SEÇÃO V

FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS

Art. 124 – Na execução das obras de pequeno do terreno e escavações, serão obrigatórias as seguintes precauções:

- a) Impedir que o material escavado alcance o passeio e o leito dos logradouros;
- b) O bota-fora dos materiais escavados deve ser realizado com destino e locais determinados ou consentidos pela Municipalidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

- c) Adoção de providências que se façam necessárias para a proteção dos prédios vizinhos.

Art. 125 – O projeto e a execução da estrutura de uma edificação obedecerão às normas estabelecidas neste Código.

Art. 126 – A movimentação dos materiais e equipamentos necessários a execução de uma estrutura deverá ser feita dentro do espaço delimitado pelas divisas do lote.

SEÇÃO VI

PISOS, PAREDES E COBERTURAS

Art. 127 – Os elementos estruturais situados nas divisas do lote deverão ser projetados de maneira a evitar transmissão de esforços às edificações vizinhas.

Art. 128 – As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote não sendo permitido o desague sobre os lotes vizinho ou diretamente sobre os logradouros.

SEÇÃO VII

FACHADAS

Art. 129 – É livre a composição de fachadas.

Art. 130 – É obrigatória a construção de marquises nos prédios comerciais exceto nos casos de galerias públicos, obedecidas os seguintes itens.

SEÇÃO VIII

ASPECTO E SEGURANÇA DAS EDIFICAÇÕES

Art. 131 – As paredes externas da edificação, os muros, gradis e demais elementos, deverão ser convenientemente conservados, podendo a



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DO POTENGI/RN

CNPJ/MF Nº 08.079.774/0001-61

Rua Bento Urbano, 04 – Centro Administrativo – São Paulo do Potengi/RN – CEP 59.460-000

Municipalidade exigir obras, pinturas ou limpezas que se tornarem necessárias, a substituição do revestimento perigoso, bem como de elementos que atentem contra as condições sanitárias, de segurança e de estética.

Art. 132 – Qualquer tipo de edificação em que predomine a madeira como elemento de vedação de cômodos principais, só será permitido mediante julgamento especial da Municipalidade.

Art. 133 – As caixas d'água, casas de maquinas, bem como qualquer outro elemento permissível, acima da cobertura, deverão ter tratamento condigno, de modo a se incorporarem a composição arquitetônica de edificação.

TÍTULO IV

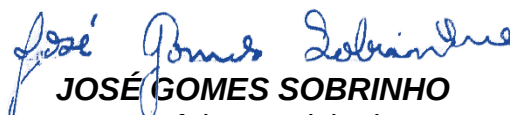
DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 134 – Fica a Prefeitura, autorizada a baixar instruções esclarecedoras sobre o presente Código, e, através de desenhos e croquis, facilitar a sua correta interpretação.

Art. 135 – Fica autorizado o Poder Executivo, a baixar os decretos necessários, às Normas Complementares do presente Código.

Art. 136 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogando-se disposições em contrário.

São Paulo do Potengi, em 8 de agosto de 1977.


JOSÉ GOMES SOBRINHO
Prefeito Municipal

O Código de Obras do Município de São Paulo do Potengi/RN, instituído na gestão do prefeito José Gomes Sobrinho (1977-1983) através da Lei nº 106/77, de 8 de agosto de 1977, foi digitalizado na gestão do prefeito Eugênio Pacelli Araújo Souto (2021-2024), por Lucas Euller de Macedo Gomes Mota, Secretário Adjunto da Administração Municipal, em setembro de 2021.