

**Lei do  
Código de  
Obras e  
Edificações**

# **SUMÁRIO**

## **CAPÍTULO I**

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES (Art. 1º ao Art. 7º)

## **CAPÍTULO II**

DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

### **SEÇÃO I**

DO MUNICÍPIO (Art. 8º ao Art. 11)

### **SEÇÃO II**

DO PROPRIETÁRIO (Art. 12 e Art. 13)

### **SEÇÃO III**

DO RESPONSÁVEL TÉCNICO (Art. 14 ao Art. 18)

## **CAPÍTULO III**

DAS DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS E TÉCNICAS (Art. 19)

### **SEÇÃO I**

DA SOLICITAÇÃO DE ALINHAMENTO E NIVELAMENTO (Art. 20 ao Art. 22)

### **SEÇÃO II**

DO PROJETO ARQUITETÔNICO (Art. 23)

### **SEÇÃO III**

DAS MODIFICAÇÕES DOS PROJETOS APROVADOS (Art. 24)

### **SEÇÃO IV**

DO ALVARÁ PARA CONSTRUÇÃO E DEMOLIÇÃO (Art. 25 ao Art. 32)

### **SEÇÃO V**

DO CERTIFICADO DE ALTERAÇÃO DE USO (Art. 33)

### **SEÇÃO VI**

DO CERTIFICADO DE VISTORIA DE CONCLUSÃO DE OBRA OU HABITE-SE (Art. 34 ao Art. 38)

### **SEÇÃO VII**

DAS NORMAS TÉCNICAS DE APRESENTAÇÃO DO PROJETO (Art. 39)

## **CAPÍTULO IV**

DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

### **SEÇÃO I**

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS (Art. 40)

### **SEÇÃO II**

DO CANTEIRO DE OBRAS (Art. 41 e Art. 42)

### **SEÇÃO III**

DOS TAPUMES E EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA (Art. 43 ao Art. 49)

## **CAPÍTULO V**

DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

### **SEÇÃO I**

DAS ESCAVAÇÕES E ATERROS (Art. 50 ao Art. 53)

### **SEÇÃO II**

DO TERRENO E DAS FUNDAÇÕES (Art. 54 e Art. 55)

### **SEÇÃO III**

DAS ESTRUTURAS, DAS PAREDES E DOS PISOS (Art. 56 e Art. 58)

### **SEÇÃO IV**

DAS COBERTURAS (Art. 59)

### **SEÇÃO V**

DAS FACHADAS (Art. 60)

### **SEÇÃO VI**

DAS PORTAS, PASSAGENS OU CORREDORES (Art. 61)

### **SEÇÃO VII**

DAS ESCADAS E RAMPAS (Art. 62 ao Art. 64)

### **SEÇÃO VIII**

DAS MARQUISES, SACADAS, TOLDOS E SALIÊNCIAS (Art. 65 ao Art. 68)

### **SEÇÃO IX**

DOS RECUOS (Art. 69 e Art. 70)

### **SEÇÃO X**

DOS COMPARTIMENTOS (Art. 71)

### **SEÇÃO XI**

DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS (Art. 72 ao Art. 81)

### **SEÇÃO XII**

DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO (Art. 82)

### **SEÇÃO XIII**

DOS PASSEIOS E MUROS (Art. 83 e Art. 84)

### **SEÇÃO XIV**

DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO (Art. 85 ao Art. 91)

## **CAPÍTULO VI**

DAS INSTALAÇÕES EM GERAL E CARACTERÍSTICAS DOS LOTES

### **SEÇÃO I**

DAS INSTALAÇÕES DE ÁGUAS PLUVIAIS (Art. 92 ao Art. 97)

## **SEÇÃO II**

DAS CARACTERÍSTICAS DOS LOTES

(Art. 98 ao Art. 100)

## **SEÇÃO III**

DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS (Art. 101 ao Art. 106)

## **SEÇÃO IV**

DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (Art. 107)

## **SEÇÃO V**

DAS INSTALAÇÕES DE GÁS (Art. 108)

## **SEÇÃO VI**

DAS INSTALAÇÕES PARA ANTENAS E SISTEMAS DE SEGURANÇA (Art. 109)

## **SEÇÃO VII**

DAS INSTALAÇÕES DE PARA-RAIOS (Art. 110)

## **SEÇÃO VIII**

DAS INSTALAÇÕES DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO (Art. 111)

## **SEÇÃO IX**

DAS INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS E DE *INTERNET* (Art. 112)

## **SEÇÃO X**

DAS INSTALAÇÕES DE ELEVADORES (Art. 113)

## **SEÇÃO XI**

DAS INSTALAÇÕES PARA DEPÓSITO DE RESÍDUOS (Art. 114 e Art. 115)

## **CAPÍTULO VII**

DAS EDIFICAÇÕES (Art. 116 ao Art. 118)

### **SEÇÃO I**

DAS RESIDÊNCIAS GEMINADAS (Art. 119 e Art. 120)

### **SEÇÃO II**

DAS RESIDÊNCIAS EM SÉRIE, PARALELAS AO ALINHAMENTO PREDIAL (Art. 121 e Art. 122)

### **SEÇÃO III**

DAS RESIDÊNCIAS EM SÉRIE, TRANSVERSAIS AO ALINHAMENTO PREDIAL (Art. 123 ao Art. 125)

### **SEÇÃO IV**

DAS RESIDÊNCIAS EM CONDOMÍNIO HORIZONTAL (Art. 126 ao Art. 129)

### **SEÇÃO V**

DAS RESIDÊNCIAS MULTIFAMILIARES (Art. 130 ao Art. 137)

### **SEÇÃO VI**

DAS EDIFICAÇÕES EM MADEIRA (Art. 138 ao Art. 146)

## **CAPÍTULO VIII**

DAS EDIFICAÇÕES COMERCIAIS

**SEÇÃO I**

DO COMÉRCIO E DO SERVIÇO EM GERAL (Art. 147 ao Art. 149)

**SEÇÃO II**

DOS RESTAURANTES, BARES, CAFÉS, CONFEITARIAS, LANCHONETES E CONGÊNERES (Art.150 ao Art.152)

**SEÇÃO III**

DAS EDIFICAÇÕES MISTAS (Art. 153 e Art. 154)

**CAPÍTULO IX**

DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS (Art. 155 e Art. 156)

**CAPÍTULO X**

DAS EDIFICAÇÕES ESPECIAIS

**SEÇÃO I**

DAS ESCOLAS E ESTABELECIMENTOS CONGÊNERES (Art. 157)

**SEÇÃO II**

DOS ESTABELECIMENTOS HOSPITALARES E CONGÊNERES (Art. 158)

**SEÇÃO III**

DOS ABRIGOS E CONGÊNERES (Art. 159)

**SEÇÃO IV**

DAS HABITAÇÕES TRANSITÓRIAS (Art. 160)

**SEÇÃO V**

DOS LOCAIS DE REUNIÃO E SALAS DE ESPETÁCULOS (Art. 161)

**SEÇÃO VI**

DAS PISCINAS E SAUNAS (Art. 162 ao Art. 166)

**SEÇÃO VII**

DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEIS E SERVIÇOS PARA VEÍCULOS (Art. 167 ao Art. 170)

**SEÇÃO VIII**

DAS EDIFICAÇÕES DE TORRES E INSTALAÇÃO DE ANTENAS DE TRANSMISSÃO DE RADIO, TELEVISÃO, TELEFONIA, *INTERNET* E/OU ANTENAS DE TRANSMISSÃO DE RADIAÇÃO ELETROMAGNÉTICA (Art. 171)

**CAPÍTULO XI**

DAS EDIFICAÇÕES E OBRAS PÚBLICAS (Art. 172 ao Art. 177)

**CAPÍTULO XII**

DAS OBRAS COMPLEMENTARES DAS EDIFICAÇÕES (Art. 178 ao Art. 183)

**CAPÍTULO XIII**

DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES (Art. 184 e Art. 185)

**SEÇÃO I**

DA FISCALIZAÇÃO (Art. 186)

## **SEÇÃO II**

DAS INFRAÇÕES (Art. 187)

### **SUBSEÇÃO I**

DO AUTO DE INFRAÇÃO (Art. 188 ao Art. 190)

### **SUBSEÇÃO II**

DA DEFESA DO AUTUADO (Art. 191 e Art. 192)

## **SEÇÃO III**

DAS SANÇÕES (Art. 193)

### **SUBSEÇÃO I**

DAS MULTAS (Art. 194 ao Art. 196)

### **SUBSEÇÃO II**

DO EMBARGO DA OBRA (Art. 197 ao Art. 200)

### **SUBSEÇÃO III**

DA INTERDIÇÃO (Art. 201)

## **SEÇÃO IV**

DA DEMOLIÇÃO (Art. 202 ao Art. 205)

## **CAPÍTULO XIV**

IMOVEIS CONSTRUIDOS ANTES DA APROVAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARA EFEITO DE LEGALIZAÇÃO  
(Art. 206 ao Art. 211)

## **CAPÍTULO XV**

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS (Art. 212 ao Art. 217)

ANEXO I -Tabela: Edificações.

ANEXO II -Tabela: Edifícios Residenciais - Áreas Comuns de Edificações Multifamiliares.

ANEXO III -Tabela: Edifícios Comércio/Serviço.

ANEXO IV-Glossário - Definições de Expressões Adotadas.

## LEI COMPLEMENTAR Nº 129 DE 06 DE JANEIRO DE 2024.

**Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do município de São José do Vale do Rio Preto e dá outras providências.**

### O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

#### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** A presente Lei estabelece normas para a elaboração de projetos e execução de obras e instalações, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais.

**Parágrafo único.** Todos os projetos de obras e instalações deverão estar de acordo com esta Lei, com a legislação vigente sobre Uso e Ocupação do Solo Urbano e sobre Parcelamento do Solo Urbano, bem como com os princípios previstos na Lei do Plano Diretor Municipal, em conformidade com o §1º do artigo 182 da Constituição Federal.

**Art. 2º** As obras realizadas no Município serão identificadas de acordo com a seguinte classificação:

- I** - construção: obra de edificação nova, autônoma, sem vínculo funcional com outras edificações porventura existentes no lote;
- II** - reforma sem modificação de área construída: obra de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, não modificando sua área, forma ou altura;
- III** - reforma com modificação de área construída: obra de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, que altere sua área, forma ou altura, quer por acréscimo ou decréscimo.

**Parágrafo único.** As obras de construção, reforma ou modificação deverão atender às disposições deste Código e da legislação mencionada no artigo anterior.

**Art. 3º** As obras de construção ou reforma com modificação de área construída, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser executadas após concessão do alvará pelo órgão competente do Município, de acordo com as exigências contidas nesta Lei e mediante a assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado.

**Parágrafo único.** As obras a serem realizadas em construções integrantes do patrimônio histórico municipal, estadual ou federal, deverão atender às normas próprias estabelecidas pelo órgão de proteção competente.

**Art. 4º** Todos os logradouros públicos e edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar, deverão ser projetados de modo a permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de deficiência.

**Parágrafo único.** A fim de permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de deficiência, os logradouros públicos e edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar, deverão seguir as orientações previstas em regulamento e deverão observar as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente a NBR 9050/2004 e suas atualizações.

**Art. 5º** Para construção ou reforma de instalações capazes de causar, sob qualquer forma, impactos ao meio ambiente, será exigida a critério do Município, licença prévia ambiental dos órgãos estadual e/ou municipal de controle ambiental, quando da aprovação do projeto, de acordo com o disposto na legislação pertinente.

**Parágrafo único.** Consideram-se impactos ao meio ambiente natural e construído as interferências negativas nas condições de qualidade das águas superficiais e subterrâneas, do solo, do ar, de insolação, ventilação e acústica das edificações e das áreas urbanas e de uso do espaço urbano.

**Art. 6º** Os empreendimentos causadores de impacto de aumento da vazão máxima de águas pluviais para jusante deverão prever medidas de controle.

**Parágrafo único.** Os dispositivos utilizados para manutenção dessa vazão máxima devem ser verificados para o tempo de retorno definido conforme normas técnicas e municipais.

**Art. 7º** Para efeito da presente Lei são adotadas as definições constantes no Anexo IV, parte integrante desta Lei.

## CAPÍTULO II DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES Seção I DO MUNICÍPIO

**Art. 8º** Cabe ao Município a aprovação do projeto arquitetônico, observando as disposições desta Lei, bem como os padrões urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente.

**Art. 9º** O Município licenciará e fiscalizará a execução e a utilização das edificações.

**Parágrafo único.** É permitido ao Município fiscalizar a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras e edificações.

**Art. 10.** Em qualquer período da execução da obra, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir as plantas, os cálculos, documentos e demais detalhes que julgar necessário.

**Art. 11.** O Município deverá assegurar, por meio do respectivo órgão competente, o acesso dos munícipes a todas as informações contidas na legislação relativa ao Plano Diretor Municipal, Código de Posturas, Perímetro Urbano, Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo Urbano, Sistema Viário, pertinente ao imóvel a ser construído.

## Seção II DO PROPRIETÁRIO

**Art. 12.** O proprietário responderá pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação, por parte do Município, em reconhecimento do direito de propriedade.

**Art. 13.** 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 desta Lei e das leis municipais pertinentes.

## Seção III DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

**Art. 14.** O responsável técnico pela obra assume perante o Município e terceiros que serão seguidas todas as condições previstas no projeto de arquitetura aprovado de acordo com esta Lei.

**Art. 15.** É obrigação do responsável técnico a colocação de placa da obra, cujo teor será estabelecido em regulamento.

**Art. 16.** Para efeito desta Lei somente profissionais habilitados poderão projetar, fiscalizar, orientar, administrar e executar qualquer obra no Município.

**Art. 17.** Somente poderão ser inscritos no Cadastro de Prestadores de Serviços do Município os profissionais devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro (CREA/RJ) e/ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) Nacional, Regional do Estado do Rio de Janeiro.

**Art. 18.** Se no decurso da obra o responsável técnico quiser dar baixa da responsabilidade assumida por ocasião da aprovação do projeto, deverá apresentar comunicação escrita ao Município, a qual só será concedida após vistoria procedida pelo órgão competente, acompanhada da anuência do interessado na obra e se nenhuma infração for verificada.



§ 1º O proprietário deverá apresentar, no prazo de 10 (dez) dias, novo responsável técnico, o qual deverá enviar ao órgão competente do Município comunicação a respeito juntamente com a nova ART e/ou RRT de substituição, sob pena de não se poder prosseguir a execução da obra.

§ 2º Os dois responsáveis técnicos, o que se afasta da responsabilidade pela obra e o que a assume, poderão fazer uma só comunicação que contenha a assinatura de ambos e do proprietário.

§ 3º A alteração da responsabilidade técnica deverá ser anotada no Alvará de Construção.

### CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS E TÉCNICAS

**Art. 19.** A execução de quaisquer obras, citadas no artigo 2º deste Código, com exceção de demolição, será precedida dos seguintes Atos Administrativos:

- I - solicitação de alinhamento e nivelamento;
- II - aprovação de projeto;
- III - liberação do alvará de licença para construção.

#### Seção I DA SOLICITAÇÃO DE ALINHAMENTO E NIVELAMENTO

**Art. 20.** O pedido de alinhamento deverá ser encaminhado mediante requerimento que será acompanhado de croqui da situação do terreno na quadra contendo: distância mais próxima, dimensões e número do lote e orientação magnética, em escala 1:500 (um para quinhentos).

**Parágrafo único.** O Município fornecerá o alinhamento. O recuo frontal, os afastamentos necessários e os índices de uso serão encontrados na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do PDM vigente.

**Art. 21.** A partir das informações prestadas pelo Poder Executivo Municipal na solicitação de alinhamento e nivelamento, o requerente poderá solicitar a aprovação do projeto mediante requerimento, plantas e demais documentos exigidos, conforme Seção II deste Capítulo.

**Art. 22.** As Plantas para a aprovação do projeto serão entregues em 3 (três) vias impressas, 1 (uma) das quais ficará arquivada no órgão municipal competente.

#### Seção II DO PROJETO ARQUITETÔNICO

**Art. 23.** Para aprovação do projeto arquitetônico o requerente apresentará o projeto definitivo composto e acompanhado de:

- I - cópia de escritura do terreno ou documento de posse;
- II - requerimento, solicitando a aprovação do projeto definitivo assinado pelo proprietário ou representante legal, podendo o interessado solicitar concomitantemente a liberação do Alvará de Construção;
- III - documento indicativo com o alinhamento e nivelamento fornecido pelo Município;
- IV - planta de situação e estatística na escala mínima 1:200 (um para duzentos) conforme modelo definido pelo órgão municipal competente, da qual conste:
  - a. projeção da edificação no lote, figurando rios, canais e outros elementos geográficos, que definam a localização do imóvel;
  - b. dimensões das divisas do lote e dos afastamentos da edificação em relação às divisas e a outra edificação porventura existente;
  - c. cotas de largura do logradouro e dos passeios contíguos ao lote;
  - d. orientação do norte magnético;
  - e. número do lote e de seus vizinhos contíguos ou da edificação vizinha;
  - f. planta de cobertura com a indicação dos caimentos obedecendo as seguintes convenções: linha cheia para indicar beiral e linha tracejada para projeção da edificação.
- V - levantamento altimétrico, sempre que necessário;
- VI - planta baixa de cada pavimento não repetido na escala 1:50 (um para cinquenta), 1:75 (um para setenta e

cinco) ou 1:100 (um para cem) contendo:

- a. área total do pavimento;
- b. as dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos e espaços externos;
- c. dimensões dos vãos de iluminação e ventilação, de garagens e áreas para estacionamento;
- d. a finalidade de cada compartimento;
- e. especificação dos materiais de revestimento utilizados;
- f. indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra;
- g. os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
- h. dimensões externas totais da edificação.

**VII** - 2 (dois) cortes, sendo no mínimo 1 (um) transversal e 1 (um) longitudinal, com pelo menos 1 (um) deles seccionando banheiros e cozinha, na mesma escala da planta baixa, com a indicação de:

- a. pés direitos;
- b. altura das janelas e peitoris;
- c. perfis do telhado;
- d. indicação dos materiais;
- e. altura dos elementos de fechamento externo (muro, gradil, cerca-viva, entre outros) e portões de acesso;
- f. níveis de pavimentos;
- g. demais elementos necessários à compreensão do projeto

**VIII** - elevação das fachadas voltadas para as vias públicas na mesma escala da planta baixa;

**IX** - quadro contendo área do lote, área de projeção da edificação, cálculo da área total da edificação e índices urbanísticos em conformidade com o Zoneamento Urbano - Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

**X** - o Município poderá exigir, caso julgue necessário, a apresentação de projetos complementares (hidrossanitário, elétrico, de drenagem, entre outros) e dos cálculos estruturais dos diversos elementos construtivos, assim como desenhos dos respectivos detalhes;

**XI** - ART e/ou RRT de projeto e execução;

**XII** - certidão negativa de débitos municipais.

§ 2º Todos os desenhos deverão estar acompanhados por escala gráfica.

§ 3º Nos casos de projetos para construção de grandes proporções, as escalas mencionadas poderão ser alteradas devendo, contudo, ser consultado previamente o órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ 4º As instalações prediais deverão ser aprovadas pelas repartições competentes estaduais ou municipais, ou pelas concessionárias de serviço público quando for o caso.

§ 5º Todas as pranchas relacionadas nos incisos anteriores deverão ser apresentadas em meio digital (em versão PDF).

§ 6º O prazo máximo para aprovação do projeto é de 30 (trinta) dias a partir da data de entrada do projeto definitivo corrigido pelo órgão municipal competente.

### Seção III

## DAS MODIFICAÇÕES DOS PROJETOS APROVADOS

**Art. 24.** Para modificações em projeto aprovado, assim como para alteração do destino de qualquer compartimento constante do mesmo, será necessária a aprovação de projeto modificativo.

§ 1º O requerimento solicitando aprovação do projeto modificativo deverá ser acompanhado de cópia do projeto anteriormente aprovado e do respectivo Alvará de Construção.

§ 2º A aprovação do projeto modificativo será anotada no Alvará de Construção anteriormente aprovado, que será devolvido ao requerente juntamente com o projeto.

### Seção IV

## DO ALVARÁ PARA CONSTRUÇÃO E DEMOLIÇÃO

**Art. 25.** Dependirão, obrigatoriamente, de Alvará de Construção as seguintes obras:

- I - construção de novas edificações;
- II - reformas que determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, ou que afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções;
- III - implantação e utilização de estande de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel;
- IV - construção de muro frontal;
- V - implantação de canteiro de obras em imóvel distinto daquele em que se desenvolve a obra;
- VI - avanço do tapume sobre parte da calçada pública.

**Parágrafo único.** A licença para implantação de canteiro de obras em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra terá caráter provisório.

**Art. 26.** Estão isentas de Alvará de Construção as seguintes obras:

- I - limpeza ou pintura interna e externa de edifícios, que não exija a instalação de tapumes, andaimes ou telas de proteção;
- II - conserto nos passeios dos logradouros públicos em geral;
- III - construção de muros divisórios laterais e de fundos com até 2,00m (dois metros) de altura;
- IV - construção de abrigos provisórios para operários ou depósitos de materiais, no decurso de obras definidas já licenciadas;
- V - reformas que não determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, não contrariando os índices estabelecidos pela legislação referente ao uso e ocupação do solo urbano, e que não afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções.

**Art. 27.** O Alvará de Construção será concedido mediante requerimento dirigido ao órgão municipal competente, juntamente com o projeto arquitetônico a ser aprovado.

**Parágrafo único.** A concessão do Alvará de Construção para imóveis que apresentem Área de Preservação Permanente (APP) fica condicionada à celebração de Termo de Compromisso de Preservação, o qual determinará a responsabilidade civil, administrativa e penal do proprietário em caso de descumprimento.

**Art. 28.** No ato da aprovação do projeto será outorgado o Alvará de Construção, que terá prazo de validade igual a 1 (um) ano, podendo ser revalidado pelo mesmo prazo mediante solicitação do interessado, desde que a obra tenha sido iniciada.

§ 1º Decorrido o prazo definido no *caput* sem que a construção tenha sido iniciada, considerar-se-á automaticamente revogado o alvará, bem como a aprovação do projeto.

§ 2º Para efeitos do presente artigo uma obra será considerada iniciada quando suas fundações e baldrames estiverem concluídos.

§ 3º A revalidação do alvará mencionada no *caput* deste artigo somente será concedida caso os trabalhos de fundação e baldrames estejam concluídos.

§ 4º Se o prazo de validade do alvará se encerrar durante a construção, esta só terá prosseguimento se o profissional responsável ou o proprietário enviar solicitação de prorrogação por escrito, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência em relação ao prazo de vigência do alvará.

§ 5º O Município poderá conceder prazos superiores ao estabelecido no *caput* deste artigo, considerando as características da obra a executar, desde que seja comprovada sua necessidade por meio de cronogramas devidamente avaliados pelo órgão municipal competente.

**Art. 29.** Em caso de paralisação da obra o responsável deverá informar o Município.

§ 1º Para o caso descrito no *caput* deste artigo, mantém-se o prazo inicial de validade do Alvará de Construção.

§ 2º A revalidação do Alvará de Construção poderá ser concedida, desde que a obra seja reiniciada pelo menos 30 (trinta) dias antes do término do prazo de vigência do alvará e estejam concluídos os trabalhos de fundação e baldrames.

§ 3º A obra paralisada, cujo prazo do Alvará de Construção tenha expirado sem que esta tenha sido reiniciada, dependerá de nova aprovação de projeto.

**Art. 30.** Os documentos previstos neste regulamento deverão ser mantidos na obra durante sua construção, permitindo-se o fácil acesso à fiscalização do órgão municipal competente.

**Art. 31.** A demolição de edificação somente poderá ser efetuada mediante comunicação prévia ao órgão competente do Município, que expedirá, após vistoria, o Alvará para Demolição.

§ 1º Quando se tratar de demolição de edificação de mais de 8,00m (oito metros) de altura, edificação construída no alinhamento predial ou a juízo do Município, após vistoria, deverá o proprietário apresentar profissional legalmente habilitado, responsável pela execução dos serviços, que assinará o requerimento juntamente com o proprietário.

§ 2º Qualquer edificação que apresente ameaça iminente de desabamento deverá ser demolida no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias, do recebimento da notificação pelo proprietário ou possuidor, ou em prazo inferior exigido pela autoridade competente e, este se recusando a fazê-la, o Município providenciará a execução da demolição, cobrando-lhe as despesas correspondentes, dentro do prazo de 5 (cinco) dias, acrescido da taxa de 20% (vinte por cento) de administração.

§ 3º O Alvará para Demolição será expedido juntamente com o Alvará de Construção, quando for o caso.

**Art. 32.** No caso de reforma, acréscimo ou reconstrução, os projetos serão apresentados com indicações precisas e convencionadas de modo a possibilitar a identificação das partes a conservar, demolir ou crescer.

§ 1º Serão convencionadas as seguintes cores: amarelo para as partes a demolir, vermelho para as partes a construir, azul para as partes a crescer e preto para as partes existentes e que permanecerão iguais.

§ 2º Os prédios existentes atingidos por recuos de alinhamento, chanfros de esquina ou galerias públicas, não poderão sofrer obras de reforma, reconstrução ou acréscimo, sem a observância integral dos novos alinhamentos, recuos ou da existência de galerias, tubulações de esgoto e qualquer outro tipo de equipamento público.

#### Seção V

### DO CERTIFICADO DE ALTERAÇÃO DE USO

**Art. 33.** Será objeto de pedido de certificado de alteração de uso qualquer alteração quanto à utilização de uma edificação que não implique alteração física do imóvel, desde que verificada a sua conformidade com a legislação referente ao Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Parágrafo único.** Deverão ser anexados à solicitação de certificado de alteração de uso os documentos previstos nesta Lei.

#### Seção VI

### DO CERTIFICADO DE VISTORIA DE CONCLUSÃO DE OBRA OU HABITE-SE

**Art. 34.** Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade ou ocupação.

§ 1º É considerada em condições de habitabilidade ou ocupação a edificação que:

- a. garantir segurança aos seus usuários e à população indiretamente a ela afetada;
- b. possuir todas as instalações previstas em projeto, funcionando a contento;
- c. for capaz de garantir aos seus usuários padrões mínimos de conforto térmico, luminoso, acústico e de qualidade do ar, conforme o projeto aprovado;
- d. não estiver em desacordo com as disposições desta Lei;
- e. atender às exigências do Corpo de Bombeiros relativas às medidas de segurança contra incêndio e pânico, nos casos de obrigatoriedade normativa/legal;
- f. tiver garantida a solução de esgotamento sanitário prevista em projeto aprovado;
- g. estiver livre de entulhos de construções e/ou obras, respeitada a destinação adequada desse tipo de resíduo, em conformidade com o PMSB vigente.

§ 2º Quando se tratar de edificações de interesse social, na forma prevista nesta Lei, será considerada em

condições de habitabilidade a edificação que:

- a. garantir segurança a seus usuários e à população indiretamente a ela afetada;
- b. estiver de acordo com os parâmetros específicos para a zona onde estiver inserida, definida na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 3º Fica o Município autorizado a regularizar as construções existentes, anteriores ao início de vigência desta Lei, executadas dentro das normas anteriormente adotadas, desde que não firam a segurança dos usuários e da população, o direito de vizinhança e os padrões mínimos de habitabilidade.

**Art. 35.** Concluída a obra, o proprietário e o responsável técnico deverão solicitar ao Município o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra ou Habite-se, em documento assinado por ambos, que deverá ser precedido da vistoria efetuada pelo órgão competente, atendendo às exigências previstas em regulamento.

**Parágrafo único.** Nenhuma edificação deverá ser ocupada sem prévia vistoria do Município e sem expedição do respectivo Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra ou Habite-se.

**Art. 36.** Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação foi construída, ampliada, reconstruída ou reformada em desacordo com o projeto aprovado, o responsável técnico será notificado, de acordo com as disposições desta Lei, e obrigado a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou fazer a demolição ou as modificações necessárias para regularizar a situação da obra.

**Art. 37.** A vistoria deverá ser efetuada no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do seu requerimento, e o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra ou Habite-se, concedido ou recusado em até 15 (quinze) dias após a vistoria

**Parágrafo único.** No caso de exigências, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para o proprietário ou o possuidor cumpri-las e, findo o prazo sem que as exigências sejam cumpridas, deverá ser requerida nova vistoria, nos termos do artigo 35.

**Art. 38.** Será concedido o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra ou Habite-se parcial de uma edificação nos seguintes casos:

- I - prédio composto de parte comercial e parte residencial utilizadas de forma independente;
- II - programas habitacionais de reassentamentos com caráter emergencial, desenvolvidos e executados pelo Poder Público ou pelas comunidades beneficiadas, em regime de “mutirão”;
- III - quando se tratar de construções independentes no mesmo lote;
- IV - quando se tratar de edificação em série, estando seu acesso devidamente concluído.

§ 2º O Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra ou Habite-se parcial não substitui o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra ou Habite-se que deve ser concedido no final da obra.

§ 3º Para a concessão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra ou Habite-se parcial, fica o Município sujeito aos prazos e condições estabelecidas no artigo 37 desta Lei.

## Seção VII

### DAS NORMAS TÉCNICAS DE APRESENTAÇÃO DO PROJETO

**Art. 39.** Os projetos de arquitetura, para efeito de aprovação e outorga do Alvará de Construção, somente serão aceitos quando legíveis e de acordo com as normas de desenho arquitetônico.

§ 1º As folhas do projeto deverão seguir as normas da NBR 10068 da ABNT e suas atualizações, quanto aos tamanhos escolhidos, sendo apresentadas em cópias dobradas, tamanho A4 da ABNT.

§ 2º No canto inferior direito da(s) folha(s) de projeto será desenhado um quadro legenda tamanho A4, reduzidas às margens, onde constarão:

I - carimbo ocupando o extremo inferior do quadro legenda, especificando:

- a. a natureza e o destino da obra;
- b. referência da folha - conteúdo: plantas, cortes, elevações, etc.;
- c. tipo de projeto - arquitetônico (com demarcação do passeio público) - nas construções acima de 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) serão exigidos projetos complementares - estrutural, elétrico, hidrossanitário, entre outros;

d. espaço reservado para nome e assinatura do requerente, do autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra, sendo estes últimos com indicação dos números dos Registros no CREA/RJ e/ou CAU/RJ;

e. no caso de vários desenhos de um projeto que não caibam em uma única folha, será necessário numerá-las em ordem crescente.

**II** - espaço reservado para a colocação da área do lote, áreas ocupadas pela edificação já existente e da nova construção, reconstrução, reforma ou ampliação, discriminadas por pavimento ou edículas;

**III** - espaço reservado para a declaração: “Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento do direito de propriedade ou de posse do lote”;

**IV** - espaço reservado ao Município e demais órgãos competentes para aprovação, observações e anotações.

§ 3º Nos projetos de reforma, ampliação ou reconstrução deverá ser indicado o que será demolido, construído ou conservado de acordo com convenções especificadas na legenda.

## CAPÍTULO IV DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

### Seção I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 40.** A execução das obras somente poderá ser iniciada depois de concedido o Alvará de Construção.

**Parágrafo único.** São atividades que caracterizam o início de uma construção:

- a. o preparo do terreno;
- b. a abertura de cavas para fundações;
- c. o início de execução de fundações superficiais.

### Seção II DO CANTEIRO DE OBRAS

**Art. 41.** A implantação do canteiro de obras fora do lote em que se realiza a obra, somente terá sua licença concedida pelo órgão competente do Município, mediante exame das condições locais de circulação criadas no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham causar ao trânsito de veículos e pedestres, bem como aos imóveis vizinhos e desde que, após o término da obra, seja restituída a cobertura vegetal pré-existente à instalação do canteiro de obras.

**Art. 42.** É proibida a permanência de qualquer material de construção na via ou logradouro público, bem como sua utilização como canteiro de obras ou depósito de entulhos.

**Parágrafo único.** A não retirada dos materiais ou do entulho autoriza o Município a fazer a remoção do material encontrado em via pública, dando-lhe o destino conveniente, e a cobrar dos executores da obra a despesa da remoção, aplicando-lhe as sanções cabíveis.

### Seção III DOS TAPUMES E EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA

**Art. 43.** Enquanto durarem as obras, o responsável técnico deverá adotar as medidas e equipamentos necessários à proteção e segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas, observando o disposto nesta Seção e na Seção II deste Capítulo.

**Art. 44.** Nenhuma construção, reconstrução, reforma, reparos ou demolição poderão ser executadas de maneira a por em risco a segurança de quem nelas trabalhe, transite pelo logradouro público ou delas se avizinha. Para que esta condição seja assegurada, os construtores deverão, sempre, usar tapumes andaimas, telas protetoras e outros meios que atendam corretamente a esta exigência.

§ 1º Nenhuma construção, reconstrução, reforma, reparos ou demolição poderão ser executadas no alinhamento predial sem que estejam obrigatoriamente protegidos por tapumes, salvo quando se tratar de

execução de muros, grades, gradis ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança dos pedestres.

§ 2º Os tapumes somente poderão ser colocados após a expedição, pelo órgão competente do Município, do Alvará de Construção ou Demolição e deverão ser mantidos até a conclusão das obras.

§ 3º O responsável pela execução da obra é obrigado a reparar os danos causados aos logradouros públicos ou a terceiros, durante o processo de execução.

**Art. 45.** Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio sendo que, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) serão mantidos livres para o fluxo de pedestres e deverão ter, no mínimo, 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura.

**Parágrafo único.** O Município, por meio do órgão competente, poderá autorizar a utilização do espaço aéreo do passeio desde que seja respeitado um pé-direito mínimo de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), que seja tecnicamente comprovada sua necessidade e que sejam adotadas medidas de proteção para circulação de pedestres.

**Art. 46.** Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

**Art. 47.** Durante a execução da obra será obrigatória a colocação de andaime de proteção do tipo “bandeja salva-vidas”, para edifícios de 3 (três) pavimentos ou mais, observando também os dispositivos estabelecidos na norma NR-18 e suas atualizações, do Ministério do Trabalho.

**Art. 48.** No caso de emprego de andaimes mecânicos suspensos, estes deverão ser dotados de guarda corpo com altura de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em todos os lados livres.

**Art. 49.** Após o término das obras ou no caso de paralisação por prazo superior a 4 (quatro) meses, os tapumes deverão ser recuados e os andaimes retirados.

## CAPÍTULO V DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

### Seção I DAS ESCAVAÇÕES E ATERROS

**Art. 50.** Nas escavações e aterros deverão ser adotadas medidas de segurança para evitar o deslocamento de terra nas divisas do lote em construção ou eventuais danos às edificações vizinhas.

**Art. 51.** No caso de escavações e aterros de caráter permanente que modifiquem o perfil do lote, o responsável legal é obrigado a proteger as edificações lindeiras e o logradouro público com obras de proteção contra o deslocamento de terra.

**Parágrafo único.** As alterações no perfil do lote deverão constar no projeto arquitetônico.

**Art. 52.** A execução de movimento de terra deverá ser precedida de autorização do Município nas seguintes situações:

- I - movimentação de terra com mais de 500,00m<sup>3</sup> (quinhentos metros cúbicos) de material;
- II - movimentação de terra com mais de 100,00m<sup>3</sup> (cem metros cúbicos) de material nos terrenos localizados nas zonas onde a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano estabelece essa atividade como permissível;
- III - movimentação de terra com qualquer volume em áreas lindeiras a cursos d'água, áreas de várzea e de solos hidromórficos ou alagadiços;
- IV - movimentação de terra de qualquer volume em áreas sujeita à erosão;
- V - alteração de topografia natural do terreno que atinja superfície maior que 1.000,00m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados).

**Art. 53.** O requerimento para solicitar a autorização referida no artigo anterior deverá ser acompanhado dos seguintes elementos:

- I - registro do Imóvel ou documento de posse;

- II - levantamento topográfico do terreno em escala, destacando cursos d' água, árvores, edificações existentes e demais elementos significativos;
- III - memorial descritivo informando: descrição da tipologia do solo; volume do corte e/ou aterro; volume do empréstimo ou retirada;
- IV - medidas a serem tomadas para proteção superficial do terreno;
- V - projetos contendo todos os elementos geométricos que caracterizem a situação do terreno antes e depois da obra, inclusive sistema de drenagem e contenção;
- VI - mínimo de 2 (dois) perfis do terreno (longitudinal e transversal);
- VII - Anotações e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (ARTs ou RRTs) da obra.

## Seção II

### DO TERRENO E DAS FUNDAÇÕES

**Art. 54.** Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno úmido, pantanoso, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas sem o saneamento prévio do lote.

**Parágrafo único.** Os trabalhos de saneamento do terreno deverão estar comprovados por meio de laudos técnicos que certifiquem a realização das medidas corretivas, assegurando as condições sanitárias, ambientais e de segurança para sua ocupação.

**Art. 55.** As fundações deverão ser executadas dentro dos limites do terreno, de modo a não prejudicar os imóveis circunvizinhos e não invadir o leito da via pública, de cursos d' água ou logradouros públicos.

§ 1º As fundações serão projetadas e executadas de acordo com o que estabelecem as Normas Técnicas Brasileiras.

§ 2º Poderá ser solicitado memorial descritivo do cálculo estrutural da edificação, caso a construção se localize em encosta.

## Seção III

### DAS ESTRUTURAS, DAS PAREDES E DOS PISOS

**Art. 56.** Os elementos estruturais, paredes externas e divisórias e pisos devem garantir:

- I - resistência ao fogo;
- II - impermeabilidade;
- III - estabilidade da construção;
- IV - bom desempenho térmico e acústico das unidades;
- V - acessibilidade.

§ 1º As paredes divisórias de economias distintas e as construídas nas divisas dos lotes, deverão apresentar tratamento termo acústico e espessuras adequadas a garantirem total independência construtiva.

§ 2º Nas edificações contíguas será obrigatória a existência de paredes corta-fogo, quando a estrutura da cobertura for comum.

§ 3º As paredes de banheiros, despensas e cozinhas deverão ser revestidas, até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), com material impermeável, lavável, liso e resistente.

**Art. 57.** As espessuras e materiais de paredes serão os estabelecidos nas Normas Técnicas Brasileira.

**Art. 58.** Os pisos de banheiros, cozinhas e congêneres deverão ser impermeáveis e laváveis.

## Seção IV

### DAS COBERTURAS

**Art. 59.** Nas coberturas deverão ser empregados materiais impermeáveis, incombustíveis, que propiciem isolamento termo acústico e resistentes à ação dos agentes atmosféricos.

§ 1º As águas provenientes das coberturas deverão ser esgotadas dentro dos limites dos lotes, direcionadas à



rede pluvial coletora pública.

§ 2º Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores, sendo as águas canalizadas por baixo do passeio até a rede pluvial coletora pública.

#### Seção V DAS FACHADAS

**Art. 60.** É livre a composição das fachadas, salvo as localizadas em zonas tombadas, devendo neste caso, ser ouvido o órgão federal, estadual e/ou municipal competente.

#### Seção VI DAS PORTAS, PASSAGENS OU CORREDORES

**Art. 61.** As portas de acesso às edificações, bem como as passagens ou corredores, devem ter largura suficiente para o escoamento dos compartimentos ou setores da edificação a que dão acesso.

§ 1º Para atividades específicas são detalhadas exigências no próprio corpo desta Lei, respeitando-se:

- a. quando de uso privativo a largura mínima das portas, passagens ou corredores será de 0,80m (oitenta centímetros);
- b. 0,80m (oitenta centímetros) livres para uma extensão máxima de 5,00m (cinco metros) de corredor;
- c. 0,90m (noventa centímetros) livres, para extensão superior a 5,00m (cinco metros) e inferior ou igual a 10,00m (dez metros) de corredor;
- d. 1,20m (um metro e vinte centímetros) livres para extensão superior a 10,00m (dez metros) e inferior ou igual a 20,00m (vinte metros) de corredor;
- e. 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) livres, para extensão superior a 20,00m (vinte metros) de corredor.
- f. quando de uso coletivo, a largura livre das portas, passagens e corredores deverá corresponder a 0,01m (um centímetro) por pessoa da lotação prevista para os compartimentos, respeitando no mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 2º Nas edificações de uso coletivo os corredores deverão ter as seguintes larguras mínimas:

- a. USO RESIDENCIAL: largura de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para extensão máxima de 10,00m (dez metros), com acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) para cada metro ou fração excedente;
- b. USO COMERCIAL: largura mínima de 1,30m (um metro e trinta centímetros) para extensões de até 10,00m (dez metros), com acréscimo de 0,20m (vinte centímetros) para cada metro ou fração excedente;
- c. ACESSO A LOCAIS FECHADOS DE REUNIÃO COLETIVA: largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para locais cuja área de plateia seja igual ou inferior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), com acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) para cada 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) excedentes ou fração, devendo ter saída de emergência com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

d. HOTÉIS, MOTÉIS E ESTABELECIMENTOS AFINS: largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para extensão máxima de 10,00m (dez metros), com acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) para cada metro ou fração excedente;

§ 3º No caso de corredores/circulações comerciais com uso de ambos os lados, tipo galerias comerciais e de prestação de serviços, a largura mínima será de 3,00m (três metros), com acréscimo de 0,10m (dez centímetros) para cada metro ou fração excedente a 10,00m (dez metros);

§ 4º As portas de acesso a gabinetes sanitários e lavabos terão largura mínima de 0,60m (sessenta centímetros).

§ 5º A fim de permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de deficiência, os logradouros públicos e edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar, deverão seguir as orientações previstas em regulamento, obedecendo a Norma Brasileira - NBR 9050/2004 da ABNT ou norma superveniente do órgão regulador.

Seção VII  
**DAS ESCADAS E RAMPAS**

**Art. 62.** As escadas de uso comum ou coletivo deverão ter largura suficiente para proporcionar o escoamento do número de pessoas que dela dependem, sendo:

- I** - a largura mínima das escadas de uso comum ou coletivo será de 1,10m (um metro e dez centímetros);
- II** - nas edificações de uso coletivo as portas, passagens, corredores e circulações deverão ter larguras mínimas em conformidade com o disposto nos §§ 2º e 3º do artigo anterior deste Código;
- III** - as escadas de uso privativo ou restrito do compartimento, ambiente ou local, poderão ter largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);
- IV** - as escadas deverão oferecer passagem com altura mínima nunca inferior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- V** - só serão permitidas escadas em leques ou caracol e do tipo marinheiro quando interligar dois compartimentos de uma mesma habitação;
- VI** - nas escadas em leque, o degrau deverá apresentar a largura mínima do piso em conformidade com a NBR 9050 e NBR 9077 e suas atualizações;
- VII** - as escadas deverão ser de material incombustível, quando atenderem a mais de 2 (dois) pavimentos, excetuando-se habitação unifamiliar;
- VIII** - ter um patamar intermediário de pelo menos 1,00m (um metro) de profundidade, quando o desnível vencido for maior que 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) de altura ou 15 (quinze) degraus;
- IX** - os degraus das escadas deverão apresentar espelho “H” e piso “P” em conformidade com a NBR 9050 e NBR 9077 e suas atualizações, atendendo ao prescrito nestas normas (dimensionamento dos degraus conforme Lei de Blondel, balanceamento e outros):
  - a.** Fórmula de Blondel:  $63\text{cm} \leq (2H + P) \leq 64\text{cm}$ ;
  - b.** H máximo = 0,18m (dezoito centímetros) e P mínimo = 0,28m (vinte e oito centímetros)

**Art. 63.** As escadas de uso comum ou coletivo terão obrigatoriamente corrimão nos dois lados.

**Art. 64.** No caso de emprego de rampas, em substituição às escadas da edificação, aplicam-se as mesmas exigências relativas ao dimensionamento fixadas para as escadas.

§ 1º As rampas poderão apresentar inclinação máxima de 20% (vinte por cento) para uso de veículos e de 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento) para uso de pedestres, em conformidade com as normas técnicas pertinentes.

§ 2º Se a inclinação da rampa exceder a 6% (seis por cento) o piso deverá ser revestido com material antiderrapante.

§ 3º As rampas de acesso para veículos deverão ter seu início, no mínimo, a 3,00m (três metros) do alinhamento predial no caso de habitação coletiva ou comercial e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no caso de habitação unifamiliar.

§ 4º A fim de permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de deficiência, os logradouros públicos e edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar, deverão seguir as orientações previstas em regulamento, obedecendo a Norma Brasileira - NBR 9050 da ABNT, 2004 ou norma superveniente do órgão regulador.

§ 5º As escadas e rampas deverão observar todas as exigências da legislação pertinente do Corpo de Bombeiros, diferenciadas em função do número de pavimentos da edificação.

Seção VIII  
**DAS MARQUISES, SACADAS, TOLDOS E SALIÊNCIAS**

**Art. 65.** Será permitida a construção de marquises, sacadas e outros elementos no alinhamento predial, desde que atendidas as seguintes condições:

- I** - serão sempre em balanço;
- II** - terão a altura mínima de 3,00m (três metros);

**III** - a projeção da face externa do balanço deverá ser, no máximo, igual a 50% (cinquenta por cento) da largura do passeio e nunca superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

**IV** - nas ruas para pedestres as projeções máximas e mínimas poderão obedecer a outros parâmetros, de acordo com o critério a ser estabelecido pelo Município.

§ 1º Os critérios mencionados nos incisos I a IV também deverão ser adotados para construção de sacadas e instalação de toldos.

§ 2º As marquises, sacadas e congêneres deverão ser providas de sistemas de esgotamento de águas pluviais voltados para a testada do lote, sendo terminantemente proibida projetá-las sobre o passeio.

§ 3º As marquises e quaisquer elementos em balanço não poderão dificultar a visibilidade de placas e outras indicações oficiais nos logradouros públicos, assim como prejudicar sua arborização e iluminação.

**Art. 66.** É obrigatória a construção de marquises nos prédios comerciais a serem construídos, reconstruídos ou que venham a ter suas fachadas modificadas.

§ 1º Em edifícios que, pelo conjunto de suas linhas, constituírem blocos arquitetônicos cujo equilíbrio ou simetria não deva ser prejudicado, não será permitida a construção de marquises.

§ 2º A altura e a projeção das marquises e elementos em balanço serão uniformes num mesmo logradouro, salvo em casos de acentuado desnível topográfico, prevalecendo a altura equivalente a 3,00m (três metros).

§ 3º Para a execução de obra de marquises e quaisquer elementos em balanço, onde outros já existam, um deles será adotado como padrão de continuidade, a critério do Município.

**Art. 67.** As fachadas dos edifícios, quando no alinhamento predial, poderão ter floreiras, caixas para ar condicionado, toldos e brises somente acima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) do nível do passeio.

§ 1º Os elementos mencionados no *caput* deste artigo poderão projetar-se sobre o recuo frontal à distância máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) ou recuos laterais e de fundos à distância máxima de 0,60m (sessenta centímetros).

§ 2º Os beirais com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura não serão considerados como área construída, desde que não tenham utilização na parte superior.

§ 3º O comprimento máximo de beiral deverá ser de 0,70m (setenta centímetros) quando usado no recuo lateral e de fundo.

**Art. 68.** Para execução de obras de marquises ou quaisquer outros elementos em balanço, o interessado deverá apresentar ao Município requerimento e projeto, conforme abaixo especificado.

**I** - o requerimento para concessão de licença para construção de marquises ou outros elementos em balanço será feito pelo interessado, dirigido ao Município, acompanhado de uma cópia digital e impressa contendo os seguintes dados:

- a.** elevação da fachada implicada sem a marquise ou elemento em balanço, na escala mínima de 1:50 (um para cinquenta);
- b.** elevação da fachada implicada com a marquise ou elemento em balanço, na escala mínima de 1:50 (um para cinquenta);
- c.** corte transversal da marquise ou elemento em balanço, na escala mínima de 1:25 (um para vinte e cinco);
- d.** memorial estrutural descritivo e cálculo elaborados por profissional especializado;
- e.** ART ou RRT do responsável técnico.

## Seção IX DOS RECUOS

**Art. 69.** Todas as edificações construídas ou reconstruídas, com exceção de reforma ou remodelamento de fachadas, deverão obedecer aos alinhamentos determinados pelo Município e ao recuo frontal e afastamentos laterais e de fundos dispostos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Parágrafo único:** Todas as construções ou reformas que não ultrapasse a área de até 25 % da projeção da edificação poderá ser mantido os afastamentos existentes.

**Art. 70.** As edificações, inclusive muros, situados nos alinhamentos prediais dos cruzamentos entre logradouros públicos serão projetadas de modo que os dois alinhamentos sejam concordados por chanfro de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), no mínimo.

## Seção X DOS COMPARTIMENTOS

**Art. 71.** As características mínimas dos compartimentos das edificações residenciais e comerciais estarão definidas nos Anexos I, II e III, partes integrantes e complementares desta Lei.

## Seção XI DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

**Art. 72.** Os espaços destinados a estacionamentos ou garagens de veículos podem ser:

- I - privativos - quando se destinarem a um só usuário, família, estabelecimento ou condomínio, constituindo dependências para uso exclusivo da edificação;
- II - coletivos - quando se destinarem à exploração comercial.

**Art. 73.** É obrigatória a reserva de espaços destinados a estacionamento ou garagem de veículos vinculados às atividades das edificações, com área e respectivo número de vagas calculadas de acordo com o tipo de ocupação do imóvel, à exceção de outras determinações da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano, conforme o disposto no seu Anexo XI.

§ 1º Para cada vaga será estimada uma área de 12,50m<sup>2</sup> (doze metros e meio quadrados) acrescida da área de manobra, destinada à guarda do veículo e manobra.

§ 2º As vagas para estacionamento poderão ser cobertas ou descobertas e, no segundo caso, os pisos deverão ser impermeáveis e dotados de sistema que permitam perfeitas drenagem, acumulação e descarga.

§ 3º Em caso de existência, as paredes que os delimitarem as vagas de estacionamento serão incombustíveis e nos locais de lavagem, elas serão revestidas com material impermeável.

§ 4º Deverão ser reservadas vagas de estacionamento para deficientes físicos, identificadas para este fim, próximas da entrada da edificação nos edifícios de uso público, atendendo ao estabelecido pela NBR 9050/2004 da ABNT e suas atualizações.

§ 5º As atividades novas, desenvolvidas em edificações já existentes com uso diferente do pretendido, também estarão sujeitas ao disposto neste artigo.

**Art. 74.** Na área mínima exigida para estacionamento, conforme o disposto no artigo anterior deverá ser comprovado o número de vagas, atendidos os seguintes padrões:

- I - cada vaga deverá ter as dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura e 5,00m (cinco metros) de comprimento, livres de colunas ou qualquer outro obstáculo;
- II - os corredores de circulação deverão ter as seguintes larguras mínimas, de acordo com o ângulo formado em relação às vagas:
  - a. em paralelo igual a 3,00m (três metros);
  - b. ângulo até 30° (trinta graus) igual a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
  - c. ângulo entre 31° (trinta e um graus) e 45° (quarenta e cinco graus) igual a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);
  - d. ângulos entre 46° (quarenta e seis graus) e 90° (noventa graus) igual a 5,00m (cinco metros).

**Parágrafo único.** Nos estacionamentos com vagas em paralelo ou inclinado com corredores de circulação bloqueados, área de manobra para retorno dos veículos deverá ser prevista e demarcada.

**Art. 75.** Estacionamentos em áreas descobertas sobre o solo deverão ser arborizados e apresentar, no mínimo, uma árvore para cada 4 (quatro) vagas.

**Art. 76.** Os acessos aos estacionamentos deverão atender às seguintes exigências:

- I** - circulação independente para veículos e pedestres, sendo a última com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- II** - no caso de estacionamentos privativos e estacionamentos coletivos em lote mínimo, os acessos não poderão exceder a 50% (cinquenta por cento) da testada do lote;
- III** - no caso de estacionamentos coletivos (supermercados, hipermercados, *shopping centers*, atacados, concessionárias automotivas e similares), largura mínima de 3,00m (três metros) para acessos em mão única e 5,00m (cinco metros) em mão dupla até o máximo de 7,00m (sete metros) de largura. O rebaixamento ao longo do meio-fio para a entrada e saída de veículos poderá ter o comprimento do acesso mais 25% (vinte e cinco por cento) até o máximo de 7,00m (sete metros);
- IV** - no caso de estacionamentos coletivos (supermercados, hipermercados, *shopping centers*, atacados, concessionárias automotivas e similares), para testada com mais de um acesso, o intervalo entre guias rebaixadas não poderá ser menor que 5,00m (cinco metros);
- V** - ter distância mínima de 10,00m (dez metros) do encontro dos alinhamentos prediais na esquina, exceto quando se tratar de garagem ou estacionamento com área superior a 2000,00m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), quando esta distância mínima passa a ser de 25,00m (vinte e cinco metros).

**Art. 77.** Garagem ou estacionamento com capacidade superior a 60 (sessenta) vagas deverá ter acesso e saída independentes ou em mão dupla, exceto quando destinado exclusivamente ao uso residencial.

**Art. 78.** Os acessos a garagens ou estacionamentos coletivos, a edifícios garagem e estacionamentos de veículos abertos ao público deverão dispor de área de acumulação - canaleta de espera junto à sua entrada e ao nível do logradouro interna a edificação, destinada a acomodar os veículos que acessam a edificação, visando a minimizar o impacto no trânsito da via de acesso, calculada de acordo com a tabela a seguir:

Área de Estacionamento (m <sup>2</sup> )	Comprimento da área de acumulação(m)	Número mínimo de canaletas
Até 1000	10	01
1000 a 2000	15	01
2000 a 5000	20	02
Acima de 5000	25	02

§ 1º A largura mínima da área de acumulação canaleta de espera deverá ser de 3,00m (três metros) para acessos com mão única e de 5,00m (cinco metros) para os de mão dupla.

§ 2º A guarita de controle deverá localizar-se ao final da canaleta de espera.

§ 3º A área de acumulação dos veículos não será computada como área de estacionamento.

§ 4º Os acessos de veículos deverão ter sinalização de advertência para transeuntes.

**Art. 79.** Para análise do espaço destinado ao estacionamento ou garagem deverá ser apresentada planta da área ou pavimento com a demarcação das guias rebaixadas, acessos, corredores de circulação, espaços de manobra, arborização e vagas individualizadas, de acordo com o disposto nesta Lei.

**Art. 80.** As dependências destinadas a estacionamento de veículos deverão atender às seguintes exigências, além das relacionadas anteriormente:

- I** - ter pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- II** - ter sistema de ventilação permanente;
- III** - ter vagas para estacionamento para cada veículo locadas e numeradas em planta;
- IV** - ter demarcada área de manobra, em planta.

**Art. 81.** As áreas resultantes dos afastamentos lateral e de fundos das edificações poderão ser utilizadas para estacionamento, desde que obedecidas as demais exigências deste Código e da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

## Seção XII DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO

**Art. 82.** As áreas de recreação em edificações construídas no Município deverão obedecer aos seguintes requisitos:

- I - Em todas as edificações com até 6 (seis) unidades residenciais será exigida uma área de recreação coletiva, aberta ou coberta, com pelo menos 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados), localizada em área preferencialmente isolada, com acesso independente ao de veículos, sobre os terraços ou no térreo;
- II – As edificações com mais de 6 (seis) unidades habitacionais terão acréscimo de 1,50 m<sup>2</sup> (um metro e meio quadrados) por unidade adicional.
- III - No dimensionamento da área de recreação, 50% (cinquenta por cento), no mínimo, terá que constituir área contínua, não podendo ser calculada a partir da adição de áreas isoladas.
- IV - Não será computada como área de recreação coletiva a faixa correspondente ao recuo obrigatório do alinhamento predial, porém poderá ocupar os afastamentos laterais e de fundos, desde que sejam no térreo ou sobre a laje da garagem e obedeçam a um círculo inscrito mínimo de 3,00m (três metros) de diâmetro.

### Seção XIII DOS PASSEIOS E MUROS

**Art. 83.** Os proprietários de imóveis, que tenham frente para ruas pavimentadas ou com meio-fio e sarjetas, são obrigados a implantar passeios, de acordo com o projeto estabelecido para a rua pelo Município, bem como conservar os passeios à frente de seus lotes.

§ 1º O Executivo poderá adotar o passeio ecológico, conforme definido no Anexo IV desta Lei, especialmente nas zonas residenciais.

§ 2º No caso de não cumprimento do disposto no *caput* deste artigo ou quando os passeios se acharem em mau estado de conservação, o proprietário será intimado para que providencie a execução dos serviços necessários conforme o caso e, não o fazendo, dentro do prazo de 90 (noventa) dias serão aplicadas as sanções devidas.

**Art. 84.** Os lotes baldios, decorridos 3 (três) anos da aceitação do loteamento, ou, antes disso, se estiver mais de 60% (sessenta por cento) dos lotes já edificados, devem ter calçadas e o plantio de grama, de forma a conter o avanço da terra sobre o passeio público, em conformidade com o exigido na Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano, em seu artigo 17.

### Seção XIV DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

**Art. 85.** Todos os compartimentos de qualquer local habitável, para os efeitos de insolação, ventilação e iluminação terão abertura em qualquer plano, abrindo diretamente para o logradouro público ou espaço livre e aberto do próprio imóvel.

§ 1º As edificações deverão atender os parâmetros de recuo dispostos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 2º As distâncias mínimas serão calculadas perpendicularmente à abertura, da parede à extremidade mais próxima da divisa.

**Art. 86.** A área necessária para a insolação, ventilação e iluminação dos compartimentos estão indicadas nos Anexos I, II e III, parte integrante desta Lei.

**Art. 87.** Os compartimentos destinados a lavabos, antessalas e corredores poderão ser ventilados indiretamente por meio de forro falso (dutos horizontais) por meio de compartimento contínuo com a observância das seguintes condições:

- I - largura mínima equivalente a do compartimento a ser ventilado;
- II - altura mínima livre de 0,20m (vinte centímetros);
- III - comprimento máximo de 6,00m (seis metros), exceto no caso de serem abertos nas duas extremidades, quando não haverá limitação àquela medida;
- IV - comunicação direta com espaços livres;
- V - a boca voltada para o exterior deverá ter tela metálica e proteção contra água da chuva.

**Art. 88.** Os compartimentos de lavabos, antessalas e corredores poderão ter ventilação forçada,

feita por chaminé de tiragem, observada as seguintes condições:

- I - serem visitáveis na base;
- II - permitirem a inspeção de um círculo de 0,50m (cinquenta centímetros) de diâmetro;
- III - terem revestimento interno liso.

**Art. 89.** Os compartimentos sanitários, vestíbulos, corredores, sótãos, lavanderias e depósitos poderão ter iluminação e ventilação zenital.

**Art. 90.** Quando os compartimentos tiverem aberturas para insolação, ventilação e iluminação sob alpendre, terraço ou qualquer cobertura a área do vão para iluminação natural deverá ser acrescida de mais 25% (vinte e cinco por cento), além do mínimo exigido nos Anexos I, II e III, parte integrante desta Lei.

**Art. 91.** Poderão ser complementados por sistema mecânico de condicionamento de ar e dutos, os seguintes locais:

I - de permanência prolongada:

- a. cinemas;
- b. teatros;
- c. auditórios;
- d. salões de convenções;
  
- e. salões de exposições e estabelecimentos congêneres.

II - de permanência transitória:

- a. circulações;
- b. banheiros;
- c. salas de espera;
- d. subsolos e compartimentos congêneres.

**Parágrafo único.** Os locais supridos apenas de ventilação por sistema mecânico de condicionamento de ar não poderão ter instalações de combustão a gás ou servir de depósito de gás engarrafado.

## CAPÍTULO VI DAS INSTALAÇÕES EM GERAL

### Seção I DAS INSTALAÇÕES DE ÁGUAS PLUVIAIS

**Art. 92.** Consideram-se águas pluviais as que procedem imediatamente das chuvas, nos termos da Legislação Federal (artigo 102 do Decreto nº 24.643, de 10/07/1934 - Código de Águas).

§ 1º As águas pluviais pertencem ao dono do imóvel onde caírem diretamente, podendo o mesmo dispor delas à vontade, salvo existindo norma legal em contrário.

§ 2º Ao dono do imóvel, porém, não é permitido:

- a. desperdiçar essas águas em prejuízo de outros proprietários que delas se possam aproveitar, sob pena de indenização aos proprietários;
- b. desviar essas águas de seu curso natural para lhes dar outro, sem consentimento expresso dos donos dos prédios que irão recebê-las.

**Art. 93.** O escoamento de águas pluviais do lote edificado para a sarjeta será feito em canalização construída sob o passeio.

§ 1º Em casos especiais de inconveniência ou impossibilidade de conduzir as águas às sarjetas, será permitido o lançamento dessas águas nas galerias de águas pluviais, após aprovação pelo Município de esquema gráfico apresentado pelo interessado.

§ 2º As despesas com a execução da ligação às galerias pluviais correrão integralmente por conta do interessado.

§ 3º A ligação será concedida a título precário, cancelável a qualquer momento pelo Município caso haja qualquer prejuízo ou inconveniência.

**Art. 94.** Em qualquer caso é proibido:

- I - o escoamento da água dos beirais ou goteiras diretamente para a via pública ou sobre o imóvel vizinho, salvo quando para a via pública não for possível a ligação sob a calçada poderá ser feito por meio de dutos fechados e com o lançamento para a calçada em altura não superior a 0,20m (vinte centímetros) do pavimento;
- II - introduzir nas redes públicas de drenagem:
  - a. matérias explosivas ou inflamáveis;
  - b. matérias radioativas em concentrações consideradas inaceitáveis pelas entidades competentes que pela sua natureza química ou microbiológica constituam um elevado risco para a saúde pública ou para a conservação do sistema;
  - c. entulhos, plásticos, areias, lamas ou cimento;
  - d. lamas extraídas de fossas sépticas e gorduras ou óleos de câmaras retentoras ou dispositivos similares, que resultem de operações de manutenção;
  - e. quaisquer outras substâncias que, de uma maneira geral, possam obstruir e/ou danificar as canalizações e seus acessórios, ou causar danos, retardando ou paralisando o fluxo natural das águas;
  - f. óleos minerais e vegetais;
  - g. águas com características anormalmente diferentes das águas pluviais urbanas.

**Art. 95.** A construção das redes de drenagem são de responsabilidade:

- I - dos proprietários ou possuidores em áreas já loteadas cuja obrigação da construção da rede não seja mais de responsabilidade do loteador;
- II - do loteador ou proprietário nos novos loteamentos ou arruamentos ou naqueles existentes cuja responsabilidade ainda remanesce com o loteador ou proprietário, inclusive a construção de emissários ou dissipadores quando esta for de exigência dos órgãos técnicos da Prefeitura para aprovação do loteamento.

**Parágrafo único.** A construção do sistema de drenagem deve obedecer as determinação e especificações dos órgãos técnicos da Prefeitura.

**Art. 96.** O proprietário ou possuidor do imóvel deverá manter área descoberta e permeável do terreno (taxa de permeabilização), em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana, conforme parâmetro definido na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Art. 97.** Não é permitida a ligação de condutores de águas pluviais à rede de esgotos.

## Seção II CARACTERÍSTICAS DOS LOTES

**Art. 98.** Em qualquer forma de parcelamento deverão ser obedecidas dimensões mínimas para os lotes ou áreas de uso privativo, em função de sua declividade média conforme estabelecido a seguir:

**I -** declividade média até 50% (cinquenta por cento), com ângulo de 26,57 ° : área mínima igual a 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), devendo ter testada mínima de 10,00 m (dez metros);

**II -** declividade média acima de 50% (cinquenta por cento) até 100 % ( cem por cento) , com ângulo acima de 26,57° e até 45,00° : área mínima igual a 720,00 m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados), devendo ter testada mínima de 12,00 m ( doze metros);

**III -** declividade média acima de 100% (cem por cento) terá que ser analisado pelos técnicos da Prefeitura;

**Art. 99.** Os lotes/áreas privativas de terreno de esquina deverão permitir inserção de círculo com diâmetro de 12,00m (doze metros).



**Art.100 .** Os lotes/áreas privativas de terreno com área superior a 720,00m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados) deverão ter testada mínima de 12,00m (dez metros) acrescida de 1,00m (um metro) para cada 150,00m<sup>2</sup> (cem e cinquenta metros quadrados) de área adicional

#### Seção III

### **DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS**

**Art. 101.** Todas as edificações em lotes com frente para logradouros públicos que possuam redes de água potável e de esgotamento sanitário deverão, obrigatoriamente, servir-se dessas redes e suas instalações.

§ 1º Deverão ser observadas as exigências da concessionária local quanto à alimentação pelo sistema de abastecimento de água e quanto ao ponto de lançamento para o sistema de esgoto sanitário.

§ 2º As instalações nas edificações deverão obedecer às exigências dos órgãos competentes e estar de acordo com as prescrições da ABNT.

**Art. 102.** Quando a rua não tiver rede de água, a edificação poderá possuir poço adequado para seu abastecimento, devidamente protegido contra as infiltrações de águas superficiais e outorgado pelas autoridades ambientais estaduais competentes.

**Art. 103.** Quando a rua não possuir rede de esgoto, a edificação deverá ser dotada de fossa séptica cujo efluente será lançado em poço absorvente (sumidouro), conforme normas da ABNT e regulamentos pertinentes das autoridades ambientais municipais e estaduais.

§ 1º A fossa séptica e o sumidouro a que se refere o *caput* deste artigo deverão ser construídos dentro do lote, jamais nos passeios e afins.

§ 2º A determinação dos locais para construção das fossas e sumidouros, passará por análise técnica específica das Secretarias Municipais de Obras Públicas, Urbanização e Transportes, de Meio Ambiente e de Saúde, de acordo com os preceitos de segurança ambiental e sanitária.

§ 3º Os sumidouros deverão ficar a uma distância segura dos mananciais de abastecimento e dos poços de captação de água, que será definida caso a caso, levando-se em conta as determinações legais municipais, estaduais e federais e normativas ambientais e sanitárias, e mediante a avaliação do Conselho Municipal da Cidade (CMC).

**Art. 104.** Os reservatórios de água deverão possuir cobertura que não permita a poluição da água reservada e a proliferação de insetos e vetores de doenças.

**Art. 105.** Não será permitida a ligação de canalização de esgoto ou de águas servidas às sarjetas ou galerias de águas pluviais.

**Art. 106.** Todas as instalações hidráulico e sanitárias deverão ser executadas conforme especificações da ABNT e das demais normas ambientais pertinentes.

#### Seção IV

### **DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

**Art. 107.** As entradas aéreas e subterrâneas de luz e força de edifícios deverão obedecer às normas técnicas exigidas pela concessionária local.

#### Seção V

### **DAS INSTALAÇÕES DE GÁS**

**Art. 108.** As instalações de gás nas edificações deverão ser executadas de acordo com as prescrições das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), da Agência Nacional do Petróleo (ANP), assim como do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro.

#### Seção VI

### **DAS INSTALAÇÕES PARA ANTENAS E SISTEMAS DE SEGURANÇA**

**Art. 109.** Nos edifícios comerciais e habitacionais é obrigatória a instalação de tubulações específicas para antena de televisão e/ou TV a cabo ou por satélite e para implantação de sistemas de segurança, como

alarmes e câmeras, em cada unidade autônoma.

§ 1º Nos casos de instalações de antenas e sistemas de segurança coletivos deverão ser atendidas todas as normas e exigências legais pertinentes.

§ 2º Os procedimentos a serem observados na instalação de cercas elétricas nas zonas urbanas e rurais, bem como o projeto, a implantação e a manutenção das cercas energizadas ou eletrificadas devem ser realizados por empresas ou profissionais legalmente habilitados e devem respeitar as recomendações das normas técnicas e legislações pertinentes.

#### Seção VII

### DAS INSTALAÇÕES DE PARA-RAIOS

**Art. 110.** Será obrigatória a instalação de para-raios, de acordo com as normas da ABNT, Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio do Estado do Rio de Janeiro e demais normas pertinentes.

#### Seção VIII

### DAS INSTALAÇÕES DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

**Art. 111.** As edificações construídas, reconstruídas, reformadas ou ampliadas, quando for o caso, deverão ser providas de instalações e equipamentos de proteção contra incêndio, de acordo com as prescrições das normas da ABNT e da legislação específica do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado do Rio de Janeiro.

#### Seção IX

### DAS INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS E DE *INTERNET*

**Art. 112.** Todas as edificações deverão ser providas de tubulações específicas para rede telefônica e *internet* de acordo com as normas técnicas exigidas pelas empresas concessionárias e com as legislações pertinentes.

#### Seção X

### DAS INSTALAÇÕES DE ELEVADORES

**Art. 113.** Será obrigatória a instalação de elevador em edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos, sendo respeitada a quantidade de elevadores de acordo com o cálculo de capacidade conforme NBR 5665/83 com a errata no ano de 1986 e 1987.

§ 1º O térreo conta como um pavimento, bem como cada pavimento abaixo do nível do meio-fio.

§ 2º Pilotis e sobrelojas contarão como um pavimento e serão considerados para efeito de parada obrigatória de elevador.

§ 3º Se o pé-direito do pavimento térreo for igual ou superior a 5,00m (cinco metros) contará como 2 (dois) pavimentos e a partir daí, a cada 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) acrescidos a este pé-direito corresponderá a 1 (um) pavimento a mais.

§ 4º Os espaços de acesso ou circulação às portas dos elevadores deverão ter dimensão não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), medida perpendicularmente às portas dos elevadores.

§ 5º Os elevadores não poderão ser os únicos modos de acesso aos pavimentos superiores de qualquer edificação, ou seja, a existência de elevador não dispensa a construção de escada.

§ 6º O sistema mecânico de circulação vertical (número de elevadores, cálculo de tráfego e demais características) está sujeito às normas técnicas da ABNT, sempre que for instalado, e deve ter responsável legalmente habilitado.

§ 7º Não será considerado para efeito da aplicação deste artigo o último pavimento, quando este for de uso exclusivo do penúltimo.

Seção XI  
**DAS INSTALAÇÕES PARA DEPÓSITO DE RESÍDUOS**

**Art. 114.** As edificações unifamiliares ou coletivas deverão prever local para armazenagem de resíduos, onde o mesmo deverá permanecer até o momento da apresentação à coleta.

**Parágrafo único.** Os resíduos deverão ser armazenados de forma seletiva, considerando, no mínimo:

- a. recipientes para armazenagem dos resíduos orgânicos;
- b. recipientes para armazenagem de resíduos reaproveitáveis e/ou recicláveis;
- c. recipientes para armazenagem dos rejeitos.

**Art. 115.** Em todas as edificações, exceto aquelas de uso para habitação de caráter permanente unifamiliar, voltadas à via pública, deverá ser reservado área do terreno voltada e aberta para o passeio público para o depósito de lixo a ser coletado pelo serviço público.

**CAPÍTULO VII  
DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 116.** Para cada compartimento das edificações são definidos, de acordo com o Anexo I:

- I - o diâmetro mínimo do círculo inscrito;
- II - a área mínima;
- III - a iluminação mínima;
- IV - a ventilação mínima;
- V - o pé-direito mínimo;
- VI - os revestimentos de suas paredes e piso;
- VII - a verga máxima.

**Parágrafo único.** As edificações residenciais multifamiliares - edifícios de apartamentos - deverão observar, além de todas as exigências cabíveis especificadas nesta Lei, as exigências do Anexo II, no que couber, para as áreas comuns.

**Art. 117.** As residências poderão ter 2 (dois) compartimentos conjugados, desde que o compartimento resultante tenha, no mínimo, a soma das dimensões mínimas exigidas para cada um deles.

**Art. 118.** Os compartimentos das residências poderão ser ventilados e iluminados por meio de aberturas para pátios internos, cujo diâmetro do círculo inscrito deve atender à soma dos recuos mínimos exigidos por Lei.

Seção I  
**DAS RESIDÊNCIAS GEMINADAS**

**Art. 119.** Consideram-se residências geminadas duas ou mais unidades de moradias contíguas que possuam uma ou mais paredes comuns.

**Parágrafo único.** No caso de desmembramento de lote que contém edificações residenciais geminadas, o lote resultante para cada unidade residencial deverá respeitar o lote mínimo estabelecido para cada zona específica, conforme Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Art. 120.** A Taxa de Ocupação e o Coeficiente de Aproveitamento são os definidos pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano para a Zona onde se situarem.

Seção II  
**DAS RESIDÊNCIAS EM SÉRIE, PARALELAS AO ALINHAMENTO PREDIAL**

**Art. 121.** Consideram-se as residências em série, paralelas ao alinhamento predial, as situadas ao longo de logradouros públicos, geminadas ou não, em regime de condomínio, as quais não poderão ser em número superior a 10 (dez) unidades de moradia.

**Art. 122.** As testadas dos lotes de uso exclusivo de cada unidade habitacional, as áreas mínimas dos lotes de uso privativo da unidade de moradia e o afastamento da divisa do fundo das residências em série,

paralelas ao alinhamento predial, deverão obedecer aos índices estabelecidos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano (Zoneamento Urbano) para cada zona distinta.

**Parágrafo único.** A taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento são os definidos pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano para a zona onde se situarem, aplicando-se os índices sobre a área de terreno privativo de cada unidade de moradia.

### Seção III

#### **DAS RESIDÊNCIAS EM SÉRIE, TRANSVERSAIS AO ALINHAMENTO PREDIAL**

**Art. 123.** Consideram-se residências em série, transversais ao alinhamento predial, geminadas ou não, em regime de condomínio, aquelas cuja disposição exija a abertura de faixa de acesso, não podendo ser superior a 10 (dez) o número de unidades.

**Art. 124.** As residências em série, transversais ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

- I** - até 4 (quatro) unidades, o acesso se fará por uma faixa com a largura de no mínimo 4,00m (quatro metros), sendo no mínimo 1,00m (um metro) de passeio;
- II** - com mais de 4 (quatro) unidades, o acesso se fará por uma faixa com a largura de no mínimo:
  - a.** 8,00m (oito metros), quando as edificações estiverem situadas em um só lado da faixa de acesso, sendo no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio;
  - b.** ou 10,00m (dez metros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da faixa de acesso, sendo no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio para cada lado.
- III** - quando houver mais de 4 (quatro) moradias no mesmo alinhamento, deverá ser prevista e demarcada área de manobra para retorno dos veículos;
- IV** - possuirá cada unidade de moradia lote de uso exclusivo, com testada e área de uso privativo mínimas em conformidade com cada zona (Zoneamento Urbano) onde o empreendimento estiver situado e nunca inferior a 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);
- V** - a Taxa de Ocupação, Coeficiente de Aproveitamento e Recuos são definidos pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano para a zona onde se situarem, aplicando-se os índices sobre a área de terreno privativo de cada unidade de moradia.

**Art. 125.** As residências em série transversais ao alinhamento predial, somente poderão ser implantadas em lotes que tenham frente e acesso para as vias oficiais de circulação com largura igual ou superior a 12,00m (doze metros).

### Seção IV

#### **DAS RESIDÊNCIAS EM CONDOMÍNIO HORIZONTAL**

**Art. 126.** Consideram-se residências em condomínio horizontal aquelas cuja disposição exija a abertura de via(s) interna(s) de acesso.

**Art. 127.** As residências em condomínio horizontal deverão obedecer às seguintes condições:

- I** - as vias internas de acesso (pistas de rolamento e passeios) deverão ter, no mínimo, as dimensões estabelecidas na Lei Municipal do Sistema Viário para Vias Locais;
- II** - deverão ser utilizados passeios ecológicos, em conformidade com a Lei Municipal do Sistema Viário;
- III** - cada unidade de moradia possuirá uma área de terreno de uso exclusivo com testada e área de uso privativo do lote mínimo da zona onde estiver situada;
- IV** - a Taxa de Ocupação, Coeficiente de Aproveitamento, Recuos, Afastamentos e Taxa de Permeabilidade serão definidos pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano para a zona onde se situarem, aplicando-se os índices sobre a área de terreno privativo de cada unidade de moradia.

**Art. 128.** O condomínio horizontal poderá ter vedações, nas faces voltadas às vias públicas, com altura máxima de 3,00m (três metros) e, preferencialmente, com recuo de 0,50m (cinquenta centímetros) do alinhamento predial, devendo ser previsto paisagismo nesta área.

**Art. 129.** As residências em condomínio horizontal somente poderão ser implantadas em lotes que tenham frente e acesso para as vias oficiais de circulação.

#### Seção V

### DAS RESIDÊNCIAS MULTIFAMILIARES

**Art. 130.** Serão consideradas edificações multifamiliares, para efeito deste artigo, aquelas que correspondem a mais de 1 (uma) unidade por edificação, sem prejuízo das exigências das Leis Municipais de Parcelamento e de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Art. 131.** Todos os apartamentos deverão observar as disposições contidas nos artigos referentes a dimensionamento dos cômodos, bem como os critérios relativos à iluminação e ventilação.

**Art. 132.** Os edifícios de 4 (quatro) ou mais pavimentos, incluindo o térreo e/ou 9 (nove) ou mais apartamentos possuirão, no *hall* de entrada, local destinado à portaria, dotado de caixa receptora de correspondência, bem como possuir local centralizado para disposição temporária de resíduos, em recinto fechado.

**Parágrafo único.** Quando o edifício dispuser de menos de 4 (quatro) pavimentos, e/ou menos de 9 (nove) apartamentos, será obrigatória apenas a instalação de caixa coletora de correspondência por apartamento em local visível do pavimento térreo.

**Art. 133.** As edificações para apartamentos, com número igual ou inferior a 12 (doze) apartamentos deverão ter, com acesso pelas áreas de uso comum ou coletivo, pelo menos os seguintes compartimentos de uso dos encarregados dos serviços da edificação:

**I** - instalação sanitária com área mínima de 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados);

**II** - depósito de materiais de limpeza com área mínima de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados).

**Parágrafo único.** Nas edificações para apartamentos com mais de 30 (trinta) apartamentos deverá ser previsto vestiários com 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados), além das exigências constantes deste artigo.

**Art. 134.** Em edifícios de 5 (cinco) ou mais pavimentos, é obrigatória a instalação de elevadores na forma disposta neste Código e em conformidade com as normas técnicas pertinentes.

**Art. 135.** Nos prédios de apartamentos não será permitido depositar materiais ou exercer atividades que, pela sua natureza, representem perigo, ou seja, prejudiciais à saúde e ao bem-estar dos moradores e vizinhos.

**Art. 136.** As garagens dos edifícios residenciais devem atender ao disposto no Anexo XI - Vagas para Estacionamento - da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Art. 137.** Os edifícios residenciais com área total de construção superior a 750,00m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados) terão, espaço para recreação infantil, que atenda às seguintes exigências:

**I** poderá estar situada, na área reservada para a permeabilidade do terreno, desde que, o piso não seja impermeável;

**II** estar separado de local de circulação ou estacionamento de veículos e de instalação de coletor ou depósito de lixo e permitir acesso direto à circulação vertical;

**III** conter equipamentos para recreação de criança;

**IV** - ser dotado, se estiver em piso acima do solo, de fecho de altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), para proteção contra queda.

#### Seção VI

### DAS EDIFICAÇÕES EM MADEIRA

**Art. 138.** As edificações que possuem estrutura e vedação em madeira deverão garantir padrão e desempenho quanto ao isolamento térmico, resistência ao fogo, isolamento e condicionamento acústico, estabilidade e impermeabilidade nos termos das normas específicas (ABNT).

**Art. 139.** Os componentes da edificação, quando próximos a fontes geradoras de fogo ou calor, deverão ser revestidos de material incombustível.

**Art. 140.** As edificações de madeira ficarão condicionadas aos seguintes parâmetros:

- I- Afastamento mínimo de 2,00m (dois metros) de qualquer ponto das divisas ou de outraedificação;
- II- Afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) de outra edificação de madeira;
- III- As paredes deverão ter embasamento de alvenaria, concreto ou material similar, com altura mínima de 0,50m (cinquenta centímetros) acima do solo circundante;
- IV- Tenha pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);
- V- Tenha os compartimentos de acordo com a disposição deste Código;
- VI- Apresente cobertura de cerâmica ou qualquer outro material incombustível.

**Art. 141.** Será permitida a construção de habitações de madeira, agrupadas duas a duas, desde que a parede divisória entre ambas, em toda sua extensão e até 0,30m (trinta centímetros) acima do ponto mais elevado do telhado, seja de madeira incombustível ou de outro material que impeça a propagação e a ação do fogo.

**Art. 142.** As faces internas das paredes da cozinha deverão ser tratadas com material liso, resistente, impermeável e lavável, até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou receber tratamento impermeabilizante equivalente.

**Art. 143.** Os barracões de madeira ficarão condicionadas aos seguintes parâmetros:

§ 1º Será permitida a construção de barracões de madeira ou material similar, em canteiros de obras, desde que obedecidos os recuos mínimos de 3,00m (três metros) das divisas laterais e de fundos do terreno. Esses barracões serão destinados exclusivamente para operações de venda do imóvel em seu todo ou em unidades isoladas, administração local da obra, depósito de materiais de construção e acomodações de operários.

§ 2º A autorização para construção desses barracões será concedida pelo Município, a título precário, pelo prazo máximo de 12 (doze) meses, desde que justificada sua necessidade.

§ 3º A prorrogação do prazo do parágrafo anterior será concedida se requerida e justificada pelo interessado, cabendo ao Município a decisão de concedê-la ou não.

**Art. 144.** Os galpões não poderão ser usados para habitação.

**Art. 145.** Para a aprovação de projeto e obtenção de licença para execução de qualquer construção de madeira deverá ser apresentado, por profissional habilitado, junto ao Órgão Municipal competente, projeto específico (arquitetônico e complementares, quando necessários), elaborado dentro das normas técnicas e exigências pertinentes.

**Parágrafo único.** Exigir-se-á responsável pelo projeto e pela execução da obra, e quando a área da edificação de madeira for superior a 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados), exigir-se-á também a aprovação pelo órgão competente (Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado do Rio de Janeiro), no que se refere às medidas adotadas para evitar a propagação de incêndios.

**Art. 146.** As casas de madeira pré-fabricadas deverão atender às especificações contidas neste Código, referentes às habitações unifamiliares.

## CAPÍTULO VIII DAS EDIFICAÇÕES COMERCIAIS

### Seção I DO COMÉRCIO E DO SERVIÇO EM GERAL

**Art. 147.** As edificações destinadas ao comércio e à prestação de serviços em geral deverão observar os preceitos da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano (Zoneamento Urbano), todas as disposições cabíveis previstas neste Código e os seguintes requisitos:

- I - ter pé-direito mínimo de:
  - a. 2,70m (dois metros e setenta centímetros), quando a área de compartimento não exceder a 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);
  - b. 3,00m (três metros) quando a área do compartimento estiver acima de 100,00m<sup>2</sup> (cem metros

quadrados).

**II** - ter as portas gerais de acesso ao público com largura em conformidade com a Seção VI do Capítulo V deste Código;

**III** - o *hall* de edificações comerciais observará, além das exigências contidas no Anexo III:

- a. quando houver só um elevador, terá no mínimo 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) e diâmetro mínimo de 3,00m (três metros);
- b. a área do *hall* será aumentada em 30% (trinta por cento) por elevador excedente;
- c. quando os elevadores se situarem no mesmo lado do *hall* este poderá ter diâmetro mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

**IV** - ter dispositivo de prevenção contra incêndio de conformidade com as determinações desta Lei e do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado do Rio de Janeiro;

**V** - todas as unidades das edificações comerciais deverão ter sanitários que contenham cada um, no mínimo, 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório, que deverão ser ligados à rede de esgoto ou à fossa séptica, observando que:

- a. acima de 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil é obrigatória a construção de sanitários separados para os dois sexos;
- b. nos locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos, os pisos e as paredes até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) deverão ser revestidos com material liso, resistente, lavável e impermeável;
- c. nas farmácias, os compartimentos destinados à guarda de drogas, aviamento de receitas, curativos e aplicações de injeções, deverão atender às mesmas exigências da alínea anterior e obedecer às normas dos órgãos competentes;
- d. os açougues, peixarias e estabelecimentos congêneres deverão dispor de 1 (um) sanitário contendo no mínimo 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório, na proporção de um sanitário para cada 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil, além das exigências específicas dos órgãos competentes.

**VI** - ter compartimento específico para a coleta seletiva e seu armazenamento temporário até a disposição para a coleta pública;

**VII** - os supermercados, mercados e lojas de departamento deverão atender às exigências específicas estabelecidas nesta Lei para cada uma de suas seções.

**Art. 148.** As galerias comerciais, além das disposições da presente Lei que lhes forem aplicáveis, deverão:

**I** - ter pé-direito mínimo de 3,00m (três metros);

**II** - ter largura não inferior a 1/12 (um doze avos) de seu maior percurso e no mínimo de 3,00m (três metros);

**III** - o átrio de elevadores que se ligar às galerias deverá:

- a. formar um remanso;
- b. não interferir na circulação das galerias.

**Art. 149.** Será permitida a construção de jiraus ou mezaninos, obedecidas às seguintes condições:

**I** - não deverão prejudicar as condições de ventilação e iluminação dos compartimentos;

**II** - sua área não deverá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento inferior;

**III** - o pé-direito deverá ser tanto na parte superior quando na parte inferior, igual ao estabelecido no artigo 147, inciso I, desta Lei.

## Seção II

### DOS RESTAURANTES, BARES, CAFÉS, CONFEITARIAS, LANCHONETES E CONGÊNERES

**Art. 150.** As edificações deverão observar às disposições desta Lei, em especial àquelas contidas na Seção I deste Capítulo.

**Art. 151.** As cozinhas, copas, despensas e locais de consumação não poderão ter ligação direta com compartimentos sanitários ou destinados à habitação.

**Art. 152.** Nos estabelecimentos com área acima de 40,00m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), e nos restaurantes, independente da área construída, serão necessários compartimentos sanitários públicos distintos para cada sexo, que deverão obedecer às seguintes condições:

- I - para o sexo feminino, no mínimo, 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 40,00m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) de área útil;
- II - para o sexo masculino, no mínimo 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 40,00m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) de área útil.

**Parágrafo único.** Na quantidade de sanitários estabelecida por este artigo, deverão ser consideradas às exigências das normas para atendimento dos portadores de necessidades especiais ou deficiências.

### Seção III DAS EDIFICAÇÕES MISTAS

**Art. 153.** As edificações mistas serão aquelas destinadas a abrigar atividades de diferentes usos.

**Art. 154.** Nas edificações mistas, onde houver uso comercial e/ou de prestação de serviços e residencial, além de todas as condições aplicáveis deste Código, serão obedecidas as seguintes condições:

- I - os acessos, as circulações internas horizontais e/ou verticais (escadas e elevadores) serão obrigatoriamente independentes entre si;
- II - além da exigência, prevista na alínea anterior, os pavimentos destinados ao uso residencial serão agrupados continuamente;
- III - os espaços destinados ao estacionamento de veículos e ao armazenamento temporário de resíduos das diferentes atividades deverão ser independentes entre si.

### CAPÍTULO IX DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS

**Art. 155.** A construção, reforma ou adaptação de edificações destinadas à indústria em geral, fábricas e oficinas, somente serão permitidas mediante a aprovação do órgão responsável do Executivo Municipal e em conformidade com as disposições da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano (Zoneamento Urbano), das demais legislações complementares do PDM, das normas, leis e regulamentos estaduais e/ou federais pertinentes e de acordo com as exigências constantes da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), e deverão ainda:

- I - ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas esquadrias e estruturas de cobertura;
- II - ter os dispositivos de prevenção contra incêndio de conformidade com as determinações do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado do Rio de Janeiro;
- III - os seus compartimentos, quando tiverem área superior a 75,00m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados), deverão ter pé-direito mínimo de 3,20m (três metros e vinte centímetros);
- IV - quando os compartimentos forem destinados à manipulação ou depósito de inflamáveis, os mesmos deverão localizar-se em lugar convenientemente separados, de acordo com normas específicas relativas à segurança na utilização de inflamáveis líquidos ou gasosos, ditados pelos órgãos competentes e, em especial, o Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado do Rio de Janeiro;

§ 1º Além das demais exigências deste Código, as indústrias, fábricas, oficinas ou estabelecimentos similares deverão observar as disposições da Lei Municipal nº 127/1991, do Código de Saúde do Estado do Rio de Janeiro, das demais Normas Técnicas específicas e das disposições legais vigentes no Município, Estado e União - Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA).

§ 2º Não será permitida a descarga de despejos industriais nas redes públicas, antes de prévio tratamento.

**Art. 156.** Estabelecimentos que possuam fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões ou qualquer outro aparelho onde se produza ou concentre calor deverão ser dotados de isolamento térmico e obedecer às normas técnicas vigentes e disposições do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado do Rio de Janeiro, admitindo-se:

- I - uma distância mínima de 1,00m (um metro) do teto, sendo esta distância aumentada para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), pelo menos, quando houver pavimento superior oposto;



II - uma distância mínima de 1,00m (um metro) das paredes das divisas com lotes vizinhos.

## CAPÍTULO X DAS EDIFICAÇÕES ESPECIAIS

### Seção I DAS ESCOLAS E ESTABELECIMENTOS CONGÊNERES

**Art. 157.** As edificações destinadas a escolas e estabelecimentos congêneres deverão obedecer às normas da Secretaria de Educação do Estado, do Código de Saúde do Estado do Rio de Janeiro e demais Normas Técnicas específicas, além das disposições legais vigentes no Município, Estado e União - Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA).

### Seção II DOS ESTABELECIMENTOS HOSPITALARES E CONGÊNERES

**Art. 158.** As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e congêneres deverão estar de acordo com o Código de Saúde do Estado do Rio de Janeiro e demais Normas Técnicas específicas, além das disposições legais vigentes no Município, Estado e União - Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA).

### Seção III DOS ABRIGOS E CONGÊNERES

**Art. 159.** As edificações destinadas aos abrigos para crianças, jovens e idosos e estabelecimentos congêneres deverão obedecer às normas da Secretaria de Assistência Social do Estado, do Código de Saúde do Estado do Rio de Janeiro e demais Normas Técnicas específicas, além das disposições legais vigentes no Município, Estado e União - Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA).

### Seção IV DAS HABITAÇÕES TRANSITÓRIAS

**Art. 160.** Além de outras disposições previstas neste Código, nas demais Leis do PDM e em Legislações Municipais, Estaduais e Federais aplicáveis, as edificações destinadas a hotéis e congêneres deverão obedecer às seguintes disposições:

- I - ter entrada de hóspedes independentes de entradas de serviço;
- II - ter, além dos apartamentos ou quartos, dependências para vestíbulo e local para instalação de portaria, sala de estar e administração;
- III - ter local para lavanderia/rouparia;
- IV - ter local adequado para armazenamento temporário e coleta seletiva de resíduos, com terminal fechado;
- V - ter pisos e paredes de copas, cozinhas, despensas e instalações sanitárias de uso comum, até a altura mínima de 2,00m (dois metros), revestido com material lavável e impermeável;
- VI - instalações sanitárias privativas em todos os quartos de hóspedes;
- VII - ter vestiário e instalação sanitária privativos para o pessoal de serviço;
- VIII - todas as demais exigências contidas no Código de Saúde do Município e do Estado do Rio de Janeiro;
- IX - ter os dispositivos de prevenção contra incêndio, de conformidade com as determinações do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado do Rio de Janeiro.

**Parágrafo único.** A adaptação de qualquer edificação para utilização como estabelecimento de hospedagem obedecerá às disposições deste Código e da legislação aplicável.

### Seção V DOS LOCAIS DE REUNIÃO E SALAS DE ESPETÁCULOS

**Art. 161.** As edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros, salões de baile, ginásios de esportes, templos religiosos, clubes, associações e similares deverão atender às seguintes disposições, além das demais determinações deste Código, estaduais e federais pertinentes:

- I - deverão possuir compartimento próprio para a administração;

- II - ter local adequado para armazenamento temporário e coleta seletiva de resíduos, com terminal fechado;
- III - ter bilheteria afastada o mínimo de 3,00m (três metros) do alinhamento predial;
- IV - ter instalações sanitárias separadas para cada sexo, com as seguintes proporções mínimas:
  - a. para o sanitário masculino, 2 (dois) vasos sanitários, 2 (dois) lavatórios e 2 (dois) mictórios para cada 100 (cem) lugares;
  - b. para o sanitário feminino, 3 (três) vasos sanitários e 3 (três) lavatórios para cada 100 (cem) lugares;
  - c. sanitários específicos para deficientes, para ambos os sexos, em número e dimensões em conformidade com o exigido na NBR 9050/2004 e suas atualizações.
- V - para efeito de cálculo do número de pessoas, será considerada, quando não houver lugares fixos, a proporção de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por pessoa, referente à área efetivamente destinada às mesmas;
- VI - as portas deverão ter a mesma largura dos corredores, sendo que as de saída das edificações deverão ter a largura correspondente a 0,01m (um centímetro) por lugar, não podendo ser inferior a 2,00m (dois metros) e deverão abrir de dentro para fora;
- VII - as folhas das portas de entrada e saída de público não poderão abrir sobre os passeios;
- VIII - os corredores de acesso e escoamentos, cobertos ou descobertos, terão largura mínima de 2,00m (dois metros), o qual terá um acréscimo de 0,01m (um centímetro) a cada grupo de 10 (dez) pessoas excedentes à lotação de 150 (cento e cinquenta) lugares;
- IX - as circulações internas à sala de espetáculos terão nos seus corredores longitudinais e transversais largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). Estas larguras mínimas serão acrescidas de 0,01m (um centímetro) por lugar excedente a 100 (cem) lugares;
- X - quando o local de reunião ou salas de espetáculos estiver situado em pavimento que não seja térreo, serão necessárias 2 (duas) escadas, no mínimo, que deverão obedecer as seguintes condições:
  - a. as escadas deverão ter largura mínima de 2,00m (dois metros), e ser acrescidas de 0,01m (um centímetro) por lugar excedente superior a 100 (cem) lugares;
  - b. sempre que a altura a vencer for superior a 2,70m (dois metros e setenta centímetros), devem ter patamares, os quais terão profundidade de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
  - c. as escadas não poderão ser desenvolvidas em leque ou caracol.
- XI - haverá obrigatoriamente sala de espera, cuja área mínima, deverá ser de 20cm<sup>2</sup> (vinte centímetros quadrados) por pessoa, considerando a lotação máxima;
- XII - as escadas poderão ser substituídas por rampas, com no máximo 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento) de declividade e/ou transporte vertical - elevadores - na proporção e capacidade de acordo com as exigências das normas pertinentes;
- XIII - as escadas e rampas deverão cumprir, no que couber, o estabelecido na Seção VII, do Capítulo V, desta Lei;
- XIV - ter os dispositivos de prevenção contra incêndio de conformidade com as determinações do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado do Rio de Janeiro;
- XV - com a finalidade de permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de necessidades especiais, deverão seguir as orientações previstas em regulamento, obedecendo a Norma Brasileira NBR 9050 da ABNT, 2004, ou norma superveniente de órgão regulador;
- XVI - os locais fechados de reunião coletiva, independente da capacidade de público deverão dispor de equipamentos de condicionamento de ar.

#### Seção VI

### DAS PISCINAS E SAUNAS

**Art. 162.** O projeto de construção ou reforma de piscina e de sauna de uso público deverá ser previamente aprovado pela autoridade sanitária do Município e do Estado, no que couber, sendo que o Município deverá fiscalizar permanentemente seu funcionamento.

**Art. 163.** Para efeito deste Código, as piscinas são classificadas nas seguintes categorias:

- I - públicas - quando destinadas ao uso público;
- II - privadas - quando destinadas ao uso de uma instituição privada;

**Art. 164.** As piscinas deverão obedecer as normas técnicas pertinentes.

**Parágrafo único.** O projeto para a construção de piscina deverá ser acompanhado de projeto completo de

instalação hidrossanitária e elétrica.

**Art. 165.** As piscinas deverão ter vestiários, chuveiros e sanitários separados para cada sexo, respeitadas as quantidades exigidas no Código de Saúde do Município e do Estado do Rio de Janeiro, bem como nas demais normas do Município, Estado e União, considerando ainda a acessibilidade universal prevista na NRB 9050.

**Art. 166.** As saunas, como as piscinas, deverão obedecer, além das exigências previstas neste Código concernentes às edificações em geral, e nos artigos anteriores desta Seção, as seguintes condições:

- I - não ter aberturas externas para ventilação e iluminação;
- II - ter piso com declividade no sentido de ralos sifonados para escoamento do vapor condensado;
- III - ter forro/vedação que impeça o escoamento do vapor para o exterior;
- IV - ter a caldeira geradora de vapor localizada fora do compartimento, isolada do público e ter dispositivo de segurança adequados (manômetros, válvulas, etc.);
- V - ter dispositivo mecânico para alarme, visível e fácil manejo;
- VI - ter local adequado para armazenamento temporário e coleta seletiva de resíduos, com terminal fechado.

#### Seção VII

### DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEIS E SERVIÇOS PARA VEÍCULOS

**Art. 167.** Será permitida a instalação de postos de abastecimento, serviços de lavagem, lubrificação e mecânica de veículos nos locais definidos pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano, observado o que dispõe a legislação Federal e Estadual pertinente.

**Art. 168.** A autorização para construção de postos de abastecimento de veículos e serviços será concedida com observância das seguintes condições:

- I - para a obtenção dos Alvarás de Construção ou de Localização e Funcionamento dos postos de abastecimento será necessária a análise de projetos e apresentação de respectivas licenças do órgão ambiental estadual;
- II - deverão ser instalados em terrenos com área igual ou superior a 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 15,00m (quinze metros);
- III - somente poderão ser construídos com observância dos seguintes distanciamentos:
  - a. 300,00m (trezentos metros) de hospitais e de postos de saúde;
  - b. 400,00m (quatrocentos metros) de escolas e de creches;
  - c. 300,00m (trezentos metros) de áreas militares;
  - d. 100,00m (cem metros) de equipamentos comunitários existentes ou programados;
  - e. 500,00m (quinhentos metros) de outros postos de abastecimento;
- IV - só poderão ser instalados em edificações destinadas exclusivamente para este fim;
- V - serão permitidas atividades comerciais junto aos postos de abastecimento de combustíveis e serviço, somente quando localizadas no mesmo nível dos logradouros de uso público, com acesso direto e independente;
- VI - as instalações de abastecimento, bem como as bombas de combustíveis deverão seguir as distâncias mínimas do alinhamento predial ou de qualquer ponto das divisas laterais e de fundos do lote estabelecidas pelas normas técnicas e ambientais específicas;
- VII - no alinhamento predial deverá haver obstáculo para evitar a passagem de veículo sobre os passeios;
- VIII - a entrada e saída de veículos serão feitas com largura mínima de 4,00m (quatro metros) e máxima de 8,00m (oito metros), devendo ainda guardar distância mínima de 2,00m (dois metros) das laterais do terreno. Não poderá ser rebaixado o meio-fio no trecho correspondente à curva da concordância das ruas, e no mínimo a 5,00m (cinco metros) do encontro dos alinhamentos prediais;
- IX - para testadas com mais de 1 (um) acesso, a distância mínima entre eles é de 5,00m (cinco metros);
- X - os depósitos de combustíveis dos postos de serviço e abastecimento deverão observar as normas concernentes à legislação sobre inflamáveis, bem como obedecer às normas da Agência Nacional do Petróleo (ANP);
- XI - deverão ainda atender as exigências legais do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado do Rio de Janeiro, da ANP e demais normas e órgãos pertinentes;
- XII - a construção de postos que já possuam Alvará de Construção, emitido antes da aprovação desta Lei,

deverá ser iniciada no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da publicação desta Lei, devendo ser concluída no prazo máximo de 1 (um) ano, sob pena de multa correspondente a 50 (cinquenta) UNIF-SJ;

- XIII** - para a obtenção do certificado de vistoria de conclusão de obras, será necessária a vistoria das edificações quando da sua conclusão, com a emissão do correspondente laudo de aprovação pelo órgão municipal competente;
- XIV** - todos os tanques subterrâneos e suas tubulações deverão ser testados quanto a sua estanqueidade, segundo as normas da ABNT e da ANP, e aprovado pelo órgão ambiental competente;
- XV** - para todos os postos de abastecimento e serviços existentes ou a serem construídos, será obrigatória a instalação de poços de monitoramento de qualidade da água do lençol freático, em quantidade estabelecida nas normas pertinentes;
- XVI** - deverão ser realizadas análises de amostras de água coletadas dos poços de monitoramento, da saída do sistema de retenção de óleos e graxas e do sistema de tratamento de águas residuais existentes nos postos de abastecimento e congêneres, segundo parâmetros a serem determinados pelo órgão municipal competente;
- XVII** - nos postos localizados em vias arteriais ou marginais, a construção deverá estar a, pelo menos, 15,00m (quinze metros) do alinhamento, com uma pista anterior de desaceleração, no total de 50,00m (cinquenta metros) entre o eixo da pista e a construção.

§ 1º Os postos de abastecimento de combustíveis, serviços automotivos e de revenda de gás liquefeito deverão, em conformidade com a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano (Zoneamento Urbano), ser instalados nas ZCS- uso permissível com exigência de EIV ou em ZI2 - uso permitido.

§ 2º As medidas de proteção ambiental para armazenagem de combustíveis estabelecidas nesta Lei aplicam-se a todas as atividades que possuam estocagem subterrânea de combustíveis.

**Art. 169.** As edificações destinadas a abrigar postos de abastecimento e prestação de serviços de lavagem, lubrificação e mecânica de veículos deverão obedecer as seguintes condições:

- I** - ter área coberta capaz de comportar os veículos em reparo ou manutenção;
- II** - ter pé-direito mínimo de 3,00m (três metros), inclusive nas partes inferiores e superiores dos jirais ou mezaninos ou de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) quando houver elevador para veículo;
- III** - ter compartimentos sanitários e demais dependências destinadas aos empregados, de conformidade com as determinações desta Lei;
- IV** - ter os pisos revestidos de material impermeável e resistente a frequentes lavagens, com sistema de drenagem independente do sistema de drenagem pluvial e ou de águas servidas, para escoamento das águas residuais, as quais deverão passar por caixas separadoras de resíduos de combustíveis antes da disposição na rede pública, conforme padrão estabelecido pelas normas da ABNT e observadas às exigências dos órgãos estadual e municipal responsável pelo licenciamento ambiental;
- V** - a área a ser pavimentada, atendendo a taxa de permeabilidade definida na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano, deverá ter declividade máxima de 3% (três por cento), com drenagem que evite o escoamento das águas de lavagem para os logradouros públicos;
- VI** - ter local adequado para armazenamento temporário e coleta seletiva de resíduos, com terminal fechado, em conformidade com as normas ambientais pertinentes.

**Art. 170.** As instalações para lavagem de veículos e lava rápidos deverão:

- I** - estar localizadas em compartimentos cobertos e fechados em 2 (dois) de seus lados, no mínimo, com paredes fechadas em toda a altura ou ter caixilhos fixos sem aberturas;
- II** - ter as partes internas das paredes revestidas de material impermeável, liso e resistente a frequentes lavagens até a altura de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), no mínimo;
- III** - ter as aberturas de acesso distantes 8,00m (oito metros) no mínimo do alinhamento predial e 5,00m (cinco metros) das divisas laterais e de fundos do lote;
- IV** - ter os pisos revestidos de material impermeabilizante e resistente a frequentes lavagens, com sistema de drenagem independente do da drenagem pluvial e ou de águas servidas, para escoamento das águas residuais, as quais deverão passar por caixas separadoras de resíduos de combustíveis antes da disposição na rede pública, conforme padrão estabelecido pelas normas da ABNT e observadas às exigências dos órgãos estadual e municipal responsável pelo licenciamento ambiental.

## Seção VIII

### **DAS EDIFICAÇÕES DE TORRES E INSTALAÇÃO DE ANTENAS DE TRANSMISSÃO DE RÁDIO, TELEVISÃO, TELEFONIA E INTERNET E/OU ANTENAS DE TRANSMISSÃO DE RADIAÇÃO ELETROMAGNÉTICA**

**Art. 171.** A localização, edificação, instalação, ampliação e operação de equipamentos que necessitem de antenas de telecomunicações para seu funcionamento (antenas de transmissão de rádio, televisão, telefonia e de equipamentos e sistemas para a *internet*, bem como de antenas de transmissão e radiação eletromagnética), com estrutura em torre ou similar, deverão atender às exigências das normas técnicas e leis específicas, bem como às leis e deliberações normativas que disciplinam o licenciamento ambiental e arquitetônico, deverão, ainda, estar em conformidade com a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano e apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) que ratifique a possibilidade desse tipo de instalação e/ou construção.

**Parágrafo único.** Para efeito desta Lei as estruturas verticais que suportarão as antenas são consideradas como estrutura similar à de torre.

## CAPÍTULO XI

### **DAS EDIFICAÇÕES E OBRAS PÚBLICAS**

**Art. 172.** As edificações públicas deverão obedecer às mesmas condições técnicas estabelecidas pelas autoridades municipais, estaduais e federais para os demais tipos de edificações/construções privadas, principalmente no que tange à acessibilidade universal e às especificações sanitárias e ambientais.

**Art. 173.** Não poderão ser executadas, sem licença da Secretaria responsável pela aprovação dos projetos e da Secretaria Municipal de Obras Públicas, Urbanização e Transportes, devendo obedecer às determinações do presente Código e Leis Municipais pertinentes ao Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Código Ambiental, ficando, entretanto, isentas de pagamento de emolumentos, as seguintes obras:

**I** - construção de edifícios públicos;

**II** - obras de qualquer natureza em propriedade da União ou Estado;

**III** - obras a serem realizadas por instituições oficiais ou paraestatais quando para a sua sede própria.

**Art. 174.** O pedido de licença será feito por meio de ofício dirigido ao setor competente pelo órgão interessado, devendo este ofício ser acompanhado do projeto completo da obra a ser executada nos termos do exigido neste código, sendo que este processo terá preferência sobre quaisquer outros processos.

**Art. 175.** Os projetos deverão ser assinados por profissionais legalmente habilitados pelo CAU/RJ e/ou pelo CREA/RJ:

**I** - sendo funcionário público municipal, sua assinatura seguida de identificação do cargo, que deve, por força do mesmo, executar a obra;

**II** - não sendo funcionário público municipal, o profissional responsável deverá satisfazer as disposições do presente Código.

**Art. 176.** Os contratados ou executantes das obras públicas estão sujeitos aos pagamentos das licenças relativas ao exercício da respectiva profissão, salvo se for servidor público municipal, que deva executar as obras em função do seu cargo.

**Art. 177.** As obras municipais ficam sujeitas na sua execução, às disposições deste Código, quer sejam executadas por órgãos públicos municipais, quer estejam sob a sua responsabilidade.

## CAPÍTULO XII

### **DAS OBRAS COMPLEMENTARES DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 178.** As obras complementares executadas, em regra, como decorrência ou parte da edificação compreendem, entre outras similares, as seguintes:

**I** - abrigos desmontáveis e cabines;

**II** - portarias, bilheterias e guaritas;

- III - piscinas e caixas d'água;
- IV - Lareiras;
- V - Chaminés e torres;
- VI - Coberturas para tanques, pequenos telheiros, churrasqueiras e canis;
- VII - Pérgulas;
- VIII - Passagens cobertas;
- IX - Vitrines;
- X - Depósitos de gás - normas da Agência Nacional do Petróleo (ANP) e do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado do Rio de Janeiro.

§ 1º As obras das quais trata o presente artigo, deverão obedecer às disposições deste Capítulo, ainda que, nos casos devidamente justificáveis, se apresentem isoladamente, sem constituir complemento de uma edificação.

§ 2º As obras complementares relacionadas neste artigo não serão consideradas para efeito de cálculo de taxa de ocupação.

**Art. 179.** Serão permitidos abrigos desmontáveis e garagens em residências unifamiliares, desde que satisfeitas as seguintes condições:

- I - terão pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e máximo de 3,00m (três metros);
- II - o comprimento máximo será de 6,00m (seis metros);
- III - as aberturas de compartimentos voltadas para a área de garagem deverão atender ao previsto neste Código, quanto à iluminação e ventilação.

**Art. 180.** Os projetos de construção de piscinas deverão indicar sua posição dentro do lote, dimensões e canalização, respeitando o recuo mínimo das divisas laterais e de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando se tratar de piscina de uso coletivo.

§ 1º Deverá ser de material liso e impermeável o revestimento interno da piscina.

§ 2º Em nenhum caso a água proveniente da limpeza da piscina deverá ser canalizada para a rede de coleta de esgotos sanitários, devendo ser ligados diretamente à galeria de água pluvial ou ao meio-fio, sob a calçada.

**Art. 181.** As chaminés de lareiras ou de churrasqueiras observarão o seguinte:

- I - deverão se elevar, pelo menos, 1,00m (um metro) acima da cobertura da parte da edificação onde estiverem situadas;
- II - os seus trechos, compreendidos entre o forro e o telhado da edificação, bem como os que atravessarem ou ficarem justapostos a paredes, forros, e outros elementos de estuque, gesso, madeiras, aglomerados ou similares, serão separados ou executados de material isolante térmico, observada as normas técnicas oficiais;
- III - as lareiras, churrasqueiras e suas chaminés ainda que situadas nas faixas de recuos mínimos obrigatórios, deverão guardar o afastamento mínimo de 1,00m (um metro) das divisas do lote ou poderão ser encostadas desde que sejam executadas de material isolante térmico, observada as normas técnicas, impedindo a dissipação de calor à parede limítrofe.

**Art. 182.** Serão permitidas coberturas para tanques ou pequenos telheiros do tipo desmontáveis com área máxima de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) e dimensões máximas de 2,00m (dois metros).

**Art. 183.** As pérgulas poderão ser executadas sobre a faixa de recuo obrigatório desde que: a parte vazada, uniformemente distribuída por metro quadrado, corresponda a 50% (cinquenta por cento) no mínimo da área de sua projeção horizontal, os elementos das pérgulas não terão altura superior a 0,40m (quarenta centímetros) e largura não superior a 0,15m (quinze centímetros), não podendo receber qualquer tipo de cobertura.

## CAPÍTULO XIII DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

**Art. 184.** Toda obra ou edificação, em qualquer fase de execução e/ou construção, com ou sem licença do Município está sujeita à fiscalização multa, embargo, interdição e demolição, de acordo com o que determina este Código e as demais legislações estaduais e federais pertinentes.

**Art. 185.** A fiscalização, no âmbito de sua competência, expedirá autos de infração endereçados ao proprietário e ao responsável técnico pela execução das obras e/ou edificações, nos casos de descumprimento do presente Código.

#### Seção I DA FISCALIZAÇÃO

**Art. 186.** A fiscalização das obras e edificações será exercida pelo Município por meio de servidores autorizados do setor específico.

**Parágrafo único.** O servidor responsável pela fiscalização, antes de iniciar qualquer procedimento, deverá identificar-se perante o proprietário da obra, responsável técnico ou seus prepostos.

#### Seção II DAS INFRAÇÕES

**Art. 187.** Constitui infração toda ação ou omissão que contrariar as disposições desta Lei ou de outras leis ou atos baixados pelo Município no exercício regular de seu poder de polícia.

§ 1º Dará motivo à lavratura de auto de infração qualquer violação das normas deste código que for levada a conhecimento de qualquer autoridade municipal, por qualquer servidor ou pessoa física que a presenciar, devendo a comunicação ser acompanhada de prova ou devidamente testemunhada.

§ 2º A comunicação mencionada no parágrafo anterior deverá ser feita por escrito, devidamente assinada e contendo o nome, a profissão e o endereço de seu autor.

§ 3º Recebida a representação, 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.

#### Subseção I DO AUTO DE INFRAÇÃO

**Art. 188.** Auto de infração é o instrumento no qual é lavrada à descrição da ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica contra a qual é lavrado o auto, infringido os dispositivos desta Lei.

**Art. 189.** O Auto de infração lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverá conter as informações previstas em regulamento.

§ 1º O auto de infração deverá conter:

- a. a designação do dia e lugar em que se deu a infração ou no qual foi constatada pelo atuante;
- b. fato ou ato que constitui a infração;
- c. nome e assinatura do infrator, ou denominação que o identifique;
- d. endereço da residência ou da sede do estabelecimento do infrator;
- e. nome e assinatura do atuante e sua categoria funcional.

§ 2º As omissões ou incorreções do Auto de Infração não acarretarão sua nulidade quando constarem do processo elementos suficientes para a determinação da infração e do infrator.

**Art. 190.** O auto de infração deverá ser notificado pessoalmente, podendo também ser por via postal, com aviso de recebimento, ou por edital.

§ 1º A assinatura do infrator no auto não implica confissão, nem, tampouco, a aceitação de seus termos.

§ 2º A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator, não agravará a pena, nem, tampouco, impedirá a tramitação normal do processo.

#### Subseção II DA DEFESA DO AUTUADO

**Art. 191.** O autuado terá o prazo de 10 (dez) dias para apresentar defesa contra a autuação, a partir da data do recebimento da notificação.

§ 1º A defesa far-se-á por petição, instruída com a documentação necessária.

§ 2º A apresentação de defesa no prazo legal suspende a exigibilidade da multa até decisão de autoridade administrativa.

**Art. 192.** Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente serão impostas as penalidades pelo órgão competente do Município.

### Seção III DAS SANÇÕES

**Art. 193.** Às infrações aos dispositivos desta Lei serão aplicadas as seguintes sanções:

**I** - embargo da obra;

**II** - multas;

**III** - interdição da edificação ou dependências;

**IV** - demolição.

§ 1º A imposição das sanções não está sujeita à ordem em que estão relacionadas neste artigo.

§ 2º A aplicação de uma das sanções previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§ 3º A aplicação de sanção de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos desta Lei.

### Subseção I DAS MULTAS

**Art. 194.** Imposta a multa, o infrator será notificado para que proceda ao pagamento no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 1º A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

§ 2º A multa não paga no prazo legal será inscrita em dívida ativa.

§ 3º Os infratores que estiverem em débito relativo a multas no Município, não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com Poder Executivo Municipal, participar de licitações, celebrarem contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

§ 4º As reincidências terão valor da multa multiplicada progressivamente de acordo com o número de vezes em que for verificada a infração.

§ 5º Considerar-se-á reincidência, com efeito para multiplicação progressiva do valor da multa a verificação de infração de igual natureza cometida pelo mesmo infrator, após decisão final proferida pela autoridade competente, da qual não caiba mais qualquer recurso.

**Art. 195.** O valor das multas de que trata esta Seção será de no mínimo 1 (uma) e no máximo 500 (quinhentas) UNIF-SJ.

**Parágrafo único.** Os valores de que trata a presente Seção serão regulamentados pelo Poder Executivo por meio de Decreto.

**Art. 196.** Na imposição da multa e para graduá-la, ter-se-á em vista:

**I** - a maior ou menor gravidade da infração;

**II** - as suas circunstâncias;

**III** - os antecedentes do infrator;

**IV** - as condições econômicas do infrator.

### Subseção II DO EMBARGO DA OBRA

**Art. 197.** A obra em andamento será embargada se:



- I - estiver sendo executada sem o alvará expedido pelo órgão municipal competente, quando este for necessário;
- II - for construída ou reformada em desacordo com o projeto e com os demais termos do alvará;
- III - não for observado o alinhamento;
- IV - estiver em risco a sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a constrói;
- V - o proprietário ou responsável pela execução da obra não atender notificação da fiscalização do Município;
- VI - não estiver sob a responsabilidade de profissional habilitado.

§ 1º A verificação da infração será feita mediante vistoria realizada pelo órgão competente do Município, que emitirá notificação ao responsável pela obra e fixará o prazo para sua regularização, sob pena de embargo.

§ 2º Feito o embargo e lavrado o respectivo auto de infração, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 10 (dez) dias, e só após o processo será julgado pela autoridade competente para aplicação das penalidades correspondentes.

§ 3º O embargo só será suspenso quando forem suspensas as causas que o determinaram.

**Art. 198.** Se o infrator desobedecer ao embargo, ser-lhe-á aplicada multa, conforme disposto na Subseção I desta Seção.

**Parágrafo único.** Será cobrado o valor da multa a cada reincidência das infrações cometidas previstas nos artigos anteriores, sem prejuízo a outras penalidades legais cabíveis.

**Art. 199.** Se o embargo for procedente seguir-se-á à demolição total ou parcial da obra.

**Parágrafo único.** Se, após a vistoria administrativa, constatar-se que a obra, embora licenciada, oferece risco, esta será embargada.

**Art. 200.** O embargo só será levantado depois de cumpridas as exigências constantes dos autos.

### Subseção III DA INTERDIÇÃO

**Art. 201.** A obra concluída, seja ela de reforma ou construção, deverá ser interditada, mediante intimação, quando:

- I - a edificação for ocupada sem o Certificado de Conclusão ou Habite-se e Vistoria da Obra;
- II - utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto de arquitetura;
- III - constituírem danos causados à coletividade ou ao interesse público provocados por má conservação de fachada, marquises ou corpos em balanço.

§ 1º Tratando-se de edificação habitada ou com qualquer outro uso, o órgão competente do Município deverá notificar a irregularidade aos ocupantes e, se necessário, interditará sua utilização, por meio do auto de interdição.

§ 2º O Município deverá promover a desocupação compulsória da edificação, se houver insegurança manifesta, com risco de vida ou de saúde para os usuários.

§ 3º A interdição só será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinaram.

### Seção IV DA DEMOLIÇÃO

**Art. 202.** A demolição total ou parcial das construções será imposta pelo Município, mediante intimação, quando:

- I - clandestina, ou seja, a que for feita sem a prévia aprovação do projeto ou sem Alvará de Construção;
- II - for feita sem observância do alinhamento ou em desacordo ao projeto aprovado;
- III - constituírem ameaça de ruína, com perigo para os transeuntes.

**Parágrafo único.** A demolição será imediata se houver risco de dano iminente, devidamente fundamentado em laudo técnico.

**Art. 203.** A demolição, no todo ou em parte, deverá ser feita pelo proprietário ou possuidor e, este se recusando a fazê-la, o Município providenciará a execução da demolição, cobrando-lhe as despesas

correspondentes, dentro do prazo de 5 (cinco) dias, acrescido da taxa de 20% (vinte por cento) de administração.

**Art. 204.** O proprietário poderá, às suas expensas, dentro de 48 (quarenta e oito) horas que se seguirem à intimação, pleitear seus direitos, requerendo vistoria na construção, a qual deverá ser feita por 2 (dois) peritos habilitados, sendo 1 (um) obrigatoriamente indicado pelo Município.

**Art. 205.** Intimado o proprietário do resultado da vistoria, seguir-se-á o processo administrativo, passando-se à ação demolitória se não forem cumpridas as decisões do laudo.

#### CAPÍTULO XIV

### IMOVEIS CONSTRUIDOS ANTES DA APROVAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARA EFEITO DE LEGALIZAÇÃO

**Art. 206º**- Os imóveis que comprovadamente, foram construídos antes da edição da Lei do Plano Diretor Municipal, serão aceitos pelo Município de São José do Vale do Rio Preto se observada às condições contidas na presente Lei.

**Parágrafo Único:** A comprovação de que trata o caput deste artigo poderá ser feita através de Inscrição cadastral junto ao I.P.T.U., conta de consumo de água, conta de consumo de energia elétrica e/ou outros documentos a que venham comprovar a existência do imóvel, em data anterior à da Lei do Plano Diretor Municipal.

**Art. 207º**- A aceitação de que trata a presente Lei será apresentada a Secretaria Municipal de Planejamento deverão ser acompanhados dos documentos conforme cita a Lei do Plano Diretor

**Art. 208º** - Os imóveis que não se enquadrarem na determinação Lei do Plano Diretor Municipal (Código de Obras e Edificações), aos afastamentos mínimos, deverão ter os projetos apresentados na forma de que dispõe o na seção X Art. 54 e Art. 55 da Lei complementar n.º 05/92.

**Art. 209º** - Os imóveis que não atenderem o que determina na Lei do Plano Diretor (Código de Obras e Edificações), quanto às áreas de estacionamento de automóveis, serão aceitos pelo Município desde que se cumpram às determinações da presente Lei complementar n.º 05/92, sendo vedada a aprovação de qualquer obra de acréscimo.

**Art. 210º**- Sobre os imóveis que forem aceitos pelo Município de acordo com a presente Lei, serão calculadas as taxas previstas no novo código tributário.

**Art. 211º**- Após a aceitação da obra e comprovado o pagamento das taxas devidas, o Município fornecerá a Certidão de Habite-se correspondente.

#### CAPÍTULO XV

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 212.** Os casos omissos, bem como as edificações que contrariam as disposições desta Lei, serão avaliados pelo Município em conjunto com o Conselho Municipal da Cidade (CMC).

**Art. 213.** As exigências contidas nesta Lei deverão ser acrescidas das imposições específicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado do Rio de Janeiro, Vigilância Sanitária e agências reguladoras estaduais e federais, bem como das normas da ABNT no que diz respeito ao atendimento dos portadores de necessidades especiais e das normas ambientais.

**Art. 214.** Não serão autorizadas reformas e ou ampliações em barracões agrícolas, indústrias, comércio e estabelecimentos de prestação de serviços de grande porte ou que apresentem incomodidade localizados em zona residencial, sem que haja a avaliação dos órgãos municipais competentes - Secretarias Municipais de Obras Públicas, Urbanização e Transportes e de Meio Ambiente, respeitados os preceitos da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano (Zoneamento Urbano).

**Art. 215.** São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

**I** - Anexo I -Tabela: Edificações;

**II** - Anexo II -Tabela: Edifícios Residenciais - Áreas Comuns de Edificações Multifamiliares;

**III** - Anexo III- Tabela: Edifícios Comércio/Serviço;

**IV** - Anexo IV-Glossário - Definições de Expressões Adotadas.

**Art. 216.** O Poder Executivo expedirá os atos administrativos e regulamentos que se fizerem necessários à fiel observância desta Lei.

**Art. 217.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e fica revogada a Lei nº 05/1992 e suas posteriores alterações e disposições legais contrárias.

**GABINETE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO**, em  
06 de janeiro de 2025

**JOSÉ CARLOS PACHECO FURTADO**

Prefeito

**Elisangela Alves Rodrigues**

Procuradora Geral do Município

**Lucas Duarte Rabello**

Secretário Municipal de Planejamento e Gestão (interino)

**Pedro Eduardo Trotti de Castro**

Secretário Municipal de Obras Públicas,  
Urbanização e Transportes

## ANEXO I - TABELA: EDIFICAÇÕES

Cômodo	Círculo Inscrito Diâmetro (m)	Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Iluminação Mínima	Ventilação Mínima	Pé-direito Mínimo (m)	Revestimento	
						Parede (m)	Piso (m <sup>2</sup> )
Salas	2,50	9	1/6	1/12	2,70		
Quarto Principal (mín. 1 na edificação)	2,50	9	1/6	1/12	2,70	-	-
Demais Quartos	2,50	6,25	1/6	1/12	2,70	-	-
Copa	1,50	4	1/6	1/12	2,40		
Cozinha	1,50	5	1/6	1/12	2,40	Impermeável até 1,50	Impermeável
Banheiro	1	2,50	1/7	1/14	2,40	Impermeável até 1,50	Impermeável
Lavabo	1	1,80	1/6	1/12	2,40	-	-
Lavanderia	1,50	3	1/6	1/12	2,40	Impermeável até 1,50	Impermeável
Depósito	1	3	1/15	1/30	2,40	-	-
Corredor	0,80				2,60	-	-
Atelier	2	9	1/6	1/12	2,60	-	-
Sótão/Atico	2	6	1/10	1/20	2	-	-
Porão	1,50	4	1/10	1/20	2	-	-
Adega	1			1/30	1,80	-	-
Escada	0,90				Altura Livre Mínima 2,10	-	-

### **NOTAS:**

26. Na copa e na cozinha é tolerada iluminação zenital concorrendo com 50% (cinquenta por cento) no máximo da iluminação natural exigida.
27. Nos banheiros são toleradas iluminação e ventilação zenital, bem como chaminés de ventilação e dutos horizontais. Os banheiros não podem se comunicar diretamente com a cozinha.
28. Nas lavanderias e depósitos são tolerados: iluminação zenital, ventilação zenital, chaminés de ventilação e dutos horizontais.
29. Na garagem poderá ser computada como área de ventilação a área da porta.
30. No corredor são toleradas iluminação e ventilação zenital; toleradas chaminés de ventilação e dutos horizontais.
31. No sótão ou ático é permitida a iluminação e ventilação zenital.
32. Os sótãos, áticos e porões devem obedecer às condições exigidas para a finalidade a que se destina.
33. Nas escadas privativas em leque, a largura mínima do piso do degrau a 0,50m (cinquenta centímetros) do bordo interno, deverá ser de 0,28m (vinte e oito centímetros). Sempre que o número de degraus excederem a 15 (quinze), ou o desnível vencido for maior que 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), deve ser intercalado um patamar com profundidade mínima de 1,00m (um metro).
34. Dimensões mínimas para habitação de interesse social: Quarto: tolerada área mínima = 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados); Sala e cozinha agregadas: tolerada área total mínima de 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados).

### **Observações gerais:**

35. Nos anexos as linhas de iluminação e ventilação mínima referem-se à relação entre a área da abertura e a área do piso.
36. Todas as dimensões dos anexos são expressas em metros.
37. Todas as áreas dos anexos são expressas em metros quadrados.

**ANEXO II - TABELA: EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS - ÁREAS COMUNS DE EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES**

<b>Tipo</b>	<b>Hall Prédio</b>	<b>Hall Pavimento</b>	<b>Corredor principal</b>	<b>Escada</b>	<b>Rampas</b>
Círculo Inscrito Diâmetro Mínimo (m)	2,20	1,50	1,20	1,20	1,20
Área Mínima (m <sup>2</sup> )	6	3	-	-	-
Ventilação Mínima	1/20	1/20			
Pé-direito Mínimo (m)	2,50	2,50	2,50	2,10	2,10
NOTAS	1-2	2-3-4-5	6-7-8-9	10-11-12-13	14-15-16

**NOTAS:**

38. A área mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) é exigida quando houver um só elevador; quando houver mais de um elevador, a área deverá ser acrescida em 30% (trinta por cento) por elevador existente.
39. Quando não houver elevadores, admite-se círculo inscrito - diâmetro mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros).
40. Tolerada a ventilação por meio de chaminés de ventilação e dutos horizontais.
41. Deverá haver ligação entre o *hall* e a caixa de escada.
42. Tolerada ventilação pela caixa de escada.
43. Consideram-se corredores principais os que dão acesso às diversas unidades dos edifícios de habitação coletiva.
44. Quando a área for superior a 10,00m (dez metros), deverão ser ventilados na relação 1/24 (um vinte e quatro avos) da área do piso.
45. Quando o comprimento for superior a 10,00m (dez metros), deverá ser alargado de 0,10m (dez centímetros) por 5,00m (cinco metros) ou fração.
46. Quando não houver ligação direta com o exterior será tolerada ventilação por meio de chaminés de ventilação ou pela caixa de escada.
47. Deverá ser de material incombustível ou tratado para tal.
48. Sempre que o número de degraus excederem a 15 (quinze), deverá ser intercalado com um patamar com comprimento mínimo de 1,00m (um metro).
49. A altura máxima do degrau será de 0,18m (dezoito centímetros).
50. A largura mínima do degrau será de 0,27m (vinte e sete centímetros).
51. Deverá ser de material incombustível ou tratado para tal.
52. O piso deverá ser antiderrapante para as rampas com inclinação superior a 6% (seis por cento).
53. A inclinação máxima será de 22% (vinte e dois por cento) ou de 10° (dez graus) quando para uso de veículos, e 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento) para uso de pedestres.

### ANEXO III - TABELA: EDIFÍCIOS COMÉRCIO/SERVIÇO

Tipo	Diâmetro Mínimo Círculo Inscrito(m)	Área Mínima(m <sup>2</sup> )	Iluminação Mínima	Ventilação Mínima	Pé-direito Mínimo(m)	Revestimento	
						Parede(m)	Piso(m <sup>2</sup> )
Hall do Prédio	3,00(1)	12,00	-	-	2,70	-	Impermeável
Hall do Pavimento	2,40 (3-4)	8,00	-	1/12 (2-13)	2,40	-	-
Corredor Principal	1,30 (5-6-7-8)	-	-	-	2,40	-	Impermeável
Corredor Secundário	1,20	-	-	-	2,20	-	Impermeável
Escadas Coletivas	1,20 (9-10-11)	-	-	-	Altura Livre Mínima 2,00	Impermeável até 1,50	Incombustível
Antessalas	1,80	4,00	-	1/12	2,40	-	-
Salas	2,40	6,00	1/6	1/12	2,40	-	-
Sanitários	0,90	1,50	-	1/12 (12)	2,20	Impermeável até 1,50	Impermeável
Kit	0,90	1,50	-	1/12	2,20	Impermeável até 1,50	Impermeável
Lojas	3,00	-	1/8	1/16	3,00	-	-
Sobreloja	3,00	-	1/10	1/16	2,40	-	-
Salão de Festas		-	1/10	1/16	3,00	-	-
Galpão ou Depósito		-	1/20	1/16	3,00	-	-

#### **NOTAS:**

54. Quando não houver elevadores, admite-se círculo inscrito - diâmetro mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros).
55. Tolerada a ventilação por meio de chaminés de ventilação e dutos horizontais.
56. Deverá haver ligação entre o *hall* e a caixa de escada.
57. Tolerada ventilação pela caixa de escada.
58. Consideram-se corredores principais os que dão acesso às diversas unidades dos edifícios.
59. Quando a área for superior a 10,00m (dez metros), deverão ser ventilados na relação 1/24 (um vinte e quatro avos) da área do piso.
60. Quando o comprimento for superior a 10,00m (dez metros), deverá ser alargado de 0,10m (dez centímetros) a cada 5,00m (cinco metros) ou fração.
61. Quando não houver ligação direta com o exterior será tolerada ventilação por meio de chaminés de ventilação ou pela caixa de escada.
62. Deverá ser de material incombustível ou tratado para tal.
63. Sempre que o número de degraus excederem a 15 (quinze) deverá ser intercalado com um patamar com comprimento mínimo de 1,00m (um metro).
64. A altura máxima do degrau será de 0,18m (dezoito centímetros), e a largura mínima do degrau será de 0,27m (vinte e sete centímetros).
65. Tolerada a ventilação zenital.
66. A ventilação mínima refere-se à relação entre a área da abertura e a área do piso.
67. No caso de galeria com pequeno número de lojas considerar-se-á como *hall* do pavimento.

## ANEXO IV-GLOSSÁRIO - DEFINIÇÕES DE EXPRESSÕES ADOTADAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

ADEGA - Compartimento, geralmente subterrâneo, que, por condições de temperatura, serve para guardar bebidas.

AERODUTO - Conduto de ar nas instalações de ventilação.

AFASTAMENTO - Distância entre o limite externo da área ocupada pela edificação e as divisas do lote (laterais e de fundos).

ÁGUA - Plano ou pano do telhado.

ÁGUA FURTADA - Parte do telhado, constituída por uma aresta inclinada delimitada pelo encontro de duas águas que formam um ângulo reentrante, ou seja, é para onde convergem as águas que caem sobre o telhado, também conhecida por calha ou rincão. Espaço delimitado entre duas ou mais tesouras no telhado, sem janela.

ALA - Parte da edificação que se prolonga de um ou outro lado do corpo principal.

ALÇAPÃO - Portinhola no piso ou no forro que dá acesso a caves ou sótãos.

ALICERCE - Maciço de alvenaria enterrado que recebe a carga das paredes da construção.

ALINHAMENTO PREDIAL - linha legal, traçada pelas autoridades municipais, que serve de limite entre o lote e o logradouro público.

ALPENDRE - Cobertura suspensa por si só ou apoiada em colunas, pilares e sobre portas ou vãos. Geralmente, fica localizada na entrada da casa. Aos alpendres maiores dá-se o nome de varanda.

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO - Documento expedido pelo Município que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização.

ALVENARIA - Conjunto de pedras, de tijolos ou de blocos - agregado ou unido com argamassa ou não - que forma paredes, muros e alicerces. Quando esse conjunto sustenta a casa, ele chama-se alvenaria estrutural.

AMPLIAÇÃO - Alteração no sentido de tornar maior a construção, acréscimo.

ANDAIME - Equipamento em forma de plataforma usada para alcançar pavimentos superiores das construções e executar serviços em diversos níveis acima do piso.

ANTESSALA - Compartimento que antecede uma sala; sala de espera.

APARTAMENTO - Unidade autônoma de moradia em edificação multifamiliar.

APROVAÇÃO DE PROJETO - Ato administrativo que precede a expedição do alvará.

AR CONDICIONADO - Aparelho que se destina a regular a temperatura e a umidade de ambientes fechados.

ARCADA - Sucessão de arcos contíguos.

ÁREA COMPUTÁVEL - Área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, correspondendo à área do térreo e demais pavimentos.

ÁREA CONSTRUÍDA - Área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas de cada pavimento.

ÁREA DE PROJEÇÃO - Área da superfície correspondente à maior projeção horizontal da edificação no plano do perfil do terreno.

ÁREA DE USO COMUM - É a área que pode ser utilizada em comum por todos os proprietários do prédio ou condomínio, sendo livre o acesso e o uso, de forma comunitária.

ÁREA GLOBAL DE CONSTRUÇÃO - Soma das áreas de todos os pavimentos.

ÁREA PRIVATIVA - É a área do imóvel da qual o proprietário tem total domínio. É composta pela superfície limitada da linha que contorna externamente as paredes das dependências (cobertas ou descobertas) de uso privativo e exclusivo do proprietário.

ÁREA ÚTIL - Superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes.

ARMAZEM - Edificação usada para a guarda ou depósito transitório de mercadorias.

ARQUIBANCADA - Série de assentos dispostos em fileiras sucessivas, em vários planos, permitindo melhor visibilidade em anfiteatros, cinemas e estádios.

ÁTICO/SÓTÃO - Compartimento situado entre o telhado e a última laje de uma edificação, ocupando área igual ou inferior a 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior. O ático ou sótão serão computados como área construída.

ÁTRIO - Pátio interno de acesso a uma edificação. Pátio de entrada das casas romanas, cercado por telhados pelos quatro lados, porém descoberto.

AUDITÓRIO - Recinto que, pelas suas características acústicas, se destina à realização de audições, espetáculos, palestras e conferências.

BALANÇO - Avanço da edificação acima do térreo sobre os alinhamentos ou recuos regulares.

BALCÃO - Varanda ou sacada guarnecida de greide ou peitoril.

BALDRAME - Viga de concreto ou madeira que corre sobre fundações ou pilares para apoiar o piso.

BEIRAL - Prolongamento do telhado, além da prumada das paredes, até uma largura de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

BRISE - Conjunto de chapas de material fosco que se põe nas fachadas expostas ao sol para evitar o aquecimento excessivo dos ambientes sem prejudicar a ventilação e a iluminação.

CAIXA DE ESCADA - Espaço ocupado por uma escada, desde o pavimento inferior até o último pavimento.

CAIXILHO - A parte de uma esquadria onde se fixam os vidros.

CÂMARA FRIGORÍFICA - Compartimento fechado e mantido em baixa temperatura.

CARAMANCHÃO - Armação de madeira, como um pergolado, sustentada por pontaltes e estacas, coberta por vegetação.

CASA - edificação destinada à habitação, residência de caráter privado.

CASA DAS MÁQUINAS - Compartimento no qual são instaladas as máquinas comuns das edificações.

CASA DE BOMBAS - Compartimento de uma edificação destinado para instalação de bomba de recalque.

CASA-FORTE - Compartimento de uma edificação, destinada a guarda de valores, cofre.

CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA - Documento expedido pelo Município, que autoriza a ocupação de uma edificação.

CÍRCULO INSCRITO - É o círculo mínimo que pode ser traçado dentro de um compartimento.

CÓDIGO DE POSTURAS - Regulamento sobre assuntos de jurisdição municipal.

COMPACTAÇÃO - Obras ou atos de aumentar a consistência dos terrenos.

COMPARTIMENTO - Cada uma das divisões de uma edificação.

CONDOMÍNIO HORIZONTAL - Consideram-se condomínios horizontais os que tenham mais de 10 (dez) unidades de moradia dispostas horizontalmente.

CONJUNTO RESIDENCIAL - Consideram-se conjuntos residenciais os que tenham mais de 10 (dez) unidades habitacionais.

CONCERTOS - Pequenas obras de substituição ou reparação de partes de uma edificação.

CONSTRUÇÃO - É de modo geral, a realização de qualquer obra nova. Ato de construir.

CONTRAVENTAMENTO - Estrutura auxiliar organizada para resistir a solicitações extemporâneas que podem surgir nos edifícios. Sua principal função é aumentar a rigidez da construção, permitindo-a resistir à força dos ventos

COPA - Compartimento auxiliar à cozinha.



CORETO - Espécie de quiosque, geralmente erigido em praça pública, para apresentação de bandas e concertos musicais.

CORPO AVANÇADO - Parte da edificação que avança além do plano das fachadas.

CORREDOR - Superfície de circulação entre diversas dependências de uma edificação.

CORRIMÃO - Peça ao longo e ao(s) lado(s) de uma escada, e que serve de resguardo, ou apoio para a mão, de quem sobe e desce.

COTA - Toda e qualquer medida expressa em plantas arquitetônicas.

COZINHA - Compartimento em que se preparam os alimentos.

CROQUIS - Esboço preliminar de um projeto arquitetônico.

CÚPULA - Abóbada em forma de segmento de esfera.

DECLIVIDADE - Relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.

DEGRAU - Desnívelamento formado por duas superfícies.

DEMOLIÇÃO - Deitar abaixo, deitar por terra qualquer construção.

DEPENDÊNCIAS DE USO COMUM - Conjunto de dependências da edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos titulares de direito das unidades autônomas de moradia.

DEPENDÊNCIAS DE USO PRIVATIVO - Conjunto de dependências de uma unidade de moradia, cuja utilização é reservada aos respectivos titulares de direito.

DEPÓSITO - Edificação destinada a guarda prolongada de mercadorias.

EDÍCULA - Denominação genérica para compartimento, acessório de habitação, separado da edificação principal.

ELEVADOR - Máquina que executa o transporte vertical de pessoas e mercadorias.

EMBARGO - Ato Administrativo que determina a paralisação de uma obra.

EMBASAMENTO - Base, apoio, alicerce contínuo que serve de sustentáculo a um edifício.

EMPENA - Cada uma das duas paredes laterais onde se apoia a viga da cumeeira nos telhados de duas águas. Cada uma das faces dos frontões.

ENTULHO - Materiais ou fragmentos restantes da demolição ou construção. O que não se pode aproveitar de uma demolição; destroço ou escombros.

ESCADA - Elemento construtivo formado por uma sucessão de degraus por onde se sobe ou se desce.

ESCADARIA - Série de escadas dispostas em diferentes lances e separadas por patamares ou pavimentos.

ESCALA - Relação de homologia existente entre o desenho e o que ele representa. Relação entre as dimensões de um desenho, um mapa e o objeto representado. Relação entre as dimensões do desenho e a do que ele representa.

ESCORAMENTO - Estrutura, em geral de madeira, para arrimar parede que ameaça ruir, evitar desabamento de terreno ou possibilitar outros serviços.

ESGOTO - Conduto subterrâneo para escoamento dos efluentes de um aglomerado populacional. Abertura, cano por onde esgota ou flui qualquer líquido efluente. Condutor destinado a coletar águas servidas e a levá-las para lugar adequado.

ESPELHO - Face vertical do degrau de uma escada. Placa que veda e decora o interruptor de luz de um ambiente, ou ainda, o vidro com camada reflexiva numa das faces.

ESPEQUE - Grossa peça de madeira vertical ou levemente inclinada, para sustentar provisoriamente um muro, um pavimento ou terras que ameaçam desabar. Esteio ou escora.

ESPIGÃO - Ângulo formado pelo encontro das águas inclinadas de um telhado. Aresta saliente e inclinada do telhado.

ESQUADRIA - Termo genérico para indicar portas, caixilhos, taipas, venezianas e etc.

ESTÁBULO - Construção coberta apropriada para abrigar gado. Estabelecimento onde se abrigam cavalos e seus arreios, estrebaria.

**ESTRIBO** - Peça de ferro batido que une o pendural das tesouras ao tirante. No concreto armado, são os pedaços de ferro redondo colocados transversalmente à armadura longitudinal e destinados, principalmente, a solidarizar esta e a absorver os esforços cortantes.

**ESTUQUE** - Argamassa à base de cal, areia simples ou de mistura com pó de mármore, gesso, cimento e água usada no revestimento de paredes e forros. Toda a argamassa de revestimento, geralmente acrescida de gesso ou pó de mármore. Reboco de gesso.

**FACHADA** - Elevação das paredes externas de uma edificação.

**FACHADA PRINCIPAL** - Elevação de parede externa de uma edificação voltada para o logradouro público.

**FIADA** - Fileira horizontal de pedras ou de tijolos de mesma altura que entram na formação de uma parede.

**FORRO** - Revestimento da parte inferior do madeiramento do telhado. Material que reveste o teto, promove o isolamento térmico e acústico entre o telhado e o piso.

**FOSSA SÉPTICA** - Consiste em um recinto fechado e enterrado para a depuração de águas residuais domésticas. Cavidade ou tanque de concreto ou alvenaria revestida no qual são depositados e tratados os efluentes e as águas servidas (esgoto) domésticas.

**FRIGORÍFICO** - Lugar onde se conservam, em baixa temperatura, alimentos ou corpos perecíveis.

**FRONTÃO** - Acabamento que veda o espaço entre duas águas da cobertura. Arremate triangular do encontro entre a parede e duas águas da cobertura.

**FUNDAÇÃO** - Parte da construção que, estando geralmente abaixo do nível do terreno, transmite ao solo as cargas dos alicerces e das construções. Conjunto de estacas e sapatas responsável pela sustentação da obra.

**FUNDO DO LOTE** - Lado oposto à frente. No caso do lote triangular, em esquina, o fundo e o lado do triângulo que não forma testada.

**GABARITO** - Dimensão previamente fixada, que define largura da vias e logradouros. Marcação feita com fios nos limites da construção antes do início das obras, onde o encontro de dois fios demarca o lugar dos pilares. Em urbanismo, chama-se assim à altura máxima que podem ter os edifícios em determinadas vias ou zoneamentos.

**GALÃO DE OBRA** - Dependência provisória destinada a guarda de materiais, escritório da obra ou morada do vigia enquanto durarem os serviços da construção.

**GALERIA PÚBLICA** - Passagem coberta em um edifício, ligando entre si dois logradouros. Avanço da construção sobre o passeio, tornando a passagem coberta.

**GALPÃO** - Construção coberta que tem uma das faces aberta, destinada somente para fins industriais ou para depósito, não podendo servir de habitação.

**GREIDE** - Alinhamento (nível) definido.

**GUARDA-CORPO** - É o elemento construtivo de proteção contra quedas. Grade ou balaustrada de proteção usada em balcões, janelas, sacados ou varandas.

**HABITAÇÃO** - Unidade habitacional, economia domiciliar, apartamento. Vivenda, morada, domicílio, residência. Casa que a pessoa ocupa e onde vive, no momento.

**HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR** - Edificação para habitação coletiva.

**HABITE-SE** - Documento emitido pelo Município com a aprovação final de uma obra e para permitir que seja habitada.

**HACHURA** - Rajado, que no desenho produz efeitos de sombra ou meio-tom. Traços paralelos ou cruzados que se empregam nos desenhos, pinturas ou gravuras para marcar as sombras e meias-tintas

**HALL** - Dependência de uma edificação que serve de ligação entre outros compartimentos.

**HALL DE ENTRADA** - Patamar de acesso ao interior da casa

**HOTEL** - Edificação destinada ao alojamento de pessoas, quase sempre temporário.

**ILUMINAÇÃO** - Distribuição de luz natural ou artificial num recinto ou logradouro. Arte e técnica de iluminar os recintos e logradouros.

**IMPLANTAÇÃO** - Criação do traçado no terreno para demarcar a localização exata de cada parte da construção.

**INFRAÇÃO** - Violação da lei.

**JANELA** - Abertura na parede de uma edificação, para dar entrada à luz ou ao ar no interior.

**JIRAU** - Plataforma de madeira instalada entre o piso e o teto de um compartimento. Estrado ou laje em piso à meia altura que permite a circulação de pessoas sobre ele e abaixo dele.

**KIT** - Pequeno compartimento de apoio aos serviços de copa nas edificações comerciais.

**LADRÃO** - Tubo de descarga colocado nos depósitos e/ou reservatórios de água, banheiras, pias, etc., para escoamento automático do excesso de água. Cano ou orifício de escoamento, situado na parte superior de pias ou reservatórios de água, que evita o transbordamento de excesso.

**LADRILHO** - Peça quadrada ou retangular, destinada à pavimentação de pisos, com pouca espessura, de cerâmica, barro cozido, cimento, mármore, pedra, arenito ou metal. Chama-se de ladrilho hidráulico quando é rústico sem brilho e de espessura maior, em geral com floreios, mosaicos.

**LANCE** - Comprimento de um pano de parede, muro. Parte da escada que se limita por patamar.

**LANTERNIM** - Pequeno telhado sobreposto à cumeeira, permitindo a ventilação e iluminação de grandes salas ou oficinas.

**LARGURA DE UMA RUA** - distância medida entre os alinhamentos prediais das duas faces da mesma.

**LAVANDERIA** - Oficina ou compartimento para lavagem de roupa.

**LAVATÓRIO** - Bacia para lavar as mãos, com água encanada e esgoto.

**LINDEIRO** - Limítrofe.

**LOGRADOURO PÚBLICO** - Parte da superfície da cidade destinada ao trânsito e ao uso público, oficialmente reconhecido e designado por um nome, de acordo com a legislação em vigor.

**LOGRADOURO PÚBLICO** - Toda parcela de território de domínio público e de uso comum da população.

**LOTE** - Porção de terreno que faz frente ou testada para um logradouro público, descrita e legalmente assegurada por uma prova de domínio. Espaço de terra sobre a qual vai assentar-se a construção.

**MANILHA** - Tubo de barro, de grandes dimensões, usado nas canalizações subterrâneas.

**MANSARDA** - É o cômodo de uma casa com abertura no telhado, paredes inclinadas e teto baixo. Compartimento compreendido entre o teto do último pavimento de uma edificação e seu telhado, com janelas e/ou aberturas para iluminação e ventilação.

**MARQUISE** - Cobertura ou alpendre, geralmente em balanço. Pequena cobertura que protege a porta de entrada da edificação. Cobertura, aberta lateralmente, que se projeta para além da parede da construção.

**MATERIAIS INCOMBUSTÍVEIS** - Consideram-se para efeito desta Lei concreto simples ou armado, peças metálicas, tijolos, pedras, materiais cerâmicos ou de fibrocimento e outros cuja incombustibilidade seja reconhecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

**MEIA-ÁGUA** - Cobertura constituída de um só plano inclinado de telhado, ou seja, apenas uma água.

**MEIA-PAREDE** - Parede que não atinge o forro. Parede que não fecha totalmente o ambiente, usada como divisória.

**MEIO-FIO** - Peça de pedra ou de concreto que separa em desnível o passeio da parte carroçável das ruas e avenidas. Cordão.

**MEMÓRIA OU MEMORIAL DESCRITIVO** - Descrição completa dos serviços a executar. Descrição de todas as características de um projeto arquitetônico, especificando os materiais que serão necessários à obra, da fundação ao acabamento.

**MEZANINO** - Compartimento com área até 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento inferior, com acesso interno e exclusivo desse. O mezanino será computado como área construída. Piso intermediário que interliga dois pavimentos.

MURALHA - Muro de grande dimensão e altura.

MURO DE ARRIMO (PESO) - Muro de peso usado na contenção de terras na construção civil e de pedras em encostas. Muro de contenção, comumente de pedras grandes.

MURO DE CONTENÇÃO - Usado para contenção de terras e de pedras de encostas.

NICHO - Cavidade ou reentrância nas paredes, destinada a abrigar armário ou prateleira.

NÍVEL DE REFERÊNCIA - Nível adotado na obra, chamado RN. Cota determinada a que todos os projetos tomam como referência.

NÍVEL DO TERRENO - Nível médio no alinhamento predial.

NIVELAMENTO - Regularização do terreno por escavação ou desaterro das partes altas e enchimento ou aterro das partes baixas. Determinação das diversas cotas e consequentemente das altitudes, de linha traçada no terreno.

"NON AEDIFICANDI" - Do latim *aedificatio*, que significa edificação, o edificador do latim *aedificatore* e o edificante do latim *aedificante*. Quando usado para espaço onde não é permitido construir denomina-se área *NONAEDIFICANDI*.

NORMAS TÉCNICAS BRASILEIRAS - Recomendações da ABNT, seguidas em códigos técnicos. Escreve-se abreviadamente NB ou NBR. Regras que orientam e normalizam a produção de materiais de construção.

OBRA - Resultado de ação ou do trabalho.

ÓCULO - Janela de dimensão reduzida, geralmente de forma circular ou derivada, utilizada para iluminação e/ou ventilação.

OITÃO - Parede lateral de uma construção situada sobre a linha divisória do terreno.

PALANQUE - Estrado alto, coberto, que se arma ao ar livre.

PARAPEITO - Resguardo de madeira, ferro ou alvenaria, geralmente de pequena altura, colocado nas bordas das sacadas, terraços e pontes para proteção das pessoas. Guarda corpo.

PARA-RAIOS - Dispositivo destinado a proteger as edificações contra os efeitos das descargas elétricas da atmosfera (raios).

PAREDE - Elemento de vedação externa ou de separação de ambientes nas edificações, geralmente construído em alvenaria.

PAREDE DE MEAÇÃO - Parede comum a edificações contíguas, cujo eixo coincide com a linha divisória dos lotes.

PAREDE-CEGA - Parede sem aberturas.

PASSEIO - Parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres.

PATAMAR - Superfície de escada, de maior profundidade que o degrau. Piso intermediário entre dois lances de escada.

PÁTIO - Recinto descoberto, no interior de uma edificação ou murado e contíguo a ela, situado no pavimento térreo.

PAVIMENTO - Plano horizontal que divide as edificações no sentido da altura. Conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendidas entre dois pisos consecutivos. Piso.

PAVIMENTO TÉRREO - Pavimento sobre os alicerces ou no rés-do-chão. Pavimento cujo piso está compreendido até a cota 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros), em relação ao nível do meio-fio. Para terrenos inclinados, considera-se cota do meio-fio a média aritmética das cotas de meio-fio das divisas.

PÉ-DIREITO - Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.

PEITORIL - Coroamento da parte inferior do vão da janela. Base inferior das janelas que se projeta além da parede e funciona como parapeito.

PÉRGOLA - Construção de caráter decorativo destinado a servir de suporte a plantas trepadeiras. Proteção vazada, apoiada em colunas, pilares ou em balanço, composta por elementos paralelos feitos de madeira, alvenaria, entre outros materiais.

PILAR - Elemento constitutivo de suporte nas edificações. Elemento estrutural vertical de concreto, madeira, pedra ou alvenaria. Quando é circular, recebe o nome de coluna.

PISCINA - Tanque ou reservatório de água artificialmente construído, para uso de lazer, natação e para prática de outros esportes aquáticos.

PISO - Chão, pavimentação, parte horizontal do degrau das escadas. Pavimento.

PLATIBANDA - Coroamento superior das edificações, formada pelo prolongamento das paredes externas acima do forro.

“PLAYGROUND” - Local destinado à recreação infantil, aparelhado com brinquedos, mobiliários e/ou equipamentos de ginástica.

POÇO DE VENTILAÇÃO - Áreas de pequenas dimensões destinadas a ventilar compartimentos de uso especial e de curta permanência.

PONTALETE - Qualquer peça colocada de prumo ou ligeiramente inclinada e que trabalha comprimida. Na tesoura do telhado é a peça vertical que se apoia no tensor, junto a extremidade da tesoura, e que sustenta a flexão da empena.

PORÃO - Parte de uma edificação que fica entre o solo e o piso do pavimento térreo, desde que ocupe uma área igual ou inferior a 1/3 (um terço) da área do pavimento térreo. Pavimento de edificação que tem mais da quarta parte do pé-direito abaixo do terreno circundante.

PÓRTICO - Portal de edifício, com alpendre. Passagem ou galeria coberta em frente dos edifícios ou que serve para dar ingresso ao interior dos lotes, parques, cidades.

POSTIGO - Porta pequena feita em porta maior. Pequeno caixilho móvel, em portas externas. Pequeno vão feito a meia altura de uma parede que permite a passagem de objetos de uma divisão para outra. Portinhola aberta sobre a folha de uma porta maior.

PRÉDIO - Propriedade urbana ou rústica inamovível. Edifício, casa. Construção destinada à moradia, ao comércio e serviços, a depósito ou outro fim similar.

PROFUNDIDADE DE LOTE -É a distância entre a testada ou frente e a divisão oposta do lote, medida segundo uma linha perpendicular à frente. Se a forma do lote for irregular, avalia-se a profundidade média.

PROFUNDIDADE DE UM COMPARTIMENTO -É a distância entre a face que dispõe de abertura para insolação à face oposta.

QUIOSQUE - Pequeno elemento em madeira ou em alvenaria, geralmente com cobertura em fibras naturais, ideal para a composição de jardins e áreas de lazer.

QUITINETE - Apartamento pequeno com um só banheiro, sala e quarto conjugados e cozinha aberta para este ambiente. Apartamento que abriga todos os cômodos em único ambiente.

RECONSTRUÇÃO - Construir de novo, no mesmo lugar e na forma primitiva, qualquer obra, em parte ou no todo.

RECUO -Distância entre o limite externo da área ocupada pela edificação e a divisa do lote no alinhamento predial.

REFORMA -Fazer obra que altera a edificação em parte essencial por suspensão, acréscimo ou modificação.

RESIDÊNCIA - Economia ocupada como moradia; unidade habitacional.

RESIDÊNCIA PARALELA AO ALINHAMENTO PREDIAL -Consideram-se residências em série, paralelas ao alinhamento predial aquelas situadas ao longo de logradouros públicos, geminadas ou não, em regime de condomínio, as quais não poderão ser em número superior a 10 (dez) unidades de moradia.

RESIDÊNCIA TRANSVERSAL AO ALINHAMENTO PREDIAL -Consideram-se residências em série, transversais ao alinhamento predial, geminadas ou não, em regime de condomínio, aquelas cuja disposição exija a abertura de corredor de acesso, não podendo ser superior a 10 (dez) o número de unidades.

RODAPÉ - Faixa de proteção ao longo das bases das paredes, junto ao piso.

SACADA - Construção que avança da fachada de uma edificação, com balaustrada ou qualquer tipo de guarda-corpo. Pequena varanda.

SALIÊNCIA - Elemento da construção que avança além dos planos das fachadas. A parte que se sobressai na superfície das fachadas.

SAPATA - Parte mais larga e inferior do alicerce, apoiada sobre a fundação.

SARJETA -Escoadouro, nos logradouros públicos, para as águas de chuva.

SERVIDÃO - Encargo imposto a uma propriedade para proveito ou serviço de outra, como passagem ou tirada de água, tubulação de drenagem ou esgoto.

SETEIRA - Vão; abertura nas paredes de um edifício para entrada de luz, normalmente de 0,10m (dez centímetros) x 0,20m (vinte centímetros).

SOALHO - Piso de madeira de tábuas corridas, apoiadas sobre vigas ou guias.

SOBRELOJA - Pavimento situado acima do pavimento térreo e de uso exclusivo do mesmo.

SUBSOLO - Pavimento situado abaixo do piso térreo de uma edificação, enterrado ou semienterrado, de modo que o respectivo piso esteja, em relação ao terreno circundante, a uma distância vertical maior do que a metade do pé-direito do pavimento tipo da edificação.

SOLEIRA - Parte inferior do vão da porta no solo. Também designa o arremate na mudança de acabamento de pisos, mantendo o mesmo nível, e nas portas externas, formando um degrau na parte de fora.

SÓTÃO - Divisão que surge dos desníveis do telhado no último pavimento de uma construção.

TABIQUE - Parede delgada que serve para dividir compartimentos.

TAPUME - Vedação provisória usada durante a construção, que separa a obra da via pública.

TAXA DE PERMEABILIDADE - Percentual do lote que deverá permanecer permeável.

TELA ARGAMASSADA - Resultado do recobrimento de uma tela metálica, com argamassa, utilizada como forro de edificação ou em paredes divisórias. Espécie de estuque.

TELHEIRO - Construção constituída por uma cobertura suportada, pelo menos em parte, por meio de colunas ou pilares, aberta em todas as faces ou parcialmente fechada. Cobertura simples de telhas destinada a abrigar animais, proteger utensílios.

TERRAÇO - Cobertura de uma edificação ou parte da mesma, consistindo piso acessível. Espaço descoberto sobre edifício ou ao nível de um pavimento deste.

TESTADA - É a linha que separa a via pública de circulação da propriedade particular. A testada do lote é no alinhamento predial. Distância medida entre divisas lindeiras, segundo a linha que separa o logradouro da propriedade privada e que coincide com o alinhamento predial.

TETO - Superfície plana, horizontal ou inclinada, que forma, numa construção, a parte superior interna de um recinto coberto.

VÃO LIVRE - Distância entre pontos de apoio, medida entre as faces internas.

VARANDA - Espécie de alpendre, grande e profundo, à frente e/ou em volta da edificação.

VERGA - É a estrutura colocada sobre vãos ou é o espaço compreendido entre vãos e o teto. Peça de concreto ou madeira colocada sobre vãos de portas e janelas que apoia a continuação da parede.

VESTÍBULO - Entrada de uma edificação. Espaço entre a porta de ingresso e a escadaria em átrio. Peça por onde se passa ao entrar numa casa ou apartamento e que frequentemente serve de passagem para os outros cômodos. Espaço entre a rua e a entrada de um edifício. Espaço entre a porta e o acesso a escada, no interior de edificações.

VIA PÚBLICA DE CIRCULAÇÃO - Área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas.

VIGA - É a estrutura horizontal usada para a distribuição de carga aos pilares.

VISTORIA ADMINISTRATIVA - Diligência efetuada por funcionários/servidores públicos habilitados tendo por finalidade a verificação das condições das construções, de instalações ou de obras existentes, em andamento ou paralisadas, não só quanto à resistência e estabilidade, como quanto a regularidade.

VISTORIA SANITÁRIA - Diligência efetuada por profissionais/servidores públicos habilitados da Secretaria Municipal de Saúde, com o fim de verificar se a edificação satisfaz as condições de higiene para a concessão do "habite-se".

VISTORIA TÉCNICA PARA HABITAR - Diligência efetuada por funcionários/servidores públicos habilitados da Prefeitura Municipal, com o fim de constatar a conclusão de uma obra, para a concessão do "habite-se".