



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

Ofício nº 123/2025 – GAB/PREF.

Governador Edison Lobão/MA, 29 de maio de 2025.

Ao
Ilustríssimo Senhor,
LUCIANO SOARES LOPES
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 COMPLEMENTAR Nº 002, DE 29 DE MAIO DE 2025**, que “**INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO/MA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”.

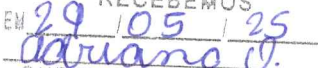
Encaminhamos em anexo a justificativa para apreciação desta Casa Legislativa, ao qual solicitamos que após leitura e análise, seja por intermédio de Vossa Excelência, enviado à Plenária para deliberação.

Sem mais, renovamos votos de estima e apreço.

Atenciosamente,


Flávio Soares Lima
Prefeito Municipal de GEL
ADM. 2025/2028
CPF: 487.330.913-15

FLÁVIO SOARES LIMA
Prefeito Municipal

CÂMARA MUN. DE GOV. EDISON LOBÃO-MA
RECEBEMOS
EM 29/05/25

CNPJ: 01.616.688/0001-00



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

JUSTIFICATIVA

Exmo. Senhor Presidente,

O presente Projeto de Lei Complementar institui o Código de Obras e Edificações do Município de Governador Edison Lobão, um instrumento essencial para a organização e o desenvolvimento urbano. Sua elaboração decorre da necessidade premente de estabelecer normas claras e atualizadas para o planejamento, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações em todo o território municipal. Este código visa preencher lacunas na legislação existente, promovendo um ambiente construído mais seguro, salubre e esteticamente adequado para todos os cidadãos.

Um dos objetivos primordiais desta lei é orientar projetos e a execução de obras no município, buscando o aprimoramento contínuo da construção e da arquitetura das edificações. Ao padronizar procedimentos e exigir a observância de critérios técnicos, o código garante que o crescimento da cidade ocorra de forma ordenada e com qualidade. Além disso, ele se aplica tanto a novas construções quanto a reformas e ampliações de edificações existentes, adaptando-se às dinâmicas urbanas e às necessidades de modernização.

A segurança, a higiene, a salubridade e o conforto das edificações são pilares fundamentais desta legislação. Ao detalhar requisitos para compartimentos, instalações sanitárias, iluminação, ventilação e acessibilidade, o código assegura que os espaços construídos ofereçam condições dignas e adequadas para os seus ocupantes, contribuindo para a qualidade de vida da comunidade. A inclusão de definições claras para termos técnicos facilita a compreensão e a aplicação das normas por profissionais e cidadãos.

A responsabilidade compartilhada entre o Município, o proprietário e o profissional é um aspecto central. O governo municipal assume a função de licenciar e fiscalizar as obras, enquanto os proprietários são responsáveis pela manutenção das condições de estabilidade e segurança dos imóveis. A obrigatoriedade de



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

assistência técnica de profissionais habilitados para projetos e execução de obras reforça o compromisso com a qualidade e a conformidade.

A proposta detalha os procedimentos administrativos para a concessão de alvarás de construção, licenças de demolição e habite-se, trazendo transparência e padronização aos trâmites burocráticos. A exigência de documentação completa e a previsão de prazos para análise e notificação de irregularidades agilizam os processos e evitam entraves desnecessários para os empreendedores e cidadãos.

As disposições sobre infrações e penalidades, incluindo multas, embargos, interdições e demolições compulsórias, são cruciais para coibir o descumprimento das normas e garantir a efetividade do código. A clareza das sanções e a possibilidade de reincidência com multas em dobro reforçam o caráter punitivo e educativo da lei, visando a regularização e a adequação das construções.

Em suma, este Código de Obras e Edificações é um passo fundamental para o desenvolvimento sustentável de Governador Edison Lobão. Ao estabelecer um conjunto abrangente de regras e diretrizes, ele promove a segurança, a qualidade, a sustentabilidade e a acessibilidade nas construções, assegurando um crescimento urbano planejado e em benefício de toda a população.

Acreditamos no papel protagonista desta casa de leis em aprovar mais este marco regulatório em nosso município, contribuindo de forma exponencial ao desenvolvimento local.



Flávio Soares Lima
Prefeito Municipal de GEL
ADM. 2025/2028
CPF: 487.330.913-15

FLÁVIO SOARES LIMA

Prefeito Municipal



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

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002, DE 29 DE MAIO DE 2025

CÂMARA MUN. DE GOV. EDISON LOBÃO-MA
RECEBEMOS
EM 29 / 05 / 25
Adriano V.
CNPJ: 01.616.688/0001-00

**INSTITUI 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, submete à apreciação da Câmara Municipal de Vereadores o presente Projeto de Lei Complementar;

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. Este código disciplina, no município de Governador Edison Lobão, os procedimentos administrativos e executivos e as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e equipamentos, sem prejuízo do disposto nas legislações federal e estadual pertinentes, no âmbito de suas respectivas competências.

Parágrafo único. Este Código aplica-se também às edificações existentes, quando os proprietários pretenderem reformá-las, mudar seus usos ou ampliá-las.

Art. 2º. Esta Lei tem como objetivos:

- I. Orientar os projetos e as execuções das obras e edificações no município de Governador Edison Lobão, visando o progressivo aperfeiçoamento da construção e o aprimoramento da arquitetura das edificações;
- II. Assegurar a observância e promover a melhoria dos padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações de interesse para a comunidade.



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

Art. 3º. Para os efeitos de aplicação deste código são adotadas as seguintes definições:

- I. ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II. Acessibilidade: condição de utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, de edificação, espaço, mobiliário e equipamento;
- III. Acessível: edificação, espaço, mobiliário e equipamento que possa ser utilizado e vivenciado por qualquer pessoa, inclusive aquela com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme os parâmetros definidos em norma técnica pertinente;
- IV. Acréscimo ou aumento: ampliação de área de edificação existente;
- V. Área de Mananciais: fontes de água, superficiais ou subterrâneas, que podem ser usadas para o abastecimento público, onde qualquer empreendimento deverá ser aprovado inicialmente no órgão da Secretaria Estadual do Meio Ambiente competente;
- VI. Alinhamento: linha legal que limita o terreno e a via ou logradouro público;
- VII. Alvará: instrumento da licença ou da autorização para construir ou reformar;
- VIII. 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;
- IX. Apartamento: unidade residencial autônoma em edificação Multifamiliar, de hotelaria ou assemelhada;
- X. Aprovação de projeto: ato administrativo que precede o licenciamento das obras de construção, ampliação ou reforma;
- XI. Área de acumulação: espaço destinado à parada eventual de veículos, situado entre o alinhamento e o local de estacionamento propriamente dito;
- XII. Área de construção: soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos de uma edificação;
- XIII. ART – Anotação de Responsabilidade Técnica emitida pelo CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.
- XIV. Ático: pavimento de cobertura de uma edificação, possuindo área coberta menor que a dos pavimentos inferiores, de acordo com limites fixados em lei;



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

- XV. Balanço: avanço, acima de pavimento de referência, de parte da fachada da edificação sobre o afastamento frontal;
- XVI. Beiral ou beirado: prolongamento do telhado que sobressai das paredes externas da edificação;
- XVII. Bicicletário: equipamento de uso coletivo para estacionamento de bicicletas;
- XVIII. Canteiro de obras: espaço delimitado pelo tapume, destinado ao preparo e apoio à execução da obra ou serviço, incluindo os elementos provisórios que o compõem, tais como, escritório de campo, depósitos, andaime, plataforma e tela protetora visando à proteção da edificação vizinha e logradouro público;
- XIX. Circulação: elemento de composição arquitetônica, horizontal ou vertical, cuja função é possibilitar a interligação entre unidades autônomas, compartimentos ou ambientes de qualquer natureza;
- XX. Corredor: local de circulação interna de uma edificação, confinado, que serve de comunicação horizontal entre dois ou mais compartimentos ou unidades autônomas;
- XXI. Cota: distância entre um ponto do terreno e um plano de referência; número colocado sobre uma linha fixa auxiliar traçada em paralelo com uma dimensão ou ângulo de um desenho técnico, que indica o valor real de distância entre dois pontos ou abertura correspondente, no mesmo representado;
- XXII. Declividade: relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;
- XXIII. Demolição: processo utilizado na construção civil que visa a derrubada controlada de um edifício (casas, prédios, galpões, muros etc.) derrubamento de uma edificação, muro ou instalação;
- XXIV. Dependências de uso comum: conjunto de dependências ou instalações da edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos titulares de direito das unidades autônomas;
- XXV. Edificação: obra destinada a abrigar atividades humanas, instalações, equipamentos ou materiais;
- XXVI. Edificação de uso misto: edificação cuja ocupação é diversificada, englobando mais de um uso;



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

- XXVII. Embargo: ato administrativo que determina a paralização de uma obra ou serviço em execução sem a respectiva licença ou por desatendimento à Legislação de Obras e Edificações;
- XXVIII. Equipamento: elemento destinado a guarnecer ou completar uma edificação, a estar se integrando;
- XXIX. 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;
- XXX. Especificação: discriminação dos materiais e serviços empregados na construção;
- XXXI. Estacionamento: local descoberto destinado a guarda de veículos;
- XXXII. Faixa sanitária: área "*non aedificandi*" cujo uso está vinculado a servidão de passagem, para efeito de drenagem, manutenção de vegetação, captação de águas ou rede de esgotos, e ainda respectivos espaços para manutenção e limpeza;
- XXXIII. Forro: designação para o material de acabamento dos tetos dos compartimentos;
- XXXIV. Forro falso: forro removível, de material leve, geralmente suspenso de laje ou estrutura de telhado;
- XXXV. Garagem: local coberto da edificação onde são estacionados ou guardados veículos;
- XXXVI. Guarda-corpo: barreira protetora vertical, maciça ou não, delimitando as faces laterais abertas de escadas, rampas, patamares, terraços, balcões, mezaninos, etc.;
- XXXVII. Habitação coletiva: edificação usada para moradia de grupos de pessoas, tais como casas geriátricas, pensionatos, conventos, etc.;
- XXXVIII. Habitação Multifamiliar: edificação usada para moradia em unidades residenciais autônomas;
- XXXIX. Habite-se: atestado de verificação da regularidade da obra quando da sua conclusão, correspondendo à autorização do governo municipal para a sua ocupação ou uso;
- XL. Hotel: edificação usada para serviços de hospedagem cujos compartimentos destinados a alojamentos são, exclusivamente, das espécies apartamento (dormitório com banheiro privativo) e suíte;



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

- XLII. Interdição: ordem e ato de fechamento e desocupação do imóvel em situação irregular ou de risco em relação às condições de estabilidade, segurança ou salubridade;
- XLIII. Jirau: mezanino construído de materiais removíveis;
- XLIV. Local de reunião: ocupação ou uso de uma edificação ou parte dela, onde se reúnem mais de cinquenta pessoas, tais como auditórios, assembleias, cinemas, teatros, tribunais, clubes, estações de passageiros, igrejas, salões de baile, museus, bibliotecas, estádios desportivos, circos e assemelhados;
- XLV. Logradouro público: espaço de domínio público e de uso comum do povo;
- XLVI. Loja: tipo de edificação ou compartimento destinado, basicamente, à ocupação comercial varejista e à prestação de serviços;
- XLVII. Marquise: balanço constituindo cobertura, localizado na fachada frontal da edificação;
- XLVIII. Meio-fio: bloco de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento do logradouro;
- XLIX. Movimento de terra: modificação do perfil do terreno;
- L. Muro de arrimo: muro resistente, que trabalha por gravidade ou flexão, construído para conter maciço de terra, empuxo das águas de infiltração, sobrecarga de construção, “sobre aterro” e situações similares, suportar desnível de terreno superior a 1,00 metro;
- LI. Obra: realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior;
- LII. Obra emergencial: obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel;
- LIII. Passagem: circulação, coberta ou não, com pelo menos um de seus lados aberto;
- LIV. Passeio ou calçada: parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres;
- LV. Patamar: piso situado entre dois lanços sucessivos de uma mesma escada;
- LVI. 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



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

dependências situadas no mesmo nível, compreendidas entre dois pisos consecutivos;

- LVII. Pessoa com mobilidade reduzida: aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso;
- LVIII. Pilotis: conjunto de colunas de sustentação do prédio que deixa livre o pavimento, o qual deverá estar predominantemente aberto em seu perímetro e que não poderá estar localizado acima do terceiro pavimento da edificação, deduzidos para este efeito, os subsolos, sobrelojas ou mezaninos;
- LIX. Pé-direito: distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento, ou do forro falso, se houver;
- LX. Peitoril: superfície horizontal de fecho inferior de uma janela, ou face superior de uma mureta, parapeito ou guarda de alvenaria de terraços, balcões e varandas; por extensão, medida vertical entre esta superfície e o piso interno da dependência onde se acha situada;
- LXI. Perfil natural do terreno: situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que serviu de base para a elaboração do projeto e/ou constatação da realidade;
- LXII. Pérgola: construção destinada ou não a suportar vegetação, com elementos horizontais (vigas) ou inclinados superiores, distanciados regularmente, sem constituir cobertura;
- LXIII. Platibanda: mureta ou balaustrada construída no coroamento de uma fachada, para seu arremate, e, ao mesmo tempo, para ocultar a vista do telhado ou constituir guarda de terraço;
- LXIV. Piso: plano ou superfície de acabamento inferior de um pavimento;
- LXV. Rampa: elemento de composição arquitetônica cuja função é possibilitar a circulação vertical entre desníveis, através de um plano inclinado;
- LXVI. Reconstrução: obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro fortuito, mantendo-se as características anteriores;



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

- LXVII. Recuo: faixa do imóvel referente às distâncias entre as faces da construção e os limites do terreno;
- LXVIII. Reentrância: espaço aberto que fica recuado do plano da fachada onde se situa;
- LXIX. Reforma: obra que implica em uma ou mais das seguintes modificações, com ou sem alteração de uso: área edificada, estrutura, compartimentação, volumetria;
- LXX. 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;
- LXXI. Restauro ou restauração: recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as suas características anteriores;
- LXXII. RRT – Registro de Responsabilidade Técnica emitida pelo CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- LXXIII. 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;
- LXXIV. Saguão ou hall: compartimento de entrada em uma edificação, onde se encontra ou que pode dar acesso à escada; local de acesso elevadores, tanto no pavimento térreo como nos demais pavimentos;
- LXXV. Saliência: elemento arquitetônico da edificação que se destaca em relação ao plano de uma fachada;
- LXXVI. Sobreloja: piso intermediário situado entre o piso e o teto da loja, com acesso exclusivo através desta e sem utilização como unidade autônoma, ocupando até o máximo de metade da área de loja;
- LXXVII. Sótão: pavimento resultante do aproveitamento do vão sob a cobertura da edificação em que a face superior da laje de piso esteja em nível igual ou superior ao do início do telhado com inclinação inferior a 45° (quarenta e cinco graus);
- LXXVIII. Subsolo: pavimento situado abaixo do nível natural do terreno, ou de outra referência de nível definida em lei;
- LXXIX. Tapume: vedação provisória usada durante a construção;
- LXXX. Terraço: local descoberto sobre uma edificação ou ao nível de um de seus pavimentos, acima do nível final do terreno, constituindo piso acessível e utilizável;



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

- LXXXI. Teto: acabamento inferior dos pisos intermediários ou vedação entre o último pavimento e a cobertura do prédio;
- LXXXII. Toldo: elemento de proteção constituindo cobertura de material leve e facilmente removível, do tipo lona ou similar;
- LXXXIII. Unidade autônoma: edificação, ou parte dela, composta de compartimentos e instalações de uso privativo, constituindo economia independente;
- LXXXIV. Uso predominante: ocupação principal para a qual a edificação, ou parte dela, é usada ou foi projetada para ser usada, devendo incluir as ocupações subsidiárias que são partes integrante desta ocupação principal;
- LXXXV. Uso residencial: ocupação ou uso da edificação, ou parte da mesma, por pessoas que nela habitam de forma constante ou transitoriamente;
- LXXXVI. UTM - sistema de coordenadas cartesianas bidimensional para dar localizações na superfície da Terra;
- LXXXVII. Varanda: parte da edificação, limitada pela parede perimetral do edifício, tendo pelo menos uma das faces abertas para o espaço livre exterior;
- LXXXVIII. Verga: peça superior do marco de uma esquadria, ou paramento inferior da parede que delimita superiormente o vão de uma porta ou janela; por extensão, distância vertical entre esta superfície e o forro do compartimento considerado;
- LXXXIX. Vistoria: diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de regularidade de uma construção ou obra.

Parágrafo único. Estas definições são genéricas, prevalecendo sempre as definições específicas, quando existentes neste código ou em outra lei do município.

CAPÍTULO II
DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Seção I
Do Município

Art. 4º. Visando exclusivamente a observância das prescrições edilícias do município, das leis de parcelamento, zoneamento, uso e ocupação do solo e legislação correlata

Rua Imperatriz II, N°800, Centro – Governador Edison Lobão -MA
CEP: 65928-000



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

pertinente, o governo municipal licenciará e fiscalizará a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras, edificações e equipamentos, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências dos projetos, execução ou utilização.

Seção II
Do Proprietário

Art. 5º. Considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade registrado em Cartório de Registro Imobiliário.

Art. 6º. É direito do proprietário do imóvel neste promover e executar obras, mediante prévio conhecimento e consentimento do governo municipal.

Art. 7º. O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, suas edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta lei e legislação municipal correlata, assegurando todas as informações cadastradas no governo municipal relativas ao seu imóvel.

Art. 8º. A análise dos pedidos de emissão dos documentos previstos neste código dependerá, quando for o caso, da apresentação do título de propriedade registrado no Registro de Imóveis, respondendo o proprietário pela sua veracidade, não implicando sua aceitação por parte do governo municipal em reconhecimento do direito de propriedade.

Seção III
Do Possuidor

Art. 9º. Considera-se possuidora a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício pleno ou não de usar o imóvel objeto da obra.



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

Parágrafo único. Não se considera possuidor aquele que detém a posse em razão de situação de dependência econômica ou subordinação.

Art. 10. Para os efeitos desta lei é o possuidor deverá requerer, perante a Prefeitura, licença para realizar obras e edificações no imóvel.

Art. 11. Poderá o possuidor exercer o direito previsto no artigo anterior desde que detenha os seguintes documentos:

- I. Compromisso de compra e venda devidamente registrado no Registro de Imóveis;
- II. Escritura de posse;
- III. Certidão do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel.
- IV. Ainda considerando o item anterior, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor "*ad usucapionem*" com ou sem justo título ou ação em andamento.

§1º. No caso previsto no inciso I deverá ser juntada cópia do título de propriedade demonstrando a exatidão das informações relativas ao imóvel objeto do contrato.

§2º. Em qualquer caso, o requerente responde civil e criminalmente pela veracidade do documento apresentado, não implicando sua aceitação em reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito de posse sobre o imóvel.

Art. 12. O possuidor será responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta lei e legislação correlata, assegurando todas as informações cadastradas no governo municipal relativas ao imóvel.

Seção IV
Do Profissional

Art. 13. Profissional é o técnico registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por

Rua Imperatriz II, N°800, Centro – Governador Edison Lobão -MA
CEP: 65928-000



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

pessoa jurídica, respeitada as atribuições e limitações consignadas por aquele organismo.

Art. 14. É obrigatória a assistência de profissional habilitado na elaboração de projetos, na execução e na implantação de obras, sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional, ou a critério da Prefeitura, sempre que julgado necessário, ainda que a legislação federal não o exija.

Art. 15. O profissional habilitado poderá atuar, individual ou solidariamente, como autor ou como executante da obra.

§1º. Para os efeitos desta lei, será considerado autor o profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

§2º. Para os efeitos desta lei, será considerado executante o profissional responsável pela direção técnica das obras, desde seu início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais, conforme o projeto aprovado no governo municipal e em observância às normas da ABNT.

Art. 16. É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade profissional, sendo obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante, sem prejuízo da atuação do profissional anterior, comunicação à Prefeitura, acompanhada de substituição de toda a documentação técnica do processo de aprovação.

§1º. Quando a baixa da ART/TRT/RRT e assunção ocorrerem em épocas distintas, a obra deverá permanecer paralisada até que seja comunicada a assunção de nova responsabilidade.

§2º. O governo municipal se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração ou substituição de projeto.



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

CAPÍTULO III NORMAS ADMINISTRATIVAS

Seção I Disposições Gerais

Art. 17. As obras de construção, reconstrução, ampliação, reforma e demolição de qualquer edificação, ou alteração de seu uso, poderão ser precedidas dos seguintes atos administrativos:

- I. Certidão de uso do solo;
- II. Alvará de Construção;
- III. Licença de Demolição.

Art. 18. A requerimento do interessado o governo municipal fornecerá, através de pedido de certidão, informações sobre o zoneamento relativo ao local onde pretende construir, para que esta informação possa ser adicionada ao Carimbo da folha do projeto. Em área de mananciais para qualquer empreendimento deverá ser emitida Certidão de Uso do solo para licenciamento ambiental no órgão competente.

Parágrafo único. O requerente deverá preencher documento próprio padrão da prefeitura, com os dados do local e informações pessoais, juntando a este:

- I. Cópia atual da matrícula do cartório de registro de imóveis;
- II. Capa do IPTU constando área e local do terreno;
- III. Croquis de localização, com coordenadas UTM tanto para áreas urbanas, quanto para áreas rurais.

Art. 19. É proibido iniciar qualquer obra de construção ou reforma sem que o interessado possua o necessário "alvará de construção". A expressão "obra de construção" é absolutamente genérica, aplicando-se a construção de novo edifício ou construção de uma nova unidade habitacional, ou reforma, acréscimos e reconstruções de edificações existentes.



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

Art. 20. Estão isentos do "alvará de construção" pequenos cômodos não destinados à habitação humana, desde que não tenham fim comercial ou industrial e que não configurem anexos a edificação principal tais como: canis, galinheiros, estufas, com área de até 16,00 (dezesesseis) metros quadrados.

Art. 21. Em imóveis que já possuem "alvará de construção" será permitida a manutenção das edificações e execução de pequenos consertos ou reparos desde que não se modifique os elementos geométricos e estruturais da construção, tais como:

- I. Reparo e substituição de telhas, calhas, tubulações e condutores em geral;
- II. Consertos em coberturas;
- III. Impermeabilização de terraços e piscinas;
- IV. Substituição de revestimentos, pisos, assoalhos, forros e esquadrias;
- V. Limpeza, pintura e reparos nos revestimentos das edificações;
- VI. Construção de muros de divisa e revestimento de muros em geral;
- VII. Reparos de calçadas.

Art. 22. A demolição total ou parcial do imóvel, sem que haja sua reconstrução (o que seria considerado como reforma) poderá ser feita, desde que haja um prévio requerimento à Prefeitura, através de Licença de Demolição.

Art. 23. Cabe ao governo municipal o direito de indagar obras de construção e dos seus elementos componentes, podendo recusar aqueles que forem julgados inadequados, inconvenientes ou que puderem propiciar burla relativa à lei dos pontos de vista higiene, salubridade e segurança e vizinhança.

Seção II

Projeto

Art. 24. Para a concessão do "alvará de construção" o interessado deverá submeter o projeto da obra de construção à aprovação da Prefeitura, constando além da indicação precisa do lote, com coordenadas UTM somado aos seguintes elementos:

Rua Imperatriz II, N°800, Centro – Governador Edison Lobão -MA
CEP: 65928-000



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

- I. Requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal;
- II. Título de propriedade definitivo do imóvel ou compromisso de compra e venda nos termos do art. 3º e seguintes deste Código;
- III. ART/RRT/TRT da execução da obra, com a assinatura do responsável técnico e do autor do projeto, com comprovação de pagamento;
- IV. Cópia do espelho do IPTU do ano vigente e comprovante de quitação;
- V. Termo de Responsabilidade (Preenchido e Assinado pelo responsável técnico).
- VI. Planta de Situação, Localização e Memorial Descritivo: (Implantação);
- VII. Declaração assinada pelo proprietário, compromissário ou possuidor a justo título, e do responsável técnico da existência ou não de área de APP e/ou árvores nativas dentro do lote;
- VIII. No caso de cortes e aterros que exijam a construção de muros de arrimo, o mesmo deverá apresentar projeto específico, incluindo cálculo e detalhes de execução projetados por engenheiro habilitado com apresentação de ART;
- IX. O Projeto Arquitetônico em 4 (quatro) vias devidamente assinadas pelo autor do projeto, pelo técnico responsável e pelo proprietário do terreno ou compromissário interessado ou possuidor a justo título.
- X. destas vias, 03 (três) retornarão ao interessado, após aprovados, carimbadas e rubricadas pelo técnico do governo municipal;
- XI. uma via permanecerá no processo administrativo de aprovação e não poderá ser destacada sob nenhum pretexto.
- XII. poderá ser anexada apenas uma via de cada documento técnico para análise de seu teor e comprovando a inexistência de correções a serem sanadas apresentadas as demais vias solicitadas.
- XIII. em área de mananciais o interessado deverá apresentar cópia de projeto aprovado pela Secretaria do Meio Ambiente.

§1º. O requerimento solicitando a aprovação do projeto mencionará o nome do proprietário, endereço completo e características gerais da obra, e será assinado pelo proprietário, seu representante legal ou pelo autor.



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

§2º. Deverão ser disponibilizados os arquivos digitais referentes ao projeto supracitado, em email institucional, indicado pelo órgão responsável, no ato da solicitação de “alvará de construção”.

Art. 25. O projeto arquitetônico deverá constar, no mínimo, de:

- I. Planta baixa, em escala adequada à boa visualização, leitura e entendimento do projeto de cada pavimento da construção;
- II. Cortes transversal e longitudinal da construção e das dependências, incluindo o perfil natural do terreno;
- III. Elevação do gradil ou muro de fecho;
- IV. Elevação das fachadas do edifício voltadas para a via pública;
- V. Implantação com curvas de nível a cada metro conforme levantamento planialtimétrico, indicando a linha norte-sul orientada, existência de árvores e postes no passeio e o acesso de veículos e necessidade de rebaixo de guia;
- VI. Planta de locação da construção indicando precisamente a posição do edifício em relação às divisas de frente, fundo e laterais, assim como a localização das partes das construções vizinhas situadas sobre as divisas do terreno;
- VII. O destino das águas servidas de esgoto indicando precisamente na planta a posição da fossa séptica e do poço absorvente quando na via pública não existir rede de esgotos;
- VIII. Plantas de Cobertura com todos os detalhes relativos à coberta, como: tipo de telha, inclinação correspondente ao tipo de telha, se existir, indicar beiral, platibanda, rufos, marquises.

§1º. As plantas, cortes, perfis solicitados embora em escala, devem ser devidamente cotados, para facilitar a sua apreciação pelo governo municipal.

§2º. As eventuais diferenças entre as medidas em escala e as cotas não deverão ser superior a 5%.



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

§3º. A qualquer momento o governo municipal poderá exigir a apresentação dos cálculos e de dimensionamento dos vários elementos construtivos da edificação, inclusive em duas ou mais vias.

§4º. O selo das pranchas conterá, no mínimo, a discriminação do(s) uso(s) da(s) edificação(ões), a(s) escala(s) dos desenhos, o assunto, o(s) nome(s) do(s) proprietário(s), o zoneamento do local, o endereço do imóvel, inscrição municipal e o(s) nome(s) e referências profissionais do autor e do executante (CREA, CAU, TRT número da inscrição municipal (ou eventual); Número das ART's, RRT's ou CFT.

§5º. Todas as folhas receberão a assinatura do proprietário e do autor do projeto, e do executante.

§6º. As dimensões lineares e áreas deverão ser arredondadas limitando-se a dois algarismos após a vírgula.

Art. 26. Nos projetos de ampliações, modificações ou reformas, deverão ser apresentados desenhos indicativos da construção com diferenciação de linhas e hachuras de modo a facilitar a leitura dos elementos.

Art. 27. O projeto será apresentado sem rasuras ou emendas não ressalvadas. Não será permitida colagens ou retificações.

Art. 28. O projeto será analisado pelo governo municipal e apresentando ele qualquer irregularidade ou imprecisão relativamente ao Código, será emitido um "comunique-se" ao técnico responsável ou ao proprietário, compromissário ou possuidor, com prazo para atendimento de quarenta e cinco dias corridos, após a data de emissão.

I. Findo o prazo do "comunique-se" e não satisfeitas as exigências, o pedido de aprovação da planta será arquivado;

II. O atendimento das exigências do "comunique-se", a fim de evitar rasuras e emendas, só poderá ser feito através de substituição dos documentos.



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

Art. 29. Após analisado os documentos e satisfeitas as exigências deste código estará ele em condições de receber a aprovação e ser emitido o “alvará de construção”.

Parágrafo único. Deverá sempre permanecer no local da construção, até o seu término, uma via do projeto com a planta e memorial aprovado, o Alvará de Construção e ART ou RRT do responsável técnico.

Art. 30. O governo municipal terá sessenta dias contados a partir da data de entrada do pedido de aprovação da planta, para analisar os projetos e emitir “comunique-se” quando necessário.

Parágrafo único. Fica o responsável técnico condicionado a acompanhar o andamento do processo através do protocolo fornecido no ato de entrada do pedido.

Art. 31. O “alvará de construção” terá prazo de validade de dois anos, contados a partir de sua data de emissão.

- I. O alvará de construção poderá ser revalidado por mais dois anos, mediante requerimento do interessado, dentro do prazo de validade do primeiro requerimento, caso nesse espaço de tempo não tenha sido promulgada leis que o invalidem parcial ou totalmente;
- II. A falta da planta aprovada ou do alvará de construção no local da obra constitui motivo de multa;
- III. O prazo de validade do alvará de construção fica vinculado ao início da obra, sendo considerado “início” com a terraplenagem e/ou execução da fundação do edifício. Respeitando-se o projeto aprovado, a obra poderá prosseguir pelo tempo necessário à sua finalização com o mesmo documento.

**Seção III
Edificações Existentes**

Art. 32. A regularização de edificações existentes deverá seguir o processo de alvará de construção da mesma forma.



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

Art. 33. Imóveis que comprovem a existência de área construída através de lançamento em IPTU, foto aérea ou outro documento oficial e obtenham a licença da Secretaria do Meio Ambiente (em caso de área de mananciais) que se encontrem em desacordo com o Plano Diretor, Código de Obras ou outra lei municipal, poderão ter análise diferenciada pelo corpo técnico vigente na ocasião, desde que as irregularidades não venham a comprometer a segurança, salubridade e privacidade da propriedade e da vizinhança.

Art. 34. A regularização das edificações inseridas em áreas objeto do programa de regularização fundiária que estejam em desacordo com a legislação urbanística e edilícia vigente, será efetuada através de Decreto específico, desde que atenda aos requisitos de salubridade e habitabilidade.

Seção IV

Licenciamento de Demolições

Art. 35. Nenhuma demolição poderá ser feita sem prévio requerimento à Prefeitura, devidamente instruído com as qualificações do proprietário ou possuidor e do responsável pela obra, acompanhado de comprovante de pagamento das taxas devidas, após o que se expedirá Licença de Demolição.

§1º. É exigido do responsável técnico pela demolição a apresentação de ART/TRT/RRT e Especificação dos Serviços a serem realizados.

§2º. No caso de muros e construções sobre a linha de divisa, será necessário a comunicação ao vizinho.

§3º. Para as demolições em geral, deverão ser especialmente observadas as exigências de segurança, sob pena de responsabilização por danos em área pública e a terceiros.



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

§4º. O requerente do pedido de Licença de Demolição deverá demonstrar a destinação correta dos resíduos provenientes.

§5º. Este item não se aplica em casos de reforma parcial.

Seção V

Conclusão e Ocupação das Edificações

Art. 36. Concluída a construção, modificação ou acréscimo, a edificação só poderá ser utilizada após a obtenção do habite-se junto à municipalidade, que só o deferirá comprovada a execução da obra de acordo com os projetos e especificações aprovados.

§1º. A conclusão da edificação inclui a execução dos muros, passeios e rebaixamentos de meios-fios. A limpeza do prédio deve estar concluída incluindo a remoção de entulhos, restos de materiais, retirada de tapumes, barracões e canteiro de obras.

§2º. A falta de numeração oficial, ligação das instalações domiciliares às redes de luz, água e esgoto constitui motivo para a não concessão do "habite-se".

§3º. As outras instalações prediais, tais como luz, telefone, antenas etc. deverão obedecer às especificações das concessionárias.

Art. 37. A concessão do habite-se fica vinculada a vistoria e será concedida nas condições abaixo mencionadas.

§1º. A vistoria para obtenção do habite-se deverá ser requerida junto à Municipalidade, em prazo máximo de sessenta dias após a conclusão das obras. O requerimento de vistoria deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Deverá ser anexado ao pedido, laudo com ART/TRT/RRT do responsável técnico pela obra, atestando que a mesma está de acordo com o Alvará de Construção,



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

cabendo sobre o mesmo a responsabilidade civil e criminal sobre as informações prestadas;

- II. Com exceção de residências unifamiliares, todas as demais construções deverão apresentar Alvará de Corpo de Bombeiros ou sua dispensa pelo órgão e executado conforme projeto aprovado.

§2º. Se na vistoria ficar constatado que as obras não obedeceram a planta aprovada, o governo municipal notificará o responsável, o proprietário, compromissário ou possuidor para regularizar ou para demolir o que estiver em desacordo com o Código. Pequenas diferenças de até 5% nas dimensões dos compartimentos não serão consideradas necessárias para se exigir substituição de planta.

§3º. O governo municipal poderá conceder habite-se nos casos onde forem constatadas áreas excedentes ao projeto aprovado com as seguintes condições:

- I. O proprietário já tenha iniciado o processo de regularização da área excedente construída;
- II. O projeto aprovado puder ser claramente identificado no local, ou seja, grandes modificações do projeto original ou projeto diferente não serão aceitas;
- III. Somente terão direito a este benefício quando ainda com o excedente, a construção atender os índices urbanísticos estabelecidos pela legislação vigente aplicáveis ao local, bem como forem respeitados os demais artigos deste código.

Art. 38. Poderá ser concedido habite-se parcial nos seguintes casos:

- I. Quando se tratar de edificações independentes e autônomas, construídas no interior do mesmo lote e de acordo com projeto aprovado;
- II. Quando se tratar de edificação comercial constituída de unidades autônomas.
- III. Parágrafo único. Para a concessão de habite-se parcial:
- IV. Os equipamentos e instalações do prédio para completo atendimento às unidades autônomas a serem utilizadas deverão estar concluídos, em funcionamento e aprovados pelas autoridades competentes;
- V. Os acessos, circulações e áreas de uso comum, pelo menos até as unidades em questão, deverão estar concluídos.



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

CAPÍTULO IV INFRAÇÕES E PENALIDADES

Seção I

Disposições Gerais

Art. 39. As infrações às disposições deste código serão punidas com as seguintes penalidades:

- I. Multa;
- II. Embargo;
- III. Interdição do prédio ou dependência;
- IV. Demolição.

Parágrafo único. A aplicação das penas previstas, conforme citado no art. 44. deste mesmo código, não dispensa o atendimento às disposições deste código bem como não desobriga o infrator de ressarcir danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

Seção II

Autos de Infração e de Multa

Art. 40. A inobservância de qualquer dispositivo legal ensejará a lavratura do competente auto de infração, com notificação do infrator para, no prazo de quinze dias corridos, contados do recebimento ou da publicação, apresentar defesa à autoridade competente.

§1º. A notificação será ao infrator, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, ou, ainda, por edital, nas hipóteses de recusa do recebimento da notificação ou não localização do notificado.

§2º. Para os efeitos desta lei considera-se infrator o proprietário, compromissário, ou possuidor do imóvel.



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

§3º. Respondem também pelo proprietário, os seus sucessores a qualquer título e o possuidor do imóvel.

§4º. Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente será imposta multa pecuniária pelo Chefe de Departamento da Secretaria notificante.

§5º. A defesa prevista no caput deste artigo deverá ser protocolada pelo interessado no Protocolo do Município e dirigida ao Diretor do Departamento a que estiver subordinado o servidor que lavrou o auto de infração.

Art. 41. Imposta a multa, o infrator será notificado para que proceda o pagamento no prazo de quinze dias corridos, cabendo recurso a ser interposto no mesmo prazo ao Secretário Municipal do órgão que emitiu a multa.

§1º. O recurso deverá ser protocolado pelo interessado no Protocolo do Município.

§2º. Negado provimento ao recurso - quando existir- e na falta de recolhimento no prazo estabelecido, o valor da multa será encaminhado para execução fiscal.

Art. 42. As multas administrativas impostas na conformidade da presente lei, não pagas nas épocas próprias, ficam sujeitas à atualização monetária e acréscimo de juros moratórios contados do mês seguinte ao do vencimento, de acordo com a legislação tributária do município, sem prejuízo, quando for o caso, dos honorários advocatícios, custas e demais despesas judiciais, nos termos em que dispuser a legislação municipal pertinente.

Art. 43. A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas nesta lei não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas ou judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua responsabilidade pelos crimes de desobediência contra a administração pública, previstos na legislação penal.



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

Art. 44. Pelas infrações às disposições deste código serão aplicadas ao autor ou equivalente, conforme o caso, as multas dispostas no anexo I, Valores das Multas e Embargos, presentes nesta mesma lei.

Parágrafo único. Os valores das infrações previstas na referida tabela do presente artigo serão atualizados monetariamente de acordo com a Unidade Fiscal do Municipal (UFM).

Art. 45. Na reincidência, a multa será aplicada em dobro, progressivamente.

Parágrafo único. Considera-se reincidência nova violação do mesmo dispositivo legal.

Art. 46. O pagamento da multa não sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar, regularizar, demolir, desmontar ou modificar as obras executadas em desacordo com este código.

Seção III

Embargo

Art. 47. Poderá ser imposto o embargo sempre que constatada irregularidade na execução de obra, seja pelo desatendimento às disposições deste código ou pelo descumprimento de normas técnicas ou administrativas na construção licenciada, principalmente nos seguintes casos:

- I. Execução de obras ou instalação de equipamentos sem o alvará de licença, quando necessário;
- II. Inobservância das cotas de alinhamento e/ou nivelamento;
- III. Realização de obra sem a responsabilidade de profissional habilitado;
- IV. Quando estiver ocorrendo danos ao meio ambiente, aos imóveis vizinhos ou aos logradouros e próprios públicos;



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

V. Quando a execução da obra e/ou instalação dos equipamentos estiver(em) colocando em risco a segurança pública, dos imóveis vizinhos e/ou do próprio pessoal empregado nos diversos serviços.

Art. 48. A execução, alteração ou eliminação de redes pluviais ou de cursos d'água serão embargadas quando não estiverem autorizadas pela municipalidade.

Art. 49. O embargo só será levantado quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

Seção IV

Interdição

Art. 50. Uma edificação ou qualquer de suas dependências poderá ser interditada imediatamente, com impedimento de sua ocupação, quando oferecer iminente perigo de caráter público.

Art. 51. A interdição prevista no artigo anterior será imposta por escrito, mediante ato do Secretário Municipal do órgão licenciador, sempre que indicado como necessário em laudo emitido após vistoria efetuada por profissional da área de engenharia ou arquitetura para tal fim designado.

Seção V

Demolição Compulsória

Art. 52. A demolição total ou parcial de uma edificação, de um equipamento ou muro poderá ser imposta nos seguintes casos:

- I. Quando executados sem licenciamento ou em desacordo com o projeto licenciado, ou ainda desobedecendo o alinhamento e/ou nivelamento fornecidos;
- II. Quando forem julgados em risco iminente de caráter público;
- III. Quando construídos sobre valas ou redes pluviais existentes, sem anuência do órgão responsável pela rede geral de drenagem do município;



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

- IV. Quando não concluídas e abandonadas por prazo igual ou superior a cinco anos, sendo julgadas insalubres, em risco de invasões, em risco às propriedades vizinhas, em risco à segurança pública e atentem contra a paisagem urbana e/ou natural e à qualidade estética das habitações.

**CAPÍTULO V
OBRIGAÇÕES DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS**

**Seção I
Disposições Gerais**

Art. 53. Para fins de documentação e fiscalização, os alvarás para obras em geral e para demolições deverão permanecer no local das mesmas, juntamente com o projeto aprovado.

§1º. Estes documentos deverão estar facilmente acessíveis à fiscalização do governo municipal durante as horas de trabalho e em perfeito estado de conservação.

§2º. Fica o proprietário, possuidor ou empreendedor, obrigado a informar através de placa(s) as informações sobre a regularidade do mesmo, devendo constar:

- I. O número do alvará de construção e processo administrativo;
- II. O nome do autor do projeto arquitetônico, do responsável técnico pela execução da obra e seus registros no CREA/CAU;
- III. Número das respectivas ART's ou RRT's das obras e serviços prestados;
- IV. As dimensões e materiais a serem utilizados na placa ficam a critério do profissional, desde que garantam sua visibilidade e que seja legível ao nível da via pública de referência do imóvel.

Art. 54. A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos, será procedida de forma a obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica, às normas técnicas e ao direito de vizinhança, a fim de



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

garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades vizinhas e dos logradouros públicos, observada em especial a legislação trabalhista pertinente.

§1º. Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção do passeio e via desobstruídos e em perfeitas condições, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção.

§2º. Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

§3º. Nas obras situadas nas proximidades de hospitais, escolas, asilos e estabelecimentos similares e nas vizinhanças de edificações residenciais é proibido executar, antes das 7 horas e depois das 19 horas, qualquer trabalho ou serviço que produza ruído.

§4º. Os cômodos destinados à guarda de materiais para obras deverão ser demolidos logo após a conclusão das obras; condição está para a concessão do "habite-se".

§5º. Em caso de paralisação de construção por mais de 180 dias, deverá ser feito fechamento do terreno junto a divisa, devendo ser demolidos todos elementos provisórios e equipamentos, como tapumes, formas e andaimes que possam ocasionar riscos aos imóveis lindeiros. Os passeios devem ser desimpedidos, recompostos e deixados em perfeitas condições de uso.

**Seção II
Movimento de Terra**

Art. 55. Considera-se como início de obra qualquer movimentação de terra, que deverá ser executada com devido controle tecnológico, a fim de assegurar sua estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros



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

limitrofes, bem como não impedir ou alterar o curso natural de escoamento de águas pluviais e fluviais ou não modificar a condição natural de brejos, barrancos, lagoas e todas as demais áreas de preservação permanente.

§1º. O responsável pela construção é obrigado a tomar as medidas necessárias para a proteção dos prédios vizinhos, quanto a recalques e deslocamentos advindos das escavações que se fizerem necessárias à execução da construção.

§2º. Nas escavações ou movimentos de terra necessários a construção, caso sejam danificadas instalações ou redes de serviços públicos sob o passeio do logradouro, o custo das obras de recuperação correrá por conta do proprietário.

§3º. Na execução do preparo do terreno e movimento de terra é obrigatório:

- I. Evitar que a terra alcance o passeio e o leito de logradouros;
- II. Adotar providências necessárias a sustentação dos terrenos, muros e edificações limítrofes.

§4º. Os barrancos, taludes e valas resultantes das escavações ou movimento de terra com desnível superior a 1,20m deverão:

- I. Receber escoramentos convenientemente dimensionados ou por muros de arrimo, ou rampeados sob a forma de talude para evitar deslizamentos de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), incluindo sistema de drenagem a ser utilizado.
- II. Deverão apresentar projeto detalhado e documento de responsabilidade técnica do profissional responsável pelo cálculo e dimensionamento, já na etapa de aprovação do alvará.
- III. A movimentação de terra interna no lote não poderá resultar em muros de arrimo ou taludes superiores a 3,00m com relação ao perfil natural do terreno, de forma a não prejudicar os confrontantes do lote. Na real necessidade de altura superior, os muros deverão ser escalonados, nunca ultrapassando a altura de 3m na divisa.



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

§5º. Tratando-se apenas de movimentação de terra sem aprovação de construção especificamente, a autorização deverá ser expedida pela SEMMA, ou órgão estadual correspondente e a mesma deve permanecer no local para eventuais vistorias.

SEÇÃO III
ANDAIMES, TAPUMES E VEDAÇÕES DE TERRENOS

Subseção I
Andaimes

Art. 56. Nas obras ou serviços que se desenvolverem a mais de 6,00m (seis metros) de altura será obrigatória a execução de andaimes, com proteção de tela, obedecidas ainda as seguintes normas:

- I. Terão de garantir perfeitas condições de segurança de trabalho para os operários, de acordo com as NR's 18 e 35 das Normas Regulamentadoras e demais legislações federais que trata sobre o assunto;
- II. Deverão ser fechados em todas as suas faces livres para impedir a queda de materiais;
- III. Deverão observar altura livre mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação do nível do logradouro fronteiro ao imóvel;
- IV. Deverão ocupar área projetada sobre o logradouro público com largura máxima de 2,00m (dois metros);
- V. Deverão manter, nas partes mais salientes, afastamento mínimo de 0,50m (cinquenta centímetros) do meio-fio desde que não ultrapassem a linha do tapume, respeitando também ao artigo 58 deste mesmo código;
- VI. Não poderão prejudicar a arborização, a iluminação pública, a visibilidade das placas de nomenclatura, sinalização ou numeração e outros equipamentos de interesse público;
- VII. Deverão obedecer às distâncias mínimas à rede de energia elétrica, de acordo com as normas da ABNT e especificações da concessionária local;
- VIII. Deverão ser removidos quando concluídos os serviços ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias.



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

Art. 57. Quando apoiados no logradouro público, além das normas estabelecidas no artigo anterior, os andaimes deverão assegurar passagem livre uniforme de meia calçada.

Subseção II

Tapumes

Art. 58. É obrigatória a execução de tapume em qualquer caso de construção, salvo na execução de muros de fecho ou laterais dos lotes de terrenos.

- I. Nas obras ou serviços que se desenvolverem em edificação com mais de quatro andares será obrigatório a execução, a partir do 2º andar de:
- II. Plataformas de segurança a cada 8 metros ou a cada 3 pavimentos;
- III. Elemento de proteção externa, que envolva totalmente a edificação, até o final dos serviços.

Art. 59. Os tapumes deverão atender ainda às seguintes normas:

- I. Não poderão ocupar largura superior à metade da largura do passeio, nem superior a 2,00m (dois metros);
- II. Não poderão ter altura inferior a 2,00m (dois metros);
- III. Deverão possuir perfeitas condições de segurança, vedação e acabamento;
- IV. Não poderão prejudicar a arborização, a iluminação pública, a visibilidade das placas de nomenclatura, sinalização ou numeração e outros equipamentos de interesse público;
- V. Deverão garantir a visibilidade dos veículos, quando construídos em esquinas de logradouros;
- VI. Deverão observar as distâncias mínimas à rede de energia elétrica, de acordo com as normas da ABNT e especificações da concessionária local.

Art. 60. Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90m (noventa centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, deverá ser solicitada autorização para, em caráter excepcional, e a critério do órgão



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

municipal competente, desviar-se o trânsito de pedestres para parte protegida do leito carroçável.

Subseção III
Vedações em Terrenos

Art. 61. Os muros laterais ou divisa entre os lotes deverão ter 2,50m (dois metros e meio) de altura no máximo, relativos ao perfil natural do terreno.

Art. 62. Os muros de divisas poderão ser construídos, exatamente na linha da divisa, meio para cada lote, desde que expressamente anuído pelos proprietários vizinhos, cujo custo da obra deverá ser acordado entre ambos, bem como sua manutenção.

§1º. Se não houver a anuência do proprietário ou possuidor do imóvel lindeiro, a construção do muro de divisa deve ser feita dentro dos limites do lote.

- I. O muro de divisa deverá ter acabamento completo de ambos os lados.
- II. O muro construído dentro do lote não poderá ser aproveitado pelo vizinho para construção, nele diretamente.
- III. Quando um muro de divisa ou construção encostar em muro de divisa ou construção vizinha, deverá ser impermeabilizado e utilizar rufos para garantir a vedação e impedir infiltrações e danos ao vizinho.

Art. 63. Fica vedada a construção de pórticos e outros elementos que impossibilitem a entrada de veículos de mudanças, de bombeiros e dos demais usos emergenciais em atividades de grande porte que reúnam público, tais como: hospitais, centros comerciais, de serviços e de lazer, universidades, indústrias, estádios, ginásios cobertos, centros de convenções, clubes, loteamentos, condomínios residenciais unifamiliares, condomínios residenciais multifamiliares e/ou outros usos similares.

Parágrafo único. A largura mínima útil dos portões de entrada nesses imóveis será de 3,50, (três metros e cinquenta centímetros), e a altura livre sob quaisquer pórticos,



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

vergas ou marquises situadas sobre estas passagens será de quatro metros e trinta centímetros.

CAPÍTULO VI
NORMAS TÉCNICAS

Seção I
Disposições Gerais

Art. 64. Os componentes básicos da edificação, que compreendem fundações, estruturas, paredes e cobertura, deverão apresentar resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, estabilidade e impermeabilidade adequados à função e porte da construção, serem especificados e dimensionados por profissional habilitado e atenderem as normas da ABNT.

Seção II
Fundações e Estruturas

Art. 65. As fundações e estruturas deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do lote e considerar as interferências para com as edificações vizinhas, logradouros e instalações de serviços públicos.

§1º. A movimentação dos materiais e equipamentos necessários à execução de estruturas será feita, exclusivamente, dentro do espaço aéreo do imóvel.

§2º. As fundações devem ser adequadas à obra e ao tipo de terreno. Por princípio não serão permitidas as fundações diretas nos solos orgânicos ou aterros recentes para construção de dois ou mais pavimentos, a não ser que seja justificada pelos cálculos e sondagens determinados pelo engenheiro construtor responsável.



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

Seção III

Paredes

Art. 66. As paredes dos edifícios deverão ser executadas com materiais que garantam o mínimo de isolamento térmico e acústico estipulado pela ABNT de acordo com o uso do imóvel.

Parágrafo único. A qualquer momento poderá a municipalidade, por intermédio de seu órgão competente, exigir a comprovação dos cálculos de resistência e dimensionamento da estrutura.

Art. 67. Os pavimentos acima do solo que não forem vedados por paredes perimetrais deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra quedas com altura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros), resistente a impactos e pressão.

Parágrafo único. Se o guarda-corpo for vazado, deverá assegurar condições de segurança contra transposição de esfera com diâmetro superior a 0,15m (quinze centímetros).

Seção IV

Águas Pluviais e Esgoto

Art. 68. As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o desague sobre lotes vizinhos ou logradouros públicos, salvo se o escoamento das águas pluviais do lote edificado for direcionado a sarjeta através da canalização construída sob o passeio público.

§1º. Em casos específicos de inconveniência ou impossibilidade de conduzir as águas pluviais às sarjetas, será permitido seu lançamento nas galerias de águas pluviais, quando existirem, após aprovação do órgão competente.



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

§2º. As despesas com a execução da interligação das águas às galerias pluviais e às sarjetas correrão integralmente por conta do interessado. Ainda no que diz respeito a interligação às galerias de águas pluviais, será concedida a título precário, revogável a qualquer tempo pelo governo municipal, se dela resultar qualquer prejuízo ou inconveniência.

§3º. As edificações com área igual ou maior do que 200,00 m² e nos condomínios residenciais ou comerciais deverão apresentar ao órgão competente o projeto de drenagem do escoamento das águas pluviais para o sistema público de drenagem.

§4º. Para áreas superiores a 1.000 m², deverão constar no projeto para área de construção tanto a localização do reservatório de retenção de águas pluviais a ser implantado como também a indicação do lançamento das águas pluviais, possibilitando assim a avaliação das interferências com a rede pública de drenagem.

Art. 69. As instalações hidráulicas, deverão obrigatoriamente ter ligação da rede domiciliar de esgoto as redes gerais de água e esgoto locais, quando tais sistemas existirem na via pública onde se situa a edificação. Enquanto não houver rede de esgoto as edificações deverão ser dotadas de fossas sépticas afastadas de, no mínimo, 3,0 m (três metros) das divisas laterais e do fundo do lote e com capacidade proporcional ao número de pessoas na ocupação do prédio.

§1º. Ainda quanto à implantação das fossas sépticas no interior da edificação, estas poderão ser instaladas no espaço do recuo frontal previsto no artigo 71 deste mesmo código desde que obedeça às especificações referentes ao distanciamento das laterais previstas neste mesmo artigo 69.

§2º. É expressamente proibido situar a fossa séptica e o poço absorvente no passeio ou área pública. Salvo em casos em que a fossa seja implanta a meia calçada frontal, as custas do proprietário do lote, obedecendo configurações técnicas referentes a sua estrutura e limpeza afim de garantir a segurança dos transeuntes. Sendo estas as especificações:



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

- I. Limpeza/sucção a cada 6 meses custeada pelo proprietário do lote;
- II. Dimensões de estrutura a ser discutidas com engenheiro, sem sumidouro; NBR 17076/2024;
- III. A fossa séptica instalada à meia calçada frontal deve respeitar o nível do piso do passeio/calçada.

§3º. Para fossas sépticas instaladas no interior do prédio as águas serão infiltradas no terreno por meio de sumidouro convenientemente construído ou tratada por soluções químicas ou biológicas.

§4º. As fossas com sumidouros deverão ficar a uma distância mínima de 15,00m (quinze metros) de raio de poços de captação de água, situados no mesmo terreno ou em terreno vizinho; bem como das áreas ambientais: corrente e dormente de rios e lagos, exceto as nascentes onde devem se considerar a distância mínima 50,00m (cinquenta metros) de raio.

§5º. A falta de ligação das instalações domiciliares às redes de água e esgoto constitui motivo para a não concessão do "habite-se".

Art. 70. É proibido a construção de barragens, lagos, represas, tanques d'água, comportas ou quaisquer outros dispositivos que modifiquem ou interfiram no livre escoamento das águas pluviais ou fluviais.

Parágrafo único. As construções relacionadas no caput deste artigo, em casos específicos e extrema necessidade, inclusive canalização de águas pluviais ou fluviais, dependem sempre de autorização expressa no governo municipal.

Para obtenção da referida autorização o interessado deverá requerê-la provando que a execução das obras não adirá prejuízos aos vizinhos à montante ou à jusante ou ao poder público.



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

Seção V

Recuos

Art. 71. Considera-se recuo a distância entre a edificação e as linhas divisórias do lote onde se situam, podendo ser frontal, lateral ou de fundos, quando estas linhas divisórias são, respectivamente, a testada, os lados e os fundos dos lotes. Os afastamentos mínimos terão valores específicos classificados de acordo com as dimensões do referido lote, com a região onde estão localizados, conforme o Anexo II - Organização do Território, consoante ao Art. 73, desta mesma lei, levando em conta as Áreas Urbanas Consolidadas ou não.

§1º. Com exceção dos afastamentos de cursos d'água e faixas de domínio, poderão ser projetados sobre os afastamentos:

- I. Marquises e beirais com largura máxima de 1 (um) metro;
- II. Brises e floreiras com largura máxima de 60 (sessenta) centímetros; e
- III. Coberturas sobre o acesso de pedestre, do final da calçada à construção, com largura máxima de 2,00 (dois) metros e estrutura independente à do edifício.

§2º. Sobre os afastamentos laterais poderá se projetar a estrutura do edifício.

§3º. Não será permitida a construção de compartimentos nas áreas de recuos a seguir mencionadas, exceto a construção de garagens, varandas ou pergolados.

- I. O recuo de frente mínimo será de 3,00 metros, extensivo a todas as vias;
- II. Nos lotes de esquina, o recuo citado no parágrafo anterior será aplicado a uma das vias, devendo apresentar a outra via a recuo de 2,00 (dois) metros no mínimo para qualquer uso proposto. Lotes em curva deverão optar por um trecho onde atenderá o recuo de 3,00 m e nos demais trechos adjacentes deverá manter 2,00m de recuo, com exceção dos fundos onde permanece os 1,50 m no mínimo.

Parágrafo único. Quando o alinhamento das ruas que delimitam a esquina do lote apresentarem angulação igual ou superior a 35º(chanfro), os lotes deverão optar por um trecho onde atenderá o recuo de 3,00 m e nos demais trechos adjacentes deverá



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

manter 2,00m de recuo, com exceção dos fundos onde permanece os 1,50 m no mínimo e da extremidade mais próxima do ponto central da linha de chanfro, que deverá manter o recuo de 2,50m.

- I. Será permitida a construção de guarita com área de no máximo 6,00 (seis) metros quadrados dentro do recuo.
- II. Os recuos são sempre medidos segundo uma linha perpendicular da divisa do lote até o alinhamento da projeção da construção, excetuando-se o beiral.
- III. O recuo lateral mínimo obrigatório será de 1,50 (um metro e meio) em uma das laterais do lote.
- IV. O recuo de fundo mínimo é de 1,50 (um metro e meio) metros para qualquer caso.
 - a) As edículas poderão ocupar no máximo 75% (setenta e cinco por cento) do recuo de fundo, não podendo invadir o recuo lateral citado.
- V. O recuo lateral das construções situadas em lotes contíguos a vielas deve ser de no mínimo 2,00 (dois) metros.
- VI. As construções residenciais poderão ocupar uma das divisas laterais.
 - a) O imóvel com construção na divisa lateral não poderá apresentar aberturas nesta face, tais como elementos vazados ou translúcidos.
- VII. As construções industriais, fábricas, oficinas, depósitos, etc. devem apresentar recuos laterais dos dois lados de no mínimo 2,00 metros em cada.
- VIII. As construções comerciais, prestadoras de serviços e uso misto, deverão apresentar recuo mínimo de 1,50 (um metro e meio) em uma lateral do lote obrigatoriamente.
- IX. Ainda no que se refere aos recuos, os lotes que possuírem dimensões igual ou inferiores a 80m² e encontrarem se consoantes as diretrizes de 60% das áreas edificadas nos núcleos consolidados da Organização Territorial no anexo II, poderão se considerar isento de seguir as determinações desta lei.

Art. 72. Nas divisas laterais e de fundos, não é permitido possuir janelas, vãos, portas, esquadrias, elementos vazados, telas, ou qualquer outro elemento que tire a privacidade do lote contíguo.



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

Subseção I
Das Áreas Consolidadas

Art. 73. Para os fins dispostos nesta Subseção, considera-se como área urbana consolidada (AUC) aquela cuja aprovação do parcelamento seja anterior a 22 de dezembro de 2016; e que, atenda os critérios previstos na Lei Federal 13.465, na Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do município de Governador Edison Lobão, consoante ao Anexo II - Organização do Território, anteriormente citado no Art. 71; bem como na Lei Federal nº 12.651, de 25.05.2012.

Parágrafo único. Para fins do disposto no art. 4º, § 10, da referida lei nº 12, são áreas de preservação permanente, localizadas em área urbana consolidada, de acordo com o diagnóstico socioambiental municipal, as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene ou intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de 15,00m (quinze metros).

Seção VI
Gabaritos

Art. 74. O gabarito (G) das edificações, fora da área de mananciais ou não, será dada em metros em função da largura da via (LV) e do recuo frontal (RF) com base na fórmula: $G = (2,65 \times LV) + RF$. Onde considera-se 2,65 a altura mínima do pé direito para um pavimento.

- I. Entende-se o termo "largura da via" como sendo a distância entre os dois alinhamentos de lote, incluindo passeio.
- II. Em área de mananciais deverá ser respeitado os índices de ocupação, construção e elevação da Lei Estadual em vigência.
- III. O nível 0 para referência será utilizado o perfil natural do terreno, e a formula deverá considerar o pior NR (nível de referência) do perfil natural.



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

Seção VII
Ocupação Do Lote

Art. 75. A taxa de ocupação do lote é calculada através da proporção entre a área da projeção horizontal da construção principal e a área do lote.

- I. Nas áreas de proteção de mananciais a taxa de ocupação será determinada pelas leis estaduais.
- II. Fora da área de mananciais, as construções devem obedecer às seguintes proporções de área ocupada:
 - a) 80% para fins residenciais, mantendo os recuos previsto no artigo 71 desta mesma lei.
 - b) para fins não residenciais, deverão ser respeitados apenas os afastamentos exigidos no artigo 71 desta mesma lei.

Art. 76. A taxa mínima de permeabilidade é fixada em 20% da área total do lote, podendo estar contida nos espaços destinados aos recuos do mesmo, previstos no artigo 71 desta mesma lei.

Nas Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais a taxa de permeabilidade será determinada por Lei Estadual.

Seção VIII
Do Índice de Aproveitamento

Art. 77. O Índice de Aproveitamento (IA), também conhecido como Coeficiente de Aproveitamento (CA), representa a relação entre a área construída e a área do terreno resultando na área total que poderá ser edificada. Sendo assim, o coeficiente de aproveitamento é um número que multiplicado pela área do terreno indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos, somadas as áreas de todos os pavimentos. Como disposto na formula a baixo:

$$CA = \frac{\text{Área total edificada}}{\text{Área total do terreno}}$$



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

Art. 78. 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, contadores e medidores em geral.

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

Art. 79. O Índice de Aproveitamento ou Coeficiente de Aproveitamento adotado para o município deve ser no máximo 5.

Seção IX

Chaminés

Art. 80. As chaminés de qualquer espécie serão executadas de maneira que o fumo, fuligem, odores ou resíduos que possam expelir não incomodem os vizinhos ou prejudiquem o meio ambiente, devendo ser equipadas de forma a evitar tais inconvenientes.

§1º. A qualquer momento o município poderá determinar a modificação das chaminés existentes ou o emprego de dispositivos fumívoros ou outros dispositivos de controle da poluição atmosférica, a fim de ser cumprido o que dispõe o presente artigo.

§2º. As chaminés de lareiras, churrasqueiras e coifas deverão ultrapassar o ponto mais alto da cobertura no mínimo 0,50m (cinquenta centímetros);

§3º. A altura das chaminés industriais não poderá ser inferior a 5,00m (cinco metros) do ponto mais alto das edificações num raio de 50,00m (cinquenta metros);



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

Seção X

Edículas

Art. 81. As edículas constituem os compartimentos acessórios à construção principal. A área máxima da projeção horizontal das edículas será de 25% da projeção horizontal da construção principal.

Parágrafo único. A distância mínima da construção principal para a edícula deverá ser no mínimo de 1,50 (um metro e meio).

Seção XI

Coberturas e Beirais

Art. 82. As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, preferencialmente. Não havendo esta possibilidade, deverá ser canalizada, passando pelo lote adjacente até a rede coletora mais próxima, sendo que os custos de execução e manutenção deverão correr por conta do solicitante.

Art. 83. Não são considerados como área construída os beirais das edificações que obedeçam a um balanço com projeção máxima de 1,00m (um metro) em relação ao seu perímetro.

Seção XII

Compartimentos

Art. 84. Os compartimentos nas edificações, em razão da função exercida, determinarão seu dimensionamento mínimo e a necessidade de iluminação e ventilação naturais. O pé direito para uso residencial deverá ser de 2,65m no mínimo.

Art. 85. Os Dormitórios são ambientes destinados ao sono de seus ocupantes. Devem obrigatoriamente apresentar ventilação e insolação de modo a garantir sua salubridade.



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

Art. 86. Deverão apresentar ventilação permanente.

Art. 87. É obrigatória em qualquer habitação a existência de ao menos um compartimento sanitário.

§1º. Nas habitações coletivas é obrigatória a presença de pelo menos um compartimento sanitário por andar.

I. Nos compartimentos sanitários destinados a uso coletivo é permitido o agrupamento dos vasos sanitários ou chuveiros em boxes, cada um deles separado por intermédio de paredes ou divisórias e deve ter pelo menos as dimensões de 1,30m x 0,80m. O acesso aos boxes deve se dar por meio de corredor ou "hall" privativos com largura mínima de 0,90 (noventa centímetros) também revestidos até 1,50 (um metro e meio) de altura.

§2º. Os compartimentos sanitários deverão apresentar as paredes revestidas de material liso, impermeável e resistente a lavagens frequentes, com no mínimo 1,50 (um metro e meio) de altura do piso.

§3º. Os pisos deverão ser revestidos de material impermeável e resistente a lavagens frequentes.

§4º. Para o uso não residencial a quantidade de sanitários deve ser calculada de acordo com a taxa de lotação do edifício.

Art. 88. As Garagens deverão obrigatoriamente ser providas de ventilação permanente. O pé direito mínimo será de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

Art. 89. É proibido à existência de porões com pé direito entre 1,20m (um metro e vinte centímetros) e 2,30m (dois metros e trinta centímetros). Quando possuir pé direito de 2,30m poderá ser destinado a adegas, garagens, depósitos, devendo nestes casos apresentar as condições mínimas de ventilação e iluminação tratadas em capítulo posterior.



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

Art. 90. As marquises somente serão permitidas até 1,00m (um metro) dentro dos recuos mínimos do lote, conforme estabelecido no artigo 71 desta mesma lei.

Art. 91. O Balanço, com exclusão das marquises, as construções em balanço não podem se projetar mais de 0,40m (quarenta centímetros) dos alinhamentos definidores do recuo de frente.

Seção XIII

Iluminação e Ventilação dos Compartimentos

Art. 92. Todos os compartimentos de uma construção devem atender às condições mínimas de iluminação, ventilação e insolação, que se enunciam nos parágrafos seguintes e pelo que deverão ser providos de abertura vertical ou zenital, comunicando diretamente com o exterior.

§1º. As áreas mínimas de abertura deverão ser de 12% (doze por cento) da área de cada compartimento.

§2º. São dispensados dos requisitos de iluminação e insolação os seguintes compartimentos: caixas de escadas, poços de elevadores seu "hall", corredores internos privativos e corredores coletivos até 10 (dez) metros de comprimento.

Art. 93. Aos compartimentos sanitários aplicam-se:

- I. São dispensados da exigência de iluminação direta e insolação, porem devem apresentar área mínima de ventilação.
- II. Tratando-se de hotéis, hospitais, prédios, lojas, para a ventilação podem ser admitidas a indireta e a forçada.

Art. 94. A metade da área dos vãos deverá ser destinada à ventilação do compartimento e a sua totalidade à iluminação do mesmo.



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

Art. 95. Os meios mecânicos deverão ser dimensionados de forma a garantir a renovação de ar de acordo com as normas da ABNT.

Art. 96. Poderão ser aceitas, excepcionalmente, soluções alternativas de iluminação e/ou ventilação das edificações não destinadas ao uso residencial, desde que comprovada, através de elementos gráficos e elucidativos, a garantia de desempenho no mínimo similar ao obtido quando atendidas as disposições desta lei.

Seção XIIIIV

Portas

Art. 97. As portas terão, no mínimo, altura de 2,10m e largura livre de 0,80m (oitenta centímetros), quando situadas nas áreas comuns de circulação, bem assim quando servirem para ingresso à edificação.

Art. 98. As portas de acesso que proporcionarem escoamento de locais de reunião deverão abrir no sentido da saída e não poderão reduzir as dimensões mínimas exigidas para as vias de escoamento.

Art. 99. Para acesso aos locais de reunião em geral a largura total das portas deverá corresponder a 1,00m (um metro) para cada 100 (cem) pessoas ou fração da lotação prevista, respeitando o mínimo de 2,00m (dois metros) cada uma e abrirão no sentido do escoamento da saída.

Art. 100. Nenhuma porta poderá ter largura inferior a 0,60m (sessenta centímetros).

Art. 101. Quando de giro, as portas deverão ter assegurado movimento livre correspondente a um arco de 90° (noventa graus), no mínimo.



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

Seção XV
Instalações Sanitárias

Art. 102. Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias conforme o disposto na presente seção, em função de sua lotação e da atividade desenvolvida.

Art. 103. As demais edificações deverão dispor de instalações sanitárias nas seguintes quantidades mínimas:

- I. Serviços de saúde com internação e serviços de hospedagem: 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada 2 (duas) unidades de internação ou hospedagem, e 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 20 (vinte) pessoas nas demais áreas, descontadas deste cálculo as áreas destinadas a internação ou hospedagem;
- II. Áreas de uso comum de edificações comerciais e serviços com mais de 2 (duas) unidades autônomas: 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro;
- III. Locais de reunião: 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 50 (cinquenta) pessoas;
- IV. Outras destinações: 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 20 (vinte) pessoas.

§1º. Quando o número de pessoas for superior a 20 (vinte), haverá, necessariamente, instalações sanitárias separadas por sexo.

§2º. A distribuição das instalações sanitárias por sexo será decorrente da atividade desenvolvida e do tipo de população predominante.

§3º. Nos sanitários masculinos 50% (cinquenta por cento) dos vasos sanitários poderão ser substituídos por mictórios.

§4º. Toda edificação não residencial deverá dispor, no mínimo, de uma instalação sanitária, distante no máximo 50m (cinquenta metros) de percurso real de qualquer ponto a ser atendido, podendo se situar em andar contíguo ao considerado.



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

§5º. Será obrigatória a previsão de, no mínimo, 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório junto a todo compartimento de consumo de alimentos, situados no mesmo pavimento deste.

§6º. Deverão ser providas de antecâmara ou anteparo as instalações sanitárias que derem acesso direto a compartimentos destinados a cozinha, manipulação, armazenagem, refeitório ou consumo de alimentos.

§7º. Quando, em função da atividade desenvolvida, for prevista a instalação de chuveiros, estes serão calculados na proporção de 1 (um) para cada 20 (vinte) usuários.

§8º. Serão obrigatórias instalações sanitárias para pessoas portadoras de deficiências físicas na relação de 5% (cinco por cento) da proporção estabelecida nos incisos I, III e IV do presente artigo, com no mínimo de 1 (um), nos seguintes usos:

- I. Locais de reunião com mais de 100 (cem) pessoas;
- II. Qualquer outro uso com mais de 300 (trezentas) pessoas.

**Seção XVI
Corredores e Circulações**

**Subseção I
Circulações em um mesmo nível**

Art. 104. Os corredores, áreas de circulação e acesso deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

- I. Quando de uso privativo nas residências, escritórios, consultórios e congêneres, a largura mínima será de 10% (dez por cento) do comprimento, com o mínimo de 0,80m (oitenta centímetros);
- II. Quando de uso coletivo nas edificações residenciais multifamiliares, comerciais ou de serviços, a largura mínima será de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para até 10,00m (dez metros) de extensão, acrescentando-se 5cm por cada metro ou



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

- fração que exceder aos 10,00m (dez metros), computada a extensão a partir da sua extremidade até o ponto médio da circulação vertical de escoamento;
- III. Quando em galerias e centros comerciais, a largura mínima será de 10% do comprimento - considerado o maior percurso - observado o mínimo de 3,00m (três metros) de largura;
- IV. Quando em locais de reuniões em geral, a largura mínima total das circulações para escoamento de público deverá corresponder a 1,00m (um metro) para cada 200 (duzentas) pessoas ou fração, respeitando o mínimo de 2,00m (dois metros);
- V. Quando em hotéis, hotéis-residência e congêneres, a largura mínima das circulações que interligam as unidades de hospedagem à portaria e recepção será de 2,00m (dois metros);
- VI. Quando em indústrias, depósitos e oficinas, a largura mínima será de 10% (dez por cento) do comprimento, não podendo ser inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- VII. Quando em usos de saúde com internação, a largura das circulações não poderá ser inferior a 2,00m (dois metros).

§1º. Quando o corredor ou circulação nas galerias e centros comerciais for seccionado por escadas, vazios ou outros elementos, cada seção deverá garantir passagem com largura mínima de 2,00m (dois metros).

§2º. A largura obrigatória das passagens e circulações deverá ser isenta de obstáculos, componentes estruturais, mochetas, paredes, lixeiras, telefones públicos, bancos, floreiras e outros elementos que possam restringir, reduzir ou prejudicar o livre trânsito.

Subseção II

Circulações de ligação de níveis diferentes

Art. 105. Nas edificações de uso coletivo haverá, obrigatoriamente, interligação entre todos os pavimentos através de escadas ou rampas.



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

ESCADAS

Art. 106. As escadas deverão assegurar passagem com altura livre não inferior a 2,10m (dois metros e dez centímetros), respeitando ainda as seguintes dimensões:

- I. 0,80m (oitenta centímetros) de largura mínima, quando destinadas a unidades autônomas de uso privativo;
- II. 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura mínima, quando destinadas a uso coletivo;
- III. 2,00m (dois metros) de largura mínima, nas galerias e centros comerciais;
- IV. Nos locais de reuniões e usos especiais a largura será dimensionada na base de 1,00m (um metro) para cada 200 (duzentas) pessoas, não podendo ser inferior a 2,00m (dois metros);
- V. Nos estádios, as interligações dos diferentes níveis deverão ter largura livre de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cada 1.000 (mil) pessoas ou fração, não podendo ser inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- VI. Quando de uso nitidamente secundário e eventual no interior de unidades autônomas de uso privativo, e ainda para acessos de manutenção a casas de máquinas, casas de bombas e assemelhados, a largura poderá ser reduzida para um mínimo de 0,60m (sessenta centímetros);
- VII. Nos hotéis, hotéis-residência e assemelhados que não forem dotados de elevador, a largura mínima será de 2,00m (dois metros).

Art. 107. As escadas do tipo “caracol” ou em “leque” só serão admitidas para acessos a torres, adegas, jiraus, mezaninos, sobrelojas ou no interior de uma mesma unidade residencial.

Art. 108. As escadas do tipo “marinheiro” só serão admitidas para acessos a torres, adegas, jiraus e casas de máquinas.

Art. 109. O dimensionamento dos degraus será feito de acordo com a fórmula: $(2h+b)$ = 0,63m a 0,64m, onde “h” é a altura ou espelho do degrau e “b” a profundidade do piso, obedecendo aos seguintes limites:



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

- I. Altura máxima = 0,18m (dezoito centímetros);
- II. Profundidade mínima = 0,27m (vinte e sete centímetros).

Art. 110. Nas escadas circulares ou com trechos em leque a faixa livre mínima será igual à largura das escadas retilíneas para o mesmo tipo de uso ou edificação.

Parágrafo único. Os pisos dos degraus terão profundidades mínimas de 0,15 m (quinze centímetros) e 0,40m (quarenta centímetros) nos bordos internos e externos, respectivamente.

Art. 111. Serão obrigatórios patamares intermediários sempre que:

- I. A escada vencer desnível superior a 3,25m (três metros e vinte e cinco centímetros);
- II. Houver mudança de direção em escada coletiva.

§1º. Os patamares deverão atender às seguintes dimensões mínimas:

- I. De 0,80m (oitenta centímetros) quando em escada privativa;
- II. De 1,20m (um metro e vinte centímetros) quando em escada coletiva sem mudança de direção;
- III. Da largura da escada, quando esta for coletiva e houver mudança de direção, de forma a não reduzir o fluxo de pessoas.

§2º. Ocorrendo mudança de direção os cantos externos do patamar poderão ser ocupados por chanfro cujos catetos sejam, no máximo, iguais a 1/3 (um terço) da largura da escada.

Art. 112. Serão obrigatórios patamares junto às portas.

Art. 113. As escadas de uso coletivo, obrigatoriamente, deverão ter pisos antiderrapante, ser construídas em material incombustível e possuir corrimãos, admitindo-se estes em madeira.



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

Art. 114. A existência de elevador ou escada rolante em uma edificação não dispensa nem substitui a construção de escada.

RAMPAS

Art. 115. As rampas serão construídas com material incombustível e terão inclinação máxima de 10% (dez por cento) quando forem meio de escoamento vertical da edificação, sendo que sempre que a inclinação exceder a 5% (cinco por cento) o piso deverá ser revestido com material antiderrapante.

Art. 116. Para acesso de pessoas portadoras de deficiências físicas o imóvel deverá ser, obrigatoriamente, dotado de rampa com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e inclinação máxima de 8,33% para vencer desnível entre o logradouro público ou área externa e o piso correspondente à soleira de ingresso às edificações destinadas a:

- I. Local de reunião com mais de 100 (cem) pessoas;
- II. Qualquer outro uso com mais de 300 (trezentas) pessoas.

Art. 117. No interior das edificações as rampas poderão ser substituídas por elevadores ou meios mecânicos destinados ao transporte de pessoas portadoras de deficiências físicas.

Art. 118. Quando as rampas forem utilizadas em substituição às escadas, deverão assegurar passagens com as larguras e altura livre.

Art. 119. No início e término das rampas o piso deverá ter tratamento diferenciado para orientação de pessoas portadoras de deficiências visuais.

Art. 120. Serão obrigatórios patamares intermediários sempre que:

- I. A rampa vencer desnível superior a 3,25m (três metros e vinte e cinco centímetros);
- II. Houver mudança de direção em rampa de uso coletivo.



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

§1º. Os patamares deverão atender às seguintes dimensões mínimas:

- I. De 0,80m (oitenta centímetros) quando em rampa privativa;
- II. De 1,20m (um metro e vinte centímetros) quando em rampa coletiva sem mudança de direção;
- III. Da largura da rampa, quando esta for coletiva e houver mudança de direção, de forma a não reduzir o fluxo de pessoas.

§2º. Ocorrendo mudança de direção os cantos externos do patamar poderão ser ocupados por chanfro cujos catetos sejam, no máximo, iguais a $1/3$ (um terço) da largura da rampa.

Art. 121. Não será permitida a colocação de portas em rampas, devendo aquelas situarem-se em patamares planos.

**CAPÍTULO VII
CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**

Art. 122. Conforme a utilização a que se destinam, as edificações classificam-se em:

- I. Edificações para usos residenciais;
- II. Edificações para locais de reunião;
- III. Edificações para usos de saúde;
- IV. Edificações para usos educacionais;
- V. Edificações para usos comerciais e de serviços;
- VI. Edificações para usos industriais;
- VII. Edificações para usos mistos.

**CAPÍTULO VIII
EDIFICAÇÕES PARA USOS RESIDENCIAIS**

Art. 123. As edificações residenciais, segundo o tipo de utilização de suas unidades, poderão ser classificadas em unifamiliares, multifamiliares e coletivas.



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

Parágrafo único. A edificação será considerada unifamiliar quando nela existir uma única unidade residencial; multifamiliar, quando nela existirem duas ou mais unidades residenciais; e coletiva quando as atividades a se desenvolverem no local serão executadas em compartimentos de utilização coletiva, como nos asilos, internatos, pensionatos, casas geriátricas e congêneres.

CAPÍTULO IX
EDIFICAÇÕES PARA LOCAIS DE REUNIÃO

Art. 124. São considerados locais de reunião:

- I. Esportivos: estádios, ginásios, quadras para esportes, salas de jogos, piscinas e congêneres;
- II. Recreativos: as sedes sociais de clubes e associações, salões de bailes, restaurantes e congêneres com música ao vivo, boates e discotecas, boliches, salas de jogos, parques de diversões, circos e congêneres;
- III. Culturais: os cinemas, teatros, auditórios, centros de convenções, museus, bibliotecas, salas públicas e congêneres;
- IV. Religiosos: as igrejas, templos, salões de agremiações religiosas ou filosóficas e congêneres;
- V. Comerciais: os espaços destinados a feiras, exposições e eventos similares.

Art. 125. As folhas das portas de saída dos locais de reunião, assim como as bilheterias, se houver, não poderão abrir diretamente sobre os logradouros públicos.

Art. 126. Todo local de reunião deverá ser adequado à utilização por parte dos deficientes físicos, de acordo com a legislação municipal em vigor e as normas da ABNT.

Art. 127. Os cinemas, teatros, auditórios, centros de convenções, boates, discotecas e assemelhados deverão ser dotados de sistema de renovação mecânica de ar e de instalação de energia elétrica com iluminação de emergência.



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

Art. 128. As boates, bares, buffets, academias e semelhantes, além das disposições dos artigos anteriores, deverão possuir isolamento e condicionamento acústico adequado, em conformidade com a legislação aplicável.

**CAPÍTULO X
EDIFICAÇÕES PARA USOS DE SAÚDE**

Art. 129. Consideram-se edificações para usos de saúde as destinadas à prestação de serviços de assistência à saúde em geral, inclusive veterinária, com ou sem internação, incluindo, dentre outros, os seguintes tipos:

- I. Hospitais ou casas de saúde;
- II. Maternidades;
- III. Clínicas médica, odontológica, radiológica ou de recuperação física ou mental;
- IV. Ambulatórios;
- V. Prontos-socorros;
- VI. Postos de saúde;
- VII. Bancos de sangue ou laboratórios de análises.

Art. 130. As edificações para usos de saúde, além das exigências deste código que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer, no que couber, às condições estabelecidas nas normas federal, estadual e municipal específicas.

Art. 131. As edificações para usos de saúde relacionadas no artigo 125, incisos I, II e V deverão ser dotadas de instalações de energia elétrica autônoma - gerador ou equivalente- com iluminação de emergência.

**CAPÍTULO XI
EDIFICAÇÕES PARA USOS EDUCACIONAIS**

Art. 132. As edificações para usos educacionais, além das exigências deste código que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer às normas federal, estadual e municipal específicas.



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

Art. 133. As salas de aula deverão ter dimensões e parâmetros construtivos de acordo com normas estabelecidas pelo Ministério da Educação e Cultura.

Art. 134. O pé direito mínimo será de 4,00m (quatro metros) para as salas de aula, podendo os compartimentos destinados à administração apresentar até 2,70m (dois metros e setenta centímetros) de pé direito. Em caso de adaptação de instalações existentes para uso educacional, deverá ser estudada a altura adequada por corpo técnico vigente na ocasião.

Art. 135. Haverá pelo menos dois compartimentos sanitários por sala de aula, separados para cada sexo. Deverão apresentar pelo menos um sanitário adaptado conforme NBR 9050.

Art. 136. Deverão ser providas de um pátio coberto sempre que tiverem mais de três salas de aula. A área deste pátio será no mínimo 1/3 (um terço) de área das salas de aula.

Art. 137. Os reservatórios de água potável deverão ter a capacidade mínima de 500 (quinhentos) litros por sala de aula.

CAPÍTULO XII
EDIFICAÇÕES PARA USOS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS

Seção I
Edifícios Comerciais e Prestadores de Serviço

Art. 138. As construções com área acima de 1.000 m² (mil metros quadrados) ficam condicionados a apresentar fraldário e local para amamentação.

Art. 139. As construções destinadas a comércio e prestação de serviços com área superior a 100,00 m² (cem metros quadrados) deverão ter compartimentos sanitários



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

em número de dois, para cada pavimento, separados por sexo e também devem apresentar pelo menos um sanitário adaptado conforme NBR 9050.

Art. 140. Os mezaninos não podem ocupar mais que a terça parte da loja e os pés direitos resultantes não podem ser menores que 2,50m (dois metros e sessenta e cinco centímetros). O pé direito dos pavimentos principais deverá apresentar 2,70m no mínimo de altura livre do mezanino.

Art. 141. Deverão apresentar no mínimo duas vagas de estacionamento no lote de forma a sanar a demanda de sua utilização.

Seção II
Serviços de Alimentação

Art. 142. Os serviços de alimentação, mesmo quando no interior de estabelecimentos comerciais e de serviços, deverão ter:

- I. Os pisos e as paredes até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta) centímetros revestidos com material com as características de impermeabilização dos revestimentos cerâmicos;
- II. Cozinha com sistema para filtragem e retenção de gordura e remoção de vapores e fumaças para o exterior.

Seção III
Varejistas e Atacadistas de Produtos Perigosos

Art. 143. Além das exigências desta lei, as edificações ou instalações destinadas a varejistas ou atacadistas de produtos perigosos - inflamáveis, explosivos, produtos químicos agressivos - deverão obedecer às normas da ABNT e as normas especiais emanadas das autoridades competentes, dentre elas o Ministério do Exército, quando for o caso, Vigilância Sanitária e Corpo de Bombeiros.



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

Art. 144. Os compartimentos e/ou edificações destinados à armazenagem, manipulação, beneficiamento, fabricação e venda de produtos químicos, inflamáveis, explosivos, tóxicos, corrosivos ou radioativos nos estados sólido, líquido e gasoso, bem como suas canalizações e equipamentos deverão ainda:

- I. Obedecer a afastamentos mínimos de 4,00m (quatro metros) do alinhamento, das divisas do lote e de quaisquer outras edificações;
- II. As edificações, tanques, reservatórios, canalizações e equipamentos, em função do tipo do produto armazenado, deverão garantir a segurança e integridade do entorno através de proteção adequada contra vazamentos, incêndios, descargas atmosféricas, emanção de gases e vapores nocivos, odores e temperaturas extremas;
- III. Ser totalmente de material incombustível;
- IV. Possuir ventilação cruzada onde a soma das áreas dos vãos não seja inferior a 1/8 (um oitavo) da superfície do piso.

Parágrafo único. Excluir-se-ão das disposições desta seção, os reservatórios integrantes de máquinas e motores, desde que a eles integrados e com capacidade limitada.

Seção IV

Serviços de Manutenção de Veículos

Art. 145. Consideram-se serviços de manutenção de veículos as oficinas mecânicas, elétricas, de funilaria e pintura, as borracharias, os ferros-velhos e afins.

Art. 146. Quando as oficinas possuírem serviços de pintura, estes deverão ser executados em compartimento coberto e fechado e com equipamento adequado para proteção dos empregados e para evitar a dispersão, para setores vizinhos, de emulsões de tintas, solventes e outros produtos.



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

Art. 147. Quando existirem nas oficinas serviços de lavagem, abastecimento e lubrificação, estes deverão obedecer às normas específicas para estas atividades, dispostas nesta lei.

Art. 148. Os compartimentos, ambientes ou locais de equipamentos, manipulação ou armazenagem de produtos combustíveis, inflamáveis, explosivos, tóxicos ou corrosivos, deverão obedecer às exigências pertinentes deste código.

Seção V

Postos de Abastecimento, Lavagem e Lubrificação

Art. 149. Os postos de serviços destinam-se às atividades de abastecimento, lubrificação, limpeza e lavagem de veículos, que podem ser exercidos em conjunto ou isoladamente.

Art. 150. A instalação de dispositivos para abastecimento de combustíveis será permitida somente em postos de serviços, garagens comerciais, estabelecimentos comerciais e indústrias, empresas de transporte e entidades públicas.

Seção VI

Estacionamentos e Garagens

Art. 151. Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos para os diferentes usos e atividades permitidos serão projetados com todas as indicações gráficas necessárias e de acordo com as normas desta seção, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física que possa reduzi-los e serão destinados às seguintes utilizações:

- I. Privativos - de utilização exclusiva da população permanente da edificação;
- II. Coletivos - abertos à utilização da população flutuante da edificação.

Parágrafo único. Quando existirem instalações de serviço, abastecimento de veículos e depósito de inflamáveis, deverão ser obedecidas as normas específicas.



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

Art. 152. Fica assegurada, aos idosos, a reserva de 5% (cinco por cento) das vagas nos estacionamentos públicos e privados, as quais deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade ao idoso.

Art. 153. Deverão ser previstas vagas para veículos de pessoas portadoras de deficiência física em estacionamentos coletivos com mais de 50 (cinquenta) vagas, na proporção de 1% (um por cento) do número de vagas existente, obedecido o mínimo de duas.

Parágrafo único. As vagas para deficientes físicos deverão possuir as dimensões mínimas de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura e 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) de comprimento, e deverão localizar-se próximas aos acessos.

Subseção I

Acessos

Art. 154. A acomodação transversal do acesso entre o perfil do logradouro e os espaços de circulação e estacionamento será feita exclusivamente dentro do imóvel, de forma a não criar degraus ou desníveis abruptos na calçada. A rampa de acesso ao imóvel deve se iniciar dentro do alinhamento do lote inclusive, não podendo utilizar via ou calçada para suavizar a mesma.

Subseção II

Circulações

Art. 155. As rampas deverão apresentar:

- I. Afastamento não inferior a 2,00m (dois metros) do alinhamento dos logradouros, para seu início;
- II. Declividade máxima de 20% (vinte por cento) quando destinada à circulação de automóveis e utilitários;



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

III. Declividade máxima de 12% (doze por cento) quando destinada à circulação de caminhões e ônibus.

Subseção III

Espaços de Manobra e Estacionamento

Art. 156. Deverão ser previstos espaços de manobra e estacionamento de veículos de forma que estas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos.

Art. 157. As vagas de estacionamento para automóveis serão numeradas sequencialmente, terão pé-direito não inferior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e dimensões mínimas de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de largura e 5,00m (cinco metros) de comprimento.

Parágrafo único. A largura da vaga deverá ser aumentada em 0,20m (vinte centímetros) para cada lateral onde esteja ladeada por parede ou elemento construtivo que ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) de sua extensão.

Art. 158. Os locais de estacionamento, a distribuição de pilares, paredes e demais componentes da construção e a circulação projetada deverão permitir a entrada e saída independente de cada veículo.

Art. 159. Quando as vagas forem cobertas, deverão dispor de ventilação permanente garantida por aberturas, pelo menos em duas paredes opostas ou nos tetos junto a estas paredes, e que correspondam, no mínimo, à proporção de 60cm² (sessenta centímetros quadrados) de abertura para cada metro cúbico de volume total do compartimento, ambiente ou local.

§1º. Os vãos de acesso de veículos, quando guarnecidos por portas vazadas ou gradeadas, poderão ser computados no cálculo dessas aberturas.



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

§2º. A ventilação natural poderá ser substituída e suplementada por meios mecânicos dimensionados de forma a garantir a renovação de cinco volumes de ar do ambiente por hora.

Art. 160. Os estacionamentos descobertos deverão ter piso adequadamente drenado quando este se apoiar diretamente no solo.

CAPÍTULO XIII
EDIFICAÇÕES PARA USOS INDUSTRIAIS

Art. 161. As edificações destinadas ao uso industrial, além das exigências deste código que lhes forem aplicáveis, deverão atender às disposições da Consolidação das Leis do Trabalho e as normas federal, estadual e municipal específicas.

Parágrafo único. Visando o controle da qualidade de vida da população dependerão de aprovação e aceitação, por parte do órgão estadual competente, as indústrias que produzam resíduos líquidos, sólidos ou gasosos potencialmente poluidores.

Art. 162. Os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões, forjas ou quaisquer outros aparelhos onde se produza ou concentre calor deverão ser dotados de isolamento térmico, admitindo-se uma distância mínima de 1,00m (um metro) do teto e das paredes da própria edificação ou das edificações vizinhas.

Art. 163. As edificações destinadas à indústria de produtos alimentícios e de medicamentos deverão:

- I. Ter, nos recintos de fabricação, as paredes revestidas até a altura mínima de 2,00m (dois metros) com material liso, lavável, impermeável e resistente a produtos químicos agressivos;
- II. Ter o piso revestido com material liso, lavável, impermeável e resistente a produtos químicos agressivos, não sendo permitido o piso simplesmente cimentado;
- III. Ter assegurada a incomunicabilidade direta com os compartimentos sanitários;



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

IV. Ter as aberturas de iluminação e ventilação dotadas de proteção com tela milimétrica.

Art. 164. Os locais de manuseio ou industrialização propriamente dita, não poderão ter comunicação direta com compartimentos sanitários ou habitação. O pé direito mínimo será de 4,00 (quatro) metros.

Art. 165. Serão obrigatoriamente dotados de vestiários e compartimentos sanitários separados para os dois sexos, além do ambulatório, refeitório e vestiário para empregados. Deverão apresentar pelo menos um sanitário adaptado conforme NBR 9050.

Art. 166. A área de iluminação e ventilação dos compartimentos de trabalho deve ter pelo menos 20% da área do seu piso. As barras impermeáveis devem ter pelo menos 2 (dois) metros de altura. O pé direito dos locais de trabalho deve ter 4,00 (quatro) metros no mínimo.

CAPÍTULO XIV
EDIFICAÇÕES PARA USOS MISTOS

Art. 167. As edificações para usos mistos e complexos de múltiplo uso, onde houver uso residencial, além das disposições deste código que lhes forem aplicáveis para cada atividade em separado, deverão atender às seguintes condições:

- I. Os halls de entrada e as circulações horizontais e verticais, que dão acesso ao nível de cada piso, serão independentes para cada uso;
- II. Os pavimentos destinados ao uso residencial serão agrupados continuamente.



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

CAPÍTULO XV TERRENOS BALDIOS

Art.168. 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 pertinente.

Art.169. Os proprietários dos imóveis edificadas ou não, que tenham frente para logradouros públicos pavimentados (asfalto e/ou calçamento), são obrigados a pavimentar e manter em bons estados os passeios em frente de seus lotes.

INSTALAÇÕES EM GERAL

Seção I

Instalações de Água e Esgotos

Art. 170. Todas instalações devem seguir as normas técnicas vigentes e orientação da concessionária. Toda edificação que não seja servida por rede pública de esgotos sanitários deverá possuir sistema de tratamento e destinação de esgotos, individual ou coletivo próprio, projetado e construído de acordo com as normas da ABNT e aprovado pelos órgãos competentes.

Seção II

Instalações para Escoamento de Águas Pluviais e de Infiltração

Art. 171. Os terrenos, ao receberem edificações, deverão ser convenientemente preparados para dar escoamento às águas pluviais e de infiltração com adoção de medidas de controle da erosão.

Art. 172. Não será permitido o despejo de águas pluviais ou servidas, inclusive daquelas provenientes do funcionamento de equipamentos, sobre as calçadas e os imóveis vizinhos, devendo as mesmas serem conduzidas por canalização sob o



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

passeio à rede coletora própria, de acordo com as normas emanadas do órgão competente.

Art. 173. A construção sobre valas ou redes pluviais existentes no interior dos terrenos e que conduzam águas de terrenos vizinhos somente será admitida após análise caso a caso pelo órgão competente do município.

Art. 174. Somente o município poderá autorizar ou promover a eliminação ou canalização de redes pluviais bem como a alteração do curso das águas.

**Seção III
Instalações Elétricas**

Art. 175. As edificações deverão ter suas instalações elétricas executadas de acordo com as normas da ABNT e regulamentos de instalações da concessionária de energia elétrica.

**Seção IV
Instalações para Antenas de Televisão**

Art. 176. Nas edificações residenciais multifamiliares é obrigatória a instalação de tubulação para antenas de televisão em cada unidade autônoma.

**Seção V
Instalações Telefônicas**

Art. 177. A instalação de equipamentos de rede telefônica nas edificações obedecerá às normas da ABNT e os regulamentos da concessionária local.



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

Seção VI

Instalações de Ar Condicionado

Art. 178. As instalações e equipamentos para renovação e condicionamento de ar deverão obedecer às normas da ABNT.

Art. 179. Quando em edificações no alinhamento, a instalação de aparelhos de ar condicionado deverá atender à altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) acima do nível do passeio, devendo ser prevista tubulação para recolhimento das águas condensadas, com interligação, sob o passeio, para a rede coletora própria.

Seção VII

Instalações de Isolamento e Condicionamento Acústico

Art. 180. São obrigatórias as medidas de isolamento e condicionamento acústico na forma definida pela legislação municipal específica, sem prejuízo da legislação federal e estadual bem como das normas da ABNT pertinentes.

Seção VIII

Instalações de Aparelhos Radiológicos

Art. 181. Nas edificações onde houver aparelhos radiológicos, a instalação destes só será admitida em locais adequadamente isolados contra radiações de acordo com as disposições da legislação federal e estadual pertinentes, bem como das normas brasileiras.



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

Seção IX
Instalações de Gás

Art. 182. As instalações de gás nas edificações deverão ser executadas de acordo com as normas da ABNT e do Corpo de Bombeiros, sendo obrigatória nas edificações a utilização de aparelho sensor de vazamento de gás.

Parágrafo único. Será permitida a instalação de central de gás na área relativa ao afastamento frontal, limitada sua altura máxima em 2,10m (dois metros e dez centímetros) acima do nível do passeio.

Seção X
Instalações e Equipamentos de Proteção Contra Incêndio

Art. 183. As edificações não residenciais deverão ser providas de instalações e equipamentos de proteção contra incêndio aprovadas pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 184. As instalações e equipamentos contra incêndio deverão ser mantidos em excelente estado de conservação e funcionamento.

Art. 185. Em edifício já existente em que se verifique a necessidade de ser feita, em benefício da segurança pública, a instalação de equipamentos contra incêndio, a Municipalidade, mediante solicitação do Corpo de Bombeiros, providenciará a expedição das necessárias intimações, fixando prazos para o seu cumprimento.

Seção XI
Instalações para Armazenagem de Lixo

Art. 186. As edificações de uso multifamiliar ou misto com área de construção superior a 300,00m² (trezentos metros quadrados) ou mais de três unidades autônomas e as edificações não residenciais com área de construção superior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) deverão ser dotadas de depósito central de lixo, situado



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

no pavimento de acesso ou em subsolo, e com acesso à via pública por passagem ou corredor com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Parágrafo único. Ficam dispensadas do atendimento ao “caput” deste artigo as edificações destinadas a garagens comerciais, templos, cinemas, teatros, auditórios e assemelhados.

Art. 187. As edificações destinadas a hospitais, farmácias, clínicas médicas ou veterinárias e assemelhados deverão ser providas de instalação especial para coleta e eliminação de lixo séptico, de acordo com as normas emanadas do órgão competente, distinguindo-se da coleta pública de lixo comum.

Art. 188. O depósito central de lixo deverá ter:

- I. Dimensão mínima de 1,00m (um metro) e pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- II. Área calculada na base de 0,125m³ (cento e vinte e cinco decímetros cúbicos) para cada 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área construída, não podendo ser inferior a 1,20m² (um metro e vinte decímetros quadrados);
- III. Porta de acesso com dimensões mínimas de 0,80m (oitenta centímetros) de largura e 2,00m (dois metros) de altura;
- IV. As paredes até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e os pisos revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente a produtos corrosivos;
- V. Ponto de água e ralo para escoamento da água de lavação.

Seção XII

Instalações de Elevadores

Art. 189. A fabricação e instalação de elevadores deverão obedecer às normas da ABNT.



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

Parágrafo único. Além das normas citadas no “caput” deste artigo, a instalação de elevadores deverá atender ao seguinte:

- I. Nos edifícios de uso residencial é obrigatória a existência, em todos os pavimentos, de indicadores luminosos de chamada registrada e indicadores de posição ou de subida e descida;
- II. Nos edifícios não residenciais é obrigatória a existência, em todos os pavimentos, de indicadores luminosos de chamada registrada, indicadores de posição ou de subida e descida e indicadores sonoros de aproximação;
- III. Em qualquer caso é obrigatória, no pavimento de acesso, a existência de indicadores luminosos de posição e de chamada registrada;
- IV. No interior da cabine deverão existir indicadores luminosos de posição e de chamada registrada;
- V. É obrigatória a instalação de dispositivo que mantenha a iluminação no interior das cabines na ocorrência de falta de energia elétrica ou pane no sistema.

Art. 190. Qualquer equipamento mecânico de transporte vertical não poderá se constituir no único meio de circulação e acesso às edificações e unidades autônomas.

Art. 191. Deverão ser servidas por elevadores de passageiros as edificações com mais de cinco pavimentos e/ou que apresentem desnível, entre o piso do último pavimento e o piso do pavimento mais inferior - incluídos os subsolos e pavimentos – garagem - superior a 12,00m (doze metros) observadas as seguintes condições:

- I. No mínimo um elevador em edificações até dez pavimentos e/ou desnível total igual ou inferior a 24,00m (vinte e quatro metros);
- II. No mínimo dois elevadores em edificações com mais de dez pavimentos e/ou com desnível superior a 24,00m (vinte e quatro metros).

Parágrafo único. No cômputo dos pavimentos e no cálculo do desnível não serão considerados o ático ou o pavimento de cobertura de uso privativo de andar inferior contíguo, desde que não configurem unidade autônoma.



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

Art. 192. Deverão ser servidas por elevadores de passageiros as edificações destinadas a hotéis, hotéis-residência e congêneres com 3 (três) ou mais pavimentos, observadas as seguintes condições:

- I. No mínimo 1 (um) elevador em edificações até 6 (seis) pavimentos;
- II. No mínimo 2 (dois) elevadores em edificações com mais de 6 (seis) pavimentos.

Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo serão também considerados no cômputo dos pavimentos os subsolos, pavimentos - garagem, pilotis, áticos, mezaninos, jiraus e sobrelojas.

Art. 193. Em qualquer caso o número de elevadores a ser instalado dependerá do cálculo de tráfego, obedecidas as normas da ABNT.

Art. 194. Todos os pavimentos deverão ser servidos, obrigatoriamente, pelo mínimo de elevadores determinado nesta seção.

Parágrafo único. As sobrelojas, mezaninos e jiraus não precisam ser servidos por elevador.

Art. 195. Com a finalidade de assegurar o uso por pessoas portadoras de deficiências físicas, o único ou pelo menos um dos elevadores deverá:

- I. Estar situado em local a elas acessível;
- II. Estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;
- III. Ter porta com vão livre não inferior à 0,80m (oitenta centímetros);
- IV. Servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas de veículos para pessoas portadoras de deficiências físicas;
- V. Possuir comandos da cabina com as marcações Braille de acordo com a NBR 13994 ou norma sucedânea.

Art. 196. Os espaços de circulação fronteiros às portas dos elevadores, em qualquer pavimento, deverão ter dimensão não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta



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

centímetros), medida perpendicularmente à porta do elevador, e largura mínima igual à da caixa de corrida.

Art. 197. Os halls de acesso a todos os elevadores em cada pavimento deverão ser interligados com a circulação vertical coletiva, seja esta por meio de escadas ou rampas.

Seção XIII

Instalações de Escadas e Esteiras Rolantes

Art. 198. A fabricação e instalação de escadas e/ou esteiras rolantes deverão obedecer às normas da ABNT.

Parágrafo único. Os patamares de acesso e saídas das escadas e/ou esteiras rolantes terão largura e comprimento não inferiores a duas vezes a largura das mesmas.

Seção XIV

Instalações de Equipamentos em Geral

Art. 199. A fabricação e instalação de qualquer tipo de equipamento deverão atender às normas da ABNT e legislação específica, quando existente.

CAPÍTULO XVI

DAS TAXAS (DAS ISENÇÕES DE TAXAS E DISPENSA DO
PAGAMENTO DOS PREÇOS PÚBLICOS)

Art. 200. A Taxa para Exame e Verificação dos Pedidos de Documentos de Controle da Atividade Edilícia – TEV/COE, fundada no poder de polícia do Município, tem como fato gerador os pedidos de alvará, certificado, autorização, cadastro e manutenção previstos neste Código.



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

§1º. Considera-se ocorrido o fato gerador no ato do protocolo dos pedidos de documentos e do cadastro de equipamentos.

§2º. A fixação da base de cálculo e ocorrência do fato gerador, correspondentes a cada espécie de pedido, tem como base a Tabela do Anexo desta lei.

§3º. A taxa deve ser integralmente recolhida no momento da ocorrência do fato gerador, pelo proprietário ou possuidor do imóvel ou por quem efetivar o pedido.

§4º. Na omissão total ou parcial do recolhimento de eventual diferença, cabe lançamento de ofício, regularmente notificado o sujeito passivo, com prazo de 30 (trinta) dias para pagamento ou impugnação administrativa.

§5º. O valor da taxa deve ser atualizado anualmente, em 1º de fevereiro, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou por outro índice que venha a substituí-lo, verificada entre janeiro e dezembro do exercício anterior e aplicado na UFM (Unidade Fiscal do Município).

§6º. O débito resultante do procedimento previsto no § 4º deste artigo não pago até a data do vencimento deve ser atualizado pela variação da Unidade Fiscal Municipal (UFM). Além de juros moratórios calculados à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor do débito, até o limite de 20% (vinte por cento), sem prejuízo, quando for o caso, do acréscimo de honorários advocatícios, custas e demais despesas judiciais, conforme a legislação municipal pertinente.

Art. 201. Ficam isentos do pagamento da TEV/ COE e dispensados do pagamento dos preços públicos os pedidos relativos a Empreendimento Habitacional de Interesse Social em ZEIS – EZEIS, Empreendimento Habitacional de Interesse Social – EHIS, Empreendimento Habitacional do Mercado Popular – EHMP, Habitação de Interesse Social – HIS, Habitação de Mercado Popular – HMP e moradia econômica, definidos em legislação municipal.



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

§1º. Também são isentos os pedidos relativos a:

- I. residência com área até 70m² - (único imóvel);
- II. estabelecimento de ensino mantido por instituição sem fins lucrativos;
- III. hospital mantido por instituição sem fins lucrativos;
- IV. templo religioso.

§2º. A isenção prevista no “caput” deste artigo estende-se aos demais programas habitacionais promovidos pelo setor público ou por entidades sob o controle acionário do Poder Público, bem como aos programas promovidos por sociedades civis sem fins lucrativos conveniadas com a Secretaria Municipal de Habitação.

§3º. O governo municipal pode fornecer gratuitamente projetos de arquitetura e executivo para a construção de moradia econômica.

§4º. Mediante convênio a ser firmado com o órgão de classe de engenheiros e arquitetos, o governo municipal pode fornecer ainda, gratuitamente, assistência e responsabilidade técnica de profissional habilitado, para o acompanhamento das obras.

Art. 202. Também ficam isentos do pagamento da TEV/COE e dispensados do pagamento dos preços públicos os pedidos referentes a empreendimento públicos do Município, Estado e União e das entidades da Administração Pública Indireta.

Parágrafo único. O disposto no “caput” aplica-se aos pedidos referentes a edificação nova, reforma, requalificação e reconstrução de edificação existente, com ou sem mudança de uso, em imóvel público reversível de entidade da administração direta e indireta.

Art. 203. São isentos do pagamento da TEV/ COE e dispensados do pagamento de preços públicos, os pedidos de documentos previstos pelo COE e neste decreto para:

- I. empreendimento habitacional de interesse social em zeis – ezeis;
- II. empreendimento habitacional de interesse social – ehis;
- III. empreendimento habitacional do mercado popular – ehmp;



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

- IV. habitação de interesse social – his;
- V. habitação do mercado popular – hmp;
- VI. moradia econômica;
- VII. templo religioso;
- VIII. estabelecimento de ensino, desde que mantido por instituição sem fins lucrativos;
- IX. hospital, desde que mantido por instituição sem fins lucrativos;
- X. entidade de assistência social, desde que sem fins lucrativos;
- XI. edificações em imóveis de propriedade de agremiações desportivas, desde que destinadas às suas atividades sem venda de “poules” ou talões de aposta e quando o imóvel estiver isento do pagamento de imposto predial e territorial urbano – IPTU;
- XII. União, Estado, Município, autarquias, empresas públicas, fundações públicas e sociedades de economia mista.

§1º. Nos pedidos previstos nos incisos I a XI do “caput” deste artigo, caberá verificar se o projeto ou a edificação é compatível com o uso ou atividade isenta e, em especial, nos casos dos seus incisos VIII ao XI, se consta, do estatuto social devidamente registrado, a finalidade exigida para a concessão dos benefícios.

§2º. Os pedidos previstos no inciso XII do “caput” deste artigo deverão ser firmados pelo dirigente ou diretor do órgão da Administração Pública.

§3º. O imóvel de propriedade da Administração Pública Direta cedido a terceiros também está isento do pagamento de TEV/COE e dispensado do pagamento de preços públicos, desde que o projeto ou a edificação seja compatível com a finalidade constante do termo de cessão de uso ou contrato de concessão de serviços públicos e conste cláusula de que o imóvel será revertido ao poder concedente ao término da cessão de uso ou da concessão.

§4º. Os pedidos previstos no “caput” deste artigo observarão as seguintes normas:



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

- I. no ato do protocolo de pedido de documento do COE para as edificações previstas neste artigo, não será emitida guia de recolhimento de TEV/COE e de preços públicos;
- II. caso não se comprovem as condições legais da isenção e dispensa de pagamento, o interessado será comunicado para recolher os valores, sob pena de indeferimento do pedido e inscrição do débito na Dívida Ativa do Município;
- III. o recurso administrativo será analisado mediante a comprovação da condição da isenção ou dispensa do pagamento da TEV/ COE e de preços públicos;
- IV. o primeiro despacho do pedido de documento do COE deverá conter, ainda, a decisão a respeito da isenção e da dispensa de pagamento.

**CAPÍTULO XVII
DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

Art. 204. Os processos protocolados a partir da data de início da vigência deste código, serão analisados integralmente de acordo com a presente lei.

Art. 205. A edificação existente que vier a sofrer modificações de sua estrutura, em virtude de reforma ou reconstrução, deverá respeitar as normas deste código.

Art. 206. A critério do município, no interesse da preservação do patrimônio, poderão ser isentadas de exigências do presente código as reformas, restaurações e ampliações em edificações existentes e identificadas como de interesse histórico, artístico ou cultural.

Art. 207. Todas as edificações de uso coletivo deverão propiciar às pessoas deficientes melhores e mais adequadas condições de acesso e uso, obedecidas às normas da ABNT e da legislação municipal específica.

Art. 208. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, sendo revogadas as disposições em contrário e suas alterações.



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

Registre-se. Publique-se. Cumpra-se.

GABINETE DO PREFEITO, EM GOVERNADOR EDISON LOBÃO, ESTADO DO MARANHÃO, 29 DE MAIO DE 2025, 203º DA INDEPENDÊNCIA E 136º DA REPÚBLICA.


Flávio Soares Lima
Prefeito Municipal de GEL
ADM. 2025/2028
CPF: 487.330.913-15

FLÁVIO SOARES LIMA
Prefeito Municipal



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

ANEXO I: DOS VALORES DAS MULTAS E EMBARGOS

VALORES DAS MULTAS E EMBARGO					
Infração	Especificação	Valor (UFM)	Unidade	Base de Cálculo (a)	
Execução da obra sem a licença ou seu desvirtuamento	Edificação nova	33	m ²	Área executada	Pela área efetivamente irregular
	Reforma	33	m ²	Área executada	-
	Requalificação	33	m ²	Área executada	-
	Reconstrução	33	m ²	Área executada	-
	Demolição	5	m ²	Área executada	-
	Muro de arrimo	17	metro linear	Medido na base do muro	Medido ao longo do muro de arrimo.
	Movimento de terra	3	m ²	Área executada	-
	Transporte de terra ou entulho	100	Viagem	Viagem	Por cada viagem
Falta de Alvará de Autorização ou seu desvirtuamento	Implantação e/ou utilização de edificação transitória	415	Valor Fixo	-	-
	Implantação e/ou utilização de equipamento transitório	415	Valor Fixo	-	-
	Implantação de canteiro de obras em imóvel distinto	415	Valor Fixo	-	-
	Implantação de estande de vendas em imóvel distinto	230	Valor Fixo	-	-
	Avanço do tapume sobre parte do	33	Metro linear	Medido ao longo do alinhamento	-



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

	passeio público				
	Avanço de grua sobre espaço público	415	Unidade	-	Por cada grua que avance sobre o espaço público.
	Utilização temporária de edificação licenciada para outro uso	415	Valor fixo	-	-
Falta de cadastro, manutenção ou seu desvirtuamento	Equipamento mecânico de transporte permanente, incluindo elevadores	100	Unidade	-	Por equipamento que deveria ser cadastrado.
	Tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins	100	Unidade	-	Por equipamento que deveria ser cadastrado.
Existência de edificação sem o Certificado	Certificado de Conclusão	50	m ²	Área objeto de intervenção	Desconsiderar a área objeto de Certificado de Conclusão anterior.
	Certificado de Acessibilidade	50	m ²	Área objeto de intervenção.	Pela área a ser adaptada às condições de acessibilidade e
	Certificado de Segurança	50	m ²	Área objeto de intervenção	Pela área a ser adaptada às condições de segurança.
Resistência à interdição		15	m ²	Área interditada	Pela área objeto da interdição.



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

Descumprimento da intimação prevista.	40	m ²	Área interditada	Pela área objeto da interdição.
Falta de documento no local da obra ou serviço	260	Valor fixo	—	-
Demais infrações às disposições do COE, cujo valor não conste desta tabela.	130	Valor fixo	—	-



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

ANEXO II – ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

MICROREGIÕES	ZONAS	ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL		
		ÁREAS CONSOLIDADAS*		ÁREA NÃO CONSOLIDADA
		ACIMA DE 60%**	INFERIORES A 60%**	
PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO	ZU I	Gleba I Setor Central, Gleba II Setor Central Anexo I.	-	
	ZU II	Gleba III Setor Central Anexo II, Bairro Edinho.	-	
	ZU III	Bairro Eurico.	-	
	ZU IV	Bairro Baixada, Bairro Getat e Basílio de Moraes.	-	
	ZU V	Cidade nova I e Cidade Nova II	-	



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

PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO	ZU VI	Bairro Santa Isabel (continuação do Residencial Cidade Nova I, Chácaras Santa Isabel e Vila Nova).	-	
	ZU VII	-	Bairro Guilherme Amorim e Bairro Basílio de Moraes Anexo I.	
	ZU VIII	Bairro Santa Rita I e parte do Bairro Santa Rita II		
	ZU IX		Bairro Santa Rita IV e Loteamento Walterlino	
	ZU X		Vila Gustavo Fialho e Vila Ribeirãozinho	
	ZU XI		Santa Rita III, Chácaras Natividade Patrocínio	



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

	ZU XII		Bairro Alvorada	
	ZU XIII		Bairro Vale do Sol	
	ZU XIV		Condomínio de Chácaras Paraíso das Águas	
	ZU XVI		ZONA DE INTERESSE INDUSTRIAL I (Chácara Maioba e Área dos Curtumes)	
MORADA DO SOL – MR 10	ZNC 1			Chácaras Morada Do Sol
PARAÍSO E MANACIAL – MR 18	ZEU I		Vila São João	

Rua Imperatriz II, N°800, Centro – Governador Edison Lobão -MA
CEP: 65928-000



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

CACHOEIRINHA - MR 06	ZEU II		Vila Macedo – Comunidade São Pedro	
MALOCA – MR 05	ZEU III		Vila Maloca	
DISTRITO BANANAL - MR 01	ZEU IV		Paraíso dos Lagos	
	ZEU V		ZONA DE INTERESSE INDUSTRIAL II (Área das Águas Minerais)	
	ZEU VI		ZONA DE INTERESSE INDUSTRIAL III (Complexo Agroindustrial)	
	ZEU VII		Riba Rica	

Rua Imperatriz II, N°800, Centro – Governador Edison Lobão -MA
CEP: 65928-000



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

DISTRITO BANANAL - MR 01	ZEU VIII		Chácaras Sucupira,	
	ZEU IX		Vila São Pedro - Abreu	
	ZEU X		Vila São Pedro - João da Chapada	
	ZEU XI		Chácaras Cabeceira Verde	
	ZEU XII		Chácara Santa Clara	
	ZEU XIII		Condomínio Portal do Túnel	

Rua Imperatriz II, N°800, Centro – Governador Edison Lobão -MA
CEP: 65928-000



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

SETOR AGRÍCOLA – MR 02	ZEU XIV		Condomínio Paraíso das Águas	
	ZEU XV		Condomínio Talismã	
	ZEU XVI		Condomínio Beira Rio	
	ZEU XVII	Povoado do Setor Agrícola		
	ZEU XVIII		Praia do Setor	
	ZEU XIX		Chácaras da Chapada	



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

GAMELEIRA – MR 23	ZEU XX	Agrovia Gameleira		
PALMARES – MR 22	ZEU XXI	Agrovia Palmares		

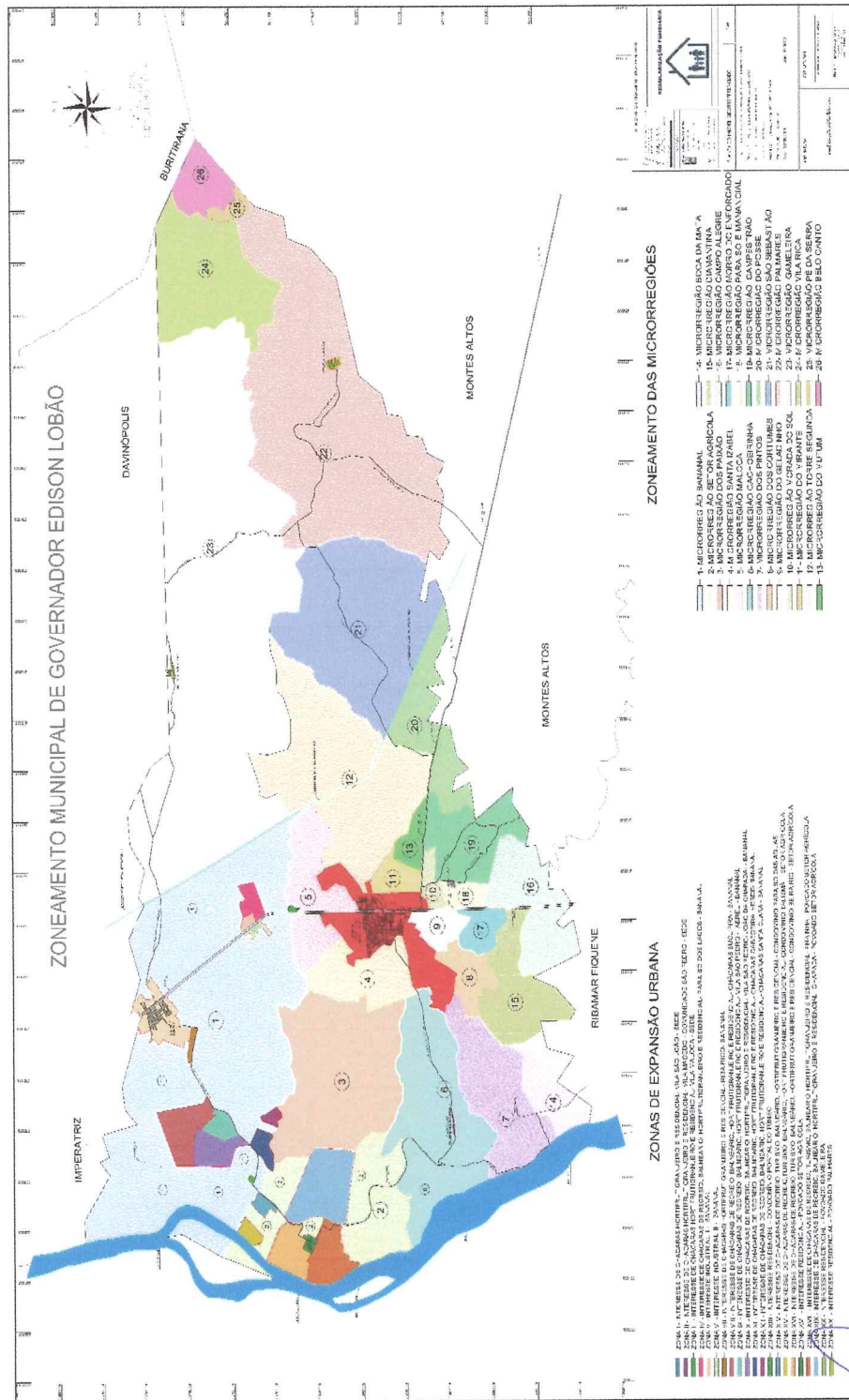
* - Para a Organização Territorial presente nesta lei, são consideradas Áreas Consolidadas aquelas que constituem os Núcleos Habitacionais dispostas na Planta de Zoneamento Municipal de Governador Edison Lobão.

** - Considerou-se 60% (sessenta por cento) o valor de referência para subdivisão do grupo de áreas consolidada, levando em conta o número de edificações por Núcleos Habitacionais.
ZU – Zona Urbana
ZEU – Zona de Expansão Urbana
MR - Microrregião

Rua Imperatriz II, N°800, Centro – Governador Edison Lobão -MA
CEP: 65928-000



ANEXO III – ZONEAMENTO MUNICIPAL



Rua Imperatriz II, N°800, Centro – Governador Edison Lobão -MA
CEP: 65928-000