



*Estado do Rio de Janeiro*  
*Câmara Municipal de Rio das Flores*

**LEI COMPLEMENTAR Nº 107, DE 20 DE MAIO DE 2010.**

**DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS E  
EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE RIO DAS  
FLÔRES.**

A Câmara Municipal de Rio das Flores aprovou e o Prefeito Municipal sancionou a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Artigo 1º** - O presente Código de Obras aplica-se a todo o Município de Rio das Flores, disciplinando e estabelecendo normas para as construções em geral.

**Artigo 2º** - Para os efeitos deste Código, adotam-se as definições do Glossário constante do Anexo I (um) desta Lei que dela é parte integrante.

**Artigo 3º** - Qualquer construção, reconstrução, reforma, modificação, ampliação ou demolição, de obras de qualquer natureza, somente poderá ser executada após a aprovação do projeto e concessão de licença pela Prefeitura Municipal e sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado, excetuando-se os casos específicos previstos em outros capítulos deste Código.

**§ 1º** - Excluem-se desta exigência as construções executadas em propriedades rurais.

**§ 2º** - Incluem-se nesta exigência obras de implantação, ampliação e reforma de redes de água, de esgoto, de águas pluviais, de energia elétrica, de telecomunicação, de gás canalizado, de central de GLP, cerca energizada e congêneres, estações, transformadores e similares, obras de arte e pavimentação, obras de construção e/ou instalação de antenas de telecomunicações, promovidas pelo poder público ou por particulares.

**§ 3º** - A aprovação do projeto e a emissão de licença (alvará de construção) são dois atos administrativos distintos, podendo ser aprovado o projeto, primeiramente, para futura emissão do alvará de construção.

**Artigo 4º** - Os Projetos deverão estar de acordo com esta Lei, com as disposições sobre zoneamento do PDPRF - Plano Diretor Participativo de Rio das Flores, instituído por Lei Municipal e com a legislação de Parcelamento do Uso do Solo.

**Artigo 5º** - Eventuais alterações em projetos aprovados serão consideradas novos projetos, para os efeitos desta Lei.

**CAPÍTULO II**

**DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

**Seção I – Do Município**

**Artigo 6º** - Cabe ao município a aprovação dos projetos encaminhados, observando as disposições deste Código e seu regulamento, bem como os padrões urbanísticos definidos pela legislação municipal.

**Artigo 7º** - O município licenciará e fiscalizará a execução e a utilização das edificações, bem como de todas as obras previstas neste Código.

**Artigo 8º** - O município deverá assegurar, aos munícipes interessados na promoção de construção em seus imóveis, o acesso a todas as informações contidas nas seguintes legislações: Plano Diretor Participativo de Rio das Flores, o presente Código de Obras, as leis sobre Posturas e Zoneamento e Parcelamento do Solo, etc.



### **Seção II – Do Proprietário**

**Artigo 9º** - O proprietário responderá pela veracidade dos documentos do imóvel, apresentados, não implicando sua aceitação por parte do município, no reconhecimento do direito de propriedade.

**Artigo 10** - O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, bem como pela observância das disposições deste Código e das leis municipais pertinentes.

### **Seção III – Dos Profissionais Legalmente Habilitados**

**Artigo 11** - Somente profissionais e firmas legalmente habilitados, cadastrados e com situação regular perante o fisco municipal, poderão elaborar e executar projetos e obras no Município.

**Artigo 12** - Para os efeitos deste Código, as firmas e os profissionais legalmente habilitados deverão requerer sua matrícula na Prefeitura Municipal, mediante juntada de certidão de registro profissional no CREA-RJ.

**Parágrafo Único** - A Secretaria Municipal de Fazenda através do Departamento de Tributos, organizará um registro das empresas e/ou profissionais matriculados, contendo os seguintes documentos e informações:

I – Xérox da Carteira Profissional expedida ou visada pelo CREA-RJ;

II – Assinatura do profissional e menção da firma de que fizer parte, quando for o caso;

III - Anotação do pagamento dos tributos relativos à profissão, junto ao CREA e a Prefeitura Municipal, com menção do número e data dos respectivos recibos;

IV - Anotações relativas a obras, projetos, cálculos, memoriais e acervo técnico;

**Artigo 13** - A responsabilidade sobre os serviços de projetos, cálculos, especificações, instalações e execuções cabe exclusivamente aos profissionais que os assumem registrando-os junto ao CREA-RJ através da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, não assumindo, o município, qualquer responsabilidade técnica, embora, em razão do seu poder de polícia, sancione a aprovação de projetos e promova a fiscalização das obras, visando a conformidade das mesmas com a legislação edilícia e urbanística.

**Artigo 14** - A assinatura dos profissionais nos desenhos, projetos, cálculos ou memórias submetidos à Prefeitura Municipal, será obrigatoriamente precedida da indicação da função que no caso lhe couber, por exemplo: “Autor do Projeto”, “Responsável pela Execução da Obra” e sucedida do título, bem como, do número do registro do CREA-RJ.

**Artigo 15** - No local da obra, deverão ser afixadas as placas dos profissionais intervenientes e das empresas à que estão vinculados, obedecendo a legislação específica quanto às suas características.

**Artigo 16** - Quando houver substituição do responsável pela execução parcial ou total da obra, no decurso da mesma, o fato deverá ser comunicado a Prefeitura Municipal, com a descrição da obra até o ponto onde termina a responsabilidade de um e começa a do outro.

§ 1º - Até que seja feita a comunicação, a que se refere o presente artigo, permanecerá a responsabilidade do profissional anotado nos documentos existentes na PMRF, para todos os efeitos legais.

§2º - O proprietário deverá permanecer com a obra totalmente paralisada até que seja apresentado profissional substituto, devidamente credenciado, para assumir a responsabilidade pela obra, através de requerimento e juntada da nova ART.

**Artigo 17** - Além das responsabilidades civil e criminal, os profissionais registrados na Prefeitura Municipal de Rio das Flores responderão, administrativamente, perante a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, por infrações cometidas, ficando sujeitos as seguintes penalidades, na forma seqüencial abaixo, relacionadas a mesma infração:

I – Advertência

II – Multa

III – Suspensão da matrícula na Prefeitura Municipal pelo período de 1 ano.

§ 1º – As suspensões serão impostas pelo Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos, em laudo técnico com descrição da ocorrência devidamente justificada e encaminhada ao profissional acometido.



**Estado do Rio de Janeiro**  
**Câmara Municipal de Rio das Flores**

§ 2º - O profissional, cuja matrícula estiver suspensa, não poderá encaminhar projeto ou iniciar obra de qualquer natureza, nem prosseguir na execução da obra que ocasionou a suspensão enquanto não findar o prazo da suspensão.

§ 3º - Caberá recurso ao Prefeito Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias, na forma de legislação vigente.

§ 4º - O recurso de que trata o parágrafo anterior deverá ser julgado no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de sua apresentação ou interposição, salvo motivo de força maior.

§ 5º - Caso o recurso seja resolvido favoravelmente ao infrator, serão devolvidos as importâncias pagas a título de multas e serão suspensas as penalidades impostas.

§ 6º - As condutas reprováveis e o valor das multas correspondentes são indicados no Anexo III da lei.

§ 7º - Isentada a penalidade esta será excluída do respectivo registro.

§ 8º - A regularização da obra aprovada pelos órgãos competentes, poderá importar na exclusão da penalidade do respectivo registro.

§ 9º - É facultado ao proprietário concluir a obra embargada, por motivo de suspensão de seu responsável técnico, desde que seja feita a substituição do responsável.

§ 10 - Após a comprovação da designação de outro profissional habilitado como Responsável Técnico pela execução da obra, esta deverá ser imediatamente objeto de processo visando a sua regularização.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PROJETO**

##### **Seção I – Do Processo Administrativo**

**Artigo 18** – A Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos poderá instituir processo administrativo exclusivo para a autuação de documentos referentes aos procedimentos de licenciamento de obras.

§ 1º - Os procedimentos específicos e exigências formais que envolvem a análise e aprovação de projetos serão objetos de regulamento a ser instituído por Decreto do Executivo.

§ 2º - Serão estabelecidos procedimentos diferenciados para o licenciamento de obras segundo as seguintes categorias:

I – Pequenos empreendimentos - Obras de edificação até 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área;

II – Médios empreendimentos - Obras de edificação acima 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e até 900 m<sup>2</sup> (novecentos metros quadrados) de área;

III – Grandes empreendimentos - Obras de edificações com áreas superiores a 900 m<sup>2</sup> (novecentos metros quadrados) de área;

IV – Obras Diversas - análise de projetos e licenciamento de obras diversas, de melhorias, segurança, recuperação, reforma ou demolição de imóveis urbanos;

V – Alterações Fundiárias - análise e aprovação de projetos de alterações fundiárias provenientes de remembramentos, retificação de medidas ou retificação de áreas e plantas de situação, de lotes existentes e inscritos no Cadastro Imobiliário Municipal;

VI – Parcelamento do Solo - análise e aprovação de projetos de parcelamento do solo nas espécies desmembramento e loteamento, no perímetro urbano ou zona de expansão urbana do município, elaborados em conformidade com as Diretrizes de Uso do Solo emitidas previamente;

VII – Conjuntos Habitacionais - análise e aprovação de empreendimentos habitacionais com qualquer espécie de tipologia das edificações e que implicam projetos de parcelamento do solo nas espécies desmembramento e loteamento, no perímetro urbano ou zona de expansão urbana do município, elaborados em conformidade com as Diretrizes de Uso do Solo emitidas previamente;

VIII – Obras Públicas - análise e licenciamento de projetos de interesse da administração pública do Município, bem como, de projetos de concessionárias de serviços públicos.



**Estado do Rio de Janeiro**  
**Câmara Municipal de Rio das Flores**

§ 3º - O processo administrativo, de que trata o presente artigo, só será instalado de ofício com autuação de todos os documentos previamente analisados pelo profissional, funcionário público, que diligenciará pela aprovação com a emissão da competente licença ou pelo indeferimento com todas as razões expressas em formulário próprio, impreterivelmente no prazo máximo de 10 dias úteis, sob pena de responder disciplinarmente. Cessará a contagem do prazo caso haja exigências à serem cumpridas pelo profissional e/ou proprietário.

§ 4º - As edificações irregulares ou aquelas já lançadas no Cadastro Imobiliário Municipal sob a rubrica de "obra irregular", a requerimento de seus proprietários, se enquadrarão nas categorias estabelecidas no § 2º, caso atendam a legislação e serão objeto de Certidão de Regularização Imobiliária, equivalente ao "Habite-se".

§ 5º - O procedimento se finda com a anexação aos autos de:

I – Habite-se ou Certidão de Regularização Imobiliária, no caso das edificações;

II – TVEO - Termos de Verificação de Execução de Obras realizadas e Certidões do Registro Geral de Imóveis com averbações promovidas no caso de Parcelamento do Solo;

III - TVEO - Termos de Verificação de Execução de Obras realizadas, "Habite-se's" e Certidões do Registro Geral de Imóveis com averbações promovidas no caso de Conjuntos Habitacionais;

IV – TVEO – Termo de Verificação de Execução de Obras realizadas ou "Habite-se's" nos casos de Obras Diversas e Obras Públicas.

§ 6º - Nenhuma licença de qualquer natureza ou "Habite-se" será expedida sem a realização de, no mínimo, 1 (uma) vistoria administrativa.

§ 7º - Todo projeto, objeto de requerimento de análise e aprovação junto à municipalidade, se fará acompanhar da respectiva ART – Anotação de Responsabilidade Técnica emitida pelo CREA-RJ.

§ 8º – As alterações cadastrais provenientes da emissão de "Habite-se's" ou Certidões de Regularização Imobiliária serão comunicadas ao Cadastro Imobiliário Municipal através de BAC- Boletim de Alteração Cadastral, de responsabilidade da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

### **Seção II – Da Apresentação de Projetos**

**Artigo 19** – O Regulamento, a que se refere o § 1º do artigo anterior, definirá, para cada categoria de obra prevista nos incisos do § 2º do referido artigo:

I – o padrão técnico de apresentação dos projetos segundo os ditames das normas técnicas da ABNT;

II - formulários padronizados para apresentação de informações cadastrais ou diversas;

III – todos os documentos necessários;

IV – taxas respectivas que deverão ser pagas previamente.

**Parágrafo Único** - Será garantido a todos os profissionais habilitados ao desenvolvimento de projetos e execução de obras no município, em meio de registro eletrônico e através da internet, versão atualizada do Regulamento referido e de todos os formulários padronizados, bem como, de todas as informações necessárias para a instalação de procedimento de aprovação de projetos e licenciamento de obras.

## **CAPÍTULO IV**

### **DAS LICENÇAS**

#### **Seção I - Das Obras em Geral**

**Artigo 20** - Obras no Município de Rio das Flores somente poderão ser iniciadas após a expedição do Alvará de Construção, por parte do órgão competente da municipalidade.

§ 1º - A licença para a construção – Alvará de Construção - será emitida mediante projeto aprovado e apresentação de profissional habilitado para responder como responsável técnico pela execução da obra, bem como, mediante a efetuação do pagamento das taxas estabelecidas pela legislação tributária.

§ 2º - O prazo máximo decorrido entre a emissão de licença para construção e o início da execução da obra, será de 180 dias, caso contrário será necessária a renovação da licença e, se for o caso, a reavaliação do projeto.



§ 3º - Perderá a validade o Alvará de Construção cuja obra ficar paralisada por 180 (cento e oitenta) dias ou mais, exigindo para sua revalidação, requerimento dos profissionais, autor do projeto e responsável técnico pela execução da obra.

§ 4º - O Alvará de Construção terá seu modelo instituído por Decreto e terá validade de 2 (dois) anos, devendo o Responsável Técnico pela obra requerer sua revalidação, a cada ano, antes do seu vencimento em caso de não conclusão das obras ou, na omissão do Responsável Técnico. Findo o prazo de validade do Alvará, vistoria administrativa determinará o que for o caso:

- I - "Habite-se ex-officio" em caso de constatada as condições de habitabilidade da construção;
- II – Multa e intimação para desocupação do imóvel por este estar indevidamente ocupado sem que a construção possua condições de habitabilidade;
- III – Multa, Embargo e Intimação para renovação do Alvará, caso de obra em curso.

**Artigo 21** - Serão dispensadas, segundo juízo da SMOSP - Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, da exigência de apresentação de projeto, mas obrigadas à concessão de licença mediante requerimento em formulário próprio, quando outras exigências poderão ser feitas, as seguintes obras:

- I - execução ou conserto da pavimentação de calçadas, rebaixamento do meio-fio, construção de muros, reparos no revestimento externo de edificações no alinhamento, substituição de aberturas em geral, pintura externa de edificações no alinhamento, remendos, demolições e substituições de revestimentos dos muros frontais, colocação de tapumes e caçambas, implantação de mobiliário urbano, implantação de publicidade e qualquer serviço para manutenção ou recuperação de elementos estruturais;
- II – Escavações, cortes e desmontes, de pequeno porte;
- III – Construção de muro de contenção;
- IV – Colocação de laje;
- V - demolições e pequenas reformas;

§ 1º – As licenças previstas no caput do artigo, terão validade de 180 dias, podendo ser revalidadas por igual período, se necessário.

§ 2º – A dispensa de apresentação de projetos não exime os interessados de apresentarem, quando solicitados pela SMOSP - Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, o seguinte:

- I – soluções técnicas sob a forma de "croquis" ou memoriais descritivos e justificativos;
- II – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica da obra junto ao CREA-RJ;
- III – cronogramas físicos de desenvolvimento das obras
- IV – soluções de logística de movimentação de equipamentos e materiais.

**Artigo 22** - Estão dispensados de licença quaisquer serviços de limpeza, substituição de piso, impermeabilização de terraços, substituição de telhas partidas, de calhas e condutores em geral, pintura interna e externa, construção de calçadas no interior de terrenos edificados, remendos, substituições de revestimentos e demolições dos muros laterais e fundos com até 2,00m (dois metros) de altura e pequenos reparos que não envolvam estruturas ou terceiros e que não estejam previstos no artigo 21.

**Parágrafo Único** - Incluem-se neste artigo os barracos de obra, desde que comprovada a existência de licença para construção no local.

**Artigo 23** - Os projetos de construção ou reforma que dependerem de exigências de outros órgãos públicos, somente serão aprovados pela Prefeitura Municipal, após ter sido dada para cada caso a aprovação da autoridade competente, salvo se disciplinado de forma diversa por outro ente federado.

**Artigo 24** - A construção de edifícios públicos federais ou estaduais não poderá ser executada sem licença da Prefeitura Municipal, devendo obedecer às determinações da legislação urbanística em vigor e às normas e deliberações municipais.

§ 1º - Os projetos para obras referidas neste artigo estarão sujeitos às mesmas exigências dos demais, gozando, entretanto de prioridade na tramitação e de isenção das taxas municipais respectivas.



§ 2º - Os contratantes ou executores das obras de edifícios públicos estarão sujeitos a todos os tributos relativos ao exercício da profissão.

**Artigo 25** – A Prefeitura Municipal fornecerá ao proprietário do lote o alinhamento e a cota do meio-fio quando estes não existirem, mediante o requerimento e o pagamento da taxa devida, independente da existência de requerimento de licença para construção.

**Artigo 26** – Os projetos que possam produzir impacto ambiental, que envolvam patrimônio histórico e cultural ou que envolvam atividades relacionadas ao setor de saúde e educação, a juízo da SMOSP - Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, poderão ser submetidos à apreciação dos órgãos responsáveis por essas matérias.

**Artigo 27** - Qualquer modificação no projeto após a concessão do Alvará deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura Municipal e somente poderá ser executada se forem apresentadas novas plantas, contendo detalhadamente todas as modificações previstas, bem como, promovido o pagamento das taxas devidas.

**Artigo 28** - A concessão de licença para construção, reconstrução, reforma ou ampliação não suspende, durante o prazo em que durarem as obras, a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano devida e estabelecida em função do que constar cadastrado para o imóvel.

### **Seção II - Das Obras em Terrenos Acidentados**

**Artigo 29** - Serão consideradas obras em terrenos acidentados aquelas que apresentarem uma das seguintes características:

I - serem projetadas em terreno que apresente um par de pontos distantes até 30,00m (trinta metros) entre si, com diferença de nível superior a 6,00m (seis metros) ou com situação de declividade maior do que esta;

II - serem projetadas em terrenos juntos, acima ou abaixo, de escarpas, barrancos ou taludes;

III - exigirem cortes do terreno com altura superior a 3,00m (três metros) ou que ponham em risco a estabilidade de matações, blocos de rochas, logradouros ou construções porventura existentes.

**Artigo 30** - A concessão da Licença para a Construção de obras em terrenos acidentados, além das exigências de praxe, poderá ser condicionada ao seguinte:

I - apresentação de projeto estrutural de correção, drenagem e contenção de encostas, indicando o tipo de proteção do terreno exposto;

II - método de desmonte a empregar, quando se tratar de material rochoso;

III - construção de obras estabilizantes antes do início da construção da edificação;

IV - apresentação de empresa especializada para licenciamento especial prévio da obra quando se tratar de desmonte com utilização de explosivos.

## **CAPÍTULO V**

### **DA CONCLUSÃO E ENTREGA DAS OBRAS**

**Artigo 31** – Considera-se concluída uma obra quando esta reúne elementos que lhe conferem as condições básicas de habitabilidade, tais como:

I – garantir segurança aos seus usuários e à população indiretamente por ela afetada;

II – possuir todas as instalações previstas em funcionamento;

III – for possível garantir aos usuários padrões mínimos de conforto térmico, luminoso, acústico e de qualidade do ar;

IV – tiver garantida a solução de esgotamento sanitário prevista em projeto aprovado;

V – tiver estabelecida definição permanente da divisa com o logradouro público, bem como, o calçamento do passeio público na(s) divisa(s) frontal(is);

VI – atender as exigências do Corpo de Bombeiros relativas às medidas de segurança contra incêndio e pânico;

VII – não estiver em desacordo com as disposições deste código.



**Artigo 32** - Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida vistoria administrativa pela Prefeitura Municipal e expedido o respectivo "Habite-se".

§ 1º - Após a conclusão das obras, deverá ser requerida pelo proprietário, em conjunto com o Responsável Técnico pela Execução da Obra, a vistoria administrativa de que trata o presente artigo, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º - O requerimento da vistoria administrativa deverá ser acompanhado de:

I – Certificado de Aprovação com a liberação das instalações hidráulicas e elétricas, do sistema contra incêndio e pânico, nos casos enquadrados em lei, fornecido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro;

II - Carta de entrega dos elevadores, quando for o caso, fornecida pela firma instaladora.

§ 3º – Observando-se as exigências dos §§ anteriores, o "Habite-se" poderá ser emitido parcialmente, nos seguintes casos:

I - quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial e puder ser utilizada uma parte independentemente da outra;

II - quando se tratar de edifícios de apartamentos, caso em que esteja uma parte completamente concluída e a parte em obra não ofereça transtornos aos moradores da parte concluída;

III - quando se tratar de mais de uma construção feita no mesmo lote e a utilização de uma edificação não inviabilizar a continuidade das obras da outra;

IV - quando se tratar de edificações residenciais unifamiliares e a parte construída constituir uma unidade habitacional atendendo às exigências mínimas deste Código.

V – Quando possuir o Certificado de Aprovação do Corpo de Bombeiros, nos casos previstos.

§ 4º - O "Habite-se" parcial não substitui o "Habite-se" referente a área total da construção que deverá ser concedido ao final da obra.

§ 5º - Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação não foi construída ou aumentada, reconstruída ou reformada de acordo com o projeto aprovado, o responsável técnico pela execução das obras e o autor do projeto serão autuados de acordo com as disposições deste Código e obrigados a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou a fazer demolição ou as modificações necessárias para repor a obra em consonância com o projeto aprovado.

§ 6º - A Prefeitura Municipal fornecerá ao proprietário a "Carta de Habitação" ou "Habite-se" no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da data da entrega do requerimento, após realizada a vistoria administrativa e verificada a observância do projeto arquitetônico aprovado.

§ 7º - Os casos não previstos neste artigo serão apreciados pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, resguardadas as exigências anteriores.

## **CAPÍTULO VI**

### **DAS DEMOLIÇÕES VOLUNTÁRIAS E EDIFICAÇÕES EM RUÍNA**

**Artigo 33** - A demolição de qualquer edifício só poderá ser executada mediante licença expedida pela SMOSP – Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

§ 1º - Tratando-se de edificações com mais de 8,00m (oito metros) de altura, a demolição só poderá ser efetuada sob a responsabilidade de profissional habilitado.

§ 2º - Tratando-se de edificações no alinhamento do logradouro, ou sobre uma ou mais divisas do lote, mesmo que seja de um só pavimento e com menos de 8,00m (oito metros) de altura, será exigida a responsabilidade de profissional habilitado.

§ 3º - O requerimento em que for solicitada a licença para uma demolição compreendida nos parágrafos 1º e 2º, será assinado pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário, devendo ser anexada, ao requerimento, Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, devidamente quitada.

§ 4º - Durante a demolição o profissional responsável será obrigado a manter em local bem visível a placa regulamentar.



§ 5º - Em qualquer demolição, o profissional responsável ou o proprietário, conforme o caso, deverá tomar todas as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos operários, do público, das benfeitorias, dos logradouros e das propriedades vizinhas.

§ 6º - A SMOSP – Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos poderá, sempre que julgar conveniente, estabelecer horário dentro do qual uma demolição poderá ser feita.

§ 7º - No pedido de licença para demolição, deverá constar o prazo de duração dos trabalhos, o qual poderá ser prorrogado, atendendo solicitação justificada do interessado e a juízo da SMOSP – Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

§ 8º - A demolição não poderá ser interrompida sem justificativa técnica plausível, ficando o proprietário sujeito às multas previstas no presente Código.

**Artigo 34** – Não é permitido ao proprietário manter seu imóvel com as edificações em estado de ruína, devendo, no prazo máximo de 30 dias, após intimação da Prefeitura Municipal, dar início a demolição ou a obras de restauro ou conservação das edificações, observando os procedimentos indicados para o licenciamento dessas obras.

§ 1º – A intimação será precedida de laudo técnico emitido por profissional qualificado do quadro da prefeitura ou pela Defesa Civil;

§ 2º - O não cumprimento ao que dispõe o presente artigo ensejará multas e a caracterização do imóvel como subutilizado, nos termos da lei específica.

## **CAPÍTULO VII**

### **DA EXECUÇÃO DA OBRA**

#### **Seção I – Da Segurança**

**Artigo 35** - Durante a execução das obras o profissional responsável deverá por em prática todas as medidas possíveis para garantir a segurança e integridade dos operários, do público e das propriedades vizinhas e providenciar para que o leito do logradouro no trecho seja permanentemente mantido em perfeito estado de limpeza.

§1º - Quaisquer detritos caídos das obras, bem como, resíduos de materiais que fiquem sobre qualquer parte do leito do logradouro público, deverão ser imediatamente recolhidos, sendo, caso necessário, feita varredura de todo o trecho do mesmo logradouro cuja limpeza ficar prejudicada, além de aspersão de água para impedir o levantamento de pó.

§2º - O responsável colocará em prática todas as medidas possíveis no sentido de evitar incômodos para a vizinhança pela queda de detritos nas propriedades vizinhas, pela produção de poeira, pela produção de ruído excessivo e por situações de desequilíbrio ou instabilidade da construção.

§3º - É proibido executar nas obras qualquer serviço que possa perturbar o sossego dos hospitais, escolas, asilos e estabelecimentos semelhantes, situados na vizinhança, devendo ser realizados em local distante, sempre que possível, os trabalhos que possam, pelo seu ruído, causar aquela perturbação.

§4º - Nas obras situadas nas proximidades dos estabelecimentos referidos no parágrafo anterior, e nas vizinhanças de casas de residência, é proibido executar, antes das 7 horas e depois das 19 horas, qualquer trabalho ou serviço que produza ruído.

#### **Seção II – Dos Tapumes**

**Artigo 36** - Nenhuma construção ou demolição poderá ser executada sem que seja, obrigatoriamente, protegida por tapumes que garantam a segurança de quem transita pelo logradouro, não podendo ser procedida a colocação deste, antes de ser expedido o alvará de licença para construção.

§ 1º - Os tapumes de obras paralisadas por mais de 120 dias, deverão ser retirados.

§ 2º - Tapumes de obras executadas no alinhamento, não poderão ocupar mais que a metade da largura do passeio, deixando a outra inteiramente livre para os transeuntes. Quando a obra for executada dentro do afastamento mínimo, o tapume deverá ser colocado no alinhamento do terreno, não ocupando o passeio.

§ 3º - A parte do passeio para o uso dos transeuntes não deverá ser inferior a 0,60m (sessenta centímetros).





§ 4º - Poderá ser feito o tapume, em forma de galeria, por cima da calçada, deixando-se uma altura livre de, no mínimo 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros).

§ 5º - Os tapumes deverão ser executados com material próprio para o fim a que se destina e deverão ser mantidos em perfeito estado de conservação e com as devidas condições de segurança.

§ 6º - quando for executado em esquinas de logradouros, deverá ser verificado se foram mantidas as condições de visibilidade dos motoristas. Caso contrário deverá ser discutido com os órgãos competentes alternativas, para execução do tapume ou da obra.

§ 7º - caso existam, na calçada, placas indicadoras do tráfego de veículos e outras de interesse público, estas serão, mediante prévio entendimento com o órgão competente, transferidas para o tapume e fixadas de forma a permitir boa visibilidade.

§ 8º - Os tapumes, para a construção de edifícios de quatro ou mais pavimentos, deverão ser protegidos por tela de arame ou proteção similar.

§ 9º - Os tapumes, para a construção de edifícios de até três pavimentos, deverão ser protegidos com guarda-corpo em balanço, em cada pavimento, de modo a evitar a queda de ferramentas ou materiais nos logradouros e prédios vizinhos.

### **Seção III – Dos Andaimos**

**Artigo 37** - Os andaimos, que poderão ser apoiados no solo ou não, obedecerão às seguintes normas:

I - terão de garantir perfeitas condições de segurança de trabalho para os operários, de acordo com a legislação federal que trata sobre o assunto;

II - terão que ter as faces laterais externas devidamente protegidas, a fim de preservar a segurança de terceiros;

III - os seus passadiços não poderão situar-se abaixo da cota 2,50m em relação ao nível do logradouro fronteiro ao lote;

IV – observar igualmente o que trata o § 2º do artigo anterior para os tapumes.

Parágrafo único - Os andaimos que não ficarem apoiados no solo atenderão, ainda, às seguintes disposições:

I - a largura dos passadiços não poderá ser superior a 1,00m;

II - serão fixados por cabos de aço, quando forem suspensos.

### **Seção IV - Dos Alinhamentos e dos Afastamentos**

**Artigo 38** - Todos os prédios a serem construídos ou reconstruídos dentro das áreas urbanas ou de expansão urbana deverão obedecer ao alinhamento e ao recuo obrigatório fornecidos pela Prefeitura Municipal.

**Artigo 39** - Todos os prédios a serem construídos ou reconstruídos dentro das áreas urbanas ou de expansão urbana deverão obedecer aos afastamentos discriminados nas disposições sobre Zoneamento do PDPRF.

**Parágrafo único** - As faixas definidas como de afastamento serão consideradas como “*non-aedificandi*”.

### **Seção V - Dos Passeios Públicos**

**Artigo 40** – Compete ao proprietário a construção, reconstrução e conservação dos passeios em toda a extensão da testada do terreno, edificado ou não.

§ 1º - A prefeitura estabelecerá padrões de projeto para execução de passeios de forma a adequá-los as suas condições geoclimáticas e a garantir trânsito, mobilidade, acessibilidade e segurança às pessoas, além de durabilidade e fácil manutenção;



§ 2º - É proibida a construção de degraus ou rampas sobre as calçadas, junto às soleiras no alinhamento do terreno ou nas sarjetas, excluindo o rebaixamento de meio fio para acesso de garagens e estacionamento, na extensão correspondente;

§ 3º - O piso do passeio deverá ser de material resistente, antiderrapante e não interrompido mudança abrupta de nível.

**Artigo 41** - Não será permitida, sob pena de multa ao responsável pela obra, a permanência de material de construção nos passeios ou vias públicas, por tempo maior que o necessário para sua descarga e remoção.

#### **Seção VI - Das Fundações**

**Artigo 42** - Sem prévio saneamento do solo, nenhuma construção poderá ser edificada sobre terreno úmido, pantanoso, instável ou contaminado por substâncias tóxicas.

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

**Artigo 43** – As fundações serão executadas atendendo às prescrições das normas técnicas vigentes e garantindo a estabilidade e segurança da própria construção e demais construções vizinhas.

§ 1º - As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que:

- I - não prejudiquem os imóveis contíguos;
- II - não ultrapassem o alinhamento e as divisas do terreno.
- III - sejam totalmente independentes das edificações vizinhas.

§ 2º - A Prefeitura Municipal poderá, se julgar necessário, exigir, previamente à aprovação do projeto, a sondagem do solo, nos seguintes casos:

- I - para as edificações de mais de dois pavimentos;
- II – para terrenos com declividade acentuada;
- III – para terrenos que possam apresentar as situações previstas no “caput” do artigo anterior

§ 3º - Os passeios dos logradouros e as eventuais instalações de serviço público deverão ser adequadamente escorados e protegidos.

§ 4º - A PMRF poderá, se julgar necessário, exigir previamente à aprovação do projeto, laudo técnico das condições de segurança, estabilidade e incidência de patologias das construções vizinhas.

#### **Seção VII – Do Preparo do Terreno, Escavações e Sustentação de Terras**

**Artigo 44** - As escavações, movimentos de terra, arrimo e drenagens e outros processos de preparação e de contenção do solo, somente poderão ter início após a expedição do devido licenciamento pelos órgãos municipais competentes.

§ 1º - Na execução do preparo do terreno e escavações serão obrigatórias as seguintes precauções:

- I - evitar que as terras ou outros materiais alcancem o passeio ou o leito dos logradouros;
- II - o bota fora, dos materiais escavados, deve ser indicado pelo órgão competente e pelo proprietário, sem causar quaisquer prejuízos ao meio ambiente e a terceiros;
- III - adoção de providências que se façam necessárias para a sustentação dos prédios vizinhos limítrofes.

§ 2º - A SMOSP – Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos poderá exigir dos proprietários a construção, manutenção e contenção do terreno, sempre que for alterado o perfil natural do mesmo pelo proprietário ou seu preposto.

**Artigo 45** - Os proprietários dos terrenos ficam obrigados à fixação, estabilização ou sustentação das respectivas terras, por meio de obras e medidas de precaução contra erosões de solo, desmoronamento e contra carreamento de terras, materiais, detritos e lixo para as valas, sarjetas ou canalizações públicas ou particulares e logradouros públicos.



§ 1º - Os terrenos, para receberem obras de edificações serão convenientemente preparados para dar escoamento às águas pluviais e de infiltração com adoção de medidas de controle da erosão e de medidas que evitem as infiltrações diretas e as de percolação de águas nos terrenos, muros e edificações vizinhas.

§ 2º - As águas pluviais, as de lavagem de piso e a coleta do condensador de aparelhos de ar condicionado, deverão ser convenientemente canalizadas.

§ 3º - É vedada a construção sobre valas ou redes pluviais existentes no interior dos terrenos e que conduzam águas de terrenos vizinhos. Casos especiais poderão ser analisados e admitidos, após análise caso a caso, a critério da SMOSP – Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

§ 4º - Somente o Município poderá autorizar ou promover a eliminação ou canalização de redes pluviais, bem como a alteração do curso das águas pluviais.

### **Seção VIII - Dos Muros e Muros de Arrimo**

**Artigo 46** - Compete aos proprietários de imóveis a construção, reconstrução e conservação das vedações de seus terrenos, edificados ou não, sejam elas muros ou cercas, em toda a extensão de suas testadas, de modo a impedir o livre acesso.

§ 1º - Quando as divisas entre os lotes forem fechadas por muros de alvenaria, estes deverão ser feitos sobre alicerces e possuírem condições de estabilidade.

§ 2º - O Município deverá exigir e definir prazo para construção, reparação ou reconstrução de muros, de alvenaria em terrenos situados em logradouros pavimentados e dotados de meio fio.

**Artigo 47** - A Prefeitura Municipal poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ou inferior ao logradouro público ou quando houver desnível entre dois lotes, que possa ameaçar a segurança pública.

### **Seção IX - Das Paredes**

**Artigo 48** - As paredes das edificações deverão obedecer às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, em especial, quanto a terem alicerces adequados, garantir perfeito isolamento térmico, acústico e de impermeabilização, entre as unidades para os diferentes materiais utilizados.

**Artigo 49** - Nas unidades residenciais contíguas, haverá sempre paredes corta-fogo, quando a estrutura da cobertura for comum às mesmas.

**Artigo 50** - As paredes das edificações coladas às divisas dos lotes, serão totalmente independentes das edificações vizinhas e integralmente situadas dentro do lote.

### **Seção X - Dos Pisos**

**Artigo 51** - Os pisos devem ser:

- I – impermeabilizados de acordo com as Normas técnicas, quando forem assentados diretamente sobre o solo;
- II – de material adequado ao uso previsto, quando em locais expostos às intempéries ou sujeitos a lavagem.

§ 1º - Os pisos que separam verticalmente os pavimentos de uma edificação, ainda que não sejam estruturais, devem obrigatoriamente observar os índices técnicos de resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, resistência e impermeabilidade.

§ 2º - Os pisos que subdividem verticalmente um mesmo pavimento devem atender, no mínimo, os aspectos da estabilidade e resistência.

### **Seção XI - Das Coberturas**

**Artigo 52** – A cobertura das edificações deve atender às Normas técnicas pertinentes a cada material, bem como, observar as normas de desempenho técnico no que diz respeito à resistência ao fogo, isolamento, condicionamento térmico e acústico, resistência mecânica, resistência ao intemperismo, estanqueidade e impermeabilidade.

§ 1º - A cobertura, quando se tratar de edificações agrupadas horizontalmente, deve ter estrutura independente para cada unidade autônoma e a parede divisória deve ultrapassar o teto, chegando até o último elemento da cobertura, de forma que haja total separação entre as unidades.



§ 2º - As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságüe sobre lotes vizinhos ou logradouros.

§ 3º - O terreno circundante às edificações será preparado de modo que permita o recolhimento das águas pluviais e, por instalação adequada, a deságüe na rede pública.

§ 4º - Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores e as águas pluviais serem canalizadas por baixo do passeio até a rede pública ou sarjeta.

### **Seção XII - Das Fachadas**

**Artigo 53** - As edificações não poderão ter, sobre o passeio público, saliências ou abrir para fora persianas, ou qualquer outro tipo de vedação, até à altura de 3,00m (três metros), a partir do nível deste.

§ 1º - Nas fachadas construídas no alinhamento, não será permitida a construção de corpos em balanços salvo as marquises de edificações comerciais.

§ 2º - Em caso de obras executadas observando afastamento frontal estabelecido será admitida a construção de corpos em balanço como pequenas marquises, balcões e varandas desde que o balanço não exceda a 1,50 m (hum metro e meio) e não caracterize a mera expansão do pavimento.

### **Seção XIII – Da Arquitetura dos Edifícios**

**Artigo 54** - A arquitetura dos edifícios é fator importante na configuração dos espaços urbanos, por isso deverá ser verificada a perfeita integração plástica da obra ao conjunto de edificações do seu entorno a fim de ser preservada a paisagem urbana.

**Parágrafo Único** – A Prefeitura Municipal, através do órgão competente poderá reprovar o projeto que por sua composição e fachada agrida ou comprometa a paisagem urbana.

### **Seção XIV – Da Acessibilidade das Edificações**

**Artigo 55** – Todas as edificações de qualquer natureza devem ser acessíveis à pessoas com deficiência física e/ou com mobilidade reduzida, e construídas de acordo com a legislação vigente, notadamente a NBR 9050/2004.

§ 1º - Todos os espaços, edificações, mobiliários e equipamentos urbanos, que vierem a ser projetados, construídos, montados ou implantados, bem como as reformas e ampliações de edificações e equipamentos urbanos, devem atender ao disposto na norma, para serem considerados acessíveis;

§ 2º - As edificações residenciais multifamiliares, condomínios e conjuntos habitacionais devem ser acessíveis em suas áreas de uso comum, sendo facultativa a aplicação, do disposto na norma, em edificações unifamiliares. As unidades autônomas acessíveis devem ser localizadas em rotas acessíveis.

§ 3º - As entradas e áreas de serviço ou de acesso restrito, tais como casas de máquinas, barriletes, passarelas técnicas, etc., não necessitam ser acessíveis.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DOS ELEMENTOS FUNCIONAIS DAS EDIFICAÇÕES**

#### **Seção I - Dos Compartimentos**

**Artigo 56** - Para os efeitos do presente Código, a destinação dos compartimentos não será considerada apenas pela sua denominação em plantas, mas também pela sua finalidade, decorrente de sua disposição no projeto.

**Artigo 57** - Salvo os casos especiais constantes neste Código, os compartimentos terão a área útil e dimensões mínimas especificadas no quadro constante do Anexo II, desta Lei.

**Artigo 58** - As cozinhas poderão ter comunicação direta com dormitórios, com compartimentos sanitários ou banheiros.

**Artigo 59** - Em sanitários de uso coletivo, serão permitidos sub-compartimentos sanitários com apenas um vaso sanitário, podendo ter área mínima de 0,90m<sup>2</sup> (noventa centímetros quadrado) e dimensão mínima de 0,90m (noventa centímetros).

**Artigo 60** - Os jiraus obedecerão às prescrições deste Código referentes aos compartimentos, conforme o uso a que se destinam.



§ 1º - O compartimento no qual o jirau for construído deverá cumprir as disposições deste Código.

§ 2º - Quando os jiraus forem destinados a depósitos poderão ter altura mínima de 1,90m (um metro e noventa centímetros) e escada de acesso móvel.

§ 3º - Os jiraus deverão ocupar área equivalente a no máximo 50% (cinquenta por cento) do compartimento onde for construído.

§ 4º - Não será permitido o fechamento de jiraus com paredes ou divisões de qualquer espécie.

### **Seção II - Das Portas**

**Artigo 61** - Salvo para os casos especificados em outros capítulos do presente Código, o dimensionamento das portas deverá obedecer à altura de 2,10m (dois metros e dez centímetros), no mínimo, e às seguintes larguras mínimas:

I - porta de entrada principal:

- a) 0,80m (oitenta centímetros) para unidade residencial;
- b) 1,00m (um metro) de acesso à parte comum das edificações multifamiliares ou mistas;

II - porta de entrada de serviço: 0,80m (oitenta centímetros);

III - porta interna de acesso às salas, dormitórios e cozinhas: 0,70m (setenta centímetros);

IV - porta interna secundária, porta de banheiros e sanitários: 0,60 m (sessenta centímetros).

**Parágrafo único** – para locais destinados a utilização de deficientes físicos, deverá ser verificada a legislação pertinente.

### **Seção III - Das Marquises e Toldos**

**Artigo 62** - A construção de marquises nas fachadas voltadas para o logradouro público, obedecerá às seguintes condições:

I - ser em balanço e construída com material impermeável e incombustível;

II - não exceder a 3/4 (três quartos) da largura do passeio, com balanço máximo de 3,00m;

III - ter altura mínima da face inferior de 3,00m (três metros) acima do nível do passeio;

IV - não prejudicar arborização e iluminação públicas;

V - permitir o escoamento das águas pluviais para dentro dos limites do lote ou dirigi-lo diretamente para a galeria de águas pluviais, ou no caso da inexistência desta, diretamente para a sarjeta, por meio de dutos sob o passeio;

### **Seção IV - Da Iluminação e Ventilação das Edificações**

**Artigo 63** - Os compartimentos das edificações deverão ter comunicação com o espaço exterior, diretamente ou através de prismas, para fins de iluminação e ventilação ou só de ventilação.

§ 1º - As seções horizontais mínimas dos prismas, a que se refere o presente artigo, serão proporcionais ao número de pavimentos da edificação, conforme tabela a seguir:

<b>PRISMAS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO (PVI)</b>		
<b>NÚMERO DE PAVIMENTOS</b>	<b>ÁREA MÍNIMA</b>	<b>DIMENSÃO MÍNIMA</b>
Até 2	6,00	2,00
3	10,00	2,40
4	15,00	2,75
5	20,00	3,10
6	24,00	3,40
7	29,00	3,80
8	34,00	4,10
9	40,00	4,50
10	47,00	4,80
11	54,00	5,10
12	61,00	5,50



13	69,00	5,80
14	77,00	6,10
15	86,00	6,50
16	95,00	6,80
17	104,00	7,10
18	114,00	7,50
19	125,00	7,80
20	136,00	8,10
<b>PRISMAS DE VENTILAÇÃO (PV)</b>		
<b>NÚMERO DE PAVIMENTOS</b>	<b>ÁREA MÍNIMA</b>	<b>DIMENSÃO MÍNIMA</b>
Até 2	4,00	1,50
3	5,00	1,55
4	6,00	1,70
5	7,30	1,90
6	8,70	2,00
7	10,00	2,20
8	12,00	2,40
9	13,50	2,60
10	15,30	2,80
11	17,30	2,90
12	19,30	3,10
13	21,50	3,30
14	23,80	3,50
15	26,30	3,60
16	28,80	3,80
17	31,50	3,90
18	34,30	4,10
19	37,00	4,30
20	40,00	4,50

§ 2º - Os prismas de iluminação e ventilação ou ventilação deverão ser revestidos e visitáveis na base.

§ 3º - Para o cálculo das áreas de prismas, dos demais pavimentos, deverão ser utilizadas as fórmulas:

I - Quando se tratar de prisma, com finalidade de atender compartimentos a serem ventilados e iluminados:  $D = 2,00 \text{ m} + H/B$ , onde D é o diâmetro mínimo permitido, H é a altura medida do piso do prisma ao teto do último pavimento e B igual a 6 (seis). A seção horizontal mínima de um prisma de iluminação e ventilação, quando retangular, deverá ter o lado menor, igual ou maior que 70% do diâmetro.

II - Quando se tratar de prisma, com finalidade de atender compartimentos à serem apenas ventilados:  $D = 1,50 \text{ m} + H/B$ , onde D é o diâmetro mínimo permitido, H é a altura medida do piso do prisma ao teto do último pavimento e B é igual a 12 (doze). A seção horizontal mínima de um prisma de ventilação, quando retangular, deverá ter o lado menor, igual ou maior que 70% do diâmetro.

**Artigo 64** – Os compartimentos em função de sua utilização, classificam-se em compartimentos a serem ventilados e iluminados ou somente ventilados.

§ 1º - Consideram-se compartimentos a serem iluminados e ventilados os seguintes:

- I - dormitórios;
- II - salas
- III - lojas e sobrelojas;
  
- IV - locais destinados a escritórios e atividades profissionais;
- V - locais de reunião;
- VI - cozinhas, copas e áreas de serviço;
- VII – refeitórios.

§ 2º - Consideram-se compartimentos que podem ser somente ventilados os seguintes:

- I - salas de espera;
- II - banheiros e lavabos;
- III - garagens;
- IV – corredores, caixas de escadas;
- V - casas de máquinas;
- VI - depósitos e similares;



- VII - vestiários de utilização coletiva;
- VIII – lavanderias e rouparias
- IX - vestíbulos

§ 3º - Os vãos de iluminação e ventilação deverão ter, no conjunto, para cada compartimento a área mínima de:

- I - 1/6 (um sexto) da área para, dormitórios, salas, locais destinados a escritórios e atividades profissionais e locais de reunião;
- II - 1/8 (um oitavo) da área para salas de espera, banheiros e lavabos, lavanderias e rouparias, vestiários de utilização coletiva, refeitórios, copas, cozinhas e áreas de serviços;
- III - 1/10 (um décimo) da área do compartimento para vestíbulos, corredores e caixas de escada, casas de máquinas, lojas e sobrelojas, mesmo no caso de ser feita a iluminação por meio de "sheds", lanternins, ou clarabóias;
- IV - 1/15 (um quinze avos) da área do compartimento para garagens, depósitos e similares.

§ 4º - Nenhuma abertura será considerada ventilando as partes do compartimento que dela ficarem à distância de mais de 2 (duas) vezes o pé-direito respectivo.

§ 5º - Não serão consideradas aberturas para iluminação e ventilação as janelas que abrirem para áreas cobertas com mais de 3,00m (três metros) de largura.

§ 6º - Quando os vãos abrirem para áreas cobertas com mais de 1,00m (um metro) de profundidade, somar-se-ão as áreas dos pisos, do compartimento e da área coberta, para efeito de cálculo dos vãos.

§ 7º - Compartimentos a serem somente ventilados poderão ter sua comunicação com o exterior através de dutos com seções mínimas de 1/6 (um sexto) da área do piso.

§ 9º - Pelo menos metade da área das aberturas de iluminação deverá servir para ventilação.

§ 10 - Excetuam-se da obrigatoriedade de iluminação e ventilação os corredores internos com até 10,00m (dez metros) de comprimento e as caixas de escada em edificações unifamiliares de no máximo 2 (dois) pavimentos.

§ 11 - Os prédios com mais de 3 pavimentos, quando possuírem aberturas de vãos para laterais, deverão ter um afastamento das divisas, no mínimo igual a 1/5 de sua altura total.

**Artigo 65** - Não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre as divisas laterais e de fundos.

### **Seção V - Da Circulação Em Um Mesmo Nível**

#### **Subseção I - Dos Corredores**

**Artigo 66** - As circulações de utilização privativa, em um mesmo nível, terão largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

**Artigo 67** - As circulações de utilização coletiva, em um mesmo nível, terão as seguintes dimensões:

- I – Para uso residencial, largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para um comprimento máximo de 10,00m (dez metros). Excedido esse comprimento, será de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
- II - Para uso comercial, largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para um comprimento máximo de 10,00m (dez metros). Excedido esse comprimento, será de no mínimo 2,00m (dois metros).

**Parágrafo Único** - O comprimento das circulações será medido a partir das escadas, elevadores e rampas.

#### **Subseção II - Dos Halls**

**Artigo 68** - Os elementos de circulação que estabelecem a conexão das circulações verticais com as de um mesmo nível são:

- I - hall de cada pavimento;
- II - hall do pavimento de acesso (em conexão com o logradouro).

**Artigo 69** - Nos edifícios residenciais a área mínima do hall de cada pavimento, exceto o pavimento de acesso, deverá ser igual a uma vez e meia a área total das cabinas dos elevadores e nos edifícios comerciais deverá ser igual a duas vezes.



**Parágrafo Único** - A dimensão mínima dos halls, perpendicular às portas dos elevadores, será de 2,00m (dois metros).

**Artigo 70** - Nos edifícios residenciais a área mínima do hall do pavimento de acesso deverá ser duas vezes e meia a área total das cabinas dos elevadores, e nos edifícios comerciais deverá ser igual a três vezes. Excluem-se as áreas de portaria, corredores de acesso, etc.

**Artigo 71** - O hall dos elevadores deverá sempre ter ligação que possibilite a utilização da escada em todos os pavimentos.

**Artigo 72** - Nos edifícios residenciais e comerciais servidos apenas por escadas ou rampas, os halls de cada pavimento e o hall de acesso não poderão ter largura inferior a 2,00m (dois metros).

## **Seção VI - Da Circulação Entre Níveis Diferentes**

### **Subseção I - Das Escadas e Rampas**

**Artigo 73** - As escadas das edificações com mais de 04 (quatro) pavimentos deverão obedecer às disposições que dispõe sobre a Segurança contra Incêndio e Pânico.

§ 1º - As escadas ou rampas para pedestres nas edificações de caráter comercial e nos prédios de apartamentos sem elevador, terão largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 2º - As escadas de uso nitidamente secundário e eventual, como para depósito, garagens, e casos similares, poderão ter sua largura reduzida para até o mínimo de 0,60 (sessenta centímetros).

§ 3º - As escadas que interligam dois pavimentos de uma mesma residência terão a largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros)

§ 4º - A largura das escadas que tenham corrimão ou balaustrada deverá ser acrescida, de maneira que a largura interna daqueles elementos obedeça ao disposto no caput deste artigo.

§ 5º - A existência do elevador na edificação não dispensa a construção de escada.

§ 6º - As escadas que atendam a mais de 2 (dois) pavimentos serão incombustíveis, não podendo ser de ferro pois estas não são consideradas incombustíveis.

**Artigo 74** – O dimensionamento dos degraus será feito de acordo com a fórmula de Blondel:  $2h + b = 0,63m$  a  $0,64m$  (onde h é a altura dos degraus e b a largura), obedecendo aos seguintes limites:

I - altura máxima de 0,19m (dezenove centímetros);

II - largura mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros).

**Parágrafo Único** - Só serão permitidas as escadas em leque, nos casos mencionados no Parágrafo 2º do artigo anterior.

**Artigo 75** - Sempre que a altura a vencer for superior a 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), será obrigatório intercalar um patamar de dimensão mínima igual à largura adotada para a escada.

**Artigo 76** - As rampas de ligação entre 2 (dois) pavimentos, para pedestres, não poderão ter declividade superior a 8,33 % (oito vírgula trinta e três por cento), ou seja, o equivalente à relação de 1:12, onde 1 (hum) é o desnível e 12 (doze) o comprimento da projeção da rampa em planta baixa.

**Artigo 77** - As escadas e rampas deverão ser executadas de forma a apresentarem superfícies antiderrapantes.

### **Subseção II - Dos Elevadores**

**Artigo 78** - As edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos serão obrigatoriamente dotadas de elevadores.

§ 1º - Para os efeitos deste artigo, consideram-se todos os pavimentos construídos, qualquer que seja a sua destinação, salvo:

I - o pavimento de cobertura quando este ocupar apenas 50% (cinquenta por cento) da área de projeção sobre o pavimento tipo;

II - o pavimento imediatamente inferior ao térreo, enterrado ou semi-enterrado, quando este servir como garagem, depósito ou qualquer uso comum do prédio.





§ 2º - Poderá ser dotado de apenas 01 (um) elevador os edifícios de até 06 (seis) pavimentos, nos demais casos 02 (dois) elevadores no mínimo.

**Artigo 79** - Os elevadores deverão obedecer às prescrições da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e do Decreto nº 897, de 21-09-76, que regulamenta o Decreto-lei nº 247, de 21-07-75, que dispõe sobre Segurança contra Incêndio e Pânico.

§ 1º - Em qualquer caso o número de elevadores a ser instalados dependerá do cálculo de tráfego.

§ 2º - Os elevadores não poderão constituir o meio exclusivo de acesso aos diversos pavimentos de uma edificação.

§ 3º - A exigência de instalação de elevadores, de acordo com o disposto no artigo anterior, é extensiva às edificações que forem acrescidas no número de seus pavimentos ou nos limites estabelecidos anteriormente.

§ 4º - As casas de máquinas deverão receber tratamento acústico adequado.

§ 5º - Em edifícios com utilização mista, residencial e para outros fins, deverão existir elevadores exclusivos para parte residencial e para as outras atividades.

§ 6º - É obrigatória a existência, em todos os pavimentos, de indicadores luminosos de subida e descida ou indicador mecânico ou luminoso de posição.

§ 7º - O vestíbulo de acesso aos elevadores deverá sempre ter ligação que possibilite a utilização da escada, em todos os andares.

### **Subseção III – Das Escadas Rolantes**

**Artigo 80** - Nas edificações onde forem assentadas escadas rolantes, estas deverão obedecer a Norma NB-38 da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**Parágrafo único** – As escadas rolantes não eliminam a necessidade da constituição de escadas fixas de caráter permanente ligando os pavimentos.

### **Seção VII - Das Garagens e Áreas de Estacionamento**

**Artigo 81** - A obrigatoriedade ou não da construção de garagens nas edificações deve obedecer ao previsto na Lei de Parcelamento do Solo e proposto pelo PDPRF.

**Artigo 82** - Os locais para estacionamento ou guarda de veículos podem ser cobertos ou descobertos, podendo se destinar em ambos os casos à utilização para fins privativos ou comerciais, com áreas mínimas calculadas de acordo com as normas estabelecidas na Lei de Parcelamento do Solo e proposto pelo PDPRF.

§ 1º - Nos casos de acréscimo em edificações existentes, a obrigatoriedade da reserva de estacionamento ou guarda de veículos, incidirá sobre todo o imóvel quando a SMOSP – Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos julgar possível e, incidirá sempre, sobre toda a área acrescida.

§ 2º - Deverá ficar caracterizado à que unidades residenciais ou comerciais estão vinculadas as vagas obrigatórias.

**Artigo 83** - Os locais de estacionamento ou guarda de veículos deverão atender às seguintes exigências:

I - os pisos serão impermeáveis e dotados de sistema que permita um perfeito escoamento de águas superficiais;

II - as paredes que os delimitarem serão incombustíveis, e os locais de lavagem de veículos revestidos com material impermeável;

III - a passagem de pedestres, de existência obrigatória, terá largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e será separada das passagens destinadas aos veículos;

IV - a interligação dos pavimentos, quando houver mais de um, será feita por escada;

V - a área de entrada de garagens de residências unifamiliares poderá ser computada como área de ventilação, desde que corresponda à área mínima de ventilação prevista e seja equipada com venezianas;

VI - as rampas de acesso a garagens, quando houver, deverão obedecer as seguintes condições:

a) ter início a partir da distância mínima de 2,00m (dois metros) da linha de testada da edificação;



b) ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), quando construídas em linha reta, quando em curva, o raio não poderá ser menor que 6,00m (seis metros);

c) ter inclinação máxima de 20% (vinte por cento);

VII - os elevadores para transporte de veículos, se existirem, deverão distar 7,00m (sete metros) da linha de fachada, de forma a permitir manobras para que o veículo saia sempre de frente.

## **CAPÍTULO IX**

### **DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS ESPECIAIS DAS EDIFICAÇÕES**

#### **Seção I - Das Instalações Elétricas e Telefônicas**

**Artigo 84** - As instalações elétricas e telefônicas deverão ser aprovadas pelas respectivas empresas concessionárias, atendendo sempre às normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, sem a interveniência da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único - A critério da SMOSP, poderão ser exigidos, para médios e grandes empreendimentos, projetos complementares de instalações elétricas e telefônicas.

#### **Seção II - Das Instalação de Pára-raios**

**Artigo 85** - É obrigatória a existência de Pára-raios, instalados de acordo com as Normas Técnicas, nas edificações em que se reúna grande número de pessoas, tais como escolas, fábricas, quartéis, hospitais, cinemas e assemelhados, bem como em torres e chaminés elevadas, em construções elevadas e muito expostas, em depósitos de explosivos e inflamáveis, e em locais que contenham objetos de valor inestimável.

Parágrafo único: Para efeito da aplicação deste artigo a decisão sobre a necessidade de utilização do equipamento será de inteira responsabilidade do profissional legalmente habilitado, que deverá elaborar estudo atendendo a legislação específica e as normas técnicas.

#### **Seção III - Das Instalações Hidráulicas e Sanitárias**

**Artigo 86** - As instalações hidráulicas e sanitárias deverão ser feitas de acordo com as exigências do órgão responsável pelo serviço de água e esgoto do Município.

§ 1º - É obrigatória a ligação da rede domiciliar à rede geral de água, quando esta existir na via pública.

§ 2º - Toda edificação deverá dispor de reservatório elevado de água potável com tampa e bóia, em local de fácil acesso, que permita visita.

§ 3º - Todas as edificações situadas em áreas onde houver rede coletora de esgotamento sanitário sem tratamento final, deverão ter seus esgotos conduzidos a fossas sépticas ou a sistemas de tratamentos individuais ou coletivos, para somente depois serem conduzidos à rede existente.

§ 4º - Todas as edificações multifamiliares com mais de 4 (quatro) unidades, as não habitacionais e as habitacionais transitórias, situadas em áreas onde houver rede coletora de esgotamento sanitário sem tratamento final, deverão ter seus esgotos conduzidos a sistemas de tratamentos individuais ou coletivos, para somente depois serem conduzidos à rede existente.

§ 5º - Todas as edificações situadas em áreas onde houver rede coletora de esgotamento sanitário com tratamento final, deverão ter seus esgotos conduzidos diretamente à rede existente.

§ 6º - A critério da SMOSP, poderão ser exigidos, para médios e grandes empreendimentos, projetos complementares de instalações hidráulicas e sanitárias.

§ 7º - Será obrigatória a construção de reservatório inferior e instalação de bombas de recalque na edificação que tiver mais do que 4 pavimentos acima do nível médio do logradouro onde se localiza o distribuidor público.

§ 8º - Para edificações com 3 ou 4 pavimentos acima do nível médio do logradouro onde se localiza o distribuidor público, será dispensada a construção de reservatório inferior e instalação de bombas de recalque, desde que liberado pela SMOSP - Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos ou do serviço de água e esgoto do município, baseado no exame das condições piezométricas da rede de distribuição.

§ 9º - O reservatório superior deverá ter capacidade para 100% do consumo diário da edificação devendo ser reservada uma área para futura construção do reservatório inferior e instalação de bombas, se, em função do abaixamento de pressão no distribuidor público o serviço de água e esgoto do município assim o exigir.



§ 10 - Para edificações com 1 ou 2 pavimentos acima do nível médio do logradouro onde se localiza o distribuidor público, será dispensada a construção de reservatório inferior e instalação de bombas.

§ 11 – O dimensionamento de reservatórios de água obedecerá as normas em vigor, bem como, aos indicadores do anexo IV desta lei.

#### **Seção IV- Das Instalações de Gás**

**Artigo 87** - Quando houver instalações de gás liquefeito de petróleo, estas deverão obedecer às disposições do Decreto Estadual nº 897, de 21-09-76, sobre segurança contra incêndio e pânico.

Parágrafo único – Quando houver distribuição de gás natural no município, as instalações deverão obedecer as normas da concessionária distribuidora.

#### **Seção V - Das Instalações Preventivas Contra Incêndio**

**Artigo 88** - As edificações deverão ser dotadas de instalações preventivas contra incêndio, nos casos previstos no Decreto Estadual nº 897, de 21-09-76, que regulamenta o Decreto-lei nº 247, de 21-07-75, que dispõe sobre segurança contra incêndio e pânico.

#### **Seção VI- Das Torres de Telecomunicações**

**Artigo 89** – Só será permitida a instalação de ERB - Estação de Rádio-Base, Mini-Estações Rádio-Base e equipamentos transmissores de radiação eletromagnéticas, relativos a serviços fixos e móveis de telefonia celular sem fio, com a devida licença expedida pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

**Parágrafo Único** - Consideram-se transmissores de radiação eletromagnética as antenas para telefonia celular sem fio e equipamentos afins, compreendidos na faixa de 9Khz (nove kilohertz) à 300 Ghz (trezentos gigahertz).

**Artigo 90** – Para aprovação do projeto deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I - registro de imóveis atualizado, referente ao lote onde se pretende instalar o equipamento;
- II - contrato de locação do imóvel ou parte dele, se for o caso;
- III - certidão negativa de débito de IPTU, expedida pela Secretaria de Fazenda;
- IV - três vias do projeto de construção, em escala compatível, contendo:
  - totalidade do terreno, conforme escritura, com suas dimensões e confrontações;
  - localização do sub-lote locado e suas dimensões;
  - plantas baixas e cortes da estrutura e equipamentos;
  - locação da estrutura de sustentação dos equipamentos, container ou gabinete;
  - afastamentos das dividas de todas as instalações e afastamentos de edificações existentes próximas ao local;
  - localização de acessos, tipo de pavimentação e paisagismo;
- V - laudo radiométrico, assinado por engenheiro de telecomunicações, contendo as características das instalações, estimativas de densidade de potência nos locais onde possa haver público e indicação das respectivas distâncias de segurança ao risco de exposição ao público;
- VI - memorial descritivo da obra contendo além dos dados técnicos, os demais elementos necessários à análise do projeto;
- VII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), dos profissionais responsáveis pela obra e pelo laudo radiométrico.
- VIII - Parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, quanto ao projeto apresentado.
- IX - Outros documentos ou detalhamentos solicitados pelo departamento competente.

**Artigo 91** - A execução das obras relativas à instalação de Estação de Telecomunicações só poderá ser iniciada após a aprovação do projeto pelo órgão competente.

§ 1º - O início da construção da ERB, sem o devido licenciamento sujeita a concessionária infratora à sanções de interdição do local, embargo da obra, demolição da construção e multas, conforme previsto em lei.

§ 2º - A Secretaria de Obras solicitará a concessionária local, o corte do fornecimento de energia elétrica da ERB após constatada irregularidades na construção, discordância com o projeto aprovado, início de atividade sem o Termo de Verificação de Execução de Obras - TVEO ou sem o Alvará de Funcionamento, emitido pela Secretaria de Fazenda.

§ 3º - A conclusão das obras mencionadas no caput deste artigo deverá ocorrer dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto e emissão de licença, podendo ser prorrogado por igual período, a critério da SMOSP, desde que solicitado através de requerimento, contendo as respectivas justificativas.



§ 4º - Ao término da obra a concessionária deverá requerer vistoria para emissão do Termo de Verificação de Execução de Obra - TVEO;

§ 5º - A Concessionária local de energia só poderá fazer ligação definitiva de energia elétrica para os equipamentos, mediante apresentação do TVEO, expedida pela SMOSP;

**Artigo 92** - Para a expedição do Alvará de Funcionamento, será necessário a apresentação da seguinte documentação:

I – TVEO - Termo de Verificação de Execução de Obra;

II - autorização ambiental de funcionamento expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

III - licença para funcionamento da estação expedida pela Agência Nacional de Telecomunicações - ANATEL

§ 1º - Para o controle das radiações eletromagnéticas, não ionizantes, as concessionárias responsáveis pelas antenas transmissoras de telefonia celular deverão requerer anualmente a renovação do Alvará de Funcionamento, com o pagamento das taxas devidas pela ocupação do solo, quando em área pública, apresentando laudos técnicos que comprovem que o funcionamento da torre está dentro dos limites estabelecidos pelas legislações pertinentes.

§ 2º - O licenciamento para instalações de torres de telecomunicações poderá ser cancelado a qualquer tempo, se comprovado prejuízo ambiental e/ou sanitário, que esteja diretamente relacionado com a sua localização.

§ 3º - No caso do licenciamento ser cancelado, a empresa responsável pela operação da estação, deverá suspender o funcionamento da mesma, no prazo de 24 horas (vinte e quatro horas).

**Artigo 93** - A instalação de estação de telecomunicações deverá obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:

I - os afastamentos do eixo da torre, em relação às divisas e a qualquer edificação, não poderão ser inferiores a distância situada dentro de 30 (trinta) graus, medidos à partir do ponto mais alto da torre;

II – é vedada a instalação de torres e equipamentos de que trata a lei, em praças, parques urbanos, jardins, largos públicos, áreas verdes, bens públicos de uso especial, em bens tombados e em Área de Preservação Permanente;

III - fica também vedada a instalação em áreas de creches, estabelecimentos de ensino, centros comunitários, hospitais, centros de saúde e clínicas médicas, cuja distância horizontal seja inferior à 100 (cem) metros, contados do eixo da torre ou suporte de antena transmissora até a edificação.

IV - a estrutura de sustentação dos equipamentos deverá ser do tipo tubular ou outro tipo de concepção que vise minimizar os efeitos do impacto visual;

V - as estações verticais deverão atender a legislação quanto aos níveis de emissão de ruídos conforme legislação municipal;

VI - as ERBs deverão ser isoladas por meio de alambrados, telas, muros ou similares, afim de evitar o acesso de pessoas. Em locais isolados poderá ser prevista a instalação de concertinas sobre os muros;

**Artigo 94** - No caso de instalação de equipamentos no topo de edifícios "Roof-Top", deverão ser respeitados os seguintes itens:

I - só serão permitidas instalações de estações verticais, em prédios com altura igual ou maior que 18,00m;

II - não poderá ter nenhuma edificação na mesma cota da emissão de sinal, a menos de 50,00m (cinquenta metros) de distância;

III - deverá ser apresentada ata da assembléia condominial, registrada em cartório, acompanhada da convenção de condomínio ou aprovação unânime dos condôminos, na hipótese do edifício não possuir convenção;

IV - a estrutura de sustentação dos equipamentos deverá ser executada de maneira a não causar impacto visual;

V - nas prumadas cegas deverão ser instalados guarda corpos metálicos, para evitar queda de materiais.

**Artigo 95** - A licença para operação de Estação de Telecomunicações fornecida pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, se refere aos aspectos urbanísticos e ambientais, ficando a empresa solicitante responsável pelo atendimento de todas as demais exigências da Agência Nacional de Telecomunicações - ANATEL e demais legislações Municipal, Estadual e Federal.



### **Seção VII – Da Instalação de Aparelhos Radiológicos**

**Artigo 96** – 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.

### **Seção VIII – Do Lixo Domiciliar**

**Artigo 97** - Nas edificações com mais de 4 (quatro) unidades, interligadas pelo uso de área comum, em prédios com dois ou mais pavimentos deverá existir instalações de coleta de lixo constituída por compartimento, no pavimento térreo para armazenagem temporária do lixo domiciliar.

§ 1º - O compartimento do pavimento térreo deve permitir:

- I – armazenagem em volume compatível com o número de pavimentos e unidades da edificação;
- II – acesso facilitado ao serviço público de coleta de lixo domiciliar por passagem de uso comum.

§ 2º - Não será permitido o uso de incineradores para a eliminação do lixo.

§ 3º - Entende-se por lixo domiciliar o detrito produzido pela ocupação de edificações residenciais e não residenciais.

**Artigo 98** - Todos os compartimentos coletores de lixo, assim como o local dos compactadores, quando houver, deverão impedir a emanção de odores, deverão ter pisos e paredes impermeáveis e laváveis e deverão ser protegidos contra a penetração de animais e terem fácil acesso.

**Artigo 99** - Nos restaurantes, lanchonetes, hospitais, clínicas, casas de saúde, hotéis e motéis, tendo em vista o tipo especial de coleta, poderá ser exigido pela SMOSP um tipo especial de instalações e equipamentos ou processo de manejo e acondicionamento do lixo.

**Artigo 100** - As instalações de coleta de lixo de qualquer edificação poderão ser interditadas pela SMOSP, desde que não atendam rigorosamente a suas finalidades, ou prejudiquem a limpeza e higiene ambiental.

### **Seção IX – Da Instalação de Equipamentos em Geral**

**Artigo 101** - A instalação de qualquer tipo de equipamento deverá ser feita com tratamento adequado contra os possíveis impactos ambientais atendendo às normas técnicas e à legislação específica.

## **CAPÍTULO X**

### **DAS EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS**

**Artigo 102** - Uma unidade habitacional deve ser constituída, no mínimo, por uma sala, um quarto, uma cozinha e um banheiro.

**Parágrafo Único** - A sala e o quarto poderão ser conjugados em um único compartimento, desde que tenha área mínima de 12,00m (doze metros quadrados) e uma das dimensões de no mínimo de 3,00m (três metros).

**Artigo 103** - Quando permitida pela Lei de Zoneamento a construção de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais no mesmo lote, estas deverão obedecer às seguintes condições, além das outras exigências deste Código que lhes forem aplicáveis:

- I - não ultrapassar a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento, especificados nas disposições sobre o Parcelamento do Solo e do Zoneamento PDPRF;
- II - as distâncias entre as edificações, deverão atender ao disposto no Capítulo VIII, Seção IV, quanto aos prismas de iluminação e ventilação;
- III - só será permitido o desmembramento se as edificações das unidades habitacionais forem autônomas e independentes estruturalmente, não geminadas e se do desmembramento não resultar nenhum lote com área e testada inferior à estabelecida para o local pelas disposições de o Parcelamento do Solo e do Zoneamento PDPRF, caso contrário, a propriedade permanecerá sob o regime condominial.

### **Seção I - Da Exceção da Edificação Habitacional Unifamiliar**

**Artigo 104** - A edificação habitacional popular, conforme definida na presente Lei, estará isenta das disposições deste Código quanto às dimensões mínimas dos compartimentos, pés-direitos, portas e circulações, devendo, entretanto, cumprir todas as outras que lhes forem aplicáveis, desde que o proprietário requeira concessão de Licença para a construção de somente 1 (uma) unidade habitacional.



### **Seção II - Das Edificações Habitacionais Geminadas**

**Artigo 105** - Consideram-se edificações habitacionais geminadas, unidades habitacionais contíguas, que possuam paredes em comum.

§ 1º - Só será permitida a construção de edificações habitacionais geminadas num mesmo lote de propriedade de uma só pessoa ou em regime condominial.

§ 2º - Não será permitido o desmembramento do imóvel edificado com unidade habitacional geminada, salvo se, intervenção na edificação a fizer perder essa condição e não resultar em nenhum lote com área e testada inferior à estabelecida para o local pelas disposições de Zoneamento do PDPRF.

**Artigo 106** - A parede comum das edificações residenciais geminadas deverá ser de alvenaria e alcançar a cobertura.

### **Seção III - Das Vilas**

**Artigo 107** - Considera-se vila o grupamento de edificações de unidades habitacionais construídas em série, geminadas ou não, num mesmo lote, cuja disposição exija a abertura de acesso comum privativo.

§ 1º - O lote deverá permanecer de propriedade de uma só pessoa ou em regime de condomínio, não sendo permitido em nenhuma hipótese o seu desmembramento;

§ 2º - Só será permitida a construção de vilas nas zonas habitacionais, previstas nas disposições do PDPRF.

§ 3º - Além de outras disposições do presente Código e do PDPRF o que lhes forem aplicáveis, as vilas deverão obedecer às seguintes condições:

I - a testada do terreno terá no mínimo 12,00m (doze metros);

II - o acesso interno às unidades autônomas terá a largura mínima de 6,00m (seis metros) e será permitida a sua utilização como estacionamento de veículos;

III - cada unidade habitacional deverá obedecer à taxa de ocupação prevista nas disposições do PDPRF;

IV - o número de unidades habitacionais no mesmo alinhamento não poderá ser superior a 10 e no final do alinhamento deverá ser garantida a manobra de retorno de veículos dentro do lote em espaço cujo diâmetro mínimo será de 12,00m (doze metros);

V - Não será permitida a caracterização do acesso às unidades autônomas com materiais de uso corrente na execução de ruas e logradouros públicos tais como: meio fio, sarjetas e bocas-de-lobo, pavimentação asfáltica, poste e iluminações etc.;

VI - deverão ser utilizados todos os materiais que possam caracterizar os acessos às unidades autônomas como área privada de uso comum tais como: drenagens com ralos centrais ou excêntricos e iluminação de caráter ornamental;

VII - Portaria com compartimento de disposição de lixo domiciliar e registro dos serviços dos equipamentos urbanos das áreas comuns.

**Artigo 108** - As vilas deverão obedecer ao afastamento frontal mínimo previsto nas disposições de Parcelamento e Zoneamento.

### **Seção IV - Dos Edifícios de Apartamentos**

**Artigo 109** - Além de outras disposições do presente Código e do PDPRF que lhes forem aplicáveis, os edifícios de apartamentos deverão obedecer às seguintes condições particulares:

I - quando tiverem mais de 16 (dezesseis) unidades habitacionais, deverão ser dotadas de 1 (um) apartamento destinado ao zelador ou dependências da administração condominial composta de sala de reuniões, copa-cozinha e banheiro;

II - deverão ser dotados de reservatório de água de acordo com as exigências deste código;

III - no pavimento térreo, deverá existir caixa coletora de correspondência nos padrões exigidos pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos;

**Artigo 110** - A cobertura dos edifícios poderá ser utilizada para apartamento do zelador ou dependências da administração condominial, casa de máquinas, reservatório de águas e instalações de uso comum do condomínio.



**Seção V - Dos Hotéis e Estabelecimentos de Hospedagem**

**Artigo 111** - Além de outras disposições deste Código e do PDPRF que lhes forem aplicáveis, os hotéis e estabelecimentos de hospedagem deverão obedecer as seguintes determinações:

- I - os dormitórios para dois leitos deverão ter área mínima de 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) e, para um leito área mínima de 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados); em qualquer caso, não poderão ter dimensão menor que 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- II - todos os quartos deverão ter banheiros privativos.
- III - as instalações sanitárias para o pessoal de serviço deverão ser independentes das destinadas aos hóspedes;
- IV - deverão ter reservatórios de água, de acordo com as exigências do órgão responsável pelo serviço;

**CAPÍTULO XI**

**DAS EDIFICAÇÕES NÃO HABITACIONAIS**

**Seção I - Das Escolas e Estabelecimentos de Ensino**

**Artigo 112** - As edificações destinadas a escolas e estabelecimentos de ensino sem prejuízo de obediência das normas estabelecidas pela Secretaria de Educação do Estado do Rio de Janeiro e de outras disposições deste Código e do Zoneamento do PDPRF que lhes forem aplicáveis, deverão atender aos seguintes requisitos:

- I - oferecer condições adequadas de iluminação artificial, comprovadas por projeto elaborado por técnico legalmente habilitado;
- II - possuir iluminação natural de forma a permitir iluminação, preferencialmente, pela esquerda nas salas de aula;
- III - possuir correto sistema de ventilação, possibilitando circulação constante do ar;
- IV - ter pisos e paredes tratados de forma a garantir a limpeza e a conservação;
- V - possuir bebedouros de água filtrada, na proporção de 1 (um) para cada 50 (cinquenta) alunos;
- VI - ter instalações sanitárias em todos os andares da edificação que atendam aos seguintes requisitos:
  - a) perfeitas condições de iluminação e ventilação, devendo as aberturas correspondentes estar 2,00m (dois metros) do piso;
  - b) separação por sexo;
  - c) número de vasos não inferior a 1 (um) por sala de aula, considerados um para uso feminino e outro para uso masculino;
  - d) mictórios individuais, ou do tipo “cocheira”, se os possuir, substituindo os vasos, nos sanitários masculinos, na proporção máxima de 50%;
  - e) instalações sanitárias para professores independentes das dos alunos e com separação por sexo;
  - f) lavatórios na proporção de 1 (um) para cada vaso, permitida a adoção de tipo “tanque” na proporção máxima de 50%;
  - g) chuveiro na proporção de 1 (um) para cada 70 (setenta) alunos;
- VII - previsão de área coberta para recreio e educação física correspondente á no mínimo, 20% (vinte por cento) da área construída.

**Seção II - Dos Hospitais e Casas de Saúde**

**Artigo 113** - Além das disposições deste Código e de Zoneamento do PDPRF que lhes forem aplicáveis, os hospitais, casas de saúde e estabelecimentos congêneres deverão obedecer às condições estabelecidas pelos órgãos de Saúde Federal, Estadual e/ou Municipal.



**Seção III - Das Edificações de Salas Destinadas a Escritórios e Congêneres**

**Artigo 114** - Além de outras disposições deste Código, disposições de Zoneamento do PDPRF e do Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros, no que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas a escritórios, consultórios, laboratórios de análise clínica e estúdios de caráter profissional, deverão atender ao seguinte:

I - serem dotadas de instalações sanitárias, de acordo com as seguintes especificações:

- a) salas com área menor que 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados), no mínimo, um vaso sanitário e um lavatório;
- b) salas com mais de 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) deverão ter, no mínimo, 1 (um) conjunto de sanitários para os dois sexos;

II - serem dotadas de reservatório de água, de acordo com as exigências deste código;

III - possuírem, caso tenham mais de 2 (dois) pavimentos:

- a) um quadro indicador dos ocupantes do edifício e uma caixa coletora de correspondência, no pavimento térreo, nos moldes exigidos pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos;
- b) apartamento do zelador ou dependências da administração condominial composta de sala de reuniões, copa-cozinha e banheiro.

**Seção IV - Das Edificações Destinadas a Lojas Comerciais**

**Artigo 115** - Além de outras disposições deste Código e de Zoneamento do PDPRF que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas a lojas comerciais deverão obedecer às seguintes determinações:

I - deverão possuir gabinetes sanitários na proporção de 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) ou fração de área construída, separados por sexo.;

II - as portas de entrada deverão ter a largura mínima de 1,50m (um metro e cinqüenta);

III - deverão ser dotados de sanitários e vestiários para os empregados separados dos destinados ao público, na proporção regulamentada pelo Ministério do Trabalho.

**Seção V - Dos Locais de Reunião**

**Artigo 116** - São considerados locais de reunião:

- I - estádios, ginásios esportivos;
- II - auditórios, centros de convenções, salões de exposições, de shows e similares;
- III - templos religiosos;
  
- IV - cinemas;
- V - teatros.

**Artigo 117** - As circulações de acesso dos locais de reunião em seus diferentes níveis obedecerão às disposições constantes do Capítulo VIII.

§ 1º - Quando a lotação de um local de reunião exceder a 5.000 (cinco mil) lugares será exigida rampas nos diferentes níveis, para o escoamento do público.

§ 2º - Quando a lotação de um local de reunião se escoar através de galeria, esta manterá uma largura mínima constante, até o alinhamento do logradouro, igual à soma das larguras das portas que para ela se abrem e nunca inferior a 3,00m (três metros).

§ 3º - Se a galeria a que se refere o parágrafo anterior tiver comprimento superior a 30,00m (trinta metros), sua largura será aumentada em 10% (dez por cento) para cada 10,00m (dez metros) ou fração do excesso.

§ 4º - Quando o escoamento da lotação se fizer através de galerias de lojas comerciais, as larguras previstas não poderão ser inferiores ao dobro da largura estabelecida com base nos parágrafos anteriores.

§ 5º - As folhas de portas de saídas dos locais de reunião abrirão do recinto para o exterior e jamais diretamente sobre o passeio dos logradouros.

§ 6º - As bilheterias quando houver, terão seus guichês afastados, no mínimo, 3,00m (três metros) do alinhamento do logradouro.





§ 7º - Será assegurada perfeita visibilidade da apresentação, a cada assento ou lugar, quando se tratar de sala de espetáculos o que ficará demonstrado através de curva de visibilidade.

§ 8º - Entre as filas de uma série de assentos existirá espaçamento de, no mínimo, 0,90m (noventa centímetros) de encosto a encosto.

§ 9º - O espaçamento mínimo entre as séries será de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 10 - Cada fila terá no máximo 15 (quinze) assentos.

§ 11 - Não serão permitidas séries de assentos que terminem junto às paredes.

**Artigo 118** - Os locais de reunião observarão às seguintes condições:

I - existência de locais de espera para o público, independente das circulações, com área equivalente, no mínimo a 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) para cada 20 (vinte) espectadores;

II - existência de instalações sanitárias privativas para o público em cada setor e nível, independentemente das destinadas aos empregados e separadas por sexo.

**Artigo 119** - Para o estabelecimento das relações que tem como base o número de espectadores, será sempre considerada a lotação completa do recinto.

**Artigo 120** - Além das condições já estabelecidas nesta Lei, os estádios e ginásios esportivos obedecerão ao seguinte:

I - as entradas e saídas só poderão ser feitas através de rampas, cuja largura será calculada na base de 1,40m (um metro e quarenta centímetros) para cada 1.000 (mil) espectadores, não podendo ser inferior a 3,00 (três metros);

II - para cálculo da capacidade das arquibancadas e gerais serão admitidas, para cada 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado), 2 (duas) pessoas sentadas ou 3 (três) em pé;

III - deverão ter instalações sanitárias calculadas na proporção mínima de 01 (uma) para cada 500 (quinhentos) espectadores, sendo 40% (quarenta por cento) para uso masculino, estas últimas serão calculadas na proporção de 60% (sessenta por cento) de mictórios e 40% (quarenta por cento) de vasos sanitários;

IV - deverão ter instalações sanitárias e vestiários para atletas.

**Artigo 121** - Auditórios, centros de convenções, cinemas e teatros obedecerão ainda às seguintes condições:

I - o piso da sala da assistência poderá se desenvolver em degraus que permitam a obtenção da curva de visibilidade;

II - haverá sempre mais de uma porta de saída, e cada uma delas não poderá ter largura inferior a 3,00m (três metros);

III - a soma da largura de todas as portas de saída equivalerá a uma largura total correspondente a 1,00m (um metro) para cada 100 (cem) espectadores, abrindo suas folhas na direção do recinto para o exterior;

IV - o dimensionamento das portas de saída será independente daquele considerado para as portas de entrada;

V - a inscrição "Saída" será sempre luminosa;

VI - o guarda-corpo das localidades elevadas tais como, balcões, frisas, camarotes e mezaninos, terá altura mínima de 0,75m (setenta centímetros);

VII - quando a capacidade ultrapassar a 300 (trezentas) pessoas, haverá obrigatoriamente um sistema para renovação de ar, com capacidade calculada pelo responsável técnico por sua instalação ou projeto e apresentada em documento hábil, anexo à solicitação de aprovação do projeto arquitetônico;

VIII - havendo camarins, estes, serão providos de instalações sanitárias privativas.

#### **Seção VI - Dos Depósitos de Inflamáveis e Explosivos**

**Artigo 122** - Os depósitos de inflamáveis e explosivos deverão obedecer as disposições deste Código, as disposições do PDPRF, as disposições das legislações, que tratam da segurança contra incêndio e pânico, que lhes forem aplicáveis, bem como, as exigências dos órgãos federais competentes.



Parágrafo único - O pedido de aprovação de projeto das instalações de depósitos de inflamáveis e explosivos deverá vir acompanhado dos seguintes elementos:

- I - projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro;
- II - planta baixa de construção, indicando os acessos e as áreas de estacionamento de veículos e as áreas de manobras de carga e descarga;
- III - projeto de dimensionamento, detalhamento e especificações do sistema de proteção com pára-raios se este não constar do projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiro Militar do Estado do Rio de Janeiro.

#### **Seção VII - Das Edificações Destinadas ao Uso Industrial**

**Artigo 123** - Além de outras disposições contidas neste Código e nas do PDPRF que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas ao uso industrial devem satisfazer às exigências do Órgão Ambiental Competente, do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, do Ministério do Trabalho e órgãos ligados à saúde do trabalhador.

**Artigo 124** - Deverão satisfazer a todas as condições estabelecidas nesta Lei.

§ 1º - As edificações do tipo galpão exigirão, obrigatoriamente, a construção, no alinhamento do logradouro, de muro com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros).

§ 2º - Operação de carga e descarga de quaisquer mercadorias deverá ser feita no interior do lote.

#### **Seção VIII - Dos Postos de Abastecimento de Veículos**

**Artigo 125** - Posto de abastecimento de veículos é a edificação destinada a atender ao abastecimento, lavagem e lubrificação, bem como reparos de urgência, de veículos automotores.

**Artigo 126** - Além de outras disposições deste Código, disposições do PDPRF, do Órgão Ambiental competente, do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, do Conselho Nacional do Petróleo, que lhes forem aplicáveis, os postos de abastecimento estarão sujeitos as seguintes exigências:

§ 1º - Quando se tratar de abastecimento de GNV (Gás Natural Veicular) além das disposições acima, deverão ser observadas as legislações pertinentes da ANP (Agência Nacional do Petróleo), a resolução 273/2001 do CONAMA (Conselho Nacional de Meio Ambiente) e da ABNT 12.236 (Associação Brasileira de Normas Técnicas)

§ 2º - Os postos de abastecimento, deverão ainda cumprir as seguintes exigências:

- I - as áreas construídas, sala de vendas, boxes para lavagem e lubrificação e demais dependências, não poderão ultrapassar 25% (vinte e cinco por cento) da área do terreno;
- II - deverão ser construídos com materiais incombustíveis, salvo o madeiramento do telhado e as esquadrias internas;
- III - os aparelhos, inclusive as bombas, deverão estar recuados no mínimo 5,00m (cinco metros) do alinhamento e das demais instalações;
- IV - deverão ter vestiários para os empregados com chuveiro e instalações sanitárias;
- V - a área destinada à manobra dos veículos não poderá incluir a área dos passeios;
- VI - os passeios deverão ser contornados por meio-fio, delimitando dessa forma os acessos e saídas de veículos do pátio de manobras, não podendo ser rebaixado em toda a testada do lote;
- VII - a limpeza, lavagem e lubrificação de veículos devem ser feitas em boxes isolados, de modo que a poeira e as águas de superfície sejam conduzidas para caixas de areia antes de serem lançadas na rede de águas pluviais impedindo também que as mesmas sejam levadas para o logradouro.
- VIII - será obrigatória a instalação de sinais luminosos de alerta para os pedestres indicando passagem de veículos;
- IX - deverão ser dotados de sanitários para o público, separados para os dois sexos.
- X - deverão apresentar projeto de prevenção contra incêndio e pânico aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro;
- XI - deverão fazer prova do atendimento às normas do Conselho Nacional do Petróleo.



**Seção IX - Dos Edifícios Garagem e Estacionamentos ou Guarda de Veículos para Fins Comerciais**

**Artigo 127** - Os edifícios garagem, além das normas estabelecidas neste Código e as disposições do PDRF, deverão atender ainda ao seguinte:

I - a entrada será localizada antes dos serviços de controle de recepção, sendo reservada área para acumulação de veículos correspondente a no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total de vagas;

II - a entrada e saída deverão ser feitas por 2 (dois) vãos independentes, com larguras mínimas de 3,00m (três metros) cada um, tolerando-se a existência, de um único vão com largura mínima de 6,00m (seis metros);

III - quando houver vãos de entrada e saída voltados para logradouros diferentes, haverá, no pavimento de acesso, passagem para pedestres, que permita a ligação entre esses logradouros;

IV - quando providos de rampas ou de elevadores simples de veículos, havendo circulação interna desses veículos, as pistas de circulação deverão ter largura mínima de 3,00m (três metros);

V - quando providos apenas de rampas e possuírem 5 (cinco) ou mais pavimentos, deverão ter pelo menos um elevador com capacidade mínima de cinco passageiros;

VI - dispor de sala de administração e de espera, e instalações sanitárias, estas independentes para usuários e empregados;

VII - para segurança e visibilidade dos pedestres, a saída será feita por vão afastado da testada do lote 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), no mínimo, estando dispensados desta exigência os edifícios garagem com afastamento frontal 5,00m (cinco metros) ou mais;

VIII - os projetos terão obrigatoriamente as indicações gráficas referente às localizações de cada vaga e aos esquemas de circulação de veículos, não sendo permitido considerar para efeito de cálculo das áreas necessárias aos locais de estacionamento, as rampas, passagens e circulações;

IX - a capacidade máxima de estacionamento terá de constar obrigatoriamente dos projetos e alvarás de obras de localização; no caso de edifícios garagens, providos de rampas, as vagas serão demarcadas nos pisos e, em cada nível será afixado um aviso, informando a capacidade máxima de estacionamento e as penalidades estabelecidas aos infratores;

X - reserva de 10% das vagas, para deficientes físicos com as dimensões mínimas, estabelecidas na NBR 9050/2004.

**Artigo 128** - Os locais descobertos para estacionamento ou guarda de veículos, para fins comerciais, além de atender as demais exigências, deverão possuir:

I - compartimento destinado a administração;

II - vestiário;

III - instalações sanitárias independentes para empregados e usuários.

**CAPÍTULO XII**

**DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS A HABITAÇÃO POPULAR**

**Seção I - Das Disposições Gerais**

**Artigo 129** - Consideram-se edificações destinadas à habitação popular aquelas que apresentam as seguintes características:

I - área de construção até 70,00 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);

II - não possuírem estrutura especial nem exigirem cálculo estrutural.

§ 1º - A construção de edificações destinadas à habitação popular só será permitida em terrenos que não exijam fundações especiais ou obras de contenção, ficando a cargo da Prefeitura Municipal a aprovação do local para a construção.

§ 2º - São interessados promotores da construção de habitação popular:

I - a entidade de direito público ou privado implementando política habitacional de interesse social;

II - o proprietário de um único lote intentando sua própria moradia.



§ 3º - No caso do inciso II, do parágrafo anterior, quando o projeto for fornecido pela prefeitura, um mesmo proprietário só obterá licença para construção uma única vez.

§ 4º - As edificações destinadas a habitação popular quando agrupadas sob a forma de conjunto habitacional, promovida por qualquer ente público ou privado serão permitidas em qualquer zona habitacional desde que o Decreto do Executivo Municipal que aprovar o parcelamento estabelecer o interesse social do empreendimento.

§ 5º - O Decreto, a que se refere o parágrafo anterior, estabelecerá também as respectivas Diretrizes de Uso do Solo e os Índices de Ocupação do Solo, tais como:

- a) dimensões dos lotes;
- b) padrões habitacionais;
- c) dimensão das vias e sua integração à malha viária existente;
- d) áreas institucionais de preservação e para construção de equipamentos comunitários;
- e) à que Zona e respectivos índices subsumirá, após sua construção e entrega;

§ 6º - Aplicam-se no que couber às edificações destinadas a habitação popular as demais normas contidas neste Código.

### **Seção II - Da Licença para a Construção**

**Artigo 130** - A licença para a construção das edificações destinadas à habitação popular, promovida na forma do inciso II, do parágrafo 2º, do artigo anterior, será obtida mediante a apresentação do título de propriedade e por meio de requerimento do proprietário do lote ao Prefeito Municipal, devendo figurar no mesmo a descrição e a localização da obra.

§ 1º - A Prefeitura Municipal terá à disposição dos interessados projetos padrões, para construção.

§ 2º - Para concessão do Alvará de Construção, a Prefeitura Municipal fornecerá o alinhamento e a altura do meio-fio quando este ainda não tiver sido colocado.

### **Seção III - Dos Elementos Gerais das Edificações**

**Artigo 131** - Todas as edificações destinadas à habitação popular deverão ser construídas sobre fundações, e estruturas compatíveis com o tipo de terreno.

§ 1º - As coberturas das edificações serão construídas com materiais que permitam perfeita impermeabilização.

§ 2º - Todas as edificações destinadas à habitação popular deverão obedecer aos afastamentos, previstos nas disposições da Lei de Parcelamento do Solo e do PDPRF.

**Artigo 132** - Os conjuntos habitacionais serão dotados obrigatoriamente de rede de esgoto e águas pluviais separadas.

### **Seção IV - Dos Elementos Funcionais das Edificações**

**Artigo 133** - Todas as edificações habitacionais populares deverão ter no mínimo 3 (três) compartimentos: 1 (um) compartimento habitável, 1 (um) banheiro e 1 (uma) cozinha.

**Parágrafo único** - Todo compartimento deverá dispor de abertura, comunicando diretamente com o espaço livre dentro do lote, para fins de iluminação e ventilação, excetuando-se desta obrigatoriedade os corredores.

**Artigo 134** - Quando se tratar de conjunto habitacional promovido com base no § 4º, do artigo 129, serão admitidas, outras formas já consagradas em programa de habitação de interesse social tais como:

- I - lote urbanizado simples ou com ponto de água, luz e esgoto;
- II - lote com parede hidráulica com ponto de luz;
- III - lote com unidade sanitária, com ponto de água e luz;
- IV - lote com embrião (1 compartimento habitável banheiro e cozinha );
- V - outros que puderem ser recomendados pelo órgão municipal de planejamento.

### **Seção V - Das Edificações Residenciais Destinadas à Habitação Popular num Mesmo Lote**

**Artigo 135** - É permitida a construção de duas ou mais edificações destinadas à habitação popular, isoladas ou geminadas no mesmo lote, desde que os imóveis continuem sendo propriedade de um condomínio e a área construída não ultrapasse a taxa de ocupação exigida pela Lei de Parcelamento e Zoneamento.

§ 1º - Consideram-se edificações populares geminadas duas unidades de moradia popular contíguas, que possuam uma parede comum.



§ 2º - Não é permitida a construção de edificações geminadas em lotes contíguos.

§ 3º - A parede comum das edificações populares geminadas deverá ser de alvenaria, alcançando a altura da cobertura.

§ 4º - A distância mínima entre duas casas no mesmo lote será de 1,50m (um virgula cinquenta metros), quando houver aberturas de quaisquer tipos de vãos.

### **CAPITULO XIII**

#### **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES.**

##### **Seção I – Disposição Geral**

**Artigo 136** - Qualquer obra, em qualquer fase, mesmo a com respectiva licença estará sujeita à receber intimação, multa, embargo, interdição e demolição, caso não esteja de acordo com a legislação em vigor.

**Artigo 137** - O proprietário ou responsável pela obra terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da autuação, para regularizar sua situação tributária, sob pena de ser considerado reincidente.

##### **Seção II – Das Intimações**

**Artigo 138** - A fiscalização, no âmbito de sua competência, expedirá intimações para cumprimento das disposições deste Código, endereçados ao proprietário da obra ou ao responsável técnico.

§ 1º - As intimações serão expedidas apenas para cumprimento de alguma exigência acessórias contida no processo ou para regularização do projeto, da obra, ou ainda, para notificar a falta de cumprimento de disposições deste Código.

§ 2º - A intimação terá o prazo máximo de 15 (quinze) dias para ser cumprida, podendo ser prorrogada por igual período, a critério do órgão competente.

§ 3º - Esgotado o prazo fixado da intimação, sem que a mesma seja atendida, lavrar-se-á o auto de infração.

##### **Seção III – Dos Autos de Infração**

**Artigo 139** - Dará motivo a lavratura do Auto de Infração qualquer violação das normas deste Código, que for levada a conhecimento de qualquer autoridade municipal ou verificada pela fiscalização, bem como toda ação ou omissão que contrarie outras leis ou atos baixados pelo governo municipal, no exercício regular de seu poder de polícia.

§ 1º - Pessoas, física ou jurídica poderão comunicar ao órgão competente qualquer violação deste Código, que deverá ser feita por escrito, devidamente assinada e contendo nome e endereço do autor.

§ 2º - A autuação por infração a este Código não necessita de prévia intimação podendo o infrator ser imediatamente autuado, sobretudo nos casos de embargo ou interdição.

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

§ 4º - Constatada a infração será lavrado o Auto de Infração, por agente da fiscalização, podendo ser comunicado o infrator:

I – pessoalmente;

II – pelo correio com aviso de recebimento;

III – por Edital, publicado na imprensa oficial e em jornal de circulação local.

§ 5º - A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator, não agravará a pena, nem tampouco impedirá a tramitação normal do processo.

##### **Seção IV – Das Multas**

**Artigo 140** – A aplicação da multa não impede outras penalidades e deve ser graduada, tendo em vista:

I – a maior ou menor gravidade da infração;

II – as circunstâncias;



III – os antecedentes do infrator, com relação à legislação;

**Artigo 141** - Ficam estabelecidas multas em percentuais da Unidade Fiscal de Rio das Flores segundo as condutas reprováveis, previstas no Anexo III.

§ 1º - O contribuinte terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da intimação da autuação, para regularizar sua situação tributária, sob pena de ser considerado reincidente.

§ 2º - Na reincidência, as multas serão aplicadas com 100% (cem por cento) de acréscimo sobre o valor da autuação anterior.

§ 3º - Não se considera reincidência específica a prática de qualquer infração depois de dois anos.

§ 4º - Se, no mesmo processo apurar-se prática de mais de uma infração, desde que afins, aplicar-se a multa correspondente à infração mais grave.

#### **Seção V – Do Embargo**

**Artigo 142** - O embargo consiste na ordem de paralisação da obra, atividade, ou de qualquer ação que venha em prejuízo da população ou que contrarie a legislação municipal.

§ 1º - A obra em andamento, seja ela de reparo, reconstrução, reforma ou construção, será embargada sem prejuízo das multas e outras penalidades, quando:

I - estiver sendo executada sem alvará de licença da Prefeitura Municipal, nos casos em que o mesmo for necessário, conforme o previsto neste Código;

II - for desrespeitado o respectivo projeto;

III - quando o proprietário ou responsável pela obra recusar-se a atender a qualquer notificação da Prefeitura Municipal, referente às disposições deste Código;

IV - não forem observados o alinhamento e a altura da soleira;

V - estiver em risco sua estabilidade com perigo para o Público ou para o pessoal que a estiver executando.

§ 2º - O embargo da obra será consignado em Auto de Embargo, lavrado por fiscal funcionário da Prefeitura Municipal.

§ 3º - O levantamento do embargo somente ocorrerá após a comprovação do cumprimento de todas as exigências que o determinaram e o recolhimento das multas aplicadas.

#### **Seção VI – Da Interdição**

**Artigo 143** - A interdição consiste no ato de paralisação de toda e qualquer atividade, obra ou parte de uma obra, com impedimento de acesso, de ocupação ou de uso.

§ 1º - O prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interdito, provisória ou definitivamente, pela Prefeitura Municipal nos seguintes casos:

I - ameaça à segurança e estabilidade das construções próximas;

II – obra em andamento com risco para o público ou para o pessoal da obra.

§ 2º - A interdição prevista no artigo anterior será imposta por escrito, após a vistoria efetuada pela Defesa Civil Municipal ou por técnicos da Prefeitura.

§ 3º - Não atendida a interdição e não interposto recurso ou o mesmo tendo sido indeferido, iniciar-se-á a demolição administrativa ou judicial ou o que a Procuradoria Geral do Município recomendar.

#### **Seção VII – Da Demolição Administrativa ou Judicial**

**Artigo 144** – Mediante Laudo Técnico da SMOSP – Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, que indique a demolição pela impossibilidade da obra ser recuperada ou regularizada, a Prefeitura Municipal através de sua Procuradoria Geral poderá:

I – determinar, administrativamente, à SMOSP – Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos que intime o proprietário a demolir a obra, iniciando os procedimentos no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da intimação;



II – determinar, administrativamente, que a SMOSP – Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos promova a demolição da obra, no caso do não atendimento do estabelecido no inciso anterior;

III – promover, em juízo, a competente ação demolitória.

§ 1º - Na hipótese prevista no inciso II do presente artigo, efetuada a demolição, a Prefeitura Municipal cobrará do proprietário as despesas, acrescidas de uma taxa de 20% (vinte por cento).

§ 2º - É passível de demolição toda a obra ou edificação que, pela deterioração natural do tempo, se apresentar ruínosa ou insegura para sua normal destinação, oferecendo risco aos seus ocupantes ou à coletividade.

**Artigo 145** - Os andaimes e tapumes de uma construção paralisada deverão ser demolidos, no caso da paralisação se prolongar por mais de 60 (sessenta) dias, desimpedindo o passeio e deixando-o em perfeitas condições de conservação.

#### **CAPITULO XIV**

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Artigo 146** - Os proprietários de imóveis que tenham frente para logradouros pavimentados são obrigados a pavimentar e a manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes.

**Parágrafo único** - Em determinadas vias, a Prefeitura Municipal poderá determinar a padronização dos passeios, por razões de ordem estética e de economia popular.

**Artigo 147** - A numeração de qualquer prédio ou unidade residencial será estabelecida pela Prefeitura Municipal.  
Parágrafo único - O proprietário é obrigado a colocar placa indicadora da numeração em local visível.

**Artigo 148** – A localização de postes, hidrantes é de exclusiva competência da Administração Municipal, podendo os mesmos ser removidos ou suprimidos, em casos excepcionais a critério da Prefeitura, devendo o interessado requerer, comprovando a necessidade de tal medida.

**Artigo 149** - As resoluções pertinentes da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, do CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e as normas do Ministério do Trabalho e Emprego, constituir-se-ão em parte integrante deste Código.

**Artigo 150** - Os projetos aprovados e que não tenham suas obras iniciadas até a data da publicação da presente lei, deverão se concretizar num prazo de 6 (seis) meses, caso contrário terão que ser modificados e adaptados de acordo com as normas deste Código e das disposições do PDPRF.

**Artigo 151** - As ERB – Estações de Rádio Base, Mini – ERBs e micro-células, ou equipamentos afins, que estiverem instalados em desconformidade com esta Lei, deverão se adequar no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua publicação.

**Artigo 152** – O Regulamento, de que trata o § 1º, do artigo 18, disciplinará também sobre os processos em curso instalados antes da entrada em vigor deste Código.

**Artigo 153** - Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação deste Código serão apreciados pela SMOSP – Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

**Artigo 154** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 508 de 27 de janeiro de 1983.

Rio das Flores, 20 de maio de 2010.

Solange Maria Schotz  
**Presidente**

Roberto Luiz dos Reis  
**Vice-Presidente**

Daivid William Grijó Mattos  
**1º Secretário**

Tereza Cristina Meyer Cabral Machado  
**2ª Secretária**



*Estado do Rio de Janeiro*  
*Câmara Municipal de Rio das Flores*

De acordo com as atribuições a mim conferidas pela legislação em vigor sanciono a presente Lei Complementar.

Gabinete do Prefeito, 20 de maio de 2010.

Luis Carlos Ferreira dos Reis  
**Prefeito Municipal**





CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE RIO DAS FLORES

ANEXO I  
(a que se refere o artigo 2º)

GLOSSÁRIO

- I- ACESSIBILIDADE – possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para utilização com segurança e autonomia de edificações, espaços, mobiliários, equipamentos urbanos e elementos.
- II- ACRÉSCIMO - aumento de uma edificação, quer no sentido vertical, quer no horizontal, realizado após a conclusão da mesma.
- III- AFASTAMENTO - é a menor distância entre duas edificações ou entre uma edificação e as divisas do terreno.
- IV- ALICERCE - maciço de material adequado que suporte as paredes da edificação.
- V- ALINHAMENTO - linha projetada, locada ou indicada pela Prefeitura Municipal, para marcar o limite entre o lote e o logradouro público.
- VI- ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO - documento expedido pela autoridade municipal que autoriza a construção de obra sujeita a fiscalização.
- VII- ALVENARIA - processo construtivo que utiliza blocos de concreto, tijolos ou pedras rejuntadas ou não com argamassa.
- VIII- APROVAÇÃO DE UM PROJETO - ato administrativo indispensável para a expedição do alvará.
- IX- ÁREA CONSTRUÍDA – Todo piso utilizável coberto.
- X- ÁREA ÚTIL - área livre aproveitável de uma edificação ou compartimento, medida internamente, descontados os elementos construtivos tais como pilares, caixas de escada ou similares.
- XI- BALANÇO - parte da edificação que se projeta do corpo da mesma sem apoio.
- XII- BEIRAL OU BEIRADO - ordem de telhas ou a aba do telhado que excede da prumada de uma parede.
- XIII- COTA - indicação ou registro numérico de dimensões da edificação, no projeto.
- XIV- CARTA DE HABITAÇÃO OU HABITE-SE - documento expedido pela Prefeitura Municipal após vistoria realizada na obra, autorizando a ocupação da edificação.
- XV- DIVISAS - linha que separa o lote das propriedades confinantes.
- XVI- EMBARGO - ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.
- XVII- ESCARPA – ladeira íngreme.
- XVIII- FUNDAÇÃO - parte da construção geralmente abaixo do nível do terreno, que transmite ao solo a carga dos alicerces.
- XIX- INTERDIÇÃO - ato administrativo que impede a ocupação de uma edificação ou impede a permanência de qualquer pessoa numa obra.
- XX- JIRAU – Pavimento intermediário, pouco elevado, entre dois andares altos.
- XXI- LOGRADOURO PÚBLICO - parte de superfície da cidade destinada ao trânsito de veículos ou pedestres, como ruas, avenidas, alamedas, travessas, praças, largos, becos, etc. oficialmente reconhecidos, por um nome próprio.
- XXII- LOTE - porção do terreno com pelo menos um acesso para logradouro público, descrito e legalmente assegurado por uma prova de domínio.
- XXIII- MARQUISE - cobertura em balanço.
- XXIV- MATAÇÃO - pedra solta muito grande arredondada.
- XXV- MURO DE ARRIMO - muro destinado a suportar o empuxo da terra.



**Estado do Rio de Janeiro**  
**Câmara Municipal de Rio das Flores**

- XXVI- “NON AEDIFICANDI” - onde a legislação em vigor nada permite construir ou edificar.
- XXVII- OBRAS ESTABILIZANTES - toda obra destinada a conter e evitar a erosão acelerada ou deslizamentos nas encostas.
- XXVIII- PATAMAR - superfície intermediária entre 2 (dois) lances de escadas.
- XXIX- PAVIMENTO - conjunto das dependências de um edifício, situadas num mesmo nível.
- XXX- PÉ-DIREITO - distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.
- XXXI- PRISMA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO - é o espaço “non aedificandi” mantido livre dentro do lote, em toda a altura de uma edificação, destinado a garantir, obrigatoriamente, a iluminação e a ventilação dos compartimentos que com ele se comuniquem.
- XXXII- RECONSTRUÇÃO - ato de construir novamente no mesmo local e com as mesmas dimensões uma nova edificação ou parte dela que tenha sido demolida.
- XXXIII- RECUO - área de terreno pertencente à propriedade particular, adjacente ao logradouro público, “*Non Aedificand*”, afim de, possibilitar a realização de um projeto de alinhamento aprovado pela Prefeitura.
- XXXIV- REFORMA - alteração de uma edificação em suas partes essenciais sem aumento de área.
- XXXV- SERVIDÃO - encargo, imposto a qualquer propriedade para passagem, proveito ou serviço de outrem que não o dono da mesma.
- XXXVI- SUBSOLO - pavimento que se situa abaixo do pavimento térreo.
- XXXVII- TAPUME - vedação vertical feita de madeira ou outro material, destinada a isolar uma construção e proteger operários e transeuntes.
- XXXVIII- TELHEIRO - construção formada por cobertura sem forro, por pilares, podendo ser fechada em duas faces.
- XXXIX- TERRAÇO - cobertura de edificação constituída de piso utilizável.
- XL- TESTADA - linha que separa a propriedade particular do logradouro público, frente do lote;
- XLI- TOLDO - proteção contra intempérie para portas e janelas, com armação articulada retrátil, geralmente de lona, plástico ou metal.
- XLII- VISTORIA - diligência efetuada por funcionário público habilitado para verificar determinadas condições de uma obra.



ANEXO II

QUADRO DE ESPECIFICAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

(a que se refere o artigo 57)

Compartimentos	Área (m <sup>2</sup> )	Dimensão Mínima (m)	Pé-direito (m)
Dormitório único	9,00	2,50	2,60
Segundo Dormitório	7,50		
Demais Dormitórios	7,00		
Dormitórios com acesso pela área de serviço	5,00		
Sala	12,00		
Salas destinadas a comércio, negócios e atividades profissionais em edificações não-habitacionais (1)	18,00	3,00	2,30
Copas e cozinhas	4,00	1,50	
Banheiros	2,40	1,00	
Lavabos dotados de 1 vaso e 1 lavatório	1,20	0,80	
W.C. de serviço	1,20	1,00	
Áreas de serviço cobertas	1,50	0,80	2,60
Lojas comerciais (1)	18,00 > 36,00	3,00	2,80
	36,01 > 200,00	6,00	3,00
	< 200,00	8,00	3,50
Lojas Comerciais em edificações habitacionais unifamiliares (1)	12,00	2,50	2,60
Compartimento para armazenagem temporária de lixo domiciliar	4,00	1,50	2,20
Garagens de residenciais unifamiliares	12,50	2,50	2,20
Garagens de residências multifamiliares e de edifícios não- residenciais	11,50 por vaga (2)	2,30 por vaga	2,50

Notas:

1 – As especificações são exclusivas do compartimento não sendo computada as áreas das dependências Sanitárias, exigíveis.

2 – Área exclusiva de cada vaga, devendo ser considerada área de 18,50 m<sup>2</sup> (dezoito metros e cinquenta centímetros quadrados) por vaga, para dimensionar vaga mais circulação. Rampas e passagens de pedestre não entram neste cálculo.



**ANEXO III**

**DAS MULTAS**

(a que se refere o § 2º do artigo 17 e artigo 141)

<b>Nº</b>	<b>INFRAÇÃO</b>	<b>UFIRF</b>
1	Execução ou demolição de obra sem licença;	2,00
2	Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado;	3,00
3	Ocupação da edificação sem habite-se;	2,00
4	Inobservância das prescrições deste Código sobre segurança e proteção;	3,00
5	Danos causados a coletividade ou ao interesse público provocados pela má conservação de fachadas, marquises, ou corpos em balanço;	3,00
6	Inobservância das prescrições deste Código, quanto a Execução da Obra;	3,00
7	Não atendimento da intimação, por infração a qualquer artigo deste código, no prazo fixado,	3,00
8	Ausência de projeto aprovado e demais documentos exigidos por este código, no local da obra;	2,00
9	Colocação de materiais ou entulho de obra, no passeio público;	1,00
10	Utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto de arquitetura aprovado;	2,00
11	Inobservância das prescrições deste Código, quanto aos Direitos e Responsabilidades;	2,00



**ANEXO IV**

**DIMENSIONAMENTO DE RESERVATÓRIOS DE ÁGUA**

**(a que se refere o § 11, do artigo 86)**

<b>TIPO DE EDIFICAÇÃO</b>	<b>CAPACIDADE</b>
Unidades Residenciais	200 litros / compartimento habitável
Hotéis	120 litros / hóspedes
Estabelecimentos hospitalares	250 litros / leito
Unidades comerciais, negócios e atividades profissionais	6 litros / m <sup>2</sup>
Cinemas, teatros e auditórios	2 litros / lugar
Garagens	1 litro p/ m <sup>2</sup>
Unidades industriais em geral	6 litros por m <sup>2</sup> de área útil
Escolas c/ internato	120 litros / aluno
Escolas externato	50 litros / aluno